

OPERAT SZACUNKOWY

dotyczy:

**określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej
objętej księgą wieczystą nr SW1Z/00062145/1**

<i>Oznaczenie nieruchomości</i>	Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa położona w miejscowości Budzów na działce ewidencyjnej nr 807, AM 6, obręb 0001-Budzów, o powierzchni 0,1200 ha, gmina Stoszowice, powiat ząbkowicki, województwo dolnośląskie. Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy w Ząbkowicach Śląskich V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr SW1Z/00062145/1.
<i>Nr sprawy</i>	KM 22/24
<i>Oszacowana wartość rynkowa</i>	Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w miejscowości Budzów na działce nr 807 o pow. 0,1200 ha wynosi: $W_R = 24\ 500\ \text{zł}$ słownie: dwadzieścia cztery tysiące pięćset złotych
<i>Autor operatu</i>	<i>mgr inż. Tomasz Ciechanowski</i> <i>(nr upr. 4674)</i>
<i>Miejscowość i data sporządzenia operatu</i>	Ząbkowice Śląskie, dnia 30 marca 2026 roku
<i>Pieczęć i podpis rzeczoznawcy</i>	

Określenie przedmiotu wyceny:	Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa położona w miejscowości Budzów na działce nr 807, AM 6, obręb 0001-Budzów, o powierzchni 0,1200 ha, gmina Stoszowice, powiat ząbkowicki, województwo dolnośląskie. Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy w Ząbkowicach Śląskich V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr SW1Z/00062145/1.
Opis przedmiotu wyceny:	Nieruchomość, podlegająca wycenie, położona w miejscowości Budzów, obejmuje działkę ewidencyjną nr 807, AM 6, obręb 0001-Budzów, o powierzchni 0,1200 ha. Nieruchomość położona jest w pośredniej części miejscowości, w drugiej linii zabudowy, względem drogi głównej, biegnącej przez wieś. W otoczeniu nieruchomości znajdują się tereny wykorzystywane na cele rolne, zabudowa zagrodowa oraz tereny niezabudowane. Działka o regularnym kształcie prostokąta o szer. 17m, długości ok. 62,4m, teren z niewielkim pochyleniem w kierunku północnym. Działka nie jest zagospodarowana porośnięta trawą. Przez działkę, w południowej części przebiega sieć wodociągowa. Urządzenia infrastruktury technicznej (energia, wodociągi, telekomunikacja) znajdują się w sąsiedztwie wycenianej nieruchomości. Działka posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej działka nr 843, stanowiącej własność gminy Stoszowice (nieutwardzona droga). W sąsiedztwie występują głównie grunty niezabudowane przeznaczone w studium pod tereny zainwestowane, tereny łąk i pastwisk, sady, grunty rolne.
Cel wyceny:	określenie wartości rynkowej dla potrzeb przeprowadzenia egzekucji z nieruchomości.
Rodzaj wartości:	wartość rynkowa
Aktualna wartość rynkowa przedmiotu wyceny:	Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w miejscowości Budzów na działce nr 807 o pow. 0,1200 ha wynosi: $W_R = 24\ 500\ \text{zł}$ słownie: dwadzieścia cztery tysiące pięćset złotych
Data określenia wartości:	30 marca 2026 roku
Data sporządzenia operatu:	30 marca 2026 roku
Pieczęć podpis rzeczoznawcy:	Rzeczoznawca Majątkowy Tomasz Ciechanowski, uprawnienia zawodowe nr 4674.

SPIS TREŚCI

1. Przedmiot i zakres wyceny	4
1.1. Przedmiot wyceny.....	4
1.2. Zakres wyceny	4
2. Cel wyceny	4
3. Podstawy opracowania operatu	4
3.1. Podstawa formalna	4
3.2. Podstawy prawne.....	4
3.3. Podstawy merytoryczne	5
3.4. Źródła danych o przedmiocie wyceny	5
4. Daty istotne dla operatu	5
5. Opis i określenie stanu przedmiotu wyceny	6
5.1. Stan prawny	6
5.2. Opis nieruchomości	7
6. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego	11
7. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości gruntowych.....	12
7.1. Informacje ogólne i definicja rynku	12
7.2. Analiza cen transakcyjnych nieruchomości niezabudowanych przeznaczonych w studium pod tereny rolne, łąk i pastwisk, tereny zainwestowane i niezainwestowane w sąsiedztwie zabudowy	13
8. Wybór podejścia, metody i techniki wyceny oraz wskazanie rodzaju określonej wartości	17
8.1. Rodzaj określonej wartości	17
8.2. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania	18
9. Określenie wartości przedmiotu wyceny	19
9.1. Parametry próbki.....	19
9.2. Oszacowanie wartości działki nr 807	20
10. Wynik końcowy wyceny z uzasadnieniem	21
11. Klauzule i ustalenia dodatkowe.....	21
12. Załączniki	22

1. Przedmiot i zakres wyceny

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa położona w miejscowości Budzów na działce nr 807, AM 6, obręb 0001-Budzów, o powierzchni 0,1200 ha, gmina Stoszowice, powiat ząbkowicki, województwo dolnośląskie.

Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy w Ząbkowicach Śląskich V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr SW1Z/00062145/1.

1.2. Zakres wyceny

Wycenie podlega prawo określone w punkcie 1.1.

2. Cel wyceny

Określenie wartości rynkowej dla potrzeb przeprowadzenia egzekucji z przedmiotowego prawa.

3. Podstawy opracowania operatu

3.1. Podstawa formalna

Podstawą formalną sporządzenia operatu szacunkowego jest zlecenie w sprawie nr KM 22/24 z dnia 04 grudnia 2025 r. zawarte pomiędzy:

- a) *Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Ząbkowicach Śląskich Piotrem Witosem, a*
- b) *autorem operatu Tomaszem Ciechanowskim zamieszkałym w Ząbkowicach Śl. przy ul. B. Chrobrego 6 B,*

3.2. Podstawy prawne

Biorąc pod uwagę przedmiot oraz cel opracowania, do podstawowych aktów prawnych regulujących zasady wyceny nieruchomości, w tym:

- regulujących sposób określenia wartości nieruchomości i zakres wyceny;
- określających obowiązki rzeczoznawcy majątkowego;
- definiujących rodzaj i treść praw, których podmiotem jest wyceniana nieruchomość;
- określających szczególne wymagania co do metody lub zakresu wyceny;

zaliczyć należy następujące przepisy prawa:

1. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tj. Dz. U. z 2025 r., poz. 1071, 1172, 1508, z 2026 r. poz. 184 z późniejszymi zmianami) [kc],
2. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2024r. poz. 1145, 1222, 1717, 1881 z 2025 r. 1077, 1080 z późniejszymi zmianami) [ugn],
3. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 1832 z późniejszymi zmianami) [rwn].
4. Ustawa z 17 listopada 1964 roku Kodeks postępowania cywilnego (tekst jednolity Dz.U z 2024 r. poz. 1568, 1841 z 2025 roku poz. 620, 1172, 1302, 1518, 1661, z 2026 r. poz. 26 z późniejszymi zmianami) [kpc].
5. Ustawa z 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680, 1668, 1847, z 2026 r. poz. 24 z późniejszymi zmianami) [pzp].

6. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 5 sierpnia 2016 r. w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości (Dz. U z 2016 roku poz. 1263 z późniejszymi zmianami) [rss].

Stosunek do krajowych standardów wyceny

Przy ustalaniu wartości rynkowej ustalono i zastosowano wybrane wytyczne i zasady wyceny określone w nieobowiązujących tzw. polskich standardach wyceny nieruchomości, opracowanych przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych. W szczególności wartość rynkowa nieruchomości została ustalona z uwzględnieniem treści następujących standardów i not interpretacyjnych:

- Nota Interpretacyjna NI 1: Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości;

3.3. Podstawy merytoryczne

- 1) Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych - zbiór standardów i norm zawodowych jako zalecenia ukształtowane przez dobrą praktykę zawodową
- 2) Analiza rynku w oparciu o ceny transakcyjne z umów kupna-sprzedaży nieruchomości dla obszaru i okresu właściwego dla zakresu przeprowadzonej analizy, zgromadzone we właściwych terytorialnie jednostkach katastralnych,

3.4. Źródła danych o przedmiocie wyceny

- ✓ Uchwała Nr II/4/2002 Rady Gminy Stoszowice z dnia 12 grudnia 2002 r. w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stoszowice wraz ze zmianą podjętą Uchwałą Nr II/15/2014 Rady Gminy Stoszowice z dnia 30 grudnia 2014 r.,
- ✓ Księga wieczysta nr SW1Z/00062145/1 prowadzona przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ząbkowicach Śląskich dla przedmiotowej nieruchomości,
- ✓ Informacja z operatu ewidencyjnego w zakresie gruntów stan na 27 lutego 2026 r. dla działki nr 807 położonej w miejscowości Budzów, obręb 0001-Budzów, wydana przez Starostę Ząbkowickiego,
- ✓ Kopia mapy ewidencyjnej w skali 1:1000 stan na 27 lutego 2026 r. dla działki nr 807 położonej w miejscowości Budzów, obręb 0001-Budzów, wydany przez Starostę Ząbkowickiego,
- ✓ Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 13 stycznia 2026 roku.

4. Daty istotne dla operatu

- | | |
|--|----------------------|
| ➤ data sporządzenia operatu szacunkowego: | 30-03-2026 r. |
| ➤ data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: | 30-03-2026 r. |
| ➤ data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan prawny przedmiotu wyceny: | 28-03-2026 r. |
| ➤ stan przedmiotu wyceny: | 13-01-2026 r. |
| ➤ data dokonania oględzin przedmiotu wyceny: | 13-01-2026 r. |

5. Opis i określenie stanu przedmiotu wyceny

5.1. Stan prawny

Stan prawny przedmiotu wyceny określono, na podstawie badania w elektronicznym systemie ksiąg wieczystych prowadzonym przez Ministerstwo Sprawiedliwości pod adresem <http://ekw.ms.gov.pl>, księgi wieczystej numer SW1Z/00062145/1 prowadzonej przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ząbkowicach Śląskich.

Stan wg SW1Z/00062145/1 z dnia 28 marca 2026, godz.18:58:

Dział I-O	<u>OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI</u> Wzmianki w dziale: brak wpisów. Działki ewidencyjne Nr działki: 807 Położenie: gmina Stoszowice, miejscowość: Budzów Sposób korzystania: pastwiska trwałe Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar): / 00002113 /, 0,1200 ha, Obszar całej nieruchomości: 0,1200 ha
Dział I-Sp	<u>SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ</u> Wzmianki w dziale: brak wpisów Brak wpisu
Dział II	<u>WŁASNOŚĆ</u> Wzmianki w dziale: brak wpisów Właściciel: Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL): Jan Rogulski, [REDACTED]
Dział III	<u>PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA</u> Wzmianki w dziale: 1.REP.C. / KOMO / 158026 / 25 - 2025-10-03, 12:57:46 2.REP.C. / KOMO / 3100 / 23 - 2023-01-09, 10:17:19 Lp. 1. Numer wpisu: 4; Rodzaj wpisu: inny wpis Treść wpisu: do toczącego się postępowania egzekucyjnego z nieruchomości, objętej tą księgą wieczystą, przyłączył się wierzyciel Kredyt Inkaso i Niestandaryzowany Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Wierzytelności z siedzibą w Warszawie (KM22/24). Lp. 2. Numer wpisu: 5; Rodzaj wpisu: inny wpis Treść wpisu: ostrzeżenie, że Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Ząbkowicach Śląskich Piotr Witos prowadzi egzekucję z nieruchomości z wniosku wierzyciela: Prokura Niestandaryzowany Fundusz Wierzytelności Fundusz Inwestycyjny Zamknięty (KM 624/20).
Dział IV	<u>HIPOTEKA</u> Wzmianki w dziale: brak wpisów. Numer hipoteki: 1 Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa Suma (słownie), waluta: 11 972,59 (jedenaście tysięcy dziewięćset siedemdziesiąt dwa 59/100) zł;

Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny): należność wynikająca z nakazu zapłaty, nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 08.07.2013r., sygnatura akt VI NC-E 1300858/13

Wierzyciel hipoteczny, Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON): Kredyt Inkaso i Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty, Warszawa, 140791094

Stan wynikający z operatu ewidencji gruntów

Jednostka ewidencyjna	022404_2, Stoszowice
Obręb	0001, Budzów
Właściciel	Rogulski Jan ([REDACTED])
Stan z dnia	2026-02-27

Ark.	Działka	Pow.	Położenie	Opisy użytków	KW	Jedn. rej
6	807	0,1200	Budzów	PsIII	SW1Z/00062145/1	G578

Razem 0,1200 ha

Wnioski z analizy stanu prawnego nieruchomości

- Właścicielem przedmiotowej nieruchomości jest Pan Jan Rogulski.
- Stan prawny określono na podstawie dokumentacji udostępnionej przez Zlecającego wycenę oraz własnego badania księgi wieczystej.
- Księga wieczysta posiada wzmianki w dziale III.
- Księga wieczysta posiada wpisy w dziale III: przyłączenie do toczącej się egzekucji i ostrzeżenie o prowadzonej egzekucji.
- Księga wieczysta w dziale IV posiada obciążenie hipoteczne.
- Stan prawny przedstawiony w zapisach ewidencji gruntów jest zgodny ze stanem w księdze wieczystej.
- Wizja lokalna na nieruchomości oraz uzyskane od zleceniodawcy dokumenty, nie pozwalają na jednoznaczne stwierdzenie o obecności (lub nie) jakichkolwiek zanieczyszczeń gruntu. Brak jest informacji co do możliwości występowania zanieczyszczeń, a ewentualne badania w tej kwestii powinny być przeprowadzone przez specjalistę od spraw związanych z ochroną środowiska.

5.2. Opis nieruchomości

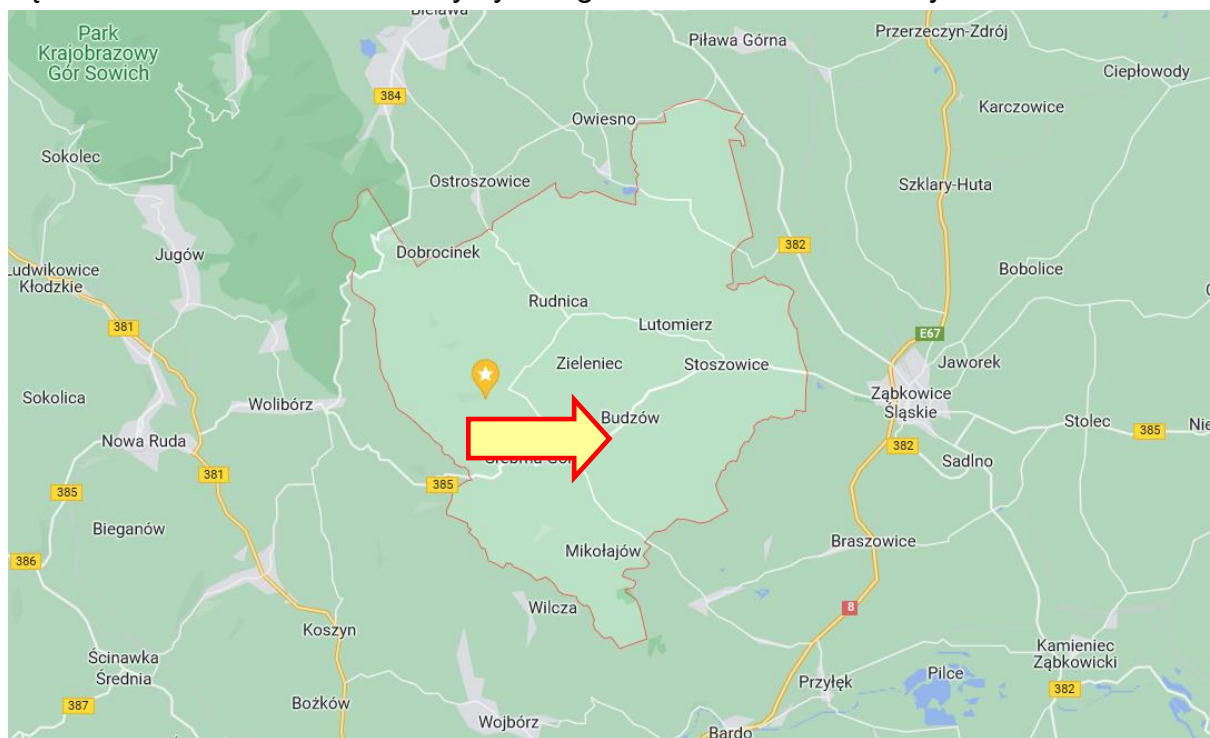
5.2.1. Lokalizacja

Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny położona jest w miejscowości Budzów, gmina Stoszowice, powiat ząbkowicki.

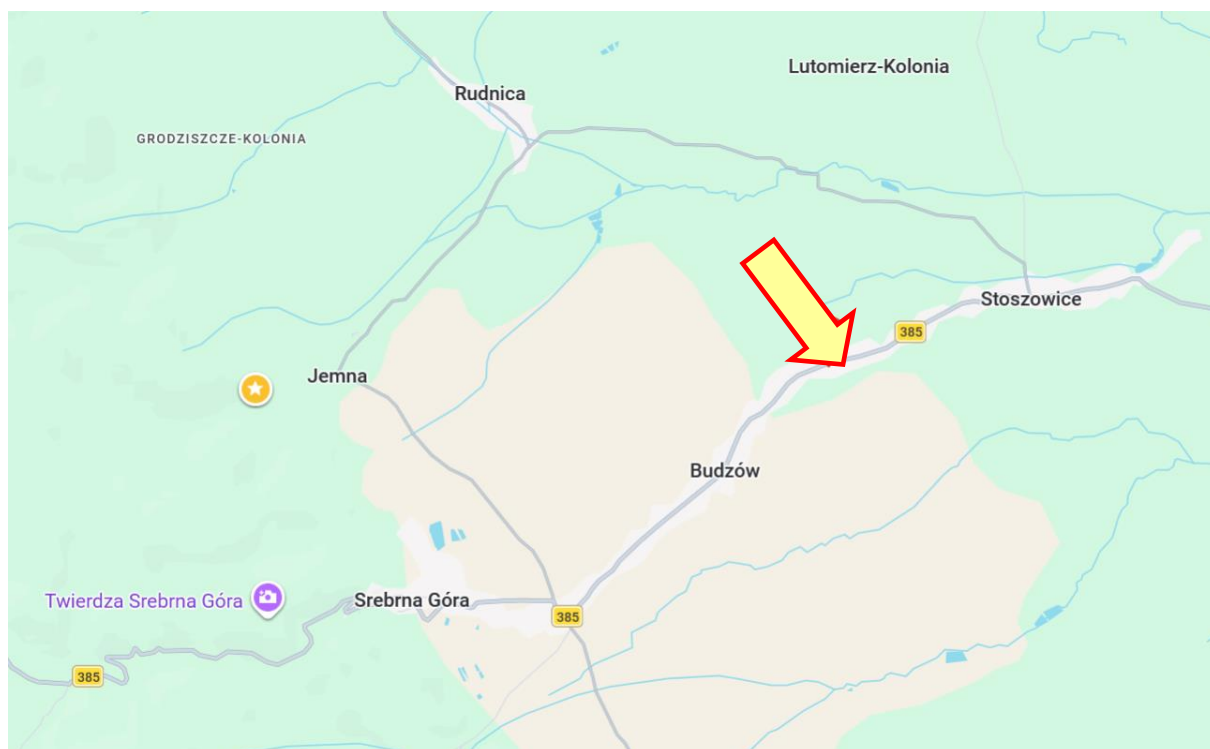
Stoszowice to gmina wiejska w województwie dolnośląskim, w powiecie ząbkowickim. Siedziba gminy to Stoszowice. Według danych GUS z 31 grudnia 2024r. gminę zamieszkiwało 5115 osób. latach 2002-2024 liczba mieszkańców zmalała o 9,8%. Gmina Stoszowice położona jest na styku trzech powiatów: dzierzoniowskiego, kłodzkiego i ząbkowickiego. Leży na zachód od Ząbkowic Śląskich i na południe od Dzierżoniowa i bezpośrednio graniczy: od północy z gminami Dzierżonów, Piława Górna, od wschodu z gminą Ząbkowice Śląskie, od zachodu z gminą Nowa Ruda, od południa z gminami Kłodzko i Bardo. Przez teren gminy przechodzi droga wojewódzka, droga nr 385 z Grodkowa do przejścia granicznego w Tłumaczowie przez Stoszowice, Budzów, Srebrną Górę. Gminę przecina ponadto kilka dróg powiatowych

Gospodarka gminy Stoszowice opiera się na małych i średnich przedsiębiorstwach funkcjonujących w sektorze rolnictwa, przemysłu drzewnego i meblarskiego oraz sektorze usług głównie związanych z turystyką.

Głównym ośrodkiem nastawionym na turystykę jest Srebrna Góra, posiada najliczniejszą bazę noclegową. Według bazy danych, posiadanej przez Urząd Gminy, w Srebrnej Górze znajduje się 639 miejsc noclegowych o różnym standardzie. Dodatkowo znajdują się tam liczne kwatery prywatne, w których trudno jest określić liczbę miejsc noclegowych, szacuje się jednak, że wynosi ona około 1000. Powstawanie nowej bazy noclegowej oraz rozszerzanie oferty turystycznej staje się coraz częściej nie tylko dodatkowym, ale i głównym źródłem utrzymania mieszkańców. Czynnikiem, który pozytywnie wpłynąłby na rozwój tego sektora, będzie rozszerzenie sezonu turystycznego także na okres zimowy.



Ilustracja 1 Lokalizacja miejscowości Budzów - źródło goglemap.pl (materiał poglądowy)



Ilustracja 2 Lokalizacja wycenianej nieruchomości - źródło goglemap.pl (materiał poglądowy)

Budzów jest największą miejscowością gminy Stoszewice. Według NSPLiM z 2021 r. liczba ludności we wsi Budzów wyniosła 987. W XIX w. Główna droga przebiegająca przez wieś to droga wojewódzka nr 385, wzdłuż której usytuowane są zabudowania mieszkalne i gospodarcze, stanowiące zabudowę jednorodziną i zagrodową, w przewadze przedwojenną, uzupełnioną nową zabudową jednorodziną. Znajduje się tu dyskont Dino, sklep spożywczo-przemysłowy, kilka punktów usługowych, zabytkowy kościół i pałac z parkiem, ośrodek zdrowia, apteka, placówka Poczty Polskiej, hala sportowa i boisko. W 2022r. w Budzowie oddano do użytku Inkubator Przedsiębiorczości.



Ilustracja 3 Położenie nieruchomości na tle okolicy – źródło <https://zabkowicki.webewid.pl>

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się pośrodku części miejscowości, w pobliżu granicy z obrębem Stoszewice. Najbliższe sąsiedztwo nieruchomości stanowi tereny niezabudowane, zabudowa zagrodowa, grunty użytkowane rolniczo oraz pojedyncza rozproszona zabudowa mieszkaniowa.

5.2.2. Opis gruntu

Nieruchomość, podlegająca wycenie, położona w miejscowości Budzów, obejmuje działkę ewidencyjną nr 807, AM 6, obręb 0001-Budzów, o powierzchni 0,1200 ha. Nieruchomość położona jest w pośrodku części miejscowości, w drugiej linii zabudowy, względem drogi głównej, biegnącej przez wieś. W otoczeniu nieruchomości znajdują się tereny wykorzystywane na cele rolne, zabudowa zagrodowa oraz tereny niezabudowane.

Działka o regularnym kształcie prostokąta o szer. 17m, długości ok. 62,4m, teren z **niewielkim pochyleniem w kierunku północnym**. Działka nie jest zagospodarowana **porośnięta trawą**. Przez działkę, w południowej części przebiega sieć wodociągowa. Urządzenia infrastruktury technicznej (energia, wodociągi, telekomunikacja) znajdują się w sąsiedztwie wycenianej nieruchomości.

Działka posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej działka nr 843, stanowiącej własność gminy Stoszowice (nieutwardzona droga).

W sąsiedztwie występują głównie grunty niezabudowane przeznaczone w studium pod tereny zainwestowane, tereny łąk i pastwisk, sady, grunty rolne.



Ilustracja 4 Widok działek - źródło <https://mapy.geoportal.gov.pl/>

Teren w najbliższym otoczeniu nieruchomości to teren o ukształtowaniu płaskim, nieistniejący ograniczeń w możliwości wykorzystania powierzchni zgodnie z aktualnym sposobem wykorzystania poszczególnych nieruchomości. Działki gruntu posiadają zróżnicowane powierzchnie gruntu: od małych do dużych. Działki położone są na terenie o małym stopniu zurbanizowania, a teren wokół nieruchomości jest nasycony zielenią.



Zdjęcie 1. Widok nieruchomości.



Zdjęcie 2. Widok nieruchomości.



Zdjęcie 3. Widok nieruchomości.

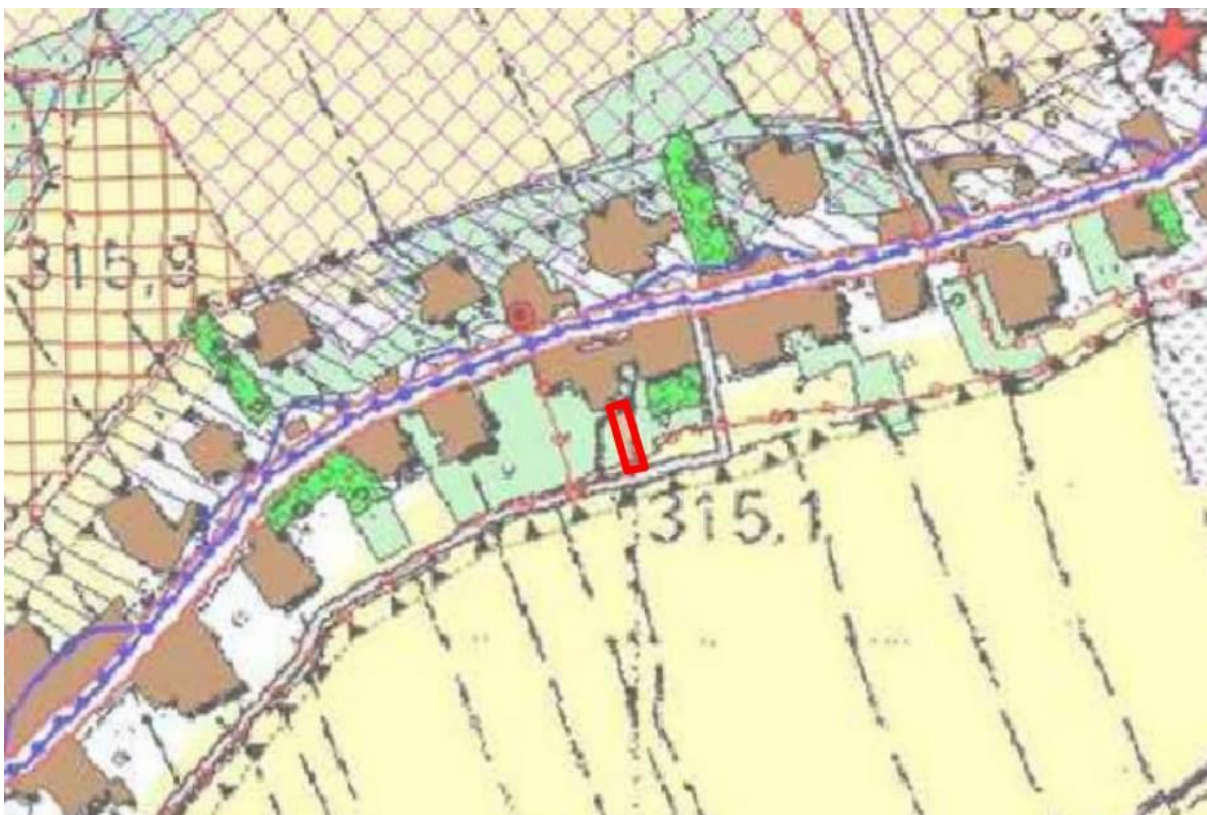


Zdjęcie 4. Widok nieruchomości.

6. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Dla obszaru, na którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Uchwała Nr II/4/2002 Rady Gminy Stoszowice z dnia 12 grudnia 2002 r. w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stoszowice wraz ze zmianą podjętą Uchwałą Nr II/15/2014 Rady Gminy Stoszowice z dnia 30 grudnia 2014 r. określa teren, na którym położona jest nieruchomość jako oznaczony symbolem: **ZŁ - teren łąk i pastwisk.**



Ilustracja 5 Fragment studium - źródło <https://sip.gison.pl/stoszowice>

7. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości gruntowych

7.1. Informacje ogólne i definicja rynku

Uzyskano następujące dane wyjściowe pozwalające na przeprowadzenie wyceny:

- Informacje z dokumentów dostarczonych przez Zleceniodawcę, dotyczące stanu prawnego nieruchomości,
- Dane z wizji lokalnej dotyczące stanu techniczno-użytkowego nieruchomości,
- Informacje o cenach transakcyjnych nieruchomości podobnych na terenie gminy Stoszowice,
- Inne czynniki cenotwórcze tj. funkcja w planie zagospodarowania przestrzennego, studium, stan przepisów prawnych, relacje popyt-podaż na rynku danego typu nieruchomości.

Powiat ząbkowicki to powiat położony w południowo-wschodniej części województwa dolnośląskiego. Jego siedzibą jest miasto Ząbkowice Śląskie. Obszar powiatu leży na Przedgórzu Sudeckim, między Górami Bardzkimi, Sowimi i Złotymi a Wzgórzami Niemczańsko-Strzelińskimi. Przecina go Nysa Kłodzka. Dodatkowo, powiat graniczy na niewielkim odcinku na południowym wschodzie z krajem ołomunieckim w Czechach.

Dogodne położenie czyni z powiatu ząbkowickiego ważny element w systemie europejskich powiązań: odległość od Warszawy i Berlina wynosi około 350 km, od Pragi i Drezna około 280 km, od Brna i Krakowa około 250 km; do Szczecina, Wiednia i Bratysławy jest niewiele ponad 400 km, do Gdańska około 600 km.

Region geograficzno-historyczny położony na terenie Przedgórza Sudeckiego ma bardzo bogatą historię: głównymi miejscowościami tego terenu były od najdawniejszych czasów miasta Ziębice – siedziba książąt ziębickich i Ząbkowice Śląskie, które administracyjnie i gospodarczo oddziaływały na okoliczne wsie.

Miasto i Gmina Ząbkowice Śląskie są położone na Przedgórzu Sudeckim, w południowej części województwa dolnośląskiego na wysokości około 280 m n.p.m. Obszar ten leży w zlewni Nysy Kłodzkiej, największą rzeką jest Budzówka – lewy dopływ Nysy. Powierzchnia gminy wynosi 146,9 km², na której obszarze znajduje się 18 wsi zamieszkałych przez około 8 tys. mieszkańców. Miasto Ząbkowice Śląskie zajmuje powierzchnię ok. 14 km² i zamieszkuje je ponad 14 tys. mieszkańców (Źródło: GUS, 31.XII.2024r.), jest miastem powiatowym zlokalizowanym w odległości 65 km od Wrocławia i 60 km od Wałbrzycha. Dogodne położenie czyni ponadto z powiatu ząbkowickiego ważny element w systemie europejskich powiązań: odległość od Warszawy wynosi 440 km, od Berlina około 350 km, od Pragi około 200 km, do Wiednia około 320 km.

Gminę przecinają ważne szlaki komunikacyjne – droga nr 8 biegnąca z Wrocławia do Pragi, droga wojewódzka, droga nr 385 z Grodkowa do przejścia granicznego w Tłumaczowie przez Stoszowice, Budzów, Srebrną Górę oraz droga z Legnicy do Nysy, co daje szansę rozwoju infrastruktury obsługi ruchu tranzytowego. Gminę przecina ponadto kilka dróg powiatowych.

W obrębie Ząbkowic Śląskich znajdują się zakłady przemysłowe różnych branż m. in. przemysłu budowlanego, meblowego, elektronicznego, spożywczego oraz branży transportowej. Obok nich funkcjonują małe firmy działające głównie w branży handlowej, usługowej, budowlanej, produkcyjnej i drobnej wytwórczości. Rynek pracy

w mieście i gminie Ząbkowice Śląskie opiera się przede wszystkim na firmach handlowych, firmach produkcyjno - usługowych, firmach budowlanych, świadczeniu usług niematerialnych, firmach transportowych i eksploatacji surowców.

W wyniku przemian gospodarczych w powiecie ząbkowickim panuje wysokie bezrobocie. Problem bezrobocia dotkliwie dotyka lokalną ludność i władze samorządowe, jednak w przypadku inwestora daje możliwość swobodnego wyboru wykwalifikowanej kadry pracowniczej. Stopa bezrobocia w powiecie ząbkowickim wynosiła w grudniu 2025 r.– 11,4%. W ostatnich latach zauważa się spadek ilości przedsiębiorstw państwowych i komunalnych. Natomiast wyraźnie zwiększa się ilość spółek i zakładów osób fizycznych.

7.2. Analiza cen transakcyjnych nieruchomości niezabudowanych przeznaczonych w studium pod tereny rolne, łąk i pastwisk, tereny zainwestowane i niezainwestowane w sąsiedztwie zabudowy

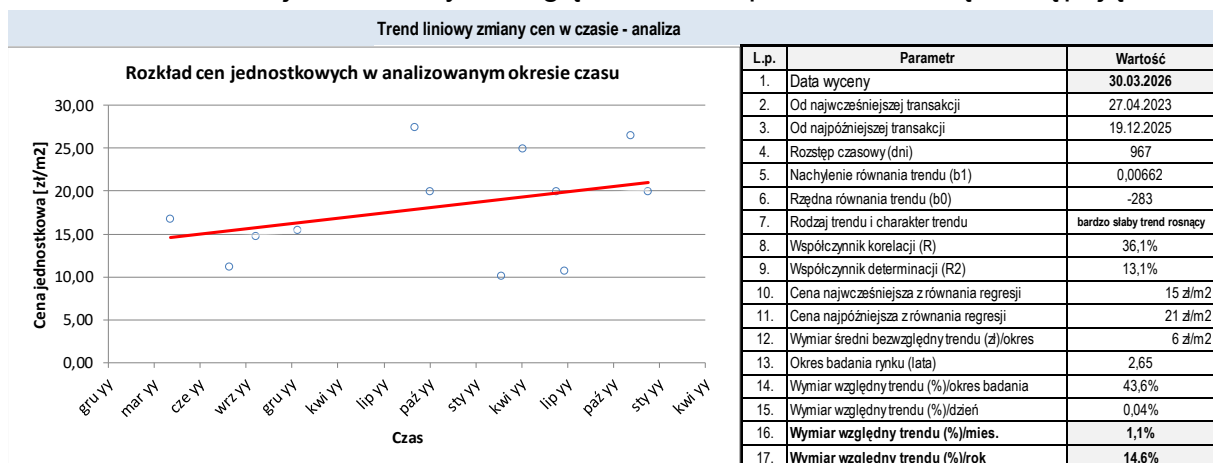
Dla potrzeb przeprowadzenia analizy rynku nieruchomości przyjęto następujące cechy rynku lokalnego:

- rodzaj rynku – rynek transakcji wolnorynkowych i przetargowych gruntami przeznaczonymi w studium pod tereny rolne, łąk i pastwisk, tereny zainwestowane i niezainwestowane w sąsiedztwie zabudowy,
- okres badania cen – od kwietnia 2023 r. do dnia wyceny – z uwagi na niewielką liczbę transakcji nieruchomościami posobnymi wydłużono okres analizy
- obszar rynku – obszar gminy Stoszowice

Przy tak zdefiniowanym rynku dokonano analizy zaobserwowanych transakcji.

7.2.1. Określenie trendu zmiany poziomu cen

Na pierwszym etapie dokonano analizy pod kątem zmiany cen z uwagi na upływ czasu. Poziom cen jednostkowych względem czasu przedstawiał się następująco:



Parametry trendu	Wartość
Wartość względna trendu w %/rok	14,6%
Błąd średni określenia wartości trendu	11,9%
Przedział ufności trendu (± %/rok)	18,6%
Dolna granica przedziału ufności (0,85) (%/rok)	-4,0%
Górna granica przedziału ufności (0,85) (%/rok)	39,5%

wartość współczynnika regresji trendu	0,007
błąd współcz. regresji Se(bn)	0,005
Wartość empiryczna statystyki t-Studenta(emp.)	1,2259
poziom istotności (alfa)	15%
liczba stopni swobody (n-2)	10
wartość teoret. statystyki t-Studenta(teoret, alfa, n-2)	1,559
p-value (prawdopodob. popełn. błędu I-go rodzaju)	24,830%

Jak można zaobserwować powyżej ceny jednostkowe w odniesieniu do ceny całkowitej wykazują trend wzrostowy. Obliczony analitycznie trend jest obarczony prawie 25 % prawdopodobieństwem popełnienia błędu I rodzaju.

Wskutek powyższej analizy stwierdzono o nieistotności występowania trendu zmiany cen. W związku z powyższym oraz na podstawie aktualnego stanu rynku, którego ogólnie określa się jako stabilny w badanym okresie zdecydowano o niedokonywaniu korekt cen w związku z występowaniem trendu.

Trend liniowy

Nachylenie linii trendu (a)	0,00662
Rzędna równania trendu (b)	-283
Data poziomu cen	data z dnia wyceny
Data wyceny	30.03.2026
Aktualizować ceny	nie

Czas

Data min	27.04.2023
Data max	19.12.2025
Ilość miesięcy	32
Ilość transakcji	12

7.2.2. Zestawienie analizowanych transakcji wraz z podstawowymi danymi statystycznymi

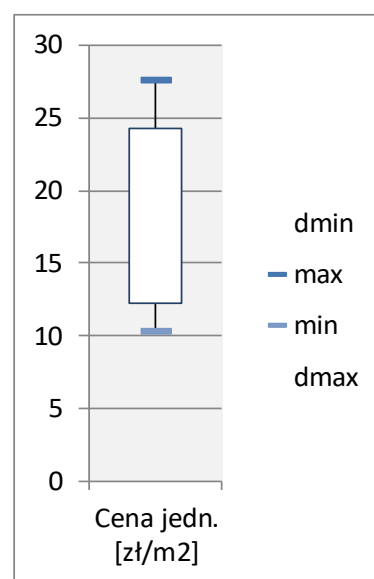
Na analizowanym rynku zanotowano następujące transakcje. Cen jednostkowych nie poddano korekcie ze względu na upływ czasu. Cena jednostkowa określa w niniejszym przypadku cenę 1m² gruntu.

L.p.	Data transakcji	Nr aktu notarialnego	Miejscowość	Forma sprzedaży	Przeznaczenie w studium	Powierzchnia [m ²]	Cena transakcyjna [zł]	Cena jedn. [zł/m ²]
1	27.04.2023	2358/23	Grodziszczce	przetargowa	TR - grunty rolne niezainwestowane i nieobjęte ochroną	900	15150	16,83
2	25.08.2023	4757/23	Budzów	wolnorynkowa	GR - teren gruntów chronionych dla rolnictwa	3100	35000	11,29
3	17.10.2023	5769/23	Żdanów	wolnorynkowa	ZŁ - teren łąk i pastwisk	4035	60000	14,87
4	09.01.2024	42/24	Rudnica	wolnorynkowa	TR - grunty rolne niezainwestowane i nieobjęte ochroną	966	15000	15,53
5	03.09.2024	5184/24	Stoszowice	wolnorynkowa	TZ - teren zainwestowany	254	7000	27,56
6	04.10.2024	2206/24	Budzów	wolnorynkowa	GR - teren gruntów chronionych dla rolnictwa	2500	50000	20,00
7	26.02.2025	1184/25	Stoszowice	wolnorynkowa	GR - teren gruntów chronionych dla rolnictwa	673	6884	10,23
8	09.04.2025	2203/25	Rudnica	wolnorynkowa	TR - grunty rolne niezainwestowane i nieobjęte ochroną	1000	25000	25,00
9	17.06.2025	3533/25	Rudnica	wolnorynkowa	TR - grunty rolne niezainwestowane i nieobjęte ochroną	1600	32000	20,00
10	03.07.2025	4260/25	Grodziszczce	wolnorynkowa	GR - teren gruntów chronionych dla rolnictwa	7400	80000	10,81
11	14.11.2025	7261/25	Jemna	wolnorynkowa	KDG - teren dróg o znaczeniu gminnym	188	5000	26,60
12	19.12.2025	2724/25	Stoszowice	wolnorynkowa	GR - teren gruntów chronionych dla rolnictwa	3000	60000	20,00

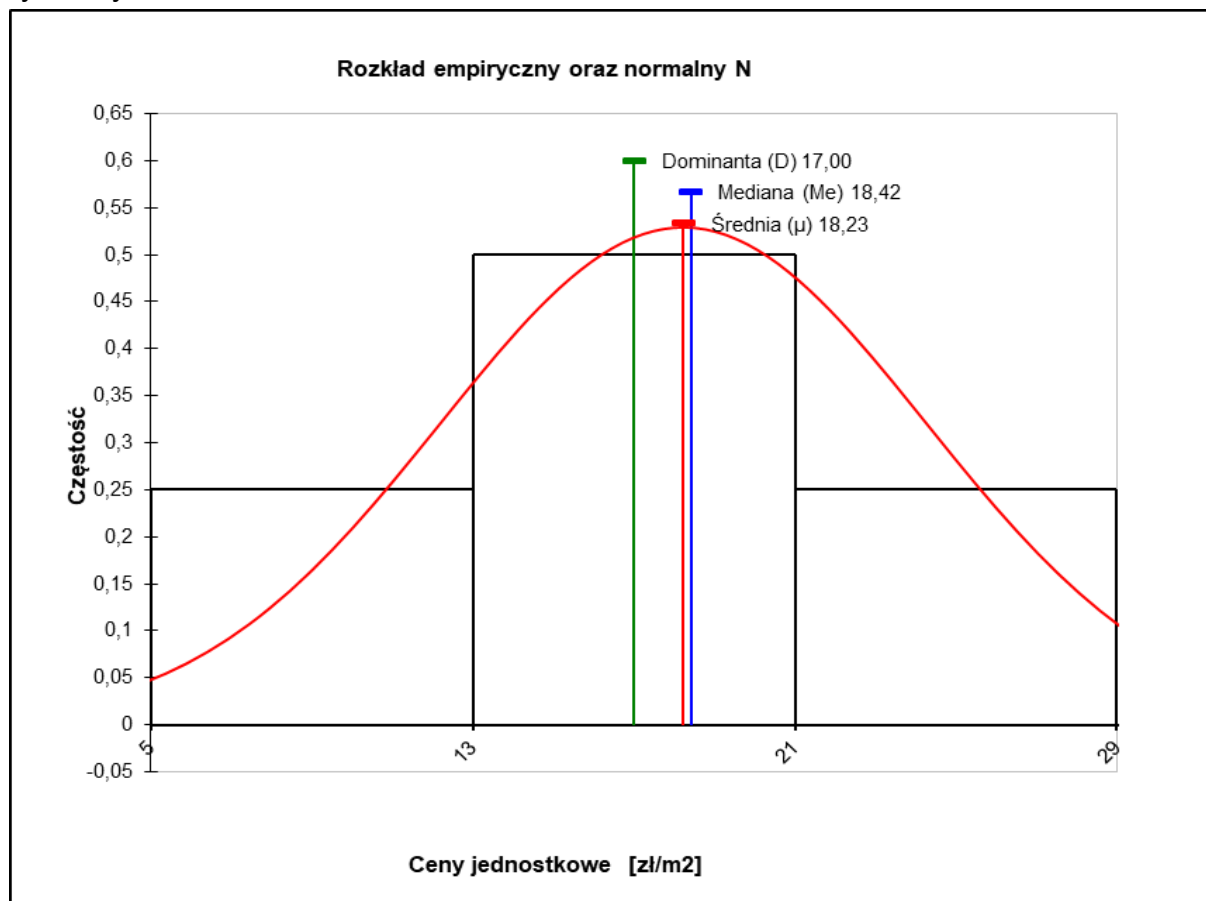
Tabela. Baza autora sporządzona na podstawie danych uzyskanych ze Starostwa Powiatowego w Żąbkowicach Śląskich oraz samodzielnego badania rynku.

Histogram częstości wraz z danymi statystycznymi próbki:

Miary tendencji centralnej i zmienności	
Min	10,23
Max	27,56
Średnia (μ)	18,23
Mediana (Me)	18,42
Dominanta (D)	17,00
Odchyl. standardowe	6,03
Wsp. zmienności (σ/μ)%	33%
Ile obserwacji	12
Poziom istotności dla średniej [α]	5%
Przedział ufności średniej [$u(\alpha)$] $\pm$	3,41
Przedział średniej	14,82 min
	21,64 max
Typowy przedział zmienności	12,20 min
	24,26 max



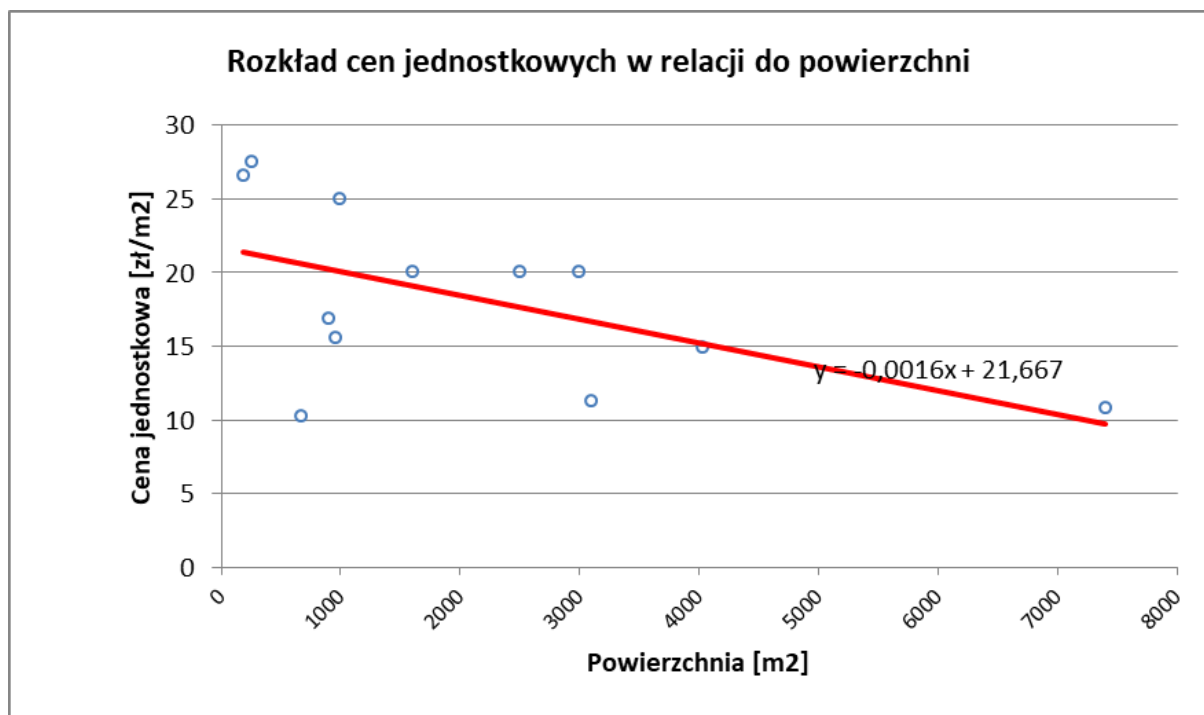
Należy stwierdzić, iż na założonym poziomie istotności średniej (5%) typowy przedział zmienności cen zawiera się pomiędzy 12,20 zł/m² do 24,26 zł/m², przy czym średnia wysokość cen oscyluje pomiędzy 14,82 zł/m² a 21,64 zł/m². Tak kształtujący się model rynku cechuje się średnim współczynnikiem zmienności, na poziomie 33%, co potwierdza średnią płynność rynku oraz duże zróżnicowanie cech rynkowych.



Średnia i mediana charakteryzują się podobnymi wielkościami (różnice na poziomie 1,00 %), co potwierdza zbliżoną do rozkładu normalnego częstość występowania cen (histogram).

Miara asymetrii			
Średnia - mediana	-0,188	Skośność	0,206
Średnia - dominanta	1,227	Wsp. asymetrii dominanty $[(\mu-D)/\sigma]$	0,203
Średnia - mediana (%)	1,00%	Wsp. asymetrii mediany $[(\mu-Me)/\sigma]$	-0,031
Średnia - dominanta (%)	6,70%		

Analizując rozkład cen pod kątem powierzchni użytkowej przedstawiono poniższy wykres:



Na podstawie analizy powyższego wykresu zauważa się wzajemnej korelacji pomiędzy powierzchnią gruntu, a jego ceną jednostkową. Widoczny jest wpływ wielkości gruntu na jego cenę. Korelacja ta ma wymiar ujemny.

7.2.3. Cechy rynkowe i ich wpływ na wartość

Cechy rynkowe mające wpływ na kształtowanie się ceny przyjęto na podstawie kilku czynników:

- własnych analiz rynku lokalnego pod kątem wpływu na cenę
- danych uzyskanych na podstawie badania preferencji przeprowadzanych przez środowisko rzeczoznawców majątkowych
- analizy istotności poszczególnych cech rynkowych w próbie nieruchomości porównawczych

Wyodrębniono zatem następujące cechy rynkowe mające wpływ na kształtowanie się cen w analizowanym obszarze rynku. Cechy te mają charakter obiektywny.

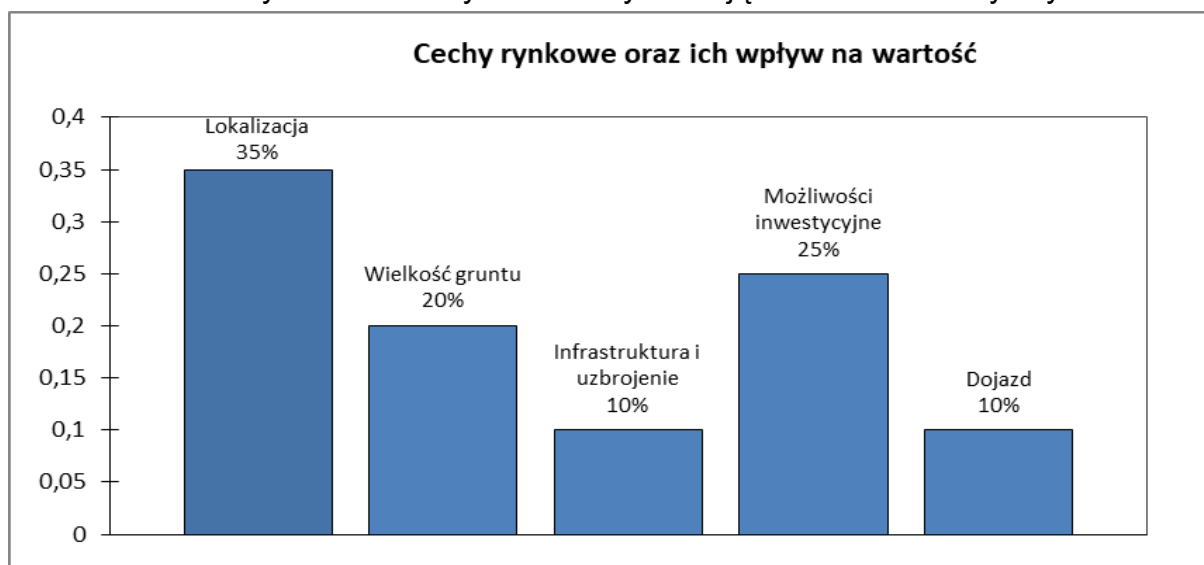


Tabela. Cechy rynkowe oraz ich wpływ na wartość

Na podstawie przeprowadzonej analizy rynku dokonano określenia katalogu cech rynkowych kształtujących wartość nieruchomości w danym segmencie rynku.

L.p.	Nazwa	Wpływ na wartość			Min. wartość cechy	Max wartość cechy	Informacje
		istotność	waga	charakter			
Cecha 1	Lokalizacja	istotna	35%	stymulanta	0	2	Lokalizacja ogólna względem położenia od obrębu miejskiego i głównych dróg dojazdowych oraz otoczenia nieruchomości, uciążliwości, tereny zielone, prestiż obrębu: 0 - niekorzystna - nieruchomości położone na terenach peryferyjnych, ze słabym dostępem do głównych ciągów komunikacyjnych, tereny sąsiednie niezagospodarowane 1 - mniej korzystna - nieruchomości położone w dalszej odległości od centrum miasta, z dobrym dostępem do głównych ciągów komunikacyjnych, tereny sąsiednie w przewadze niezagospodarowane 2 - korzystna - nieruchomości położone w pobliżu obrębu miejskiego lub centralnej części miejscowości, o potencjalne rozwoju, z dobrym dostępem do głównych ciągów komunikacyjnych, wokół tereny zagospodarowane
Cecha 2	Wielkość gruntu	istotna	20%	destymulanta	188	7400	Powierzchnia gruntu (cecha ilościowa)
Cecha 3	Infrastruktura i uzbrojenie	istotna	10%	stymulanta	0	2	W zależności od stopnia urbanizacji najbliższego otoczenia, gdzie jako główne kryteria uwzględniono występowanie infrastruktury technicznej (media): 0 - słaba - słabo rozwinięte sieci infrastruktury technicznej, w oddaleniu od terenów zurbanizowanych 1 - średnia - dobry dostęp do infrastruktury technicznej, media w pobliżu, tereny pośrednie w sąsiedztwie 2 - dobra - bardzo dobry dostęp do infrastruktury technicznej, media w działkach sąsiednich, drodze, wśród terenów zurbanizowanych
Cecha 4	Możliwości inwestycyjne	istotna	25%	stymulanta	0	2	W zależności od warunków fizycznych (kształt) i formalno-prawnych umożliwiających użytkowanie gruntu (utrudnienia wynikające z mpzp, przebiegu infrastruktury, nachylenie działki itp.), przyjęto następujące skalowanie: 0 - słaby - wielokątny, wąski, nieforemny kształt, brak możliwości zabudowy 1 - umiarkowany - kształt prostokątny wydłużony lub kształt regularny, ale występują ograniczenia w użytkowaniu 2 - dobry - kształt zwarty (prostokąt, kwadrat, trapez), brak ograniczeń w użytkowaniu
Cecha 5	Dojazd	istotna	10%	stymulanta	0	1	W zależności od infrastruktury drogowej, stan techniczny i rodzaj drogi dojazdowej: 0 - słaba - droga wewnętrzna nieutwardzona 1 - dobra - w sąsiedztwie głównych ulic, droga dojazdowa utwardzona
		Suma	100%				

Tabela. Definicja cech rynkowych

8. Wybór podejścia, metody i techniki wyceny oraz wskazanie rodzaju określonej wartości

8.1. Rodzaj określonej wartości

Zgodnie z celem oraz zakresem wyceny wynikającym z przepisów prawa oraz zlecenia, dla potrzeb niniejszej wyceny określono wartość rynkową nieruchomości bliżej określonej w punkcie 1. niniejszego opracowania. Wartość rynkowa przedstawia kwotę, którą można uzyskać za nieruchomość sprzedawaną na rynku w okolicznościach spełniających wymagania poniższej definicji.

Zgodnie z art. 151 ust. 1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami:

- Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznanie i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej

8.2. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania

Czynności szacowania zostały przeprowadzone w oparciu o przepisy kodeksu postępowania cywilnego (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 1550, 1429, 1606, 1615, 1667, 1860 z późniejszymi zmianami), dotyczące egzekucji z nieruchomości oraz ustawy o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 344, 1113, 1463, 1506, 1688, 1762, 1906, 2029 z późniejszymi zmianami) i rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 1832).

Zgodnie art. 948. § 1. Kodeksu postępowania cywilnego:

- Oszacowania nieruchomości dokonuje powołany przez komornika biegły uprawniony do szacowania nieruchomości na podstawie odrębnych przepisów

Stosownie do art. 152 ustawy o gospodarce nieruchomościami:

- Sposoby określania wartości nieruchomości, stanowiące podejścia do ich wyceny, są uzależnione od przyjętych rodzajów czynników wpływających na wartość nieruchomości.
- Wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść: porównawczego, dochodowego lub kosztowego, albo mieszanego, zawierającego elementy podejść poprzednich.
- Przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego określa się wartość rynkową nieruchomości. Jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego, wartość rynkową nieruchomości określa się w podejściu mieszanym. Przy zastosowaniu podejścia kosztowego określa się wartość odtworzeniową nieruchomości.

Stan przedmiotu wyceny został przyjęty na dzień oględzin.

Przy stosowaniu **podejścia porównawczego** konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.

W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.

Zgodnie z § 4 rozporządzenia „Przy stosowaniu **podejścia porównawczego** konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.”

Zgodnie z § 8 ust. 1 rozporządzenia „Przy **metodzie porównywania parami** porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Do porównań wybiera się co najmniej trzy nieruchomości ze zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny. Korekty cen transakcyjnych dokonuje się na podstawie różnic ocen cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości przyjętych do porównań określonych w przyjętych skalach.

Przy zastosowaniu tej metody procedura postępowania wg noty interpretacyjnej NI.1, jest następująca:

- utworzenie zbioru cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, stanowiącego podstawę wyceny,
- aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny,
- ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości,

- ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych,
- ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych,
- wybór do porównań ze zbioru transakcji, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości, stanowiącej przedmiot wyceny, z ich opisem i charakterystyką,
- charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych,
- przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do porównań i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań,
- obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek,
- obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana, określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

Zgodnie z powyższym, dla potrzeb określenia wartości rynkowej nieruchomości zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami, stosując jako jednostkę porównawczą – powierzchnię gruntu.

Korekty wartości jednostkowych cen sprzedaży nieruchomości porównawczych przeprowadzono w oparciu o wagi cech odzwierciedlające preferencje nabywców.

9. Określenie wartości przedmiotu wyceny

9.1. Parametry próbki

Określenia wartości dokonano w oparciu o dane i wnioski przedstawione w analizie rynku oraz zgodnie ze sposobem przedstawionym w punkcie 8.

Dla przeprowadzenia wyceny przyjęto następujące założenia do wyceny:

- 1) Jako jednostkę porównawczą wybrano cenę jednostkową nieruchomości, w związku z czym w procesie wyceny posługiwano się wskaźnikiem cenowym w postaci [zł/m²].
- 2) Katalog cech rynkowych oraz ich wpływ na kształtowanie się wartości przyjęto zgodnie z wnioskami przedstawionymi w punkcie 8.

Transakcje przedstawiono w punkcie 8 niniejszej opinii.

Powyższa próbka cechuje się następującymi parametrami statystycznymi:

L.p.	Parametr	Ozn.	Wartość
1	Minimalna	Min	10,23
2	Średnia	Śr	18,23
3	Maksymalna	Max	27,56
4	Mediana	Med.	18,42
5	Dominanta	Dom	17,00
6	Ilość cech	IC	5
7	Delta	delta	17,33

Tabela. Parametry wyceny

Na podstawie powyższych parametrów określono zakres kwotowy dla przyjętych cech rynkowych.

L.p.	Nazwa cechy	Waga	Zakres kwotowy [zł/m ²]	Wartości cech			Ilość stanów	Korekta jedn. [zł/m ²]
				min	max	wyc		
1	Lokalizacja	35%	6,0655	0	2	1	3	3,0328
2	Wielkość gruntu	20%	3,4660	188	7400	1200	7213	0,0005
3	Infrastruktura i uzbrojenie	10%	1,7330	0	2	1,5	3	0,8665
4	Możliwości inwestycyjne	25%	4,3325	0	2	0,5	3	2,1663
5	Dojazd	10%	1,7330	0	1	0,5	2	1,7330
		100%	17,33					

Tabela. Zakres kwotowy dla cech rynkowych

9.2. Oszacowanie wartości działki nr 807

Nieruchomość wyceniana, na tle powyższych cech rynkowych będzie przedstawiać się następująco:

L.p.	Nazwa cechy	Wpływ na wartość		Wartości cech		Uwagi
		waga	charakter	zakres zmienności	nieruch. wyceniana	
Cecha 1	Lokalizacja	35%	stymulanta	0 - 2	1	Dobra lokalizacja na terenie analizowanego rynku
Cecha 2	Wielkość gruntu	20%	destymulanta	188 - 7400	1200	Grunt o powierzchni 1200 m ²
Cecha 3	Infrastruktura i uzbrojenie	10%	stymulanta	0 - 2	1,5	Dobra infrastruktura sąsiedztwa
Cecha 4	Możliwości inwestycyjne	25%	stymulanta	0 - 2	0,5	Umiarkowane możliwości inwestycyjne, kształt, przebieg infrastruktury
Cecha 5	Dojazd	10%	stymulanta	0 - 1	0,5	Dojazd drogą nieutwardzoną

Tabela. Nieruchomość wyceniana na tle cech rynkowych

Wybór obiektów do porównań oraz określenie skorygowanej ceny jednostkowej

Do określenia wartości nieruchomości szacowanej wytypowano poniższe nieruchomości, gdyż są one możliwie najbardziej podobne (w odniesieniu do analizowanej próbki) pod względem przyjętych cech rynkowych. Przedstawione poniżej numery ID nieruchomości porównawczych odnoszą się do tabeli przedstawionej w punkcie 8.

Informacje o obiektach porównawczych				Wyceniany	A - id:1		B - id:5		C - id:9	
A	Data transakcji			-	27.04.2023		03.09.2024		17.06.2025	
B	Gmina			Stoszowice	Stoszowice		Stoszowice		Stoszowice	
C	Miejscowość			Budzów	Grodziszczce		Stoszowice		Rudnica	
D	Przeznaczenie w studium			Zł - teren łąk i pastwisk	TR - grunty rolne niezainwestowane i nieobjęte ochroną		TZ - teren zainwestowany		TR - grunty rolne niezainwestowane i nieobjęte ochroną	
E	Powierzchnia [m2]			1200	900		254		1600	
Obliczenie poprawek z porównań				Wyceniany	A - id:1		B - id:5		C - id:9	
L.p.	Nazwa cechy	Waga	Zakres kwot. [zł/m2]	Cecha	Cecha	Poprawka	Cecha	Poprawka	Cecha	Poprawka
1	Lokalizacja	35%	6,07	1	1	0,00	1,5	-1,52	1	0,00
2	Wielkość gruntu	20%	3,47	1200	900	-0,14	254	-0,45	1600	0,19
3	Infrastruktura i uzbrojenie	10%	1,73	1,5	1	0,43	2	-0,43	1	0,43
4	Możliwości inwestycyjne	25%	4,33	0,5	0	1,08	0,5	0,00	1	-1,08
5	Dojazd	10%	1,73	0,5	1	-0,87	1	-0,87	0,5	0,00
Razem				100%	17,33	Suma poprawek	0,51	-3,27	-0,46	
				Ceny nominalne	16,83		27,56		20,00	
				Wartości cząstkowe	17,34		24,29		19,54	
				Wartość uśredniona	20,39					

słownie:

dwadzieścia 39/100

Tabela. Obliczenie poprawek z porównań

Wartość rynkowa działki nr 807 wynosi:

Wartość jednostk. [zł/m ²]	20,39
Ilość jednostek	1200
Wartość [zł]	24 468
słownie: dwadzieścia cztery tysiące czterysta sześćdziesiąt osiem 00/100	
Wartość zaokr [zł]	24 500
słownie: dwadzieścia cztery tysiące pięćset 00/100	

10. Wynik końcowy wyceny z uzasadnieniem

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w miejscowości Budzów na działce nr 807 o pow. 0,1200 ha wynosi:

$$W_R = 24\,500 \text{ zł}$$

słownie: dwadzieścia cztery tysiące pięćset złotych

Wynik końcowy ustalający wartość rynkową prawa własności do nieruchomości uzyskano stosując podejście porównawcze metodę porównywania parami, jako metodę wyceny najbardziej adekwatną do założonego celu wyceny i zasobu dostępnych informacji, jakimi dysponowano przy sporządzaniu operatu szacunkowego.

Do procesu wyceny przyjęto dane od kwietnia 2023 roku. Po wstępnej analizie danych nie stwierdzono występowania trendu zmiany cen w analizowanym okresie.

Określona w wyniku szacowania wartość rynkowa prawa własności nieruchomości mieści się w granicach cen możliwych do uzyskania na rynku lokalnym.

Prognozowany okres sprzedaży szacowanej nieruchomości przyjęto na poziomie ok. 12 miesięcy.

11. Klauzule i ustalenia dodatkowe

- 1) Wartość oszacowana w niniejszym operacie nie zawiera podatku VAT oraz innych opłat związanych ze sprzedażą prawa do nieruchomości.
- 2) Autor operatu nie ponosi odpowiedzialności wobec osób trzecich z tytułu jego wykonania, a w szczególności wykorzystania w innym celu, aniżeli został on sporządzony.
- 3) Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami, a także ze stanem faktycznym i prawnym.
- 4) Niniejszy operat może być wykorzystany wyłącznie do celu określonego w opracowaniu.
- 5) Podstawę do określenia stanu prawnego prawa własności do nieruchomości stanowiły dokumenty i materiały udostępnione przez Zleceniodawcę.
- 6) Rzeczoznawca przyjmuje w dobrej wierze, że wszystkie materiały źródłowe udostępnione przez zleceniodawcę są kompletne i zgodne z rzeczywistym stanem prawnym.
- 7) Bliższe dane o transakcjach pozostają w archiwum autora wyceny i nie mogą być ujawnione z uwagi na konieczność ochrony uzasadnionych interesów osób trzecich.
- 8) Sporządzający niniejszy operat szacunkowy oświadcza, że nie pozostaje w żadnym stosunku osobistym i służbowym z właścicielem nieruchomości, nie jest zatrudniony przez zleceniodawcę, otrzymuje wynagrodzenie za sporządzenie operatu szacunkowego stosownie do niezbędnego nakładu czasu pracy i wynagrodzenie to nie jest w żaden sposób uzależnione od wartości szacowanego prawa.

12. Załączniki

Protokół badania SW1Z/00062145/1

Informacja z operatu ewidencyjnego w zakresie gruntów

Kopia mapy ewidencyjnej

załącznik nr 1

załącznik nr 2

załącznik nr 3

Operat sporządził: Tomasz Ciechanowski

Ząbkowice Śl., dnia 30 marca 2026 roku

podpis

Załącznik nr 1

Stan prawny przedmiotu wyceny określono, na podstawie badania w elektronicznym systemie ksiąg wieczystych prowadzonym przez Ministerstwo Sprawiedliwości pod adresem <http://ekw.ms.gov.pl>, księgi wieczystej numer SW1Z/00062145/1 prowadzonej przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ząbkowicach Śląskich.

Stan wg SW1Z/00062145/1 z dnia 28 marca 2026, godz.18:58:

Dział I-O	<u>OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI</u> Wzmianki w dziale: brak wpisów. Działki ewidencyjne Nr działki: 807 Położenie: gmina Stoszowice, miejscowość: Budzów Sposób korzystania: pastwiska trwałe Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar): / 00002113 /, 0,1200 ha, Obszar całej nieruchomości: 0,1200 ha
Dział I-Sp	<u>SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ</u> Wzmianki w dziale: brak wpisów Brak wpisu
Dział II	<u>WŁASNOŚĆ</u> Wzmianki w dziale: brak wpisów Właściciel: Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL) : Jan Rogulski, [REDACTED]
Dział III	<u>PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA</u> Wzmianki w dziale: 1.REP.C. / KOMO / 158026 / 25 - 2025-10-03, 12:57:46 2.REP.C. / KOMO / 3100 / 23 - 2023-01-09, 10:17:19 Lp. 1. Numer wpisu: 4; Rodzaj wpisu: inny wpis Treść wpisu: do toczącego się postępowania egzekucyjnego z nieruchomości, objętej tą księgą wieczystą, przyłączył się wierzyciel Kredyt Inkaso i Niestandaryzowany Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Wierzytelności z siedzibą w Warszawie (KM22/24). Lp. 2. Numer wpisu: 5; Rodzaj wpisu: inny wpis Treść wpisu: ostrzeżenie, że Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Ząbkowicach Śląskich Piotr Witos prowadzi egzekucję z nieruchomości z wniosku wierzyciela: Prokura Niestandaryzowany Fundusz Wierzytelności Fundusz Inwestycyjny Zamknięty (KM 624/20).
Dział IV	<u>HIPOTEKA</u> Wzmianki w dziale: brak wpisów. Numer hipoteki: 1 Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa Suma (słownie), waluta: 11 972,59 (jedenaście tysięcy dziewięćset siedemdziesiąt dwa 59/100) zł; Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny): należność wynikająca z nakazu zapłaty, nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 08.07.2013r., sygnatura akt VI NC-E 1300858/13 Wierzyciel hipoteczny, Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON): Kredyt Inkaso i Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty, Warszawa, 140791094

Załącznik nr 2

Znak sprawy: PODGIK.6642.341.2026

STAROSTA ZĄBKOWICKI

ul. Sienkiewicza 11
57-200 Ząbkowice Śląskie
(4)

Województwo: **dolnośląskie**

Powiat: **ząbkowicki**

Jednostka ewidencyjna: **022404_2, Stoszowice**

Obręb ewidencyjny: **0001, Budzów**

INFORMACJA Z OPERATU EWIDENCYJNEGO W ZAKRESIE GRUNTÓW

sporządzono dnia: 27-02-2026 11:35:19

Nr jednostki rejestrowej: **G578**

Osoby: 1

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 własność	Rogulski Jan ([REDACTED]) a [REDACTED]

Działki ewidencyjne: 1

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
807 022404_2.0001.807	Budzów	0.1200	PsIII	0.1200	SW1Z/00062145/1

Razem powierzchnia działek [ha]:	0.1200	ha
Słownie:	jeden tysiąc dwieście metrów kwadratowych	

Oznaczenia użytków i klas
PsIII - Pastwiska trwałe

Sporządził(a): Monika Kozłowska-Sowa

Z up. STAROSTY
Monika Kozłowska-Sowa
Sędzia Inspektor
w Powiatowym Ośrodku
Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej

