

## OPERAT SZACUNKOWY

dotyczy:

**określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości  
gruntowej niezabudowanej**

<i>Oznaczenie nieruchomości</i>	Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana położona w Witostowicach na działce nr 59, obręb 0028, (AM 1) o powierzchni 30,6900 ha, gmina Ziębice, powiat ząbkowicki, województwo dolnośląskie. Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy w Ząbkowicach Śląskich V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr SW1Z/00060345/9.
<i>Nr sprawy</i>	<b>GKM 26/25</b>
<i>Oszacowana wartość rynkowa</i>	Wartość rynkowa działki nr 59 (o pow. 30,6900 ha) wynosi: <b>Wartość zaokr [zł] 2 200 000</b> słownie: dwa miliony dwieście tysięcy 00/100
<i>Autor operatu</i>	<b>mgr inż. Tomasz Ciechanowski (nr upr. 4674)</b>
<i>Miejscowość i data sporządzenia operatu</i>	Ząbkowice Śląskie, dnia 24 lutego 2026r.
<i>Pieczęć i podpis rzeczoznawcy</i>	

Określenie przedmiotu wyceny:	<p>Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana położona w Witostowicach na działce nr 59, obręb 0028, (AM 1) o powierzchni 30,6900 ha, gmina Ziębice, powiat ząbkowicki, województwo dolnośląskie.</p> <p>Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy w Ząbkowicach Śląskich V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr SW1Z/00060345/9.</p>
Opis przedmiotu wyceny:	<p>Nieruchomość, podlegająca wycenie, położona w miejscowości Witostowice, obejmuje niezabudowaną działkę ewidencyjną nr 59, obręb 0028, (AM 1) o powierzchni 30,6900 ha. Nieruchomość zlokalizowana jest w pośredniej strefie Witostowic, w otoczeniu gruntów rolnych i zabudowy siedliskowej. Dostępność komunikacyjna do nieruchomości bardzo dobra.</p> <p>Działka położona w pośredniej części Witostowic położona przy drodze transportu rolnego w odległości około 0,4 km od drogi asfaltowej. Działka o nieregularnym, zwartym kształcie, teren działki pofalowany na całej powierzchni. Działka wykorzystywana rolniczo, uprawa znajdująca się na nieruchomości nie jest przedmiotem wyceny. Wyceniana nieruchomość położona jest wśród pól uprawnych o podobnej bonitacji. Kultura gleb dobra, nieruchomość zadbane, gleby dobrze utrzymane przy pomocy zabiegów agrotechnicznych.</p> <p>Teren w najbliższym otoczeniu nieruchomości to teren o ukształtowaniu pofalowanym, stwarzający niewielkie ograniczenia w możliwości wykorzystania powierzchni zgodnie z aktualnym sposobem wykorzystania poszczególnych nieruchomości.</p>
Cel wyceny:	określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej dla potrzeb przeprowadzenia egzekucji z nieruchomości.
Rodzaj wartości:	wartość rynkowa
Aktualna wartość rynkowa przedmiotu wyceny:	<p>Wartość rynkowa działki nr 59 (o pow. 30,6900 ha) wynosi:</p> <p style="text-align: center;"><b>Wartość zaokr [zł] 2 200 000</b></p> <p style="text-align: center;">słownie: dwa miliony dwieście tysięcy 00/100</p>
Data określenia wartości:	24 lutego 2026 roku
Data sporządzenia operatu:	24 lutego 2026 roku
Pieczęć podpis rzeczoznawcy:	<p><b>Rzeczoznawca Majątkowy Tomasz Ciechanowski,</b>  <b>uprawnienia zawodowe nr 4674.</b></p>

## 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 .....	6
5. Opis i określenie stanu przedmiotu wyceny .....	6
5.1. Stan prawny .....	6
5.2. Opis nieruchomości .....	11
6. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego .....	16
7. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości gruntowych .....	18
7.1. Informacje ogólne i definicja rynku .....	18
7.2. Analiza rynku transakcji nieruchomościami o funkcji rolniczej .....	18
8. Wybór podejścia, metody i techniki wyceny oraz wskazanie rodzaju określonej wartości .....	23
8.1. Rodzaj określonej wartości .....	23
8.2. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania .....	24
9. Określenie wartości przedmiotu wyceny .....	25
9.1. Parametry wyceny .....	25
9.2. Wycena nieruchomości .....	26
10. Wynik końcowy wyceny z uzasadnieniem .....	27
11. Klauzule i ustalenia dodatkowe .....	27
12. Załączniki .....	28

# 1. Przedmiot i zakres wyceny

## 1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana położona w miejscowości Witostowice na działce nr 59, obręb 0028, (AM 1) o powierzchni 30,6900 ha, gmina Ziębice, powiat ząbkowicki, województwo dolnośląskie.

Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy w Ząbkowicach Śląskich V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr SW1Z/00060345/9.

## 1.2. Zakres wyceny

Wycenie podlega prawo określone w punkcie 1.1.

# 2. Cel wyceny

Określenie wartości rynkowej w nieruchomości gruntowej 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 GKM 26/25 z dnia 06 listopada 2025 r. zawarte pomiędzy:

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

## 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 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. 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].

6. Uchwała nr 70/IX/2024 Rady Miejskiej w Ziębicach z dnia 14 listopada 2024 r. w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Ziębice.

Autor wykorzystał ponadto w procesie wyceny również inne przepisy prawa, które, choć nie stanowią podstaw materialno-prawnych wyceny dokonują pewnych regulacji prawnych w obszarach objętych opracowaniem. Do takich aktów prawnych zalicza się między innymi:

7. Ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (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),

### **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 Rzeczoznawców 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**

- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny jako normy zawodowe, zgodnie z uchwałami Rady Krajowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych z dnia 7 kwietnia 2009 r. obejmujące standardy zawodowe o symbolach KSWP i KSWS oraz noty interpretacyjne i tymczasowe noty interpretacyjne jako zasady dobrej praktyki zawodowej, w zakresie uznanym przez autorów;
- Analiza rynku w oparciu o ceny transakcyjne z umów kupna-sprzedaży nieruchomości gromadzone w ramach Rejestru Cen i Wartości Nieruchomości, danych ofertowych z różnych segmentów rynku, a także wiarygodnych źródeł znajdujących się w zasobach internetowych oraz informacji pozyskiwanych w trakcie wykonywanych czynności rzeczoznawcy majątkowego z różnych obszarów wiedzy o rynku;

### **3.4. Źródła danych o przedmiocie wyceny**

- ✓ Księga wieczysta nr SW1Z/00060345/9 prowadzona przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ząbkowicach Śląskich dla przedmiotowej nieruchomości.
- ✓ Informacja z operatu ewidencyjnego w zakresie gruntów dla działki nr 59, położonej w Witostowicach, obręb 0028, z dnia 08 grudnia 2025r. wydana przez Starostwo Powiatowe w Ząbkowicach Śląskich.
- ✓ Kopia mapy ewidencyjnej w skali 1:5000 dla działki nr 59, położonej w Witostowicach, obręb 0028, z dnia 08 grudnia 2025r. wydana przez Starostwo Powiatowe w Ząbkowicach Śląskich.
- ✓ Inwentaryzacja Stanu Lasów dla gminy Ziębice.
- ✓ Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 23 lutego 2026 roku.

## 4. Daty istotne dla operatu

- data sporządzenia operatu szacunkowego: **24-02-2026 r.**
- data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: **24-02-2026 r.**
- data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan prawny przedmiotu wyceny: **24-02-2026 r.**
- stan przedmiotu wyceny: **23-02-2026 r.**
- data dokonania oględzin przedmiotu wyceny: **23-02-2026 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/00060345/9 prowadzonej przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ząbkowicach Śląskich.

#### **Stan wg SW1Z/00060345/9 z dnia 24 lutego 2026 roku, godz. 19:30:**

<b>Dział I-O</b>	<b><u>OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI</u></b> Wzmianki w dziale: brak wpisów. <b>Działki ewidencyjne</b> Nr działki: 59 Położenie: miejscowość Witostowice, gmina Ziębice, Sposób korzystania: grunty orne Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar): /00044156/, 30,6900 ha Obszar całej nieruchomości: 30,6900 ha
<b>Dział I-Sp</b>	<b><u>SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ</u></b> Wzmianki w dziale: brak wpisów Brak wpisów.
<b>Dział II</b>	<b><u>WŁASNOŚĆ</u></b> Wzmianki w dziale: brak wpisów Właściciel: Renata Grażyna Szlęzak o [REDAKTOWANE] Na podstawie umowy sprzedaży rep A 1435/2011 z 14 marca 2011 roku.
<b>Dział III</b>	<b><u>PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA</u></b> Wzmianki w dziale: <b>1. REP.C./KOMO/8561/25 - 2025-01-20, 10:53:23</b> Nr wpisu: 3 Rodzaj wpisu: inny wpis Treść wpisu: notuje się wzmiankę o toczącej się egzekucji z nieruchomości w sprawie GKm 58/19 należącej do dłużnika Renaty Szlęzak na podstawie wniosku wierzyciela Daniela Ciećka. Nr wpisu: 7 Rodzaj wpisu: inny wpis Treść wpisu: do toczącego się postępowania egzekucyjnego z nieruchomości, objętej tą księgą wieczystą, przyłączył się wierzyciel Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Ząbkowicach Śląskich Piotr Witos (GKm 94/20). Nr wpisu: 8

Rodzaj wpisu: inny wpis

Treść wpisu: notuje się wzmiankę o toczącej się egzekucji z nieruchomości w sprawie GKm 26/25 należącej do dłużnika Renaty Szlęzak na podstawie wniosku wierzyciela: Agrovendi Sp. z o.o. , 05-500 Piaseczno, ul. Powstańców Warszawy 21.

wpisu: 10

Rodzaj wpisu: inny wpis

Treść wpisu: notuje się wzmiankę o przyłączeniu egzekucji z nieruchomości w sprawie GKm 105/23 do sprawy i Co 975/23 należącej do dłużnika Renaty Szlęzak na podstawie wniosku wierzyciela:.

wpisu: 11

Rodzaj wpisu: inny wpis

Treść wpisu: notuje się wzmiankę o przyłączeniu egzekucji z nieruchomości w sprawie GKm 94/24 do sprawy i Co 975/23 należącej do dłużnika Renaty Szlęzak na podstawie wniosku wierzyciela: CRF 1 Niestandaryzowany Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Wierzytelności , 30-347 Kraków, ul. Wadowicka 3 C.

wpisu: 12

Rodzaj wpisu: inny wpis

Treść wpisu: notuje się wzmiankę o przyłączeniu egzekucji z nieruchomości w sprawie GKm 130/20 do sprawy i Co 975/23 należącej do dłużnika Renaty Szlęzak na podstawie wniosku wierzyciela: Cefetra Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością , 81-364 Gdynia, ul. 10 Lutego 16, Gdynia.

wpisu: 13

Rodzaj wpisu: inny wpis

Treść wpisu: do toczącego się postępowania egzekucyjnego z nieruchomości przyłączył się wierzyciel: stowarzyszenie edukacyjne chrześcijan "Arka" (Km 2177/20).

wpisu: 14

Rodzaj wpisu: inny wpis

Treść wpisu: notuje się wzmiankę o przyłączeniu egzekucji z nieruchomości w sprawie GKm 26/25 do sprawy i Co 975/23 należącej do dłużnika Renaty Szlęzak na podstawie wniosku wierzyciela: Agrii Polska Sp. z o.o. , 60-650 Poznań, ul. Obornicka 233.

wpisu: 15

Rodzaj wpisu: inny wpis

Treść wpisu: do toczącego się postępowania egzekucyjnego z nieruchomości przyłączył się wierzyciel Tomasz Adamowicz GKm 54/25.

#### **Dział IV**

#### **HIPOTEKA**

*Wzmianki w dziale: 1. REP.C./KOMO/144924/24 - 2024-09-09, 13:06:44*

**Numer hipoteki:** 3

**Rodzaj hipoteki:** hipoteka umowna łączna

**Suma (słownie), waluta:** 750000,00 (siedemset pięćdziesiąt tysięcy) zł

**Wierzytelność i stosunek prawny** (numer wierzytelności/wierzytelność, stosunek prawny): Lp. 2. spłata wierzytelności określonych w umowie o zmianie treści hipoteki zgodnie z oświadczeniem banku z dnia 2015-01-27, umowa nr S0286463/01/00 z dnia 2014-01-30 z późniejszymi zmianami;

**Księga współobciążona:** Nr księgi wieczystej - SW1Z/00064553/8; Nr hipoteki – 1;

**Rodzaj zmiany:** Lp.1. w polu 4.4.1.8. poz. 1wykreślono zakres zabezpieczenia z umowy 2385/825/52/11/00: Lp.2. w polu 4.4.4.1. do 4.4.4.3. zmieniono uprawnionego wierzyciela hipotecznego.

**Wierzyciel hipoteczny** - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON): CRF 1 Niestandaryzowany Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Wierzytelności Z/S W Krakowie, Kraków, 526875688

**Numer hipoteki:** 4

**Rodzaj hipoteki:** hipoteka umowna

**Suma (słownie), waluta:** 146000,00 (sto czterdzieści sześć tysięcy) zł

**Wierzytelność i stosunek prawny** (numer wierzytelności/wierzytelność, stosunek prawny): spłata wierzytelności wynikający z umów pożyczek zgodnie z § 1 oświadczenia o ustanowieniu hipoteki z dnia 08.06.2016r k.98-100, odsetek umownych oraz wierzytelności przyszłych, które powstaną z tytułu zawarcia porozumienia, umów pożyczki bądź umów sprzedaży środków do produkcji rolnej., umowy pożyczki z dnia 02.12.2014r, 24.03.2015r, 27.03.2015r, 12.08.2015r, 20.08.2015r, 21.08.2015r, 25.09.2015r, 30.09.2015r, 30.11.2015r, 19.04.2016 oraz porozumienia z dnia 07.06.2016 r.;

**Wierzyciel hipoteczny** - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON): "AGROVENDI" Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością, Piaseczno, 020290672;

**Numer hipoteki:** 5

**Rodzaj hipoteki:** hipoteka umowna

**Suma (słownie), waluta:** 1200000,00 (jeden milion dwieście tysięcy) zł

**Wierzytelność i stosunek prawny** (numer wierzytelności/wierzytelność, stosunek prawny): zabezpieczenie spłaty wierzytelności AGRII Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Poznaniu, wynikających z niezapłaconych należności opisanych w § 1 umowy, zobowiązań powstałych w wyniku współpracy handlowej opisanej w § 2 umowy oraz ewentualnych kosztów postępowania sądowego i egzekucyjnego na rzecz spółki, umowa spłaty/współpracy z dnia 4 marca 2019 roku;

**Pierwszeństwo** - roszczenie o przeniesienie hipoteki wpisanej pod nr 5 na opróżnione miejsce hipoteczne przez hipotekę umowną do kwoty 146.000,00 zł, wpisaną pod nr 4 w granicach wygasłej hipoteki.

**Wierzyciel hipoteczny** - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON): AGRII Polska Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością, Poznań, 012225764, 0000052613

**Numer hipoteki:** 6

**Rodzaj hipoteki:** hipoteka umowna

**Suma (słownie), waluta:** 2000000,00 (dwa miliony) zł

**Wierzytelność i stosunek prawny** (numer wierzytelności/wierzytelność, stosunek prawny): Lp. 1: zabezpieczenie spłaty wierzytelności wynikających z niezapłaconych należności opisanych w § 1 porozumienia z dnia 20.09.2019r. k.173-176, ewentualnych zobowiązań powstałych z tytułu zawartych umów pożyczek wraz z odsetkami umownymi oraz z tytułu zakupu środków produkcji opisanych w § 2 porozumienie oraz ewentualnych kosztów postępowania sądowego i egzekucyjnego wobec Piotra Szlęzaka, akt notarialny - oświadczenie o ustanowieniu hipotek z dnia 20.09.2019 rep. A. 5357/2019 sporządzony w kancelarii notarialnej we Wrocławiu przed not. Iwoną Łacną k. 173-176.

**Inne informacje:** roszczenie o przeniesienie hipoteki umownej do kwoty 2.000.000,00 zł ustanowionej na rzecz Spółki Rolnicze Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Handlowe "Ziębice" Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością z/s w Ziębicach na opróżnione miejsce hipoteczne nr 3 po hipotece umownej łącznej do kwoty 750.000,00 zł wpisanej na rzecz Banku Zachodniego WBK SA z/s we Wrocławiu w granicach wygasłej hipoteki z chwilą gdy stanie się wolne.

**Wierzyciel hipoteczny** - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON): Rolnicze Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Handlowe "Ziębice" Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością, Ziębice, 890449050, 0000048303,

**Numer hipoteki:** 7

**Rodzaj hipoteki:** hipoteka przymusowa

**Suma (słownie), waluta:** 50000,00 (pięćdziesiąt tysięcy) zł

**Wierzytelność i stosunek prawny** (numer wierzytelności/wierzytelność, stosunek prawny): zabezpieczenie należności głównej, odsetek, należności ubocznych., nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 03.03.2020 r. Sygn. akt I NC 152/20.

**Wierzyciel hipoteczny** - Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL): Adrian Jan Kwit, Aleksander, Anna, 77020614775,

**Numer hipoteki:** 8

**Rodzaj hipoteki:** hipoteka przymusowa

**Suma (słownie), waluta:** 9342,19 (dziewięć tysięcy trzysta czterdzieści dwa 19/100) zł

**Wierzytelność i stosunek prawny** (numer wierzytelności/wierzytelność, stosunek prawny): zabezpieczenie kosztów niezbędnych do celowego przeprowadzenia egzekucji., Postanowienie z dnia 19.10.2020 r. Sygn. Akt GKm 94/20.

**Wierzyciel hipoteczny** - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba): Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Ząbkowicach Śląskich Piotr Witos, Ząbkowice Śląskie,

**Numer hipoteki:** 9

**Rodzaj hipoteki:** hipoteka przymusowa

**Suma (słownie), waluta:** 33284,30 (trzydzieści trzy tysiące dwieście osiemdziesiąt cztery 30/100) zł

**Wierzytelność i stosunek prawny** (numer wierzytelności/wierzytelność, stosunek prawny): zabezpieczenie należności głównej, odsetek, należności ubocznych., postanowienie o umorzeniu egzekucji z dnia 07 sierpnia 20204 roku GKm 105/23.

**Wierzyciel hipoteczny** - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba): Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Ząbkowicach Śląskich Piotr Witos, Ząbkowice Śląskie,

**Numer hipoteki:** 10

**Rodzaj hipoteki:** hipoteka przymusowa

**Suma (słownie), waluta:** 19530,00 (dziewiętnaście tysięcy pięćset trzydzieści) zł

**Wierzytelność i stosunek prawny** (numer wierzytelności/wierzytelność, stosunek prawny): zabezpieczenie należności głównej, odsetek, należności ubocznych z tytułu zaległych składek na fuz za okres 04/2015-10/2015; 12/2015-03/2016; 07/2016-01/2017., tytuły wykonawcze z dnia 13 listopada 2025 roku nr: TW1430116002096D2; TW1430117000547D2; TW4430116000132D1; TW4430116000133D1; TW4430116002441D1; TW4430116003422D2; TW4430116006826D2; TW4430117002591D2.

**Wierzyciel hipoteczny** - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON): Zakład Ubezpieczeń Społecznych oddział w Wałbrzychu, Wałbrzych, 00001775600198,

**Numer hipoteki:** 11

**Rodzaj hipoteki:** hipoteka przymusowa

**Suma (słownie), waluta:** 2963,50 (dwa tysiące dziewięćset sześćdziesiąt trzy 50/100) zł

**Wierzytelność i stosunek prawny** (numer wierzytelności/wierzytelność, stosunek prawny): zabezpieczenie należności głównej, odsetek, należności ubocznych z tytułu zaległych składek na fup i fgsp za okres 04/2015-10/2015; 12/2015-03/2016; 07/2016-01/2017., tytuły wykonawcze z dnia 13 listopada 2025 roku nr: TW1430116002097D1; TW1430117000548D1; TW4430116000134D1; TW4430116000135D1; TW4430116002442D1; TW4430116003426D1; TW4430116006827D1; TW4430117002592D1.

**Wierzyciel hipoteczny** - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON): Zakład Ubezpieczeń Społecznych oddział w Wałbrzychu, Wałbrzych, 00001775600198,

**Numer hipoteki:** 12

**Rodzaj hipoteki:** hipoteka przymusowa

**Suma (słownie), waluta:** 9553,71 (dziewięć tysięcy pięćset pięćdziesiąt trzy 71/100) zł

**Wierzytelność i stosunek prawny** (numer wierzytelności/wierzytelność, stosunek prawny): zabezpieczenie należności głównej, odsetek, należności ubocznych z tytułu zaległych składek na fus za okres 10/2015; 02/2016-03/2016; 07/2016-01/2017., tytuły wykonawcze z dnia 13 listopada 2025 roku nr: TW1430116002095D1; TW1430117000546D1; TW4430116000131D1; TW4430116003421D1; TW4430116006825D1; TW4430117002590D1.

**Wierzyciel hipoteczny** - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (*nazwa, siedziba, REGON*): Zakład Ubezpieczeń Społecznych oddział w Wałbrzychu, Wałbrzych, 00001775600198,

Oznaczenia nieruchomości oraz weryfikacji jej stanu prawnego przedstawionego w treści księgi wieczystej dokonano na podstawie wypisu z rejestru gruntów.

**Stan wynikający z operatu ewidencji gruntów**

**INFORMACJA Z OPERATU EWIDENCYJNEGO W ZAKRESIE GRUNTÓW**

sporządzono dnia: 08-12-2025 08:06:18

Nr jednostki rejestrowej: **G118**

Osoby: **1**

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 własność	Szlezak Renata Grażyna ( [REDACTED] ) a [REDACTED]

Działki ewidencyjne: **1**

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
59 022406_5.0028.59	Witostowice	30.6900	RIIIa	3.7300	SW1Z/00060345/9
			RIIIb	3.8200	
			RIVa	10.4900	
			RIVb	3.3000	
			RV	0.8900	
			RVI	0.4000	
			ŁIV	1.6700	
			PsIII	0.3800	
			PsIV	1.0700	
			PsV	1.5300	
			W-RIVa	0.0800	
			W-ŁIV	0.0800	
			W-PsIII	0.0900	
			Lzr-RIVb	1.6000	
			Lzr-PsIII	0.6400	
dr	0.3200				
N	0.6000				
Razem powierzchnia działek [ha]:		30.6900	ha		
Słownie:		trzydzieści hektarów sześć tysięcy dziewięćset metrów kwadratowych			

**Wnioski z analizy stanu prawnego nieruchomości**

- Stwierdza się, że stan prawny nieruchomości jest uregulowany.
- Stan prawny określono na podstawie dokumentacji udostępnionej przez Zlecającego wycenę oraz własnego badania księgi wieczystej.
- Księga wieczysta posiada wpisy w dziale III o wszczęciu egzekucji z nieruchomości, nieruchomość posiada obciążenia hipoteczne w dziale IV.
- Księga wieczysta posiada wpisy wzmianki w dziale III i IV, w pozostałych działach brak wpisów wzmianek.
- 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.
- Na podstawie analizy mapy ewidencyjnej stwierdza się, że przedmiotowa nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej.



Gospodarstwa na terenie gminy charakteryzują się stosunkowo wysokim stopniem mechanizacji. W ostatnim czasie nastąpiło duże rozwarstwienie w dochodach pomiędzy gospodarstwami o dużym i małym areale. Zjawisko to spowodowane jest wysokimi kosztami produkcji, które szacowane są na poziomie 90 %. Niewielka część produkcji, głównie owoców i warzyw, sprzedawana jest na targowisku w Ziębicach oraz na targowiskach w innych miastach np. Wrocławiu i Kłodzku. W planie rozwoju województwa dolnośląskiego gmina Ziębice wchodzi w skład regionu intensywnego rolnictwa. W świetle najnowszych badań gmina dysponuje ogromnym potencjałem rozwojowym w postaci dużej liczby ludności wiejskiej w wieku produkcyjnym (dwa razy więcej niż dzieci, młodzieży, emerytów i rencistów).

W październiku 2023 r liczba ludności z terenów wsi wynosiła 6 500 osób (cała gmina liczy ok. 15 tys. mieszkańców, z czego tereny wiejskie stanowią ok. 43%). Z czego tylko (5 - 7 %) mieszkańców utrzymuje się głównie z własnego gospodarstwa. Wskaźnik waloryzacji gleb wynosi 75,5 pkt, przy czym gleby najlepszej jakości występują w Czerńczycach, Rososzniczy, Lipie, Krzelkowie, Henrykowie, Wadochowicach i Jasienicy, a najłabsze w Nowym Dworze, Skalicach, Kalinowicach Dolnych, Kalinowicach Górnych, Wigancicach, Dębowcu i w Lubnowie.

Wskaźnik lesistości w gminie wynosi 13,2 % i jest o 15% niższy niż średnia wartość lesistości w kraju. Szacuje się, że na terenie gminy występuje 190 ha odłogów. Mankamentem jest wysoka erozja wodna zwłaszcza na terenach pagórkowatych – po obfitych deszczach i roztopach tworzą się bardzo duże spływy wody – podatność na to zjawisko występuje na 27% gruntów na terenie gminy. Drogi transportu rolnego liczą 765 km, z tego asfaltowe i utwardzone to 131 km, nieutwardzone to 483 km, natomiast ok. 150 km dróg rolnych, w wyniku eksploatacji gruntów zostało zaoranych.

Powierzchnia użytków rolnych	17998 ha
Grunty orne	16153 ha
Sady	108 ha
Łąki	784 ha
Pastwiska	953 ha
Lasy i grunty leśne	2591 ha
Pozostałe grunty i nieużytki	1635 ha

*Struktura rolnictwa gminy Ziębice w 2005 r. - dane GUS:*

Witostowice jest niewielką wsią położoną w północnej części gminy Ziębice, licząca 209 mieszkańców (dane z 2021 roku). Miejscowość zlokalizowana jest na malowniczym terenie Wzgórz Strzelińskich, w odległości około 10 km na północ od siedziby gminy – Ziębic oraz około 18 km od Strzelina, co zapewnia relatywnie sprawną komunikację z lokalnymi ośrodkami administracyjno-gospodarczymi. Pod względem funkcjonalno-przestrzennym wieś zachowała charakter rolniczo-osadniczy z wyraźnymi walorami historycznymi, które definiuje obecność renesansowego zamku wodnego. Zabudowa Witostowic ma charakter rozproszony i zagrodowy, przechodzący w zwartą zabudowę wiejską w centralnej części wsi, z dominacją budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz obiektów gospodarczych. Dostępność komunikacyjną zapewniają drogi powiatowe i gminne, które w ostatnich latach poddawane są sukcesywnej modernizacji. Otoczenie wsi stanowią głównie użytki rolne o zróżnicowanej bonitacji oraz rozległe kompleksy leśne, co pozytywnie wpływa na walory krajobrazowe i ekologiczne obszaru, czyniąc go atrakcyjnym dla budownictwa mieszkaniowego o charakterze podmiejskim. Podstawowe punkty handlowo-usługowe, placówki oświatowe oraz instytucje użyteczności publicznej znajdują się w pobliskich Ziębicach.

## 5.2.2. Opis gruntu

Nieruchomość, podlegająca wycenie, położona w miejscowości Witostowice, obejmuje niezabudowaną działkę ewidencyjną nr 59, obręb 0028, (AM 1) o powierzchni 30,6900 ha. Nieruchomość zlokalizowana jest w pośredniej strefie Witostowic, w otoczeniu gruntów rolnych i terenów zalesionych. Dostępność komunikacyjna do nieruchomości bardzo dobra.

Przeliczenie hektarów fizycznych na hektary przeliczeniowe i obliczenie wskaźnika bonitacji terenów rolnych nieruchomości. Oceny warunków glebowych wycenianej nieruchomości dokonano przy zastosowaniu współczynnika  $W_B$ , wskaźnika jakości gleby wyrażonego stosunkiem powierzchni przeliczeniowej gruntów do ich powierzchni rzeczywistej:

$$W_B = \frac{\sum (P_i \times s_i)}{\sum P_i}$$

gdzie:

$W_B$  – wskaźnik bonitacji

$P_i$  – powierzchni i-tego użytku gruntowego danej nieruchomości rolnej,

$s_i$  – przelicznik powierzchni użytków na podstawie ustawy o podatku rolnym

Tabela. Przeliczenie hektarów fizycznych na hektary przeliczeniowe

użytki	klasa	hektary fizyczne	współczynniki przeliczeniowe	hektary przeliczeniowe
grunty orne ( R )	I	0,0000	1,8	0,0000
	II	0,0000	1,65	0,0000
	IIIa	3,7300	1,50	5,5950
	IIIb	3,8200	1,25	4,7750
grunty orne ( R )	IVa	10,4900	1,00	10,4900
	IVb	3,3000	0,75	2,4750
	V	0,8900	0,30	0,2670
	VI	0,4000	0,15	0,0600
łąki i pastwiska ( Ł, Ps )	III	0,3800	1,15	0,4370
	IV	2,7400	0,70	1,9180
	V	1,5300	0,20	0,3060
grunty zadrzewione i zakrzewione, nieużytki, rowy (Lz, W, N)		1,1700	0	0,0000
		28,4500		26,3230

Wskaźnik bonitacji (WB) dla nieruchomości wynosi **0,93 (ocena średnie)**.

Wskaźnik bonitacji został policzony z wyłączeniem użytków, na których znajduje się grunty zadrzewione i zakrzewione.

Zgodnie z Inwentaryzacją Stanu Lasu udostępnionej przez Starostę Ząbkowickiego na wycenianej działce znajduje się opisany poniżej las.

Lp/ nr z rejestru gruntów	Nazwisko i imię adres właściciela	Nr działki	Oddz. poddz.	Opis i powierzchnia lasów								Pow. gruntów do zal.	Ochronność	Wskazania gospodarcze				
				zalesione				nie zalesione						in.grunt. (rekreac)	razem lasy	Radzaj zabiegu	Pow. w ha	Miąższość m3
				gat. gt.	wiek	bon.	pow.	do zal.	pozost.	ha	ha							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17		
	z przeniesienia						4,83	0,00	0,00	0,00	4,83					229		
8.	szlęczak Renata Wadachowice 18	59	18g	Ol	85	III	2,24				2,24			Rb II, 30% Odn. Piel.	2,24	123		

Działka położona w pośredniej części Witostowic położona przy drodze transportu rolnego w odległości około 0,4 km od drogi asfaltowej. Działka o nieregularnym, zwartym kształcie, teren działki pofałdowany na całej powierzchni. Działka wykorzystywana rolniczo, uprawa znajdująca się na nieruchomości nie jest przedmiotem wyceny. Wyceniana nieruchomość położona jest wśród pól uprawnych o podobnej bonitacji. Kultura gleb dobra, nieruchomość zadbana, gleby dobrze utrzymane przy pomocy zabiegów agrotechnicznych.

Teren w najbliższym otoczeniu nieruchomości to teren o ukształtowaniu pofałdowanym, stwarzający niewielkie ograniczenia w możliwości wykorzystania powierzchni zgodnie z aktualnym sposobem wykorzystania poszczególnych nieruchomości.

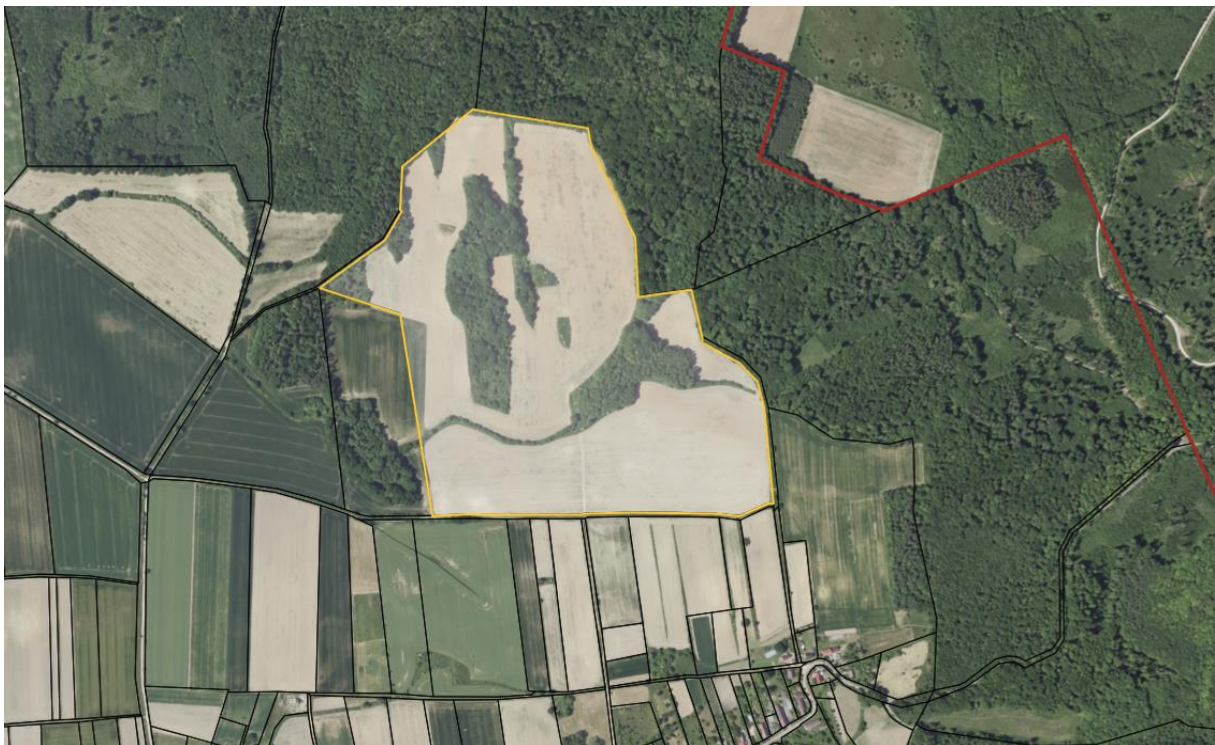
Działka zagospodarowana użytkowana rolniczo, na powierzchni 2,2400 ha znajduje się las z 85 letnią olszą. W oparciu o Inwentaryzację Stanu Lasów gminy Ziębice obowiązującą od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2027 roku stwierdzono, że wyceniana nieruchomość znajduje się w kompleksie leśnym oznaczonym jako oddział 18g, obejmuje drzewostan o następującej charakterystyce:

Typ siedliskowy Las mieszany świeży modrzewiowo, sosnowo, dębowy, teren pochyły równy. Skład gatunkowy drzewostanu zaktualizowany na dzień wyceny to 9 Ol. Pjd. Św. Js. 92l 1 Ol. Pjd. Wb 72l. Zm. Jedn.

Bonitacja siedliska III, zadrzewienie 0,6.

Nieruchomość położona na terenie równym, warunki do przeprowadzenia zrywki można uznać za korzystne. Nieruchomość nie jest położona w strefie szkodliwego oddziaływania przemysłu na drzewostan. Nie występuje degradacja siedliska leśnego. Nie stwierdzono występowania na nieruchomości szkodników pierwotnych oraz szkodników wtórnych.

Przeprowadzony wywiad terenowy potwierdził aktualność opisu taksacyjnego na przedmiotowej działce.



Ilustracja 2 Lokalizacja działki nr 59 – źródło: <https://zabkowicki.webewid.pl/e-uslugi/portal-mapowy>



Zdjęcie nr 1. Widok działki.



Zdjęcie nr 2. Widok działki.



Zdjęcie nr 3. Widok działki.



Zdjęcie nr 4. Widok działki.



Zdjęcie nr 5. Widok działki.



Zdjęcie nr 6. Widok działki.



Zdjęcie nr 6. Widok działki.



Zdjęcie nr 7. Widok działki.



Zdjęcie nr 8. Widok działki.



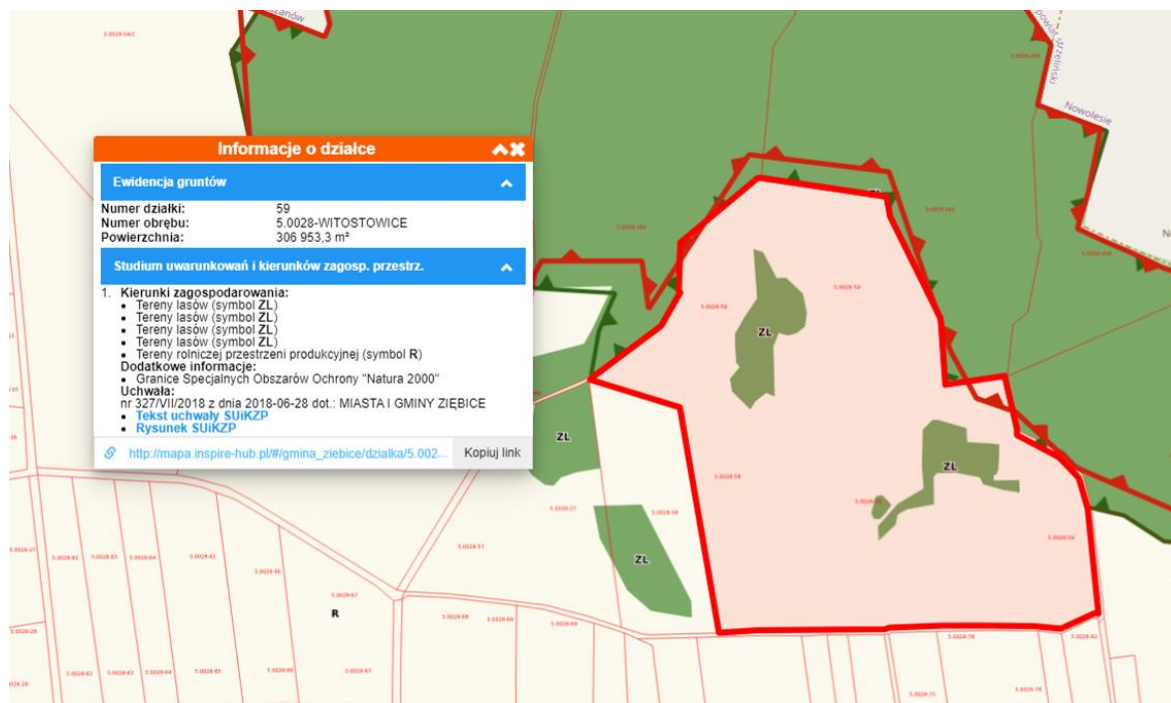
Zdjęcie nr 9. Widok działki.

## 6. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Teren, na którym usytuowana jest wyceniana nieruchomość, nie posiada miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta i gminy Ziębice – uchwała Rady Miejskiej w Ziębicach nr 70/IX/2024 Rady Miejskiej w Ziębicach z dnia 14 listopada 2024 r. - przedmiotową nieruchomość określa jako symbol R – teren rolniczy oraz na części jako ZL – teren lasów.

Niewielka część działki znajduje się w Granicy Specjalnych obszarów Ochrony „Natura 2000”.



Ilustracja 3. Fragment studium – źródło: [http://mapa.inspire-hub.pl/#/gmina\\_ziebice](http://mapa.inspire-hub.pl/#/gmina_ziebice)

### **2.13. Tereny lasów – ZL**

Obszary istniejących lasów rozumianych zgodnie z przepisami ustawy o lasach.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- tereny wyłączone z zabudowy za wyjątkiem tiret 2;
- dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń służących gospodarce leśnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- dopuszcza się lokalizację parkingów leśnych.

Tereny lasów – ZL położone są częściowo w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (Q1% Q10%).

### **2.18. Tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej – R**

Teren rolniczej przestrzeni produkcyjnej służy prowadzeniu działalności rolnej (uprawy, hodowla, sadownictwo, ogrodnictwo).

Dopuszczalna jest lokalizacja zabudowy zagrodowej, obiektów agroturystyki oraz inwestycji służących obsłudze działalności rolniczej (np. silosy i inne obiekty do składowania produktów rolnych) pod warunkiem zapewnienia niezbędnej infrastruktury technicznej.

Na terenach oznaczonych symbolem „R” dopuszczalne są również inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji mające na celu utrzymanie dobrego stanu technicznego i modernizację istniejących: siedlisk rolniczych, obiektów mieszkalnych, usługowych, produkcyjnych oraz obsługę obiektów infrastruktury technicznej (np. przepompownie, oczyszczalnie ścieków, hydrofornie, ujęcia wód, itp.). Ponadto dopuszcza się realizację terenów sportowych i rekreacyjnych (boiska i place zabaw) wraz z obiektami stanowiącymi zaplecze sanitarne i techniczne tych obiektów (szatnie, widownie, pomieszczenia gospodarcze na sprzęt), parkingów, terenów zielonych (parki skwery, cmentarze), stawów hodowlanych oraz obiektów i urządzeń służących retencjonowaniu wód płynących np. zbiorników retencyjnych.

W przypadku realizacji tego typu obiektów i urządzeń na terenach objętych ochroną przyrodniczą na podstawie przepisów odrębnych, wszelka działalność inwestycyjna z tym związana nie może naruszać stanu występujących tam chronionych stanowisk i siedlisk, tzn. działania inwestycyjne muszą uwzględniać siedliska roślin i zwierząt oraz siedliska przyrodnicze.

Na terenach rolnych objętych ochroną przyrodniczą nie dopuszcza się podejmowania inwestycji mogących negatywnie oddziaływać na przedmiot ochrony tych obszarów tj. eksploatacji złóż mineralnych, realizacji stawów hodowlanych oraz oczyszczalni ścieków. Na terenach nieobjętych ochroną przyrodniczą dopuszcza się eksploatację złóż mineralnych po uzgodnieniu wyznaczeniu terenu i obszaru górniczego.

Postuluje się zalesienie terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej o niskich klasach bonitacyjnych gleb lub o dużych spadkach terenu. W ramach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Wzgórza Niemczańsko – Strzelińskie” obowiązują ustalenia rozporządzenia Wojewody Dolnośląskiego Nr 29 z dnia 28 listopada 2008 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Wzgórza Niemczańsko – Strzelińskie” (Dz. Urz. Woj. Doln. Nr 317, poz. 3928). Dla terenów tych postulat zalesiania terenów rolniczych i terenów o dużych spadkach obowiązuje w sytuacji zachowania i utrzymania w stanie zbliżonym do naturalnego istniejących śródleśnych cieków i łąk oraz przeciwdziałaniu zarastania łąk, pastwisk i torfowisk poprzez koszenie i wypas, a także mechaniczne usuwanie samosiewów drzew i krzewów na terenach otwartych.

Dążyć należy do realizacji ciągów ekologicznych zadrzewień i zalesień wzdłuż szlaków komunikacyjnych (przy zachowaniu odpowiednich odległości od jezdni). Działalność wydobywcza na terenach rolnych dopuszcza się na warunkach określonych w przepisach odrębnych. Tereny po wyrobiskach, na których nie planuje się prowadzenia dalszej działalności wydobywczej należy rekultywować. Postuluje się kierunek rekultywacji na przyrodniczo-leśny z dopuszczeniem rekreacji i sportów terenowych.

Tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej – R położone są w całości lub częściowo w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (Q1% Q10%). W obrębie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności ustawy *Prawo wodne*.

Dopuszcza się lokalizacje inwestycji związanych z produkcją energii odnawialnej:

- produkcji biopaliw, z wyłączeniem biogazowni;
- obiektów energetyki słonecznej (ogniwa fotowoltaiczne) ;
- w zakresie energii wiatru: mikroinstalacji oraz elektrowni wiatrowych o mocy nieprzekraczającej 100 kW (nie dopuszcza się lokalizacji turbin wiatrowych o mocy przekraczającej 100 kW) i wysokości nie większej niż 18 m.

W przypadku lokalizacji farm fotowoltaicznych na terenach rolniczej przestrzeni produkcyjnej, należy preferować lokalizację na glebach IV-VI klasy bonitacyjnej. Wyklucza się lokalizację farm fotowoltaicznych na terenach cennych dla awifauny, tj. terenach przylegających do zbiorników wodnych, cieków, lasów i zadrzewień, które mogą być miejscem potencjalnej koncentracji ptaków, a także miejsc stwierdzonego występowania gatunków chronionych, jak również zakazuje się sytuowanie farm fotowoltaicznych w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Wzgórza Niemczańsko - Strzelińskie”. Zaleca się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

- powierzchnia działki pod ogniwa fotowoltaiczne ok. 0,5 ha lub większa;
- teren biologicznie czynny min. 10%;
- wysokość konstrukcji z ogniwami fotowoltaicznymi do 8 m.

## **7. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości gruntowych**

### **7.1. Informacje ogólne i definicja rynku**

Nieruchomość podlegająca wycenie to grunt niezabudowany przeznaczony w mpzp, studium jako teren rolniczy. Biorąc pod uwagę powyższe, dla potrzeb przeprowadzenia analizy rynku nieruchomości przyjęto następujące parametry rynku:

- rodzaj rynku – rynek transakcji nieruchomościami niezabudowanymi przeznaczonymi na cele rolne o pow. większej niż 5 ha (działki wykorzystywane rolniczo oraz rolnicze z wydzieleniem leśnym);
- obszar rynku – rynek lokalny, powiat ząbkowicki;
- okres badania cen – od stycznia 2023r. do dnia sporządzenia wyceny

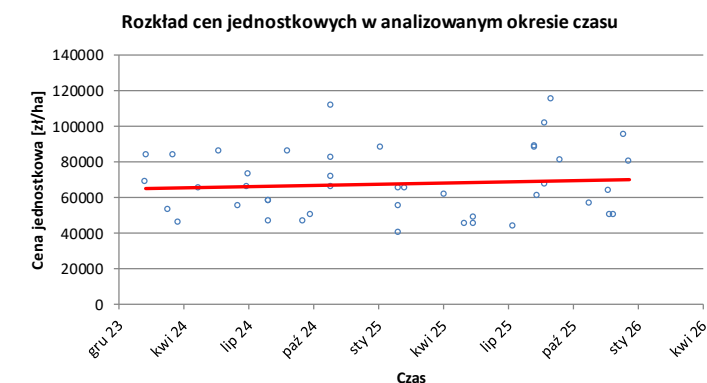
### **7.2. Analiza rynku transakcji nieruchomościami o funkcji rolniczej**

Uwzględniając przedmiot, zakres i cel wyceny, a także dostępność danych definiowano dla potrzeb niniejszej wyceny, pod względem rodzajowym jak i obszarowym rynek nieruchomości podobnych oraz wyznaczono okres jego analizy. Na potrzeby niniejszego opracowania określono lokalny rynek nieruchomościami niezabudowanymi przeznaczonymi na cele rolne. Teren objęty analizą stanowi obszar powiatu ząbkowickiego. Stwierdzono, iż w przeciągu ostatnich dwóch lat na rynku lokalnym występuje wystarczająca liczba transakcji na nieruchomościach podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny.

#### **7.2.1. Określenie trendu zmiany poziomu cen**

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

Trend liniowy zmiany cen w czasie - analiza



L.p.	Parametr	Wartość
1.	Data wyceny	24.02.2026
2.	Od najwcześniejszej transakcji	07.02.2024
3.	Od najpóźniejszej transakcji	30.12.2025
4.	Rozstęp czasowy (dni)	692
5.	Nachylenie równania trendu (b1)	8,07154
6.	Rzędna równania trendu (b0)	-301 299
7.	Rodzaj trendu i charakter trendu	brak trendu
8.	Współczynnik korelacji (R)	9,3%
9.	Współczynnik determinacji (R2)	0,9%
10.	Cena najwcześniejsza z równania regresji	64 576 zł/m2
11.	Cena najpóźniejsza z równania regresji	70 161 zł/m2
12.	Wymiar średni bezwzględny trendu (zł)/okres	5 586 zł/m2
13.	Okres badania rynku (lata)	1,89
14.	Wymiar względny trendu (%)/okres badania	8,6%
15.	Wymiar względny trendu (%)/dzień	0,01%
16.	Wymiar względny trendu (%)/mies.	0,4%
17.	Wymiar względny trendu (%)/rok	4,5%

Parametry trendu	Wartość
Wartość w zględna trendu w % /rok	4,5%
Błąd średni określenia wartości trendu	7,5%
Przedział ufności trendu (± % /rok)	11,0%
Dolna granica przedziału ufności (0,85) (% /rok)	-6,5%
Górna granica przedziału ufności (0,85) (% /rok)	59,8%

wartość współczynnika regresji trendu	8,072
błąd w spółcz. regresji Se(bn)	13,490
Wartość empiryczna statystyki t-Studenta(emp.)	0,5983
poziom istotności (alfa)	15%
liczba stopni swobody (n-2)	41
wartość teoret. statystyki t-Studenta(teoret.,alfa,n-2)	1,467
p-value (prawdopodob. popełn. błędu I-go rodzaju)	55,290%

Jak można zaobserwować powyżej ceny jednostkowe w odniesieniu do ceny całkowitej wykazują trend wzrostowy. Obliczony analitycznie trend jest obarczony prawie 55,3% 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)	8,0715
Rzędna równania trendu (b)	-301299
Data poziomu cen	data z dnia wyceny
Data wyceny	24.02.2026
Aktualizować ceny	nie

Czas

Data min	07.02.2024
Data max	30.12.2025
Ilość miesięcy	23
Ilość transakcji	43

### 7.2.2. Zestawienie analizowanych transakcji wraz z podstawowymi danymi statystycznymi

Na analizowanym rynku zanotowano następujące transakcje. Ich ceny jednostkowe nie poddano korekcie ze względu na upływ czasu.

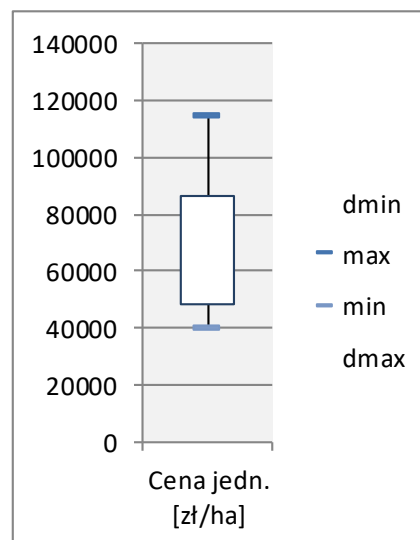
L.p.	Data transakcji	Źródło notar.	Gmina	Miejscowość	Powierzchnia (ha)	Cena (zł)	Cena jedn. (zł/ha)
1	07.02.2024	645/24	Ząbkowice Śląskie - obszar wiejski	Pawłowice	5,6800	390000	68661,97
2	08.02.2024	698/24	Stoszowice	Budzów	11,8400	990000	83614,86
3	11.03.2024	1381/24	Złoty Stok - obszar wiejski	Laski	28,7714	1520000	52830,24
4	18.03.2024	1589/24	Ząbkowice Śląskie - obszar wiejski	Strąkowa	28,2000	2351000	83368,79
5	25.03.2024	2382/24	Ziębice - obszar wiejski	Osina Wielka	7,7000	350000	45454,55
6	24.04.2024	2447/24	Ziębice - obszar wiejski	Niedźwiednik	8,8500	575250	65000,00
7	22.05.2024	3470/24	Kamieniec ząbkowicki - obszar wiejski	Sosnowa	8,5000	725000	85294,12
8	18.06.2024	3464/24	Złoty Stok - obszar wiejski	Laski	26,8012	1475000	55034,85
9	01.07.2024	4426/24	Stoszowice	Przedborowa	7,9383	520000	65505,21
10	03.07.2024	4137/24	Ząbkowice Śląskie - obszar wiejski	Olbachcice Wielkie	5,1800	375000	72393,82
11	02.08.2024	4525/24	Ziębice - obszar wiejski	Rososznicza	6,2966	289340	45951,78

12	02.08.2024	4497/24	Kamieniec ząbkowicki - obszar wiejski	Sosnowa	9,9693	575000	<b>57677,07</b>
13	02.08.2024	4497/24	Złoty Stok - obszar wiejski	Płonica	9,9693	575000	<b>57677,07</b>
14	29.08.2024	5115/24	Ząbkowice Śląskie - obszar wiejski	Jaworek	45,8897	3914400	<b>85300,19</b>
15	20.09.2024	5931/24	Ziębice - obszar wiejski	Bożnowice	34,3700	1581020	<b>46000,00</b>
16	01.10.2024	2834/24	Ząbkowice Śląskie - obszar wiejski	Strągowa	5,0400	250000	<b>49603,17</b>
17	30.10.2024	6946/24	Ziębice - obszar wiejski	Krzelków	5,4700	360000	<b>65813,53</b>
18	30.10.2024	6011/24	Ząbkowice Śląskie - obszar wiejski	Stolec	7,9000	649670	<b>82236,71</b>
19	30.10.2024	6003/24	Ząbkowice Śląskie - obszar wiejski	Stolec	17,1068	1903840	<b>111291,42</b>
20	30.10.2024	5995/24	Ząbkowice Śląskie - obszar wiejski	Olbrachcice Wielkie	9,9862	709760	<b>71074,08</b>
21	09.01.2025	96/25	Ząbkowice Śląskie - miasto	Ząbkowice Śląskie	6,3480	555000	<b>87429,11</b>
22	04.02.2025	343/25	Ziębice - obszar wiejski	Pomianów Dolny	14,6200	584800	<b>40000,00</b>
23	04.02.2025	352/25	Ziębice - obszar wiejski	Pomianów Dolny	11,1800	614900	<b>55000,00</b>
24	04.02.2025	331/25	Ziębice - obszar wiejski	Pomianów Dolny	12,9602	842413	<b>65000,00</b>
25	12.02.2025	799/25	Ziębice - obszar wiejski	Lubnów	5,8600	380900	<b>65000,00</b>
26	11.04.2025	2268/25	Ciepłowody	Piotrowice Polskie	14,5722	890000	<b>61075,20</b>
27	09.05.2025	3354/25	Ziębice - obszar wiejski	Jasienica	7,6621	344794	<b>44999,93</b>
28	22.05.2025	1540/25	Kamieniec Ząbkowicki - miasto	Kamieniec Ząbkowicki	6,1809	300000	<b>48536,62</b>
29	23.05.2025	3034/25	Stoszowice	Grodziszczce	6,3369	285000	<b>44974,67</b>
30	18.07.2025	3894/25	Stoszowice	Grodziszczce	9,5053	412000	<b>43344,24</b>
31	18.08.2025	5268/25	Kamieniec ząbkowicki - obszar wiejski	Śrem	10,4400	920000	<b>88122,61</b>
32	18.08.2025	5260/25	Kamieniec Ząbkowicki - miasto	Kamieniec Ząbkowicki	7,7281	680000	<b>87990,58</b>
33	21.08.2025	3894/25	Ziębice - obszar wiejski	Bożnowice	5,6600	344000	<b>60777,39</b>
34	02.09.2025	5643/25	Ząbkowice Śląskie - miasto	Ząbkowice Śląskie	10,4342	1054000	<b>101013,97</b>
35	02.09.2025	2317/25	Ząbkowice Śląskie - obszar wiejski	Stolec	67,6221	4510000	<b>66694,17</b>
36	10.09.2025	5873/25	Ząbkowice Śląskie - miasto	Ząbkowice Śląskie	50,3412	5780000	<b>114816,49</b>
37	24.09.2025	2901/25	Ziębice - obszar wiejski	Niedźwiednik	13,9427	1120000	<b>80328,77</b>
38	05.11.2025	7067/25	Ciepłowody	Baldwinowice	17,0239	960000	<b>56391,31</b>
39	01.12.2025	3659/25	Ziębice - obszar wiejski	Niedźwiednik	5,3900	340000	<b>63079,78</b>
40	03.12.2025	3714/25	Ziębice - obszar wiejski	Pomianów Dolny	9,4600	470000	<b>49682,88</b>
41	08.12.2025	7862/25	Ziębice - obszar wiejski	Bożnowice	6,7363	336500	<b>49953,24</b>
42	23.12.2025	7398/25	Ząbkowice Śląskie - obszar wiejski	Koziniec	5,1565	490000	<b>95025,70</b>
43	30.12.2025	8378/25	Ziębice - obszar wiejski	Rososznica	5,5100	441000	<b>80036,30</b>

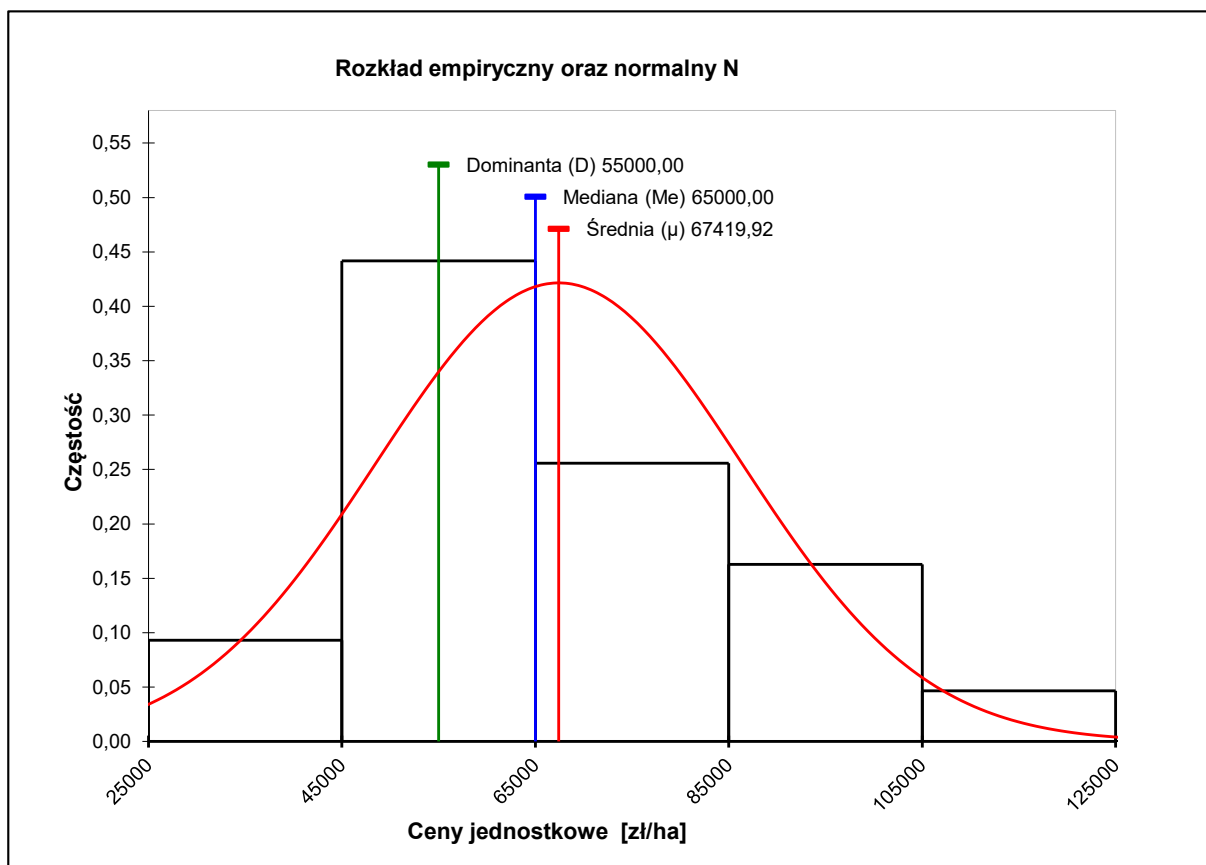
Tabela. Baza autora sporządzona na podstawie danych uzyskanych ze Starostwa Powiatowego w Ząbkowicach Śląskich oraz samodzielnego badania rynku.

Poniżej (histogram) rozkładu normalnego częstości występowania cen:

Miary tendencji centralnej i zmienności	
Min	40000,00
Max	114816,49
Średnia ( $\mu$ )	<b>67419,92</b>
Mediana (Me)	65000,00
Dominanta (D)	55000,00
Odchyl. standardowe	18928,48
Wsp. zmienności ( $\sigma/\mu$ )%	28%
Ile obserwacji	43
Poziom istotności dla średniej [ $\alpha$ ]	5%
Przedział ufności średniej [ $u(\alpha)$ ] $\pm$	5657,57
Przedział średniej	61762,35 min
	73077,48 max
Typowy przedział zmienności	48491,44 min
	86348,40 max



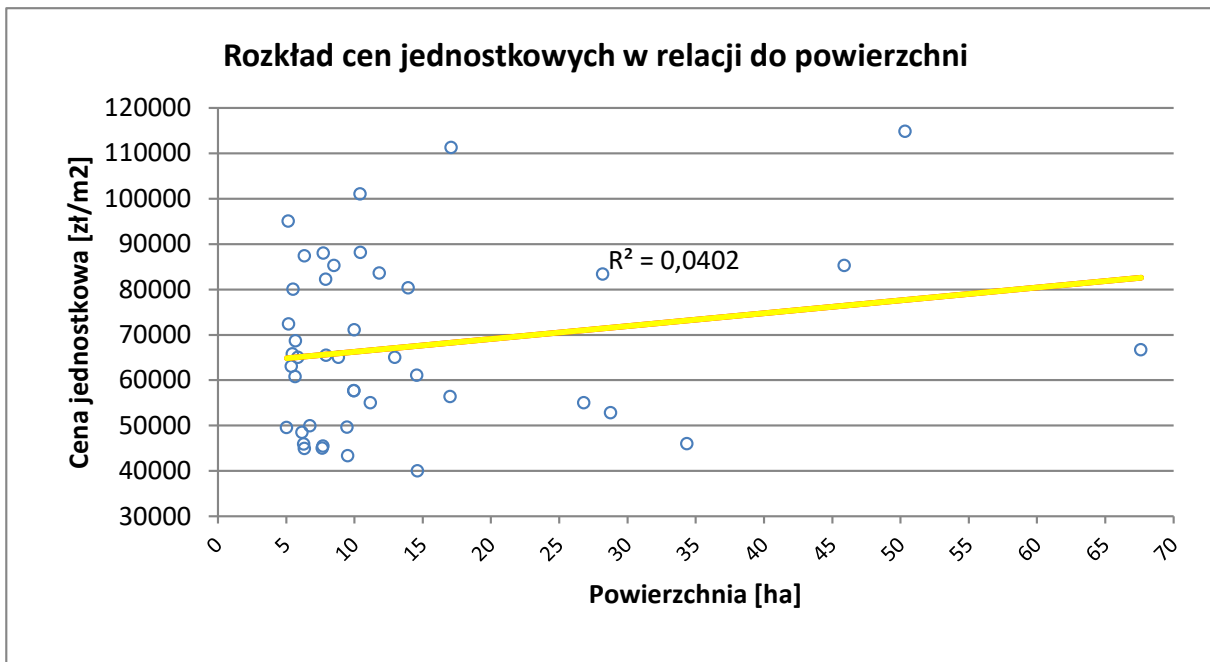
Należy stwierdzić, iż na założonym poziomie istotności średniej (5%) typowy przedział zmienności cen zawiera się pomiędzy 48 491 do 86 348 zł/ha, przy czym średnia wysokość cen oscyluje pomiędzy 61 762 a 73 077 zł/ha. Tak kształtujący się model rynku cechuje się średnim współczynnikiem zmienności, na poziomie 28%, co potwierdza dużą płynność rynku oraz średnie zróżnicowanie cech rynkowych.



Średnia i mediana charakteryzują się podobnymi wielkościami (różnice na poziomie 3,60 %), co potwierdza zbliżoną do rozkładu normalnego częstość występowania cen.

Miary asymetrii			
Średnia - mediana	2419,916	Skośność	0,667
Średnia - dominanta	12419,916	Wsp. asymetrii dominanty $[(\mu-D)/\sigma]$	0,656
Średnia - mediana (%)	3,60%	Wsp. asymetrii mediany $[(\mu-Me)/\sigma]$	0,128
Średnia - dominanta (%)	18,40%		

Poniżej wykres cen jednostkowych w relacji do powierzchni:



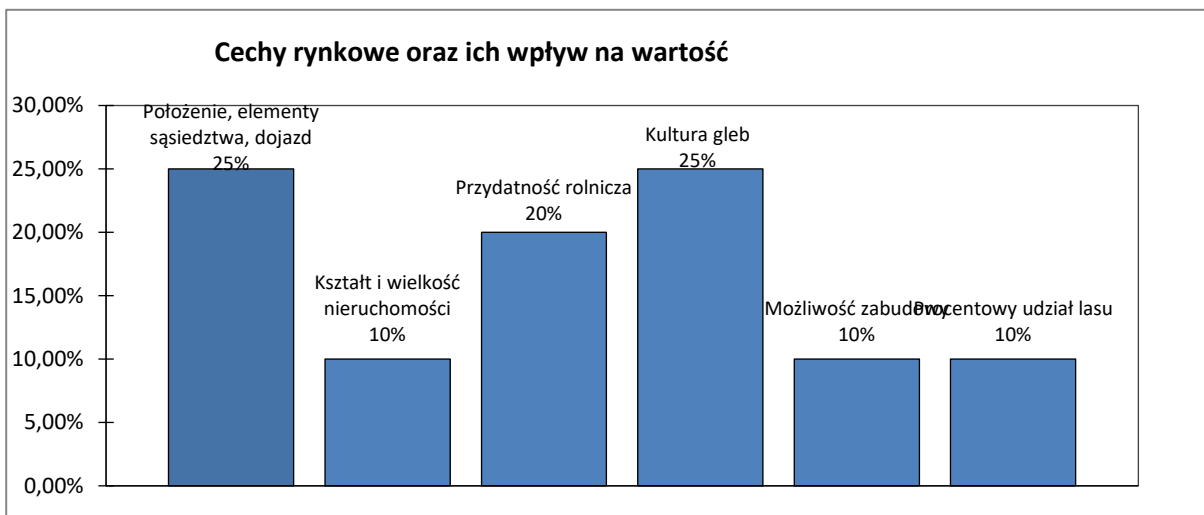
Na podstawie analizy powyższego wykresu zauważa się wzajemną korelację pomiędzy powierzchnią gruntu, a jego ceną jednostkową. Widoczny jest wpływ powierzchni na cenę jednostkową. Korelacja ma wymiar dodatni.

### 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.



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

L.p.	Nazwa	Waga cechy	Zakres zmienności	Opis cechy
Cecha 1	Położenie, elementy sąsiedztwa, dojazd	25%	0 - 2	W zależności od odległości od siedliska, sąsiedztwo innych działek rolnych, dojazd drogą asfaltową lub gruntową utwardzoną: 2 – dogodny dojazd i położenie i sąsiedztwo 1 – przeciętny dojazd i położenie i sąsiedztwo 0 – utrudniany dojazd i położenie i sąsiedztwo
Cecha 2	Kształt i wielkość nieruchomości	10%	5 - 68	Jako powierzchnia gruntu i kształt nieruchomości.
Cecha 3	Przydatność rolnicza	20%	0 - 2	Wielkość wskaźnika bonitacji określającego żyzność gleby, klasę gruntu, wyrażonego stosunkiem powierzchni przeliczeniowej do ich powierzchni rzeczywistej. Ocena stanu cech: bardzo dobre – powyżej 1,25, dobre – od 0,90 do 1,24, średnie – poniżej 0,89
Cecha 4	Kultura gleb	25%	0 - 2	W zależności zadbania uprawy, utrzymania gleby przy pomocy zabiegów agrotechnicznych, 2 – bardzo dobrze zadbaną uprawą 1 – dobrze zadbaną uprawą 0 – przeciętnie zadbaną uprawą
Cecha 5	Możliwość zabudowy	10%	0 - 2	Możliwość budowy farm wiatrowych lub innych źródeł energii 1 – możliwość zabudowy 0 – brak możliwości zabudowy
Cecha 6	Procentowy udział lasu	10%	0 - 2	Procentowy udział wydzielenia leśnego w powierzchni działki: Ocena stanu cech: 2 – poniżej 5%; 1 – od 5,01% do 20%, 0 – powyżej 20,01%

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 rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej”.

## 8.2. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania

Stan przedmiotu wyceny został przyjęty na dzień oględzin.

Czynności szacowania zostały przeprowadzone w oparciu o przepisy kodeksu postępowania cywilnego (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1568, 1841, z 2025 roku poz. 620 z późniejszymi zmianami), dotyczące egzekucji z nieruchomości oraz ustawy o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, 1222, 1717, 1881 z 2025 r. 1077, 1080 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.

Z przepisu tego wynika, iż podejście mieszane pozwala na określenie wartości rynkowej nieruchomości lecz wówczas muszą istnieć wyraźne przesłanki zezwalające na jego zastosowanie (należy wykluczyć możliwość zastosowania innych podejść).

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.

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości została określona w **podejściu porównawczym metodą porównywania parami**.

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, PKZW 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).

## 9. Określenie wartości przedmiotu wyceny

### 9.1. Parametry wyceny

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/m<sup>2</sup>].
- 2) Katalog cech rynkowych oraz ich wpływ na kształtowanie się wartości przyjęto zgodnie z wnioskami przedstawionymi w punkcie 7.

Powyzsza próbka cechuje się następującymi parametrami statystycznymi:

L.p.	Parametr	Ozn.	Wartość
1	Minimalna	Min	40000,00
2	Średnia	Śr	67419,92
3	Maksymalna	Max	114816,49
4	Mediana	Med.	65000,00
5	Dominanta	Dom	55000,00
6	Ilość cech	IC	6
7	Delta	delta	74816,49

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

L.p.	Nazwa cechy	Waga	Zakres kwotowy [zł/ha]	Wartości cech			Ilość stanów	Korekta jedn. [zł/ha]
				min	max	wyc		
1	Położenie, elementy sąsiedztwa, dojazd	25%	18704,1225	0	2	1,5	3	9352,0613
2	Kształt i wielkość nieruchomości	10%	7481,6490	5	68	30,69	64	118,7563
3	Przydatność rolnicza	20%	14963,2980	0	2	1	3	7481,6490
4	Kultura gleb	25%	18704,1225	0	2	1,5	3	9352,0613
5	Możliwość zabudowy	10%	7481,6490	0	1	0	2	7481,6490
6	Procentowy udział lasu	10%	7481,6490	0	1	1,5	2	7481,6490
		<b>100%</b>	<b>74816,49</b>					

Tabela. Zakres kwotowy dla cech rynkowych

## 9.2. Wycena nieruchomości

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	Położenie, elementy sąsiedztwa, dojazd	25%	stymulanta	0 - 2	1,5	dobry dojazd i położenie działki
Cecha 2	Kształt i wielkość nieruchomości	10%	stymulanta	5 - 68	30,6900	cecha ilościowa
Cecha 3	Przydatność rolnicza	20%	stymulanta	0 - 2	1	dobra - przydatność rolnicza WB - 0,93
Cecha 4	Kultura gleb	25%	stymulanta	0 - 2	1,5	dobrze zadbane uprawy
Cecha 5	Możliwość zabudowy	10%	stymulanta	0 - 1	0	brak możliwości zabudowy działki
Cecha 6	Procentowy udział lasu	10%	stymulanta	0 - 1	1,5	działka na około 6,8 % pow. jest zadrzewiona

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 7.2.2

Porównywanie parami

Informacje o obiektach porównawczych				Wyceniany		A - id:4		B - id:14		C - id:35		D - id:43	
A	Data transakcji(rrrr-mm-dd)			-		18.03.2024		29.08.2024		02.09.2025		30.12.2025	
B	Źródło notar.			-		1589/24		5115/24		2317/25		8378/25	
C	Gmina			Ziębice - obszar wiejski		Ząbkowice Śląskie - obszar wiejski		Ząbkowice Śląskie - obszar wiejski		Ząbkowice Śląskie - obszar wiejski		Ziębice - obszar wiejski	
D	Miejscowość			Witostowice		Strąkowa		Jaworek		Stolec		Rososznicza	
E	powierzchnia			30,6900		28,2000		45,8897		67,6221		5,5100	
Obliczenie poprawek z porównań				Wyceniany		A - id:4		B - id:14		C - id:35		D - id:43	
L.p.	Nazwa cechy	Waga	[zł/ha]	Cecha	Cecha	Poprawka	Cecha	Poprawka	Cecha	Poprawka	Cecha	Poprawka	
1	Położenie, elementy sąsiedztwa, dojazd	25%	18704,12	1,5	2	-4676	2	-4676	1,5	0	1	4676	
2	Kształt i wielkość nieruchomości	10%	7481,65	30,69	28,2	296	45,8897	-1805	67,6221	-4386	5,51	2990	
3	Przydatność rolnicza	20%	14963,30	1	0,5	3741	1	0	1	0	2	-7482	
4	Kultura gleb	25%	18704,12	1,5	1,5	0	2	-4676	1	4676	2	-4676	
5	Możliwość zabudowy	10%	7481,65	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
6	Procentowy udział lasu	10%	7481,65	1,5	1,5	0	2	-3741	2	-3741	2	-3741	
<b>Razem</b>				<b>Suma poprawek</b>		<b>-639,50</b>	<b>-14897,95</b>	<b>-3450,71</b>	<b>-8232,19</b>				
				Ceny nominalne		83368,79	85300,19	66694,17	80036,30				
				Wartości częściowe		82729,29	70402,24	63243,46	71804,11				
				Wartość uśredniona		<b>72044,77</b>							

słownie:

siedemdziesiąt dwa tysiące czterdzieści cztery 77/100

Tabela. Obliczenie poprawek z porównań

Wartość rynkowa działki nr 59 o powierzchni 30,6900 ha wynosi:

Wartość jednostk. [zł/ha]	72044,77
Ilość jednostek	30,6900
<b>Wartość [zł]</b>	<b>2 211 054</b>
słownie:	dwa miliony dwieście jedenaście tysięcy pięćdziesiąt cztery 00/100
<b>Wartość zaokr [zł]</b>	<b>2 200 000</b>
słownie:	dwa miliony dwieście tysięcy 00/100

## 10. Wynik końcowy wyceny z uzasadnieniem

Wartość rynkowa w prawie własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w Witostowicach na działce nr 59 o pow. 30,6900 ha na dzień 24 lutego 2026r. wynosi:

<b>Wartość zaokr [zł]</b>	<b>2 200 000</b>
słownie:	dwa miliony dwieście tysięcy 00/100

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 stycznia 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. 6-7 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/00060345/9  
Informacja z operatu ewidencyjnego  
Kopia mapy ewidencyjnej

załącznik nr 1  
załącznik nr 2  
załącznik nr 3

Operat sporządził: Tomasz Ciechanowski  
Ząbkowice Śl., dnia 24 lutego 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/00060345/9 prowadzonej przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ząbkowicach Śląskich.

### **Stan wg SW1Z/00060345/9 z dnia 24 lutego 2026 roku, godz. 19:30:**

<b>Dział I-O</b>	<b><u>OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI</u></b> Wzmianki w dziale: brak wpisów. <b>Działki ewidencyjne</b> Nr działki: 59 Położenie: miejscowość Witostowice, gmina Ziębice, Sposób korzystania: grunty orne Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar): /00044156/, 30,6900 ha Obszar całej nieruchomości: 30,6900 ha
<b>Dział I-Sp</b>	<b><u>SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ</u></b> Wzmianki w dziale: brak wpisów Brak wpisów.
<b>Dział II</b>	<b><u>WŁASNOŚĆ</u></b> Wzmianki w dziale: brak wpisów Właściciel: Renata Grażyna Szlęzak d [REDAKTOWANE] Na podstawie umowy sprzedaży rep A 1435/2011 z 14 marca 2011 roku.
<b>Dział III</b>	<b><u>PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA</u></b> Wzmianki w dziale: <b>1. REP.C./KOMO/8561/25 - 2025-01-20, 10:53:23</b> Nr wpisu: 3 Rodzaj wpisu: inny wpis Treść wpisu: notuje się wzmiankę o toczącej się egzekucji z nieruchomości w sprawie GKm 58/19 należącej do dłużnika Renaty Szlęzak na podstawie wniosku wierzyciela Daniela Ciećka. Nr wpisu: 7 Rodzaj wpisu: inny wpis Treść wpisu: do toczącego się postępowania egzekucyjnego z nieruchomości, objętej tą księgą wieczystą, przyłączył się wierzyciel Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Ząbkowicach Śląskich Piotr Witos (GKm 94/20). Nr wpisu: 8 Rodzaj wpisu: inny wpis Treść wpisu: notuje się wzmiankę o toczącej się egzekucji z nieruchomości w sprawie GKm 26/25 należącej do dłużnika Renaty Szlęzak na podstawie wniosku wierzyciela: Agrovendi Sp. z o.o. , 05-500 Piaseczno, ul. Powstańców Warszawy 21. wpisu: 10 Rodzaj wpisu: inny wpis Treść wpisu: notuje się wzmiankę o przyłączeniu egzekucji z nieruchomości w sprawie GKm 105/23 do sprawy i Co 975/23 należącej do dłużnika Renaty Szlęzak na podstawie wniosku wierzyciela: wpisu: 11 Rodzaj wpisu: inny wpis Treść wpisu: notuje się wzmiankę o przyłączeniu egzekucji z nieruchomości w

sprawie GKm 94/24 do sprawy i Co 975/23 należącej do dłużnika Renaty Szlęzak na podstawie wniosku wierzyciela: CRF 1 Niestandaryzowany Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Wierzytelności , 30-347 Kraków, ul. Wadowicka 3 C.

wpisu: 12

Rodzaj wpisu: inny wpis

Treść wpisu: notuje się wzmiankę o przyłączeniu egzekucji z nieruchomości w sprawie GKm 130/20 do sprawy i Co 975/23 należącej do dłużnika Renaty Szlęzak na podstawie wniosku wierzyciela: Cefetra Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością , 81-364 Gdynia, ul. 10 Lutego 16, Gdynia.

wpisu: 13

Rodzaj wpisu: inny wpis

Treść wpisu: do toczącego się postępowania egzekucyjnego z nieruchomości przyłączył się wierzyciel: stowarzyszenie edukacyjne chrześcijan "Arka" (Km 2177/20).

wpisu: 14

Rodzaj wpisu: inny wpis

Treść wpisu: notuje się wzmiankę o przyłączeniu egzekucji z nieruchomości w sprawie GKm 26/25 do sprawy i Co 975/23 należącej do dłużnika Renaty Szlęzak na podstawie wniosku wierzyciela: Agrii Polska Sp. z o.o. , 60-650 Poznań, ul. Obornicka 233.

wpisu: 15

Rodzaj wpisu: inny wpis

Treść wpisu: do toczącego się postępowania egzekucyjnego z nieruchomości przyłączył się wierzyciel Tomasz Adamowicz GKm 54/25.

#### **Dział IV**

#### **HIPOTEKA**

*Wzmianki w dziale: 1. REP.C./KOMO/144924/24 - 2024-09-09, 13:06:44*

**Numer hipoteki:** 3

**Rodzaj hipoteki:** hipoteka umowna łączna

**Suma (słownie), waluta:** 750000,00 (siedemset pięćdziesiąt tysięcy) zł

**Wierzytelność i stosunek prawny** (numer wierzytelności/wierzytelność, stosunek prawny): Lp. 2. spłata wierzytelności określonych w umowie o zmianie treści hipoteki zgodnie z oświadczeniem banku z dnia 2015-01-27, umowa nr S0286463/01/00 z dnia 2014-01-30 z późniejszymi zmianami;

**Księga współobciążona:** Nr księgi wieczystej - SW1Z/00064553/8; Nr hipoteki – 1;

**Rodzaj zmiany:** Lp.1. w polu 4.4.1.8. poz. 1wykreślono zakres zabezpieczenia z umowy 2385/825/52/11/00: Lp.2. w polu 4.4.4.1. do 4.4.4.3. zmieniono uprawnionego wierzyciela hipotecznego.

**Wierzyciel hipoteczny** - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON): CRF 1 Niestandaryzowany Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Wierzytelności Z/S W Krakowie, Kraków, 526875688

**Numer hipoteki:** 4

**Rodzaj hipoteki:** hipoteka umowna

**Suma (słownie), waluta:** 146000,00 (sto czterdzieści sześć tysięcy) zł

**Wierzytelność i stosunek prawny** (numer wierzytelności/wierzytelność, stosunek prawny): spłata wierzytelności wynikający z umów pożyczek zgodnie z § 1 oświadczenia o ustanowieniu hipoteki z dnia 08.06.2016r k.98-100, odsetek umownych oraz wierzytelności przyszłych, które powstaną z tytułu zawarcia porozumienia, umów pożyczki bądź umów sprzedaży środków do produkcji rolnej., umowy pożyczki z dnia 02.12.2014r, 24.03.2015r, 27.03.2015r, 12.08.2015r, 20.08.2015r, 21.08.2015r, 25.09.2015r, 30.09.2015r, 30.11.2015r, 19.04.2016 oraz porozumienia z dnia 07.06.2016 r.;

**Wierzyciel hipoteczny** - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON): "AGROVENDI" Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością, Piaseczno, 020290672;

**Numer hipoteki:** 5

**Rodzaj hipoteki:** hipoteka umowna

**Suma (słownie), waluta:** 1200000,00 (jeden milion dwieście tysięcy) zł

**Wierzytelność i stosunek prawny** (numer wierzytelności/wierzytelność, stosunek prawny): zabezpieczenie spłaty wierzytelności AGRII Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Poznaniu, wynikających z niezapłaconych należności opisanych w § 1 umowy, zobowiązań powstałych w wyniku współpracy handlowej opisanej w § 2 umowy oraz ewentualnych kosztów postępowania sądowego i egzekucyjnego na rzecz spółki, umowa spłaty/współpracy z dnia 4 marca 2019 roku;

**Pierwszeństwo** - roszczenie o przeniesienie hipoteki wpisanej pod nr 5 na opróżnione miejsce hipoteczne przez hipotekę umowną do kwoty 146.000,00 zł, wpisaną pod nr 4 w granicach wygasłej hipoteki.

**Wierzyciel hipoteczny** - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON): AGRII Polska Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością, Poznań, 012225764, 0000052613

**Numer hipoteki:** 6

**Rodzaj hipoteki:** hipoteka umowna

**Suma (słownie), waluta:** 2000000,00 (dwa miliony) zł

**Wierzytelność i stosunek prawny** (numer wierzytelności/wierzytelność, stosunek prawny): Lp. 1: zabezpieczenie spłaty wierzytelności wynikających z niezapłaconych należności opisanych w § 1 porozumienia z dnia 20.09.2019r. k.173-176, ewentualnych zobowiązań powstałych z tytułu zawartych umów pożyczek wraz z odsetkami umownymi oraz z tytułu zakupu środków produkcji opisanych w § 2 porozumienie oraz ewentualnych kosztów postępowania sądowego i egzekucyjnego wobec Piotra Szlęzaka, akt notarialny - oświadczenie o ustanowieniu hipotek z dnia 20.09.2019 rep. A. 5357/2019 sporządzony w kancelarii notarialnej we Wrocławiu przed not. Iwoną Łacną k. 173-176.

**Inne informacje:** roszczenie o przeniesienie hipoteki umownej do kwoty 2.000.000,00 zł ustanowionej na rzecz Spółki Rolnicze Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Handlowe "Ziębice" Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością z/s w Ziębicach na opróżnione miejsce hipoteczne nr 3 po hipotece umownej łącznej do kwoty 750.000,00 zł wpisanej na rzecz Banku Zachodniego WBK SA z/s we Wrocławiu w granicach wygasłej hipoteki z chwilą gdy stanie się wolne.

**Wierzyciel hipoteczny** - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON): Rolnicze Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Handlowe "Ziębice" Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością, Ziębice, 890449050, 0000048303,

**Numer hipoteki:** 7

**Rodzaj hipoteki:** hipoteka przymusowa

**Suma (słownie), waluta:** 50000,00 (pięćdziesiąt tysięcy) zł

**Wierzytelność i stosunek prawny** (numer wierzytelności/wierzytelność, stosunek prawny): zabezpieczenie należności głównej, odsetek, należności ubocznych., nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 03.03.2020 r. Sygn. akt I NC 152/20.

**Wierzyciel hipoteczny** - Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL): Adrian Jan Kwit, Aleksander, Anna, 77020614775,

**Numer hipoteki:** 8

**Rodzaj hipoteki:** hipoteka przymusowa

**Suma (słownie), waluta:** 9342,19 (dziewięć tysięcy trzysta czterdzieści dwa 19/100) zł

**Wierzytelność i stosunek prawny** (numer wierzytelności/wierzytelność, stosunek prawny): zabezpieczenie kosztów niezbędnych do celowego przeprowadzenia egzekucji., Postanowienie z dnia 19.10.2020 r. Sygn. Akt GKm 94/20.

**Wierzyciel hipoteczny** - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba): Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Ząbkowicach Śląskich Piotr Witos, Ząbkowice Śląskie,

**Numer hipoteki:** 9

**Rodzaj hipoteki:** hipoteka przymusowa

**Suma (słownie), waluta:** 33284,30 (trzydzieści trzy tysiące dwieście osiemdziesiąt cztery 30/100) zł

**Wierzytelność i stosunek prawny** (numer wierzytelności/wierzytelność, stosunek prawny): zabezpieczenie należności głównej, odsetek, należności ubocznych., postanowienie o umorzeniu egzekucji z dnia 07 sierpnia 20204 roku GKm 105/23.

**Wierzyciel hipoteczny** - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba): Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Ząbkowicach Śląskich Piotr Witos, Ząbkowice Śląskie,

**Numer hipoteki:** 10

**Rodzaj hipoteki:** hipoteka przymusowa

**Suma (słownie), waluta:** 19530,00 (dziewiętnaście tysięcy pięćset trzydzieści) zł

**Wierzytelność i stosunek prawny** (numer wierzytelności/wierzytelność, stosunek prawny): zabezpieczenie należności głównej, odsetek, należności ubocznych z tytułu zaległych składek na fuz za okres 04/2015-10/2015; 12/2015-03/2016; 07/2016-01/2017., tytuły wykonawcze z dnia 13 listopada 2025 roku nr: TW1430116002096D2; TW1430117000547D2; TW4430116000132D1; TW4430116000133D1; TW4430116002441D1; TW4430116003422D2; TW4430116006826D2; TW4430117002591D2.

**Wierzyciel hipoteczny** - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (*nazwa, siedziba, REGON*): Zakład Ubezpieczeń Społecznych oddział w Wałbrzychu, Wałbrzych, 00001775600198,

**Numer hipoteki:** 11

**Rodzaj hipoteki:** hipoteka przymusowa

**Suma (słownie), waluta:** 2963,50 (dwa tysiące dziewięćset sześćdziesiąt trzy 50/100) zł

**Wierzytelność i stosunek prawny** (numer wierzytelności/wierzytelność, stosunek prawny): zabezpieczenie należności głównej, odsetek, należności ubocznych z tytułu zaległych składek na fup i fgsp za okres 04/2015-10/2015; 12/2015-03/2016; 07/2016-01/2017., tytuły wykonawcze z dnia 13 listopada 2025 roku nr: TW1430116002097D1; TW1430117000548D1; TW4430116000134D1; TW4430116000135D1; TW4430116002442D1; TW4430116003426D1; TW4430116006827D1; TW4430117002592D1.

**Wierzyciel hipoteczny** - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (*nazwa, siedziba, REGON*): Zakład Ubezpieczeń Społecznych oddział w Wałbrzychu, Wałbrzych, 00001775600198,

**Numer hipoteki:** 12

**Rodzaj hipoteki:** hipoteka przymusowa

**Suma (słownie), waluta:** 9553,71 (dziewięć tysięcy pięćset pięćdziesiąt trzy 71/100) zł

**Wierzytelność i stosunek prawny** (numer wierzytelności/wierzytelność, stosunek prawny): zabezpieczenie należności głównej, odsetek, należności ubocznych z tytułu zaległych składek na fus za okres 10/2015; 02/2016-03/2016; 07/2016-01/2017., tytuły wykonawcze z dnia 13 listopada 2025 roku nr: TW1430116002095D1; TW1430117000546D1; TW4430116000131D1; TW4430116003421D1; TW4430116006825D1; TW4430117002590D1.

**Wierzyciel hipoteczny** - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (*nazwa, siedziba, REGON*): Zakład Ubezpieczeń Społecznych oddział w Wałbrzychu, Wałbrzych, 00001775600198,

## Załącznik nr 2

Znak sprawy: PODGIK.6642.2071.2025

**STAROSTA ZĄBKOWICKI**

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

Województwo: **dolnośląskie**

Powiat: **ząbkowicki**

Jednostka ewidencyjna: **022406\_5, Ziębice - Obszar Wiejski**

Obręb ewidencyjny: **0028, Witostowice**

### INFORMACJA Z OPERATU EWIDENCYJNEGO W ZAKRESIE GRUNTÓW

sporządzono dnia: 08-12-2025 08:06:18

Nr jednostki rejestrowej: **G118**

**Osoby: 1**

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 własność	Szlezak Renata Grażyna

**Działki ewidencyjne: 1**

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
59 022406_5.0028.59	Witostowice	30.6900	RIIIa	3.7300	SW1Z/00060345/9
			RIIIb	3.8200	
			RIVa	10.4900	
			RIVb	3.3000	
			RV	0.8900	
			RVI	0.4000	
			ŁIV	1.6700	
			PsIII	0.3800	
			PsIV	1.0700	
			PsV	1.5300	
			W-RIVa	0.0800	
			W-ŁIV	0.0800	
			W-PsIII	0.0900	
			Lzr-RIVb	1.6000	
Lzr-PsIII	0.6400				
dr	0.3200				
N	0.6000				

<b>Razem powierzchnia działek [ha]:</b>	30.6900	ha
<b>Słownie:</b> trzydzieści hektarów sześć tysięcy dziewięćset metrów kwadratowych		

Oznaczenia użytków i klas
dr - Drogi
Lzr-PsIII - Grunty zadrzewione i zakrzewione na uż. rolnych
Lzr-RIVb - Grunty zadrzewione i zakrzewione na uż. rolnych
ŁIV - Łąki trwałe
N - Nieużytki
PsIII - Pastwiska trwałe
PsIV - Pastwiska trwałe
PsV - Pastwiska trwałe
RIIIa - Grunty orne
RIIIb - Grunty orne
RIVa - Grunty orne
RIVb - Grunty orne
RV - Grunty orne
RVI - Grunty orne
W-ŁIV - Grunty pod rowami
W-PsIII - Grunty pod rowami
W-RIVa - Grunty pod rowami

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

# Załącznik nr 3

Nr kanc.:PODGik.6642.2071.2025

Województwo: dolnośląskie

Powiat: ząbkowicki

Jednostka ewidencyjna: 022406\_5, Ziębice - Obszar Wiejski

Obręb: 0028, Witostowice

Arkusz: 1

Działka: 59

**STAROSTA ZĄBKOWICKI**

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

MAPA EWIDENCYJNA  
SKALA 1:5000



Ząbkowice Śląskie dn. 8.12.2025  
Sporządził(a) wydruk: Monika Kozłowska-Sowa  
imię, nazwisko i podpis osoby  
reprezentującej organ

Dane ewidencyjne  
przedstawione na mapie  
nie spełniają pod względem dokładności  
wymagań obowiązujących