



Nip 923-002-31-33



Biuro Usług Majątkowych  
Jan Żurawski

62-067 Rakoniewice, ul. Polna 18  
tel. 0 606 683 002; 061 444 13 13

e-mail: jan22@poczta.onet.pl

# OPERAT SZACUNKOWY

## WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ROLNEJ

				
Nr działki:	71	92	103/1	103/2
Powierzchnia gruntu	9600 m <sup>2</sup>	17 100 m <sup>2</sup>	290 m <sup>2</sup>	22 610 m <sup>2</sup>
Nr księgi wieczystej	PO1S/00015416/3			

Rodzaj nieruchomości:

*nieruchomość gruntowa rolna*

Lokalizacja

*Wioska gm Rakoniewice*

Wykonawca operatu:

*Jan Żurawski*



*Rakoniewice, sierpień 2024 r.*

# WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

## 1. Opis części nieruchomości

Rodzaj nieruchomości	Nieruchomość gruntowa rolna			
Lokalizacja	Wioska gmina Rakoniewice			
Oznaczenia geodezyjne	Województwo: wielkopolskie Powiat: grodziski Gmina: Rakoniewice Miejscowość : Wioska			
Nr działki	71	92	103/1	103/2
Powierzchnia gruntu:	9600 m <sup>2</sup>	17 100 m <sup>2</sup>	290 m <sup>2</sup>	22610 m <sup>2</sup>
Księga wieczysta nr	POIS/00015416/3			
	Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Grodzisku Wlkp.			
Budynek mieszkalny niepodpiwniczony, parterowy, murowany, z poddaszem nieużytkowym do likwidacji Budynki gospodarcze: szopa, stodoła, chlew zużyte funkcjonalnie i technicznie – do likwidacji	p.u. 73.98 m <sup>2</sup>  p.u. 73.98 m <sup>2</sup> szopa p.z. 95 m <sup>2</sup> chlew p.z. 92 m <sup>2</sup> bud gospodarczy p.z 38 m <sup>2</sup> stodoła drewniana p.z. 83.m <sup>2</sup>		Grunty: RIVb 0,7276 ha RV i PsV 1.5420 ha RVI 2.4597 ha N 0,0192 ha Br-RVI 0.2115 ha	
Dostęp do drogi	Nieruchomość zabudowana stanowiąca przedmiot wyceny przylega granicą południową do drogi powiatowej o nawierzchni asfaltowej i drogi gminnej o nawierzchni ziemnej. Grunty rolne z dostępem do dróg śródpolnych			
Właściciel	Halina Michalska do 5/8 cz. Gabriela Danuta Garwacka do 3/40 cz. Agnieszka Beata Michalska do 3/40 cz. Zofia Justyna Michalska do 3/40 cz. Katarzyna Wioletta Hetka do 3/40 cz. Andrzej Michalski do 3/40 cz.			
Zakres wyceny	<b>Oszacowanie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości</b>			

## 2. Cel wyceny

Oszacowanie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości według stanu na dzień wyceny dla potrzeb likwidacji masy upadłości w postępowaniu upadłościowym.

## 3. Data sporządzenia wyceny

7 sierpnia 2024 r.

## 4. Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości zgodnie z zakresem wyceny :

<p><b><math>W_n = 197\ 000</math> złotych</b></p> <p><i>/słownie: sto dziewięćdziesiąt osiem tysięcy złotych /</i></p> <p>Wartość udziału 3/40 cz. wynosi 14 775 zł</p>
---

## 5. Wykonawca operatu:

Rakoniewice, sierpień 2024 r.

Jan Żurawski

## SPIS TREŚCI

<b>1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY .....</b>	<b>4</b>
<b>2. CEL WYCENY .....</b>	<b>4</b>
<b>3. PODSTAWY FORMALNE I MATERIALNO - PRAWNE WYCENY.....</b>	<b>4</b>
3.1 PODSTAWY FORMALNE .....	4
3.2 PODSTAWY PRAWNE .....	4
3.3 ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH .....	5
<b>4. OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI .....</b>	<b>6</b>
4.1 STAN PRAWNY .....	6
4.2 PRZEZNACZENIE W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO .....	6
4.3 LOKALIZACJA I OTOCZENIE .....	7
4.4 STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY DZ. NR 103/2 .....	8
4.4.1 Budynek mieszkalny.....	8
4.4.2 Budynek dawnego chlewu.....	11
4.4.3 Szopa.....	13
4.4.4 Budynek gospodarczy przy wschodniej ścianie szczytowej budynku mieszkalnego.....	14
4.4.5 Stodoła.....	14
4.4.6 Charakterystyka ogólna gruntu rolnego stanowiącego dz. nr 71, 92 103/1 i część 103/2.....	16
<b>5. SPOSÓB WYCENY .....</b>	<b>17</b>
5.1 WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLANEJ WARTOŚCI .....	17
5.2 WYBÓR PODEJŚCIA I METODY WYCENY .....	17
<b>6. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU.....</b>	<b>19</b>
6.1 NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWE NIEZABUDOWANE .....	19
6.2. GRUNTY ROLNE.....	22
<b>7. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....</b>	<b>26</b>
7.1 OKREŚLENIE WARTOŚCI SIEDLISKA NA DZIAŁCE NR 103/2 .....	26
7.2 OBLICZENIE WARTOŚCI GRUNTÓW ROLNYCH .....	28
7.3 ZESTAWIENIE WARTOŚCI: .....	31
<b>8. WYNIK KOŃCOWY – WNIOSKI I UZASADNIENIA.....</b>	<b>31</b>
<b>10. DATY.....</b>	<b>31</b>
<b>11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA.....</b>	<b>31</b>
<b>12. ZAŁĄCZNIKI .....</b>	<b>32</b>

## 1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Rodzaj nieruchomości	Nieruchomość gruntowa rolna			
Lokalizacja	Wioska			
Oznaczenia geodezyjne	Województwo: wielkopolskie Powiat: grodziski Gmina: Rakoniewice Miejscowość : Wioska			
Nr działki	71	92	103/1	103/2
Powierzchnia gruntu:	9600 m <sup>2</sup>	17 100 m <sup>2</sup>	290 m <sup>2</sup>	22610 m <sup>2</sup>
Księga wieczysta nr	PO1S/00015416/3			
	Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Grodzisku Wlkp.			
Budynek mieszkalny niepodpiwniczony, parterowy, murowany, z poddaszem nieużytkowym do likwidacji Budynki gospodarcze:	p.u. 73.98 m <sup>2</sup> szopa p.z. 95 m <sup>2</sup> chlew p.z. 92 m <sup>2</sup> bud gospodarczy p.z 38 m <sup>2</sup> stodoła drewniana p.z. 83.m <sup>2</sup>		Grunty: RIVb 0,7276 ha RV i PsV 1.5420 ha RVI 2.4597 ha N 0,0192 ha Br-RVI 0.2115 ha	
Dostęp do drogi	Nieruchomość zabudowana stanowiąca stanowiąca dz. nr 103/2 przylega do drogi o nawierzchni ziemnej od strony północnej i poprzez dz .nr 103/1 do drogi powiatowej o nawierzchni asfaltowej, Grunty rolne z dostępem do drogi śródpolnej o nawierzchni ziemnej			
Właściciel	Halina Michalska do 5/8cz. Gabriela Danuta Garwacka do 3/40 cz. Agnieszka Beata Michalska do 3/40 cz Zofia Justyna Michalska do 3/40 cz Katarzyna Wioletta Hetka do 3/40 cz Andrzej Michalski do 3/40 cz			
Zakres wyceny	<b>Oszacowanie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości</b>			

## 2. CEL WYCENY

Oszacowanie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości według stanu na dzień wyceny dla potrzeb likwidacji masy upadłości w postępowaniu upadłościowym.

## 3. PODSTAWY FORMALNE I MATERIALNO - PRAWNE WYCENY

### 3.1 Podstawy formalne

- Zlecenie z dnia 6 sierpnia 2024 r.
- Uprawnienia wykonawcy do sporządzenia wycen nieruchomości nr 3482, nadane przez Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast.
- Polisa SRM 00014913 ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej rzeczoznawcy majątkowego, zawarta w PZU S.A. dnia 3.08.2023 r.

### 3.2 Podstawy prawne

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 24 lutego 2023. poz. 334)
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości /Dz. U. z 8.09.2023 poz.1832 /

- Ustawa z dnia 23. 04. 1964r. Kodeks cywilny / Dz. U. z 2023 poz. 1832 /;
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece /Dz. U. Nr 19 poz. 147 z późniejszymi zmianami/

#### Literatura:

- Red. Naukowa Andrzej Hopfer: Wycena nieruchomości i przedsiębiorstw tom I. Twigger, W-wa 1995r.
- Mieczysław Prystupa: Wycena nieruchomości metodą cenowo–porównawczą. PFSRM, Warszawa 1997r.
- Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer : System i procedury szacowania nieruchomości. ZCO, Zielona Góra 1999r.
- W. Baranowski: Zasady ustalania zużycia obiektów budowlanych. Wacetob. Warszawa 1998 r.
- Standardy zawodowe PFSRM

### 3.3 Źródła danych merytorycznych

- Mapa;
- Wypisy z rejestru gruntów.
- Odpis księgi wieczystej.
- Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 7 sierpnia 2024 r.
- Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego oraz Studium kierunków zmian zagospodarowania przestrzennego gminy Rakoniewice
- Notowania cen sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych oraz cen sprzedaży gruntów rolnych, w 2023 - 2024 roku sporządzone na podstawie aktów notarialnych i danych uzyskanych od właścicieli nieruchomości.

## 4. Określenie stanu nieruchomości

### 4.1 Stan prawny

Dla przedmiotu wyceny prowadzona jest przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Grodzisku Wlkp. księga wieczysta nr PO1S/00015416/3 :

W poszczególnych działach Kw zapisano:

#### DZIAŁ I – OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Położenie: woj. wielkopolskie, powiat grodziski, gmina Rakoniewice, miejscowość Wioska

Działka nr : 71, 72, 103/1, 103/2; Obszar: 49 600 m<sup>2</sup>

Sposób korzystania; sad, grunty orne

#### DZIAŁ I – SP SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Bez wpisów

#### DZIAŁ II – WŁASNOŚĆ

Halina Michalska córka Antoniego i Władysławy do 5/8 cz.

Gabriela Danuta Garwacka córka Ignacego i Haliny do 3/40 cz.

Agnieszka Beata Michalska córka Ignacego i Haliny do 3/40 cz.

Zofia Justyna Michalska córka Ignacego i Haliny do 3/40 cz.

Katarzyna Wioletta Hetka córka Ignacego i Haliny do 3/40 cz.

Andrzej Michalski córka Ignacego i Haliny do 3/40 cz.

#### DZIAŁ III – OBCIĄŻENIA I OGRANICZENIA

Bez wpisów

#### DZIAŁ IV – HIPOTEKI

Bez wpisów

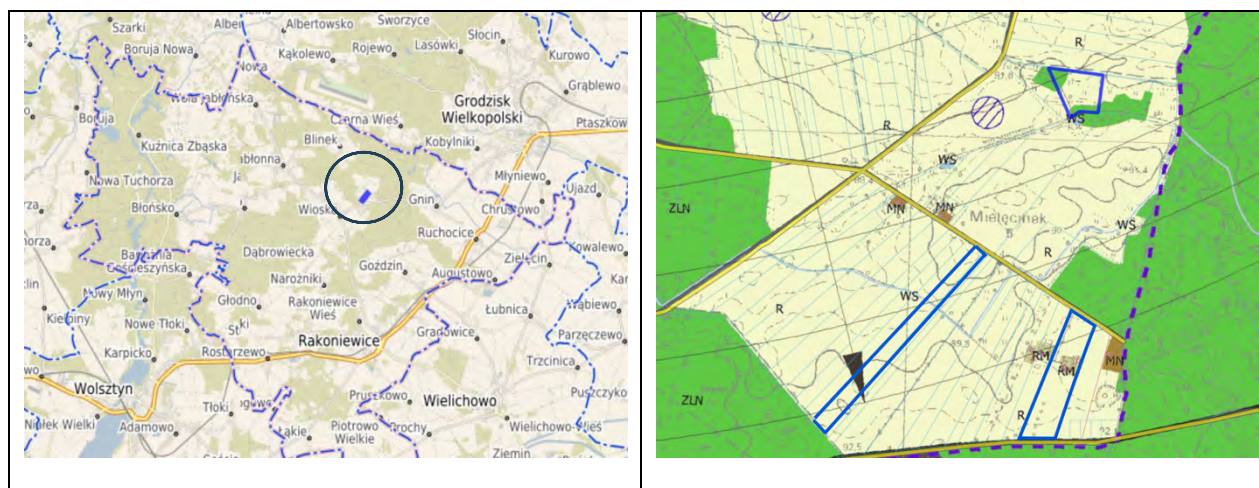
### 4.2 Przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego



Teren przedmiotowej nieruchomości nie jest objęty obowiązującym planem miejscowym zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Rakoniewice. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rakoniewice przyjętym Uchwałą nr XXII/166/2020 Rady Miejskiej Rakoniewic z dnia 17.12.2020 r. działki przedmiotowe położone są na terenie oznaczonym na rysunku symbolem: RM oznaczającym tereny zabudowy zagrodowej i R - tereny rolnicze.



### 4.3 Lokalizacja i otoczenie



Lokalizacja



Otoczenie nieruchomości



Działka stanowiąca siedlisko gospodarstwa rolnego położona jest we wsi Wioska, po północnej stronie drogi powiatowej o nawierzchni asfaltowej. Sąsiedztwo, od strony zachodniej i wschodniej, stanowią grunty z zabudową posiedliskową, a od strony północnej i południowej grunty rolne i leśne. W odległości ok. 600 m od siedliska znajduje się duża ferma drobiu.

Uzbrojenie terenu stanowi sieć energetyczna i wodociąg. Położenie nieruchomości zadowalające.



Zgodnie z zapisami w rejestrze gruntów grunt stanowiący przedmiot wyceny oznaczony jest następująco:

Województwo: wielkopolskie  
 Powiat: grodziski  
 Gmina: Rakoniewice  
 Obręb: Wioska  
 Właściciel: Halina Michalska córka Antoniego i Władysławy do 5/8 cz.  
 Gabriela Danuta Garwacka córka Ignacego i Haliny do 3/40 cz.  
 Agnieszka Beata Michalska córka Ignacego i Haliny do 3/40 cz.  
 Zofia Justyna Michalska córka Ignacego i Haliny do 3/40 cz.  
 Katarzyna Wioletta Hetka córka Ignacego i Haliny do 3/40 cz.  
 Andrzej Michalski córka Ignacego i Haliny do 3/40 cz.

ar- kusz mapy	nr działki	bliższe okre- szenie położe- nia	opis użytków	ozn. uż i kont. klas	pow. użyt- ków w ha	pow. działki w ha	nr księgi wieczystej
2	71		nieużytki pastwiska grunty orne gr. pod rowami	N PsV RVI W-PsV	0.0192 0.6707 0.2633 0.0060	0.9600	PO1S/00015416/3
2	92		grunty orne grunty orne grunty orne gr. pod rowami gr. pod rowami	RIVb RV RVI W-RIVb W-RVI	0.7210 0.2652 0.7154 0.0066 0.0018	1.7100	
2	103/1		grunty orne	RV	0.0290	0.0290	
2	103/2		gr. rolne zabud. grunty orne grunty orne	Br-RVI Rv RVI	0.2115 0.5703 1.4792	2.2610	
Całkowita powierzchnia						4.9600	

#### 4.4 Stan techniczno-użytkowy dz. nr 103/2

##### 4.4.1 Budynek mieszkalny

Budynek mieszkalny murowany, niepodpiwniczony, parterowy z poddaszem nieużytkowym, z dachem dwuspadowym krytym dachówką wybudowany został na przełomie w latach 30 -tych XX w











Dane ogólne	
Powierzchnia zabudowy	102,00 m <sup>2</sup>
Powierzchnia użytkowa (bez strychu)	73,98 m <sup>2</sup>
Konstrukcja	
Fundamenty	kamiennie - betonowe
Ściany	zewnętrzne i wewnętrzne: z cegły ceramicznej
Strop	drewniany
Dach	O konstrukcji drewnianej, dwuspadowy kryty dachówką cementową
Wykończenia	
Tynki	cementowo wapienne,
Podłoga	betonowe
Posadzki	betonowe
Stolarka okienna i drzwiowa	2 okna PCV, pozostałe drewniane skrzyniowe do wymiany drzwi drewniane i płycinowe,
Elewacja	tynek tradycyjny wapienno cementowy
Instalacje	
elektryczna, wodociągowa, piec kaflowy w kuchni, pozostałe do przestawienia	

Budynek zawiera trzy pokoje, kuchnię i korytarz. Zamieszkały jest przez właścicielkę, która korzysta z kuchni i jednego pokoju. Brak łazienki. Stan techniczny budynku – zły. Brak tynków wewnętrznych na ścianie szczytowej. Znaczne ubytki tynków (polepa) na suficie i ścianach wewnętrznych. Część belek sufitu przegniła. Podłogi i okna do wymiany za wyjątkiem kuchni. Ogrzewanie jedynie w kuchni z pieca kaflowego kuchennego. Pozostałe pomieszczenia bez ogrzewania z uwagi na konieczność przestawienia pieca. Instalacja elektryczna do wymiany. Pomieszczenia wymagają malowania. Budynek wyposażony w przyłącze wodociągowe i energetyczne. Nie spełnia wymogów termoizolacyjnych. Brak racjonalnych powodów do kosztownego



remontowania budynku zwłaszcza , ze drewniany strop, tynki, sufity instalacja elektryczna i konstrukcja dachu wymaga wymiany. Budynek do likwidacji.

#### 4.4.2 Budynek dawnego chlewu



Budynek niepodpiwniczony, parterowy, murowany, z dachem dwuspadowym krytym dachówką, położony prostopadle do budynku mieszkalnego po zachodniej stronie siedliska. Stanowi skład drewna i przedmiotów zbieranych przez nieżyjącego męża właścicielki.

<b>Dane ogólne</b>	
Powierzchnia zabudowy	92 m <sup>2</sup> Wysokość pomieszczeń poniżej 1,90 cm
<b>Konstrukcja</b>	
Fundamenty	betonowe
Ściany	zewnątrzne i wewnętrzne: z bloków gazobetonowych i cegły ceramicznej
Strop	drewniany , gospodarczy
Dach	dwuspadowy, kryty dachówką
<b>Wykończenia</b>	
Tynki	brak
Podłoga	częściowo betonowe i klepisko
Posadzki	brak
Okładziny	brak
Stolarka okienna i drzwiowa	okna gospodarcze , drzwi zewnętrzne drewniane gospodarcze
<b>Instalacje</b>	
	brak
<b>Stan techniczny do likwidacji</b>	



#### 4.4.3 Szopa



Budynek o konstrukcji mieszanej, niepodpiwniczony, parterowy położony równoległe do chlewu po wschodniej stronie siedliska

<b>Dane ogólne</b>	
Powierzchnia zabudowy	95 m <sup>2</sup> wysokość poniżej 1,90 m
<b>Konstrukcja</b>	
Fundamenty	betonowe
Ściany	zewnątrzne i wewnętrzne: z bloków gazobetonowych i cegły ceramicznej
Dach	drewniany, kryty papą do temontu
<b>Wykończenia</b>	
Tynki	brak
Podłóża	betonowe
Stolarka	drzwi i okna gospodarcze
Elewacja	brak
<b>Instalacje</b>	
brak	
<b>Budynek użyty funkcjonalnie.</b>	

Budynek stanowi skład drewna opałowego i rupieciarnię.

**4.4.4 Budynek gospodarczy przy wschodniej ścianie szczytowej budynku mieszkalnego**



Budynek niepodpiwniczony, parterowy przylegający do ściany szczytowej budynku mieszkalnego

<b>Dane ogólne</b>	
Powierzchnia zabudowy	38 m <sup>2</sup>
<b>Konstrukcja</b>	
Fundamenty	kamienno-betonowe
Ściany	zewnątrzne i wewnętrzne: cegły ceramicznej
Stropodach	o konstrukcji betonowej kryty papą
<b>Wykończenia</b>	
Tynki	cementowo wapienne gospodarcze
Podłóża	betonowe
Posadzki	betonowe
Stolarka okienna i drzwiowa	brama drewniana gospodacza do wymiany
Elewacja	tynk wapienno cementowy
<b>Instalacje</b>	
brak	
<b>Stan techniczny do likwidacji</b>	

**4.4.5 Stodoła**



Budynek drewniany w złym stanie technicznym – do likwidacji



<b>Dane ogólne</b>	
Powierzchnia zabudowy	83 m <sup>2</sup>
<b>Konstrukcja</b>	
Fundamenty	brak
Ściany	zewnątrzne i wewnętrzne: drewniane
Dach	dwuspadowy kryty papą
<b>Wykończenia</b>	
Podłóża	klepisko
Stolarka okienna i drzwiowa	bramy drewniana gospodarcza
<b>Instalacje</b>	
brak	
<b>Stan techniczny zły.</b>	

Siedlisko porośnięte chwastami i samosiejkami drzew i krzewów stanowi składowisko materiałów budowlanych częściowo z odzysku, pozostałości maszyn rolniczych, opon, różnych rupieci i wykarczowanych pni drzew. Uporządkowanie terenu pokryje wartość zgromadzonych materiałów budowlanych i cegły z rozbiórki budynków.



**4.4.6 Charakterystyka ogólna gruntu rolnego stanowiącego dz. nr 71, 92 103/1 i część 103/2**

<i>Położenie</i>	<i>Wioska gmina Rakoniewice</i>
<i>Arkusz</i>	<i>1</i>
<i>Nr działki</i>	<i>71, 72, 103/1, 103/2</i>
<i>Powierzchnia w ha:</i>	<i>4,7485</i>
<i>Struktura użytkowania nieruchomości rolnej</i>	<i>- grunt orny: 4,0518 ha - pastwiska: 0,6775 ha nieużytki: 0,0192 ha</i>
<i>Zdolność produkcyjna gleb</i>	<i>RIVb 0,7276 ha RV 0,8645 ha RVI 2,4597 ha PsV 0,6775 ha</i>
<i>Uzbrojenie terenu:</i>	<i>gruntowe drogi dojazdowe,</i>
<i>Poziom kultury rolnej</i>	<i>poza dz. nr 92 grunty odlogowane</i>
<i>Ograniczenia i sąsiedztwo</i>	<i>brak, sąsiedztwo terenów rolnych i leśnych</i>
<i>Rolnicza przestrzeń produkcyjna</i>	<i>słaba</i>
<i>Przeznaczenie:</i>	<i>tereny produkcji rolnej</i>



## 5. Sposób wyceny

### 5.1 Wskazanie rodzaju określonej wartości

Wartość nieruchomości zależy od wielu czynników i jest ustalana w czasie procesu wyceny przez osobę o odpowiednich kwalifikacjach. Należy podkreślić, że wycena dokonywana przez rzeczoznawcę majątkowego, chociaż wyrażona w jednostkach monetarnych, nie jest określeniem ceny (która jest faktem rynkowym zaistniałym) a opinią o wartości.

Wartość rynkową nieruchomości zgodnie z Art. 151. 1. Ustawy o gospodarce nieruchomościami 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. Wartość rynkowa dla aktualnego sposobu użytkowania określana jest zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, musi odzwierciedlać stan rynku w dniu wyceny i odpowiadać cenie, jaką można by uzyskać przy zawarciu umowy sprzedaży. Należy przyjąć przy tym, że w okresie ekspozycji nieruchomości na rynku oraz w okresie negocjowania umowy ceny nie uległy zmianie.

Standardy zawodowe PFSRM szczegółowo określają podstawy metodologiczne określania wartości rynkowej nieruchomości podejściem porównawczym zastosowanym w niniejszym opracowaniu.

Rzeczoznawca majątkowy powinien ustalić sposób optymalnego lub najbardziej prawdopodobnego użytkowania nieruchomości, które jest fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne, ekonomicznie opłacalne i zapewniające najwyższą wartość wycenianej nieruchomości.

Optymalnym, a jednocześnie najbardziej prawdopodobnym sposobem użytkowania przedmiotowej nieruchomości, będzie zachowanie jej dotychczasowej funkcji – a więc kontynuacja aktualnego sposobu użytkowania. W związku z powyższym, określono wartość rynkową praw do nieruchomości dla aktualnego sposobu użytkowania.

Ponieważ brak jest racjonalnych podstaw do zachowania budynku w istniejącej formie i poniesienia wysokich kosztów remontu budynku mieszkalnego i budynków gospodarczych w złym stanie technicznym ich wartość nie została uwzględniona w wycenie z założeniem, że wartość materiałów porozbiórkowych pokryje koszty likwidacji.

*Mając na uwadze powyższe oraz podstawy prawne i metodologiczne zawarte w Ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości, oszacowano wartość rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania podejściem porównawczym metodą porównywania parami.*

### 5.2 Wybór podejścia i metody wyceny

Ponieważ wycena przedmiotowej nieruchomości wymaga określenia wartości rynkowej, zdecydowano przeprowadzić wycenę gruntu pod zabudowę i gruntów rolnych w podejściu porównawczym, metodą porównywania nieruchomości parami. Metoda powyższa pozwala na uzyskanie wartości najbardziej wiarygodnej. Ponadto, na badanym rynku zanotowano wystarczającą ilość transakcji sprzedaży nieruchomości podobnych do wycenianej pod względem położenia, rodzaju, funkcji wyznaczonej w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego, zagospodarowania, uzbrojenia terenu i stanu prawnego. Zastosowano powyższe podejście i metodę w trybie § 4. § 5 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 23.09.2004 w sprawie zasad wyceny nieruchomości (Dz. U. z 3.03.2021, poz. 555).

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Wartość

nieruchomości koryguje się ze względu na cechy różniące te nieruchomości i ustala z uwzględnieniem zmian poziomu cen wskutek upływu czasu.

Do obliczenia wartości wycenianej nieruchomości określono:

- rodzaj rynku : rynek nieruchomości gruntowych pod zabudowę i gruntami rolnymi;
- obszar rynku: wybrane powiaty woj. wielkopolskiego;
- cechy rynkowe wpływające na wartość nieruchomości podobnych do wycenianej na podstawie analizy ofert kupna i sprzedaży, preferencji nabywców i analizy statystycznej;
- cechy rynkowe nieruchomości wycenianej;
- dokonano wyboru nieruchomości podobnych do wycenianej, wcześniej sprzedanych, z określeniem ich cech rynkowych ;
- zestawiono parami nieruchomość wycenianą z nieruchomością porównawczą o znanych cechach i cenie rynkowej oraz określono wartości cech różnicujących;
- określono wartość rynkową nieruchomości równą średniej ważonej z wartości uzyskanych.

## 6. Analiza i charakterystyka rynku

### 6.1 Nieruchomości gruntowe niezabudowane

Dla potrzeb wyceny określono rynek, na którym zanotowano transakcje sprzedaży gruntów niezabudowanych, przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, położonych w wybranych powiatach woj. wielkopolskiego. Okres badania cen – lata: 2023 - 2024 r.

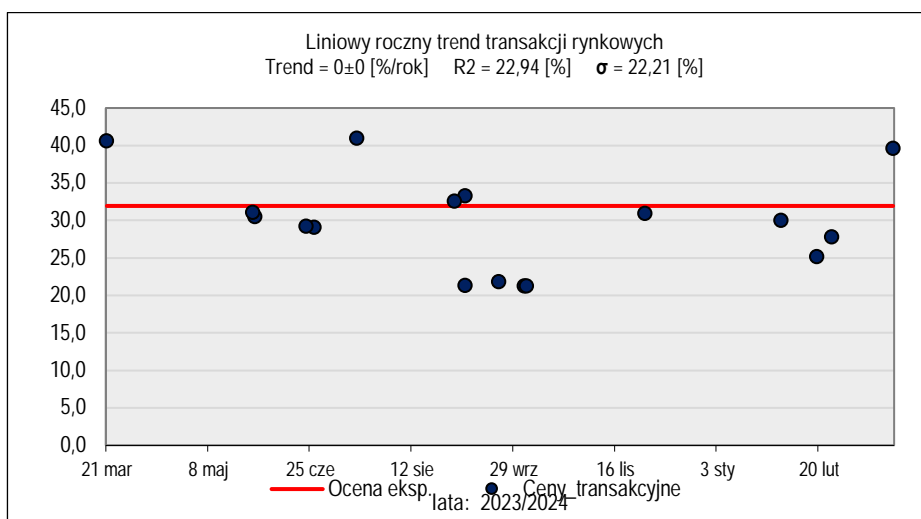
Baza nieruchomości, na podstawie której dokonano wyceny

L.p.	Miejscowość	Data_trans	Cena_trans [zł]	Powierzchnia [m2]
1	Ptaszkowo	27 cze 23	12 000,00	412,00
2	Granowo	30 maj 23	45 000,00	1 473,00
BP 3	Stodolsko	23 cze 23	55 000,00	1 883,00
4	Wioska	29 maj 23	30 000,00	965,00
5	Grodzisk Wlkp.	6 wrz 23	25 000,00	750,00
6	Błońsko gm Rakoniewice	17 lip 23	41 697,00	1 017,00
7	Strzyżewo gm Zbąszyń	6 wrz 23	33 040,00	1 550,00
8	Boruja Kościelna	4 paź 23	3 000,00	141,00
9	Bolewice gm Miedzichowo	22 wrz 23	25 000,00	1 144,00
10	Pąchy gm. Miedzichowo	1 wrz 23	253 000,00	7 755,00
11	Boruja Kościelna	5 paź 23	3 000,00	141,00
12	Tarnowa	30 lis 23	17 000,00	549,00
13	Rojewo gm	21 mar 23	162 500,00	4 000,00
BP 14	Kowalewo gm Kamieniec	26 lut 24	70 000,00	2 516,00
15	Snowidowo	26 mar 24	60 000,00	1 515,00
BP 16	Łąkie	2 lut 24	30 000,00	1 000,00
17	Wielichowo Wieś	19 lut 24	15 000,00	595,00

### Parametry trendu rocznego transakcji rynkowych

L.p.	Parametr	Wartość
1	Liniowy trend roczny metodą najmniejszych kwadratów (MNK)	-13,10%
2	Liniowy trend roczny metodą szeregów czasowych (SzCz)	-0,32%
3	Liniowy trend roczny metodą ceteris paribus (CP)	0,02%
4	Liniowy trend roczny - średnia metod: MNK; SzCz; CP	-4,47%
5	Roczny liniowy trend ustalony przez Rzeczoznawcę	0,00%
6	Data wyceny (aktualizacji trendem)	7 sie 24
7	Aktualizacja trendem rocznym [%/rok]: Ocena eksp.	0,00%
8	Max cena jednostkowa aktualizowana - Cmax [zł/m2]	41,00
9	Min cena jednostkowa aktualizowana - Cmin [zł/m2]	21,28
10	Jednostkowa cena średnia aktualizowana C <sub>śr</sub> [zł/m2]	29,82
11	Przedział cenowy - ΔC [zł/m2]	19,72
12	Poziom istotności α	85,0%

Metoda	Wzór funkcji lini trendu	A	B	C	D
MNK	$y=Ax+B$	-0,011463138	547,8517702		
SzCz	$y=Ax+B$	-0,000280016	44,54416647		
CP	$y=Ax+B$	1,51347E-05	31,26063491		
Śr. 3 met.	$y=Ax+B$	-0,00390934	207,8855239		
Ocena eksp.	$y=Ax+B$		31,94178515		
Wykładn.	$y=Ae^{Bx}$	495081673,3	-0,000368377		
Logarytm.	$y=A\ln(x)+B$	-520,0280533	5603,820096		
Potęgowy	$y=Ax^B$	1,86396E+79	-16,7142313		
Wielom. 2st	$y=Ax^2+Bx+C$	0,00032323	-29,23458906	661057,1112	
Wielom. 3st	$y=Ax^3+Bx^2+Cx+D$	1,07178E-06	-0,144976245	6536,744934	-98242542,54

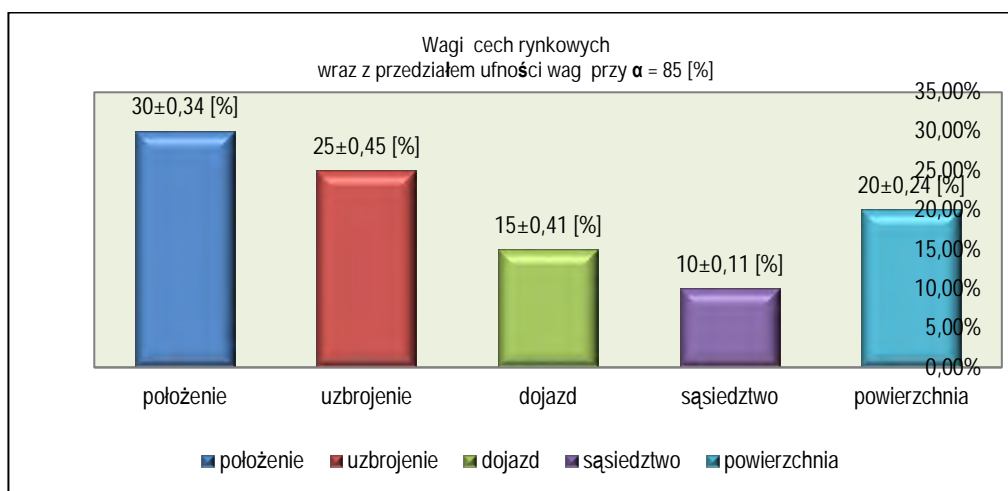


Parametry wag cech rynkowych oraz przedziały ufności

Parametr / waga cechy	położenie	uzbrojenie	dojazd	sąsiedztwo	powierzchnia
Metoda korelacji liniowej (MK)	30,66%	20,15%	13,95%	2,24%	32,99%
Metoda najmniejszych kwadratów (MNK)	25,68%	16,68%	14,98%	10,78%	31,88%
Metoda ceteris paribus (CP)	38,79%	0,38%	20,76%	21,13%	18,93%
Średnia w/w metod	31,71%	12,40%	16,56%	11,39%	27,93%
Wagi wirtualne	13,71%	18,60%	10,28%	41,48%	15,95%
Wagi ustalone przez Wyceniającego	30,00%	25,00%	15,00%	10,00%	20,00%

Poziom ufności (istotności) α	85,00%
-------------------------------	--------

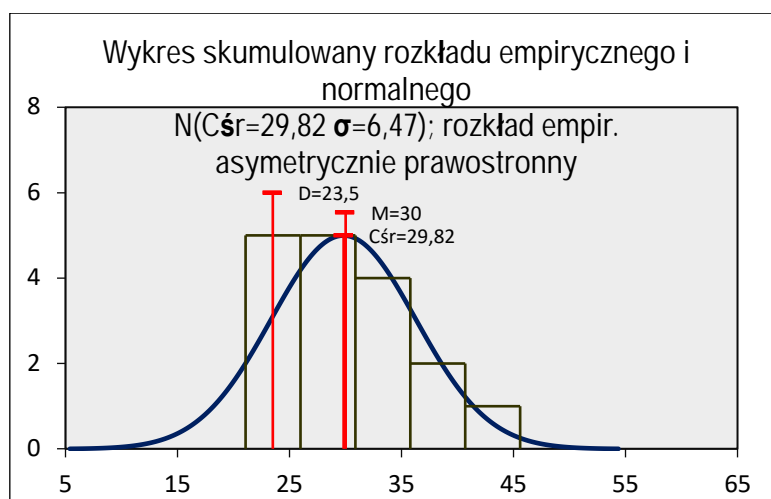
Przedział ufności wag - MK	30,66±0,35 [%]	20,15±0,36 [%]	13,95±0,38 [%]	2,24±0,02 [%]	32,99±0,39 [%]
Przedział ufności wag - MNK	25,68±0,3 [%]	16,68±0,3 [%]	14,98±0,41 [%]	10,78±0,12 [%]	31,88±0,38 [%]
Przedział ufności wag - CP	38,79±0,45 [%]	0,38±0,01 [%]	20,76±0,57 [%]	21,13±0,23 [%]	18,93±0,22 [%]
Przedział ufności wag - średnia MK;MNK;CP	31,71±0,36 [%]	12,4±0,22 [%]	16,56±0,45 [%]	11,39±0,12 [%]	27,93±0,33 [%]
Przedział ufności wag - wagi wirtualne	13,71±0,16 [%]	18,6±0,33 [%]	10,28±0,28 [%]	41,48±0,45 [%]	15,95±0,19 [%]
Przedział ufności wag - metoda ekspercka	30±0,34 [%]	25±0,45 [%]	15±0,41 [%]	10±0,11 [%]	20±0,24 [%]





Parametry wykresu skumulowanego

L.p	Parametr	Wartość
1	Minimalna jedn.cena aktualizowana C <sub>min</sub>	21,28
2	Maksymalna jedn. cena aktualizowana C <sub>max</sub>	41,00
3	ΔC cen jednostkowych aktualizowanych	19,72
4	Średnia jedn. cena aktualizowana C <sub>śr</sub> (μ)	29,82
5	Mediana jedn.cen aktualizowanych M	30,00
6	Dominanta jedn. cen aktualizowanych D	23,50
7	Odchylenie standardowe jedn.cen aktualizowanych σ	6,47
8	Skośność A <sub>s</sub> [%]	31,41%
9	Współ. asymetrii dominanty A <sub>SD</sub> =[(μ-D)/σ] [%]	97,68%
10	Współ. asymetrii mediany A <sub>SM</sub> =[(μ-M)/σ] [%]	-2,78%
11	Współczynnik Pearsona dla jedn.cen aktualizowanych	-0,192
12	Współczynnik dyspersji jedn.cen aktualizowanych	21,68%
13	Liczba przedziałów klasowych	5
14	Rozpiętość przedziału klasowego	4,90



## 6.2. Grunty rolne

Dla potrzeb wyceny określono rynek, na którym zanotowano transakcje sprzedaży gruntów rolnych położonych w powiecie grodziskim i na terenie powiatów przyległych. Okres badania cen – lata: 2023 - 2024.

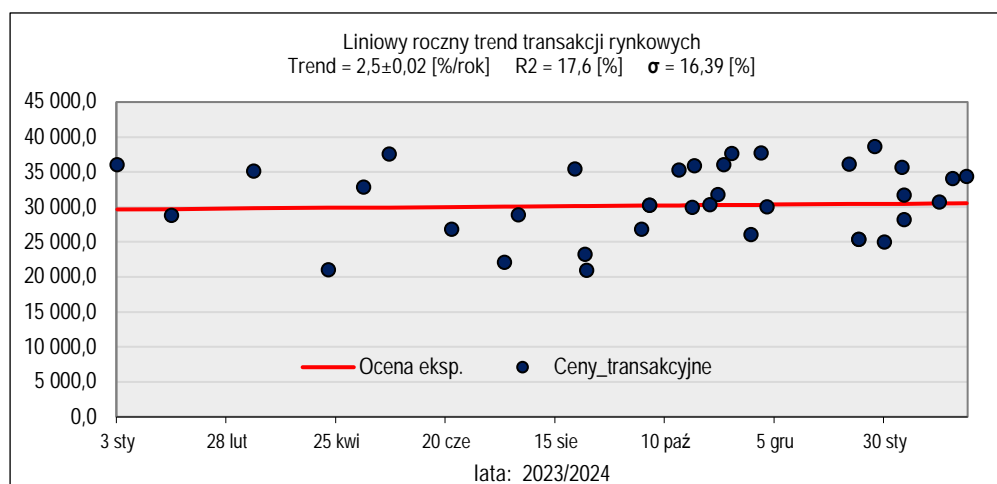
### **Baza nieruchomości, na podstawie której dokonano wyceny**

L.p.	Miejscowość	Data_trans	Cena_trans [zł]	Powierzchnia [ha]
1	Wilkowo Polskie gm	31 sty 23	25 000,00	0,87
2	Trzcinica	3 sty 23	120 000,00	3,33
3	Łeki wielkie gmKamieniec	21 kwi 23	30 000,00	1,43
4	Ziemin Gm Wielichowo	23 cze 23	15 000,00	0,56
5	Łeki wielkie gmKamieniec	22 maj 23	40 000,00	1,07
6	Wilanowo	9 maj 23	50 000,00	1,52
BP 7	Głodno	14 mar 23	167 200,00	4,76
8	Kuźnica Zbąska	2 paź 23	49 000,00	1,62
9	Ziemin gm Wielichowo	30 sie 23	18 000,00	0,78
10	Blinek	31 sie 23	20 100,00	0,96
11	Wolkowo gm Kamieniec	25 sie 23	60 000,00	1,70
12	Wielichowo Wieś	20 lip 23	12 000,00	0,54
13	Śniaty gm Wielichowo	27 lip 23	15 000,00	0,52
14	Wytomyśl gm Nowy Tomyśl	28 wrz 23	30 000,00	1,12
BP 15	Błaki gm. Miedzichowo	9 lut 24	95 000,00	3,00
16	Pąchy gm. Miedzichowo	30 sty 24	200 000,00	8,01
17	Nądnia gm. Zbąszyń	6 lis 23	40 000,00	1,26
18	Silna Nowa	9 lis 23	165 960,00	4,61
19	Grońska gm Lwówek	24 paź 23	57 900,00	1,94
20	Wymyślanka gm. Lwówek	17 paź 23	520 000,00	14,76
21	Wilkowo Polskie	1 gru 23	30 000,00	1,00
22	Wielichowo Wieś	28 lis 23	50 000,00	1,33
BP 23	Kuźnica Zbąska	23 lis 23	48 198,00	1,85
24	Rakoniewice Wieś	2 lis 23	100 000,00	3,30
25	Parzęczewo, gm. Kamieniec	13 lis 23	50 000,00	1,33
26	Terespol	17 sty 24	35 000,00	1,38
27	Tarnowa gm Rakoniewice	25 paź 23	30 000,00	0,84
28	Kuźnica Zbąska	2 paź 23	49 000,00	1,62
29	Ziemun gm Wielichowo	12 sty 24	40 000,00	1,11
BP 30	Wilkowo Polskie gm Wielichowo	9 lut 24	168 625,59	5,99
31	Kuźnica Zbąska gm. Rakoniewice	8 lut 24	145 000,00	4,07
32	Wilanowo gm Kamieniec	12 mar 24	50 000,00	1,46
33	Prochy gm Wielichowo	5 mar 24	50 000,00	1,47
34	Elźbieciny gm. Rakoniewice	25 sty 24	40 000,00	1,04
35	Kuźnica Zbąska	27 lut 24	35 000,00	1,14
36	Terespol gm Rakoniewice	17 sty 24	35 000,00	1,38

Parametry trendu rocznego transakcji rynkowych

L.p.	Parametr	Wartość
1	Liniowy trend roczny metodą najmniejszych kwadratów (MNK)	5,26%
2	Liniowy trend roczny metodą szeregów czasowych (SzCz)	0,36%
3	Liniowy trend roczny metodą ceteris paribus (CP)	0,00%
4	Liniowy trend roczny - średnia metod: MNK; SzCz; CP	1,87%
5	Roczny liniowy trend ustalony przez Rzeczoznawcę	2,50%
6	Data wyceny (aktualizacji trendem)	7 sie 24
7	Aktualizacja trendem rocznym [%/rok]: Ocena eksp.	2,50%
8	Max cena jednostkowa aktualizowana - Cmax [zł/m <sup>2</sup> ]	39 129,50
9	Min cena jednostkowa aktualizowana - Cmin [zł/m <sup>2</sup> ]	21 427,95
10	Jednostkowa cena średnia aktualizowana Cśr [zł/m <sup>2</sup> ]	31 486,88
11	Przedział cenowy - ΔC [zł/m <sup>2</sup> ]	17 701,55
12	Poziom istotności α	85,0%

Metoda	Wzór funkcji lini trendu	A	B	C	D
MNK	$y=Ax+B$	4,273380796	-162341,7204		
SzCz	$y=Ax+B$	0,292474731	16516,40814		
CP	$y=Ax+B$	0,003639342	29493,49335		
Śr. 3 met.	$y=Ax+B$	1,523164956	-38777,27297		
Ocena eksp.	$y=Ax+B$	2,031074523	-61597,14188		
Wykładn.	$y=Ae^{Bx}$	14,99046963	0,000168449		
Logarytm.	$y=A\ln(x)+B$	192423,7648	-2031746,089		
Potęgowy	$y=Ax^B$	1,45238E-31	7,587403601		
Wielom. 2st	$y=Ax^2+Bx+C$	0,072633142	-6556,744666	148002279,5	
Wielom. 3st	$y=Ax^3+Bx^2+Cx+D$	-0,000555303	75,30207348	-3403765,715	51284766403

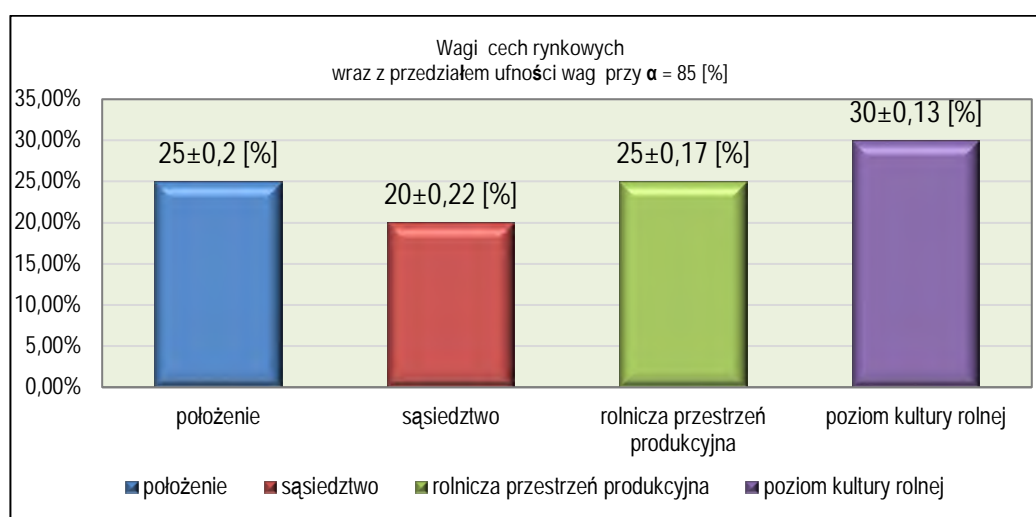


Parametry wag cech rynkowych oraz przedziały ufności

Parametr / waga cechy	położenie	sąsiedztwo	rolnicza przestrzeń produkcyjna	poziom kultury rolnej
Metoda korelacji liniowej (MK)	21,24%	0,19%	27,84%	50,73%
Metoda najmniejszych kwadratów (MNK)	25,78%	3,38%	29,96%	40,88%
Metoda ceteris partibus (CP)	23,02%	23,80%	26,08%	27,09%
Średnia w/w metod	23,35%	9,12%	27,96%	39,57%
Wagi wirtualne	17,67%	26,87%	23,31%	32,15%
Wagi ustalone przez Wyceniającego	25,00%	20,00%	25,00%	30,00%

Poziom ufności (istotności) $\alpha$	85,00%
--------------------------------------	--------

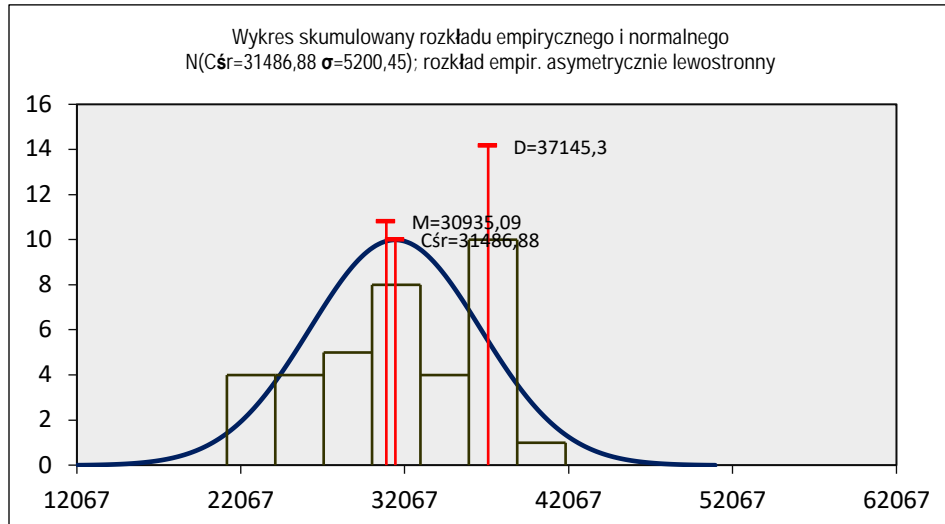
Przedział ufności wag - MK	21,24±0,17 [%]	0,19±0 [%]	27,84±0,19 [%]	50,73±0,22 [%]
Przedział ufności wag - MNK	25,78±0,2 [%]	3,38±0,04 [%]	29,96±0,21 [%]	40,88±0,18 [%]
Przedział ufności wag - CP	23,02±0,18 [%]	23,8±0,26 [%]	26,08±0,18 [%]	27,09±0,12 [%]
Przedział ufności wag - średnia MK;MNK;CP	23,35±0,18 [%]	9,12±0,1 [%]	27,96±0,19 [%]	39,57±0,17 [%]
Przedział ufności wag - wagi wirtualne	17,67±0,14 [%]	26,87±0,29 [%]	23,31±0,16 [%]	32,15±0,14 [%]
Przedział ufności wag - metoda ekspercka	25±0,2 [%]	20±0,22 [%]	25±0,17 [%]	30±0,13 [%]



Parametry wykresu skumulowanego

L.p	Parametr	Wartość
1	Minimalna jedn.cena aktualizowana $C_{min}$	21 427,95
2	Maksymalna jedn. cena aktualizowana $C_{max}$	39 129,50
3	$\Delta C$ cen jednostkowych aktualizowanych	17 701,55
4	Średnia jedn. cena aktualizowana $C_{\bar{s}}$ ( $\mu$ )	31 486,88
5	Mediana jedn.cen aktualizowanych $M$	30 935,09
6	Dominanta jedn. cen aktualizowanych $D$	37 145,30
7	Odchylenie standardowe jedn.cen aktualizowanych $\sigma$	5 200,45
8	Skośność $A_s$ [%]	-32,35%
9	Współ. asymetrii dominanty $A_{SD}=[(\mu-D)/\sigma]$ [%]	-108,81%
10	Współ. asymetrii mediany $A_{SM}=[(\mu-M)/\sigma]$ [%]	10,61%
11	Współczynnik Pearsona dla jedn.cen aktualizowanych	0,048
12	Współczynnik dyspersji jedn.cen aktualizowanych	16,52%
13	Liczba przedziałów klasowych	7
14	Rozpiętość	2 950,30





## 7. Określenie wartości nieruchomości

### 7.1 Określenie wartości siedliska na działce nr 103/2

#### Baza nieruchomości, na podstawie której dokonano wyceny części działki nr 103/2 stanowiącej siedlisko

L.p.	Miejscowość	Data_trans	Cena_trans [zł]	Powierzchnia [m2]
1	Ptaszkowo	27 cze 23	12 000,00	412,00
2	Granowo	30 maj 23	45 000,00	1 473,00
BP 3	Stodolsko	23 cze 23	55 000,00	1 883,00
4	Wioska	29 maj 23	30 000,00	965,00
5	Grodzisk Wlkp.	6 wrz 23	25 000,00	750,00
6	Błońsko gm Rakoniewice	17 lip 23	41 697,00	1 017,00
7	Strzyżewo gm Zbąszyń	6 wrz 23	33 040,00	1 550,00
8	Boruja Kościelna	4 paź 23	3 000,00	141,00
9	Bolewice gm Miedzichowo	22 wrz 23	25 000,00	1 144,00
10	Pąchy gm. Miedzichowo	1 wrz 23	253 000,00	7 755,00
11	Boruja Kościelna	5 paź 23	3 000,00	141,00
12	Tarnowa	30 lis 23	17 000,00	549,00
13	Rojewo gm	21 mar 23	162 500,00	4 000,00
BP 14	Kowalewo gm Kamieniec	26 lut 24	70 000,00	2 516,00
15	Snowidowo	26 mar 24	60 000,00	1 515,00
BP 16	Łąkie	2 lut 24	30 000,00	1 000,00
17	Wielichowo Wieś	19 lut 24	15 000,00	595,00

Wartość części dz. nr 103/2 zabudowanej budynkiem mieszkalnym do likwidacji i budynkami gospodarczymi zużytymi technicznie i funkcjonalnie (do likwidacji) stanowi wartość gruntu pod zabudowę z założeniem, że wartość materiałów poroźbiórkowych pokryje koszty likwidacji budynków. Powierzchnia siedliska wynosi 2115 m<sup>2</sup>. Zgodnie z celem wyceny do określenia wartości przyjęto następujące założenia:

- Położenie zadowalające;
- Uzbrojenie częściowe;
- Dojazd zadowalający;
- Sąsiedztwo zadowalające
- Powierzchnia duża.

Do porównań przyjęto nieruchomości : 3, 14 i 16 z tabeli powyżej o podobnych cechach do nieruchomości wycenianej, które były przedmiotem obrotu w badanym okrasie na lokalnym rynku . Szczegółowe dane lokalizacyjne z uwagi na przepisy RODO znajdują się w bazie danych autora.

#### Cechy nieruchomości użytych do porównań

L.p.	Miejscowość	Data_trans	Cena_trans [zł]	Powierzchnia [m2]	położenie	uzbrojenie	dojazd	sąsiedztwo	powierzchnia	Cena jedn. [zł/m2]	Cena jedn.aktualiz. [zł/m2]
BP 3	Stodolsko	23 cze 23	55 000,00	1 883,00	zadowalające	brak	zadowalający	niekorzystne	duża	29,21	29,21
BP 14	Kowalewo	26 lut 24	70 000,00	2 516,00	średnie	częściowe	dobry	korzystne	duża	27,82	27,82
BP 16	Łąkie	2 lut 24	30 000,00	1 000,00	średnie	brak	dobry	zadowalające	duża	30,00	30,00

#### Cechy nieruchomości o cenie min i max

L.p.	Miejscowość	Data_trans	Cena_trans [zł]	Powierzchnia [m2]	położenie	uzbrojenie	dojazd	sąsiedztwo	powierzchnia	Cena jedn. [zł/m2]	Cena jedn.aktualiz. [zł/m2]
6	Błońsko gm Rakoniewice	17 lip 23	41 697,00	1 017,00	zadowalające	brak	zadowalający	zadowalające	duża	41,00	41,00
8	Boruja Kościelna	4 paź 23	3 000,00	141,00	średnie	częściowe	dobry	zadowalające	mala	21,28	21,28

**Cechy rynkowe nieruchomości wraz z opisem ocen cech i wagami procentowymi**

L.p	Cechy rynkowe	Ocena cechy	Opis oceny cechy rynkowej	Waga cechy [%]
1	położenie	<i>bardzo dobre</i>	położenie na terenie miast powiatowych	30,00%
		<i>dobrze</i>	położenie na terenie miast gminnych	
		<i>średnie</i>	położenie na peryferiach miast lub w dużych wsiach	
		<i>zadawalające</i>	położenie na rozproszonym terenie wiejskim i w małych wsiach	
2	powierzchnia	<i>mała</i>	powierzchnia do 600 m <sup>2</sup>	20,00%
		<i>średnia</i>	powierzchnia od 600 do 1000 m <sup>2</sup>	
		<i>duża</i>	powierzchnia od 1000 m <sup>2</sup> do 3000 m <sup>2</sup>	
		<i>bardzo duża</i>	powierzchnia powyżej 3000 m <sup>2</sup>	
3	uzbrojenie	<i>pełne</i>	media wszystkie	25,00%
		<i>częściowe</i>	jedno lub więcej z mediów	
		<i>brak</i>	bez mediów	
4	sąsiedztwo	<i>korzystne</i>	sąsiedztwo gruntów zabudowanych	10,00%
		<i>zadawalające</i>	częściowe sąsiedztwo gruntów zabudowanych	
		<i>niekorzystne</i>	sąsiedztwo terenów niezabudowanych, dróg o dużym natężeniu ruchu	
5	dojazd	<i>dobry</i>	dojazd droga o nawierzchni asfaltowej	15,00%
		<i>średni</i>	dojazd drogą utwardzoną	
		<i>zadawalający</i>	dojazd drogą o nawierzchni ziemnej	

**Porównanie ocen cech rynkowych (atributów) nieruchomości szacowanej i nieruchomości do bezpośrednich porównań**

L.p	Nieruchomości	Nieruch. szacowana	Nieruch. podobna_1	Nieruch. podobna_2	Nieruch. podobna_3
Nr nieruchomości w bazie		-----	3	14	16
Data transakcji		-----	23 cze 23	26 lut 24	2 lut 24
Wartość nieruchomości [zł]		-----	55 000,0	70 000,0	30 000,0
Cena jedn. aktualizowana [zł/m <sup>2</sup> ]		do szacowania	29,21	27,82	30,00
1	położenie	zadawalające	zadawalające	średnie	średnie
2	uzbrojenie	częściowe	brak	częściowe	brak
3	dojazd	zadawalający	zadawalający	dobry	dobry
4	sąsiedztwo	zadawalające	niekorzystne	korzystne	zadawalające
5	powierzchnia	duża	duża	duża	duża

**Wyniki szacowania metodą porównywania parami**

X	Nr nieruchomości z bazy do porównania			3	14	16
	Cena nieruchomości porównawczej Cp [zł/m <sup>2</sup> ]			29,21	27,82	30,00
L.p	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC [%] (waga cechy)	Zakres kwotowy [zł/m <sup>2</sup> ]	Kwotowe poprawki korygujące ceny nieruchomości [zł/m <sup>2</sup> ]		
1	położenie	30,00%	5,92		-1,97	-1,97
2	uzbrojenie	25,00%	4,93	2,47		2,47
3	dojazd	15,00%	2,96		-2,96	-2,96
4	sąsiedztwo	10,00%	1,97	0,99	-0,99	
5	powierzchnia	20,00%	3,94			
Sumy:		100,00%	19,72	3,46	-5,92	-2,46
Ceny skorygowane o sumę poprawek Cw'=Cp+Σ popr [zł/m <sup>2</sup> ]				32,67	21,90	27,54
Średnia arytmetyczna cen skorygowanych = wynik szacowania [zł/m <sup>2</sup> ]				27,37		
Powierzchnia nieruchomości szacowanej [m <sup>2</sup> ]				2115		
Wartość nieruchomości przed zaokrągleniem [zł]				57 887,55		
Wartość nieruchomości (zaokrąg. do 1000) [zł]				58 000,00		

**7.2 Obliczenie wartości gruntów rolnych**

**Zestawienie transakcji gruntami rolnymi**

L.p.	Miejscowość	Data_trans	Cena_trans [zł]	Powierzchnia [ha]
1	Wilkowo Polskie gm	31 sty 23	25 000,00	0,87
2	Trzcinica	3 sty 23	120 000,00	3,33
3	Łeki wielkie gmKamieniec	21 kwi 23	30 000,00	1,43
4	Ziemin Gm Wielichowo	23 cze 23	15 000,00	0,56
5	Łeki wielkie gmKamieniec	22 maj 23	40 000,00	1,07
6	Wilanowo	9 maj 23	50 000,00	1,52
BP 7	Głodno	14 mar 23	167 200,00	4,76
8	Kuźnica Zbąska	2 paź 23	49 000,00	1,62
9	Ziemin gm Wielichowo	30 sie 23	18 000,00	0,78
10	Blinek	31 sie 23	20 100,00	0,96
11	Wolkowo gm Kamieniec	25 sie 23	60 000,00	1,70
12	Wielichowo Wieś	20 lip 23	12 000,00	0,54
13	Śniaty gm Wielichowo	27 lip 23	15 000,00	0,52
14	Wytomyśl gm Nowy Tomyśl	28 wrz 23	30 000,00	1,12
BP 15	Błaki gm. Miedzichowo	9 lut 24	95 000,00	3,00
16	Pąchy gm. Miedzichowo	30 sty 24	200 000,00	8,01
17	Nądnia gm. Zbąszyń	6 lis 23	40 000,00	1,26
18	Silna Nowa	9 lis 23	165 960,00	4,61
19	Grońska gm Lwówek	24 paź 23	57 900,00	1,94
20	Wymyślanka gm. Lwówek	17 paź 23	520 000,00	14,76
21	Wilkowo Polskie	1 gru 23	30 000,00	1,00
22	Wielichowo Wieś	28 lis 23	50 000,00	1,33

Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej położonej w obrębie Wioska gmina Rakoniewice

BP	23	Kuźnica Zbąska	23 lis 23	48 198,00	1,85	
	24	Rakoniewice Wieś	2 lis 23	100 000,00	3,30	
	25	Parzęczewo, gm. Kamieniec	13 lis 23	50 000,00	1,33	
	26	Terespol	17 sty 24	35 000,00	1,38	
	27	Tarnowa gm Rakoniewice	25 paź 23	30 000,00	0,84	
	28	Kuźnica Zbąska	2 paź 23	49 000,00	1,62	
	29	Ziemun gm Wielichowo	12 sty 24	40 000,00	1,11	
	BP	30	Wilkowo Polskie gm Wielichowo	9 lut 24	168 625,59	5,99
		31	Kuźnica Zbąska gm. Rakoniewice	8 lut 24	145 000,00	4,07
32		Wilanowo gm Kamieniec	12 mar 24	50 000,00	1,46	
33		Prochy gm Wielichowo	5 mar 24	50 000,00	1,47	
34		Elźbieciny gm. Rakoniewice	25 sty 24	40 000,00	1,04	
35		Kuźnica Zbąska	27 lut 24	35 000,00	1,14	
36		Terespol gm Rakoniewice	17 sty 24	35 000,00	1,38	

Cechy rynkowe wraz z ich wagami określono na podstawie analizy własnej oraz materiałów szkoleniowych SRMWW W. Jasiakiewicz Wycena nieruchomości rolnych. Poznań 2012

Cechy rynkowe nieruchomości wraz z opisem ocen cech i wagami procentowymi

L.p	Cechy rynkowe	Ocena cechy	Opis oceny cechy rynkowej	Waga cechy [%]
1	Polożenie	<i>dobre</i>	<i>Polożenie blisko dużych aglomeracji miejskich</i>	25,00 %
		<i>przeciętne</i>	<i>Polożenie na terenach wiejskich</i>	
		<i>zadowalające</i>	<i>Polożone w znacznej odległości od siedlisk</i>	
2	Rolnicza przestrzeń produkcyjna	<i>dobra</i>	<i>Grunty III i IV klasy</i>	25,00%
		<i>średnia</i>	<i>Grunty z przewagą IV kl</i>	
		<i>slaba</i>	<i>Grunty V i VI klasy</i>	
3	Poziom kultury rolnej	<i>dobry</i>	<i>Grunty regularnie uprawiane, zabiegi agrotechniczne</i>	30,00%
		<i>przeciętny</i>	<i>Część gruntów odlogowanych, zakamienienia</i>	
		<i>slaby</i>	<i>Grunty odlogowane</i>	
4	Sąsiedztwo	<i>korzystne</i>	<i>Sąsiedztwo gruntów rolnych i zabudowy siedliskowej</i>	20,00%
		<i>przeciętne</i>	<i>Sąsiedztwo pośrednie</i>	
		<i>niekorzystne</i>	<i>Sąsiedztwo lasów i terenów uciążliwych</i>	

**100%**

Cechy nieruchomości użytych do porównań

nr	położenie	Data transakcji	cena	powierzchnia	położenie	sąsiedztwo	Rolnicza przestrzeń prod.	Poziom kult. rolnej	Cena jedn	Cena zakt
BP 7	Głodno	14 mar 23	167 200,00	4,76	<i>zadowalające</i>	<i>korzystne</i>	<i>slaba</i>	<i>przeciętny</i>	35 126,05	36 357,87
BP 15	Błaki gm. Miedzichowo	9 lut 24	95 000,00	3,00	<i>zadowalające</i>	<i>niekorzystne</i>	<i>slaba</i>	<i>slaby</i>	31 633,98	32 023,99
BP 23	Kuźnica Zbąska	23 lis 23	48 198,00	1,85	<i>zadowalające</i>	<i>przeciętne</i>	<i>slaba</i>	<i>slaby</i>	25 999,57	26 459,01
BP 30	Wilkowo Polskie gm Wielichowo	9 lut 24	168 625,59	5,99	<i>przeciętne</i>	<i>korzystne</i>	<i>średnia</i>	<i>przeciętny</i>	28 151,18	28 498,25

Cechy nieruchomości o cenie min i max

nr	położenie	Data trans	cena	powierzchnia	położenie	sąsiedztwo	Rolnicza przestrzeń prod.	Poziom kult. rolnej	Cena jedn	Cena zakt	
10	Blinek	31 sie 23	20 100,00	0,96	<i>przeciętne</i>	<i>korzystne</i>	<i>slaba</i>	<i>slaby</i>	20 937,50	<b>21 427,95</b>	<i>Cmin</i>
34	Elźbieciny gm. Rakoniewice	25 sty 24	40 000,00	1,04	<i>przeciętne</i>	<i>korzystne</i>	<i>średnia</i>	<i>przeciętny</i>	38 613,77	<b>39 129,50</b>	<i>Cmax</i>



Do określenia wartości gruntu szacowanego przyjęto następujące założenia:

- Powierzchnia gruntu: 4,7485 ha
- Położenie - zadowalające ;
- Sąsiedztwo - przeciętne ;
- Rolnicza przestrzeń produkcyjna - słaba;
- Poziom kultury rolnej - słaby ( grunty w większości odłogowane;

Do porównań przyjęto cztery nieruchomości : 7, 15, 23 i 30 z tabeli na str. 28 o podobnych cechach do nieruchomości wycenianej, które były przedmiotem obrotu w badanym okresie na lokalnym rynku

**Porównanie ocen cech rynkowych (atrybutów) nieruchomości szacowanej i nieruchomości do bezpośrednich porównań**

L.p	Nieruchomości	Nieruch. szacowana	Nieruch. podobna_1	Nieruch. podobna_2	Nieruch. podobna_3	Nieruch. podobna_4
Nr nieruchomości w bazie		-----	7	15	23	30
Data transakcji		-----	14 mar 23	9 lut 24	23 lis 23	9 lut 24
Wartość nieruchomości [zł]		-----	167 200,0	95 000,0	48 198,0	168 625,6
Cena jedn. aktualizowana [zł/m <sup>2</sup> ]		do szacowania	36 357,87	32 023,99	26 459,01	28 498,25
1	położenie	zadowalające	zadowalające	zadowalające	zadowalające	przeciętne
2	sąsiedztwo	przeciętne	korzystne	niekorzystne	przeciętne	korzystne
3	rolnicza przestrzeń produkcyjna	słaba	słaba	słaba	słaba	średnia
4	poziom kultury rolnej	słaby	przeciętny	słaby	słaby	przeciętny

**Wyniki szacowania metodą porównywania parami**

X		Nr nieruchomości z bazy do porównania					
		7	15	23	30		
		Cena nieruchomości porównawczej Cp [zł/m <sup>2</sup> ]					
		36 357,87	32 023,99	26 459,01	28 498,25		
L.p	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC [%] (waga cechy)	Zakres kwotowy [zł/m <sup>2</sup> ]	Kwotowe poprawki korygujące ceny nieruchomości [zł/m <sup>2</sup> ]			
1	położenie	25,00%	4 425,38				-2 212,69
2	sąsiedztwo	20,00%	3 540,31	-1 770,16	1 770,16		-1 770,16
3	rolnicza przestrzeń produkcyjna	25,00%	4 425,39				-2 212,70
4	poziom kultury rolnej	30,00%	5 310,47	-2 655,24			-2 655,24
Sumy:		100,00%	17 701,55	-4 425,40	1 770,16	0,00	-8 850,79
Ceny skorygowane o sumę poprawek Cw'=Cp+Σ popr [zł/m <sup>2</sup> ]				31 932,47	33 794,15	26 459,01	19 647,46
Wagi skorygowanych cen αw (wg Markowa)				3,27	10,62	15,56	1,67
Średnia ważona cen skorygowanych = wynik szacowania [ha]				29 171,80			
Powierzchnia nieruchomości szacowanej [ha]				4,7485			
Wartość nieruchomości przed zaokrągleniem [zł]				138 522,29			
Wartość nieruchomości (zaokrąg. do 1000) [zł]				139 000,00			

### 7.3 Zestawienie wartości:

l.p.	nazwa	wartość
1	część dz. nr 103/2 pod zabudowę	58 000 zł
2	pozostałe grunty rolne	139 000 zł
	razem	197 000 zł

## 8. WYNIK KOŃCOWY – WNIOSKI I UZASADNIENIA

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości zgodnie z zakresem wyceny, według stanu i cen na dzień wyceny z uwzględnieniem służebności:

**$W_n = 197\ 000$  złotych**

*/słownie: sto dziewięćdziesiąt osiem tysięcy złotych /*

Wartość udziału 3/40 cz. wynosi 14 775 zł

Biorąc pod uwagę aktualny poziom cen na rynku nieruchomości, lokalizację, powierzchnię i uzbrojenie oszacowaną wartość można uznać za adekwatną w stosunku do sytuacji na lokalnym rynku nieruchomości. Grunty w większości odłogowane z przewagą RVI są mało atrakcyjne dla wykorzystania rolniczego. Budynki ze względu na stan techniczny wymagają kosztownego remontu bądź likwidacji. Ponieważ zakup udziału nie oznacza zakupu fragmentu nieruchomości należy liczyć się z obniżką ceny o około 30 %.

## 9. DATY

- Wycenę wykonano dnia 7 sierpnia 2024 r.
- Wartość przedmiotu wyceny określono według stanu na dzień 7 sierpnia 2024r.
- Data oględzin nieruchomości 7 sierpnia 2024 r.

## 10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

- Operat może być wykorzystany tylko do celu określonego w opracowaniu;
- Niniejszy operat sporządzony został zgodnie ze Standardami zawodowymi PFSRM, obowiązującymi przepisami prawa oraz zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym;
- Ustalona wartość nieruchomości może zostać nieosiągnięta w przypadku szybkiej sprzedaży nieruchomości w trybie likwidacyjnym lub zmian koniunkturalnych rynku;
- Stan prawny nieruchomości określono na podstawie oględzin i informacji uzyskanych od z założeń, że zostały ujawnione wszystkie okoliczności mające wpływ na wartość nieruchomości;
- Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za skutki wad ukrytych składników majątkowych nieruchomości;
- Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za treść wykorzystanych w procesie wyceny dokumentów, dostarczonych przez Zamawiającego;
- Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności wobec osób trzecich z tytułu wykorzystania operatu w innym celu niż został on sporządzony;
- Ocena stanu technicznego budynków nie stanowi ekspertyzy technicznej;
- Niniejsza wycena nie uwzględnia wartości zabezpieczeń hipotecznych na nieruchomości oraz ewentualnych hipotek ustawowych oraz służebności;
- Oszacowana wartość rynkowa nie zawiera podatku vat;



Opracował: Jan Żurawski

## 11. ZAŁĄCZNIKI

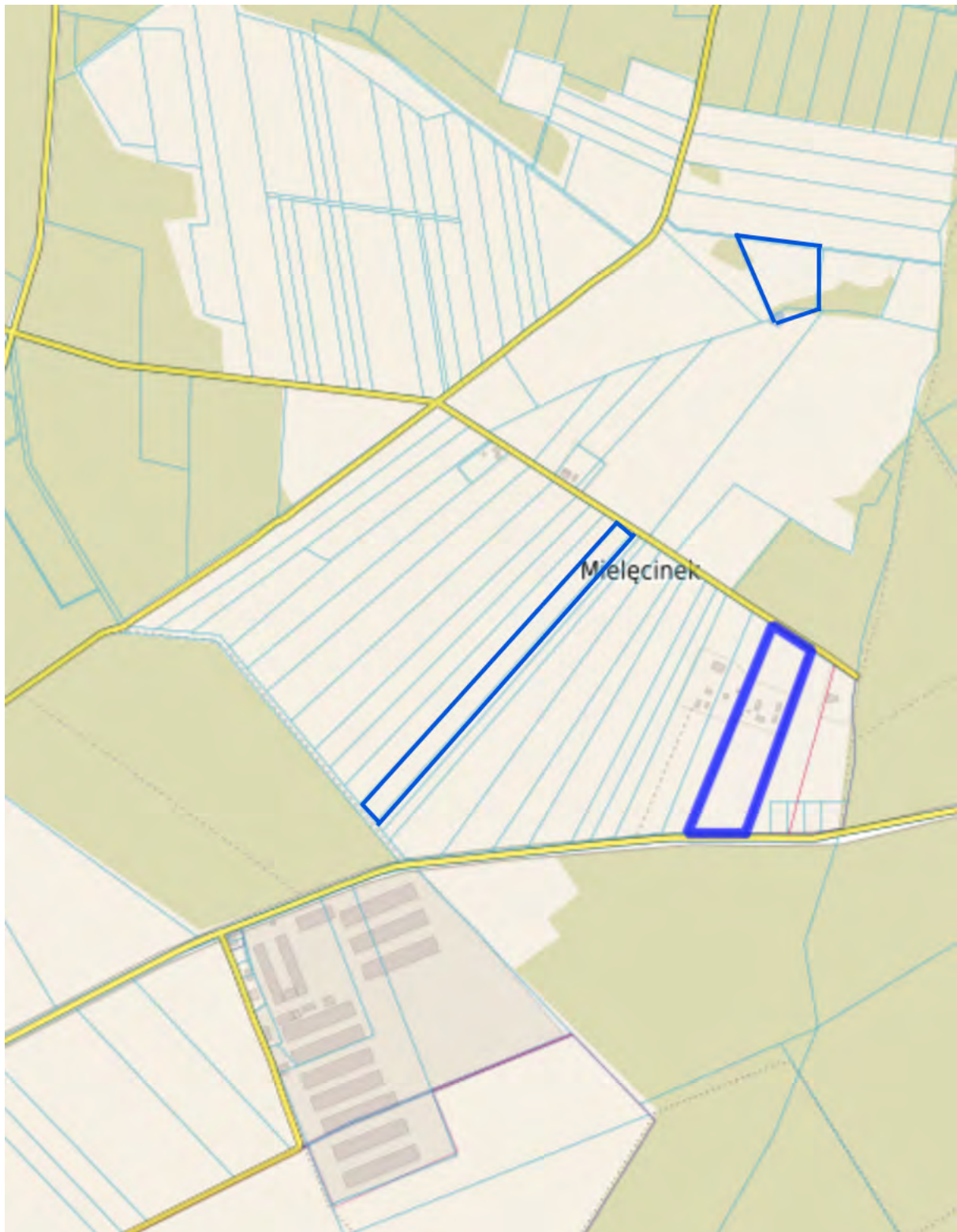
1. Mapa.
2. Wypisy z rejestru gruntów.
3. Certyfikat polisy oc rzeczoznawcy.

Zaświadczenia o przeznaczeniu gruntów nie zostało załączone zgodnie z zapisem zawartym w § 79.4 Rozporządzenia MRiT z dnia 5.09.2023r. w sprawie wyceny nieruchomości

Odpis księgi wieczystej nie został załączony zgodnie z zapisem zawartym w § 79.4 Rozporządzenia MRiT z dnia 5.09.2023r. w sprawie wyceny nieruchomości .

## Z A Ł A C Z N I K I

Załącznik 1



Załącznik 2

<p><b>STAROSTA GRODZISKI</b> ul. Żwirki i Wigury 1 62-065 Grodzisk Wielkopolski</p>		<p>Województwo: wielkopolskie Powiat: grodziski Jednostka ewidencyjna: Rakoniewice - obszar wiejski Obręb ewidencyjny: <b>300504_5.0022, WIOSKA</b> Miejscowość: WIOSKA (idTERYT: 0593945)</p>					
GK.6621.1742.2024							
<p><b>Uproszczony wypis z rejestru gruntów</b> według stanu na dzień: 2024-08-13 10:24:46</p>							
Jednostka rejestrowa gruntów: 300504_5.0022.G132 grupa rejestrowa: 7							
<b>WŁAŚCICIELE/ WŁADAJĄCY:</b>							
UDZIAŁ WSPÓLNY: 1/1 charakter stanu władania: <b>własność</b> MAŁŻEŃSTWO: <b>MICHALSKI IGNACY</b> rodzice: <b>WIKTOR, WIKTORIA PESEL: 51012409091</b> OSOBA NIE ŻYJE. INFORMACJĘ WPISANO NA PODSTAWIE BAZY PESEL (DATA ZGONU:2021-12-24, NR AKTU ZGONU:0222033/00/AZ/2021/974883). <b>MICHALSKA HALINA MARIA</b> rodzice: <b>ANTONI, WŁADYSŁAWA PESEL: 55060407483</b> Adres zam. na pobyt stały: 64-308 JABŁONNA WIOSKA 114							
<b>DZIAŁKI EWIDENCYJNE:</b>							
Ark. mapy	Numer działki ewidencyjnej	Położenie gruntów	Opis użytku	Oznaczenie klasoużytku	Powierzchnia		Numer księgi wieczystej
					klaso- użytku [ha]	działki [ha]	
2	71		Nieużytki Pastwiska Grunty orne Grunty pod rowami	N PsV RVI W-PsV	0.0192 0.6707 0.2633 0.0068	<b>0.9600</b>	PO1S/00015416/3
<b>Identyfikator działki: 300504_5.0022.71</b>							
<b>Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej: 0.9600</b>							

W dniu: 13.08.2024  
dokument sporządzony przez: Kamilla Lizak

.....  
(podpis)

.....  
(data, imię i nazwisko osoby upoważnionej)

<b>STAROSTA GRODZISKI</b> ul.Żwirki i Wigury 1 62-065 Grodzisk Wielkopolski		Województwo: wielkopolskie Powiat: grodziski Jednostka ewidencyjna: Rakoniewice - obszar wiejski Obręb ewidencyjny: <b>300504_5.0022, WIOSKA</b> Miejscowość: WIOSKA (idTERYT: 0593945)					
GK.6621.1742.2024							
<b>Uproszczony wypis z rejestru gruntów</b>							
według stanu na dzień: 2024-08-13 10:26:10							
Jednostka rejestrowa gruntów: 300504_5.0022.G130 grupa rejestrowa: 7							
<b>WŁAŚCICIELE/ WŁADAJĄCY:</b>							
UDZIAŁ: 1/1 charakter stanu władania: <b>własność</b>							
<b>ZAMELCZYK FELIKS</b>							
Adres zam. na pobyt stały: 64-308 JABŁONNA WIOSKA							
Uwagi: brak imion rodziców w wykazie							
<b>DZIAŁKI EWIDENCYJNE:</b>							
Ark. mapy	Numer działki ewiden -cyjnej	Położenie gruntów	Opis użytku	Oznaczenie klasoużytku	Powierzchnia		Numer księgi wieczystej
					klaso -użytku [ha]	działki [ha]	
2	92		Grunty orne	RIVb	0.7210	<b>1.7100</b>	
			Grunty orne	RV	0.2652		
			Grunty orne	RVI	0.7154		
			Grunty pod rowami	W-RIVb	0.0066		
			Grunty pod rowami	W-RVI	0.0018		
Identyfikator działki: <b>300504_5.0022.92</b>							
INFORMACJE DODATKOWE: 92							
Tom.IV-wyk.158							
2	103/1		Grunty orne	RV	0.0290	<b>0.0290</b>	
Identyfikator działki: <b>300504_5.0022.103/1</b>							
INFORMACJE DODATKOWE: 103/1							
Tom.V-wyk.179							
2	103/2		Grunty rolne zabudowane	Br-RVI	0.2115	<b>2.2610</b>	
			Grunty orne	RV	0.5703		
			Grunty orne	RVI	1.4792		
Identyfikator działki: <b>300504_5.0022.103/2</b>							
INFORMACJE DODATKOWE: 103/2							
Tom.V-wyk.179							
<b>Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej: 4.0000</b>							
<b>BUDYNKI NIESTANOWIĄCE ODRĘBNEGO OD GRUNTU PRZEDMIOTU WŁASNOŚCI:</b>							
Adres budynku	Rodzaj wg KŚT	Powierzchnia użytkowa			Pow. zabudowy budynku [m <sup>2</sup> ]	Liczba kondyg. nad/podziemnych	
		lokali wyodręb -nionych[m <sup>2</sup> ]	lokali niewyodręb -nionych[m <sup>2</sup> ]	pom. przyn. [m <sup>2</sup> ]			
	budynki produkcyjne usługowe i gospodarcze dla rolnictwa (108)				91	1/0	
Identyfikator budynku: 300504_5.0022.132_BUD							
Identyfikatory działek na których położony jest budynek: 300504_5.0022.103/2							
	budynki produkcyjne usługowe i gospodarcze dla rolnictwa (108)				79	1/0	
Identyfikator budynku: 300504_5.0022.133_BUD							
Identyfikatory działek na których położony jest budynek: 300504_5.0022.103/2							
	budynki produkcyjne usługowe i gospodarcze dla rolnictwa (108)				37	1/0	
Identyfikator budynku: 300504_5.0022.121_BUD							





# CERTYFIKAT

## ZAWARCIA OBOWIĄZKOWEGO UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ PRZEDSIĘBIORCY PROWADZĄCEGO DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE RZECZOZNAWSTWA MAJĄTKOWEGO

Niniejszym potwierdza się, że:

**Biuro Usług Majątkowych Jan Żurawski**

**62-067 Rakoniewice, Polna 18 / 18**

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie  
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

**Nr polisy SRM0014913**

zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r.  
w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej  
przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności  
rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 805)

**na okres: 28/08/2023 - 27/08/2024**

**na sumę gwarancyjną: 250 000 EUR**

**słownie: dwieście pięćdziesiąt tysięcy euro**

**składka za ubezpieczenie wynosi: 788.00 PLN**

*Lidia Machalska*  
Starszy Specjalista ds. Ubezpieczeń

iExpert.pl Spółka Akcyjna  
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32  
02-001 Warszawa  
KRS 0000426530, REGON 140437850  
NIP 525-235-52-48

iExpert.pl SA | www.iewert.pl  
Al. Jerozolimskie 99/32 | 02-001 Warszawa  
tel.: 22 646 42 42 | fax: 22 100 26 26

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy KRS, KRS nr: 0000426530  
NIP 5252355248 | Kapitał zakładowy: 100.000 zł, opłacony w całości.