

# OPERAT SZACUNKOWY

OKREŚLAJĄCY WARTOŚĆ RYNKOWĄ NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ  
NIEZABUDOWANEJ POŁOŻONEJ NA DZIAŁCE NR EWIDENCYJNY 292/1  
W OBRĘBIE GRZEGORZEW, GMINA GRZEGORZEW, POWIAT KOLSKI,  
WOJEWÓDZTWO WIELKOPOLSKIE

**Wartość rynkowa nieruchomości wynosi:**  
**38 000,00 zł** (słownie: trzydzieści osiem tysięcy złotych)

**AUTOR OPERATU:**  
**Rzeczoznawca majątkowy nr uprawnień 3632**  
**Jadwiga Lewandowska**  
**Tel. 691 161 558**

**DATA OPERATU - KONIN, DNIA 7 stycznia 2025 R.**



*Jadwiga Lewandowska*

## SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT I ZAKRES OPERATU SZACUNKOWEGO.....	3
2. CEL WYCENY.....	3
3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO	3
3.1. Podstawa formalna.....	3
3.2. Podstawy materialno – prawne.....	3
3.3. Źródła danych merytorycznych .....	3
4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO.....	3
5. PRZEZNACZENIE W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO/ STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	3
6. STAN PRZEDMIOTU WYCENY .....	5
6.1. Stan prawny .....	5
6.2. Oznaczenie według ewidencji gruntów.....	6
6.3. Opis nieruchomości .....	6
7. OKREŚLENIE SPOSOBU WYCENY .....	8
7.1. Rodzaj określanej wartości .....	8
7.2. Podstawa wyceny, uzasadnienie zastosowanej procedury .....	8
8. ANALIZA, CHARAKTERYSTYKA RYNKU, OSZACOWANIE WARTOŚCI	10
9. WYNIK KOŃCOWY WYCENY .....	12
10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA .....	13
ZAŁĄCZNIKI.....	13

## 1. PRZEDMIOT I ZAKRES OPERATU SZACUNKOWEGO

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa, położona w obrębie Grzegorzew, gmina Grzegorzew, powiat kolski, województwo wielkopolskie, na działce nr ewidencyjny 292/1 o powierzchni 8339 m<sup>2</sup>. Zakres oszacowania obejmuje prawo własności nieruchomości. Dla nieruchomości Sąd Rejonowy w Kole prowadzi księgę wieczystą KN1K00020902/0).

## 2. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb postępowania upadłościowego sygn. akt PO1P/GUp-s/1241/2024

## 3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

### 3.1. Podstawa formalna

Zlecenie na wycenę wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb postępowania upadłościowego sygn. akt PO1P/GUp-s/1241/2024 w sprawie dłużnika Artura Sądowskiego. Zlecający: syndyk masy upadłości – Karolina Nowacka. Zleceniobiorca – Jadwiga Lewandowska - Rzeczoznawca Majątkowy w zakresie szacowania nieruchomości, nr uprawnień 3632.

### 3.2. Podstawy materialno – prawne

- ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami /tj. Dz.U. z 2024 r., poz. 1145/, z późn.zm.,
- ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. prawo upadłościowe /tj. Dz.U. z 2024 r., poz. 794/, z późn.zm.,
- ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny /tj. z 2024 r., poz.1061 /z późn.zm.,
- ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego /tj. z 2024 r., poz.1568/,
- rozporządzenie Ministra Rozwoju Technologii z dnia 5 września 2023 r., w sprawie wyceny nieruchomości / Dz.U. z 2023 r., poz.1832/.

### 3.3. Źródła danych merytorycznych

- wypis z rejestru gruntów i mapa ewidencyjna,
- plan zagospodarowania przestrzennego/ studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy/ Grzegorzew
- oględziny przedmiotu wyceny,
- ceny z aktów notarialnych,
- własna baza danych z zakresu analizy cech rynkowych nieruchomości wpływających na poziom cen w obrocie na rynku lokalnym,
- inne informacje uzyskane drogą samodzielnego gromadzenia danych.

## 4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Data sporządzenia operatu szacunkowego – 7 stycznia 2025 r.

Data na którą określono wartość przedmiotu wyceny – 19 grudnia 2024 r.

Data przyjętego stanu przedmiotu wyceny – 19 grudnia 2024 r.

Data dokonania oględzin przedmiotu wyceny – 19 grudnia 2024 r.

## 5. PRZEZNACZENIE W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO /STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO/

Zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego gminy Grzegorzew zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy w Grzegorzewie nr XIX/79/2024 z dnia 28 maja 2004 r., ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr

110 z dnia 14 lipca 2004 r., poz. 2199 działka nr ewidencyjny 292/1 znajduje się na obszarze oznaczonym symbolem R – uprawy polowe z dopuszczeniem zabudowy, dozwolona lokalizacja zabudowy rolniczej i urządzeń infrastruktury technicznej.

Załącznik nr 1- zaświadczenie z dnia 20 grudnia 2024 r., nr Z 82/2024.

W sąsiedztwie terenu znajdują się elektrownie wiatrowe. Gmina w wyżej wymienionej uchwale dotyczącej planu zagospodarowania przestrzennego wprowadziła następujące ograniczenia:

#### §11. 1. Elektrownie wiatrowe.

1) Ustala się na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami R/EW:

a) jako przeznaczenie podstawowe - grunty rolne w dotychczasowym użytkowaniu i możliwość budowy elektrowni wiatrowych. Pod lokalizację jednej wieży wiatrowej grunt z drogą dojazdową nie będzie przekraczać 0,5 ha klasy III i 1,0 ha klasy IV,

b) przewiduje się budowę turbin wiatrowych typ V80-2,0, MW NH100,

c) maksymalna wysokość wieży elektrowni wiatrowej - 110 m (bez rotora),

d) wszystkie konstrukcje turbin wiatrowych, łącznie z wieżami powinny być pomalowane na jasny, najlepiej biały lub biało - szary kolor, nie kontrastujący z otoczeniem, zewnętrzne pomieszczenia transformatorów i innych elementów elektrycznych mają być pomalowane na kolor szary, brązowy lub zielony,

e) nakaz usunięcia elektrowni wiatrowej nieczynnej przez okres jednego roku,

f) zakaz umieszczania na elektrowni wiatrowej reklam; zakaz nie dotyczy oznaczenia nazwy i symbolu producenta elektrowni wiatrowej umieszczonego na gondoli turbiny.

2) Należy zastosować rozwiązania techniczne zapewniające ograniczenie ewentualnych uciążliwości do granic własnych użytkowania terenu.

3) Po zakończeniu robót budowlanych polegających na montażu elektrowni wiatrowych - przywrócić pierwotnej, rolniczej funkcji terenu.

4) W ramach przeznaczenia dopuszczalnego ustala się:

a) dotychczasowe użytkowanie gruntów do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z ust. 1 oraz sieci, urządzenia i obiekty inżynierskie realizowane na potrzeby funkcjonowania zespołu elektrowni wiatrowych,

b) drogi, urządzenia i obiekty komunikacyjne tymczasowe, realizowane na potrzeby funkcjonowania zespołu elektrowni wiatrowych.

5) Obowiązuje strefa bezpieczeństwa w odległości ok. 500 m od masztu elektrowni od osiedla mieszkaniowego, zabudowy zwartej, użyteczności publicznej, itd.

6) Strefa ta może być użytkowana w dotychczasowy sposób, jako teren upraw rolnych, bez możliwości realizacji obiektów budowlanych oraz składowania materiałów łatwopalnych. Strefa ta powinna być wolna od wszelkich przeszkód i innych budowli utrudniających prace parku elektrowni.

7) Obowiązują, z zastrzeżeniem przepisów szczególnych, następujące wymogi z zakresu ochrony środowiska naturalnego:

a) ustala się zakaz lokalizacji obiektów powodujących przekroczenie dopuszczalnych norm uciążliwości dla środowiska poza granicami przynależnej im działki lub wywołujących w obrębie swojej działki nieodwracalne zmiany środowiska,

b) ustala się konieczność wykonania oceny oddziaływania na środowisko na etapie realizacji inwestycji.

8) Dojazd do terenu projektowanego zespołu elektrowni wiatrowych ustala się z dróg gminnych i powiatowych.

9) Należy zapewnić dojazd do poszczególnych obiektów parku elektrowni wiatrowych dla zapewnienia realizacji budowy, eksploatacji i w sytuacjach awaryjnych poprzez zjazdy indywidualne (niepubliczne) o parametrach określonych technologią budowy.

10) Dojazdy należy projektować jako najkrótsze połączenia do dróg gminnych i powiatowych.

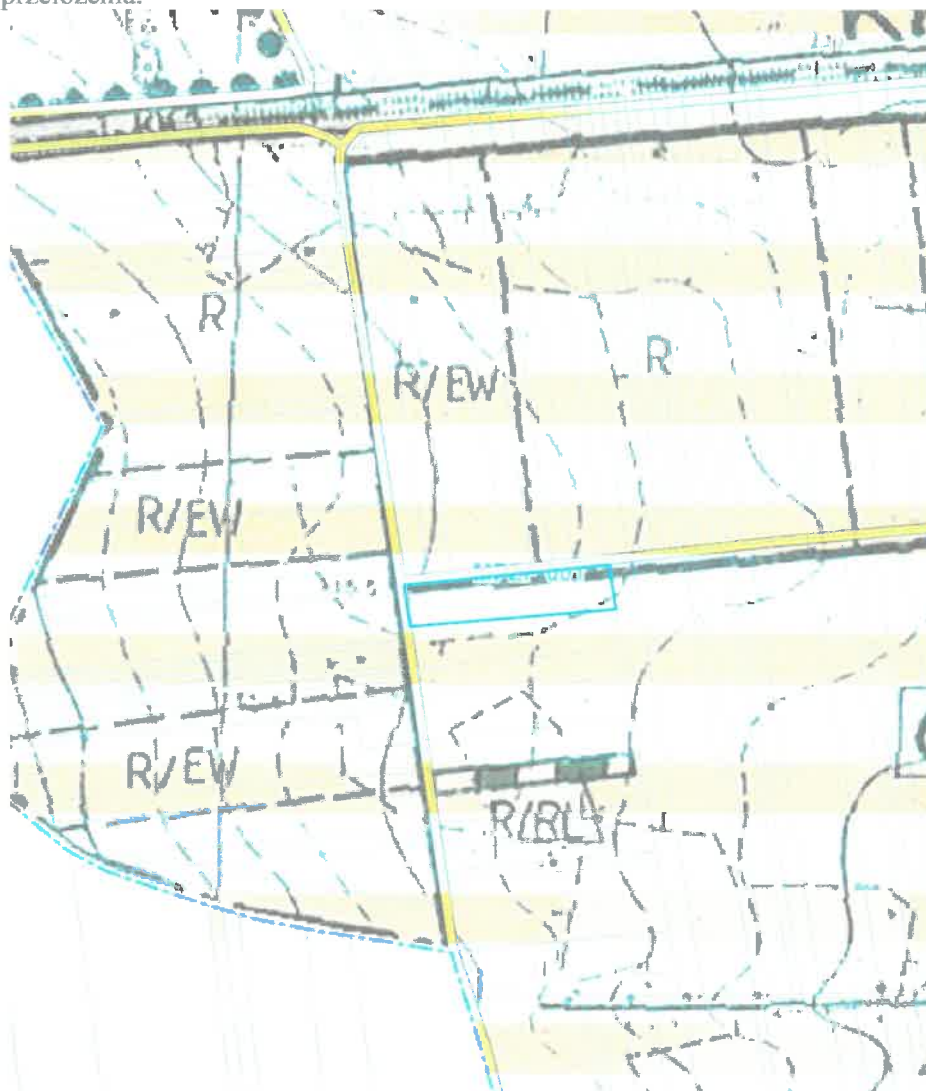
11) Dla obszaru projektowanej lokalizacji elektrowni wiatrowych obowiązują następujące zasady w zakresie infrastruktury technicznej:

a) elektrownie wiatrowe pracują bezobsługowo, w związku z czym nie istnieje potrzeba rozwiązywania problemów związanych z gospodarką wodno - ściekową,

b) ustala się konieczność oświetlenia planowanych elektrowni wiatrowych, w celu zachowania bezpieczeństwa ruchu statków powietrznych oraz ochrony migrujących ptaków,

c) ustala się wybudowanie rozdzielnic 15 kV zgodnie z potrzebami,

- d) połączenia projektowanych elektrowni wiatrowych z projektowanymi rozdzielnicami ustala się poprzez linie kablowe 15kV,  
 e) ustala się wybudowanie linii kablowych 15kV do zespołu elektrowni wiatrowych z GPZ - u lub sieci energetycznej,  
 f) istniejące urządzenia drenarskie odwadniające do zachowania, a w przypadku kolizji z lokalizacją elektrowni do przełożenia.



## 6. STAN PRZEDMIOTU WYCENY

### 6.1. Stan prawny

Dla Nieruchomości Sąd Rejonowy w Kole prowadzi księgę wieczystą nr KN1K/00020902/0).  
 Księga wieczysta zawiera między innymi następujące wpisy:

Dział I

Gmina- Grzegorzew

Miejscowość: Grzegorzew

Nr działki: 292/1

Sposób korzystania: rola

Obszar: 0,8339 ha

Dział II

Właściciel

Udział: 1/1

Artur Sądowski

Dział III

Wpisy dotyczące wszczęcia egzekucji

Dział IV

Treść wpisu: hipoteka przymusowa

Wierzyciel hipoteczny: Naczelnik Urzędu Skarbowego w Kole

Treść wpisu: hipoteka przymusowa

Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych II Oddział w Poznaniu.

Załącznik nr 3- wypis z księgi wieczystej.

## 6.2. Oznaczenie według ewidencji gruntów i budynków

województwo - wielkopolskie  
powiat - kolski,  
jednostka ewidencyjna - gmina Grzegorzew,  
Obręb - 300905\_2.0008, Grzegorzew  
Właściciel udział - 1/1  
Właściciel -

Numer działki	ark	Bliższe określenia położenia	Powierzchnia w ha			Nr księgi wieczystej
			Opis użytku symbol	użytku	działki	
292/1	2		Grunty orne RIVb	0.0190	0.8339	KNIK/0002090 2/0
			Grunty orne RV	0.8140		
Razem: 0.8339 ha						

Załącznik nr 4– uproszczony wypis z rejestru gruntów.

Załącznik nr 5- mapa zasadnicza.

## 6.3. Opis nieruchomości

### Charakterystyka gminy, miejscowości, nieruchomości

Gmina Grzegorzew leży w centralnej części powiatu kolskiego, we wschodniej części województwa wielkopolskiego. Graniczy z gminami: Gminą Koło, Gminą Babiak, Gminą Kłodawa, Gminą Olszówka, Gminą Dąbie. Gmina Grzegorzew jest gminą wiejską o charakterze rolniczym. Ma powierzchnię 73,33 km<sup>2</sup>, w tym około (87%) zajmują grunty rolne. Przeważającą część stanowią małe gospodarstwa rolne. Przez Grzegorzew przebiega droga krajowa nr 92 stanowiąca drogę alternatywną dla autostrady A2, drogi powiatowe oraz drogi gminne.

Wieś Grzegorzew położona na Wysoczyźnie Kłodawskiej jest siedzibą gminy Grzegorzew Obecnie wieś stanowi zaplecze usługowo-handlowe dla najbliższej okolicy. Znajdują się tam podstawowe obiekty użyteczności publicznej, obiekty handlowo – usługowe. Miejscowość ma około 2 tysiące mieszkańców. Oddalona od Koła siedziby powiatu około 7 km.

Szacowana nieruchomość położona w peryferyjnej strefie Grzegorzewa, przy drodze gruntowej.

W bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się turbiny wiatrowe. Przy drodze linia kablowa energetyczna do obsługi turbiny wiatrowej. Pozostałe sąsiedztwo to głównie tereny rolne uprawiane. Działka na dzień oględzin uprawiana, wykorzystywane na cele rolne, pod uprawę. Teren płaski, regularny. Szerokość działki ok. 40 m, długość ok. 200 m. Odległość od zabudowy oraz drogi asfaltowej ok. 630 m. Działka znajduje się w strefie oddziaływania turbin wiatrowych, przeznaczenie działki raczej wyłącznie rolne pod uprawę.

Dokumentacja fotograficzna z dnia 19 grudnia 2024 r.

Widok na drogę przy której położona jest nieruchomość. W bezpośrednim sąsiedztwie działki turbiny wiatrowe.



Widok na działkę



## 7.OKREŚLENIE SPOSOBU WYCENY

### 7.1. Rodzaj określanej wartości

Zgodnie z przyjętym celem wyceny określono wartość rynkową dla użytkownika zgodnego z aktualnym sposobem użytkowania, który jest zgodny z planem zagospodarowania przestrzennego gminy Grzegorzew.

### 7.2. Podstawa wyceny, uzasadnienie zastosowanej procedury

Nieruchomość została oszacowana dla celów postępowania upadłościowego, dlatego należy określić wartość rynkową nieruchomości.

Zgodnie z art. 151 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 rozeznanem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Zgodnie z art. 150 pkt. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami w wyniku wyceny nieruchomości dokonuje się między innymi określenia wartości rynkowej dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu. Art. 151 definiuje co stanowi wartość rynkową nieruchomości. Art. 152 zawiera w pkt. 2 katalog podejść możliwych do zastosowania przy wycenie nieruchomości. Natomiast art. 153 pkt. 1, 2 i 3 precyzuje poszczególne podejścia, a art. 154 umożliwia rzeczoznawcy wybór właściwego podejścia, metody i techniki szacowania nieruchomości przy uwzględnieniu w szczególności celu wyceny, rodzaju i położenia nieruchomości, funkcji wyznaczonej w planie miejscowym, stopnia wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stanu zagospodarowania oraz dostępnych danych o cenach nieruchomości podobnych. Z tych względów należy określić wartość jaką nieruchomość może uzyskać na rynku.

Zgodnie z rozporządzeniem rozporządzenie Ministra Rozwoju Technologii z dnia 5 września 2023 r., w sprawie wyceny nieruchomości / Dz.U. z 2023 r., poz.1832/.

§ 55. 1. Przy określaniu wartości nieruchomości rolnych lub leśnych przedmiotem wyceny może być nieruchomość jako całość bądź oddzielnie grunt oraz jego części składowe.

2. W przypadku braku możliwości wyceny nieruchomości jako całości określenia wartości nieruchomości rolnych i leśnych o wielu sposobach użytkowania i dużej różnorodności części składowych dokonuje się przez wydzielenie funkcjonalnych części nieruchomości celem ich odrębnej wyceny, z uwzględnieniem cech charakteryzujących te części. Zastosowanie tego sposobu wyceny wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym.

§ 56. 1. Przy stosowaniu podejścia porównawczego w celu określenia wartości nieruchomości rolnej uwzględnia się w szczególności:

- 1) dla nieruchomości niezabudowanej i nieprzeznaczonej pod zabudowę budynkami lub budowlami rolniczymi – rodzaj użytku gruntowego oraz jego klasę bonitacyjną, lokalizację, dogodność dojazdu, ukształtowanie przestrzenne, kulturę rolną, trudność uprawy, wielkość zanieczyszczeń środowiska, występowanie urządzeń melioracyjnych oraz infrastruktury utrudniającej agrotechnikę;
- 2) dla nieruchomości zabudowanej lub przeznaczonej pod zabudowę budynkami i budowlami rolniczymi – lokalizację, różnorodność istniejącej zabudowy, stan tej zabudowy, występowanie gruntów o różnej przydatności do zabudowy oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Przy określaniu wartości nieruchomości rolnej wykorzystuje się w szczególności:
  - 1) dane zawarte w dokumentacji powstałej w wyniku przeprowadzenia gleboznawczej klasyfikacji gruntów przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego;
  - 2) mapy glebowo-rolnicze;
  - 3) mapy zasobności gleb;
  - 4) dokumenty gospodarcze;
  - 5) publikacje specjalistyczne.



§ 57. 1. Jeżeli wymaga tego cel wyceny, w przypadku gdy na nieruchomości rolnej znajdują się uprawy i zasiewy, wartość tej nieruchomości określa się jako sumę wartości gruntu oraz wartości tych upraw i zasiewów. Przy wycenie upraw i zasiewów określa się wartość spodziewanych pożytków, a jeżeli określenie tych pożytków jest niemożliwe, określa się koszty poniesionych nakładów.

2. Przy określaniu wartości nieruchomości rolnych, które są ugorowane lub odłogowane, stosuje się podejście porównawcze.

3. Jeżeli na rynku nieruchomości, właściwym ze względu na położenie wycenianej nieruchomości, brak jest transakcji sprzedaży nieruchomości podobnych, przy określaniu wartości nieruchomości rolnych, o których mowa w ust. 2, stosuje się podejście mieszane metodą pozostałościową, określając różnicę pomiędzy wartością gruntu o podobnych cechach pozostającego w uprawie a kosztami przywrócenia wycenianego gruntu do stanu rolniczego wykorzystania.

4. W przypadku braku możliwości określenia wartości w sposób, o którym mowa w ust. 2 lub 3, stosuje się przepisy § 19.

§ 58. 1. Przy określaniu wartości nieruchomości rolnej, na której znajdują się plantacje kultur wieloletnich, uwzględnia się inwentaryzację nasadzeń i ich fazę rozwojową oraz określa się: 1) w podejściu porównawczym lub dochodowym – wartość całej nieruchomości rolnej, uwzględniając w szczególności lokalizację i sąsiedztwo nieruchomości, gatunek i odmianę uprawianej rośliny, liczbę lat pozostałych do zakończenia plonowania, poziom prowadzenia plantacji, warunki glebowo-przyrodnicze, wyposażenie w budowle i inne urządzenia oraz odpowiednio wysokość czynszów;

2) w podejściu kosztowym – oddzielnie wartość gruntu oraz wartość plantacji kultur wieloletnich, przyjmując za czas trwania plantacji okres od rozpoczęcia przygotowania gruntu pod plantację do końca okresu plonowania oraz jej likwidacji.

2. Przy określaniu wartości nieruchomości rolnej, na której znajduje się plantacja kultur wieloletnich, uwzględnia się budowle i urządzenia trwale związane z gruntem, które są niezbędne dla prawidłowego użytkowania plantacji.

3. Przy określaniu wartości nieruchomości rolnej, dla której uzasadnione jest przyjęcie założenia likwidacji całości lub części plantacji kultur wieloletnich, stosuje się podejście mieszane, metodą kosztów likwidacji.

Do wyceny wartości rynkowej gruntu zastosowano podejście porównawcze. W ramach tego podejścia do wyceny zastosowano metodę korygowania ceny średniej. Przedmiotem wyceny była nieruchomość bez zasiewów i upraw.

#### **Metoda korygowania ceny średniej:**

- 1) Określenie rynku lokalnego poprzez ustalenie jego rodzaju, obszaru oraz okresu badania cen transakcyjnych,
- 2) Ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen oraz określenie ich wag,
- 3) Charakterystyka wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jego cech rynkowych,
- 4) Opis nieruchomości i ich cech rynkowych, odpowiednio dla nieruchomości o cenie minimalnej  $C_{min}$  i maksymalnej  $C_{max}$ , w przyjętym zbiorze,
- 5) Określenie średniej arytmetycznej ceny dla próbki reprezentatywnej -  $C_{sr}$ ,
- 6) Obliczenie brzegowych wartości sumy współczynników korygujących -  $[C_{min}/C_{sr}; C_{max}/C_{sr}]$ ,
- 7) Określenie wag cech rynkowych oraz obliczenie zakresu poszczególnych współczynników korygujących,
- 8) Określenie wartości współczynników korygujących dla wycenianej nieruchomości, Wartość rynkową  $WR/1$  ha powierzchni działki wyliczono na podstawie wzoru:

$$WR = C_{sr} \times u_i$$

gdzie:

$C_{sr}$  - średnia cena 1 ha powierzchni nieruchomości na rynku lokalnym,

$u_i$  - współczynniki korygujące odpowiadające cechom rynkowym.

## 8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU I OKREŚLENIE WARTOŚCI

### Analiza i oszacowanie działek gruntu niezabudowanych

- rynek gruntów rolnych,
- obszar lokalizacji szacowanej nieruchomości obejmujący gminę Grzegorzew oraz sąsiednie gminy,
- okres badania cen od sierpnia 2023 r., do dnia wyceny.

Do analizy wybrano nieruchomości wykorzystywane na cele rolne. Na przedmiotowym rynku zanotowano kilkadziesiąt transakcji. Ceny kształtowały się średnio pomiędzy 20 000,00 zł/ha a 100 000,00 zł/ha. Do porównań wybrano nieruchomości z przedziału 35 211,00 zł/ha a 60 657,00 zł/ha jako najbardziej podobne. Ceny rynkowe zależne były przede wszystkim od następujących cech: lokalizacji, klasy gruntów, parametrów technicznych działki gruntu.

### Analiza transakcji

LP	Data transakcji	Nr repertorium z aktu notarialnego	Gmina	Obręb	Powierzchnia nieruchomości w ha	Cena transakcyjna z aktu notarialnego w zł	Cena 1 ha w zł
1	2023-11-30	6954/23	Babiak	Lubotyń	13 189	80 000,00	60657
2	2024-01-22	223/24	Babiak	Psary	34 300	160 000,00	46647
3	2023-08-29	4939/23	Dąbie	Rośle	29 220	165 000,00	56468
4	2023-09-07	5054/23	Dąbie	Sobótka	58 500	260 000,00	44444
5	2023-11-06	6486/13	Dąbie	Chełmno Wieś	14 200	50 000,00	35211
6	2023-12-19	7586/23	Grzegorzew	Grzegorzew	3 480	15 000,00	43103
7	2024-01-08	122/24	Grzegorzew	Bylice Kolonia	20 000	98 000,00	49000
8	2023-09-21	5431/23	Kłodawa	Korzecznik	26 100	150 000,00	57471
9	2023-12-21	7383/23	Kłodawa	Rysiny	35 000	130 000,00	37143
10	2024-01-18	169/24	Koło	Ochle	11 300	40 000,00	35398
11	2023-10-25	2918/23	Kościelec	Police Średnie	13 200	55 000,00	41667
12	2023-11-10	3078/23	Kościelec	Straszków	11 100	65 000,00	58559
13	2024-01-30	478/24	Kościelec	Police Średnie	24 476	100 000,00	40856

### Trend czasowy.

W badanym okresie nie stwierdzono wpływu czasu na zmianę wartości podobnych nieruchomości. W związku z powyższym nie przyjęto poprawki z tego tytułu (tzw. trendu czasowego).

Na podstawie tabeli przyjęto następujące dane wyjściowe:

$C_{\text{sr}}$  - średnia cena za 1 ha powierzchni nieruchomości o liczebności  $n = 13$  wynosi 46 663,00 zł/ha

$C_{\text{max}}$  - cena maksymalna wynosi 60 657,00 zł/ha

$C_{\text{min}}$  - cena minimalna wynosi 35 211,00 zł/ha

Granice współczynników korygujących wynoszą:

$$C_{\text{min}}/C_{\text{sr}} = 0,7545$$

$$C_{\text{max}}/C_{\text{sr}} = 1,2999$$

Cechy rynkowe oraz ich wagi dla określonego rynku ustalono na podstawie analizy własnej, preferencji nabywców, uwzględniając transakcje sprzedaży nieruchomości w badanym okresie na określonym wyżej rynku lokalnym. Ustalono w ten sposób cechy rynkowe i ich wagi dla określonego rynku są następujące:

- lokalizacja 50%
- klasa gruntu 30%
- parametry techniczne działki gruntu 20%

#### Cena maksymalna pozycja 1

Nieruchomość niezabudowana składająca się z dwóch działek. Działki położone przy drodze. Sąsiedztwo grunty rolne oraz przy drodze zabudowa zagrodowa. Odległość do Babiaka siedziby gminy około 9 km. Lokalizacja dobra. Kształt działek regularny prostokątny. Szerokość ok. 28 m, długość ok. 220 m. Działki uprawiane wykorzystywana na cele rolne. Rodzaj i klasa, grunty orne RIVa 0,5785 ha, RIVb 0,2781 ha, RV- 0,4623 ha. Przy drodze uzbrojenie wodociągowe, energetyczne. Parametry techniczne działki gruntu dobre. Powierzchnia nieruchomości 1,3189 ha.

Cena 1 ha 60 657,00 zł. Data transakcji 30.11.2023 r.

#### Cena minimalna pozycja 5

Nieruchomość niezabudowana rolna składająca się z dwóch działek. Działki położone przy drodze. Działki położone w sąsiedztwie głównie terenów rolnych niezabudowanych. Odległość do Dąbia siedziby gminy około 10 km. Lokalizacja przeciętna. Kształt działki regularny prostokątny. Rodzaj i klasa użytków RV. Długość działki jednej ok.142 m, drugiej ok. 100 m, szerokość działki ok. 56 m. Parametry techniczne działki gruntu przeciętne. Powierzchnia nieruchomości 1,42 ha.

Cena 1 ha 35 211,00 zł. Data transakcji 06.11.2023 r.

### OCENA RYNKU W ASPEKCIE CECH RYNKOWYCH

Dla potrzeb wyceny w ramach ustalonych cech rynkowych nieruchomości, przyjęto opisaną skalę ocen:

LP	CECHY RYNKOWE	OCENA	OPIS
1.	Lokalizacja	dobra (nie muszą wystąpić wszystkie cechy)	Mówi o szerszym kontekście posadowienia nieruchomości. W zakresie lokalizacji rozpatrywać należy przede wszystkim jej atrakcyjność rynkową na tle rynku lokalnego. Położona w dobrej lokalizacji z uwagi na otoczenie, bliskość terenów o tej samej funkcji, zagospodarowanie terenu w sąsiedztwie np. uzbrojenie, brak obiektów uciążliwych w sąsiedztwie, tereny uprawiane w sąsiedztwie, dojazd do gruntów, tereny zabudowane w sąsiedztwie, możliwości rozwojowe gruntów.
		średnia	W sąsiedztwie tereny uprawiane, dobry dojazd do gruntów.
		przeciętna (nie muszą wystąpić wszystkie cechy)	Sąsiedztwo terenów nie uprawianych, z dala od zabudowy, tereny uciążliwe w sąsiedztwie
2.	Klasa gruntu	dobra	Większość gruntów IV
		średnia	Stany pośrednie
		przeciętna	Większość gruntów V, VI
3.	Parametry techniczne działki gruntu	dobre (nie muszą wystąpić wszystkie cechy)	Korzystny stosunek długości działki do szerokości, ukształtowanie terenu korzystne
		średnie	Stany pośrednie
		przeciętne (nie muszą wystąpić wszystkie cechy)	Mało korzystny stosunek długości działki do szerokości, tereny podmokłe

### Określenie wartości działki

Ocena cech rynkowych nieruchomości szacowanej, nieruchomości o cenie maksymalnej i minimalnej

LP	CECHY RYNKOWE	Działka szacowana	Działka o cenie maksymalnej	Działka o cenie minimalnej
1.	Lokalizacja	średnia	dobra	przeciętna
2.	Klasa gruntu	średnia	dobra	przeciętna
3.	Parametry techniczne działki gruntu	dobre	dobre	przeciętne

LP	CECHY RYNKOWE	PROCENTOWY WPLYW NA CECHY /WAGA CECHY/	ZAKRES WSPÓLCZYNNIKÓW KORYGUJĄCYCH		WARTOŚĆ WSPÓLCZYNNIKÓW $U_i$
1.	Lokalizacja	50	0,37725	0,64995	0,5136
2.	Klasa gruntu	30	0,22635	0,38997	0,30816
3.	Parametry techniczne działki gruntu	20	0,1509	0,25998	0,25998
SUMA		100	0,7545	1,2999	1,08174

Wartość rynkowa działki za 1 ha powierzchni wynosi:

$$46\ 663,00\ \text{zł/ha} \times 1,08174 = 50\ 477,23\ \text{zł/ha}$$

Ponieważ wyceniana działka znajduje się w sąsiedztwie turbin wiatrowych przyjęto w wycenie jako czynnik niekorzystny i zastosowano współczynnik korekcyjny 0,9

Wartość działki wynosi:

$$WR = 0,8339\ \text{ha} \times 50\ 477,23\ \text{zł/ha} \times 0,9 = 37\ 883,66\ \text{zł}$$

**Przyjęto po zaokrągleniu 38 000,00 zł**

### 9. WYNIK KOŃCOWY WYCENY

Wartość rynkowa nieruchomości położonej w obrębie Grzegorzew, gmina Grzegorzew, powiat kolski, województwo wielkopolskie na działce nr 292/1 wynosi:

**38 000,00 zł (słownie: trzydzieści osiem tysięcy złotych)**

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



*Jadwiga Lewandowska*

## 10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

- Niniejszy operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa oraz zgodnie ze stanem faktycznym.
- Operat nie może być wykorzystany do żadnego innego celu aniżeli określony w opinii.
- Oszacowana wartość rynkowa może ulec zmianie w wyniku zmian koniunktury gospodarczej oraz zmian na lokalnym rynku nieruchomości.
- Zgodnie z art. 156.3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, operat może być wykorzystany do celu, dla którego został sporządzony przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia chyba, że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników o których mowa w art. 154.
- Oszacowana wartość nie zawiera podatku VAT.
- Przedstawione dokumenty i zawarty w nich stan prawny i faktyczny uznano za wiarygodne i nie były one przedmiotem odrębnego dochodzenia.

### ZAŁĄCZNIKI :

1. Zaświadczenie Urzędu Gminy w Grzegorzewie.
2. Wypis z księgi wieczystej.
3. Wypis z rejestru gruntów.
4. Mapa zasadnicza.
5. Polisa rzeczoznawcy.



*Jadwiga Lewandowska*

Grzegorzew, 20 grudnia 2024 r.

## Z A Ś W I A D C Z E N I E

Zaświadczam, że działka nr **292/1** położona w **GRZEGORZEWIE**,  
**gm. Grzegorzew**

zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Grzegorzew,  
zatwierdzonym Uchwałą Rady Gminy Grzegorzew Nr XIX/79/2004  
z dnia 28 maja 2004 roku, ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa  
Wielkopolskiego Nr 110 z dnia 14 lipca 2004 r. poz. 2199.

**znajduje się na terenach oznaczonych symbolem :**

**R** -uprawy polowe z dopuszczeniem zabudowy, dozwolona lokalizacja  
zabudowy rolniczej i urządzeń infrastruktury technicznej.

**Zaświadcza się, że Rada Gminy Grzegorzew nie podjęła uchwały  
o wyznaczeniu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji na  
podstawie ustawy o rewitalizacji z dnia 9.10.2015 r.( Dz. U. z 2021 r.  
poz.485 ).**

Zaświadczenie wydaje się na prośbę zainteresowanego.

Oplatę skarbową w kwocie  
17,21 zł zapłacono w dniu 19.12.2024.  
 gotówką, nr pokwitowania  
P. Opatko...  
nr 812.



ZASTĘPCA WÓJTA

*K. Fila*  
Katarzyna Fila

**WYPIS Z KSIĘGI WIECZYSTEJ** sporządzony na podstawie art. 155 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2024 r., poz.1145) z późn.zm.

**Miejscowość i data: Konin, 20 grudnia 2024**

**Zródło informacji: przeglądarka-ekw.ms.gov.pl**

Dla Nieruchomości Sąd Rejonowy w Kole prowadzi księgę wieczystą nr KN1K/00020902/0).

Księga wieczysta zawiera między innymi następujące wpisy:

Dział I

Gmina- Grzegorzew

Miejscowość: Grzegorzew

Nr działki: 292/1

Sposób korzystania: rola

Obszar: 0,8339 ha

Dział II

Właściciel

Udział: 1/1

Artur Sądowski

Dział III

Wpisy dotyczące wszczęcia egzekucji

Dział IV

Treść wpisu: hipoteka przymusowa

Wierzyciel hipoteczny: Naczelnik Urzędu Skarbowego w Kole

Treść wpisu: hipoteka przymusowa

Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych II Oddział w Poznaniu.



*Jadwiga Lewandowska*


-16-

Zr 3

<b>Starosta Kolski</b> ul. Sienkiewicza 21/23 62-600 Koło		Województwo: wielkopolskie Powiat: kolski Jednostka ewidencyjna: Gmina Grzegorzew Obręb ewidencyjny: <b>300905_2.0008, GRZEGORZEW</b> Miejscowość: Grzegorzew (idTERYT: 0285178)					
GK.6621.3.4999.2024							
<b>Uproszczony wypis z rejestru gruntów</b> według stanu na dzień: 2024-12-18 14:25:37							
Jednostka rejestrowa gruntów: 300905_2.0008.G450 grupa rejestrowa: 7							
<b>WŁAŚCICIELE/ WŁADAJĄCY:</b>							
UDZIAŁ: 1/1		charakter stanu władania: <b>własność</b>					
<b>Sądowski Artur</b> rodzice: <b>Wiesław, Małgorzata</b> PESEL: ***** Adres zam. na pobyt stały: 62-600 Koło ul. Wierzbowa 6							
<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	292/1		Grunty orne Grunty orne	RIVb RV	0.0199 0.8140	0.8339	KN1K/00020902/0
Identyfikator działki: 300905_2.0008.AR_2.292/1				Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej: 0.8339			

W dniu: 18.12.2024

dokument sporządzony przez: Magdalena Dzikowska

  
 (podpis)

z up. STAROSTY

**Maria Zupańska**  
Z-ca NACZELNIKA

wydziału Geodezji, Kartografii i Katastru

(data, imię i nazwisko osoby upoważnionej)





# CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

### Rzecznawca Majątkowy Jadwiga Lewandowska

62-500 Konin, Ulica Beznazwy 31

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie  
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

### Nr polisy SRM0017126

zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r.  
w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej  
przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności  
rzecznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 305)

na okres: 12/09/2024 - 11/09/2025

na sumę gwarancyjną: 200 000 EUR

stawnie: dwieście tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 893.00 PLN

*Lidia Mochalska*  
Powszechny Zakład Ubezpieczeń

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