

BIURO KONSULTINGOWE

Lech Korzeniewski

62-420 STRZAŁKOWO

ul. 1-Maja 30

e-mail: lechkorzen@poczta.onet.pl

tel. 63 275- 04 - 30

kom. 661503553

NIP - 667-100-02-43

Syg. Akt PO1P/GUp-s/1234/2025.

Egzemplarz nr 1

OPERAT SZACUNKOWY

OKREŚLAJĄCY WARTOŚĆ RYNKOWĄ

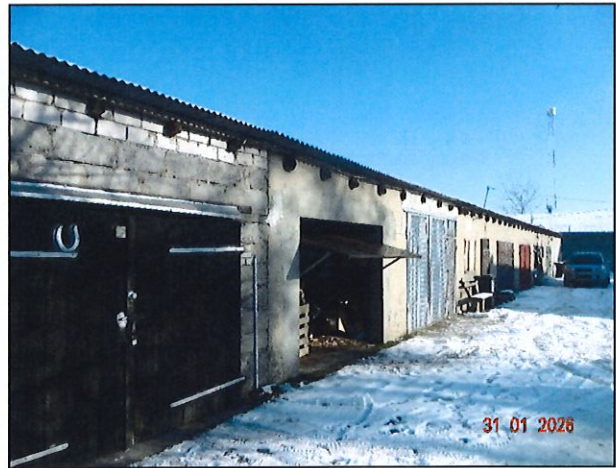
Nieruchomości lokalowej i gruntowej zabudowanej i niezabudowanej
położonej w miejscowości Górzna gm. Złotów

Lokal mieszkalny o pow. użytk. 68,10 m²

Pom. przynależne – piwnica o pow. użytk. 33,80 m²


Działki nr 131/4, 132/29, 132/30, 132/33, 263/8, 263/9

o łącznej pow. 0,0435 ha



Opracował
Rzecznawca Majątkowy
Uprawnienia Państwowe nr 3511
Lech Korzeniewski
mgr Lech Korzeniewski

Strzałkowo 26.02.2026 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO	
1. Położenie nieruchomości, adres:	obręb Górzna, powiat złotowski, woj. wielkopolskie,
2. Oznaczenie wg katastru nieruchomości (ewidencji, gruntów i budynków):	- jednostka ewid. Złotów, - obręb Górzna, - nr lokalu 1 - pow. lokalu 68,10 m ² - pow. piwnicy 33,80 m ² - nr działek: 131/4, 132/29, 132/30, 132/33, 263/8, 263/9 - łączna pow. 0.0435 ha
3. Numer Księgi Wieczystej:	KW Nr - PO1Z/00039333/6, PO1Z/00039334/3
4. Określenie osób, którym przysługują prawa do nieruchomości i rodzaj tych praw:	Właściciel: Łukasz Mróz
<p>5. <u>Krótki opis nieruchomości (w tym rodzaj, przeznaczenie, uzbrojenie):</u> Nieruchomość niezabudowana i zabudowana Nieruchomość użytkowana zgodnie ze studium zagospodarowania Gminy Złotów. Działki w części zabudowane - lokal mieszkalny o pow. użytk. 68,10 m² - b. gospodarczym – garaż I – o pow. użytk. 20,80 m² - b. gospodarczym – garaż II o pow. użytk. 20,80,00 m² Na dzień wizji lokalnej nieruchomość była zamieszkała Przyłącza do działek – niepełne.</p>	
6. Cel wyceny:	Określenie wartości rynkowej nieruchomości dla celów postępowania upadłościowego .
7. Wartość nieruchomości określona w operacie szacunkowym: w aktualnym sposobie użytkowania (WRU)	<ul style="list-style-type: none"> • Podejście, metoda – podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej. Wartość rynkowa obecna nieruchomości: 133.270,00 zł.
8. Daty:	<ul style="list-style-type: none"> • Data sporządzenia operatu szacunkowego..... 26 luty 2026 rok. • Data na którą określono wartość..... 26 luty 2026 rok. • Data na którą określono stan przedmiotu nieruchomości..... 31 styczeń 2026 rok. • Data dokonania oględzin..... 31 styczeń 2026 rok.
9. Imię i nazwisko rzeczoznawcy majątkowego, pieczęć i podpis:	

Spis treści :

1. Przedmiot i zakres wyceny.....	1- 2
2. Cel wyceny.....	2
3. Podstawy formalne i materialno-prawne	2
3.1. Podstawy formalne	2
3.2. Podstawy materialno-prawne	2
3.3. Źródła danych merytorycznych	3
4. Określenie dat istotnych dla operatu	3
5. Stan przedmiotu wyceny	3
5.1.Stan prawny	3-4
5.2.Stan techniczno – użytkowy.....	4 - 11
6.Przeznaczenie w planie miejscowym	12
7.Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości	13- 21
8. Sposób wyceny	21
8.1.Rodzaj określonej wartości	21
8.2.Wybór podejścia , metody i techniki	21 - 24
9.Określenie wartości przedmiotu wyceny	25
9.1.Obliczanie wartości	25 - 37
9.2 Wynik końcowy wyceny.....	38
10. Uzasadnienie wyniku wyceny.....	39
11.Klauzule	40
12.Załącznik	41 - 68

1. Przedmiot i zakres wyceny

- ❖ Przedmiotem wyceny jest nieruchomość lokalowa- **lokal mieszkalny** stanowiący odrębną nieruchomość oraz udział w części wspólnej 5090/10000 znajdujący się w **miejsowości Górzna 110/1** wraz z pomieszczeniem przynależnym- **piwnicą** o łącznej powierzchni **101,90 m²**.

Lp.	Nr lokalu	Przeznaczenie	Pow. w m ²	Położenie na piętrze	KW
1.	1	Lokal mieszkalny	68,10	Parter	PO1Z/00039333/6
2.		Lokal przynależny	33,80	Piwnica	
		Razem pow.	101,90 m²		

Dla w/w lokalu jest prowadzona w Sądzie Rejonowym w Złotowie Księga Wieczysta nr **PO1Z/00039333/6**.

Lokal nie posiada aktualnej polisy ubezpieczeniowej .

Zakres wyceny obejmuje:

- ustalenie wartości całego lokalu mieszkalnym stanowiącego odrębną własność wraz z pomieszczeniem przynależnym ora udziałem w części wspólnej na dzień wizji lokalnej:

- lokal mieszkalny o pow. **68,10 m²**
- pomieszczenie przynależne – piwnica **33,80 m²**

- ❖ Przedmiotem wyceny jest również nieruchomość gruntowa zabudowana i niezabudowana znajdująca się w **miejsowości Górzna** na następujących działkach:

Lp.	Nr Działki	Zagospodarowanie	Klasa gruntu	Pow. w ha	KW
1.	131/4	Grunty orne	RV	0.0044	PO1Z/00039334/3
		Razem działka nr 131/1			
2.	132/29	Inne tereny zabudowane	Bi	0.0026	PO1Z/00039334/3
		Razem działka nr 132/29			
3.	132/30	Grunty orne	RV	0.0102	PO1Z/00039334/3
		Razem działka nr 132/30			
4.	132/33	Inne tereny zabudowane	Bi	0.0086	PO1Z/00039334/3
		Razem działka nr 132/33			
5.	263/8	Grunty rolne zabudowane	Br-RV	0.0170	PO1Z/00039334/3
		Razem działka nr 263/8			
6.	263/9	Grunty orne	RV	0.0007	PO1Z/00039334/3
		Razem działka nr 263/9			
		Łączna powierzchnia	0.0435 ha		

Działki posiadają bezpośredni dostęp do drogi publicznej.

Na dzień wizji lokalnej nie otrzymano informacji o ubezpieczeniu budynków.

Dla w/w nieruchomości jest prowadzona w Sądzie Rejonowym w Złotowie Księga Wieczysta nr **KW PO1Z/00039334/3**.

Zakres opracowania obejmuje wycenę całej nieruchomości gruntowej zabudowanej i niezabudowanej wg. stanu obecnego i cen obecnych.

Właścicielem w/w nieruchomości jest:

- Łukasz Mróz

2. Cel wyceny

Celem wyceny jest ustalenie wartości rynkowej całej nieruchomości (WRU) w postępowaniu upadłościowym **PO1P/GUp-s/1234/2025**.

Uwaga !

Opis i oszacowanie w/w nieruchomości został dokonany w obecności właściciela nieruchomości p. Łukasza Mroza w dniu 31.01.2026 r.

W trakcie wizji lokalnej zapoznano się ze stanem technicznym budynku mieszkalnego, budynków garażowych oraz z zagospodarowaniem działek niezabudowanych.

3. Podstawy formalne i materialno-prawne

3.1. Podstawy formalne

- Podstawę formalną stanowi zlecenie Syndyka Masy Upadłości Paulina Skonieczna - Masternak Łukasz Mróz z dnia 15.01.2026 r.

3.2. Podstawy materialno-prawne

a/ Ustawą z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami/tekst jednolity dz. u. nr 261 z 2004, dz. u. nr 281 z 2004 r., dz. u. nr 130, 169, 175 z 2005 r. tekst jednolity z 202024 r. poz. 1145, 1222/- **obowiązuje**

b/ Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05.09.2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości / dz. u. 2023 poz. 1832 z dnia 08.09.2023 r./ - **obowiązuje**

c/ Ustawa z dnia 6.07.82 r. o Księgach Wieczystych /dz. u. Nr 19 poz. 147 z późn. zmianami/

d/ Kodeks Cywilny – ustawa z dnia 23.04.1964 r. z późniejszymi zmianami

e/ Ustawa z dnia 28.02.2003 r. Prawo upadłościowe i naprawcze Dz.U. z 2015 r./poz. 233 z późniejszymi zmianami, teks jednolity Dz. u. 2024 poz 7984 z 10.04.2024.

f/ Kodeks Postępowania Cywilnego z dnia 17.11.1964 r. teks pierwotny Dz.U. z 1964 r, nr 43, poz. 296 z późniejszymi zmianami.

g/ Krajowymi Standardami Wyceny Podstawowe nr 1 i 3 (KSWP1) i (KSWP3) – **nie są obowiązkowe ale uchwalone do stosowania przy wycenie nieruchomości przez PFSRZM od 01.06.2009 r.**

h/ Notą interpretacyjną – Nota interpretacyjna nr 1(NI1) **nie są obowiązkowe ale uchwalone do stosowania przy wycenie nieruchomości przez PFSRZM od 01.06.2009 r.**

3.3. Źródła danych merytorycznych

- a/ Wypis z rejestru gruntów,
- b/ Kopia mapy ewidencyjnej,
- c/ Miejscowy Plan Ogólnego Przestrzennego Zagospodarowania Gminy Złotów,
- b/ Księga wieczysta nr: **PO1Z/00039333/6, PO1Z/00039334/3.**
- d/ Wizja lokalna 31.01.2026 r.,
- e/ Notowania cen na lokalnym rynku z aktów notarialnych.

4. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego

- data sporządzenia wyceny 26.02.2026 r.
- data na którą określono i uwzględniono wartość wyceny 26.02.2025 r.
- data na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny 31.01.2026 r.
- data dokonania oględzin 31.01.2026 r.

5. Stan przedmiotu wyceny

5.1. Stan prawny

Na podstawie badań stanu prawnego, wizji lokalnej oraz inwentaryzacji niezbędnej do wykonania opisu, stwierdzam, że w skład omawianej nieruchomości wchodzi:

- ❖ lokal mieszkalny stanowiący odrębną nieruchomość wraz z pomieszczeniem przynależnym o łącznej powierzchni 101,90 m²
 - ❖ grunt rolny zabudowany i niezabudowany o łącznej powierzchni 0.0435 ha
- tj.: w miejscowości Górzna, gm. Złotów, powiat złotowski.

Analiza zapisów w Księdze Wieczystej wykazała zbieżność danych Ksiąg z zapisami w rejestrze ewidencji gruntów.

Księga Wieczysta KW nr PO1Z/00039333/6 wykazuje następujące dane:

Dział I (oznaczenie nieruchomości)

Lokal mieszkalny położony w miejscowości Górzna, gmina Złotów **składający się z 2 pokoi, kuchni, spiżarni, łazienki z WC i korytarza.**

Pow. użytkowa lokalu wraz z pomieszczeniem przynależnym- piwnicą wynosi **101,90 m².**
Udział w nieruchomości wspólnej wynoszący 5090/10000.

Dział II (właściciel)

Łukasz Mróz, s. Tadeusza i Heleny

Na podstawie umowy sprzedaży z dnia 28.08.2018 r. Rep A 6344/2018

Dział III (ciężary i ograniczenia)

Brak wpisów

Dział IV (hipoteki)

Hipoteka umowna na kwotę 259.859,58 zł na rzecz Euro Bank S.A.

- ❖ Przedmiotem wyceny jest również nieruchomość gruntowa zabudowana i niezabudowana znajdująca się w **miejsowości Górzna** na następujących działkach: 131/4, 132/29, 132/30, 132/33, 263/8, 263/9 o łącznym obszarze 0.0435 ha.

Księga Wieczysta KW nr PO1Z/00039334/3 wykazuje następujące dane:

Dział I (oznaczenie nieruchomości)

Nieruchomość położona w miejscowości Górzna, gmina Złotów, powiat złotowski, woj. wielkopolskie, na działkach nr: 131/4, 132/29, 132/30, 132/33, 263/8, 263/9 o łącznym obszarze 0.0435 ha.

Sposób korzystania – grunty orne, grunty rolne zabudowane, inne tereny zabudowane

Dział II (właściciel)

Łukasz Mróz, s. Tadeusza i Heleny

Na podstawie umowy sprzedaży z dnia 28.08.2018 r. Rep A 6344/2018

Dział III (ciężary i ograniczenia)

Brak wpisów

Dział IV (hipoteki)

Brak wpisów

5.2. Stan techniczno – użytkowy

Na podstawie badań stanu prawnego wizji lokalnej oraz inwentaryzacji niezbędnej do wykonania opisu stwierdzam, że w skład omawianej nieruchomości wchodzi:

- ❖ **lokal mieszkalny** znajdujący się w **miejsowości Górzna 110/1** wraz z pomieszczeniem przynależnym- **piwnicą** o łącznej powierzchni **101,90 m²**.

Struktura powierzchni

Lp.	Nr lokalu	Przeznaczenie	Pow. w m ²	Położenie na piętrze	KW
1.	1	Lokal mieszkalny	68,10	Parter	PO1Z/00039333/6
2.		Lokal przynależny	33,80	Piwnica	
		Razem pow.	101,90 m²		

Górzna 110/1

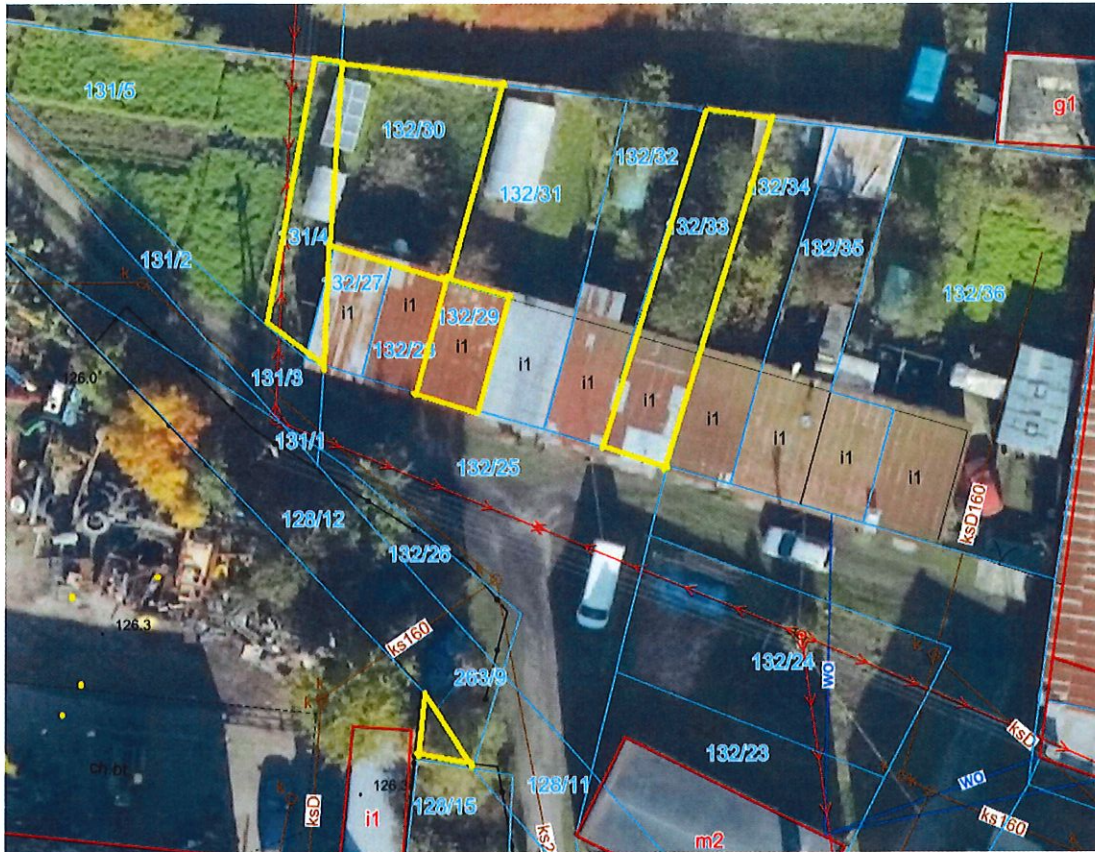


- ❖ nieruchomość gruntowa rolna zabudowana i niezabudowana znajdująca się w miejscowości Górzna

Struktura powierzchni

Lp.	Nr Działki	Zagospodarowanie	Klasa gruntu	Pow. w ha	KW
1.	131/4	Grunty orne	RV	0.0044	PO1Z/00039334/3
		Razem działka nr 131/1			
2.	132/29	Inne tereny zabudowane	Bi	0.0026	PO1Z/00039334/3
		Razem działka nr 132/29			
3.	132/30	Grunty orne	RV	0.0102	PO1Z/00039334/3
		Razem działka nr 132/30			
4.	132/33	Inne tereny zabudowane	Bi	0.0086	PO1Z/00039334/3
		Razem działka nr 132/33			
5.	263/8	Grunty rolne zabudowane	Br-RV	0.0170	PO1Z/00039334/3
		Razem działka nr 263/8			
6.	263/9	Grunty orne	RV	0.0007	PO1Z/00039334/3
		Razem działka nr 263/9			
		Łączna powierzchnia	0.0435 ha		

Dz. 131/4, 132/29, 132/30, 132/33, 263/9



Dz. 263/8



Opis Nieruchomości – lokalizacja

Nieruchomość będąca przedmiotem oszacowania zlokalizowana jest w miejscowości Górzna, gmina Złotów, powiat złotowski, woj. wielkopolskie.

Powiat złotowski - zlokalizowany jest w północnej części województwa wielkopolskiego. Biorąc pod uwagę to położenie, jak również jego kształt terytorialny, często nazywany jest koroną Wielkopolski. Bezpośrednio graniczy z nim sześć powiatów: pilski (również będący częścią Wielkopolski), sępoleński (w województwie kujawsko-pomorskim), człuchowski (w województwie pomorskim), a także wałecki, szczecinecki i drawski (w województwie zachodniopomorskim).

Pod względem geograficznym i historyczno-kulturowym powiat złotowski w największej części leży na obszarze historycznej Krainy i Pojezierza Krajeńskiego. Pozostała część zlokalizowana jest w Dolinie Gwdy, na Pojezierzu Szczecineckim oraz Równinie Wałeckiej. Mimo tej różnorodności historia rozwoju gospodarczego regionu wskazuje na ścisłe powiązania z województwem wielkopolskim.

Pod względem powierzchni powiat złotowski lokuje się na trzeciej pozycji w województwie wielkopolskim i dwudziestej drugiej w skali kraju. Jego powierzchnia to 1660 km², z czego około 46 % zajmują lasy.

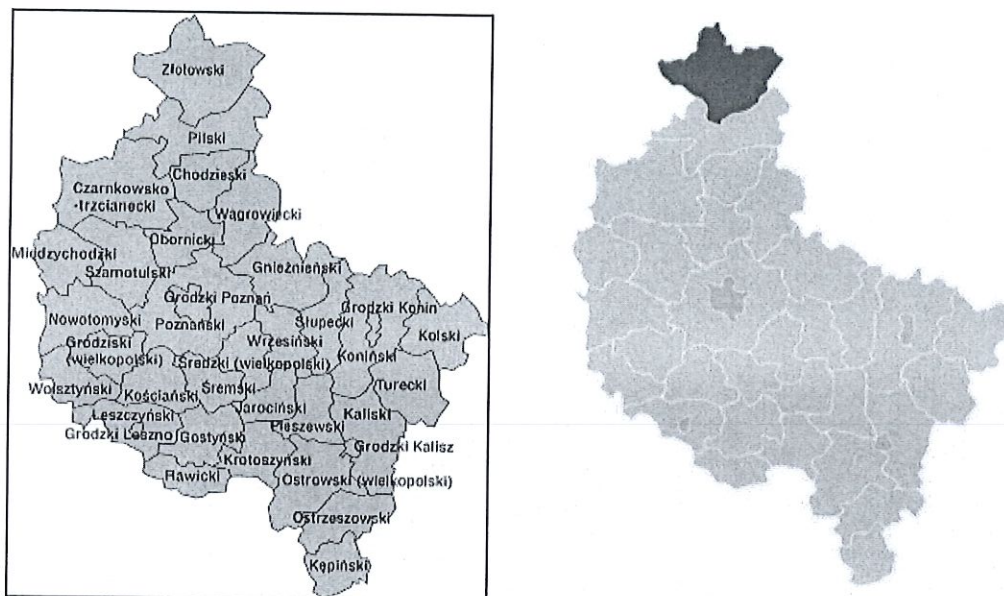
W skład powiatu złotowskiego wchodzi 8 gmin:

- gmina miasto Złotów,
- gmina i miasto Jastrowie,
- gmina i miasto Krajenka,
- miasto i gmina Okonek,
- gmina Lipka,
- gmina Tarnówka,
- gmina Zakrzewo,
- gmina Złotów.

Przez powiat złotowski przebiegają dwie drogi krajowe - droga numer 11 łącząca Poznań z Kołobrzegiem oraz droga numer 22 prowadząca z Gorzowa Wielkopolskiego do Elbląga. Poniżej znajduje się mapa powiatu złotowskiego.

Powiat złotowski to miejsce szczególne, region bogato obdarowany przez naturę. Nie brakuje tutaj zarówno urokliwych, czystych jezior oraz rzek, jak i wspaniałych, wiekowych kompleksów leśnych. Dość wspomnieć, że ponad 46 % z powierzchni powiatu obliczonej na 1660 km² zajmują lasy.

Położenie na mapie województwa



Gmina Złotów - gmina wiejska w województwie wielkopolskim, w powiecie złotowskim. W latach 1975–1998 gmina położona była w województwie pilskim.

Siedziba gminy to Złotów.

Według danych z 30 czerwca 2004 gminę zamieszkiwało 9006 osób. Natomiast według danych z 31 grudnia 2019 roku gminę zamieszkiwały 9942 osoby.

W 2013 na terenie gminy oddano do użytku prywatne, śmigłowcowe lądowisko PRH Stawnica.

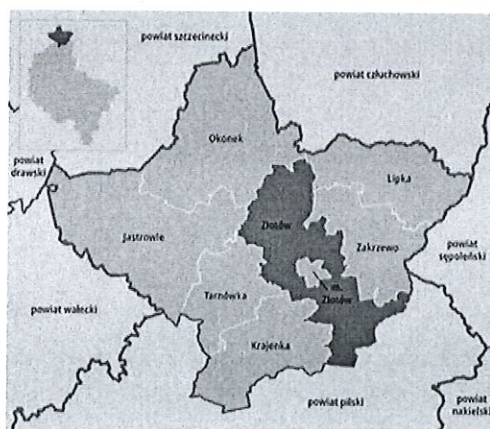
Struktura powierzchni

Według danych z roku 2002-gmina Złotów ma obszar 292,5 km², w tym:

- użytki rolne: 68%
- użytki leśne: 23%

Gmina stanowi 17,61% powierzchni powiatu.

Położenie na mapie powiatu



Górzna - wieś krajeńska w Polsce, położona w województwie wielkopolskim, w powiecie złotowskim, w gminie Złotów, przy trasie drogi wojewódzkiej nr 189. Wieś szlachecka, własność wojewody płockiego Piotra Potulickiego, około 1580 roku leżała w powiecie nakielskim województwa kaliskiego. W latach 1975–1998 miejscowość administracyjnie należała do województwa pilskiego. Według danych z 30 czerwca 2011 roku wieś liczyła 658 mieszkańców.

Położenie na mapie gminy



Opis budynków z charakterystyką techniczną dotyczy stanu obecnego

1. Lokal mieszkalny

Charakterystyka ogólna obiektu

Rok budowy bloku	ok.1975 r.
Położenie	Parter
Pow. użytkowa	68,10 m ²
Pom. przynależne piwnica	33,80 m ²

Nieruchomość lokalowa składa się z następujących pomieszczeń:

2 pokoje, pokój z aneksem kuchennym, łazienka z WC, przedpokój

Lokal nie posiada balkonu.

Budynek wykonany został w technologii tradycyjnej i oddany do użytku ok. 1975 r. i jest w dobrym stanie technicznym.

W elementach budynku nie występują średnie uszkodzenia i ubytki zagrażające bezpieczeństwu publicznemu.

Jest to budynek 2 kondygnacyjny – (parter i piętro) całkowicie podpiwniczony.

Klatka schodowa jest średnio utrzymana. Elementy zewnętrzne budynku (elewacje, drzwi wejściowe) są w średnim stanie technicznym i nie wykazują uszkodzenia.

Budynek został częściowo ocieplony i otynkowany.

Elementy wykończenia:

Tynki i okładziny ścian	Ściany malowane- gipsowane, łazienka i ubikacja - ściany płytki kuchnia – w całości malowana – płytki między meblami, w pokojach ściany malowane- gipsowane – średni stan techniczny Korytarz – ściany gipsowane i malowane –dobry stan techniczny. Na ścianach częściowo występuje wilgoć Łazienka – płytki – stan dobry WC - płytki stan dobry
Podłogi i posadzki	W pokojach – panele podłogowe, kuchnia – płytki – stan dobry korytarz – panele podłogowe, łazienka i WC - płytki, (dobry stan techniczny wszystkich podłóg)
Stolarka okienna	– typowa PCV. – średni stan techniczny – częściowo do wymiany
Stolarka drzwiowa	Drewniana – typowa – zły stan techniczny – do wymiany. Drzwi zewnętrzne do lokalu mieszkalnego– drewniane - zły stan techniczny. Drzwi zewnętrzne do budynku – stan zły – drzwi do wymiany
Biały montaż	(typowy) – stan techniczny – dobry . Łazienka – biały montaż stan dobry WC – biały montaż stan dobry
Instalacje	Wodno-kanalizacyjna, C.O- własne tradycyjne grzejniki metalowe, elektryczna, W kuchni piec gazowy na gaz z butli..

2. Działka nr 131/4 o pow. 0,044 ha

Działka niezabudowana , nieuzbrojona

3. Działka nr 132/29 o pow. 0,026 ha

Działka zabudowana garaż I

Charakterystyka ogólna obiektu

Rok budowy garażu	ok.1975 r.
Pow. zabudowy	26,00 m ²
Pow. użytkowa	20,80 m ²

Budynek garażowy parterowy, niepodpiwniczony, murowany wybudowany w technologii tradycyjnej w zabudowie szeregowej.

Konstrukcja budynku:

Fundamenty betonowe + kamień polny.

Ściany: pustak.

Dach: konstrukcja drewniana.

Pokrycie dachowe: eternit duży falisty- stan zły .

Rynny metalowe – brak

Budynek nie ocieplony.

Budynek otynkowany.
Okno – brak
Drzwi – metalowe podnoszone – stan dobry
Instalacje:
- tylko energia

4. Działka nr 132/30 o pow. 0,0102 ha
Działka niezabudowana , nieuzbrojona

5. Działka nr 132/33 o pow. 0,086 ha
Działka zabudowana garaż II
Charakterystyka ogólna obiektu

Rok budowy garażu	ok.1975 r.
Pow. zabudowy	86,00 m ²
Pow. użytkowa	20,80 m ²

Budynek garażowy parterowy, niepodpiwniczony, murowany wybudowany w technologii tradycyjnej w zabudowie szeregowej.

Konstrukcja budynku:

Fundamenty betonowe + kamień polny.
Ściany: pustak.
Dach: konstrukcja drewniana.
Pokrycie dachowe: eternit duży falisty- stan zły.
Rynny metalowe – brak
Budynek nie ocieplony.
Budynek otynkowany.
Okno – brak
Drzwi – metalowe tradycyjne – stan dobry
Instalacje:
- tylko energia

6. Działka nr 263/8 o pow. 0,0170 ha
Działka niezabudowana , uzbrojona – tylko energia
Obecnie używana jako działka rekreacyjna

7. Działka nr 263/9 o pow. 0,0007 ha
Działka niezabudowana , nieuzbrojona.

6. Przeznaczenie w planie miejscowym

Stosownie do art. 87 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. u. z 2003 r. nr 80, poz. 717) plany miejscowe sporządzone przed dniem 01.01.1995 r. zachowują swoją moc do czasu uchwalenia nowych planów, jednak nie dłużej niż do 31.12.2003 r.

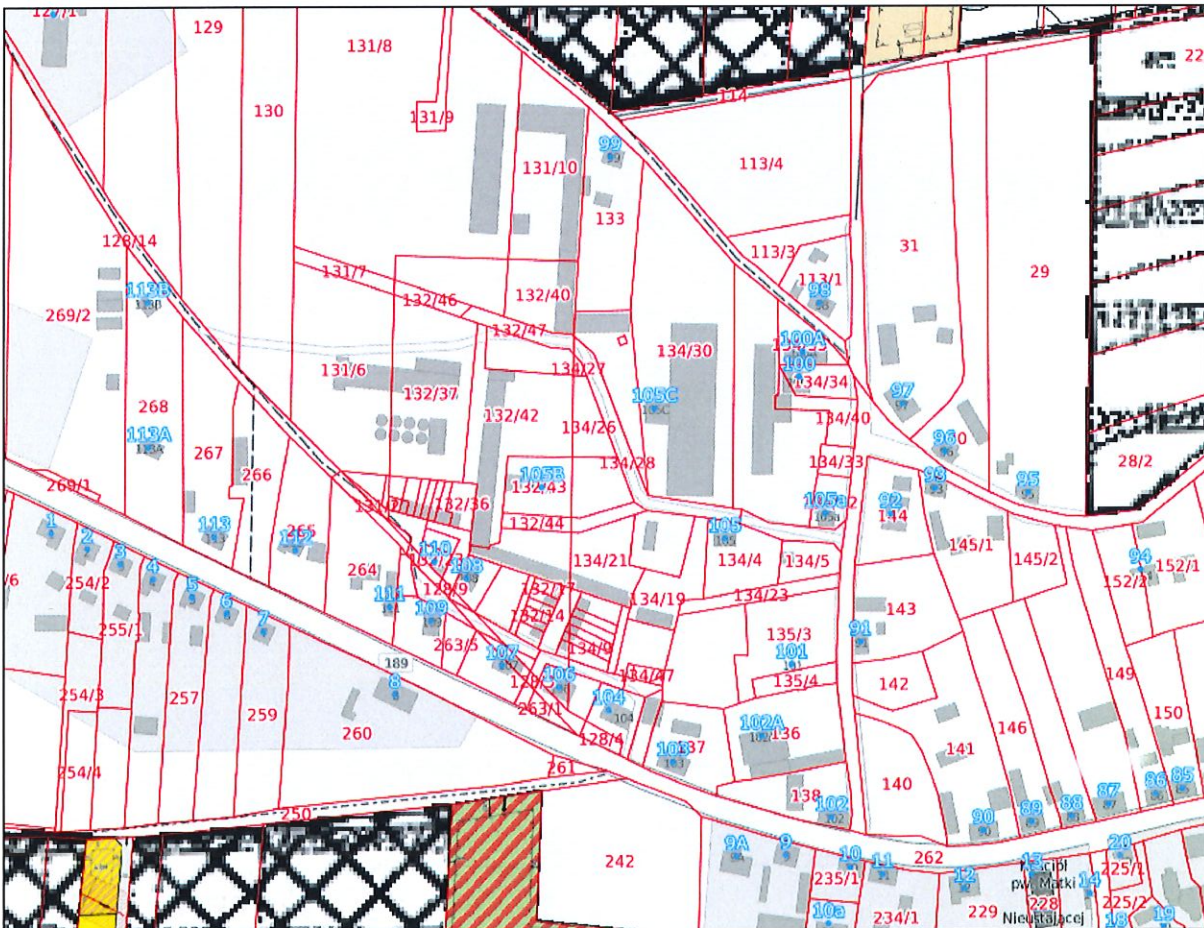
Dla rejonu lokalizacji nieruchomości obowiązuje obecnie ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Plan wygasł w 2003 r.

Zgodnie z art. 154 ust. 2 oraz 3 Ustawy z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami, w przypadku braku planu miejscowego, przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, a w przypadku ich braku na podstawie faktycznego sposobu użytkowania nieruchomości.

W chwili obecnej Gmina Złotów nie posiadają aktualnego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gminy Złotów Uchwała nr VIII/66/11 Rady Gminy Złotów z 26.05.2011 r. ze zmianami zapis dla przedmiotowej nieruchomości jest następujący:

Obszar rozwoju zabudowy mieszkaniowo- usługowej.



7. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości w zakresie dotyczącym przedmiotu celu i sposobu wyceny.

Miejscowości Górzna położona jest w powiecie złotowskim, woj. Wielkopolskim. Analiza rynku nieruchomości rozpoczęto od analizy potencjału inwestycyjnego regionu Wielkopolski.

Województwo Wielkopolskie

Wielkopolska jest zaliczana do grupy regionów o wysokiej atrakcyjności inwestycyjnej (wśród woj. śląskiego, mazowieckiego, małopolskiego i dolnośląskiego).

Za szczególnie mocne strony Wielkopolski uznaje się dostępność transportową i atrakcyjność województwa wobec inwestorów – gęstość pozamiejskiej infrastruktury drogowej, dostępność do granicy zachodniej, dostępność do Warszawy oraz rangę portu lotniczego. Wielkopolska cechuje się przede wszystkim stosunkowo niewielką odległością od granicy zachodniej, do której możliwy jest szybki dojazd odcinkiem autostrady A2.

Główne zalety województwa:

- usytuowanie w strefie tras tranzytowych Wschód – Zachód,
- duża aktywność inwestycyjna gmin, związana z dotacjami oraz samofinansowaniem się rozwoju,
- wysoki poziom dochodu,
- wysoka wydajność przemysłu,
- zróżnicowana struktura ekonomiczna,
- duży udział sektora prywatnego w gospodarce regionu,
- dobrze rozwinięte instytucje wspierające biznes,
- największy w kraju areał ziemi rolnej oraz wysoka jakość regionalnych produktów rolnych.

Potencjał ekonomiczny

W gospodarce województwa ważną pozycję zajmuje przemysł. Stanowi on źródło utrzymania dla około 1/3 ogółu pracujących dostarcza główna część produktu krajowego brutto wytwarzanego w Wielkopolsce.

Województwo wielkopolskie jest jednym z najbardziej rozwiniętych gospodarczo województw w Polsce, zajmując niezmiennie (wg szeregu ekonomicznych wskaźników statystycznych) **3. pozycję w skali kraju.**

Charakteryzuje się wysoką koncentracją zaangażowanego kapitału zagranicznego w regionie oraz wysokimi nakładami inwestycyjnymi na 1 mieszkańca. Sytuacja gospodarcza regionu stanowi konsekwencję równomiernego rozwoju przy znacznym stopniu uprzemysłowienia oraz wysokim poziomie technologicznym. Czynniki sprzyjającymi szybkiemu rozwojowi gospodarczemu pozostają wysoki potencjał lokalnego kapitału ludzkiego, jak również dobre połączenia komunikacyjne, rozbudowane otoczenie biznesu oraz tradycje kultury przemysłowej oraz handlowej.

W IV kwartale 2024 r. zbiorowość aktywnych zawodowo obejmowała 1 690 tys. osób (spadek o 1,2% w stosunku do analogicznego okresu w 2023 r.). Współczynnik aktywności zawodowej wyniósł 68,3% dla zbiorowości mężczyzn oraz 52,0% dla zbiorowości kobiet. Biernych zawodowych było 1131 tys. (wzrost o 2,4%).

Wielkość PKB (projekcja w % zgodnie z danymi GUS za 2023): 3 401,6 mld zł / 852,8 mld USD

1. województwo mazowieckie – 23,7% (w tym region warszawski stołeczny: 18,3%)
2. województwo śląskie – 11,9%
3. **województwo wielkopolskie – 9,8%** (333,6 mld zł /83,6 mld USD);

Wielkość PBK województwa wielkopolskiego jest porównywalna lub wyższa od PKB szeregu państw UE (Bułgarii, Litwy lub Słowenii) oraz od szeregu rozwiniętych regionów europejskich (Pikardia/Francja, Marche/Włochy lub Styria/Austria).

Wiodące sektory gospodarki – wkład w tworzenie WDB (wartości dodanej brutto)

1. produkcja przemysłowa i pochodne: 29,3% (3 .miejsce w kraju);
2. handel; naprawa pojazdów samochodowych, transport i gospodarka magazynowa, zakwaterowanie i gastronomia oraz informacja i komunikacja: 28,8% (3. miejsce w kraju);
3. usługi: 22,6% (4. miejsce w kraju);
4. działalność finansowa i ubezpieczeniowa oraz obsługa rynku nieruchomości 7,9% (3.miejsce w kraju);
5. budownictwo 7,7% (3. miejsce w kraju).

Wynagrodzenia (marzec 2025 r.)

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw - **8105,56 zł brutto (10.miejsce w skali kraju)** w samym Poznaniu to 9.271,91 zł .

Przestrzenne rozmieszczenie funkcji produkcyjnych nie jest w Wielkopolsce jednolite. Najbardziej rozwinięte są one w większych ośrodkach miejskich jak Poznań, Kalisz, Ostrów Wlkp., Konin, Piła, Leszno. Mniejsze ośrodki koncentracji przemysłu występują w części miast powiatowych m In. Gniezno, Jarocin, Środa Wlkp, Kościan, Wolsztyn, Szamotuły, Nowy Tomyśl, Oborniki, Kępno, Koło Turek, Słupca, Wronki, Czarnków, Chodzież, Wągrowiec, Grodzisk Wlkp.

Największym potencjałem przemysłowym wyróżnia się Poznań i jego okolice- przemysł spożywczy i maszynowy.

Drugim jest aglomeracja kalisko-ostrowska- głównie przemysł spożywczy, następnie to okręg koniński – przemysł górniczy, Leszno – produkcja rolnicza i przemysł spożywczy.

Ludność i bezrobocie

Ludność województwa wielkopolskiego liczy ponad 3,4 mln osób, z czego 57,3 % stanowią mieszkańcy miast.

Przeciętna gęstość zaludnienia wynosi 113 osób na km². Najwyższy wskaźnik notuje się w centralnej części województwa najniższy na północy i północnym zachodzie. Największą jednostką osadniczą jest aglomeracja poznańska. Mieszka w niej prawie 700 tys. osób, co stanowi ponad 20 % ludności regionu.

Na drugim miejscu pod względem wielkości znajduje się położna w południowej części regionu aglomeracja kalisko-ostrowska licząca prawie 200 tys. mieszkańców.

Województwo wielkopolskie cechuje wzrostowy trend liczby ludności, zarówno z tytułu przyrostu naturalnego, jak i salda migracji. Dodatkowo saldo migracji świadczy o dużej atrakcyjności województwa na le innych regionów kraju. Prawi 1/3 to ludzie młodzi w grupie produkcyjnej około 2 mln osób.

Dzięki temu województwo znajduje się w grupie 4 regionów o najniższym wskaźniku bezrobocia. Pozytywnie wyróżnia się aglomeracja poznańska, gdzie bezrobocie praktycznie nie występuje.

Stan bezrobocia stan na 31.12.2022 r.

Lp.	Powiat złotowski 31.12.2022	Woj. Wielkopolskie 31.12.2022	Poznań 31.12.2022	Polska 31.12.2022
Stopa bezrobocia	4,6 %	2,9 %	1,1	5,2 %

Stan bezrobocia stan na 31.12.2023 r.

Lp.	Powiat złotowski 31.12.2023	Woj. Wielkopolskie 31.12.2023	Poznań 31.12.2023	Polska 31.12.2023
Stopa bezrobocia	5,0 %	3,0 %	1,0	5,1 %

Stan bezrobocia stan na 31.12.2024 r.

Lp.	Powiat złotowski 31.12.2024	Woj. Wielkopolskie 31.12.2024	Poznań 31.12.2024	Polska 31.12.2024
Stopa bezrobocia	4,6 %	3,0 %	1,0	5,1 %

Logistyka

Korzystny układ połączeń transportowych z innymi regionami kraju oraz z zagranicą:

- połączenia drogowe

Wschód zachód A2 (Berlin – Moskwa)

Północ Południe Gdańsk – Poznań – Wrocław ora Szczecin – Poznań – Katowice

- połączenia kolejowe

Zmodernizowana linia Warszawa- Berlin

Dobrze rozwinięta sieć kolejowa połączeń lokalnych.

- połączenia lotnicze

Nowoczesny terminal pasażersko-towarowy „Ławica” w Poznaniu.

Nieruchomość nadal wykorzystywana będzie zgodnie z aktualnym sposobem jej użytkowania tj. jako grunt pod zabudowę mieszkalno-usługową .

Wartość rynkowa dla aktualnego sposobu użytkowania określana jest przy założeniu zgodności z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Wartość rynkowa dla aktualnego sposobu użytkowania wyklucza element spodziewanej wartości alternatywnego sposobu użytkowania i możliwy wzrost wartości związany ze specjalnymi inwestycjami.

Sytuacja gospodarcza i ekonomiczna regionu nie jest najlepsza. Utrzymuje się średni poziom bezrobocia i nie najlepsza kondycja gospodarstw rolnych, których udział w gospodarce regionu jest znaczny. Brak na tym terenie dużych inwestycji (inwestorów instytucjonalnych).

Lokale mieszkalne

Obszar rynku –

Dla potrzeb badania rynku wykorzystano dane zawarte w aktach notarialnych.

Analiza transakcji kupna sprzedaży podobnych lokali na terenie całego powiatu złotowskiego – obszar wiejski wykazała, że takie transakcje występowały dość często.

W trakcie analizy danych w Starostwie Powiatowym w Złotowie odnotowano kilkanaście takich transakcji. Aby sporządzić wycenę tego lokalu analizą objęto tylko transakcje z powiatu złotowskiego.

W wyniku analizy lokalnego rynku nieruchomości stwierdzono, że rynek ten jest dobrze rozwinięty.

Przyjęte kryterium obszarowe wynika z faktu, że wycena dotyczy nieruchomości lokalowej oraz jej powierzchnia użytkowa i zagospodarowanie terenu odbiega od tradycyjnych obiektów, które nie są częstym przedmiotem obrotu.

Ze względu na stabilizację cen w okresie analizy i niepewną sytuację na rynku nieruchomości przyjęto w wycenie wskaźnik trendu czasowego na poziomie 1,00.

Okres badania cen transakcyjnych –

Analizą objęto transakcje rynkowe zawarte **od 01.10.2025 r. do momentu wyceny**

Rodzaj badanych obiektów –

Analizą objęto obrót lokalami mieszkalnymi – obrót wtórny

Do analizy przyjęto transakcje lokali mieszkalnych występujących na rynku wtórnym, ze szczególnym uwzględnieniem lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach pobudowanych w latach 60, 70 i 80-tych XX w. i dotyczą lokali położonych na terenach wiejskich.

Do wyceny wykorzystano transakcje lokali mieszkalnych o **pow. od 45,00 do 98,58 m²**.

Źródła danych rynkowych –

Analiza transakcji kupna sprzedaży podobnych lokali na terenie całego powiatu złotowskiego wykazała, że takie transakcje występowały dość często.

Dane które zebrano pochodzą ze Starostwa Powiatowego w Złotowie.

Ceny lokali mieszkalnych na badanym rynku w okresie objętym szczegółową analizą wykazały niewielką tendencję wzrostową.

Z analizy transakcji sprzedaży nieruchomości w ostatnich dwóch latach wynika, że ceny transakcyjne są na podobnym poziomie w 2023 - 2024 r.

Ceny kształtują się na poziomie od **1.229,71 do 3.299,12 zł / m²** pow. użyt. lokalu mieszkalnego.

Przy cenie średniej **2.226,24 zł/m²**

Tak więc najbardziej istotne cechy (atrybuty) przy sprzedaży nieruchomości lokalowych to:

- lokalizacja..... 30%
- stan techniczny..... 20%
- standard wykończenia 15%
- położenie na piętrze 20%
- Powierzchnia..... 15%

Sytuacja gospodarcza i ekonomiczna regionu nie jest najlepsza. Utrzymuje się średni poziom bezrobocia i nie najlepsza kondycja gospodarstw rolnych, których udział w gospodarce regionu jest znaczny. Brak na tym terenie dużych inwestycji (inwestorów instytucjonalnych).

Grunty zabudowane

Budynki gospodarcze

Analiza transakcji kupna sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami gospodarczymi w Starostwie Powiatowym w Złotowie wykazała w okresie, od 19.04.2024 r. do dnia wyceny wystąpiły tylko trzy takie transakcje .

Analiza transakcji z innych powiatów wykazała, że transakcje podobnymi nieruchomościami osiągają podobne wielkości stąd do dalszych wyliczeń wykorzystano dane z innych powiatów.

Biorąc pod uwagę wielkość wycenianych nieruchomości oraz lokalny i regionalny rynek nieruchomości należy przyjąć, że wyceniane obiekty należy sklasyfikować jako nieruchomości typowe, często występujące w obrocie. Również pod względem przeznaczenia i sposobu aktualnego wykorzystania nieruchomości stanowią one nieruchomości typowe, z ograniczonymi możliwościami alternatywnego wykorzystania na cele nie związane z b. garażowym.

Z tego powodu przeanalizowano bardzo szeroko rynek nieruchomości podobnych badaniem obejmując teren całego kraju. Założenie to jest słuszne ponieważ w przypadku tego typu nieruchomości lokalizacja nieruchomości nie jest kryterium nadrzędnym wpływającym na wartość rynkową nieruchomości. Z perspektywy inwestora bardziej niż atrakcyjność lokalizacji i otoczenia istotny jest stan i parametry techniczne posadowionej na gruncie zabudowy.

Stąd do wyceny wykorzystano transakcje z okresu nie dłuższy niż dwa lata.

Przyjęte dane dotyczą transakcji z lat 2024 do dnia wyceny.

Z uwagi na niewielką aktywność rynku w analizowanym segmencie badaniem objęto transakcje zawarte od maja 2022 r. roku do dnia wyceny.

W okresie monitorowania rynku lokalnego (pow. złotowski, koniński, wągrowiecki i słupecki) odnotowano kilkanaście transakcji sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami gospodarczymi.

Przyjęte dane dotyczą transakcji od 19.04.2024 do dnia wyceny.

Analiza lokalnego rynku transakcji nieruchomości rolnych zabudowanych wykazała, że największy wzrost cen zauważalny tych transakcji był w latach 2006-2008 r. W chwili obecnej nastąpiło spowolnienie wzrostów lub nawet stagnacja.

Jest to spowodowane spadkiem inwestycji budowlanych oraz mniejszą liczbą udzielanych kredytów. Niektóre z transakcji odbiegały od średnich cen jednak były to wahania o charakterze periodycznym bez ściśle zaznaczonego trendu czasowego.

W wycenie przeanalizowano transakcje zawarte w ostatnim okresie i korygowano ceny ze względu na upływ czasu.

Najbardziej istotne cechy (atrybuty) przy sprzedaży nieruchomości zabudowanych to:

- lokalizacja,
- uzbrojenie w media,
- wielkość działki,
- wiek i stan techniczny obiektów,
- standard wyposażenia

Analizując charakterystykę rynku i szacowanej nieruchomości w aspektach cech rynkowych ustalono następujące cechy rynkowe które aktualnie preferuje rynek przypisując im wewnętrzną skalę ocen.

Lp.	Cecha	Waga cechy [w %]	Opis cechy
1.	Lokalizacja	35	B. dobra – nieruchomość z dobrym dostępem do komunikacji oraz innych obiektów gospodarczych, handlowych i usługowych. (odległość od punktów zbytu, dojazd do nieruchomości - asfalt, droga utwardzona 35 % Dobra - brak utrudnień z korzystania z wygód miejscowości utrudnienia z dostępem do budynków (odległość od punktów zbytu, dojazd do nieruchomości - dobry,- 18 % Zła – nieruchomość położona z dala od szlaków komunikacyjnych -0 %
2.	Uzbrojenie w media i standard wyposażenia	20	B. dobre – działka posiada pełne uzbrojenie w media (w tym, woda – ujęcie gminne, kolektor – gminny, energia, gaz), zagospodarowanie działki – kostka polbruk. Dobre – działka posiada uzbrojenie w media (w tym, woda – ujęcie gminne, kanalizacja – własne szambo, energia), zagospodarowanie działki – kostka polbruk. Słabe – brak uzbrojenia lub uzbrojenie częściowe.
3.	Wielkość działki	15	Bardzo Dobra – działki powyżej 1.001 m ² (10 %) Dobra – działki o pow. 501 m ² -1.000 m ² (5 %) Słaba – działki poniżej 500 m ² (0 %)
4.	Wiek i stan techniczny	20	Bardzo dobry - budynek nowy, lub systematycznie remontowany, odnawiany, sprzątnięty i konserwowany – 20 % Dobry - budynek o stanie technicznym dobrym, brak bieżących remontów, sprzątnięcia i konserwacji – 10 % Zły - budynek o stanie technicznym złym, brak bieżących remontów, sprzątnięcia i konserwacji elementy budynku wykazują duże zużycie– 0 %
5.	Standard wyposażenia	10	Wysoki - budynek posiada wszystkie niezbędne instalacje(woda, kanalizacja, wc,), prowadzone są bieżące remonty i odnowienia, drzwi zewnętrzne w bardzo dobrym stanie technicznym – 10 % Średni - budynek posiada wszystkie niezbędne instalacje(woda, kanalizacja,), prowadzone są bieżące remonty i odnowienia, drzwi zewnętrzne w średnim stanie technicznym – 5 % Niski - budynek o złym stanie technicznym, brak remontów, brak bieżących remontów i odnowień, drzwi zewnętrzne w złym stanie technicznym – 0 %

Grunty niezabudowane

Nieruchomość nadal wykorzystywana zgodnie z aktualnym sposobem jej przeznaczenia tj. jako działka pod zabudowę mieszkaniową.

Wartość rynkowa dla aktualnego sposobu użytkowania określana jest przy założeniu zgodności z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Wartość rynkowa dla aktualnego sposobu użytkowania wyklucza element spodziewanej wartości alternatywnego sposobu użytkowania i możliwy wzrost wartości związany ze specjalnymi inwestycjami.

Grunty niezabudowane

Analiza danych w Starostwie Powiatowym w Złotowie wykazała, że w ostatnim roku do 13.04.2017 r. występują transakcje kupna sprzedaży nieruchomości niezabudowanych o przeznaczeniu typowo pod zabudowę mieszkaniową i usługową.

Do wyceny wykorzystano transakcje z gmin Złotów (7), Okonek (3), Lipka (1) i Krajenka (1).

Do wyceny wykorzystano transakcje tylko z lat 2055 do 2026 r.

Pomocniczo, w elementach statystycznych oraz dla ustalenia cech rynkowych, analizowano dane z lat 2010 – 2015.

W ww. okresie przeanalizowano 12 dostępnych transakcji (działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną o pow. od 22 do 1100 m²) kupna sprzedaży nieruchomości podobnych, przy czym należy stwierdzić, że ilość wykazuje tendencję wzrostową. Liczba transakcji na rynku jest nieznacznie wyższa od analizowanej, jednak pozostałe transakcje uzyskały ceny nietypowe (przetargi, zależność stron, szczególne warunki sprzedaży).

Mimo wszystko należy stwierdzić, że ilość transakcji jak na powiat złotowski o ludności ok.68.000 jest spora, a przyczyny tego stanu należy upatrywać w ogólnej sytuacji gospodarczej związanej z możliwością inwestycyjną tego rynku.

Obecnie nastąpiła pewna stabilizacja i nasycenie rynku. Oferty sprzedaży gruntów przeznaczonych pod zabudowę nadal występują, co związane jest przede wszystkim z nowymi terenami uzyskiwanymi pod budownictwo produkcyjne, lecz okres eksponowania nieruchomości na rynku jest stosunkowo długi, a liczba zawieranych transakcji zdecydowanie spada, chociaż nie powoduje to wyraźnego spadku cen.

Dodatkowo występuje niekorzystna sytuacja gospodarcza i ekonomiczna regionu. Brak również na tym terenie dużych inwestycji (inwestorów instytucjonalnych)

Na osłabienie lokalnego rynku nieruchomości wpływa również niekorzystnie kryzys na rynkach finansowych, który spowodował, że dostęp do kredytów hipotecznych jest bardzo trudny.

Ostatecznie do analizy przyjęto 12 transakcji

Ceny sprzedaży tego typu nieruchomości wykazują dużą rozpiętość i zawierają się w następującym przedziale: 20,10 – 55,00 zł/m² (średnia cena z analizowanych transakcji wynosi 37,25 zł/m²).

Zasadnicze cechy rynkowe (atrybuty) wpływające na ceny sprzedaży to:

- lokalizacja – rozumiana jako położenie w odpowiedniej strefie miejscowości; można wyróżnić:
 - bardzo dobrą lokalizację - to częściowo centrum miejscowości;
 - dobrą lokalizację - to rejon ulic zlokalizowanych na obrzeżach miejscowości, z dobrym dojazdem do centrum oraz tereny rozwojowe sąsiadujące bezpośrednio z miastem;
 - słabą- najgorsza strefa rynku to peryferie miejscowości, ;
- wielkość działki - niewątpliwie wpływa na cenę, jednak analiza tego atrybutu jest utrudniona z tego względu, że na rynku brak dostatecznej liczby transakcji obejmujących duże powierzchniowo działki;
analiza kształtowania się średnich cen gruntów począwszy od roku 2000 w zależności od ich powierzchni prowadzi do wniosku, że graniczną wielkością jest obszar około 4000 m², powyżej którego ceny już istotnie nie spadają (opłacalny podział i zbycie w częściach);
- uzbrojenie w infrastrukturę techniczną – rozumiane jako uzbrojenie terenu, które umożliwia wykonanie przyłączy bez konieczności rozbudowy sieci infrastrukturalnych; za pełne uzbrojenie na tym terenie uważa się możliwość podłączenia do sieci energetycznej, wodociągowej i kanalizacyjnej;
- otoczenie (sąsiedztwo) - istotne są tutaj elementy ekologiczne i środowiskowo-społeczne, rodzaj sąsiadującej zabudowy i jej intensywność, dostępność komunikacyjna i natężenie ruchu, bliskość źródeł hałasu i zanieczyszczeń, zagrożenia środowiskowe; odpowiednie sąsiedztwo zbliżone jest funkcją lub uzupełniające w stosunku do nieruchomości wycenianej;
- warunki zagospodarowania działki – rozumiane jako możliwość jej zabudowy (ukształtowanie terenu, warunki gruntowo-wodne, kształt działki, kolizje z sieciami oraz stopień zainwestowania w grunt).

Z analizy dostępnych transakcji w latach poprzednich wynika, że:

- dynamika wzrostu cen, po nieznacznym spadku w roku 2001 i 2006, odnotowuje ciągły wzrost,
- w ostatnich okresie (od roku 2017 r.) wzrasta liczba zawieranych transakcji kupna – sprzedaży.

Ze względu na stabilizację cen w okresie analizy i niepewną sytuację na rynku nieruchomości przyjęto w wycenie wskaźnik trendu czasowego na poziomie 1,00.

W poniższej tabeli podano wagi cech rynkowych (atrybutów) określonych wcześniej.

Stanowią one procentowy udział w przedziale $\Delta C = C_{\max} - C_{\min}$ czyli w przedziale zmienności wartości rynkowej, gdzie C_{\max} oznacza maksymalną a C_{\min} minimalną cenę ustaloną na rynku. Ponieważ występuje dostateczna ilość transakcji kupna sprzedaży, wag cech rynkowych nie określono w sposób analityczny (wykorzystując zasadę ceteris paribus), a dokonano tego poprzez analizę bazy danych oraz obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości.

Analizując rynek do wyceny wykorzystano transakcje które miały miejsce na terenie powiatu złotowskiego .

Tak więc najbardziej istotne cechy (atrybuty) przy sprzedaży tego typu nieruchomości niezabudowanych to:

- lokalizacja,
- wielkość działki
- uzbrojenie w media,
- otoczenie,
- warunki zagospodarowania ,

Ze względu na stabilizację cen w okresie analizy i niepewną sytuację na rynku nieruchomości przyjęto w wycenie wskaźnik trendu czasowego na poziomie 1,00.

8. Sposób wyceny

8.1. Rodzaj określonej wartości

W niniejszym opracowaniu wartość rynkową nieruchomości określono dla aktualnego sposobu użytkowania (WRU) – przy przyjęciu, że nieruchomość będzie nadal wykorzystywana zgodnie z aktualnym sposobem jej użytkowania tj.

- lokal mieszkalny,
- jako grunty niezabudowane z przeznaczeniem pod zabudowę
- jako grunty zabudowane b. garażowymi

Wartość rynkowa dla aktualnego sposobu użytkowania określana jest przy założeniu zgodności z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Wartość rynkowa dla aktualnego sposobu użytkowania wyklucza element spodziewanej wartości alternatywnego sposobu użytkowania i możliwy wzrost wartości związany ze specjalnymi inwestycjami.

8.2. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania

Na podstawie analizy rynku należy stwierdzić, że na rynku lokalnym, występują udokumentowane transakcje kupna – sprzedaży nieruchomości niezabudowanych i zabudowanych.

Zgodnie z:

- ustawą o gospodarce nieruchomościami,
- rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05.09.2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości,
- Standardami Zawodowymi Rzeczoznawców Majątkowych,

Nieruchomość została wyceniona:

Działki jako niezabudowane i zabudowane budynkami garażowymi i lokal mieszkalny.

- w podejściu porównawczym,
- metodą korygowania ceny średniej.

Nieruchomość została wyceniona:

Działki jako niezabudowane i zabudowane budynkiem garażowym i lokal mieszkalny.

- w podejściu porównawczym,
- metodą korygowania ceny średniej.

Podejście porównawcze

Podejście porównawcze stosuje się do określenia wartości rynkowej nieruchomości wyłącznie wówczas, gdy nieruchomości podobne do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny były w obrocie na określonym rynku w okresie ostatnich dwóch lat poprzedzających wycenę a także gdy ich ceny i cechy wpływające na te ceny oraz warunki dokonania transakcji są znane.

Podstawowe zasady stosowania podejścia porównawczego przy wycenie nieruchomości zostały określone w:

- Ustawie z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami,
- Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05.09.2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości / dz. u. 2023 poz. 1832 z dnia 08.09.2023 r./ -

Ustawa o gospodarce nieruchomościami stanowi:

Art. 153.1

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii mówi, że:

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

§ 5.

1. Do określenia wartości nieruchomości przyjmuje się nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej, które były przedmiotem obrotu rynkowego w okresie możliwie najbliższym poprzedzającym datę, na którą określa się wartość nieruchomości. Przyjęcie dłuższego niż dwuletni okresu badania cen wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym.
2. Cechy nieruchomości podobnych ustala się wykorzystując wszelkie, niezbędne i dostępne dane w zakresie uzasadnionym rodzajem nieruchomości wycenianej i celem wyceny. Mogą to być w szczególności dane zawarte w aktach notarialnych, rejestrach cen nieruchomości prowadzonych przez starostów, dokumentach planistycznych, katastrze nieruchomości, geodezyjnej ewidencji sieci uzbrojenia terenu oraz informacje pochodzące z oględzin nieruchomości.

Na podstawie znajomości cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, warunków zawarcia transakcji, a także cech tych nieruchomości ocenia się możliwość przyjęcia cen transakcyjnych do wyceny nieruchomości i tworzy się zbiór nieruchomości podobnych stanowiący podstawę wyceny.

3. W przypadku zmian poziomu cen wskutek upływu czasu na analizowanym rynku nieruchomości, ceny nieruchomości podobnych aktualizuje się na dzień określenia wartości nieruchomości. Przyjęty poziom zmian cen lub stwierdzenie braku zmian cen wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym.
4. Do zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny nie mogą być przyjmowane transakcje nieruchomościami, w których wystąpiły szczególne warunki zawarcia transakcji powodujące ustalenie ceny w sposób rażąco odbiegający od przeciętnych cen uzyskiwanych za nieruchomości podobne.
5. Za szczególne warunki zawarcia transakcji uważa się w szczególności sprzedaż dokonaną w postępowaniu egzekucyjnym, sprzedaż z bonifikatą, sprzedaż z odroczonym terminem zapłaty lub sprzedaż z odroczonym terminem wydania nieruchomości nabywcy.
6. Ceny uzyskiwane przy sprzedaży nieruchomości podobnych w drodze przetargu mogą być przyjęte do wyceny, jeżeli ich charakter rynkowy nie budzi wątpliwości.

§ 6.

1. Cechy rynkowe to właściwości, które różnicują ceny w zbiorze nieruchomości stanowiącym podstawę wyceny. Ustala się je na podstawie znajomości cech nieruchomości podobnych ze zbioru stanowiącego podstawę wyceny oraz ich cen.
2. Każdą cechę rynkową należy opisać, a także określić i opisać jej skalę ocen. Przyjęta skala ocen cechy rynkowej powinna wynikać z cen i cech nieruchomości w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiącym podstawę wyceny.
3. Dla każdej cechy rynkowej należy także ocenić jej wpływ na zróżnicowanie cen w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiącym podstawę wyceny.
Wpływ ten określa się w szczególności na podstawie analizy cen i cech nieruchomości w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiącym podstawę wyceny lub w inny wskazany w operacie szacunkowym sposób.

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

- § 8. 1. 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.
2. Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych w zbiorze stanowiącym podstawę wyceny współczynnikami korygującymi wynikającymi z oceny wycenianej nieruchomości w odniesieniu do przyjętej skali ocen poszczególnych cech rynkowych, z uwzględnieniem położenia ceny średniej w przedziale pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną.

Analiza rynku pozwoliła na zastosowanie **metody korygowania ceny średniej** (w przypadku lokalu mieszkalnego, nieruchomości zabudowanych i niezabudowanych).

Metoda polega na porównaniu przez analogię cech stanowiących o wartości wycenionej nieruchomości do innych nieruchomości mających podobne cechy i których cena rynkowa jest znana.

Przy stosowaniu tej metody ważnym elementem jest dobór nieruchomości do wzajemnego porównania oraz podanie kryteriów określających stopień podobieństwa, które mogą wpłynąć na zmniejszenie lub zwiększenie ich wartości w stosunku do wzorca.

Oszacowanie wartości nieruchomości ustalono według przeciętnych cen sprzedaży podobnych nieruchomości w okresie dokonania wyceny. W tym celu posłużono się podejściem porównawczym, przy wykorzystaniu metody skorygowanej ceny średniej. Zastosowanie powyższej metody wymagało dokonania pewnych założeń, a mianowicie:

- rozkład cen transakcji dla danego typu nieruchomości, a uzyskanych w czasie wywiadów cenowych zbliżonych będzie do rozkładu normalnego
- obliczanie średniej ceny dla danego typu nieruchomości powinno odbywać się na podstawie próbki reprezentatywnej dla danego rynku
- wartość wycenianej nieruchomości znajduje się pomiędzy ceną minimalną, a ceną maksymalną nieruchomości, które zawiera próbka reprezentatywna

Wyceniający po przyjęciu powyższych założeń zastosował następującą procedurę postępowania:

- dokonał szczegółowego opisu wycenionej nieruchomości z podaniem jej charakterystyki lub diagnozy
- określił liczebność próbki reprezentatywnej i opisał ją
- obliczył średnią arytmetyczną ceny transakcyjnej / $C_{\text{śr}}$ / dla danej próbki
- określił nieruchomości o najniższej cenie transakcyjnej w próbce / C_{min} / i najwyższej / C_{max} /
- obliczył brzegowe wartości sumy wskaźników korygujących, będących dolną i górną granicą wskaźników korygujących:

$$\frac{C_{\text{min}} ; C_{\text{max}}}{C_{\text{śr}} C_{\text{śr}}}$$

- określił zbiór wskaźników korygujących z cechami nieruchomości o najniższej i najwyższej cenie transakcji w próbce;
- określił procentowy wpływ poszczególnych wskaźników korygujących;
- określił zakres i wartość poszczególnych wskaźników korygujących.

Ostatecznie wartość nieruchomości lokal mieszkalny , niezabudowanej i zabudowanej ustalono według wzoru:

$$WRU = P_n \times C_{\text{śr}} \times \sum U_i$$

gdzie:

WRU – wartość rynkowa nieruchomości lokal mieszkalny nieruchomość niezabudowana i zabudowana ;

C_{śr} – średnia cena transakcyjna w próbce reprezentowanej;

U_i – zbiór wartości wskaźników;

P_n – powierzchnia lokalu mieszkalnego , b. garażowych i gruntów niezabudowanych.

Wartość rynkową nieruchomości określono dla sposobu użytkowania na dzień wyceny (WRU).

9. Określenie wartości przedmiotu wyceny

9.1. Obliczenie wartości

Lokal mieszkalny

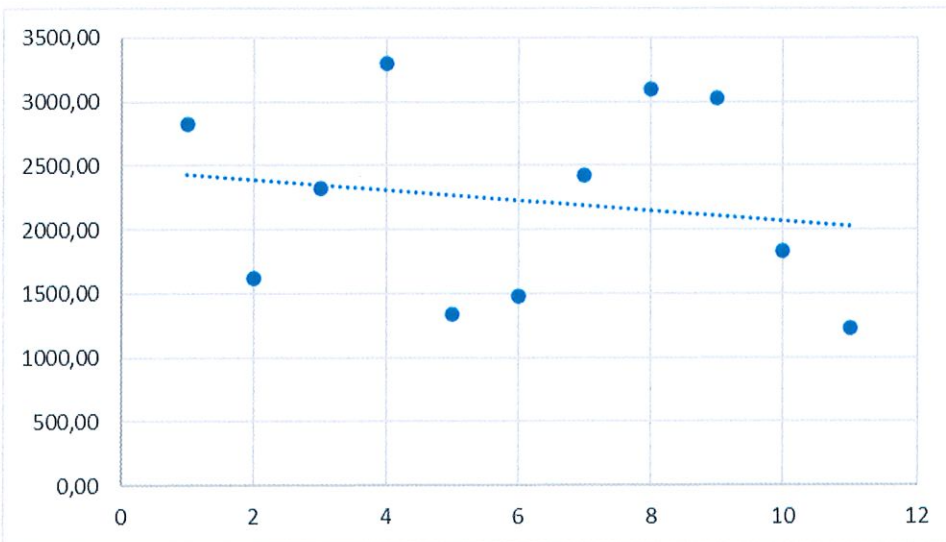
Analiza transakcji uwzględnionych do porównań (lokale mieszkalne)

Analizując charakterystykę rynku i szacowanej nieruchomości w aspektach cech rynkowych ustalono następujące cechy rynkowe które aktualnie preferuje rynek przypisując im wewnętrzną skalę ocen.

Lp.	Cecha	Waga cechy [w %]	Opis cechy
1.	Lokalizacja	30	B. dobra – brak utrudnień z korzystania z wygod miejscowości (odległość od sklepu, przystanku autobusowego), dojazd do nieruchomości - asfalt, parkingi, zieleń 30 % Dobra - brak utrudnień z korzystania z wygod miejscowości (odległość od sklepu, przystanku autobusowego), dojazd do nieruchomości – dobry, parkingi- brak, 15 % Zła – nieruchomość położona na peryferiach miasta, (odległość od sklepu, przystanku autobusowego) - zła w okolicy zabudowa przemysłowa - 0 %
2.	Stan techniczny	20	Bardzo dobry - budynek nowy, lub systematycznie remontowany, odnawiany, sprzątaný i konserwowany – 20 % Dobry - budynek o stanie technicznym dobrym, występują bieżące remonty, sprzątanie i konserwacja – 10 % Zły - budynek o stanie technicznym złym, brak bieżących remontów, sprzątania i konserwacji elementy budynku wykazują duże zużycie - 0 %
3.	Standard wykończenia	15	Wysoki - lokal posiada wszystkie niezbędne instalacje (woda, kanalizacja, gaz, WC, łazienka, balkon, domofon), prowadzone są bieżące remonty i odnowienia, drzwi zewnętrzne w bardzo dobrym stanie technicznym – 15 % Średni - lokal posiada wszystkie niezbędne instalacje (woda, kanalizacja, WC, łazienka,), prowadzone są bieżące remonty i odnowienia, pokoje przechodnie, drzwi zewnętrzne w dobrym stanie technicznym, drzwi wewnętrzne – stan zły do wymiany - 7,5 % Niski - lokal w budynku o dobrym stanie technicznym, brak bieżących remontów lokalu i odnowień, drzwi zewnętrzne do budynku w dobrym stanie technicznym drzwi wewnętrzne w złym stanie technicznym- do wymiany instalacja wod-kan, elektryczna w całości do wymiany (instalacja aluminiowa), łazienka do generalnego remontu. Ogółem cały lokal do generalnego remontu – 0 %
4.	Położenie na piętrze	20	Dobre – położenie na 1 i 2 piętrze – 20 % Słabe - parter 3,4 piętro i ostatnie piętro – 0 %
5.	Powierzchnia	15	Bardzo dobra - powyżej 48 m ² , 3 pokoje - 15% Dobra – pow. 31- 48 m ² – 2 pokoje - 7,5% Zła – pow. poniżej 31 m ² – 1-2 pokoje - 0 %

W okresie monitorowania rynku lokalnego Powiat Złotów – obszar wiejski odnotowano kilkanaście transakcji sprzedaży lokali mieszkalnych w budynku wielorodzinnym:

TRANSAKcje LOKALI MIESZKALNYCH NA TERENIE POWIATU ZŁOTOWSKIEGO OBSZAR WIEJSKI W OKRESIE OD 01.10.2025 DO DNIA WYCENY						
l.p.	Miejscowość	Gmina	Data transakcji	Pow. użytk w m2	Cena transakcyjna	Cena 1 m2 pow. użytkowej
1	Paruszka	Krajenka	01.10.2025	47,42	134000	2825,81
2	Tarnowiec	Tarnówka	02.10.2025	49,40	80000	1619,43
3	Budy	Jastrowie	06.10.2025	73,08	170000	2326,22
4	Budy	Jastrowie	10.10.2025	54,56	180000	3299,12
5	Lotyń	Okonek	20.10.2025	45,00	60000	1333,33
6	Drożyska	Zakrzewo	22.10.2025	73,42	108610	1478,30
7	Lipka	Lipka	24.10.2025	56,60	137000	2420,49
8	Lipka	Lipka	29.10.2025	51,60	160000	3100,78
9	Lotyń	Okonek	31.10.2025	84,20	255000	3028,50
10	Lipka	Lipka	06.11.2025	98,58	180000	1825,93
11	Ciosaniec	Okonek	19.01.2026	81,32	100000	1229,71
						2226,24



Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i technologii z 05.09.2023 r.

§ 5. 1. Do określenia wartości nieruchomości przyjmuje się nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej, które były przedmiotem obrotu rynkowego w okresie możliwie najbliższym poprzedzającym datę, na którą określa się wartość nieruchomości. Przyjęcie dłuższego niż dwuletni okresu badania cen wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym.

Zgodnie z Notą Interpretacyjną Nr 1 (NI1) Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości:

3.1 Podejście porównawcze stosuje się przy założeniu, że znane są ceny transakcyjne nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, warunki dokonania transakcji, a także cechy nieruchomości, wpływające na te ceny, zwłaszcza na ich zróżnicowanie.

3.2 Przez nieruchomości podobną należy rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość.

3.3 Do porównań należy wykorzystywać nieruchomości podobne, które były przedmiotem sprzedaży w okresie najbliższym poprzedzającym datę wyceny, ale nie dłuższym niż dwa lata od daty, na która określa się wartość nieruchomości. Wykorzystanie cen z innych okresów wymaga szczegółowego uzasadnienia.

Lokalizacja	Charakterystyka nieruchomości najtańszej
Ciosanie Gm. Okonek	Budynek piętrowy- trzykondygnacyjny (w całości lokale mieszkalne) Rok budowy lata 60 –te XX w. Lokalizacja – dobra Uzbrojenie – dobre Wielkość lokalu b. dobra Stan techniczny – dobry Standard wyposażenia – dobry Położenie na piętrze – słabe – III piętro ostatnie Data transakcji 19.01.2026 r.
	Charakterystyka nieruchomości najdroższej
Budy Gm. Jastrowie	Budynek piętrowy- dwukondygnacyjny (w całości lokale mieszkalne) rok budowy lata 70-te XX w. Lokalizacja – dobra Uzbrojenie – dobre Wielkość lokalu – b. dobra Stan techniczny – b. dobry (po remoncie) Standard wyposażenia – dobry Położenie na piętrze – słabe – I piętro ostatnie Data transakcji 01.10.2025 r.

W zbiorze tym określono:

Cenę minimalną $C_{min} = 1.229,71 \text{ zł} / \text{m}^2$

Cenę maksymalną $C_{max} = 3.299,12 \text{ zł} / \text{m}^2$

Cena średnia z próbki ustalona została na poziomie: $2.226,24 \text{ zł/m}^2$ pow. użytkowej

Granica dolna współczynników korygujących wynosi:

C_{min} = 0,55

$C_{śr}$

Granica górna współczynników korygujących wartość:

$$C_{\max} = 1,48$$

$C_{\text{śr}}$

Na podstawie własnej analizy transakcji z dwóch ostatnich lat, własnych badań ankietowych wśród potencjalnych nabywców tego typu nieruchomości oraz uwzględniając informacje pochodzące od licencjonowanych pośredników w obrocie nieruchomościami prowadzonymi biurami nieruchomości ustalono cechy rynkowe mające największy wpływ na ceny.

Wagi cech rynkowych ustalono na podstawie analizy preferencji potencjalnych nabywców. Analizując charakterystykę rynku i szacowanej nieruchomości w aspektach cech rynkowych ustalono następujące cechy rynkowe które aktualnie preferuje rynek przypisując im wewnętrzną skalę ocen.

Lokal Górzna 110/1

Lp.	Cecha	Waga cechy [w %]	Opis cechy
1.	Lokalizacja	30	Dobra - brak utrudnień z korzystania z wygód miejscowości (odległość od sklepu, przystanku autobusowego), dojazd do nieruchomości – dobry, parkingi- brak -15 %
2.	Stan techniczny	20	Zły - budynek o stanie technicznym złym, brak bieżących remontów, sprzątnięcia i konserwacji elementy budynku wykazują duże zużycie - 0 %
3.	Standard wykończenia	15	Średni - lokal posiada wszystkie niezbędne instalacje (woda, kanalizacja, WC, łazienka,), prowadzone są bieżące remonty i odnowienia, pokoje przechodnie, drzwi zewnętrzne w dobrym stanie technicznym, drzwi wewnętrzne – stan zły do wymiany - 7,5 %
4.	Położenie na piętrze	20	Słabe - parter 3,4 piętro i ostatnie piętro – 0 %
5.	Powierzchnia	15	Bardzo dobra - powyżej 48 m ² , 3 pokoje - 15%

Cechy rynkowe dla określonego rynku lokalnego są następujące: lokalizacja, stan techniczny, standard wykończenia, położenie na piętrze, powierzchnia.

Analiza rynku pozwoliła ustalić wpływ poszczególnych cech na cenę, a więc ustalić wagę tych cech, co spowodowało następujące procentowe wyliczenia:

- 1) Lokalizacja..... 30%
- 2) Stan techniczny..... 20%
- 3) Standard wykończenia..... 15%
- 4) Położenie na piętrze 20%
- 5) Powierzchnia..... 15%
- RAZEM..... 100%

Ocena nieruchomości za pomocą współczynników korygujących:

Lp	Rodzaj cechy	Waga cechy w %	Zakres współczynników korygujących			Wartość współczynnika
1	2	3	4			5
1	Lokalizacja	30%	0,17	-	0,44	0,31
2	Stan techniczny bud.	20%	0,11	-	0,30	0,11
3	Standard wykonczenia	15%	0,08	-	0,22	0,15
4	Położenie na pietrze	20%	0,11	-	0,30	0,11
5	Powierzchnia lokalu	15%	0,08	-	0,22	0,22
	Razem	100%	0,55		1,48	0,90

Z tabeli wynika, że wyceniana nieruchomość lokalowa otrzymała **0,90** sumy współczynników korygujących.

Wartość rynkowa lokalu mieszkalnego znajdującego się w miejscowości Górzna110/1 o pow. 68,10 m² wraz z pomieszczeniem gospodarczym – piwnica o pow. 33,80 m² i udziałem w części wspólnej 5090/10000 wynosi:

$$WRU = 68,10 \text{ m}^2 \times 2226,24 \text{ zł} \times 0,90 = 136.446,25 \text{ zł.}$$

Powszechnie uważa się, iż przedsiębiorstwa, czy osoby fizyczne w stosunku, do których ogłoszono upadłość utraciły swój dotychczasowy potencjał i w związku z tym, w wycenie takiego podmiotu należy określoną wartość składników przedsiębiorstwa zdyskontować „in minus“ z tytułu trybu sprzedaży określanego jako wymuszony.

Biegły pragnie jednak zauważyć, iż ustawodawca nie dokonał jasnego określenia (nie zdefiniował) pojęcia wartości w wymuszonej sprzedaży, natomiast w praktyce efektem zapisu ustawowego było dokonanie przez rzeczoznawcę oszacowania wartości majątku działki nr 886 o pow. 995 m² i poziomie 75 % jego ceny rynkowej (korekta *in minus*).

*Przyjęta przez rzeczoznawcę wartość wymuszonej sprzedaży (współczynnik egzekucji wymuszonej tzw. upadłościowej) = wartość rynkowa majątku * 25 % = wartość dla wymuszonej sprzedaży.*

$$WRU = 68,10 \text{ m}^2 \times 2.226,24 \text{ zł} \times 0,90 \times 0,75 = 102.334,69 \text{ zł.} \text{ **przyjęto 102.330,00 zł**}$$

Wobec powyższego wartość rynkowa dla wymuszonej sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego w w miejscowości Górzna,110/1 o pow. 68,10 m² wraz z pomieszczeniem gospodarczym – piwnica o pow. 33,80 m² i udziałem w części wspólnej 5090/10000 wynosi:

$$WRU = 102.330,00 \text{ zł}$$

Grunty niezabudowane – przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową

Analiza transakcji uwzględnionych do porównań

W okresie monitorowania rynku lokalnego powiat złotowski odnotowano kilkanaście transakcje sprzedaży gruntów pod zabudowę mieszkaniową i usługową . Analizą objęto tylko transakcje z powiatu złotowskiego i przyjmując co do wyceny nieruchomości o pow. powyżej 22 m² .

Do analizy przyjęto 12 transakcji z okresu od września 2025 r. do chwili wyceny :

TRANSAKCJE GRUNTÓW POD ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ NA TERENIE POWIATU ŻŁOTOWSKIEGO W OKRESIE OD 08.09.2025 DO DNIA WYCENY						
I.p.	Lokalizacja	Gmina	Data transakcji	Pow. w m2	Cena transakcyjna	Cena 1 m2 pow.
1	Głubczyn	Krajenka	08.09.2025	22	1210	55,00
2	Lipka	Lipka	24.09.2025	1100	40000	36,36
3	Krzywa Wieś	Złotów	30.09.2025	68	3629	53,37
4	Górzna	Złotów	30.09.2025	300	9692	32,31
5	Radawnica	Złotów	08.10.2025	32	1343	41,97
6	Bługowo	Złotów	06.10.2025	175	8000	45,71
7	Radawnica	Złotów	08.10.2025	32	1343	41,97
8	Anielin	Okonek	29.10.2025	57	1400	24,56
9	Anielin	Okonek	29.10.2025	267	6600	24,72
10	Zalesie	Złotów	18.12.2025	739	29500	39,92
11	Nowa Święta	Złotów	22.12.2025	995	20000	20,10
12	Ciosaniec	Okonek	14.01.2026	322	10000	31,06
						37,25

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i technologii z 05.09.2023 r.

§ 5. 1. Do określenia wartości nieruchomości przyjmuje się nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej, które były przedmiotem obrotu rynkowego w okresie możliwie najbliższym poprzedzającym datę, na którą określa się wartość nieruchomości. Przyjęcie dłuższego niż dwuletni okres badania cen wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym.

Zgodnie z Notą Interpretacyjną Nr 1 (NI1) Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości:

3.1 Podejście porównawcze stosuje się przy założeniu, że znane są ceny transakcyjne nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, warunki dokonania transakcji, a także cechy nieruchomości, wpływające na te ceny, zwłaszcza na ich zróżnicowanie.

3.2 Przez nieruchomości podobną należy rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość.

3.3 Do porównań należy wykorzystywać nieruchomości podobne, które były przedmiotem sprzedaży w okresie najbliższym poprzedzającym datę wyceny, ale nie dłuższym niż dwa lata od daty, na którą określa się wartość nieruchomości. Wykorzystanie cen z innych okresów wymaga szczegółowego uzasadnienia.

Na podstawie własnej analizy transakcji z dwóch ostatnich lat, własnych badań ankietowych wśród potencjalnych nabywców tego typu nieruchomości oraz uwzględniając informacje pochodzące od licencjonowanych pośredników w obrocie nieruchomościami prowadzącymi biura nieruchomości ustalono cechy rynkowe mające największy wpływ na ceny.
Wagi cech rynkowych ustalono na podstawie analizy preferencji potencjalnych nabywców.

Analiza rynku pozwoliła ustalić wpływ poszczególnych cech na cenę, a więc ustalić wagę tych cech, co spowodowało następujące procentowe wyliczenia:

1.Lokalizacja	30 % ,
2.Wielkość działki	20 %
3.Uzbrojenie w media	20 % ,
4.Otoczenie	15 % ,
5.Warunki zagospodarowania	15 % .
Razem.....	100 %

Rodzaj, wagi i stan cech rynkowych:

Cechy rynkowe (atributy)	Udział cechy w ΔC (waga cechy) w %	Stan cechy rynkowej (atributu)
Lokalizacja	30	b. dobra (tereny w pobliżu centrum miejscowości lub na terenach inwestycyjnych)
		dobra (tereny pośrednie, nieznacznie oddalone od centrum miejscowości na terenach inwestycyjnych)
		Słaba (tereny na obrzeżach miejscowości lub poza miejscowością)
Wielkość działki	20	mała (do 1000 m ²)
		średnia (1001 – 2500 m ²)
		duża (2501– 10.000 m ²)
Uzbrojenie terenu	20	pełne uzbrojenie (p, w, k)
		częściowe uzbrojenie (brak jednego)
		brak lub minimalne uzbrojenie
Otoczenie (sąsiedztwo)	15	odpowiednie (o podobnej lub uzupełniającej funkcji)
		nieodpowiednie (pozostałe funkcje)
Warunki zagospodarowania	15	dobre (zabudowa możliwa bez utrudnień)
		utrudnione (możliwości zabudowy ograniczone)

Opis nieruchomości wg cech rynkowych:

l.p.	Cechy rynkowe (atributy)	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość o cenie min.	Nieruchomość o cenie maks.
1	Lokalizacja	Dobra	Dobra	Dobra
2	Wielkość działki	Średnia	Średnia	Średnia
3	Uzbrojenie terenu	Brak	Brak	Częściowe
4	Otoczenie (sąsiedztwo)	Nieodpowiednie	Odpowiednie	Odpowiednie
5	Warunki zagospodarowania	Utrudnione	Dobre	Dobre
6	CENA 1 m ²	-----	20,10 zł,-	55,00 zł,-

Cena min = 20,10 zł

Cena max. = 55,00 zł

Cena Śr. = 37,25 zł

Granica dolna współczynników korygujących wynosi:

$$\frac{C_{\min}}{C_{\text{śr}}} = 0,54$$

Granica górna współczynników korygujących wynosi:

$$\frac{C_{\max}}{C_{\text{śr}}} = 1,48$$

Ocena prawa własności nieruchomości za pomocą współczynników korygujących:

Rodzaj cechy	Waga cechy w %	Zakres współczynników korygujących		Wartość współczynnika
2	3	4		5
Lokalizacja	30%	0,16	- 0,44	0,30
Wielkość działki	20%	0,11	- 0,30	0,11
Uzbrojenie terenu	20%	0,11	- 0,30	0,11
Otoczenie	15%	0,08	- 0,22	0,08
Warunki zagospodarowania	15%	0,08	- 0,22	0,08
Razem	100%	0,54	1,48	0,68

Z tabeli wynika, że wyceniana nieruchomość gruntowa otrzymała **0,68** sumy współczynników korygujących.

Wobec powyższego wartość jednostkowa (1 m²) nieruchomości gruntowej wyniesie:

$$W_{Nj} = 37,25 \text{ zł/m}^2 \times 0,68 = 25,33 \text{ zł}$$

Wartość nieruchomości gruntowej jako nieruchomości niezabudowanej W_N wynosi:

ZESTAWIENIE WARTOŚCI DZIAŁEK NIEZABUDOWANYCH				
l.p.	Nr działki	Pow. działki w m2	Cena 1 m2 pow. w zł	Wartość w zł
1	131/4	44	25,33	1115
2	132/30	102	25,33	2584
3	263/8	170	25,33	4306
4	263/9	7,00	25,33	177
		7,00		8182

Działki zabudowane – Garaże

Działki nr 132/29 i 132/33

Budynki gospodarcze

Wartość nieruchomości ustalono wg. zasad rynkowych stosując przeciętne ceny sprzedaży porównywalnych nieruchomości z uwzględnieniem stanu nieruchomości w dniu oszacowania. Analiza danych w Starostwie Powiatowym w Złotowie wykazała, że w ostatnich dwóch latach były trzy transakcje kupna sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami przeznaczonymi na działalność gospodarczą rolną i garaże. Analiza transakcji z innych powiatów wykazała, że transakcje podobnymi nieruchomościami osiągają podobne wielkości stąd do dalszych wyliczeń wykorzystano dane z innych powiatów.

Przyjęte dane dotyczą transakcji z lat 2024 do dnia wyceny.

Analiza lokalnego rynku transakcji nieruchomości rolnych zabudowanych wykazała, że największy wzrost cen zauważalny tych transakcji był w latach 2006-2008 r. W chwili obecnej nastąpiło spowolnienie wzrostów lub nawet stagnacja. Jest to spowodowane spadkiem inwestycji budowlanych oraz mniejszą liczbą udzielanych kredytów. Niektóre z transakcji odbiegały od średnich cen jednak były to wahania o charakterze periodycznym bez ściśle zaznaczonego trendu czasowego. W wycenie przeanalizowano transakcje zawarte w ostatnim okresie i korygowano ceny ze względu na upływ czasu.

Analiza rynku pozwoliła ustalić wpływ poszczególnych cech na cenę, a więc ustalić wagę tych cech, co spowodowało następujące procentowe wyliczenia:

- Lokalizacja 35 %,
- Uzbrojenie w media i standard wyposażenia 20 %,
- Wielkość działki 15 %,
- Wiek i stan techniczny budynku 20 %,
- Standard wyposażenia 10 %.

Nieruchomości przyjęte do analizy przedstawia powyższa tabela.

Ilość transakcji budynkami podobnymi (b. gospodarcze i garaże) na lokalnym rynku jest b. mały (powiat złotowski), aby zastosować podejście porównawcze analizą objęto także dane z powiatu słupeckiego, konińskiego i wągrowieckiego.

TRANSAKcje GRUNTÓW ZABUDOWANYCH B. GOSPODARCZYMI W POWIECIE ZŁOTOWSKIM, SŁUPECKIM, KONIŃSKIM I WĄGROWIECKIM W OKRESIE OD 19.02.2024 R. DO DNIA WYCENY								
I.p.	Lokalizacja	Gmina	Data transakcji	Pow. działki w m2	Pow. użytk budynku w m2	Cena transakcyjna	Cena 1 m2 pow. użytk budynku	Cena zaktualizowana
1	Słupca	Słupca	19.04.2024	25	22,00	20000	909	1261
2	Ciążeń Wschód	Lądek	24.04.2024	1000	114,48	50000	437	754
3	Konin	Konin	24.05.2024	25	22,00	18000	818	1119
4	Posada	Kazimierz Biskupi	25.04.2024	17	14,95	3960	265	581
5	Posada	Kazimierz Biskupi	25.04.2024	18	14,93	3936	264	580
6	Zagórow	Zagórow	27.06.2024	256	18,00	6000	333	615
7	Konin	Konin	01.08.2024	28	28,00	26000	929	1192
8	Toniszewo	Wągrowiec	13.12.2024	1864	153,00	75000	490	681
9	Smogulec	Gołańcz	17.03.2025	881	65,00	60700	934	1073
10	Ostrowite	Ostrowite	04.06.2025	140	40,00	40000	1000	1097
11	Słupca	Słupca	15.07.2025	108	60,00	30000	500	574
12	Bartoszkowo	Tarnówka	26.11.2025	5905	100,00	95000	950	952
13	Dzierżążenka	Złotów	05.12.2025	434	25,00	20000	800	797
14	Brzeźnica	Jastrowie	22.12.2025	999	20,00	18095	905	892
							681	869

Lokalizacja	Charakterystyka nieruchomości najtańszej
Słupca gm. M. Słupca	Budynek gospodarczy + garaż Budynek pobudowany ok. 1970 r. Budynek murowany pustak żuźłowy Stan techniczny budynku słaby. Standard wyposażenia niski. Budynek posiada niepełne media Pow. działki 108 m ² Pow. użytkowa 60 m ² Data transakcji 15.07.2025 r.

	Charakterystyka nieruchomości najdroższej
Słupca Gm. M. Słupca	Budynek gospodarczy – garaż. Budynek pobudowany ok 1975 r. Budynek murowany pustak żuźlowy Stan techniczny budynku – dobry. Standard wyposażenia - niski. Budynek posiada niepełne media Pow. działki 25 m ² Pow. użytkowa 22,00 m ² Data transakcji 19.04.2024 r.

W zbiorze tym określono:

Cenę minimalną $C_{\min} = 574 \text{ zł} / \text{m}^2$

Cenę maksymalną $C_{\max} = 1261 \text{ zł} / \text{m}^2$

Cena średnia z próbki ustalona została na poziomie: $869 \text{ zł} / \text{m}^2$ pow. użytkowej

Granica dolna współczynników korygujących wynosi:

$$\frac{C_{\min}}{C_{\text{śr}}} = 0,43$$

Granica górna współczynników korygujących wartość:

$$\frac{C_{\max}}{C_{\text{śr}}} = 1,52$$

Na podstawie własnej analizy transakcji z dwóch ostatnich lat, własnych badań ankietowych wśród potencjalnych nabywców tego typu nieruchomości oraz uwzględniając informacje pochodzące od licencjonowanych pośredników w obrocie nieruchomościami prowadzącymi biura nieruchomości ustalono cechy rynkowe mające największy wpływ na ceny.

Wagi cech rynkowych ustalono na podstawie analizy preferencji potencjalnych nabywców.

Cechy rynkowe dla określonego rynku lokalnego są następujące: lokalizacja, uzbrojenia w media, wielkość działki, wiek i stan techniczny budynku, standard wyposażenia.

Analiza rynku pozwoliła ustalić wpływ poszczególnych cech na cenę, a więc ustalić wagę tych cech, co spowodowało następujące procentowe wyliczeni:

- Lokalizacja 35 %,
- Uzbrojenie w media 20 %,
- Wielkość działki 15 %,
- Wiek i stan techniczny budynku 20 %,
- Standard wyposażenia 10 %.

Analizując charakterystykę rynku i szacowanej nieruchomości w aspektach cech rynkowych ustalono następujące cechy rynkowe które aktualnie preferuje rynek przypisując im wewnętrzną skalę ocen.

Lp.	Cecha	Waga cechy [w %]	Opis cechy
1.	Lokalizacja	35	B. dobra – przy budynku mieszkalnym z dobrym dostępem do komunikacji oraz innych obiektów gospodarczych, handlowych i usługowych. (odległość od punktów zbytu, dojazd do nieruchomości - asfalt, droga utwardzona 35 % Dobra - brak utrudnień z korzystania z wygód miejscowości

			utrudnienia z dostępem do budynków (odległość od punktów zbytu, dojazd do nieruchomości - dobry,-18 % Zła – nieruchomość położona z dala od szlaków komunikacyjnych – 0 %
2.	Uzbrojenie w media i standard wyposażenia	20	B. dobre – działka posiada pełne uzbrojenie w media (w tym, woda – ujęcie gminne, kolektor – gminny, energia, gaz), zagospodarowanie działki – kostka polbruk. Dobre – działka posiada uzbrojenie w media (w tym, woda – ujęcie gminne, kanalizacja – własne szambo, energia), zagospodarowanie działki – kostka polbruk. Słabe – brak uzbrojenia
3.	Wielkość działki	15	Bardzo Dobra – działki powyżej 1.201 m ² (10 %) Dobra – działki o pow. 601 m ² -1.200 m ² (5 %) Słaba – działki poniżej 600 m ² (0 %)
4.	Wiek i stan techniczny	20	Bardzo dobry - budynek nowy, lub systematycznie remontowany, odnawiany, sprzątany i konserwowany – 20 % Dobry - budynek o stanie technicznym dobrym, brak bieżących remontów, sprzątania i konserwacji – 10 % Zły - budynek o stanie technicznym złym, brak bieżących remontów, sprzątania i konserwacji elementy budynku wykazują duże zużycie– 0 %
5.	Standard wyposażenia	10	Wysoki - budynek posiada wszystkie niezbędne instalacje(woda, kanalizacja, wc,), prowadzone są bieżące remonty i odnowienia, drzwi zewnętrzne w bardzo dobrym stanie technicznym – 10 % Średni - budynek posiada wszystkie niezbędne instalacje(woda, kanalizacja,), prowadzone są bieżące remonty i odnowienia, drzwi zewnętrzne w średnim stanie technicznym – 5 % Niski - budynek o złym stanie technicznym, brak remontów, brak bieżących remontów i odnowień, drzwi zewnętrzne w złym stanie technicznym – 0 %

Budynki gospodarcze - garaże

Lokalizacja	Charakterystyka nieruchomości wycenianej
Górzna Gm. Złotów	Budynki gospodarcze Budynki pobudowane ok. 1975 r. Budynki murowane Lokalizacja – b. dobra. Uzbrojenie - słabe Wielkość działki- słaba Stan techniczny budynków słaby. Standard wyposażenia Niski.

Ocena prawa własności nieruchomości za pomocą współczynników korygujących:

Lp	Rodzaj cechy	Waga cechy w %	Zakres współczynników korygujących			Wartość współczynnika
1	2	3	4			5
1	Lokalizacja	35%	0,23	-	0,51	0,51
2	Uzbrojenie w media	20%	0,13	-	0,29	0,13
3	Wielkość działki	15%	0,10	-	0,22	0,10
4	Wiek i st. Tech budynku	20%	0,13	-	0,29	0,13
5	Standard wyposażenia	10%	0,07	-	0,14	0,07
	Razem	100%	0,66		1,45	0,94

Z tabeli wynika, że wyceniana nieruchomość gruntowa otrzymała **0,94** sumy współczynników korygujących.

Wobec powyższego wartość jednostkowa (1 m²) nieruchomości gruntowej wyniesie:

$$W_{Nj} = 846,00 \text{ zł/m}^2 \times 0,94 = 795,24 \text{ zł}$$

ZESTAWIENIE WSZYSTKICH BUDYNKÓW GOSPODARCZYCH - GARAŻE					
l.p.	Nr działki	Budynki	Pow. użytk w m2	Cena 1 m2 pow. użytk.	Wartość
1	132/29	Budynek gospodarczy - garaże	20,80	795,24	16541
2	132/33	Budynek gospodarczy - garaże	20,80	795,24	16541
			41,60		33082

9.2. Wynik końcowy wyceny

Wycenę przeprowadzono dla aktualnego sposobu użytkowania, zgodnie z podanymi podstawami prawnymi i ze Standardami Zawodowymi Rzeczoznawców Majątkowych.

Powszechnie uważa się, iż przedsiębiorstwa, czy osoby fizyczne w stosunku, do których ogłoszono upadłość utraciły swój dotychczasowy potencjał i w związku z tym, w wycenie takiego podmiotu należy określoną wartość składników przedsiębiorstwa zdyskontować „in minus“ z tytułu trybu sprzedaży określanego jako wymuszony.

Biegły pragnie jednak zauważyć, iż ustawodawca nie dokonał jasnego określenia (nie zdefiniował) pojęcia wartości w wymuszonej sprzedaży, natomiast w praktyce efektem zapisu ustawowego było dokonanie przez rzeczoznawcę oszacowania wartości majątku działki nr 886 o pow. 995 m² i poziomie 75 % jego ceny rynkowej (korekta *in minus*).

*Przyjęta przez rzeczoznawcę wartość wymuszonej sprzedaży (współczynnik egzekucji wymuszonej tzw. upadłościowej) = wartość rynkowa majątku * 25 % = wartość dla wymuszonej sprzedaży.*

ZESTAWIENIE WSZYSTKICH GRUNTÓW NIEZABUDOWANYCH, ZABUDOWANYCH I LOKALU MIESZKALNEGO

l.p.	Nr działki	Pow. w ha	Wartość gruntów przyjęta do wyceny	Rodzaje budynków i budowli	Wartość lokalu i budynków	Wartość ogółem	Wartość uwzględniająca współczynnik egzekucji wymuszonej tzw. upadłościowej	Ostateczna wartość nieruch. przyjęta do wyceny	Numery KW
	Górzna								
1				Lokal mieszkalny	136446	136446	102335	102330	PO1Z/00039333/6
2	131/4	0,0044	1115			1115	836	840	PO1Z/00039334/3
3	132/29	0,0026		b. gospod- garaż	16541	16541	12406	12400	PO1Z/00039334/3
4	132/30	0,0102	2584			2584	1938	1940	PO1Z/00039334/3
5	132/33	0,0086		b. gospod - garaż	16541	16541	12406	12400	PO1Z/00039334/3
6	263/8	0,0170	4306			4306	3230	3230	PO1Z/00039334/3
7	243/9	0,0007	177			177	133	130	PO1Z/00039334/3
	Razem	0,0435	8182,00		169528	177710	133282	133270,00	
		0,0435	8182		169528	177710	133283	133270	

Wartość rynkowa aktualna całej nieruchomości rolnej niezabudowanej i zabudowanej na dzień 26.02.2026 r. wynosi 133.270,00 zł.

słownie: sto trzydzieści trzy tysiące dwieście siedemdziesiąt złotych.

Strzałkowo 26.02.2026 r.



10. Uzasadnienie wyniku wyceny

W procesie wyceny nieruchomości uwzględniono obowiązujące kryteria wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości mając szczególnie na uwadze:

- cel dla którego wycena i operat będzie wykorzystany,
- ustalenia wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego o przeznaczeniu nieruchomości i obszaru jej położenia i otoczenia.
- cechy nieruchomości (atributy cenotwórcze), które wpływają na jej wartość,
- dostępność danych i informacji rynkowych do wyceny.

Ponieważ celem oszacowania było określenie wartości rynkowej nieruchomości, a określona wartość ma stanowić podstawę dla celów postępowania upadłościowego, dlatego w opracowaniu zastosowano takie podejście, metodę i technikę wyceny, która umożliwia określenie wartości rynkowej nieruchomości.

Określona w operacie szacunkowym wartość nieruchomości odpowiada jej wartości rynkowej, gdyż uwzględnia:

- cechy nieruchomości, które wpływają na jej wartość,
- procedurę wyceny właściwą dla określenia wartości rynkowej nieruchomości – podejście porównawcze.

11. Klauzule

- niniejszy operat nie może być opublikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora,
- operat nie może być wykorzystany do innego celu, aniżeli określony w treści opracowania,
- podstawę do określenia stanu prawnego nieruchomości stanowiły udostępnione przez zamawiającego dokumenty i materiały oraz dane otrzymane w wydziałach geodezji i w Sądzie Rejonowym,
- obszar z którego zbierano informację o czynszach i cechach nieruchomości porównywalnych dostosowano do stopnia rozwoju lokalnego rynku nieruchomości,
- określona wartość nieruchomości nie zawiera żadnych opłat i podatków (w tym szczególności podatku VAT),
- operat sporządzono zgodnie ze stanem faktycznym, z przepisami prawa oraz ze standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

Na podstawie art. 13 ust. 1 i ust. 2 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z 27.4.2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (dalej: RODO), informuję, że: Administrator danych: Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest
Biuro Konsultingowe Lech Korzeniewski 62-420 Strzałkowo ul. 1 Maja 30,
e-mail: lechkorzen@poczta.onet.pl, tel.661-503-553.
Przedstawiciel administratora danych: Przedstawicielem administratora danych osobowych jest
Lech Korzeniewski.

12. Załączniki

1. Wypis z rejestru gruntów.
2. Wypis z mapy ewidencyjnej.
3. Wypisy z KW nr - **PO1Z/00039333/6, PO1Z/00039334/3.**
4. Zlecenie Syndyka z 15.01.2026 r.
5. Protokół z wizji lokalnej.
6. Dokumentacja fotograficzna.
7. Polisy OC rzeczoznawcy majątkowego x 2.