

# 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

Egzemplarz nr 1

### ANEKS NR 1 AKTUALIZACJA

DO

## OPERATU SZACUNKOWEGO

OKREŚLAJĄCY WARTOŚĆ RYNKOWĄ

Nieruchomości zabudowanej i niezabudowanej – położonej w  
miejscowości Laskownica, Brzeźno Stare Bukowiec

Gmina Wągrowiec i Gołańcz

Działki nr 254/2, 255/4, 257, 237/3, 255/2, 111/4, 162/2, 256/2, 17, 18, 63,  
15/2, 20, 83/55, 27, 29, 30, 31/1, 42/6

O łącznej pow. 94,3181 ha

Powyższy aneks nr 1 stanowi integralną część operatu szacunkowego z dnia  
19.08.2025 r.



**Opracował**

**Rzecznawca Majątkowy**  
Uprawnienia Państwowe nr 3511

  
**mgr Lech Korzeniewski**

Strzałkowo 28.01.2026 r.

**Nota aktualizacyjna do  
Operatu szacunkowego określający wartość rynkową  
Nieruchomości gruntowej rolnej zabudowanej i niezabudowanej  
znajdujące się w miejscowości Laskownica Gmina Gołańcz, Brzeźno Stare Gmina  
Wągrowiec i Bukowiec Gmina Wągrowiec**

**1. 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/ Miejscowy Plan Ogólnego Przestrzennego Zagospodarowania gminy Gołańcz i Wągrowiec.,

b/ wypisy z ewidencji gruntów,

c/ kopie mapy ewidencyjnej,

d// Księgi Wieczyste KW nr **PO1B/00051028/4, PO1B/00016385/7, PO1B/00014839/1, PO1B/00053576/4, PO1B/00008004/4, PO1B/00054737/8, PO1B/00018175/6, PO1B/00041304/0, PO1B/00052573/6, PO1B/00062820/6, PO1B/00062821/3**

g/ wizja lokalna 24.04.2025 r.

h/ notowania cen na lokalnym rynku z aktów notarialnych.

### 3. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego

- data sporządzenia wyceny 19.08.2025 r.,
- data na którą określono wartość przedmiotu wyceny 19.08.2025 r.,
- data na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny 24.04.2025 r.
- data dokonania oględzin 24.04.2025 r.
- **data aktualizacji operatu szacunkowego 28.01.2026 r.**

### 4. Stan przedmiotu wyceny

Na podstawie przeprowadzonej szczegółowej analizy powyższego operatu oraz wizji lokalnej i szczegółowych badań na nieruchomości stwierdzam, że :

1. **Zaszły zmiany mające wpływ na wartość nieruchomości jako nieruchomości niezabudowanej położonej w miejscowości Laskownica Gmina Golańcz, Brzeźno Stare Gmina Wągrowiec i Bukowiec Gmina Wągrowiec w okresie od 19.08.2025 r. do 28.01 2026 r. zmiany te związane są z dostarczeniem przez upadłego decyzji nr 21/16 Burmistrza Miasta i Gminy Golańcz z 28.07.2016 r. o warunkach zabudowy działek 257 i 256/2**  
Decyzja w załączeniu
2. **Zaszły zmiany w transakcjach gruntów rolnych i gruntów zabudowanych b. gospodarczymi ujętych w operacie szacunkowym z dnia 19.08.2025 r.**
3. **Nie zmieniły się uwarunkowania prawne , stanowiące ewentualną podstawę do zmiany zastosowanych w operacie szacunkowym metod wyceny .**

**Art.154.1. Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane ocenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.**

**Zgodnie z art. 156 ustawy o gospodarce nieruchomościami**

**Art.156.1. Rzeczoznawca majątkowy sporządza na piśmie opinię o wartości nieruchomości w formie operatu szacunkowego.**

**2.Rzeczoznawca majątkowy nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie operatu bez jego zgody do innego celu niż cel, dla którego został sporządzony.**

**3.Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art.154.**

**4.Operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie okresu, o którym mowa w ust. 3, po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego. Potwierdzenie aktualności operatu szacunkowego następuje przez umieszczenie stosownej klauzuli w operacie szacunkowym przez rzeczoznawcę, który go sporządził, oraz dołączenie do operatu szacunkowego analizy potwierdzającej, że od daty jego sporządzenia nie wystąpiły zmiany**

uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154. Po potwierdzeniu aktualności operatu szacunkowego może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, w kolejnych 12 miesiącach, licząc od dnia upływu okresu, o którym mowa w ust. 3, chyba że wystąpią zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154.

Zgodnie z zapisami rozporządzenia ministra rozwoju i technologii

**§ 83. Potwierdzenie aktualności operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego, który go sporządził, następuje przez dołączenie do operatu szacunkowego klauzuli, w której rzeczoznawca majątkowy oświadcza o aktualności operatu szacunkowego, oraz analizy, o której mowa w art. 156 ust. 4 ustawy, zawierających datę sporządzenia tych dokumentów. Przepisy § 81 stosuje się odpowiednio.**

## **5. Analiza rynku**

### **Grunty rolne**

Główny Urząd Statystyczny, uwzględnia IV kwartał 2024 r. Według danych - za IV kwartał 2024 roku - średnia cena gruntów ornych w Polsce **wynosiła 71.151 zł za hektar**. Niezmiennie najdroższe ziemie są w Wielkopolsce. To województwo znalazło się na czele średnich stawek za grunty orne ogółem. IV kwartale 2024 roku wynosiło 95.393 złotych za hektar. Za ziemie dobre (klasy I, II, IIIa) na koniec IV kwartału 2024 r. rolnicy sprzedawali w województwie wielkopolskim hektar ziemi średnio za 117.258 zł. Grunt średni (klasy IIIb, IV) kosztowały ok. 99.660. zł, a ziemie słabe (klasy V, VI) wyceniano średnio na 67.597. zł. Na przeciwnym biegunie cenowym znalazło się województwo zachodniopomorskie - mowa o gruntach ornych, których średnia cena tutaj w omawianym IV kwartale kształtowała się na poziomie 40.000 zł.

**CENY ZAKUPU / SPRZEDAŻY UŻYTKÓW ROLNYCH W IV KWARTALE  
2024 R. WG WOJEWÓDZTW OBOWIĄZUJĄ OD DNIA 24 MARCA 2025 R.**

| Województwa         | Grunt orny          |                              |                            |                        |
|---------------------|---------------------|------------------------------|----------------------------|------------------------|
|                     | ogółem              | dobry<br>(klasy I, II, IIIa) | średni<br>(klasy IIIb, IV) | słaby<br>(klasy V, VI) |
|                     | w złotych za hektar |                              |                            |                        |
| Dolnośląskie        | 52558               | 62143                        | 51023                      | 46409                  |
| Kujawsko-pomorskie  | 77466               | 95965                        | 76088                      | 56711                  |
| Lubelskie           | 58227               | 78340                        | 57343                      | 39950                  |
| Lubuskie            | 41486               | 47857 <sup>*)</sup>          | 43046                      | 38846                  |
| Łódzkie             | 67135               | 89172                        | 71433                      | 53179                  |
| Małopolskie         | 59346               | 68951                        | 52619                      | 36807                  |
| Mazowieckie         | 61982               | 70756                        | 66683                      | 53443                  |
| Opolskie            | 66738               | 89574                        | 63165                      | 40296                  |
| Podkarpackie        | 42413               | 51033                        | 40608                      | 30186                  |
| Podlaskie           | 74071               | 102143                       | 81651                      | 63970                  |
| Pomorskie           | 62129               | 72714                        | 62346                      | 54133                  |
| Śląskie             | 53414               | 71019                        | 54299                      | 41851                  |
| Świętokrzyskie      | 49576               | 62582                        | 44645                      | 29921                  |
| Warmińsko-mazurskie | 65185               | 71417                        | 68739                      | 58026                  |
| Wielkopolskie       | 95393               | 117258                       | 99660                      | 67597                  |
| Zachodniopomorskie  | 40000               | 48333 <sup>**)</sup>         | 40000                      | 32000 <sup>**)</sup>   |
| <b>POLSKA</b>       | <b>71151</b>        | <b>83011</b>                 | <b>73560</b>               | <b>54326</b>           |

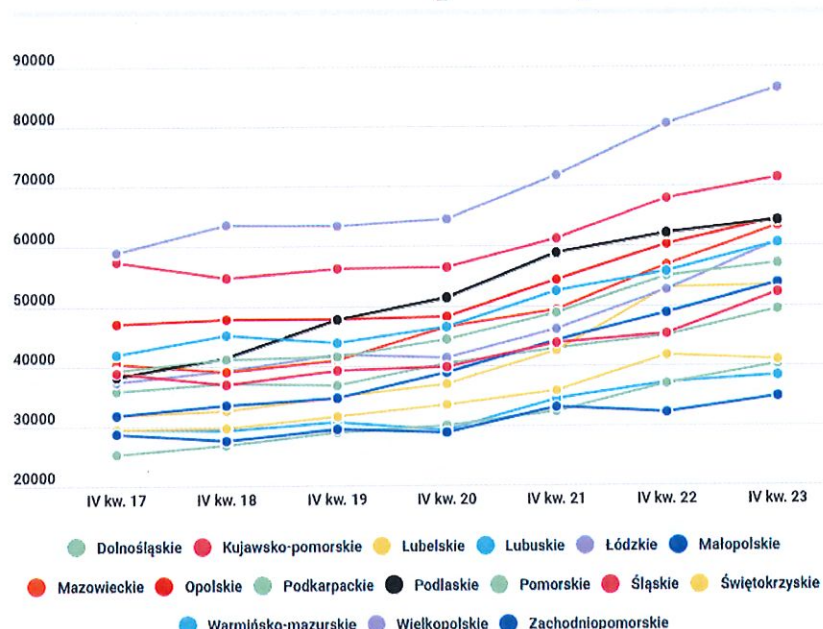
<sup>\*)</sup> zastosowanie mają średnie ceny zakupu / sprzedaży użytków rolnych w IV kwartale 2023 r.

<sup>\*\*)</sup> zastosowanie mają średnie ceny zakupu / sprzedaży użytków rolnych w I kwartale 2024 r.

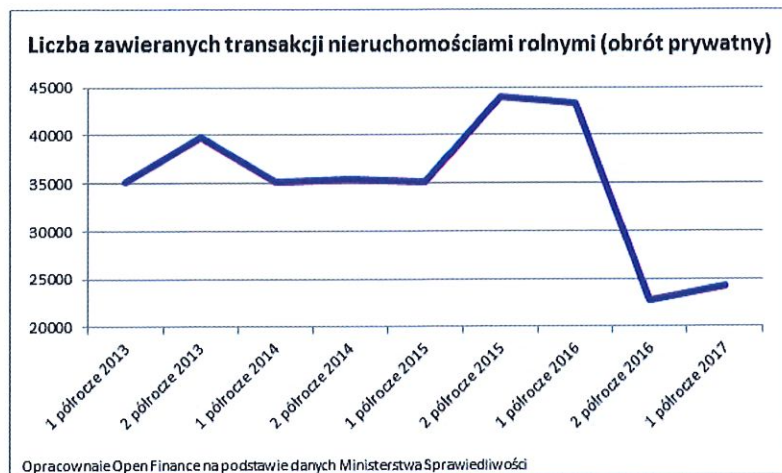
Hossa na rynku ziemi rolnej trwała latami. Kres położyło jej nowe prawo ograniczające wolny obrót ziemią rolną. W efekcie transakcji jest o połowę mniej, hektar żyznej ziemi jest dziś o około 1,4 tys. zł tańszy niż przed rokiem, a słaba ziemia przestała gwałtownie drożeć – wynika z szacunków Open Finance.

476% - aż o tyle wzrosła przeciętna **wartość hektara w Polsce** przez 12 lat, czyli od końca 2004 roku. Jeśli więc ktoś wtedy kupił „statystyczną” rolną parcelę i sprzedał ją pod koniec ubiegłego roku, to zrealizowałby wysoki zysk. Analogiczny wynik wymagałby osiągnięcia co roku przez 12 lat zysku na poziomie prawie 16% rocznie. Lokaty czy obligacje nie pozwoliłyby na osiągnięcie takich wyników, a i na giełdzie byłyby one mało prawdopodobne.

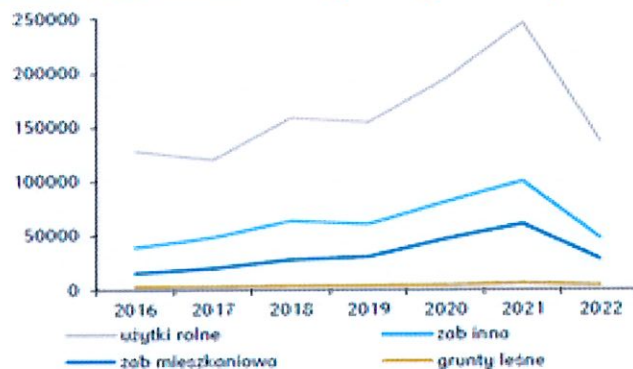
### Średnie ceny gruntów rolnych w Polsce [w zł/ha]



Dane ministerstwa zdają się więc sugerować, że dotychczas nawet co trzecia transakcja zawierana była przez inwestorów. Nic nie wskazuje na to, aby w kolejnych kwartałach obrót na rynku miał spadać, a powoli rosnąca świadomość nowych zasad zakupu ziemi doprowadziła nawet w pierwszym półroczu do wzrostu liczby transakcji w porównaniu do drugiego półrocza 2016 roku. Najprawdopodobniej kolejne półrocze będzie jeszcze lepsze, bo to przeważnie po zbiorach rolnicy kupują najwięcej ziemi - czytamy w raporcie Open Finance.



**Liczba umów (w formie aktu notarialnego) dot. nieruchomości niezabudowanych i użytków rolnych**



Źródło: PONT Info Nieruchomości CT, GUS, PKO Bank Polski

Ocena rynku w aspekcie cech rynkowych

Każda z wyróżnionych cech wykazuje wewnętrzną niejednorodność.

Stało to się podstawą dalszego, wewnętrznego podziału.

Tak więc najbardziej istotne cechy ( atrybuty ) przy sprzedaży nieruchomości gruntowych rolnych (niezabudowanych) to :

- lokalizacja,
- przydatność rolnicza,
- poziom kultury rolnej,
- trudności i ograniczenia w uprawie,
- sąsiedztwo.

### Ocena rynku w aspekcie cech rynkowych

Każda z wyróżnionych cech wykazuje wewnętrzną niejednorodność. Stało to się podstawą dalszego, wewnętrznego podziału.

| Wyszczególnienie                          | Waga w %  | Skala ocen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------------------|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Lokalizacja</b>                        | <b>37</b> | <b>Bardzo dobra</b> – grunty położone w pobliżu zabudowań , dojazd drogą asfaltową i gruntową ( 37 %)<br><b>Dobra</b> – grunty położone na skraju wsi, dojazd drogą asfaltową ( 18 %)<br><b>Słaba</b> – grunty położone poza wsią dojazd droga gruntową ( 0 % )                                                                                                                           |
| <b>Przydatność rolnicza</b>               | <b>20</b> | <b>Bardzo dobra</b> kl. ziemi II , III a IIIb (20 %),<br><b>Średnie</b> IV a- IV b (10 %),<br><b>Słaba</b> V- VI ( 0 %).                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Poziom kultury rolnej</b>              | <b>20</b> | <b>Dobry</b> -grunty uprawiane , stosowane właściwe zabiegi agrotechniczne, płodozmian i ochrona (20 %)<br><b>Przeciętny</b> -grunty uprawiane okresowo, nie stosuje się właściwego zmianowania roślin i upraw (10 %)<br><b>Słaby</b> – grunty nie uprawiane rolniczo. (0 %))                                                                                                             |
| <b>Trudności i ograniczenia w uprawie</b> | <b>10</b> | <b>Brak</b> -nie występują ograniczenia w rodzaju upraw, nie są utrudnione w prowadzeniu zabiegi uprawowe na skutek ukształtowania terenu, rozłogu pól, erozji gleb (10 %)<br><b>Występują</b> - teren silnie pofałdowany, duże zakrzewienie i zalesienie, duże ryzyko powodzi różnorodność użytków gruntowych, przebieg gazociągów i ropociągów powoduje utrudnienia w ich uprawie (0 %) |
| <b>Sąsiedztwo</b>                         | <b>13</b> | <b>Dobre</b> -grunty położone wśród terenów o takiej samej funkcji, brak w pobliżu uciążliwych obiektów, składów (13 % )<br><b>Przeciętne</b> -grunty otoczone terenem o różnej funkcji, istnieją utrudnienia w uprawie roślin wynikające z pobliskiego usytuowania obiektów uciążliwych, oczyszczalni, linii komunikacyjnych (0 %)                                                       |

Nieruchomość nadal będzie wykorzystywana zgodnie z aktualnym sposobem jej użytkowania tj. jako grunty zainwestowany- zabudowana działka rekreacyjna. Wartość rynkowa dla aktualnego sposobu użytkowania określana jest przy założeniu zgodności z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Sytuacja gospodarcza i ekonomiczna regionu nadal nie jest najlepsza. Utrzymuje się wysoki poziom bezrobocia i nie najlepsza jest kondycja gospodarstw rolnych, których udział w gospodarce regionu jest znaczny . Brak na tym terenie dużych inwestycji ( inwestorów instytucjonalnych).

### **Analiza gruntów pod zabudowę**

Analiza danych w Starostwie Powiatowym w Wągrowcu wykazała, że w ostatnich dwóch latach występują transakcje kupna sprzedaży nieruchomości niezabudowanych o przeznaczeniu typowo pod zabudowę i zabudowę mieszkaniową.

Brak odpowiedniej ilości transakcji tak dużej powierzchni wymusił przyjęcie do wyceny także transakcje nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę o powierzchni mniejszej.

Do wyceny wykorzystano transakcje tylko z lat 2024 do 2025 r. .

Pomocniczo, w elementach statystycznych oraz dla ustalenia cech rynkowych, analizowano dane z lat 2015 – 2023.

W ww. okresie przeanalizowano 11 dostępnych transakcji ( działki pod zabudowę gospodarczą i mieszkaniową o pow. od 1090 do 10900 m<sup>2</sup>) 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). 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.

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 11 transakcji

Ceny sprzedaży tego typu nieruchomości wykazują dużą rozpiętość i zawierają się w następującym przedziale: 38,84 - 56,10 zł/m<sup>2</sup> (średnia cena z analizowanych transakcji wynosi 46,89 zł/m<sup>2</sup>).

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 m<sup>2</sup>, 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 ostatnim okresie (od roku 2022 r.) wzrasta liczba zawieranych transakcji kupna – sprzedaży.

W analizie dokonano wyliczenia trendu czasowego i dokonano aktualizacji cen na dzień wyceny.

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 gminy Września.

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

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

Analizy rynku dokonano na podstawie bazy danych o transakcjach kupna sprzedaży oraz o oferty sprzedaży nieruchomości zamieszczane w prasie lokalnej i informacje z biur obrotu nieruchomościami.

### Ocena rynku w aspekcie cech rynkowych

Każda z wyróżnionych cech wykazuje wewnętrzną niejednorodność.  
Stało to się podstawą dalszego, wewnętrznego podziału.

#### Rodzaj, wagi i stan cech rynkowych:

| Cechy rynkowe (atributy) | Udział cechy w $\Delta C$ (waga cechy) w % | Stan cechy rynkowej (atributu)                                                                       |
|--------------------------|--------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lokalizacja              | 30                                         | b. dobra<br>(tereny w pobliżu centrum miejscowości lub na terenach inwestycyjnych)                   |
|                          |                                            | dobra<br>(tereny pośrednie, nieznacznie oddalone od centrum miejscowości na terenach inwestycyjnych) |
|                          |                                            | Słaba<br>(tereny na obrzeżach miejscowości lub poza miejscowością)                                   |
| Wielkość działki         | 20                                         | mała (do 600 m <sup>2</sup> )                                                                        |
|                          |                                            | średnia (601 – 1000 m <sup>2</sup> )                                                                 |
|                          |                                            | duża (1001– 10.000 m <sup>2</sup> )                                                                  |
| Uzbrojenie terenu        | 20                                         | pełne uzbrojenie (p, w, k)                                                                           |
|                          |                                            | częściowe uzbrojenie (brak jednego)                                                                  |
|                          |                                            | brak lub minimalne uzbrojenie                                                                        |
| Otoczenie (sąsiedztwo)   | 15                                         | odpowiednie<br>(o podobnej lub uzupełniającej funkcji)                                               |
|                          |                                            | nieodpowiednie<br>(pozostałe funkcje)                                                                |
| Warunki zagospodarowania | 15                                         | dobre<br>(zabudowa możliwa bez utrudnień)                                                            |
|                          |                                            | utrudnione<br>(możliwości zabudowy ograniczone)                                                      |

## 6. Wycena nieruchomości Grunty rolne

### Analiza transakcji uwzględnionych do porównań ( grunty rolne niezabudowane )

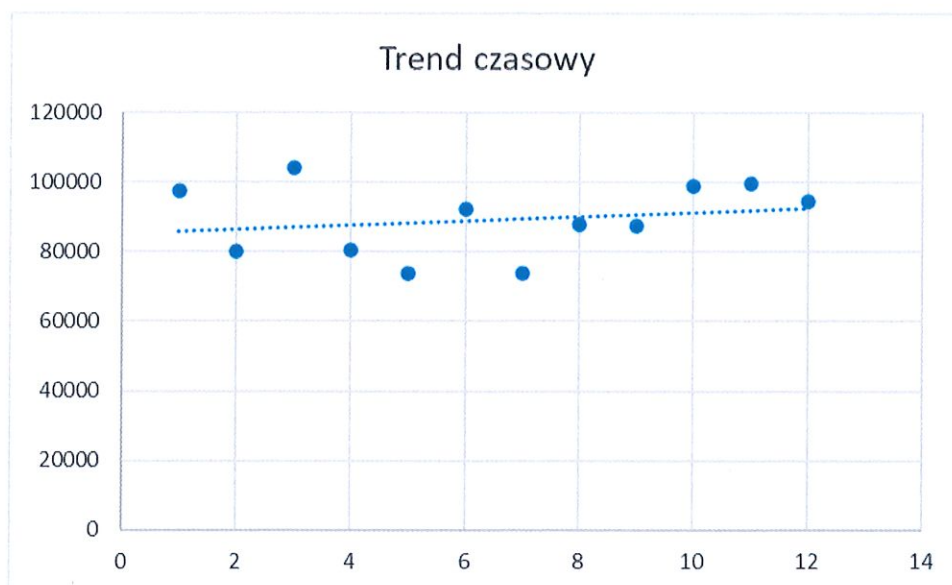
W okresie monitorowania rynku lokalnego (Gmina Wągrowiec i Gołańcz) odnotowano kilkanaście transakcji sprzedaży gruntów rolnych ( ostatnie 2 lata i odnotowano 12 transakcji).

W celu dokonania wyceny w podejściu porównawczym metodą korygowania ceny średniej do wyceny wykorzystano tylko transakcje z tych dwóch gmin.

Do porównań przyjęto transakcje odnotowane w Starostwie Powiatowym w Wągrowcu Gmina Wągrowiec i Gołańcz w okresie od czerwca 2025 r. do dnia wyceny.

Wartość nieruchomości ustalono wg. zasad rynkowych stosując przeciętne ceny sprzedaży porównywalnych nieruchomości z uwzględnieniem stanu nieruchomości w dniu oszacowania. W okresie monitorowania odnotowano 12 transakcji kupna sprzedaży gruntów rolnych.

| TRANSAKcje GRUNTÓW ROLNYCH W GMINIE WĄGROWIEC I GOŁAŃCZ W OKRESIE OD 27.06.2025 R. DO DNIA WYCENY |                 |           |                 |           |                   |                |                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------|-----------------|-----------|-------------------|----------------|---------------------|
| l.p.                                                                                              | Lokalizacja     | Gmina     | Data transakcji | Pow. w ha | Cena transakcyjna | Cena 1 ha pow. | Cena zaktualizowana |
| 1                                                                                                 | Wiatrowiec      | Wągrowiec | 27.06.2025      | 2,0900    | 120000            | 57416          | 97477               |
| 2                                                                                                 | Pawłowo Żońskie | Wągrowiec | 23.07.2025      | 1,4467    | 65000             | 44930          | 80124               |
| 3                                                                                                 | Oleszno         | Gołańcz   | 26.06.2025      | 7,4900    | 479360            | 64000          | 104248              |
| 4                                                                                                 | Chojna          | Gołańcz   | 01.09.2025      | 5,1100    | 270000            | 52838          | 80543               |
| 5                                                                                                 | Brzeźno Stare   | Wągrowiec | 16.09.2025      | 1,0200    | 50000             | 49020          | 73917               |
| 6                                                                                                 | Sienno          | Wągrowiec | 07.10.2025      | 2,8000    | 200000            | 71429          | 92395               |
| 7                                                                                                 | Morakowo        | Gołańcz   | 08.10.2025      | 3,4000    | 180000            | 52941          | 73721               |
| 8                                                                                                 | Żelice          | Wągrowiec | 21.10.2025      | 3,7105    | 257470            | 69390          | 87735               |
| 9                                                                                                 | Żelice          | Wągrowiec | 21.10.2025      | 0,7571    | 52530             | 69383          | 87729               |
| 10                                                                                                | Chojna          | Gołańcz   | 12.11.2025      | 1,3000    | 110000            | 84615          | 98843               |
| 11                                                                                                | Brzeźno Stare   | Wągrowiec | 21.11.2025      | 6,2934    | 550000            | 87393          | 99936               |
| 12                                                                                                | Siedleczek      | Wągrowiec | 27.11.2025      | 0,7800    | 65000             | 83333          | 94753               |
|                                                                                                   |                 |           |                 |           |                   | <b>65557</b>   | <b>89285</b>        |



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 nota interpretacyjną nr 1(NI1):

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

W zbiorze tym określono:

Cenę minimalną  $C_{min} = 73.721,00 \text{ zł / ha}$

Cenę maksymalną  $C_{max} = 104.248,00 \text{ zł / ha}$

Cena średnia z próbki ustalona została na poziomie: **89.285,00 zł /ha**

Granica dolna współczynników korygujących wynosi:

**$C_{min} = 0,83$**

**$C_{sr}$**

Granica górna współczynników korygujących wartość:

**$C_{max} = 1,17$**

**$C_{sr}$**

| Lokalizacja             | Charakterystyka nieruchomości najtańszej                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Morakowo<br>Gm. Gołańcz | Grunt rolny niezabudowany<br>Lokalizacja – słaba grunty położone poza zabudowaniami<br>Przydatność rolnicza – Słaba – grunty klasy V-VI<br>Poziom kultury rolnej – Dobry<br>Trudności i ograniczenia –Brak<br>Sąsiedztwo - Dobre<br>Data transakcji 08.10.2025 r.         |
|                         | Charakterystyka nieruchomości najdroższej                                                                                                                                                                                                                                 |
| Oleszno<br>Gm. Gołańcz  | Grunt rolny niezabudowany<br>Lokalizacja – dobra grunty położone w okolicy zabudowań<br>Przydatność rolnicza – Średnie – grunty klasy IV a-IV b<br>Poziom kultury rolnej – Dobry<br>Trudności i ograniczenia –Brak<br>Sąsiedztwo - Dobre<br>Data transakcji 26.06.2025 r. |

### Laskownica

Działki nr 254/2, 255/4, 256/2 – część działki 257 – część działki 237/3, 255/2, 111/4,162/2

### Ocena rynku w aspekcie cech rynkowych

Każda z wyróżnionych cech wykazuje wewnętrzną niejednorodność.

Stało to się podstawą dalszego, wewnętrznego podziału.

| Wyszczególnienie      | Waga w % | Skala ocen                                                                                                                                                                 |
|-----------------------|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lokalizacja           | 37       | <b>Dobra</b> – grunty położone na skraju wsi, w pobliżu zabudowań, dojazd drogą asfaltową (18 %)                                                                           |
| Przydatność rolnicza  | 20       | <b>Średnie</b> IV a- IV b (10 %),                                                                                                                                          |
| Poziom kultury rolnej | 20       | <b>Dobry</b> -grunty uprawiane prawidłowo, stosowane właściwe zabiegi agrotechniczne, płodozmian i ochrona (20 %)                                                          |
| Otoczenie             | 10       | <b>Brak</b> -nie występują ograniczenia w rodzaju upraw, nie są utrudnione w prowadzeniu zabiegi uprawowe na skutek ukształtowania terenu, rozłogu pól, erozji gleb (10 %) |
| Sąsiedztwo            | 13       | <b>Dobre</b> -grunty położone wśród terenów o takiej samej funkcji, brak w pobliżu uciążliwych obiektów, składów (13 %)                                                    |

**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                        | 37%            | 0,30                               | - | 0,44        | 0,37                  |
| 2  | Przydatność rolnicza               | 20%            | 0,17                               | - | 0,23        | 0,20                  |
| 3  | Poziom kultury rolnej              | 20%            | 0,17                               | - | 0,23        | 0,23                  |
| 4  | Trudności i ograniczenia w uprawie | 10%            | 0,08                               | - | 0,12        | 0,12                  |
| 5  | Sąsiedztwo                         | 13%            | 0,11                               | - | 0,15        | 0,15                  |
|    | <b>Razem</b>                       | <b>100%</b>    | <b>0,83</b>                        |   | <b>1,17</b> | <b>1,07</b>           |

Z tabeli wynika, że wyceniana nieruchomość gruntowa otrzymała **1,07** sumy współczynników korygujących.

**Brzeźno Stare**  
**Działki nr 17, 18, 63, 15/2, 20**  
**Działki 17, 18, 15/2**

| Wyszczególnienie             | Waga w %  | Skala ocen                                                                                                                                                                 |
|------------------------------|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Lokalizacja</b>           | <b>37</b> | <b>Słaba</b> – grunty położone poza wsią dojazd drogą asfaltową i gruntową (0 %)                                                                                           |
| <b>Przydatność rolnicza</b>  | <b>20</b> | <b>Słaba</b> V- VI (0 %).                                                                                                                                                  |
| <b>Poziom kultury rolnej</b> | <b>20</b> | <b>Dobry</b> -grunty uprawiane prawidłowo, stosowane właściwe zabiegi agrotechniczne, płodozmian i ochrona (20 %)                                                          |
| <b>Otoczenie</b>             | <b>10</b> | <b>Brak</b> -nie występują ograniczenia w rodzaju upraw, nie są utrudnione w prowadzeniu zabiegi uprawowe na skutek ukształtowania terenu, rozłogu pól, erozji gleb (10 %) |
| <b>Sąsiedztwo</b>            | <b>13</b> | <b>Dobre</b> -grunty położone wśród terenów o takiej samej funkcji, brak w pobliżu uciążliwych obiektów, składów (13 %)                                                    |

**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                        | 37%            | 0,30                               | - | 0,44        | 0,30                  |
| 2  | Przydatność rolnicza               | 20%            | 0,17                               | - | 0,23        | 0,17                  |
| 3  | Poziom kultury rolnej              | 20%            | 0,17                               | - | 0,23        | 0,23                  |
| 4  | Trudności i ograniczenia w uprawie | 10%            | 0,08                               | - | 0,12        | 0,12                  |
| 5  | Sąsiedztwo                         | 13%            | 0,11                               | - | 0,15        | 0,15                  |
|    | <b>Razem</b>                       | <b>100%</b>    | <b>0,83</b>                        |   | <b>1,17</b> | <b>0,97</b>           |

Z tabeli wynika, że wyceniana nieruchomość gruntowa otrzymała **0,97** sumy współczynników korygujących.

**Działki nr 63, 20**

| Wyszczególnienie             | Waga w %  | Skala ocen                                                                                                                                                                    |
|------------------------------|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Lokalizacja</b>           | <b>37</b> | <b>Słaba</b> – grunty położone poza wsią dojazd drogą asfaltową i gruntową (0 %)                                                                                              |
| <b>Przydatność rolnicza</b>  | <b>20</b> | <b>Średnie</b> IV a- IV b (10 %),                                                                                                                                             |
| <b>Poziom kultury rolnej</b> | <b>20</b> | <b>Dobry</b> -grunty uprawiane prawidłowo, stosowane właściwe zabiegi agrotechniczne, płodozmian i ochrona (20 %)                                                             |
| <b>Otoczenie</b>             | <b>10</b> | <b>Brak</b> -nie występują ograniczenia w rodzaju upraw, nie są utrudnione w prowadzeniu zabiegów uprawowych na skutek ukształtowania terenu, rozłogu pól, erozji gleb (10 %) |
| <b>Sąsiedztwo</b>            | <b>13</b> | <b>Dobre</b> -grunty położone wśród terenów o takiej samej funkcji, brak w pobliżu uciążliwych obiektów, składów (13 %)                                                       |

**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                        | 37%            | 0,30                               | - | 0,44        | 0,30                  |
| 2  | Przydatność rolnicza               | 20%            | 0,17                               | - | 0,23        | 0,17                  |
| 3  | Poziom kultury rolnej              | 20%            | 0,17                               | - | 0,23        | 0,23                  |
| 4  | Trudności i ograniczenia w uprawie | 10%            | 0,08                               | - | 0,12        | 0,12                  |
| 5  | Sąsiedztwo                         | 13%            | 0,11                               | - | 0,15        | 0,15                  |
|    | <b>Razem</b>                       | <b>100%</b>    | <b>0,83</b>                        |   | <b>1,17</b> | <b>0,97</b>           |

Z tabeli wynika, że wyceniana nieruchomość gruntowa otrzymała **0,97** sumy współczynników korygujących.

**Bukowiec**

**Działki nr 27, 29, 30, 31, 46/2**

| Wyszczególnienie             | Waga w %  | Skala ocen                                                                                                                                                                 |
|------------------------------|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Lokalizacja</b>           | <b>37</b> | <b>Słaba</b> – grunty położone poza wsią dojazd drogą asfaltową i gruntową (0 %)                                                                                           |
| <b>Przydatność rolnicza</b>  | <b>20</b> | <b>Słaba</b> V- VI (0 %).                                                                                                                                                  |
| <b>Poziom kultury rolnej</b> | <b>20</b> | <b>Dobry</b> -grunty uprawiane prawidłowo, stosowane właściwe zabiegi agrotechniczne, płodozmian i ochrona (20 %)                                                          |
| <b>Otoczenie</b>             | <b>10</b> | <b>Brak</b> -nie występują ograniczenia w rodzaju upraw, nie są utrudnione w prowadzeniu zabiegi uprawowe na skutek ukształtowania terenu, rozłogu pól, erozji gleb (10 %) |
| <b>Sąsiedztwo</b>            | <b>13</b> | <b>Dobre</b> -grunty położone wśród terenów o takiej samej funkcji, brak w pobliżu uciążliwych obiektów, składów (13 %)                                                    |

**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                        | 37%            | 0,30                               | - | 0,44        | 0,30                  |
| 2  | Przydatność rolnicza               | 20%            | 0,17                               | - | 0,23        | 0,17                  |
| 3  | Poziom kultury rolnej              | 20%            | 0,17                               | - | 0,23        | 0,23                  |
| 4  | Trudności i ograniczenia w uprawie | 10%            | 0,08                               | - | 0,12        | 0,12                  |
| 5  | Sąsiedztwo                         | 13%            | 0,11                               | - | 0,15        | 0,15                  |
|    | <b>Razem</b>                       | <b>100%</b>    | <b>0,83</b>                        |   | <b>1,17</b> | <b>0,97</b>           |

Z tabeli wynika, że wyceniana nieruchomość gruntowa otrzymała **0,97** sumy współczynników korygujących.

**Działka nr 83/55**

| Wyszczególnienie             | Waga w %  | Skala ocen                                                                                                                                                                |
|------------------------------|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Lokalizacja</b>           | <b>37</b> | <b>Słaba</b> – grunty położone poza wsią dojazd drogą asfaltową i gruntową (0 %)                                                                                          |
| <b>Przydatność rolnicza</b>  | <b>20</b> | <b>Średnie</b> IV a- IV b (10 %),                                                                                                                                         |
| <b>Poziom kultury rolnej</b> | <b>20</b> | <b>Dobry</b> -grunty uprawiane prawidłowo, stosowane właściwe zabiegi agrotechniczne, płodozmian i ochrona (20 %)                                                         |
| <b>Otoczenie</b>             | <b>10</b> | <b>Brak</b> -nie występują ograniczenia w rodzaju upraw, nie są utrudnione w prowadzeniu zabieg uprawowe na skutek ukształtowania terenu, rozłogu pól, erozji gleb (10 %) |
| <b>Sąsiedztwo</b>            | <b>13</b> | <b>Dobre</b> -grunty położone wśród terenów o takiej samej funkcji, brak w pobliżu uciążliwych obiektów, składów (13 %)                                                   |

**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                        | 37%            | 0,30                               | - | 0,44        | 0,30                  |
| 2  | Przydatność rolnicza               | 20%            | 0,17                               | - | 0,23        | 0,20                  |
| 3  | Poziom kultury rolnej              | 20%            | 0,17                               | - | 0,23        | 0,23                  |
| 4  | Trudności i ograniczenia w uprawie | 10%            | 0,08                               | - | 0,12        | 0,12                  |
| 5  | Sąsiedztwo                         | 13%            | 0,11                               | - | 0,15        | 0,15                  |
|    | <b>Razem</b>                       | <b>100%</b>    | <b>0,83</b>                        |   | <b>1,17</b> | <b>1,00</b>           |

Z tabeli wynika, że wyceniana nieruchomość gruntowa otrzymała **1,00** sumy współczynników korygujących.

## Grunty pod zabudowę

### Działki niezabudowane – pod zabudowę .

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 Wągrowcu wykazała, że w ostatnich dwóch latach na terenie Powiatu wystąpiło 11 transakcji kupna sprzedaży nieruchomości niezabudowanych – pod zabudowę w tym mieszkaniową .

Do dalszej wyceny wykorzystano transakcje tylko z Powiatu wągrowieckiego.

#### Przyjęte dane dotyczą transakcji okresu od 2024 do dnia wyceny.

Analiza lokalnego rynku transakcji nieruchomości niezabudowanych 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.

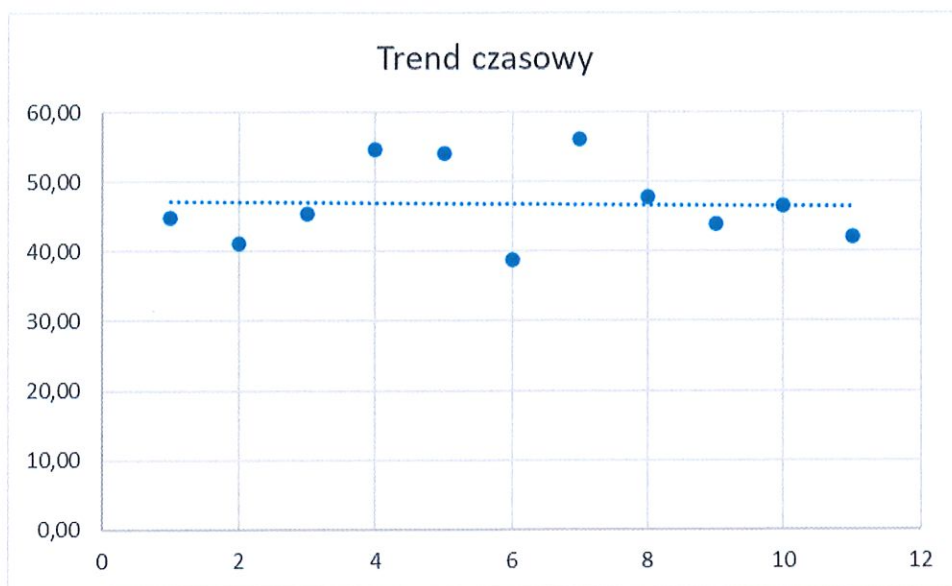
W wycenie przeanalizowano transakcje zawarte w ostatnim okresie i korygowano ceny ze względu na upływ czasu.

### Analiza transakcji uwzględnionych do porównań

W okresie monitorowania rynku lokalnego cały powiat wągrowiecki tj. od czerwca 2024 do dnia wyceny odnotowano 11 transakcje sprzedaży gruntów pod zabudowę gospodarczą i mieszkaniową:

| TRANSAKcje GRUNTÓW POD ZABUDOWĘ NA TERENIE POWIATU WĄGROWIECKIEGO W OKRESIE OD 06.06.2024 R. DO DNIA WYCENY |               |           |                 |           |                   |                |                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-----------|-----------------|-----------|-------------------|----------------|---------------------|
| I.p.                                                                                                        | Lokalizacja   | Gmina     | Data transakcji | Pow. w m2 | Cena transakcyjna | Cena 1 m2 pow. | Cena zaktualizowana |
| 1                                                                                                           | Potrzanowo    | Skoki     | 06.06.2024      | 2400      | 85600             | 35,67          | 44,85               |
| 2                                                                                                           | Brzeźno       | Skoki     | 31.07.2024      | 3006      | 98900             | 32,90          | 41,24               |
| 3                                                                                                           | Przysieczyn   | Wągrowiec | 28.08.2024      | 2358      | 80000             | 33,93          | 45,37               |
| 4                                                                                                           | Sławica       | Skoki     | 02.09.2024      | 4138      | 155000            | 37,46          | 54,71               |
| 5                                                                                                           | Rgielsko      | Wągrowiec | 08.10.2024      | 3200      | 150000            | 46,88          | 54,16               |
| 6                                                                                                           | Niedźwiedziny | Skoki     | 13.11.2024      | 10900     | 350000            | 32,11          | 38,84               |
| 7                                                                                                           | Roszkowo      | Skoki     | 10.12.2024      | 2009      | 100000            | 49,78          | 56,10               |
| 8                                                                                                           | Łosieniec     | Skoki     | 21.08.2025      | 6490      | 295000            | 45,45          | 47,89               |
| 9                                                                                                           | Laskownica    | Gołańcz   | 24.09.2025      | 1320      | 55500             | 42,05          | 43,96               |
| 10                                                                                                          | Laskownica    | Gołańcz   | 24.09.2025      | 1335      | 59671             | 44,70          | 46,61               |
| 11                                                                                                          | Laskownica    | Gołańcz   | 21.10.2025      | 1090      | 44190             | 40,54          | 42,04               |
|                                                                                                             |               |           |                 |           |                   | <b>40,13</b>   | <b>46,89</b>        |

### Skorygowane ceny transakcji ze względu na upływ czasu



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 nota interpretacyjną nr 1(NI1):

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 podobne należy rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczeniem sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość.

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

W zbiorze tym określono:

Cenę minimalną  $C_{\min} = 38,84 \text{ zł / m}^2$

Cenę maksymalną  $C_{\max} = 56,10 \text{ zł / m}^2$

Cena średnia z próbki ustalona została na poziomie: **46,89 zł/m<sup>2</sup>** pow. użytkowej

Granica dolna współczynników korygujących wynosi:

**$\frac{C_{\min}}{C_{\text{śr}}} = 0,83$**

$C_{\text{śr}}$

Granica górna współczynników korygujących wartość:

$$\frac{C_{\max}}{C_{\text{śr}}} = 1,20$$

Wartość nieruchomości ustalono wg. zasad rynkowych stosując przeciętne ceny sprzedaży porównywalnych nieruchomości z uwzględnieniem stanu nieruchomości w dniu oszacowania.

**Rodzaj, wagi i stan cech rynkowych:**

| Cechy rynkowe (atrybuty) | Udział cechy w $\Delta C$ (waga cechy) w % | Stan cechy rynkowej (atrybutu)                                                                       |
|--------------------------|--------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lokalizacja              | 30                                         | b. dobra<br>(tereny w pobliżu centrum miejscowości lub na terenach inwestycyjnych)                   |
|                          |                                            | dobra<br>(tereny pośrednie, nieznacznie oddalone od centrum miejscowości na terenach inwestycyjnych) |
|                          |                                            | Słaba<br>(tereny na obrzeżach miejscowości lub poza miejscowością)                                   |
| Wielkość działki         | 20                                         | mała (do 600 m <sup>2</sup> )                                                                        |
|                          |                                            | średnia (601 – 1000 m <sup>2</sup> )                                                                 |
|                          |                                            | duża (1001– 10.000 m <sup>2</sup> )                                                                  |
| Uzbrojenie terenu        | 20                                         | pełne uzbrojenie (p, w, k)                                                                           |
|                          |                                            | częściowe uzbrojenie (brak jednego)                                                                  |
|                          |                                            | brak lub minimalne uzbrojenie                                                                        |
| Otoczenie (sąsiedztwo)   | 15                                         | odpowiednie<br>(o podobnej lub uzupełniającej funkcji)                                               |
|                          |                                            | nieodpowiednie<br>(pozostałe funkcje)                                                                |
| Warunki zagospodarowania | 15                                         | dobre<br>(zabudowa możliwa bez utrudnień)                                                            |
|                          |                                            | utrudnione<br>(możliwości zabudowy ograniczone)                                                      |

**Działki nr 257, 256/2 w części o łącznej pow. 11.000 m<sup>2</sup>**

**Opis nieruchomości wg cech rynkowych:**

| Lp. | Cechy rynkowe (atrybuty) | Nieruchomość wyceniana | Nieruchomość o cenie min. | Nieruchomość o cenie maks. |
|-----|--------------------------|------------------------|---------------------------|----------------------------|
| 1   | Lokalizacja              | dobra                  | dobra                     | b. dobra                   |
| 2   | Wielkość działki         | duża                   | mała                      | średnia                    |
| 3   | Uzbrojenie terenu        | brak                   | częściowe                 | Pełne                      |
| 4   | Otoczenie                | odpowiednie            | odpowiednie               | Odpowiednie                |
| 5   | Warunki zagospodarowania | Dobre                  | utrudnione                | dobre                      |
|     | <b>CENA 1 m2</b>         | -----                  | <b>38,84 zł,-</b>         | <b>56,10 zł,-</b>          |

**Ocena prawa własności nieruchomości za pomocą współczynników korygujących:**

| Rodzaj cechy             | Waga cechy w % | Zakres współczynników korygujących |   |             | Wartość współczynnika |
|--------------------------|----------------|------------------------------------|---|-------------|-----------------------|
| 2                        | 3              | 4                                  |   |             | 5                     |
| Lokalizacja              | 30%            | 0,25                               | - | 0,36        | 0,30                  |
| Wielkość działki         | 20%            | 0,17                               | - | 0,24        | 0,17                  |
| Uzbrojenie terenu        | 20%            | 0,17                               | - | 0,24        | 0,17                  |
| Otoczenie                | 15%            | 0,12                               | - | 0,18        | 0,18                  |
| Warunki zagospodarowania | 15%            | 0,12                               | - | 0,18        | 0,18                  |
| <b>Razem</b>             | <b>100%</b>    | <b>0,83</b>                        |   | <b>1,20</b> | <b>1,00</b>           |

Z tabeli wynika, że wyceniana nieruchomość gruntowa otrzymała **1,00** sumy współczynników korygujących.

Wobec powyższego wartość jednostkowa (1 m<sup>2</sup>) nieruchomości gruntowej wyniesie:

$$W_{Gj} = 46,89 \text{ zł/m}^2 \times 1,00 = 46,89 \text{ zł/m}^2$$

Wartość nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości Poznań, jako przedmiotu prawa własności  $W_N$  wynosi:

**Działka 257 – część o pow. 0,6000 ha**

$$W_{N1} = 6000 \text{ m}^2 * 46,89 \text{ zł/m}^2 = 281.340 \text{ zł}$$

**Przyjęto 281.300,00 zł**

**Działka 256/2 – część o pow. 0,5000 ha**

$$W_{N1} = 5000 \text{ m}^2 * 46,89 \text{ zł/m}^2 = 234.450,00 \text{ zł}$$

**Przyjęto 234.400,00 zł**

## **Wycena budynków gospodarczych**

### **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 Wągrowcu wykazała, że w ostatnich dwóch latach było pięć transakcji 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 wpływ 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 wągrowiecki), aby zastosować podejście porównawcze analizą objęto także dane z powiatu gnieźnieńskiego, konińskiego i słupeckiego.

**TRANSAKCJE GRUNTÓW ZABUDOWANYCH B. GOSPODARCZYMI W POWIECIE SŁUPECKIM, KONIŃSKIM I WĄGROWIECKIM W OKRESIE OD 19.02.2024 R. DO DNIA WYCENY**

| I.p. | Lokalizacja   | Gmina             | Data transakcji | Pow. działki w m <sup>2</sup> | Pow. użytk. budynku w m <sup>2</sup> | Cena transakcyjna | Cena 1 m <sup>2</sup> pow. użytk. budynku | Cena zaktualizowana |
|------|---------------|-------------------|-----------------|-------------------------------|--------------------------------------|-------------------|-------------------------------------------|---------------------|
| 1    | Słupca        | Słupca            | 19.02.2024      | 25                            | 22,00                                | 20000             | 909                                       | 1378                |
| 2    | Ciążeń Wschód | Lądek             | 24.04.2024      | 1000                          | 114,48                               | 50000             | 437                                       | 862                 |
| 3    | Konin         | Konin             | 24.05.2024      | 25                            | 22,00                                | 18000             | 818                                       | 1224                |
| 4    | Posada        | Kazimierz Biskupi | 25.04.2024      | 17                            | 14,95                                | 3960              | 265                                       | 690                 |
| 5    | Posada        | Kazimierz Biskupi | 25.04.2024      | 18                            | 14,93                                | 3936              | 264                                       | 689                 |
| 6    | Zagórw        | Zagórw            | 27.06.2024      | 256                           | 18,00                                | 6000              | 333                                       | 717                 |
| 7    | Konin         | Konin             | 01.08.2024      | 28                            | 28,00                                | 26000             | 929                                       | 1289                |
| 8    | Czeszewo      | Gołańcz           | 02.08.2024      | 20                            | 18,00                                | 17500             | 972                                       | 1332                |
| 9    | Toniszewo     | Wągrowiec         | 13.12.2024      | 1864                          | 153,00                               | 75000             | 490                                       | 762                 |
| 10   | Rąbczyn       | Wągrowiec         | 23.12.2024      | 900                           | 90,00                                | 80000             | 889                                       | 1154                |
| 11   | Smogulec      | Gołańcz           | 17.03.2025      | 881                           | 65,00                                | 60700             | 934                                       | 1143                |
| 12   | Rudnicze      | Wągrowiec         | 18.04.2025      | 4280                          | 933,00                               | 1000000           | 1072                                      | 1260                |
| 13   | Ostrowite     | Ostrowite         | 04.06.2025      | 140                           | 40,00                                | 40000             | 1000                                      | 1157                |
| 14   | Słupca        | Słupca            | 15.07.2025      | 108                           | 60,00                                | 30000             | 500                                       | 630                 |
|      |               |                   |                 |                               |                                      |                   | <b>701</b>                                | <b>1020</b>         |

| Lokalizacja                     | Charakterystyka nieruchomości najtańszej                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Posada<br>gm. Kazimierz Biskupi | Budynek gospodarczy + garaż<br>Budynek pobudowany ok. 1970 r.<br>Budynek murowany pustak żuźłowy<br>Stan techniczny budynku słaby.<br>Standard wyposażenia niski.<br>Budynek posiada niepełne media<br>Pow. działki 18 m <sup>2</sup><br>Pow. użytkowa 14,93 m <sup>2</sup><br>Data transakcji 25.04.2024 r.      |
|                                 | Charakterystyka nieruchomości najdroższej                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Słupca<br>M. Słupca             | Budynek gospodarczy – garaż.<br>Budynek pobudowany ok. 1975 r.<br>Budynek murowany pustak żuźłowy<br>Stan techniczny budynku – dobry.<br>Standard wyposażenia - niski.<br>Budynek posiada niepełne media<br>Pow. działki 25 m <sup>2</sup><br>Pow. użytkowa 22,00 m <sup>2</sup><br>Data transakcji 19.02.2024 r. |

W zbiorze tym określono:

Cenę minimalną C<sub>min</sub> = **690 zł / m<sup>2</sup>**

Cenę maksymalną  $C_{max} = 1378 \text{ zł / m}^2$

Cena średnia z próbki ustalona została na poziomie:  $1020 \text{ zł / m}^2$  pow. użytkowej

Granica dolna współczynników korygujących wynosi:

$$\frac{C_{min}}{C_{sr}} = 0,68$$

Granica górna współczynników korygujących wartość:

$$\frac{C_{max}}{C_{sr}} = 1,35$$

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.

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<br>[w %] | Opis cechy                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----|-------------------------------------------|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.  | Lokalizacja                               | 35                  | <b>B. dobra</b> – 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 <b>35 %</b><br><b>Dobra</b> - brak utrudnień z korzystania z wygód miejscowości utrudnienia z dostępem do budynków ( odległość od punktów zbytu, dojazd do nieruchomości - dobry,- <b>18 %</b><br><b>Zła</b> – nieruchomość położona z dala od szlaków komunikacyjnych – <b>0 %</b> |
| 2.  | Uzbrojenie w media i standard wyposażenia | 20                  | <b>B. dobre</b> – działka posiada pełne uzbrojenie w media ( w tym, woda – ujęcie gminne, kolektor – gminny, energia, gaz), zagospodarowanie działki – kostka polbruk.<br><b>Dobre</b> – działka posiada uzbrojenie w media ( w tym, woda – ujęcie gminne, kanalizacja – własne szambo, energia), zagospodarowanie działki – kostka polbruk.<br><b>Słabe</b> – brak uzbrojenia                                                                                                                               |
| 3.  | Wielkość działki                          | 15                  | <b>Bardzo Dobra</b> – działki powyżej $1.201 \text{ m}^2$ ( <b>10 %</b> )<br><b>Dobra</b> – działki o pow. $601 \text{ m}^2$ - $1.200 \text{ m}^2$ ( <b>5 %</b> )<br><b>Słaba</b> – działki poniżej $600 \text{ m}^2$ ( <b>0 %</b> )                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 4.  | Wiek i stan techniczny                    | 20                  | <b>Bardzo dobry</b> - budynek nowy, lub systematycznie remontowany, odnawiany, sprzątany i konserwowany – <b>20 %</b><br><b>Dobry</b> - budynek o stanie technicznym dobrym, brak bieżących remontów, sprzątania i konserwacji – <b>10 %</b><br><b>Zły</b> - budynek o stanie technicznym złym, brak bieżących remontów, sprzątania i konserwacji elementy budynku wykazują duże zużycie– <b>0 %</b>                                                                                                         |

|    |                      |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----|----------------------|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 5. | Standard wyposażenia | 10 | <p><b>Wysoki-</b> budynek posiada wszystkie niezbędne instalacje( woda, kanalizacja, wc,), prowadzone są bieżące remonty i odnowienia, drzwi zewnętrzne w bardzo dobrym stanie technicznym – 10 %</p> <p><b>Średni-</b> budynek posiada wszystkie niezbędne instalacje( woda, kanalizacja, ), prowadzone są bieżące remonty i odnowienia, drzwi zewnętrzne w średnim stanie technicznym – 5 %</p> <p><b>Niski-</b> budynek o złym stanie technicznym, brak remontów, brak bieżących remontów i odnowień, drzwi zewnętrzne w złym stanie technicznym – 0 %</p> |
|----|----------------------|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### Budynki gospodarcze

| Lokalizacja                 | Charakterystyka nieruchomości wycenianej                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Laskownica<br>Gm. Wągrowiec | <p>Budynki gospodarcze produkcyjne x 2</p> <p>Budynki pobudowane 2020 r.</p> <p>Budynki murowane</p> <p>Lokalizacja – dobra.</p> <p>Uzbrojenie - dobre</p> <p>Wielkość działki- b. dobra</p> <p>Stan techniczny budynków dobry.</p> <p>Standard wyposażenia dobry.</p> <p>Pow. działki 4800 m<sup>2</sup> ( część zabudowana )</p> |

### 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                               | - | 0,47        | 0,35                  |
| 2  | Uzbrojenie w media      | 20%            | 0,14                               | - | 0,27        | 0,20                  |
| 3  | Wielkość działki        | 15%            | 0,10                               | - | 0,20        | 0,20                  |
| 4  | Wiek i st. Tech budynku | 20%            | 0,14                               | - | 0,27        | 0,20                  |
| 5  | Standard wyposażenia    | 10%            | 0,07                               | - | 0,14        | 0,10                  |
|    | <b>Razem</b>            | <b>100%</b>    | <b>0,68</b>                        |   | <b>1,35</b> | <b>1,05</b>           |

Z tabeli wynika, że wyceniana nieruchomość gruntowa otrzymała **1,05** sumy współczynników korygujących.

Wobec powyższego wartość jednostkowa (1 m<sup>2</sup>) nieruchomości gruntowej wyniesie:

$$W_{Nj} = 1020,00 \text{ zł/m}^2 \times 1,05 = 1071 \text{ zł}$$

| ZESTAWIENIE DWÓCH BUDYNKÓW GOSPODARCZYCH PRODUKCYJNYCH |                                      |                  |                       |                |                  |
|--------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------------|-----------------------|----------------|------------------|
| l.p.                                                   | Budynki                              | Pow. użytkk w m2 | Cena 1 m2 pow. użytk. | Wartość        | Wartość Przyjęta |
| 1                                                      | Budynek gospodarczy - produkcyjny I  | 1154,00          | 1071,00               | 1235934        | 1235900          |
| 2                                                      | Budynek gospodarczy - produkcyjny II | 1551,15          | 1071,00               | 1661282        | 1661300          |
|                                                        |                                      | <b>2705,15</b>   |                       | <b>2897216</b> | <b>2897200</b>   |

### Budynki gospodarcze

| Lokalizacja                 | Charakterystyka nieruchomości wycenianej                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Laskownica<br>Gm. Wągrowiec | <p>Budynek gospodarczy b. magazynowy - garaż<br/>                     Budynek pobudowany 2000 r.<br/>                     Budynki murowane<br/>                     Lokalizacja – dobra.<br/>                     Uzbrojenie - słabe<br/>                     Wielkość działki- b. dobra<br/>                     Stan techniczny budynków dobry.<br/>                     Standard wyposażenia słaby.<br/>                     Pow. działki 4800 m<sup>2</sup> ( część zabudowana )</p> <p>Hala magazynowa<br/>                     Budowla pobudowana w 2015<br/>                     Lokalizacja – dobra.<br/>                     Uzbrojenie - słabe<br/>                     Wielkość działki- b. dobra<br/>                     Stan techniczny budynków dobry.<br/>                     Standard wyposażenia słaby.<br/>                     Pow. działki 4800 m<sup>2</sup> ( część zabudowana )</p> |

| ZESTAWIENIE DWÓCH BUDYNKÓW GOSPODARCZYCH PRODUKCYJNYCH |                            |                     |                             |               |                  |
|--------------------------------------------------------|----------------------------|---------------------|-----------------------------|---------------|------------------|
| I.p.                                                   | Budynki                    | Pow. użytkk<br>w m2 | Cena 1 m2<br>pow.<br>użytk. | Wartość       | Wartość Przyjęta |
| 1                                                      | Budynek magazynowy - Garaż | 450,00              | 536,00                      | 241200        | 241200           |
| 2                                                      | Hala magazynowa            | 600,00              | 268,00                      | 160800        | 160800           |
|                                                        |                            | <b>1050,00</b>      |                             | <b>402000</b> | <b>402000</b>    |

### **Silosy zbożowe**

**Wartość ustalono jako średnią cenę nowych silosów uwzględniając stopień zużycia.**

Żywotność silosów zbożowych zależy od wielu czynników, ale przy odpowiednim użytkowaniu i konserwacji mogą służyć przez ponad 20 lat. Silosy z włókna szklanego mogą mieć nawet do 30 lat żywotności podaje Zuptor.

#### **Silosy 12 tonowe**

**Średnia cena producentów to  $W = 11.523 + 21.293 + 21.999 + 15.300 = 70.115 : 4 = 17.529,00$  zł**

**Stopień zużycia ustalono na poziomie 78 %**

Wartość bieżąca silosów wynosi  $W = 17.529 \times 0,25 = 4.382,25$  przyjęto 4.400,00 zł /szt

#### **Silosy 6 tonowe**

**Średnia cena producentów to  $W = 7.000 + 6.500 + 9.688 + 3.999 + 8.397 = 35.594 : 5 = 7.117,00$  zł**

**Stopień zużycia ustalono na poziomie 78 %**

Wartość bieżąca silosów wynosi  $W = 7.117 \times 0,25 = 1.779,25$  przyjęto 1.800,00 zł /szt

| ZESTAWIENIE WSZYSTKICH GRUNTÓW ROLNYCH NIEZABUDOWANYCH |                      |                |                                               |                   |                         |                |                  |
|--------------------------------------------------------|----------------------|----------------|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------------|----------------|------------------|
| I.p.                                                   | Nr działki           | Pow. w ha      | Pow. działek niezab przyjęta do wyliczeń w ha | Cena średnia 1 ha | Współczynnik korygujący | Wartość        | Wartość Przyjęta |
|                                                        | <b>Laskownica</b>    |                |                                               |                   |                         |                |                  |
|                                                        | 254/2                | 2,8734         | 2,8734                                        | 89285,00          | 1,07                    | 274510         | 274510           |
|                                                        | 255/4                | 2,9000         | 2,9000                                        | 89285,00          | 1,07                    | 277051         | 277050           |
|                                                        | 257                  | 5,9600         | 5,4800                                        | 89285,00          | 1,07                    | 523532         | 523530           |
|                                                        | 257                  | 0,6000         | 0,6000                                        | 468900,00         | 1,00                    | 281340         | 281340           |
|                                                        | 237/3                | 1,9000         | 1,9000                                        | 89285,00          | 1,07                    | 181516         | 181520           |
|                                                        | 255/2                | 4,0400         | 4,0400                                        | 89285,00          | 1,07                    | 385961         | 385960           |
|                                                        | 111/4                | 4,9867         | 4,9867                                        | 89285,00          | 1,07                    | 476404         | 476400           |
|                                                        | 162/2                | 2,0000         | 2,0000                                        | 89285,00          | 1,07                    | 191070         | 191070           |
|                                                        | 256/2                | 7,3800         | 7,3800                                        | 89285,00          | 1,07                    | 705048         | 705050           |
|                                                        | 256/2                | 0,5000         | 0,5000                                        | 468900,00         | 1,00                    | 234450         | 234450           |
|                                                        | <b>Brzeźno Stare</b> |                |                                               |                   |                         |                |                  |
|                                                        | 17                   | 2,3200         | 2,3200                                        | 89285,00          | 0,97                    | 200927         | 200930           |
|                                                        | 18                   | 4,4800         | 4,4800                                        | 89285,00          | 0,97                    | 387997         | 388000           |
|                                                        | 63                   | 3,5700         | 3,5700                                        | 89285,00          | 0,97                    | 309185         | 309190           |
|                                                        | 15/2                 | 7,8200         | 7,8200                                        | 89285,00          | 0,97                    | 677262         | 677260           |
|                                                        | 20                   | 5,6000         | 5,6000                                        | 89285,00          | 0,97                    | 484996         | 485000           |
|                                                        | <b>Bukowiec</b>      |                |                                               |                   |                         |                |                  |
|                                                        | 83/55                | 11,5617        | 11,5617                                       | 89285,00          | 1,00                    | 1032286        | 1032290          |
|                                                        | 27                   | 0,7300         | 0,7300                                        | 89285,00          | 1,00                    | 65178          | 65180            |
|                                                        | 29                   | 3,2100         | 3,2100                                        | 89285,00          | 1,00                    | 286605         | 286600           |
|                                                        | 30                   | 20,7000        | 20,7000                                       | 89285,00          | 1,00                    | 1848200        | 1848200          |
|                                                        | 31                   | 1,0554         | 1,0554                                        | 89285,00          | 1,00                    | 94231          | 94230            |
|                                                        | 46/2                 | 0,1309         | 0,1309                                        | 89285,00          | 1,00                    | 11687          | 11690            |
|                                                        |                      | <b>94,3181</b> | <b>93,8381</b>                                |                   |                         | <b>8929438</b> | <b>8929450</b>   |

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 m<sup>2</sup> 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.*

## 7. Wynik końcowy wyceny

### ZESTAWIENIE WSZYSTKICH GRUNTÓW ROLNYCH NIEZABUDOWANYCH I ZABUDOWANYCH

| l.p. | Nr działki           | Pow. w ha             | Wartość gruntów przyjęta do wyceny | Rodzaje budynków i budowli | Wartość budynków i budowli | Wartość ogółem | Wartość uwzględniająca współczynnik egzekucji wymuszonej tzw. upadłościowej | Ostateczna wartość nieruchomości przyjęta do wyceny | Numery KW       |
|------|----------------------|-----------------------|------------------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------|
|      | <b>Laskownica</b>    |                       |                                    |                            |                            |                |                                                                             |                                                     |                 |
| 1    | 254/2                | 2,8734                | 274510                             |                            |                            | <b>274510</b>  | <b>205883</b>                                                               | <b>205880</b>                                       | PO1B/00051028/4 |
| 2    | 255/4                | 2,9000                | 277050                             |                            |                            | <b>277050</b>  | <b>207788</b>                                                               | <b>207790</b>                                       | PO1B/00051028/4 |
| 3    | 257                  | 5,9600                | 523530                             |                            |                            |                |                                                                             |                                                     | PO1B/00051028/4 |
|      | 257                  | 0,6000                | 281340                             |                            |                            |                |                                                                             |                                                     |                 |
|      |                      |                       |                                    | b. mieszkalny              | 116700                     |                |                                                                             |                                                     |                 |
|      |                      |                       |                                    | b. gospod. prod. I         | 1235900                    |                |                                                                             |                                                     |                 |
|      |                      |                       |                                    | b. gospod. prod. II        | 1661300                    |                |                                                                             |                                                     |                 |
|      |                      |                       |                                    | b. mag. garaż              | 241200                     |                |                                                                             |                                                     |                 |
|      |                      |                       |                                    | hala magaz.                | 160800                     |                |                                                                             |                                                     |                 |
|      |                      |                       |                                    | 2 silosy -12 ton           | 8800                       |                |                                                                             |                                                     |                 |
|      |                      |                       |                                    | 4 silosy - 6 ton           | 7200                       |                |                                                                             |                                                     |                 |
|      |                      |                       |                                    | zbiornik na gnojowice      | 2900                       |                |                                                                             |                                                     |                 |
|      | <b>Razem</b>         | <b>działka nr 257</b> |                                    |                            |                            | <b>4239670</b> | <b>3179753</b>                                                              | <b>3179750</b>                                      |                 |
| 4    | 237/3                | 1,9000                | 181520                             |                            |                            | 181520         | <b>136140</b>                                                               | <b>136140</b>                                       | PO1B/00016385/7 |
| 5    | 255/2                | 4,0400                | 385960                             |                            |                            | 385960         | <b>289470</b>                                                               | <b>289470</b>                                       | PO1B/00014839/1 |
| 6    | 111/4                | 4,9867                | 476400                             |                            |                            | 476400         | <b>357300</b>                                                               | <b>357300</b>                                       | PO1B/00053576/4 |
| 7    | 162/2                | 2,0000                | 191070                             |                            |                            | 191070         | <b>143303</b>                                                               | <b>143300</b>                                       | PO1B/00053576/4 |
| 8    | 256/2                | 7,3800                | 705050                             |                            |                            | 705050         | <b>528788</b>                                                               | <b>528790</b>                                       | PO1B/00008004/4 |
|      | 256/2                | 0,5000                | 234450                             |                            |                            | 234450         |                                                                             |                                                     |                 |
|      | <b>Brzeźno Stare</b> |                       |                                    |                            |                            |                | <b>0</b>                                                                    |                                                     |                 |
| 9    | 17                   | 2,3200                | 200930                             |                            |                            | 200930         | <b>150698</b>                                                               | <b>150700</b>                                       | PO1B/00054737/8 |
| 10   | 18                   | 4,4800                | 388000                             |                            |                            | 388000         | <b>291000</b>                                                               | <b>291000</b>                                       | PO1B/00054737/8 |
| 11   | 63                   | 3,5700                | 309190                             |                            |                            | 309190         | <b>231893</b>                                                               | <b>231890</b>                                       | PO1B/00054737/8 |
| 12   | 15/2                 | 7,8200                | 677260                             |                            |                            | 677260         | <b>507945</b>                                                               | <b>507950</b>                                       | PO1B/00018175/6 |
| 13   | 20                   | 5,6000                | 485000                             |                            |                            | 485000         | <b>363750</b>                                                               | <b>363750</b>                                       | PO1B/00041304/0 |
|      | <b>Bukowiec</b>      |                       |                                    |                            |                            |                |                                                                             |                                                     |                 |
| 14   | 83/55                | 11,5617               | 627970                             |                            |                            | 1032290        | <b>774218</b>                                                               | <b>774220</b>                                       | PO1B/00052573/6 |

|    |      |         |         |  |         |          |         |         |                 |
|----|------|---------|---------|--|---------|----------|---------|---------|-----------------|
| 15 | 27   | 0,7300  | 36010   |  |         | 65180    | 48885   | 48890   | PO1B/00062820/6 |
| 16 | 29   | 3,2100  | 158370  |  |         | 286600   | 214950  | 214950  | PO1B/00062820/6 |
| 17 | 30   | 20,7000 | 1021250 |  |         | 1848200  | 1386150 | 1386150 | PO1B/00062821/3 |
| 18 | 31   | 1,0554  | 52070   |  |         | 94230    | 70673   | 70670   | PO1B/00062821/3 |
| 19 | 46/2 | 0,1309  | 6460    |  |         | 11690    | 8768    | 8770    | PO1B/00062821/3 |
|    |      | 94,3181 | 7493390 |  | 3434800 | 12364250 | 9097350 | 9097360 |                 |

## 8. Klauzula

Potwierdzam aktualność operatu szacunkowego z dnia 19.08.2025 r. i stwierdzam, że od daty jego sporządzenia nie wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154. Po potwierdzeniu aktualności operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, w kolejnych 12 miesiącach, licząc od dnia upływu okresu, o którym mowa w ust. 3, chyba że wystąpią zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154.

**Wartość rynkowa oszacowana aktualizacji całej nieruchomości gruntowej zabudowanej i niezabudowanej wynosi 9.097.360,00 zł.**

słownie: dziewięć milionów dziewięćdziesiąt siedem tysięcy trzysta sześćdziesiąt złotych.

**Powyższy aneks nr 1 stanowi integralną część operatu szacunkowego z dnia 19.08.2025 r.**

Strzałkowo 28.01.2026 r.

Załącznik

Decyzja nr 21/16 o warunkach zabudowy z 28.07.2016 r.



**DECYZJA Nr 21/16**  
**O WARUNKACH ZABUDOWY**

Stosownie do przepisów art. 1 ust. 2, art. 4 ust. 2 pkt. 2, art. 59 ust. 1 i 2, art. 60 ust. 1 oraz art. 56 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2016 poz. 778) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. 2016 poz. 23) po rozpatrzeniu wniosku:

**Pana Mikołaja Dziurki, zam. Brzeźno Stare 5,  
62 - 105 Łekno**

dotyczącego wydania decyzji o ustaleniu warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na:  
**lokalizacji dwu obiektów inwentarskich – chlewni o obsadzie 423,34 DJP wraz ze zbiornikami na gnojowicę o pojemności 1900 m<sup>3</sup> i 300 m<sup>3</sup> na działkach w zabudowie zagrodowej o numerach ewidencyjnych 257 i 256/2 w miejscowości Laskownica Wielka, gm. Gołańcz**

**ustalam**

warunki zabudowy dla powyższej inwestycji określając:

1. **Miejsce lokalizacji:**  
Działki o numerach ewidencyjnych 257 i 256/2 w miejscowości Laskownica Wielka, gm. Gołańcz.
2. **Rodzaj inwestycji:**  
Inwestycja obejmuje dwa obiekty inwentarskie – chlewni o obsadzie 423,34 DJP wraz ze zbiornikami na gnojowicę o pojemności 1900 m<sup>3</sup> i 300 m<sup>3</sup>
3. **Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:**
  - warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
  - nieprzekraczalne linie zabudowy obiektów wg oznaczeń na załączniku graficznym do decyzji
  - powierzchnia zabudowy budynków inwentarskich – łącznie do 4400 m<sup>2</sup>,
  - wysokość zabudowy – jedna kondygnacja,
  - nachylenie dachu – dach dwuspadowy, dach o nachyleniu 15 stopni,
  - wysokość kalenicy – do 6 m od poziomu terenu,
  - płyty fundamentowa pod zbiornik o pojemności 1900 m<sup>3</sup> – do 600 m<sup>2</sup>,
  - płyty fundamentowa pod zbiornik o pojemności 300 m<sup>3</sup> – do 350 m<sup>2</sup>,
  - pozostałe warunki lokalizacji zgodnie z warunkami technicznymi zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. (Dz.U. 2015 poz. 1422) w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie jak i innymi przepisami szczególnymi,
4. **Ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**  
inwestycja nie może być przedsięwzięciem mogącym znacząco oddziaływać na środowisko, o którym mowa w art. 51 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. – Prawo ochrony środowiska (Dz.U. 2016 poz. 672), wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej (Ustawa z 23 lipca 2003r. O ochronie zabytków i opiece nad zabytkami – Dz.U. 2014 poz. 1446),
5. **Obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**
  - zaopatrzenia w energię elektryczną – z sieci gminnej,
  - zaopatrzenia w ciepło – brak instalacji,
  - odprowadzenie ścieków deszczowych – powierzchniowe na terenie inwestycji,
  - zaopatrzenie w wodę – z sieci gminnej,
  - odprowadzenie ścieków bytowych – szczelny zbiornik i wywóz do oczyszczalni,

- usuwanie stałych odpadów komunalnych – gromadzenie w pojemnikach, wstępna segregacja i wywóz zgodnie z organizacją wywozu śmieci na terenie gminy Golańcz,
- dojazd do działki – z drogi publicznej – wg załącznika graficznego do decyzji,

**6. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:**

Projektowana inwestycja winna spełnić wymogi określone w art. 5 pkt. 1 i 2 Prawa Budowlanego (Dz.U. 2013 poz. 1409 ze zmian.) oraz § 11 ust. 1 i 2 warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2015 poz. 1422), na podstawie art. 61 § 4 Kodeksu postępowania administracyjnego zawiadomiono strony o planowanej inwestycji,

**7. Ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych: nie dotyczy.**

**Linie rozgraniczające teren inwestycji wg oznaczeń na załączniku mapowym do decyzji.**

Załącznik(i) do niniejszej decyzji sporządzono w dwóch egzemplarzach, z których jeden otrzymuje wnioskodawca, natomiast drugi znajduje się w aktach sprawy w tutejszym Urzędzie do wglądu.

**UZASADNIENIE**

W związku z brakiem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze objętym wnioskiem j.w., zmiana zagospodarowania wymaga ustaleń w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2016 poz. 778) sporządzenie decyzji powierzono osobie wpisanej na listę izby samorządu zawodowego architektów.

Ponieważ łącznie spełnione są warunki określone w art. 61 ust. 1 i 4 ustawy jak wyżej, wobec tego postanowiono jak w sentencji.

**POUCZENIE**

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa dysponowania gruntem przeznaczonym na cele budowlane nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy.

Od niniejszej decyzji służy stronie odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Pile za pośrednictwem Burmistrza Miasta i Gminy w Golańczy w terminie 14 dni od daty otrzymania decyzji.

Decyzję opracował:

mgr inż. arch. Szymon Weyna

Członek Wielkopolskiej Okręgowej Izby Architektów WP-0377



**Z up. BURMISTRZA**  
Miasta i Gminy Golańcz

*Eugeniusz Majchrzak*  
Podinspektor ds. gospodarczych  
i budownictwa

**Otrzymują:**

1. Wnioskodawca – Pan Mikołaj Dziurka zam. Brzezno Stare 5, 62-105 Łekno
2. Skarb Państwa- Starosta Wągrowiecki ul. Kościuszki 15, 62-100 Wągrowiec
3. Pan Dzierżysław Dziurka,
4. Pani Kulon Karolina
5. Pani Emilia Kierzek
6. Pani Gizela Radzimska – Dziurka
7. Pan Roman Dziurka
8. aa