

OPERAT SZACUNKOWY
z określenia wartości rynkowej prawa własności
nieruchomości gruntowej niezabudowanej
położonej w m. Ostrowo, gm. Powidz
(działka nr 31/108 – obręb ewidencyjny 302305_2.0002, Ostrowo)



Wykonał: Leszek Michalak



Łąd, dnia 12 grudnia 2025 r.

Wyciąg z operatu szacunkowego

z określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej
położonej w miejscowości Ostrowo, gm. Powidz, na dz. nr 31/108

1. OPIS NIERUCHOMOŚCI

Wyceną objęto nieruchomość gruntową niezabudowaną położoną na terenie m. Ostrowo, gm. Powidz, na działce nr 31/108 (obręb ewidencyjny 302305_2.0002, Ostrowo) o powierzchni 9429 m².

2. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

Nieruchomość gruntowa jest własnością Gminy Powidz i ma urządzoną księgę wieczystą nr KN1S/00018497/7 prowadzoną przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Słupcy.

3. CEL, ZAKRES I SPOSÓB WYCENY

Wyceny dokonano w celu określenia wartości rynkowej nieruchomości, która będzie podstawą do ustalenia ceny zamiany na rzecz osób fizycznych.

W wycenie określono wartość rynkową prawa własności nieruchomości gruntowej łącznie z wszystkimi częściami składowymi.

W wycenie zastosowano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.

4. RODZAJ I WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI

W wycenie określono wartość rynkową prawa własności nieruchomości gruntowej dla aktualnego sposobu użytkowania i wartość ta wynosi:

Wartość w zł	Wartość słownie
929 000,00	dziewięćset dwadzieścia dziewięć tysięcy 00/100 złotych

5. DATA OKREŚLENIA WARTOŚCI

Określenia wartości nieruchomości dokonano na dzień 12-12-2025 r.



ZASTRZEŻONE PRAWA AUTORSKIE, SZCZEGÓLNIENIE DLA PUBLIKACJI, WYKONYWANIA
PRZEDRUKÓW, KOPII I WYKORZYSTANIA NIEZGODNEGO Z PRZEZNACZENIEM.

SPIS TREŚCI

1	PRZEDMIOT WYCENY	3
2	ZAKRES WYCENY	3
3	CEL WYCENY	4
4	DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO	4
5	PODSTAWY OPRACOWANIA	5
5.1	PODSTAWY FORMALNO-PRAWNE	5
5.1.1	Zamawiający	5
5.1.2	Autorzy operatu.....	5
5.2	PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE	5
5.2.1	Przepisy podstawowe	5
5.2.2	Przepisy uzupełniające	5
5.2.3	Źródła informacji	6
6	OPIS I OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY	6
6.1	STAN PRAWNY	6
6.2	PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	7
6.3	OPIS NIERUCHOMOŚCI	7
6.3.1	Lokalizacja i otoczenie.....	7
6.3.2	Opis nieruchomości gruntowej	8
7	CZĘŚĆ OGÓLNA OPERATU SZACUNKOWEGO.....	8
7.1	RODZAJ OKREŚLONEJ WARTOŚCI.....	8
7.2	DOBÓR METODY WYCENY	9
7.3	PODEJŚCIE PORÓWNAWCZE	9
7.4	METODA PORÓWNYWANIA PARAMI PODEJŚCIA PORÓWNAWCZEGO.....	10
7.5	METODA KORYGOWANIA CENY ŚREDNIEJ	10
7.6	ZAŁOŻENIA I DEFINICJE	11
8	ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	12
8.1	GRUNTY POD ZABUDOWĘ.....	12
8.2	GRUNTY POD UŻYTKI ZIELONE	15
9	WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI	16
9.1	WARTOŚĆ GRUNTU POD ZABUDOWĘ	16
9.2	WARTOŚĆ GRUNTU POD UŻYTKI ZIELONE.....	19
9.3	WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI.....	22
10	USTALENIA KOŃCOWE	23
11	KLAUZULE, ZASTRZEŻENIA I ZAŁĄCZNIKI.....	24
11.1	OGRANICZENIA I ZASTRZEŻENIA	24
11.2	WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW	24

OPERAT SZACUNKOWY

z określenia **wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej**, położonej w m. Ostrowo, gm. Powidz, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 31/108, o powierzchni 9429 m² z urzędzoną KW nr KN1S/00018497/7.

W wycenie określono wartość rynkową nieruchomości dla aktualnego sposobu użytkowania wg stanu na dzień wyceny.

1 PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny jest oszacowanie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, położonej w m. Ostrowo, gm. Powidz, na działce nr 31/108.

Na wycenianą nieruchomość składa się:

- 1) prawo własności gruntu oznaczonego w operacie ewidencji gruntów jako działka nr 31/108 – obręb Ostrowo, zapisane w księdze wieczystej nr KN1S/00018497/7.

Zestawienie podstawowych informacji dotyczących gruntu:

NR EWID. DZIAŁKI	OBRĘB EWIDENCYJNY	OBSZAR	WŁAŚCICIEL NIERUCHOMOŚCI	NUMER KSIĘGI WIECZYSTEJ
31/108	302305_2.0002, OSTROWO	9429 M ²	GMINA POWIDZ	KN1S/00018497/7

2 ZAKRES WYCENY

Zakres opracowania jest zgodny z treścią zlecenia i celem wyceny. Obejmuje określenie **wartości rynkowej prawa własności** przedmiotowej nieruchomości. Wycenie podlega prawo własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, położonej w m. Ostrowo, gm. Powidz, na działce nr 31/108.

Wartość przedmiotu wyceny określono według stanu z dnia oględzin nieruchomości i poziomu cen w dacie jej wyceny.

3 CEL WYCENY

W niniejszym operacie szacunkowym określono wartość rynkową prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, położonej na działce oznaczonej ewidencyjnie nr 31/108 opisaną w pkt 1, położoną w m. Ostrowo, gm. Powidz, dla **aktualnego sposobu użytkowania**.

Wartość rynkową nieruchomości określono dla potrzeb ustalenia ceny zamiany na rzecz osób fizycznych. Wartość nieruchomości określono jako wolną od obciążeń i roszczeń osób trzecich. Operat może być wykorzystany wyłącznie w powyższym celu.



Niniejsze opracowanie zostało wykonane ściśle do wyżej opisanego celu i za jego wykorzystanie do innych celów autorzy nie ponoszą odpowiedzialności. Metodologia oszacowania wartości rynkowej nieruchomości jest zgodna z przepisami prawa oraz ze standardami zawodowymi Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych obrazując najbardziej zbliżoną cenę transakcyjną, jaką można uzyskać wystawiając szacowaną nieruchomość na wolnym rynku.

4 DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO

- | | |
|--|----------------------|
| 1. Data sporządzenia wyceny | – 12 grudnia 2025 r. |
| 2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny | – 12 grudnia 2025 r. |
| 3. Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu | – 12 grudnia 2025 r. |
| 4. Data dokonania oględzin nieruchomości | – 12 grudnia 2025 r. |

5 PODSTAWY OPRACOWANIA

5.1 PODSTAWY FORMALNO-PRAWNE

5.1.1 ZAMAWIAJĄCY

Niniejsze opracowanie zostało wykonane na podstawie zlecenia Urzędu Gminy Powidz nr GK-Bud.6725.71.3.2025 z dnia 02-12-2025 r. dla Wykonawcy – Biura Technicznego MIPRO, Łąd, ul. Lawendowa 5, 62-405 Łąd.

Opracowanie zostało wykonane w oparciu o informacje, wyjaśnienia i dokumenty źródłowe przygotowane przez Zamawiającego oraz materiały i informacje pozyskane przez rzeczoznawcę, niezbędne w procesie określenia wartości nieruchomości.

5.1.2 AUTORZY OPERATU

Leszek Michalak, rzeczoznawca majątkowy, uprawnienia zawodowe nr 2189 nadane przez Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa, członek Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego.

5.2 PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE

5.2.1 PRZEPISY PODSTAWOWE

Za podstawę wyceny posłużyły następujące akty prawne i normy zawodowe:

- 1) Ustawa z 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tekst jedn. Dz. U. z 2024 r. poz. 1061 z późniejszymi zmianami),
- 2) Ustawa z 21-08-1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1145 z późniejszymi zmianami),
- 3) Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z 05 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. 2023 r. poz. 1832).

5.2.2 PRZEPISY UZUPEŁNIAJĄCE

Przy wycenie, jako przepisy uzupełniające, zastosowano następujące przepisy prawne i normy zawodowe:

- 1) Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późniejszymi zmianami),
- 2) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 z późniejszymi zmianami),

5.2.3 ŹRÓDŁA INFORMACJI

W celu sporządzenia wyceny wykorzystano następujące źródła i opracowania oraz dokumenty uzyskane przez autora operatu i przedłożone przez Zamawiającego:

- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny opracowane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych,
- „Inwestowanie w nieruchomości” praca zbiorowa pod kierunkiem Ewy Kucharskiej – Stasiak, Instytut Nieruchomości VALOR Łódź 1999,
- „Wycena mienia” Mieczysław Prystupa, CIM, Warszawa 2000,
- Baza danych o cenach transakcyjnych nieruchomości na rynku lokalnym,
- Księga wieczysta nr KN1S/00018497/7,
- Informacja z rejestru gruntów i wydruk z mapy ewidencyjnej,
- Plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Powidz,
- Oględziny nieruchomości.

6 OPIS I OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY

6.1 STAN PRAWNY

Stan prawny nieruchomości określono na podstawie badania księgi wieczystej nr KN1S/00018497/7 w dniu 12 grudnia 2025 r. prowadzonej przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Słupcy.

KW nr KN1S/00018497/7

DZIAŁ I-O: OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Ostrowo, Przybrodzin, gmina Powidz, powiat słupecki, woj. wielkopolskie, działka nr 31/58, 31/85, 31/86, 39/10, 39/15, 39/16, 39/17, 39/18, 39/64, 31/28, 127/43, 22/3, 22/24, 4/38, 31/101, 31/104, 31/107, 31/108, 127/50, 127/51, 47/23, 52/58 o powierzchni 5,4168 ha, drogi, nieużytki, pastwisko, las.

DZIAŁ I-SP: SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Brak wpisów.

DZIAŁ II: WŁASNOŚĆ

Gmina Powidz – na podstawie umowy darowizny nr rep. A.3011/04 z 17-06-2004 r.

DZIAŁ III: PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

1. Służebność drogi koniecznej na rzecz każdego z właścicieli dz. nr 127/10 i 127/11 polegająca na prawie przejazdu i przechodu przez drogę wytyczoną przez właścicieli dz. nr 127/14 oraz dojście przez dz. nr 130/1 do jeziora.
2. Bezpłatna służebność drogi koniecznej polegająca na prawie przejazdu i przechodu przez dz. nr 127/24 na rzecz każdego z właścicieli dz. nr 127/18.

DZIAŁ IV: HIPOTEKI

Brak wpisów

6.2 PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

W trakcie czynności związanych z wyceną nieruchomości określono przeznaczenie nieruchomości w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Powidz.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Powidz zatwierdzonym uchwałą Rady Gminy nr XXII/170/25 z dnia 21-11-2025 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego z dnia 27-11-2025 r. poz. 8657 zapis dla przedmiotowej nieruchomości brzmi:

„Teren zabudowy rekreacji indywidualnej lub usług turystyki – oznaczenie ML/UT” – 3500 m².

„Teren użytków zielonych – oznaczenie 8 Rz” – 5909 m².

„Teren leśny – oznaczenie 7 ZL” – 20 m².

Stan faktyczny wskazuje, że nieruchomość stanowi w części działkę pod zabudowę, a w części zielen i las, co odpowiada zapisom w planie.

6.3 OPIS NIERUCHOMOŚCI

6.3.1 LOKALIZACJA I OTOCZENIE



Gmina Powidz to gmina wiejska w województwie wielkopolskim, w powiecie słupeckim. W latach 1975 -1998 gmina położona była w województwie konińskim. Siedzibą gminy jest miejscowość Powidz.

Gmina Powidz jest jedną z najmniejszych gmin w województwie, zajmuje powierzchnię 80,15 km², w tym użytki rolne stanowią 28 %, a użytki leśne 47 %. Gminę zamieszkuje 2,1 tys. osób. Gmina jest atrakcyjnie położona między jednymi z największych jezior Wielkopolski, tj. Jeziorem Powidzkim i Jeziorem Niedźmiegiel. Powidz i okolice, z uwagi na nieskażone środowisko i krajobraz zaliczono do powidzko-bieniszewskiego obszaru krajobrazu chronionego.

Jest to najbardziej zalesiona gmina – lasy zgrupowane są w dużych kompleksach i stanowią znaczny udział w jej powierzchni.

Gmina Powidz obok innych gmin Wielkopolski, takich jak: Kleczew, Orchowo, Ostrowite, Wilczyn i Witkowo wchodzi w skład Powidzkiego Parku Krajobrazowego, formalnie powołanego rozporządzeniem Wojewody Konińskiego z 1998 r. Powidz jest największą częścią parku.

Na terenie gminy dostępna jest turystyczna baza lokalowa: ośrodki wypoczynkowe i pola namiotowe w Powidzu, Przybrodzinie, Ostrowie, Wylatkowie i Anastazewie - wyposażone w pełne zaplecze sanitarne i gospodarstwa agroturystyczne. Są także ośrodki wypoczynkowe zakładów pracy oraz intensywnie rozwija się indywidualne budownictwo rekreacyjno-letniskowe.

Jezioro Powidzkie stanowi twór polodowcowy o kształcie charakterystycznym dla jezior rynnowych. Stwarza to warunki do uprawiania żeglarsstwa i wędkarstwa, daje możliwości atrakcyjnego wypoczynku.

Gmina Powidz to liczne tereny pod budownictwo rekreacyjne i mieszkaniowe, ale również pod usługi i handel, dobre połączenia komunikacyjne oraz dobre uzbrojenie w infrastrukturę techniczną.

6.3.2 OPIS NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ

Nieruchomość obejmuje działkę gruntu nr 31/108 o powierzchni 9429 m² położoną w miejscowości Ostrowo, gm. Powidz.

Działka o nieregularnym kształcie, niezagospodarowana i niezabudowana, usytuowana w bezpośredniej bliskości jeziora powidzkiego.

Działka posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej (gminnej – od strony północnej) o nawierzchni nieutwardzonej, z której posiada wjazd.

Teren działki zróżnicowany (posiada charakter leśny), od strony północnej ze stromym pochyleniem w kierunku jeziora, porośnięty pojedynczymi drzewami sosny, dalej teren gwałtownie opada, a następnie staje się płaski (od strony jeziora). Teren, na którym zlokalizowana jest nieruchomość jest uzbrojony w sieć energetyczną i wodociągową.

Teren działki podzielony jest w zasadzie na dwie części, jedna stanowi teren pod zabudowę, a druga to użytki zielone (głównie z drzewostanem).

Położenie nieruchomości dla aktualnego sposobu użytkowania należy zakwalifikować jako korzystne, nieruchomość zlokalizowana jest w miejscowości typowo letniskowej, na dużym rynku rekreacyjnym, w kompleksie jezior i parków krajobrazowych. Ponadto działka położona jest w rejonie terenów zabudowanych, wśród lasów, w spokojnej okolicy (w sąsiedztwie dominuje zabudowa letniskowa), ze stosunkowo dobrymi połączeniami komunikacyjnymi.

7 CZĘŚĆ OGÓLNA OPERATU SZACUNKOWEGO

7.1 RODZAJ OKREŚLONEJ WARTOŚCI

W procesie niniejszej wyceny określona została wartość rynkowa nieruchomości dla aktualnego sposobu użytkowania. Założono, iż zbycie prawa do nieruchomości następuje w dniu wyceny. Ustalona wartość prawa do nieruchomości odzwierciedla stan rynku lokalnego na dzień wyceny i odpowiada najbardziej prawdopodobnej cenie, jaką można by uzyskać za szacowaną nieruchomość przy zawarciu umowy sprzedaży. Przyjęto, iż w okresie ekspozycji nieruchomości na rynku oraz w okresie negocjowania umowy cena nie uległaby zmianie.

Założono, iż przedmiotowa nieruchomość gruntowa wystawiona została na sprzedaż na nieograniczonym rynku przez czas wystarczający dla jego zbadania, wykonania odpowiedniego

marketingu i wynegocjowania ceny sprzedaży.

Wartość rynkowa dla aktualnego sposobu użytkowania jest ustalana dla funkcji nieruchomości zgodnie z zapisami w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

7.2 DOBÓR METODY WYCENY

Wycenę przedmiotowej nieruchomości wykonano w oparciu o ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2024 roku poz. 1145 ze zmianami) zgodnie z art. 151 ust. 1 i art. 153 ust. 1 oraz z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z 05 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. 2023 r. poz. 1832), a także Noty interpretacyjnej NI 1 – „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”. Przyjęte podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość wycenianej nieruchomości jest równa cenie, jaką uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego, skorygowanej ze względu na cechy różniące te nieruchomości i ustalonej z uwzględnieniem zmian poziomu cen na wskutek upływu czasu.

Rzeczoznawca określa wartość rynkową nieruchomości według stanu i cen na dzień wyceny. Wyceny wartości nieruchomości dokonuje się według aktualnego sposobu jej użytkowania.

Zgodnie z art. 151 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami wartość rynkową nieruchomości stanowi jej przewidywana cena, możliwa do uzyskania na rynku, ustalona z uwzględnieniem cen transakcyjnych uzyskanych przy spełnieniu następujących warunków:

- strony umowy są od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- upłynął okres niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.

Wartość rynkową nieruchomości ustalono według stanu techniczno-użytkowego, położenia i przeznaczenia oraz poziomu cen rynkowych z daty oszacowania.

Oszacowania nieruchomości zabudowanej dokonano podejściem porównawczym.

7.3 PODEJŚCIE PORÓWNAWCZE

Metodologię wyceny nieruchomości oparto na wymogach Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

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

W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się przyjęcia do porównań nieruchomości, które były przedmiotem obrotu rynkowego w okresie dłuższym niż dwa lata. Może to mieć miejsce na przykład wówczas, gdy określony rynek jest słabo rozwinięty, co oznacza, że transakcja kupna - sprzedaży określonych rodzajów nieruchomości występują na nim rzadko (sporadycznie).

W podejściu porównawczym stosuje się metody:

- a) metodę porównywania parami,
- b) metodę korygowania ceny średniej,
- c) metodę analizy statystycznej rynku.

Wybór metody do wyceny wartości rynkowej danej nieruchomości należy do rzeczoznawcy majątkowego. Powinien się on przy tym kierować wynikami analizy rynku.

Ponieważ niniejszy operat przeznaczony jest dla określenia wartości rynkowej dla aktualnego sposobu użytkowania, wybrana metoda powinna dać możliwość wyceny nieruchomości przy przyjęciu dodatkowego założenia, że nieruchomość będzie wykorzystywana zgodnie z aktualnym sposobem jej użytkowania.

7.4 METODA PORÓWNYWANIA PARAMI PODEJŚCIA PORÓWNAWCZEGO

Metoda porównywania parami polega na określeniu wartości rynkowej wycenionej nieruchomości o określonych cechach poprzez jej porównanie kolejno z co najmniej trzema nieruchomościami podobnymi o znanych cechach, które były przedmiotem obrotu rynkowego.

W ten sposób dokonuje się korekty cen każdej z porównywanych nieruchomości pod kątem różnic pomiędzy nimi wynikających z odmienności cech i ich wag.

Wyceniający zastosował następującą procedurę postępowania:

- określił rynek lokalny, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość poprzez ustalenie jego rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych;
- ustalił rodzaj i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych;
- podał charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych;
- wybrał do porównań co najmniej trzy nieruchomości najbardziej podobne pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, których ceny są wiarygodne, i podał ich opis i charakterystykę;
- utworzył pary porównawcze nieruchomości, w których cechy wycenionej nieruchomości porównał kolejno z cechami każdej z wybranych nieruchomości;
- wyliczył poprawki stanowiące wynik uwzględnienia różnicy cech i przypisywanych im wag pomiędzy nieruchomością wycenioną, a nieruchomościami wybranymi;
- określił wartości nieruchomości z każdej pary porównawczej jako ceny transakcyjne skorygowane o sumę poprawek;
- ostatecznie określił wartości nieruchomości wycenianej jako średnią arytmetyczną z wartości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach.

7.5 METODA KORYGOWANIA CENY ŚREDNIEJ

Metoda korygowania ceny średniej polega na określeniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości na podstawie zbioru co najmniej kilkunastu nieruchomości reprezentatywnych przyjętych do porównań, które to nieruchomości były przedmiotem transakcji sprzedaży.

Jako nieruchomości reprezentatywne rozumie się nieruchomości, które były przedmiotem obrotu rynkowego, charakteryzującego się w szczególności podobieństwem co do rodzaju i przeznaczenia w planie miejscowym.

Do określenia wartości rynkowej nieruchomości należy dochodzić w drodze korekty średniej ceny rynkowej uzyskanej z tego zbioru, współczynnikami przypisanymi odpowiednim cechom rynkowym nieruchomości.

Wyceniający zastosował następującą procedurę postępowania:

- określił rynek lokalny, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość, poprzez ustalenie rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych,
- ustalił rodzaj i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych,
- podał charakterystykę wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych,
- opisał nieruchomość i jej cechy rynkowe o cenie minimalnej (C_{min}) i nieruchomość i jej cechy rynkowe o cenie maksymalnej (C_{max}),
- określił cenę średnią ($C_{\bar{s}}$) ze zbioru transakcji przyjętych do analizy lub z grupy nieruchomości reprezentatywnych (próbki reprezentatywnej),

- określił zakres sumy współczynników korygujących jako:

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

- określił wartość rynkową wycenianej nieruchomości według formuły:

$W_n = P_n \cdot C_{\text{śr}} \cdot \sum_{i=1}^n U_i$
W_n – wartość nieruchomości $C_{\text{śr}}$ – średnia cena transakcyjna w próbie reprezentatywnej U_i – zbiór wartości wskaźników P_n – powierzchnia

Przy zastosowaniu metody omówionej powyżej można stosować dodatkowy współczynnik korekcyjny „K” z przedziału [0,90, 1,10].

Współczynnik ten może być uwzględniony wyłącznie w szczególnych, uzasadnionych przypadkach, na przykład, gdy nieruchomość posiada szczególne wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe lub występuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy popytem i podażą.

Uwzględnienie współczynnika korekcyjnego K winno być w każdym przypadku uzasadnione przez rzeczoznawcę majątkowego przez sformułowanie odpowiedniej klauzuli.

7.6 ZAŁOŻENIA I DEFINICJE

W opracowaniu przyjęto następujące założenia:

- definicja wartości rynkowej nieruchomości jest przyjęta według Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych,
- przyjęta funkcja nieruchomości jest zgodna z zapisami planu zagospodarowania przestrzennego tj. pod zabudowę rekreacji indywidualnej lub usług turystycznych oraz użytków zielonych i lasów,
- dokonano wyodrębnienia części funkcjonalnych zgodnie z przeznaczeniem gruntów w planie w celu ich odrębnej wyceny,
- uzbrojenie terenu umożliwia bezpośrednie podłączenie do dostępnych sieci infrastrukturalnych,
- elementy nie zbadane i ukryte nie mają wpływu na wartość przedmiotowego prawa,
- w trakcie realizacji wyceny oparto się na zasadzie „najlepszego i najbardziej efektywnego wykorzystania” (Highest and Best Use) definiowanego według „The Appraisal of Real Estate”, 10th Edition.

Zgodnie z wymogami standardów zawodowych oraz ustawy o gospodarce nieruchomościami wycena nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu ma być przeprowadzona przez rzeczoznawców na podstawie jej wartości rynkowej.

Definicję wartości nieruchomości przyjęto według art. 151 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, w treści:

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

W niniejszym operacie szacunkowym jako podstawę do obliczeń przyjęto wartość prawa do nieruchomości dla aktualnego sposobu użytkowania, co wynika z następujących czynników:

- celu sporządzenia wyceny,
- stanu rynku nieruchomości,
- uwarunkowań prawnych szacowanej nieruchomości.

Wartość określono z uwzględnieniem obowiązujących przepisów i przytoczonych wyżej metod i założeń.

8 ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

8.1 GRUNTY POD ZABUDOWĘ

Ze względu na przedmiot, zakres i cel wyceny przeanalizowano transakcje na rynku lokalnym obejmującym tereny zlokalizowane w rejonie grupy jezior powidzkich tzn. położone na terenie gminy Powidz i Ostrowie.

Pod względem rodzajowym poddano analizie rynek gruntów przeznaczonych pod zabudowę rekreacyjną i przeanalizowano okres od stycznia 2024 r. do dnia wyceny.

Określony rynek lokalny jest rozwinięty w średnim stopniu, a badaniem objęto tereny zlokalizowane w większości w obrębie jeziora powidzkiego, budzisławskiego i suszewskiego, co daje do analizy 75 transakcji kupna – sprzedaży tego typu nieruchomości.

Jak wynika z analizowanych transakcji ceny sprzedaży wykazują duże zróżnicowanie i kształtują się w przedziale 56,51 – 241,59 zł/m² dla działek od 347 do 3819 m². Jednak zdecydowana większość transakcji dotyczy działek do 2000 m² (powyżej tego obszaru odnotowano zaledwie 9 transakcji). Średnia cena transakcyjna z analizowanych transakcji wynosi 119,33 zł za 1 m², a średnia powierzchnia 1023 m².

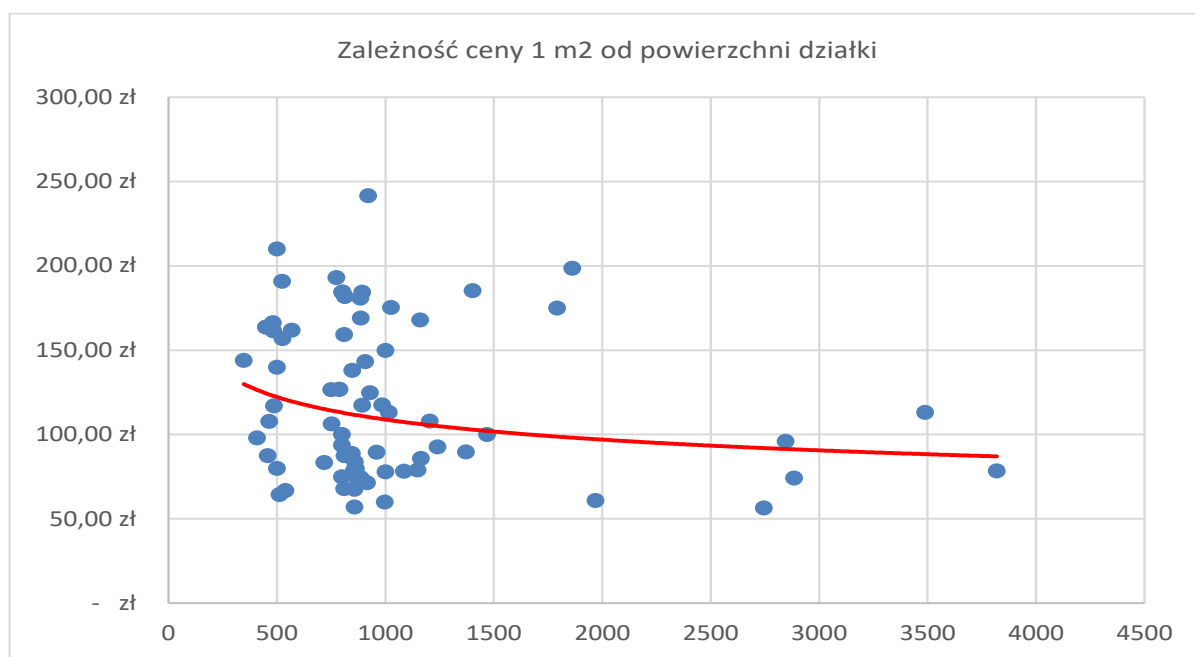
Spośród transakcji nieruchomości przeznaczonych pod rekreację indywidualną odnotowano:

Lp.	Data	Gmina	Miejscowość	Wielkość w m ²	Cena transakcyjna	Cena 1 m ²
1	5-sty-2024	OSTROWITE	KOSEWO	810	129 000,00 zł	159,26 zł
2	12-sty-2024	OSTROWITE	SKRZYŃKA	811	71 000,00 zł	87,55 zł
3	18-sty-2024	OSTROWITE	KOSEWO	481	80 000,00 zł	166,32 zł
4	26-sty-2024	OSTROWITE	SKRZYŃKA	1862	370 000,00 zł	198,71 zł
5	6-lut-2024	POWIDZ	POWIDZ	539	36 000,00 zł	66,79 zł
6	7-lut-2024	POWIDZ	SMOLNIKI POWIDZKIE	1371	123 000,00 zł	89,72 zł
7	7-lut-2024	POWIDZ	SMOLNIKI POWIDZKIE	960	86 000,00 zł	89,58 zł
8	12-lut-2024	OSTROWITE	KOSEWO	800	60 000,00 zł	75,00 zł
9	28-lut-2024	OSTROWITE	TOMISZEWO	526	82 500,00 zł	156,84 zł
10	29-lut-2024	OSTROWITE	TOMISZEWO	449	73 500,00 zł	163,70 zł
11	4-mar-2024	OSTROWITE	KOSEWO	457	40 000,00 zł	87,53 zł
12	4-mar-2024	OSTROWITE	KOSEWO	408	40 000,00 zł	98,04 zł
13	5-mar-2024	OSTROWITE	LIPNICA	1026	180 000,00 zł	175,44 zł
14	7-mar-2024	OSTROWITE	SKRZYŃKA	907	130 000,00 zł	143,33 zł
15	14-mar-2024	OSTROWITE	TOMISZEWO	1000	150 000,00 zł	150,00 zł
16	8-kwi-2024	POWIDZ	SMOLNIKI POWIDZKIE	1468	146 800,00 zł	100,00 zł
17	11-kwi-2024	OSTROWITE	LIPNICA	857	49 000,00 zł	57,18 zł
18	11-kwi-2024	OSTROWITE	SKRZYŃKA	894	105 000,00 zł	117,45 zł
19	24-kwi-2024	OSTROWITE	KOSEWO	859	72 000,00 zł	83,82 zł
20	25-kwi-2024	OSTROWITE	TOMISZEWO	1000	78 000,00 zł	78,00 zł
21	29-kwi-2024	OSTROWITE	KOSEWO	800	80 000,00 zł	100,00 zł
22	29-kwi-2024	OSTROWITE	LIPNICA	1792	313 500,00 zł	174,94 zł
23	15-maj-2024	OSTROWITE	KOSEWO	512	33 000,00 zł	64,45 zł

24	16-maj-2024	OSTROWITE	KOSEWO	752	80 000,00 zł	106,38 zł
25	20-maj-2024	OSTROWITE	KOSEWO	2846	273 150,00 zł	95,98 zł
26	20-maj-2024	OSTROWITE	LIPNICA	814	148 000,00 zł	181,82 zł
27	22-maj-2024	OSTROWITE	SKRZYŃKA	1204	130 000,00 zł	107,97 zł
28	6-cze-2024	OSTROWITE	KOSEWO	800	75 000,00 zł	93,75 zł
29	6-cze-2024	POWIDZ	POWIDZ	750	95 000,00 zł	126,67 zł
30	13-cze-2024	OSTROWITE	LIPNICA	802	147 969,00 zł	184,50 zł
31	17-cze-2024	POWIDZ	ANASTAZEWO	347	50 000,00 zł	144,09 zł
32	17-cze-2024	POWIDZ	OSTROWO	2885	214 000,00 zł	74,18 zł
33	19-cze-2024	OSTROWITE	SKRZYŃKA	858	58 000,00 zł	67,60 zł
34	26-cze-2024	OSTROWITE	TOMISZEWO	483	78 000,00 zł	161,49 zł
35	27-cze-2024	OSTROWITE	SKRZYŃKA	1164	100 000,00 zł	85,91 zł
36	1-lip-2024	OSTROWITE	KOSEWO	929	116 000,00 zł	124,87 zł
37	11-lip-2024	OSTROWITE	SKRZYŃKA	986	116 000,00 zł	117,65 zł
38	11-lip-2024	OSTROWITE	SKRZYŃKA	998	60 000,00 zł	60,12 zł
39	12-lip-2024	OSTROWITE	KOSEWO	810	55 000,00 zł	67,90 zł
40	17-lip-2024	OSTROWITE	TOMISZEWO	568	92 000,00 zł	161,97 zł
41	29-lip-2024	POWIDZ	OSTROWO	3490	395 000,00 zł	113,18 zł
42	8-sie-2024	OSTROWITE	LIPNICA	802	147 969,00 zł	184,50 zł
43	8-sie-2024	OSTROWITE	LIPNICA	775	149 630,00 zł	193,07 zł
44	19-sie-2024	OSTROWITE	NAPRUSEWO	916	65 500,00 zł	71,51 zł
45	29-sie-2024	OSTROWITE	KOSEWO	1161	195 000,00 zł	167,96 zł
46	3-wrz-2024	OSTROWITE	SKRZYŃKA	858	68 000,00 zł	79,25 zł
47	10-wrz-2024	OSTROWITE	SKRZYŃKA	864	69 000,00 zł	79,86 zł
48	12-wrz-2024	OSTROWITE	KOSEWO	1241	115 000,00 zł	92,67 zł
49	18-wrz-2024	POWIDZ	OSTROWO	788	100 000,00 zł	126,90 zł
50	19-wrz-2024	OSTROWITE	NAPRUSEWO	886	65 000,00 zł	73,36 zł
51	23-wrz-2024	POWIDZ	POWIDZ	887	150 000,00 zł	169,11 zł
52	25-wrz-2024	OSTROWITE	KOSEWO	1016	115 000,00 zł	113,19 zł
53	27-wrz-2024	OSTROWITE	NAPRUSEWO	887	66 000,00 zł	74,41 zł
54	14-paź-2024	OSTROWITE	SKRZYŃKA	1149	90 770,00 zł	79,00 zł
55	15-paź-2024	OSTROWITE	LIPNICA	894	164 943,00 zł	184,50 zł
56	18-paź-2024	POWIDZ	ANASTAZEWO	718	60 000,00 zł	83,57 zł
57	6-lis-2024	OSTROWITE	TOMISZEWO	500	70 000,00 zł	140,00 zł
58	7-lis-2024	POWIDZ	POWIDZ	500	40 000,00 zł	80,00 zł
59	14-lis-2024	OSTROWITE	NAPRUSEWO	1085	85 000,00 zł	78,34 zł
60	18-lis-2024	OSTROWITE	KANIA	873	64 000,00 zł	73,31 zł
61	19-lis-2024	OSTROWITE	TOMISZEWO	500	105 000,00 zł	210,00 zł
62	22-lis-2024	OSTROWITE	SKRZYŃKA	845	75 000,00 zł	88,76 zł
63	4-gru-2024	OSTROWITE	SKRZYŃKA	853	66 387,00 zł	77,83 zł
64	5-gru-2024	POWIDZ	POLANOWO	1969	120 000,00 zł	60,94 zł
65	6-gru-2024	OSTROWITE	SKRZYŃKA	847	117 000,00 zł	138,13 zł
66	9-sty-2025	OSTROWITE	LIPNICA	803	148 154,00 zł	184,50 zł
67	13-sty-2025	OSTROWITE	KOSEWO	884	160 000,00 zł	181,00 zł
68	22-sty-2025	POWIDZ	PRZYBRODZIN	1403	260 000,00 zł	185,32 zł
69	12-kwi-2025	POWIDZ	ANASTAZEWO	2746	155 170,00 zł	56,51 zł
70	18-kwi-2025	POWIDZ	OSTROWO	788	100 000,00 zł	126,90 zł
71	28-kwi-2025	POWIDZ	ANASTAZEWO	524	100 000,00 zł	190,84 zł
72	30-kwi-2025	POWIDZ	OSTROWO	921	222 500,00 zł	241,59 zł
73	9-maj-2025	POWIDZ	POWIDZ	464	50 000,00 zł	107,76 zł
74	12-maj-2025	POWIDZ	POWIDZ	487	57 000,00 zł	117,04 zł
75	14-maj-2025	POWIDZ	OSTROWO	3819	300 000,00 zł	78,55 zł

Podstawowe atrybuty rynkowe wpływające na ceny to:

- położenie ogólne – związane jest z atrakcyjnością rekreacyjną obszaru (miejscowości); istnieją miejscowości usytuowane w bezpośrednim sąsiedztwie jeziora takie jak Powidz, Przybrodzin, Ostrowo, Giewartów czy Kosewo, które przez swoje położenie są bardziej atrakcyjne dla nabywców nieruchomości rekreacyjnych, jednak różnice w cenach nie są tutaj znaczące,
- lokalizacja – powiązana bezpośrednio z usytuowaniem nieruchomości, co sprowadza się do takich elementów jak: dostęp do jeziora, walory krajobrazowo-ekologiczne, otoczenie (sąsiedztwo), dostępność komunikacyjna,
- wielkość działki – niewątpliwie wpływa na cenę i dla zbywanych na rynku działek wraz ze wzrostem powierzchni maleje cena jednostkowa (1 m^2); jak wynika z poniższego wykresu ceny maleją w sposób istotny do obszaru około 2000 m^2 , powyżej którego ceny spadają już nieznacznie wraz ze wzrostem powierzchni działki,



- uzbrojenie w infrastrukturę techniczną – rozumiane jako uzbrojenie terenu, które umożliwia bezpośrednie wykonanie przyłączy bez konieczności rozbudowy sieci infrastrukturalnych; na analizowanym obszarze za pełne uzbrojenie uważa się możliwość podłączenia do sieci energetycznej, wodociągowej i kanalizacyjnej,
- warunki zagospodarowania działki – rozumiane jako możliwość jej zabudowy (ukształtowanie terenu, warunki gruntowo-wodne, kształt działki, kolizje z sieciami infrastrukturalnymi oraz stan zainwestowania w grunt).

Ponadto można stwierdzić, że dynamika wzrostu cen liczona w stosunku do roku poprzedniego oraz ilość transakcji nie wykazuje istotnych zmian.

Poniżej w tabeli podano wagi cech rynkowych (atributów) 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.

Do określenia wag cech rynkowych posłużono się analizą preferencji uczestników lokalnego rynku i podobnych rynków równoległych nieruchomości, którą wykonano na podstawie własnego doświadczenia, wywiadu przeprowadzonego wśród rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami oraz aktywnych uczestników rynku. Wykorzystanie innych sposobów ustalenia wag, a szczególnie na podstawie analizy bazy danych było niemożliwe, ze względu na brak nieruchomości porównawczych różniących się tylko jedną cechą.

Lp.	Cecha rynkowa (atrybut)	Waga cechy w %
1	Położenie ogólne	15
2	Lokalizacja	30
3	Wielkość działki	20
4	Uzbrojenie terenu	20
5	Warunki zagospodarowania	15
R a z e m		100

8.2 GRUNTY POD UŻYTKI ZIELONE

Ze względu na przedmiot, zakres i cel wyceny przeanalizowano transakcje na rynku lokalnym obejmującym tereny zlokalizowane w rejonie grupy jezior powidzkich tzn. położone na terenie gminy Powidz i Ostrowie.

Pod względem rodzajowym poddano analizie rynek gruntów o przeznaczeniu rolniczym i leśnym i przeanalizowano okres od stycznia 2024 r. do dnia wyceny.

Określone wyżej kryterium obszarowe jest dość istotne, ponieważ grunty rolnicze (użytki zielone) na tym obszarze są specyficzne ze względu na właśnie położenie. Grunty tego typu są nabywane dla innego niż rolniczy wykorzystania tj. pod różnego rodzaju rekreację.

Rynek ten jest stosunkowo słaby lecz zaznacza się wyraźnie, a w ww. okresie do analizy dostępnych jest 20 transakcji kupna sprzedaży tego typu nieruchomości.

Grunty rolne nabywane w celu nierolnego wykorzystania uzyskują znacznie wyższe ceny niż „klasyczne” grunty rolne. Z analizy transakcji kupna sprzedaży wynika, że ceny na rynku wykazują dużą rozpiętość i zawierają się w przedziale 106.667,00 – 299.069,00 zł/ha, średnia cena z analizowanych transakcji wynosi 193.719,00 zł/ha.

Specyfika tych gruntów polega również na tym, że atrybuty rynkowe typowe dla gruntów rolnych nie mają tutaj znaczenia ze względu na to, że grunty te nie są użytkowane rolniczo. Atrybuty rynkowe w tym przypadku są zbieżne z atrybutami właściwymi dla gruntów o przeznaczeniu pod zabudowę rekreacyjną (co odpowiada faktycznemu sposobowi wykorzystania).

Zasadnicze cechy rynkowe wpływających na ceny sprzedaży są następujące:

- położenie ogólne – związane jest z atrakcyjnością rekreacyjną obszaru (miejscowości); istnieją miejscowości usytuowane w bezpośrednim sąsiedztwie jeziora takie jak Powidz, Przybrodzin, Ostrowo, Giewartów czy Kosewo, które przez swoje położenie są bardziej atrakcyjne dla nabywców nieruchomości rekreacyjnych, jednak różnice w cenach nie są tutaj znaczące,
- lokalizacja – powiązana bezpośrednio z usytuowaniem nieruchomości, co sprowadza się do takich elementów jak: dostęp do jeziora, walory krajobrazowo-ekologiczne, otoczenie (sąsiedztwo), dostępność komunikacyjna,
- wielkość działki – niewątpliwie wpływa na cenę i dla zbywanych na rynku działek wraz ze wzrostem powierzchni maleje cena jednostkowa (1 m^2); jak wynika z poniższego wykresu ceny maleją w sposób istotny do obszaru około 2000 m^2 , powyżej którego ceny spadają już nieznacznie wraz ze wzrostem powierzchni działki,
- uzbrojenie w infrastrukturę techniczną – rozumiane jako uzbrojenie terenu, które umożliwia bezpośrednie wykonanie przyłączy bez konieczności rozbudowy sieci infrastrukturalnych; na analizowanym obszarze za pełne uzbrojenie uważa się możliwość podłączenia do sieci energetycznej, wodociągowej i kanalizacyjnej,

Poniżej w 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.

Do określenia wag cech rynkowych posłużono się analizą preferencji uczestników lokalnego rynku i podobnych rynków równoległych nieruchomości, którą wykonano na podstawie własnego doświadczenia, wywiadu przeprowadzonego wśród rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami oraz aktywnych uczestników rynku. Wykorzystanie innych

sposobów ustalenia wag, a szczególnie na podstawie analizy bazy danych było niemożliwe, ze względu na brak nieruchomości porównawczych różniących się tylko jedną cechą. Opis i procentowy udział poszczególnych cech rynkowych (wagi cech) zamieszczono w tabeli poniżej.

Lp.	Cecha rynkowa (atrybut)	Waga cechy w %
1	Położenie	30
2	Klasa bonitacji	35
3	Obszar gruntów	20
4	Dostęp komunikacyjny	15
R a z e m		100

9 WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI

9.1 WARTOŚĆ GRUNTU POD ZABUDOWĘ

Zgodnie z przyjętymi założeniami, w procesie szacowania rzeczoznawca dokonał następujących czynności:

- określił rynek lokalny, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość, poprzez ustalenie rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych,
- ustalił rodzaj i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych,
- podał charakterystykę wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych,
- opisał nieruchomość i jej cechy rynkowe o cenie minimalnej ($C_{\min}$) i nieruchomość i jej cechy rynkowe o cenie maksymalnej ($C_{\max}$),
- określił cenę średnią ($C_{\text{śr}}$) ze zbioru transakcji przyjętych do analizy lub z grupy nieruchomości reprezentatywnych (próbki reprezentatywnej),
- określił zakres sumy współczynników korygujących jako:

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

- określił wartość rynkową wycenianej nieruchomości według formuły:

$W_n = P_n \cdot C_{\text{śr}} \cdot \sum_{i=1}^n U_i$	
– wartość nieruchomości gruntowej	
– średnia cena transakcyjna w próbie reprezentatywnej	
– zbiór wartości wskaźników	
– powierzchnia gruntu	

Rodzaj, wagi i stan cech rynkowych:

Cechy rynkowe (atributy)	Udział cechy w ΔC (waga cechy) w %	Stan cechy rynkowej (atributu)
Położenie ogólne	15	atrakcyjne (miejscowości zlokalizowane bezpośrednio na jeziorze)
		średnio atrakcyjne (pozostałe miejscowości)
Lokalizacja	30	atrakcyjna (bezpośredni dostęp do jeziora, dobre walory krajobrazowe, atrakcyjne sąsiedztwo, dobry dojazd)
		średnio atrakcyjna (nieznacznie oddalona od jeziora, średnie walory krajobrazowe, dobre sąsiedztwo, dość dobry dojazd)
		nieatrakcyjna (znacznie oddalona od jeziora, słabe walory krajobrazowe, przeciętne sąsiedztwo, dość dobry dojazd)
Wielkość działki	20	mała (do 500 m ²)
		średnia (501 do 1500 m ²)
		duża (1501 do 3000 m ²)
		bardzo duża (powyżej 3000 m ²)
Uzbrojenie terenu	20	pełne uzbrojenie (p, w, k)
		częściowe uzbrojenie (brak jednego z mediów)
		brak lub minimalne uzbrojenie
Warunki zagospodarowania	15	dobrze (zabudowa możliwa bez utrudnień)
		potencjalnie dobrze (zabudowa możliwa bez utrudnień, lecz warunki nie zostały określone)
		utrudnione (trudności w zabudowie ze względu na warunki prawne, gruntowo-wodne, kształt działki, konieczność usuwania kolizji itp.)

Opis nieruchomości wg cech rynkowych:

Lp.	Cechy rynkowe (atributy)	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość o cenie min.	Nieruchomość o cenie maks.
1	Położenie ogólne	atrakcyjne	średnio atrakcyjne	atrakcyjne
2	Lokalizacja	atrakcyjna	średnio atrakcyjna	atrakcyjna
3	Wielkość działki	duża	średnia	średnia
3	Uzbrojenie terenu	częściowe	częściowe	pełne
4	Warunki zagospodarowania	dobrze	dobrze	dobrze
5	CENA 1 m ²	----	150,00 zł,-	241,59 zł,-

Zestawienie zarejestrowanych transakcji (próbka reprezentatywna):

Lp.	Gmina	Miejscowość	Data transakcji	Powierzchnia (m ²)	Cena trans. (zł/m ²)	Trend czasu	Cena popr. (zł/m ²)
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Ostrowite	Kosewo	5-sty-2024	810	159,26 zł	1,00	159,26
2	Ostrowite	Kosewo	18-sty-2024	481	166,32 zł	1,00	166,32
3	Powidz	Tomiszewo	28-lut-2024	526	156,84 zł	1,00	156,84
4	Powidz	Tomiszewo	29-lut-2024	449	163,70 zł	1,00	163,70
5	Powidz	Tomiszewo	14-mar-2024	1000	150,00 zł	1,00	150,00
6	Powidz	Tomiszewo	26-cze-2024	483	161,49 zł	1,00	161,49
7	Ostrowite	Kosewo	29-sie-2024	1161	167,96 zł	1,00	167,96
8	Powidz	Powidz	23-wrz-2024	887	169,11 zł	1,00	169,11
9	Ostrowite	Kosewo	13-sty-2025	884	181,00 zł	1,00	181,00
10	Ostrowite	Przybrodzin	22-sty-2025	1403	185,32 zł	1,00	185,32
11	Powidz	Anastazewo	28-kwi-2025	524	190,84 zł	1,00	190,84
12	Powidz	Ostrowo	30-kwi-2025	921	241,59 zł	1,00	241,59
Cena maksymalna						241,59	
Cena minimalna						150,00	
Cena średnia						174,45	

Granica dolna współczynników korygujących wynosi:

$$\frac{C_{\min}}{C_{\text{śr}}} = 0,86$$

Granica górna współczynników korygujących wynosi:

$$\frac{C_{\max}}{C_{\text{śr}}} = 1,38$$

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	Położenie ogólne	15%	0,13	-	0,21	0,21
2	Lokalizacja	30%	0,26	-	0,42	0,42
3	Wielkość działki	20%	0,17	-	0,28	0,21
4	Uzbrojenie terenu	20%	0,17	-	0,28	0,22
5	Warunki zagospodarowania	15%	0,13	-	0,21	0,21
	Razem	100%	0,86	-	1,38	1,27

Z tabeli wynika, że wyceniana nieruchomość gruntowa otrzymała **1,27** sumy współczynników korygujących.

Wobec powyższego wartość rynkowa prawa własności nieruchomości stanowiących działkę gruntu nr 31/108 w części pod zabudowę położonej na terenie m. Ostrowo, gm. Powidz wyniesie:

$$W_{NI} = 3500 \text{ m}^2 \times 174,45 \text{ zł/m}^2 \times 1,27 = 3500 \text{ m}^2 \times 221,55 = \underline{\underline{775\,425,00 \text{ zł}}}$$

9.2 WARTOŚĆ GRUNTU POD UŻYTKI ZIELONE

W procesie szacowania rzeczoznawca dokonał następujących czynności:

- określił rynek lokalny, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość, poprzez ustalenie rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych,
- ustalił rodzaj i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych,
- podał charakterystykę wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych,
- opisał nieruchomość i jej cechy rynkowe o cenie minimalnej ($C_{\min}$) i nieruchomość i jej cechy rynkowe o cenie maksymalnej ($C_{\max}$),
- określił cenę średnią ($C_{\text{śr}}$) ze zbioru transakcji przyjętych do analizy lub z grupy nieruchomości reprezentatywnych (próbki reprezentatywnej),
- określił zakres sumy współczynników korygujących jako:

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

- określił wartość rynkową wycenianej nieruchomości według formuły:

$W_n = P_n \cdot C_{\text{śr}} \cdot \sum_{i=1}^n U_i$	
W_n – wartość nieruchomości gruntowej $C_{\text{śr}}$ – średnia cena transakcyjna w próbie reprezentatywnej U_i – zbiór wartości wskaźników P_n – powierzchnia gruntu	

Rodzaj, wagi i stan cech rynkowych:

Cechy rynkowe (atributy)	Udział cechy w ΔC (waga cechy) w %	Stan cechy rynkowej (atributu)
Położenie ogólne	20	atrakcyjne (miejscowości zlokalizowane bezpośrednio na jeziorem)
		średnio atrakcyjne (pozostałe miejscowości)
Lokalizacja	40	atrakcyjna (bezpośredni dostęp do jeziora, dobre walory krajobrazowe, atrakcyjne sąsiedztwo, dobry dojazd)
		średnio atrakcyjna (nieznacznie oddalona od jeziora, średnie walory krajobrazowe, dobre sąsiedztwo, dość dobry dojazd)
		nieatrakcyjna (znacznie oddalona od jeziora, słabe walory krajobrazowe, przeciętne sąsiedztwo, dość dobry dojazd)
Wielkość działki	20	mała (do 2000 m ²)
		średnia (2001 do 4000 m ²)
		duża (4001 do 5000 m ²)
		bardzo duża (powyżej 5000 m ²)
Uzbrojenie terenu	20	pełne uzbrojenie (p, w, k)
		częściowe uzbrojenie (brak jednego z mediów)
		brak lub minimalne uzbrojenie

Opis nieruchomości wg cech rynkowych:

Lp.	Cechy rynkowe (atributy)	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość o cenie min.	Nieruchomość o cenie maks.
1	Położenie ogólne	atrakcyjne	atrakcyjne	atrakcyjne
2	Lokalizacja	atrakcyjna	nieatrakcyjna	atrakcyjna
3	Wielkość działki	bardzo duża	mała	średnia
3	Uzbrojenie terenu	częściowe	częściowe	pełne
4	CENA 1 m ²	-----	14,55 zł,-	29,91 zł,-

Zestawienie zarejestrowanych transakcji (próbka reprezentatywna):

Lp.	Położenie	Miejscowość	Data transakcji	Pow. guntu (ha)	Cena trans. w zł za 1 ha	Współ. upływu czasu	Cena popr. (zł/ha)
1		2	3	4	5	6	7
1	Powidz	Polanowo	25-sty-2024	0,3020	281 456,95 zł	1,00	281 456,95
2	Ostrowite	Kania	25-mar-2024	0,5580	268 817,20 zł	1,00	268 817,20
3	Powidz	Powidz	9-kwi-2024	0,1100	145 454,55 zł	1,00	145 454,55
4	Ostrowite	Kosewo	11-cze-2024	0,3006	299 068,53 zł	1,00	299 068,53
5	Powidz	Powidz	15-lip-2024	0,0900	175 555,56 zł	1,00	175 555,56
6	Ostrowite	Kosewo	30-sie-2024	0,1500	153 333,33 zł	1,00	153 333,33
7	Powidz	Ostrowo	30-sie-2024	0,1600	224 375,00 zł	1,00	224 375,00
8	Ostrowite	Skrzynka	29-paź-2024	0,7765	218 931,10 zł	1,00	218 931,10
9	Powidz	Polanowo	13-lis-2024	6,5079	202 062,11 zł	1,00	202 062,11
10	Powidz	Powidz	11-gru-2024	0,0200	150 000,00 zł	1,00	150 000,00
11	Ostrowite	Skrzynka	20-gru-2024	0,5478	228 185,47 zł	1,00	228 185,47
12	Powidz	Polanowo	6-lut-2025	6,5079	222 037,83 zł	1,00	222 037,83
Cena maksymalna						299 068,53	
Cena minimalna						145 454,55	
Cena średnia						214 106,47	

Granica dolna współczynników korygujących wynosi:

$$\frac{C_{\min}}{C_{\text{śr}}} = 0,68$$

Granica górna współczynników korygujących wynosi:

$$\frac{C_{\max}}{C_{\text{śr}}} = 1,40$$

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	Położenie ogólne	20%	0,14	-	0,28	0,28
2	Lokalizacja	40%	0,27	-	0,56	0,56
3	Wielkość działki	20%	0,14	-	0,28	0,14
4	Uzbrojenie terenu	20%	0,14	-	0,28	0,23
	Razem	100%	0,68	-	1,40	1,21

Z tabeli wynika, że wyceniana nieruchomość gruntowa otrzymała **1,21** sumy współczynników korygujących.

Wobec powyższego wartość rynkowa prawa własności nieruchomości stanowiących działkę gruntu nr 31/108 w części pod użytki zielone położonej na terenie m. Ostrowo, gm. Powidz wyniesie:

$$W_{N2} = 5929 \text{ m}^2 \times 21,41 \text{ zł/m}^2 \times 1,21 = 5929 \text{ m}^2 \times 25,91 = \underline{\underline{153\ 620,00 \text{ zł}}}$$

9.3 WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI

Wartość rynkowa nieruchomości stanowi sumę wartości rynkowej gruntu pod zabudowę i gruntu pod użytki zielone i wynosi:

$$W_N = W_{N1} + W_{N2} = 775\ 425,00 + 153\ 620,00 = \underline{\underline{929\ 045,00 \text{ zł}}}$$

Przyjęto, po zaokrągleniu:

929 000,00 zł

słownie: dziewięćset dwadzieścia dziewięć tysięcy 00/100 złotych.

10 USTALENIA KOŃCOWE

Wyliczona wartości rynkowa nieruchomości zabudowanej świetlicą dla aktualnego sposobu użytkowania, ustalona na podstawie powyższej procedury, stanowi najbardziej prawdopodobną cenę, po której można zbyć tą nieruchomość na rynku lokalnym w jej obecnym stanie prawnym oraz przy założeniu aktualnego przeznaczenia nieruchomości.

Wobec powyższego autor niniejszego operatu szacunkowego rekomenduje wartość rynkową nieruchomości położonej w m. Ostrowo, gm. Powidz, oznaczonej w operacie ewidencji gruntów jako działka nr 31/108 o powierzchni 9429 m² według stanu na dzień 12 grudnia 2025 r. i wg cen na dzień wykonania niniejszego operatu na poziomie:

Wartość w zł	Wartość słownie
929 000,00	dziewięćset dwadzieścia dziewięć tysięcy 00/100 złotych

Wykonał:



11 KLAUZULE, ZASTRZEŻENIA I ZAŁĄCZNIKI

11.1 OGRANICZENIA I ZASTRZEŻENIA

- Wartość prawa do nieruchomości gruntowej, została oszacowana dla aktualnego sposobu użytkowania.
- Określona wartość rynkowa nie zawiera żadnych podatków i opłat fiskalnych, w szczególności podatku VAT.
- Autor operatu zakłada, że uzyskane informacje i dostarczone przez Zamawiającego dane są aktualne, prawdziwe i kompletne i nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić w czasie wizji lokalnej, ani na podstawie dokumentów technicznych i prawnych. Przedstawione dokumenty i zawarty w nich stan prawny i techniczny uznano za wiarygodne i nie były one przedmiotem odrębnego dochodzenia.
- Niniejszy operat może być wykorzystany wyłącznie do celu, w jakim został sporządzony, a jego publikowanie bądź wykorzystanie w innych opracowaniach w całości lub w części oraz do innego celu niż określony w punkcie 3 wymaga pisemnej zgody autora.
- Operat został sporządzony zgodnie ze stanem faktycznym, przepisami prawa oraz ze standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

11.2 WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW

1. Informacja z rejestru gruntów
2. Wydruk z mapy ewidencyjnej
3. Wypis z księgi wieczystej nr KN1S/00018497/7
4. Wypis i wyrys z planu z. p. Gminy Powidz



OPRACOWANIE WYKONANO ZGODNIE Z ZAMÓWIENIEM W 3 EGZEMPLARZACH - W TYM W 2 DLA ZAMAWIAJĄCEGO I 1 ARCHIWALNY.