

OPERAT SZACUNKOWY

Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej,
położonej w Jerzynie, dz. ew. nr 37/15 , gmina Pobiedziska,
powiat poznański, województwo wielkopolskie,
(KW PO1G/00036033/6)

**CEL WYCENY:**

Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości dla potrzeb postępowania upadłościowego

DATA NA KTÓRĄ OKREŚLONO WARTOŚĆ PRZEDMIOTU WYCENY:

24-11-2025 r.

DATA SPORZĄDZENIA:

24-11-2025 r.

OPERAT WYKONAŁ:

Anna Matuszak

Sporządziła:

Anna Matuszak nr Uprawnień 5383

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Położenie nieruchomości	Jerzyn, gmina Pobiedziska, powiat poznański, województwo wielkopolskie
Oznaczenie według ewidencji	Obręb: 0012 Jerzyn, ark. mapy 1, działka nr 37/15, pow. 0.1061 ha, KW nr PO1G/00036033/6
Rodzaj i opis nieruchomości	Działka gruntu nr 37/15 o pow. 0.1061 ha, w kształcie regularnego wielokąta - na dzień wizji lokalnej niezabudowana, niezagospodarowana. Media: prąd, woda, - w zasięgu. Dojazd drogą o nawierzchni asfaltowej, niewielki odcinek droga gruntową. Otoczenie nieruchomości stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz tereny niezabudowane.
Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości dla potrzeb postępowania upadłościowego
Właściciel	Gąsiorowski Tomasz, Gąsiorowska Renata- udział wspólny ½ Łakomy Bartosz- udział ½
Metodyka pracy	Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	24-11-2025 r.
Wartość rynkowa nieruchomości na dzień wyceny:	203.000 zł Słownie: Dwieście trzy tysiące złotych
Data sporządzenia operatu	24-11-2025 r.
Opracowała	Rzeczoznawca Majątkowy: Anna Matuszak nr uprawnień 5383, Certyfikat ZBP nr: 37/2013

SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT, ZAKRES I UWARUNKOWANIA WYCENY	4
2. CEL WYCENY.....	4
3. PODSTAWY FORMALNE, PRAWNE I MERYTORYCZNE OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO ORAZ ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCIACH.....	4
3.1. PODSTAWA FORMALNA.....	4
3.2. PODSTAWY PRAWNE I MERYTORYCZNE	4
3.3. ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCIACH.....	5
4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	5
5. STAN PRZEDMIOTU WYCENY	5
5.1. STAN PRAWNY	5
5.2. OPIS GŁÓWNYCH CECH PRZEDMIOTU WYCENY	6
6. PRZEZNACZENIE WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI	8
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO.....	9
7.1. ANALIZA RYNKU SPRZEDAŻY BUDYNKÓW O FUNKCJI LETNISKOWEJ	9
8. WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY ORAZ WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLANEJ WARTOŚCI .	10
8.1. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI.....	11
8.2. WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI SZACOWANIA.....	11
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI	13
9.1. OKREŚLENIE I OPIS CECH RYNKOWYCH.....	14
9.2. WYBÓR NIERUCHOMOŚCI PODOBNYCH	15
9.3. OPIS NIERUCHOMOŚCI PODOBNYCH I NIERUCHOMOŚCI WYCENIANEJ	16
9.4. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI - OBLICZENIA.....	17
10. WYNIK KOŃCOWY WYCENY WRAZ Z UZASADNIENIEM.....	18
11. OKREŚLENIE WARTOŚCI WYDZIAŁONYCH SKŁADNIKÓW NIERUCHOMOŚCI	19
12. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	20
13. ZAŁĄCZNIKI.....	21

1. PRZEDMIOT, ZAKRES I UWARUNKOWANIA WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa stanowiąca niezabudowaną działkę gruntu nr 37/15 o powierzchni 1061 m² za, położona w miejscowości Jerzyn, gmina Pobiedziska, powiat poznański, województwo wielkopolskie.

Dla przedmiotowej nieruchomości V Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Gnieźnie prowadzi KW nr PO1G/00036033/6.

Dane ewidencyjne:

Obręb: 0012 Jerzyn, arkusz mapy 1, działka nr 37/15, pow. 1061 m², KW nr PO1G/00036033/6.

Zakresem wyceny objęto prawo własności wyżej opisanej nieruchomości.

2. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb postępowania upadłościowego.

3. PODSTAWY FORMALNE, PRAWNE I MERYTORYCZNE OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO ORAZ ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCIACH

3.1. Podstawa formalna

Podstawę formalną sporządzenia operatu szacunkowego stanowi zlecenie z dnia 17-11-2025r. Syndyk Karoliny Bańkowskiej.

3.2. Podstawy prawne i merytoryczne

„Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości - tekst jednolity (Dz. U. 2023 poz. 1832)”

- Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. 2016 nr 0 poz. 2147).

- Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2017 nr 0 poz. 1509).

- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny (Dz. U. z 1964 roku, nr 16 poz. 93 z późn. zm.);

- Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 z późniejszymi zmianami).

Wartość rynkowa nieruchomości została zdefiniowana w Ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, jako:

„szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranych na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działając z rozeznanem i postępując rozważnie oraz nie znajdując się w sytuacji przymusowej”.

PRZEPISY UZUPEŁNIAJĄCE: Podstawy metodologiczne:

— Powszechne Krajowe Zasady Wyceny – Standardy Zawodowe Rzeczników Majątkowych wydane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych

— „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego – omówienie standardu wraz z przykładami zadań” – Mieczysław Prystupa, PFSRM, Warszawa 2001r.,

„Wycena nieruchomości. Zasady i procedury” – Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, PFSRM, Warszawa 2005 r.

3.3. Źródła danych o nieruchomościach

- a) Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 24-11-2025 r.
- b) Dokumentacja przedmiotu wyceny :
 - Wypis z rejestru gruntów z dnia 19-11-2025 r.
- c) Badanie zapisów Księgi Wieczystej KW nr PO1G/00036033/6 z dnia 17-11-2025 r.
- d) Informacje z aktów notarialnych transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych uzyskane z Powiatowego Zarządu Geodezji, Kartografii, Katastru i Nieruchomości w Poznaniu.

4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Data sporządzenia wyceny:	24-11-2025 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	24-11-2025 r.
Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny:	24-11-2025 r.
Data dokonania oględzin przedmiotu wyceny:	19-11-2025 r.

5. STAN PRZEDMIOTU WYCENY

5.1. Stan prawny

Dla przedmiotowej nieruchomości urządzona jest Księga Wieczysta nr PO1G/00036033/6 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Gnieźnie – V Wydział Ksiąg Wieczystych.

DZIAŁ I – OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Położenie: gmina Pobiedziska, miejscowość Jerzyn

Działka ewidencyjna nr 37/15, obszar: 0.1061 ha

Sposób korzystania: R - grunty orne

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Brak wpisu.

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Gąsiorowski Tomasz, Gąsiorowska Renata- udział wspólny 1/2

Łakomy Bartosz- udział 1/2

DZIAŁ III – PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Wzmianka: Wpis ogłoszenia o upadłości

DZIAŁ IV – HIPOTEKA

Brak wpisów

Uwaga: Dla potrzeb wyceny nieruchomość przyjęto jako wolną od obciążeń i roszczeń osób trzecich.

5.2.Opis głównych cech przedmiotu wyceny

a) Ogólny opis lokalizacji

Przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest w Jerzynie, gmina Pobiedziska, powiat poznański.



Gmina Pobiedziska położona jest w północno-wschodniej części województwa Wielkopolskiego, w bliskiej odległości od Poznania i od Gniezna. Przez gminę i miasto przebiega droga krajowa nr 5 Świecie-Bydgoszcz-Poznań-Bolków (międzynarodowa E-261) oraz linia kolejowa numer 353 Poznań-Skandawa. Granice gminy wyznaczają dwa charakterystyczne punkty zlokalizowane przy drodze krajowej: – od strony Poznania po północnej stronie drogi wiatrak – koźlak z początku XIX wieku, przeniesiony tutaj w 1977 roku z Chomęcic pod Poznaniem, – od strony Gniezna cmentarny kurhan położony w odległości 200 m na południe od drogi z charakterystyczną kapliczką, którą ustawiono w 1983 roku.

Jerzyn – wieś położona nad jeziorem Jerzyńskim w Polsce, w województwie wielkopolskim, w powiecie poznańskim, w gminie Pobiedziska. Miejscowość wchodzi w skład sołectwa Złotniczki. W Jerzynie działa klub piłkarski Okoń Jerzyn.

Wieś królewska Jerzyn należąca do starostwa pobiedziskiego, pod koniec XVI wieku leżała w powiecie gnieźnieńskim województwa kaliskiego. W latach 1975–1998 miejscowość administracyjnie należała do województwa poznańskiego.

W Jerzynie znajdują się dwa dwory. Oba wzniesione u schyłku XIX wieku. Pierwszy w okresie międzywojennym należał do właścicieli majątku Krzeslice - von Brandis. W roku 1926 właścicielem był Bernhard von Brandis. Majątek liczył 100 ha. Obecnie we dworze znajdują się mieszkania. Drugi - mniejszy dwór, przed wojną należał do rodziny Chudzińskich. Majątek liczył 405 mórg magdeburskich.

Wyceniana nieruchomość znajduje się w odległości (ok. 5 m) od centrum miejscowości Pobiedziska, gdzie znajdują się najbliższe przedszkole i szkoła, w bliskiej odległości, od środków komunikacji podmiejskiej (ok. 600 m) i punktów usługowo-handlowych (ok. 800 m). W odległości około 1 km znajduje się Jezioro Kowalskie.

Ogólnie lokalizację należy ocenić jako przeciętną.

**Działka ew. nr 37/15**

b) Opis nieruchomości

Oznaczenia geodezyjne wycenianej nieruchomości:

Obręb/Bliższe określenie położenia	Arkusze mapy	Numer działki	Opisy użytków	Ozn. uż. i kont. klasyf.	Powierzchnia (ha)		Nr księgi wieczystej
					użytków	działki	
Jerzyn	1	37/15	Grunty orne Grunty orne	RIVa RV	0.0043 0.1018	0.1061	PO1G/00036033/6
Razem:						0.1061	

Nieruchomość stanowi działka gruntu nr 37/15 o pow. 1061 m², w kształcie regularnego wielokąta, teren niezabudowany, nieogrodzony porośnięty trawą, teren pochyły w kierunku północnym.

Dostępne media:

- Prąd
- Woda

Dojazd do nieruchomości odbywa się drogą o nawierzchni asfaltowej, niewielki odcinek dojazd droga gruntową. Działka posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej poprzez działkę nr ew. 36/16 stanowiącą drogę gminną.

6. PRZEZNACZENIE WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI

Teren, na którym położona jest przedmiotowa nieruchomość nie posiada aktualnie obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 154 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy i Miasta Pobiedziska zatwierdzonym Uchwałą Nr V/48/2024 z dnia 27 czerwiec 2024 r. ze zmianami wyżej wymieniona działka położona jest w strefie określanej jako: **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub letniskowej - "M3"**. Działka położona jest w otulinie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.



Decyzja o warunkach zabudowy wydane przed podziałem działki nr ew. 37/15

Decyzja nr 31/2011 z dnia 05.10.2011 r. dla inwestycji polegającej na budowie dwóch domów wolnostojących na terenie działki nr 37/3

Decyzje nr 105/2022 z dnia 14.07.2022 dla inwestycji polegającej na budowie dwóch domów wolnostojących na terenie działki nr 37/3

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO

7.1 Analiza rynku niezabudowanych nieruchomości gruntowych

W celu określenia wartości rynkowej niezabudowanej nieruchomości gruntowej analizą objęto rynek niezabudowanych nieruchomości gruntowych położonych na terenie gminy Pobiedziska.

Analiza zebranego materiału ograniczyła próbkę do niezabudowanych nieruchomości gruntowych spełniających poniższe kryteria:

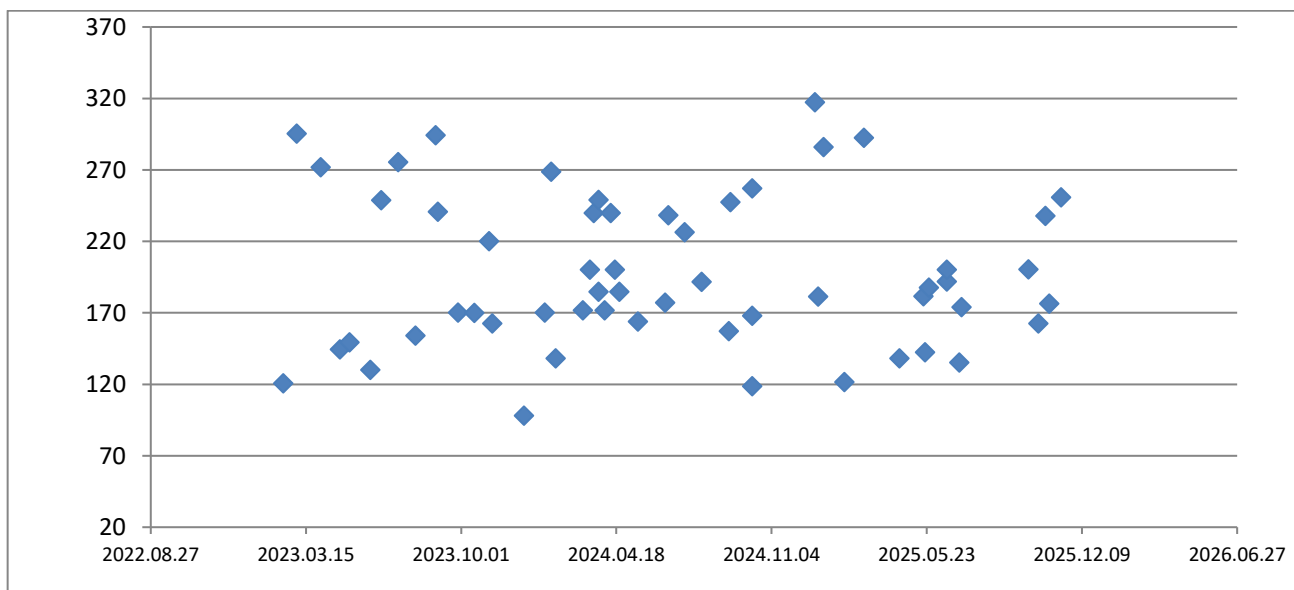
- Położenie gmina Pobiedziska
- Rodzaj rynku: rynek transakcji prawami własności gruntu,
- Grunt niezabudowany przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową
- Powierzchnia działki mieszcząca się w przedziale od 601 m² do 1891 m²,
- Data transakcji od lutego 2023 r.
-

Data transakcji	Położenie	Powierzchnia (m ²)	Cena transakcyjna (zł)	Cena transakcyjna (zł/m ²)
2023-02-14	Stęszewko	2048,00	247 000,00	120,61
2023-03-03	Promienko Piaskowa	1524,00	450 000,00	295,28
2023-04-03	Pobiedziska	975,00	265 000,00	271,79
2023-04-28	Kołata	797,00	115000,00	144,29
2023-05-10	Pobiedziska	992,00	148 000,00	149,19
2023-06-06	Wagowo	1222,00	158 860,00	130,00
2023-06-20	Biskupice Łąkowa	1455,00	362 000,00	248,80
2023-07-12	Pobiedziska	781,00	215 000,00	275,29
2023-08-03	Góra	1300,00	200000,00	153,85
2023-08-29	Pobiedziska Notecka	748,00	220 000,00	294,12
2023-09-01	Biskupice	740,00	178000,00	240,54
2023-09-27	Jerzykowo	1253,00	213000,00	169,99
2023-10-18	Jerzykowo	1328,00	225600,00	169,88
2023-11-06	Stęszewko	1192,00	262 140,00	219,92
2023-11-10	Gówna	800,00	130 000,00	162,50
2023-12-21	Stęszewko	766,00	75 000,00	97,91
2024-01-17	Jerzykowo	1318,00	224 160,00	170,08
2024-01-25	Biskupice	681,00	183 000,00	268,72
2024-01-31	Wronczyn	1231,00	170 000,00	138,10
2024-03-06	Wronczyn	1209,00	207 500,00	171,63
2024-03-15	Złotniczki	1150,00	230 000,00	200,00
2024-03-20	Biskupice	1134,00	271 900,00	239,77
2024-03-26	Biskupice	704,00	130 000,00	184,66
2024-03-26	Biskupice	964,00	240 000,00	248,96
2024-04-03	Wronczynek	1209,00	207 500,00	171,63
2024-04-11	Biskupice	1134,00	271 900,00	239,77
2024-04-16	Złotniczki	1150,00	230 000,00	200,00
2024-04-22	Biskupice	704,00	130 000,00	184,66
2024-05-16	Biskupice	1465,00	240 000,00	163,82
2024-06-20	Stęszewko	1178,00	208 440,00	176,94
2024-06-24	Biskupice	1134,00	270 000,00	238,10
2024-07-15	Biskupice	1268,00	287 000,00	226,34
2024-08-06	Wronczyn	1200,00	230 000,00	191,67
2024-09-10	Jerzyn	1228,00	193 000,00	157,17
2024-09-12	Bugaj	970,00	240 000,00	247,42
2024-10-10	Biskupice	1198,00	307 886,00	257,00
2024-10-10	Jerzykowo	1265,00	150 000,00	118,58
2024-10-10	Jerzykowo	1459,00	245 000,00	167,92
2024-12-30	Biskupice	946,00	300 000,00	317,12
2025-01-03	Główna	1159,00	210 000,00	181,19
2025-01-10	Biskupice	1294,00	370 000,00	285,94
2025-02-06	Łagiewniki	1094,00	133 000,00	121,57
2025-03-03	Biskupice	975,00	285 000,00	292,31
2025-04-18	Wronczyn	1231,00	170 000,00	138,10
2025-05-19	Góra	1306,00	237 000,00	181,47
2025-05-21	Bugaj	1194,00	170 000,00	142,38
2025-05-26	Promienko	1200,00	225 000,00	187,50
2025-06-18	Jerzyn	1209,00	232 000,00	191,89
2025-06-18	Góra	1300,00	260 000,00	200,00
2025-07-04	Wronczynek	1331,00	180 000,00	135,24

2025-07-07	Jerzykowo	863,00	150 000,00	173,81
2025-10-01	Pruszewiec	1298,00	260 000,00	200,31
2025-10-14	Jerzykowo	2277,00	370 000,00	162,49
2025-10-23	Jerzyn	1199,00	285 000,00	237,70
2025-10-28	Jerzyn	1347,00	237 500,00	176,32
2025-11-12	Góra	1129,00	283 000,00	250,66
	średnie	1 096,33	213 381,67	198,58
	minimum	681,00	75 000,00	97,91
	maksimum	2 048,00	450 000,00	295,28

Zbadano 60 transakcji. Z przeprowadzonej analizy na badanym rynku w okresie od lutego 2023 roku ceny transakcyjne nieruchomości gruntowych niezabudowanych kształtują się w granicach od 97,91 zł do 295,28 zł w przeliczeniu na 1 m². Rozstęp cen świadczy o zróżnicowaniu cech przedmiotowych nieruchomości takich jak: lokalizacja, bezpośrednie otoczenie, powierzchnia działki, uzbrojeniem terenu i czy kształtem działki możliwością jej zagospodarowania. Z przeprowadzonych badań dotyczących preferencji strony popytowej rozpatrywanego segmentu rynku wynika, iż najwyższe ceny za m² uzyskują działki gruntu o mniejszej powierzchni (do 1000 m²), dobrej lokalizacji (położone na terenie większych miejscowości z rozwiniętą infrastrukturą), nieuciążliwym sąsiedztwie i możliwie jak najlepszym uzbrojeniu. Na badanym rynku przeważająca ilość transakcji dotyczy nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, zdecydowana większość z nich dotyczy działek o powierzchniach od 1200-1500 m².

Poziom cen w formie graficznej przedstawiono na poniższym wykresie:



W toku przeprowadzonej analizy cen nieruchomości gruntowych niezabudowanych ustalono, że w okresie od lutego 2023 roku ceny utrzymywały się na porównywalnym poziomie. Obserwuje się niewielkie wahania poziomu cen, lecz są to zmiany o charakterze periodycznym, przypadkowym bez ściśle zaznaczonego trendu. W tej sytuacji przyjęto zasadniczy brak zmienności poziomu cen w analizowanym okresie (zerowe poprawki ze względu na czas).

Z powyższej bazy odrzucono transakcje nieruchomościami, których parametry odbiegały od przedmiotowych działek i do ostatecznej analizy porównawczej, przyjęto najbardziej podobne transakcje na poziomie cen średnich z próbki, zwracając uwagę na porównywalność położenia, obszar i kształt działek oraz dojazd.

Do dalszych porównań przyjęto 21 transakcji..

Przyjęto, że nieruchomości wyznaczające górną i dolną granicę przedziału skupiają odpowiednio najlepsze i najgorsze stany w zakresie cech rynkowych.

8. WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY ORAZ WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLANEJ WARTOŚCI

8.1. Rodzaj określanej wartości

Dla potrzeb niniejszej wyceny określono wartość rynkową nieruchomości dla potrzeb postępowania upadłościowego.

Wartość rynkowa przedstawia kwotę pieniężną, którą można uzyskać za nieruchomość sprzedawaną na rynku w okolicznościach spełniających wymagania jej definicji.

Zgodnie z art. 151 ust. 1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami:

„Wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń:

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

Zgodnie z Krajowym Standardem Wyceny Podstawowym Nr 1 (KSWP 1) – Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa – w celu określenia wartości rynkowej rzeczoznawca majątkowy powinien ustalić sposób optymalnego lub najbardziej prawdopodobnego użytkowania nieruchomości. Użytkowanie to może stanowić kontynuację aktualnego sposobu użytkowania lub może polegać na innym sposobie jej użytkowania.

Przedmiotowa nieruchomość to nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem o funkcji letniskowej. Ustalono, że najbardziej adekwatnym sposobem użytkowania przedmiotowej nieruchomości będzie użytkowanie zgodne z przeznaczeniem.

8.2. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania

Przy wyborze podejścia i metody szacowania kierowano się zasadami określonymi w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz w Rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Wartość rynkową określa się przy zastosowaniu podejścia porównawczego, dochodowego lub mieszanego.

Uwzględniając charakter wycenianej nieruchomości do określenia wartości rynkowej gruntu niezabudowanego, zastosowano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.

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

W podejściu porównawczym stosuje się:

- - metodę porównywania parami,
- - metodę korygowania ceny średniej,
- - metodę analizy statystycznej rynku.

Metoda korygowania ceny średniej – do porównań przyjmuje się z rynku właściwego ze względu na położenie przedmiotowej nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny

określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniając różnicę w poszczególnych cechach tych nieruchomości.

Procedura postępowania przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej wg Standardu III.* „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego” przedstawia się następująco:

- Określenie rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość, poprzez ustalenie rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych,
- Ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych,
- Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych,
- Opis nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie minimalnej ($C_{\min}$) i nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie maksymalnej ($C_{\max}$),
- Określenie ceny średniej (C_{sr}) ze zbioru transakcji przyjętych do analizy lub z grupy nieruchomości reprezentatywnych (próbki reprezentatywnej),
- Określenie zakresu sumy współczynników korygujących jako:
$$\left[\frac{C_{\min}}{C_{\text{sr}}}, \frac{C_{\max}}{C_{\text{sr}}} \right]$$
- Określenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$W_R = C_{\text{sr}} \times \sum_{i=1}^n u_i$$

gdzie:

C_{sr} - średnia cena,

u_i – wielkość i- tego współczynnika odzwierciedlającego wpływ danej cechy na wartość nieruchomości.

W podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej określono wartość działki gruntowej, niezbędnej do korzystania z budynku mieszkalnego.

9.OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

9.1. Określenie próbki reprezentatywnej

Próbkę reprezentatywną utworzono na bazie nieruchomości gruntowych niezabudowanych, (rodzaj praw - prawo własności), przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne położonych na badanym rynku o zbliżonej lokalizacji, powierzchni i atrakcyjności. Transakcje przyjęte do analizy przedstawia poniższa tabela:

Data transakcji	Położenie	Powierzchnia (m ²)	Cena transakcyjna (zł)	Cena transakcyjna (zł/m ²)
2024-06-20	Stęszewko	1178,00	208 440,00	176,94
2024-08-06	Wronczyn	1200,00	230 000,00	191,67
2024-09-10	Jerzyn	1228,00	193 000,00	157,17
2024-09-12	Bugaj	970,00	240 000,00	247,42
2024-10-10	Jerzykowo	1265,00	150 000,00	118,58
2024-10-10	Jerzykowo	1459,00	245 000,00	167,92
2025-01-03	Główna	1159,00	210 000,00	181,19
2025-02-06	Łagiewniki	1094,00	133 000,00	121,57
2025-04-18	Wronczyn	1231,00	170 000,00	138,10
2025-05-19	Góra	1306,00	237 000,00	181,47
2025-05-21	Bugaj	1194,00	170 000,00	142,38
2025-05-26	Promienko	1200,00	225 000,00	187,50
2025-06-18	Jerzyn	1209,00	232 000,00	191,89
2025-06-18	Góra	1300,00	260 000,00	200,00
2025-07-04	Wronczynek	1331,00	180 000,00	135,24
2025-07-07	Jerzykowo	863,00	150 000,00	173,81
2025-10-01	Pruszevec	1298,00	260 000,00	200,31
2025-10-14	Jerzykowo	2277,00	370 000,00	162,49
2025-10-23	Jerzyn	1199,00	285 000,00	237,70
2025-10-28	Jerzyn	1347,00	237 500,00	176,32
2025-11-12	Góra	1129,00	283 000,00	250,66
	średnie	1 258,90	222 330,48	178,11
	minimum	863,00	133 000,00	118,58
	maksimum	2 277,00	370 000,00	250,66

Analizując powyższe transakcje stwierdzono, że ceny wahają się od ok 118,58 zł do ok. 250,66 zł w przeliczeniu na 1m². Różnice te spowodowane są m.in.:

- Lokalizacją i bezpośrednim otoczeniem
- Powierzchnią działki
- Uzbrojeniem
- Ukształtowaniem terenu i możliwością zabudowy

Z przeprowadzonych badań dotyczących preferencji strony popytowej rozpatrywanego segmentu rynku wynika, iż najwyższe ceny za m² uzyskują działki gruntu o mniejszej powierzchni (ok. 1000m²), dobrej lokalizacji, nieuciążliwym sąsiedztwie i możliwie jak najlepszym uzbrojeniu. Niewątpliwie ważnym atutem dla kupujących jest otoczenie nieruchomości zwłaszcza dostęp i bliskość terenów zielonych i jezior.

Podstawowe statystyki charakteryzujące badaną zbiorowość:

Statystyki	
Średnia cena transakcyjna (zł/m ²)	178,11
Odchylenie standardowe (zł/m ²)	36,08
Współczynnik zmienności (-)	0,20
Minimalna cena transakcyjna (zł/m ²)	118,58
Maksymalna cena transakcyjna (zł/m ²)	250,66
Rozstęp (zł/m ²)	132,08

Źródło: Opracowanie własne

Średnia cena transakcyjna 1m² podobnych nieruchomości gruntowych niezabudowanych wyniosła 178,11 zł/m². Poszczególne działki gruntu różniły się ceną od ceny średniej o $\pm 36,08$ zł/m². Badana zbiorowość jest dość jednorodna co ukazują otrzymany współczynnik zmienności, który wynosi 0,20. Różnica pomiędzy minimalną a maksymalną ceną transakcyjną wynosi około 132,08 zł/m

9.2. Określenie cech rynkowych oraz ich wag

Na podstawie informacji z biur obrotu nieruchomościami oraz preferencji potencjalnych nabywców stwierdzono, że na wartość nieruchomości w badanej próbie mają wpływ poniższe cechy rynkowe (atributy cenotwórcze), którym przypisano następujące wagi:

Lokalizacja ogólna	30%
Otoczenie	15%
Powierzchnia działki	20%
Media	15%
Ukształtowanie terenu i możliwość zabudowy	20%

Tabela – Cechy rynkowe nieruchomości i ich ocena

1.Lokalizacja ogólna	- korzystna Położenie w bliskiej odległości od większych miejscowości z dobrze rozwiniętą infrastrukturą lokalną, z dobrym dojazdem położenie w bliskiej odległości od większych miast przystanków komunikacji miejskiej, szkół, przedszkoli - przeciętna Położenie w średniej odległości do większych miejscowości z dobrze rozwiniętą infrastrukturą lokalną, z dość dobrym dojazdem położenie w średniej odległości od większych miast przystanków komunikacji miejskiej, szkół, przedszkoli - mniej korzystna Położenie w dalszej odległości od większych miejscowości na terenach wiejskich z przeciętnym dojazdem, położenie w dalszej od przystanków komunikacji miejskiej, szkół, przedszkoli.
2. Otoczenie	Korzystne Atrakcyjna i bezpieczna okolica. Dużo terenów zielonych, otoczenie o jednolitym, estetycznym charakterze, brak hałasów komunikacyjnych, dostęp do jeziora w dość bliskiej odległości wysokie walory przyrodnicze- działka położona na terenie Parku Krajobrazowego Przeciętne Otoczenie o jednolitym, estetycznym charakterze, brak hałasów komunikacyjnych Mniej korzystne Otoczenie starszą zabudową podobną zabudową, , niewielki hałas komunikacyjny
2.Powierzchnia działki	- mała (bardziej korzystna, wyższe ceny za m²) Działki o powierzchni 863- 1178m² - średnia Działki o powierzchni powyżej 1178 m² nie większe jednak od 1459 m² - mniej korzystna Działki o powierzchni powyżej 1459 m²
3.Media – uzbrojenie terenu w prąd, wodę, gaz, szambo.	korzystne Media na działce - przeciętne Media w bliskim zasięgu- przy działce - mniej korzystne Sieci w dalszym zasięgu, brak przyłączy na działce.
4. ukształtowanie terenu i możliwość zabudowy	- korzystne Ukształtowanie terenu płaskie brak ograniczeń w zabudowie - mniej korzystny –brak Ukształtowanie terenu zróżnicowane niewielkie ograniczenia w zabudowie wynikające z w/w

9.3. Opis nieruchomości o najwyższej i najniższej cenie transakcyjnej (zł/m²) oraz charakterystyka szacowanej nieruchomości

Opis nieruchomości najwyższej cenie transakcyjnej (zł /m²)

Data transakcji	2025-11-12
Lokalizacja	Góra
Powierzchnia (m²)	1129 m ²
Źródło informacji	Akt notarialny
Charakterystyka	Niezabudowana nieruchomość gruntowa położona w miejscowości Góra w odległości ok. 6 km od miasta Pobiedzisk z dogodnym dojazdem. Lokalizacja i otoczenie korzystne w dość bliskiej odl. Jezioro. Kształt działki regularny prostokąt. W sąsiedztwie nowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Nieruchomość uzbrojona : prąd, woda.- pozostałe media w zasięgu. Dojazd do nieruchomości odbywa się drogą o nawierzchni asfaltowej. Nieruchomość położona w dość bliskiej odległości od komunikacji i punktów usługowo- handlowych. Cena transakcyjna 283.000 PLN
Cena transakcyjna (skorygowana) zł/m²	250,66 zł

Opis nieruchomości najniższej cenie transakcyjnej (zł/m²)

Data transakcji	2024-10-10
Lokalizacja	Jerzykowo
Powierzchnia (m²)	1265 m ²
Źródło informacji	Akt notarialny
Charakterystyka	Nieruchomość gruntowa niezabudowana, zlokalizowana w Jerzykowie . Lokalizacja korzystna , otoczenie przeciętne. Teren nieuzbrojony media w zasięgu. W sąsiedztwie nowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, tereny niezabudowane. Dojazd do działki drogą o nawierzchni gruntowej, działka w kształcie regularnego wielokąta. Nieruchomość położona w średniej odległości od komunikacji oraz punktów handlowo-usługowych. Cena transakcyjna 150 000 PLN
Cena transakcyjna (skorygowana) zł/m²	118,58 zł

Charakterystyka szacowanej nieruchomości na dzień wizji lokalnej –

Cechy rynkowe	Charakterystyka
Lokalizacja	Przeciętna - nieruchomość zlokalizowana na terenie wsi Jerzyn w średniej odległości od miasta Pobiedziska -, z dość dogodnym dojazdem w dalszej odległości punktów usługowo-handlowych, przystanków komunikacji podmiejskiej, w bliskiej odległości szkół i przedszkoli.
Otoczenie	W otoczeniu nowa i starsza zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w bliskiej odległości jezioro nieruchomość położona w otulinie Parku Krajobrazowego Puszczy Zielonka
Powierzchnia	mała- 1061 m ²
Media - uzbrojenie	Przeciętna - prąd , woda- media w bliskim zasięgu

uksztalowanie terenu i możliwość zabudowy	Mniej korzystne – teren o lekkim pochyleniu
--	---

9.4. Określenie ceny średniej oraz zakresu kwotowego współczynników korygujących

Na podstawie danych zawartych w tabeli „Zestawienie transakcji sprzedaży nieruchomości przyjętych do analizy” obliczona została cena średnia ($C_{\text{śr}}$) oraz zakres współczynników korygujących ($U_{\text{min}}, U_{\text{max}}$).

$C_{\text{śr}} =$	178,11	zł/m ²
$C_{\text{min}} =$	118,58	zł/m ²
$C_{\text{max}} =$	250,66	zł/m ²
$U_{\text{min}} =$	0,666	
$U_{\text{max}} =$	1,407	

Określenie współczynników korygujących dla wycenianej nieruchomości gruntowej niezabudowanej :

Lp.	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC (waga cechy)	Zakres współczynników korygujących	Wartości współczynników
1	Lokalizacja	30%	0,200 0,300 0,422	0,300
2	Otoczenie	15%	0,100 0,150 0,211	0,211
3	Powierzchnia działki	20%	0,133 0,200 0,281	0,281
4	Media	15%	0,100 0,150 0,211	0,150
5	uksztalowanie terenu możliwości zabudowy	20%	0,133 0,200 0,281	0,133
SUMA		100%	0,666 1,000 1,407	1,075

Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej

Wartość szacowanej nieruchomości gruntowej niezabudowanej w przeliczeniu na 1 m² obliczono według wzoru:

$$W_{1m2} = C_{\text{śr}} \times \sum_{i=1}^n u_i$$

gdzie:

$C_{\text{śr}}$ - średnia cena 1m² (zł),

U_i – wartości współczynników odzwierciedlające ocenę przedmiotu wyceny w aspekcie cech rynkowych

$$W = 178,11 \text{ zł/m}^2 \times 1,075 = 191,46 \text{ zł/m}^2$$

Podsumowanie – określenie wartości rynkowej gruntu działki

WARTOŚĆ RYNKOWA	
PRAWA WŁASNOŚCI NIEZABUDOWANEJ DZIAŁKI GRUNTU NR EW. 37/15	
Wartość w przeliczeniu na 1 m ²	191,46 PLN
Powierzchnia działki	1061 m ²
Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej niezabudowanej	203 147,81 PLN
WARTOŚĆ PO ZAOKRĄGLENIU	203.000 PLN

10. WYNIK KOŃCOWY WYCENY WRAZ Z UZASADNIENIEM

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zapisanej w KW PO1G/00036033/6 obejmującej niezabudowaną działkę gruntu nr ew. 37/15 położonej w Jerzynie :

203.000 zł*Słownie: Dwieście trzy tysiące złotych*

Oszacowana wartość odzwierciedla realia rynkowe funkcjonujące obecnie na lokalnym rynku będącym podstawą wyceny.

Opracowanie:

Gniezno, dnia 24-11-2025 r.

Oszacowanie wartości udziału 1/2 części w prawie własności przedmiotowej nieruchomości należącego do Gąsiorowski Tomasz Gąsiorowska Renata

Z uwagi na fakt, iż przedmiotem wyceny jest ułamkowy udział w wysokości $\frac{1}{2}$ części w nieruchomości gruntowej niezabudowanej wartość tego udziału zostanie odrębnie oszacowana.

Specyfika współwłasności ułamkowej sprawia, iż prawo to postrzegane jest na rynku, jako mniej wartościowe niż własność. W przypadku współwłasności ułamkowej w odróżnieniu od łącznej każdy ze współwłaścicieli może rozporządzać swoim udziałem, bez zgody pozostałych współwłaścicieli. Zatem udział taki może być zbyty, obciążony i wydzierżawiony. Nabywca takiego udziału zajmuje wówczas miejsce dotychczasowego współwłaściciela. Ułamek opisujący udział współwłaściciela w prawie własności wyznacza wielkość i granice jego prawa w dysponowaniu nieruchomością oraz wyznacza pozycję w stosunkach wewnętrznych wobec innych współwłaścicieli. Im większy udział posiada współwłaściciel, tym większy ma wpływ na ustalenie sposobu korzystania z nieruchomości i na zarząd nieruchomością. Trzeba wiedzieć również, że z udziałem łączą się nie tylko prawa, ale też obowiązki. Wielkość udziału oznacza wysokość, do jakiej właściciel jest zobowiązany do ponoszenia nakładów na rzecz. W takich samych proporcjach pomiędzy współwłaścicieli będą dzielone również zyski, jakie współwłaściciele osiągną z nieruchomości. Niepodzielność prawa oznacza, że rzecz, która jest przedmiotem współwłasności, stanowi jedną integralną całość i nie została podzielona, a żadnemu ze współwłaścicieli nie przysługuje wyłączne prawo do określonej części rzeczy. Przy tym ustalenie sposobu korzystania z rzeczy i wspólnego używania nie pozostaje w sprzeczności z zasadą niepodzielności prawa. Współwłaściciele mogą nawet w przypadku dużych nieruchomości wydzielić części do wyłącznego użytku poszczególnych współwłaścicieli, ustanawiając np. ogródki przydomowe do wyłącznego użytku. Jednak takie ustalenie sposobu korzystania z rzeczy nie ma wpływu na niepodzielność prawa własności, gdyż nie pozbawia ono poszczególnych współwłaścicieli prawa do wydzielonych części nieruchomości, jest tylko przejawem porozumienia właścicieli, co do korzystania z danej nieruchomości. Każdy ze współwłaścicieli takiej nieruchomości może np. na tak wydzielonym przydomowym ogródku samodzielnie gospodarować, jednak nie może nim w pełnym zakresie rozporządzać. Prawo do korzystania jest wynikiem porozumienia zawartego pomiędzy właścicielami, które zawsze może być zmienione. W związku z tym prawo współwłasności często wiąże się z konfliktami na różnych płaszczyznach. Należy pamiętać, że przedmiotem oszacowania jest wartość rynkowa udziału w wysokości $\frac{1}{2}$ całości przedmiotowej nieruchomości. Prawo do udziału oznacza, że zarządzanie nieruchomością dla udziałowca jest trudniejsze. Stąd przy szacowaniu wartości rynkowej stosuje się współczynniki korygujące. O tej kwestii wielokrotnie wypowiadały się zarówno Wojewódzkie jak i Naczelny Sąd Administracyjny (np. wyrok NSA z 27 maja 1998 roku sygn. I SA/Lu 527/97).

Mając na uwadze ograniczenia wynikające z istoty współwłasności do określenia wysokości ułamkowego udziału w wysokości $\frac{1}{2}$ części w przedmiotowej nieruchomości zastosowany zostanie współczynnik korygujący (**WK**) odzwierciedlający wzajemne relacje prawa własności i współwłasności, uwzględniając wielkość udziału.

Zatem przedmiotowy udział obliczono według wzoru:

$$W_u = WRN \times \frac{1}{2} \times WK$$

$$W_u = 203.000 \text{ zł} \times \frac{1}{2} \times 0,95$$

$$W_u = 96.425 \text{ zł (słownie Dziewięćdziesiąt sześć tysięcy czterysta dwadzieścia pięć złotych)}$$

Zgodnie z prośbą Zleceniodawcy na potrzeby postępowania upadłościowego obliczono odrębnie udział należący do Pani Renaty Gąsiorowskiej

Podstawa wyliczenia wartości udziału :

- art. 124 ustawy prawo upadłościowe - Z dniem ogłoszenia upadłości jednego z małżonków powstaje między małżonkami rozdzielnosc majątkowa, o której mowa w [art. 53 § 1](#) ustawy z dnia 25 lutego 1964 r. - Kodeks rodzinny i opiekuńczy
- w związku z art. **Art. 43 ustawy kodeks rodzinny i opiekuńczy [Udziały w majątku wspólnym po ustaniu wspólności]**

§ 1. Oboje małżonkowie mają równe udziały w majątku wspólnym.

Podsumowując, z dniem ogłoszenia upadłości wspólność małżeńska ustała i powstały równe udziały w majątku wspólnym.

Zważając na powyższe wartość udziału Pani Renaty Gąsiorowskiej w wysokości ½ w udziale wspólnym wynosi :

$$Wu1 = WU \times 1/2$$

$$Wu1 = 96.425 \text{ zł} \times 1/2$$

$$Wu 1 = 48 212,50 \text{ zł (słownie : czterdzieści osiem tysięcy dwieście dwanaście złotych 50/100)}$$

Zgodnie z prośbą Zleceniodawcy na potrzeby postępowania upadłościowego obliczono odrębnie udział należący do Pana Tomasza Gąsiorowskiego

Podstawa wyliczenia wartości udziału :

- art. 124 ustawy prawo upadłościowe - Z dniem ogłoszenia upadłości jednego z małżonków powstaje między małżonkami rozdzielnosc majątkowa, o której mowa w [art. 53 § 1](#) ustawy z dnia 25 lutego 1964 r. - Kodeks rodzinny i opiekuńczy
- w związku z art. **Art. 43 ustawy kodeks rodzinny i opiekuńczy [Udziały w majątku wspólnym po ustaniu wspólności]**

§ 1. Oboje małżonkowie mają równe udziały w majątku wspólnym.

Podsumowując, z dniem ogłoszenia upadłości wspólność małżeńska ustała i powstały równe udziały w majątku wspólnym.

Zważając na powyższe wartość udziału Pani Renaty Gąsiorowskiej w wysokości ½ w udziale wspólnym wynosi :

$$Wu1 = WU \times 1/2$$

$$Wu1 = 96.425 \text{ zł} \times 1/2$$

$$Wu 1 = 48 212,50 \text{ zł (słownie : czterdzieści osiem tysięcy dwieście dwanaście złotych 50/100)}$$

12.KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

- Niniejsze opracowanie nie może być wykorzystywane dla innych celów jak określone w pkt. 2,
- Operat sporządzono zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami prawa, Standardami Zawodowymi Rzeczoznawców Majątkowych oraz Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny,
- Podstawę do określenia stanu prawnego nieruchomości stanowiły dokumenty i materiały udostępnione przez Zamawiającego oraz pozyskane przez autora opracowania,
- Autor opracowania nie bierze odpowiedzialności za ewentualne wady ukryte lub błędy w przedstawionej dokumentacji prawnej nieruchomości,
- Wszelkie prawa zastrzeżone. Żaden fragment niniejszego operatu nie może być powielany, publikowany, przekazywany za pomocą środków elektronicznych, mechanicznych lub innych, nie może być fotografowany, nagrywany w całości lub w części bez uprzedniej zgody autora,
- Powierzchnię użytkową budynku oraz rozwiązania konstrukcyjne i materiałowe przyjęto na podstawie przedstawionej dokumentacji projektowej oraz oględzin nieruchomości,
- Przedstawiona w treści operatu szacunkowa ocena stanu technicznego nie stanowi ekspertyzy technicznej,
- Wartość rynkową nieruchomości określa się bez uwzględniania kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat,
- Operat zawiera 36 ponumerowane strony oraz załączniki wymienione w pkt. 14.

13.ZAŁĄCZNIKI

- Wydruk z elektronicznej bazy Ksiąg Wieczystych nr PO1G/00036033/6 z dnia 17-11-2025 r.
- Dokumentacja fotograficzna
- Wypis z rejestru gruntów z dnia 19-11-2025 roku.

Dokumentacja fotograficzna:



