



ESTATUS  
Biuro Wycen Majątkowych

## ESTATUS BIURO WYCEN MAJĄTKOWYCH

ŁUKASZ KALUSKA - RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY UPR. NR 4176

Tel.: 501 085 558, email: wycena@estatus.pl, http: www.estatus.pl

NIP: 894-181-54-54 REGON: 932994281

---

# OPERAT SZACUNKOWY

### Określenie wartości rynkowej:

nieruchomości gruntowej o powierzchni 0,0120 ha zabudowanej budynkiem mieszkalnym w zabudowie wolnostojącej, położonej w miejscowości Goliszew (dz. nr 431, obręb Goliszew, jednostka ewidencyjna Żelazków, powiat kaliski, województwo wielkopolskie)

Zamawiający: Syndyk masy upadłości Marcina Stefanowskiego

### AUTORZY:

*Dariusz Łyczkowski*

*Łukasz Kaluska*

---

25 stycznia 2023 r.

## WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

### OPIS NIERUCHOMOŚCI

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa o powierzchni 0,0120 ha, położona w miejscowości Goliszew nr 6.

Oznaczenie według ewidencji gruntów: dz. nr 431, obręb Goliszew, jednostka ewidencyjna Żelazków, powiat kaliski, województwo wielkopolskie.

Dla nieruchomości urządzona jest księga wieczysta nr KZ1A/00072219/1, prowadzona przez Sąd Rejonowy w Kaliszu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych.

Działka zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym, drewnianym, w części murowanym, parterowym, bez podpiwniczenia, w zabudowie wolnostojącej, w stanie technicznym do kapitalnego remontu. Powierzchnia zabudowy budynku wynosi 56 m<sup>2</sup>.

Przeznaczenie terenu: brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żelazków nieruchomość położona jest na obszarze terenów dla obiektów o funkcjach: mieszkalnictwo i usługi głównie komercyjne.

Dostęp do drogi publicznej (dz. nr 262) – bezpośredni.

Zakres wyceny obejmuje wycenę wartości rynkowej ww. nieruchomości.

### CEL WYCENY

Określenie wartości nieruchomości dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.

### ZASTOSOWANE PODEJŚCIE I METODA WYCENY

Wycenę wartości rynkowej nieruchomości przeprowadzono w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami.

### WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI

**Wartość rynkowa: 12 700 zł**

(słownie: dwanaście tysięcy siedemset złotych)

### AUTOR OPERATU

Dariusz Łyczkowski

Łukasz Kaluska

### DATA SPORZĄDZENIA OPERATU

25 stycznia 2023 r.

## SPIS TREŚCI

|                                                                                                                         |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Przedmiot i zakres wyceny .....                                                                                      | 4  |
| 2. Cel wyceny .....                                                                                                     | 4  |
| 3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego .....                                                                      | 4  |
| 3.1. Podstawa formalna .....                                                                                            | 4  |
| 3.2. Podstawy materialno-prawne .....                                                                                   | 4  |
| 3.3. Podstawy metodologiczne .....                                                                                      | 5  |
| 3.4. Źródła danych merytorycznych.....                                                                                  | 5  |
| 3.5. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego.....                                                             | 5  |
| 4. Stan prawny przedmiotu wyceny .....                                                                                  | 5  |
| 4.1. Stan prawny .....                                                                                                  | 5  |
| 4.2. Przeznaczenie terenu .....                                                                                         | 7  |
| 4.3. Lokalizacja, otoczenie i informacje ogólne .....                                                                   | 7  |
| 4.4. Opis budynku .....                                                                                                 | 11 |
| 5. Analiza i charakterystyka rynku .....                                                                                | 13 |
| 6. Sposób wyceny.....                                                                                                   | 18 |
| 6.1. Rodzaj określanej wartości .....                                                                                   | 18 |
| 6.2. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania.....                                                                 | 19 |
| 7. Szacowanie wartości rynkowej .....                                                                                   | 20 |
| 7.1. Analiza transakcji porównawczych .....                                                                             | 20 |
| 7.2. Ocena rynku i szacowanej nieruchomości w aspekcie cech rynkowych .....                                             | 21 |
| 7.3. Charakterystyka szacowanej nieruchomości i nieruchomości przyjętych do<br>porównań w aspekcie cech rynkowych ..... | 22 |
| 7.4. Zestawienie nieruchomości w parach porównawczych .....                                                             | 22 |
| 7.5. Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości .....                                                                   | 24 |
| 8. Wynik końcowy wyceny.....                                                                                            | 25 |
| 8.1. Wnioski z dokonanych obliczeń .....                                                                                | 25 |
| 9. Klauzule i ustalenia dodatkowe .....                                                                                 | 26 |
| 10. Załączniki.....                                                                                                     | 26 |

## 1. Przedmiot i zakres wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa o powierzchni 0,0120 ha, położona w miejscowości Goliszew nr 6.

Oznaczenie według ewidencji gruntów: dz. nr 431, obręb Goliszew, jednostka ewidencyjna Żelazków, powiat kaliski, województwo wielkopolskie.

Dla nieruchomości urządzona jest księga wieczysta nr KZ1A/00072219/1, prowadzona przez Sąd Rejonowy w Kaliszu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych.

Działka zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym, drewnianym, w części murowanym, parterowym, bez podpiwniczenia, w zabudowie wolnostojącej, w stanie technicznym do kapitalnego remontu. Powierzchnia zabudowy budynku wynosi 56 m<sup>2</sup>.

Przeznaczenie terenu: brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żelazków nieruchomość położona jest na obszarze terenów dla obiektów o funkcjach: mieszkalnictwo i usługi głównie komercyjne.

Dostęp do drogi publicznej (dz. nr 262) – bezpośredni.

Zakres wyceny obejmuje wycenę wartości rynkowej ww. nieruchomości.

## 2. Cel wyceny

Określenie wartości nieruchomości dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.

## 3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego

### 3.1. Podstawa formalna

Zamawiającym wycenę jest Syndyk masy upadłości Marcina Stefanowskiego. Podstawę formalną wyceny stanowi umowa o sporządzenie operatu szacunkowego zawarta w dniu 3 stycznia 2023 roku, pomiędzy Zamawiającym wycenę a autorami niniejszego operatu szacunkowego.

### 3.2. Podstawy materialno-prawne

- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tekst jednolity: Dz.U. z 2022 r., poz. 1360 z późniejszymi zmianami)
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (tekst jednolity: Dz.U. z 2022 r. poz. 1520)
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz.U. z 2021 r. poz. 1899 z późniejszymi zmianami)
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (tekst jednolity: Dz.U. z 2021 r. poz. 555)

### 3.3. Podstawy metodologiczne

- Dariusz Trojanowski, Wycena nieruchomości, w: Inwestycje i nieruchomości. Elementy teorii i praktyki Rymarzak M., Fundacja Rozwoju Uniwersytetu Gdańskiego, Sopot 2009
- Edward Sawiłow, Podstawy wyceny nieruchomości, Wrocław, 2015
- Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Rzeczoznawców Majątkowych

### 3.4. Źródła danych merytorycznych

- Księga wieczysta KZ1A/00072219/1
- Uproszczony wypis z rejestru gruntów z dnia 05.01.2023 r.
- Wypis z kartoteki budynków z dnia 05.01.2023 r.
- Fragment mapy ewidencyjnej z dnia 05.01.2023 r.
- Zaświadczenie o przeznaczeniu terenu z dnia 10.01.2023 r.
- Informacja Urzędu Gminy w Żelazkowie z dnia 16.01.2023 r.
- Raporty firm konsultingowych, portale branżowe
- Informacje uzyskane drogą samodzielnego gromadzenia danych

### 3.5. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego

|                                                               |               |
|---------------------------------------------------------------|---------------|
| Data sporządzenia wyceny:                                     | 25.01.2023 r. |
| Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:           | 25.01.2023 r. |
| Data, na którą uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny: |               |
| • stan prawny:                                                | 04.01.2023 r. |
| • stan techniczno-użytkowy:                                   | 11.01.2023 r. |
| Data dokonania oględzin:                                      | 11.01.2023 r. |

## 4. Stan prawny przedmiotu wyceny

### 4.1. Stan prawny

Dla nieruchomości urządzona jest księga wieczysta nr KZ1A/00072219/1, prowadzona przez Sąd Rejonowy w Kaliszu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych. Stan prawny ustalono na podstawie ww. księgi wieczystej oraz innych dokumentów, o których mowa w p. 3.4 operatu szacunkowego.

Wpisy w rzecznej księdze wieczystej są następujące:

#### Dział I-O:

Działki ewidencyjne:

- numer działki: 431; identyfikator działki: 300711\_2.0008.431; obręb ewidencyjny (numer, nazwa): 0008, Goliszew; położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość): 1 / wielkopolskie, kaliski, Żelazków, Goliszew; sposób korzystania: B - grunty rolne zabudowane; numer księgi dawnej: Goliszew HIP 368 Tom III

Obszar całej nieruchomości: 0,0120 ha

**Dział I-Sp:**

Spis praw związanych z własnością:

Brak wpisów

**Dział II:**

Właściciele:

- osoba fizyczna - udział 1 /1 /---

**Dział III:**

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1) DZ. KW. / KZ1A / 110 / 23 / 1 - 2023-01-04, 13:14:30 - wpis ogłoszenia upadłości

Prawa, roszczenia i ograniczenia:

- numer wpisu: 2; rodzaj wpisu: ostrzeżenie; treść wpisu: z nieruchomości opisanej w niniejszej księdze wieczystej toczy się egzekucja; skutki zajęcia rozciągają się na wszystkich wierzycieli, którzy przyłączą się do egzekucji; inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS): Santander Bank Polska S.A., Warszawa, 930041341, 0000008723

**Dział IV:**

Hipoteki:

Brak wpisów

Powierzchnia i inne charakterystyki działki stanowiącej przedmiot wyceny zostały ustalone na podstawie uproszczonego wypisu z rejestru gruntów oraz wypisu z kartoteki budynków.

Tabela 1

| L.p.                                     | Położenie                                                                                                          | Jedn. rej. | Dz. nr | Oznaczenie konturu klasyfikacyjnego | Pow. działki w ha |
|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------|-------------------------------------|-------------------|
| 1                                        | województwo: wielkopolskie<br>powiat: kaliski<br>jednostka ewidencyjna: 300711_2 Żelazków<br>obręb: 0008, Goliszew | G.8        | 431    | Br-RV 0,0120 ha                     | 0,0120            |
| Identyfikator działki: 300711_2.0008.431 |                                                                                                                    |            |        |                                     |                   |
| RAZEM                                    |                                                                                                                    |            |        |                                     | 0,0120            |

Pozycja kartoteki budynków: KB.8

|                            |                         |                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------------|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nr ewid.                   | 431;1                   | Kondygnacje nadziemne: 1<br>Kondygnacje podziemne: 0<br>Powierzchnia zabudowy [m²]: 7<br>Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m²]: -<br>Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m²]: -<br>Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m²]: -  |
| Działka                    | 431                     |                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Id budynku                 | 300711_2.0008.431.1_BUD |                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Rodzaj wg KŚT              | budynki mieszkalne      |                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                            |                         |                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Nr ewid.                   | 431;2                   | Kondygnacje nadziemne: 1<br>Kondygnacje podziemne: 0<br>Powierzchnia zabudowy [m²]: 49<br>Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m²]: -<br>Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m²]: -<br>Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m²]: - |
| Działka                    | 431                     |                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Id budynku                 | 300711_2.0008.431.2_BUD |                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Rodzaj wg KŚT              | budynki mieszkalne      |                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Adres budynku: Goliszew; 6 |                         |                                                                                                                                                                                                                                                                         |

Zapisy księgi wieczystej oraz dane ewidencyjne nie zawierają rozbieżności.

Działka zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym, drewnianym, w części murowanym, parterowym, bez podpiwniczenia, w zabudowie wolnostojącej, w stanie technicznym do kapitalnego remontu.

Zgodnie z informacją z dnia 16.01.2023 r., Urząd Gminy w Żelazkowie informuje, iż nieruchomość położona w Goliszewie pod nr 6 (dz. nr 431, obręb Goliszew) nie jest objęta Gminną Ewidencją Zabytków lub inną formą ochrony konserwatorskiej.

Dostęp do drogi publicznej (dz. nr 262) – bezpośredni.

#### **4.2. Przeznaczenie terenu**

Zgodnie z zaświadczeniem o przeznaczeniu terenu z dnia 10.01.2023 r. dla obszaru obejmującego działkę nr 431, obręb Goliszew, nie ma obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Dla ww. terenu nie ustalono warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żelazków, zatwierdzonym uchwałą VIII/51/99 Rady Gminy Żelazków z dnia 30 kwietnia 1999 r. działkę nr 431, obręb Goliszew zakwalifikowano jako tereny dla obiektów o funkcjach: mieszkalnictwo i usługi głównie komercyjne.

Działka znajduje się poza obszarem Gminnego Planu Rewitalizacji.

#### **4.3. Lokalizacja, otoczenie i informacje ogólne**

Nieruchomość położona jest we wsi Goliszew, w gminie Żelazków, w powiecie kaliskim, w województwie wielkopolskim.

Województwo wielkopolskie utworzone w 1999 r. w środkowo-zachodniej Polsce, na Pojezierzu Wielkopolskim i Nizinie Południowowielkopolskiej, w dorzeczu środkowej Warty. Dzieli się na 4 miasta na prawach powiatu, 31 powiatów i 226 gmin, które zamieszkuje około 3,5 mln osób. Województwo wielkopolskie zajmuje drugie miejsce w kraju pod względem powierzchni i trzecie pod względem liczby ludności. Siedzibą wojewody i władz samorządu województwa jest Poznań.

O atrakcyjności województwa decyduje między innymi korzystne położenie i rozwinięta infrastruktura transportowa. Przez region przechodzi autostrada A2 łącząca Warszawę z Berlinem, a Poznań – stolica Wielkopolski – znajduje się mniej więcej w połowie drogi pomiędzy tymi miastami. Równolegle do autostrady biegnie linia kolejowa, a cała oś komunikacyjna jest częścią paneuropejskiego korytarza transportowego Berlin-Warszawa-Moskwa. Wielkopolska leży jednocześnie w miejscu skrzyżowania korytarzy transportowych Bałtyk-Adriatyk i Morze Północne-Bałtyk w ramach Transeuropejskiej Sieci Transportowej.

Region charakteryzuje się wysokim poziomem rozwoju przemysłu, a do jego dominujących sektorów należą: rolno-spożywczy, motoryzacyjny, meblarski i elektryczny.



Źródło: <https://pl.wikipedia.org/>

Wielkopolska stawia m.in. na wzmocnienie potencjału badawczo-naukowego i rozwoju technologicznego na rzecz wzrostu innowacyjności, rozwój technologii informacyjno-telekomunikacyjnych (ICT), wzrost przedsiębiorczości, rozwój społeczny, rozwój infrastruktury, poprawę stanu środowiska, edukację oraz wzrost sprawności zarządzania regionem. Potwierdzają to priorytety Wielkopolskiego Regionalnego Programu Operacyjnego na lata 2014-2020, a także Strategii rozwoju województwa „Wielkopolska 2030”.

Województwo wielkopolskie to również silny region rolniczy o dużych zasobach ziemi – tereny rolne pokrywają ponad 60% obszaru województwa. Dominuje uprawa zbóż oraz hodowla trzody chlewnej i bydła, a także produktów ekologicznych.

Powiat kaliski (ziemski) jest jednym z 35 powiatów województwa wielkopolskiego. Usytuowany w południowo-wschodniej jego części, leży w strefie wpływów trzech dużych ośrodków miejskich: Poznania, Łodzi i Wrocławia, z którymi posiada dobre połączenia komunikacyjne, kolejowe i autobusowe. W skład powiatu kaliskiego wchodzi 9 gmin rolniczych oraz 2 gminy miejsko-wiejskie.



Źródło: <https://www.powiat.kalisz.pl/>

Powiat zajmuje powierzchnię 1160 km<sup>2</sup> i liczy ponad 80 tys. mieszkańców. Około 71% jego powierzchni to użytki rolne. Na terenie powiatu znajduje się także ponad 23 tys. hektarów różnego rodzaju lasów oraz największy w południowej Wielkopolsce sztuczny akwen wodny, zlokalizowany na przyujściowym odcinku rzeki Pokrzywnicy.

Udział gruntów rolnych w strukturze użytków rolnych wynosi ponad 84%. Pozostałe użytki to łąki (9 560 ha), lasy (22 870 ha), sady (1 220 ha), i pastwiska (2 440 ha).

W związku z rolniczym charakterem gmin powiatu, zdecydowana większość podmiotów gospodarczych to indywidualne gospodarstwa rolne, których w powiecie jest prawie 13 tys.

Większość działających tu przedsiębiorstw to zakłady usługowe i firmy handlowe. Na terenie powiatu funkcjonuje obecnie około 600 podmiotów gospodarczych (spółki cywilne, spółki prawa handlowego).

W końcu września 2019 r. liczba zarejestrowanych bezrobotnych w powiecie kaliskim obejmowała ok. 700 mieszkańców, co stanowi stopę bezrobocia na poziomie 2,1%

Sieć komunikacyjna w powiecie kaliskim to w sumie 1500 km dróg gminnych, powiatowych, wojewódzkich i krajowych. Najważniejsze trasy przelotowe przebiegające przez teren powiatu to dwa odcinki dróg krajowych: Bydgoszcz-Ostrów Wielkopolski i Poznań-Sieradz oraz cztery ważne drogi wojewódzkie. Pod kuratelą powiatu znajduje się obecnie 512 km dróg. Pozostałe trasy to drogi gminne.

Gmina Żelazków jest gminą wiejską położoną w środkowej części powiatu. Na północy graniczy ze Stawiszynem i Mycielinem, na południowym wschodzie z Opatówkiem i Koźminkiem, na południowym zachodzie z miastem Kaliszem, na wschodzie z Cekowem, natomiast na zachodzie z Blizanowem. Ogólna powierzchnia wynosi 11 361 hektarów i obejmuje obszar 114 km<sup>2</sup>. Liczba mieszkańców w gminie wynosi 9375 osób.

Gmina Żelazków składa się z 35 miejscowości, z czego 25 wsi są wsiami sołectkimi.



Źródło: <http://www.zelazkow.pl>

Dostępność komunikacyjną tworzą dwie główne drogi wojewódzka nr 470 (Kalisz – Turek – Koło), droga krajowa nr 25 (Kalisz – Konin) oraz sieć dróg powiatowych i gminnych, z czego łączna długość dróg gminnych wynosi 88 km.

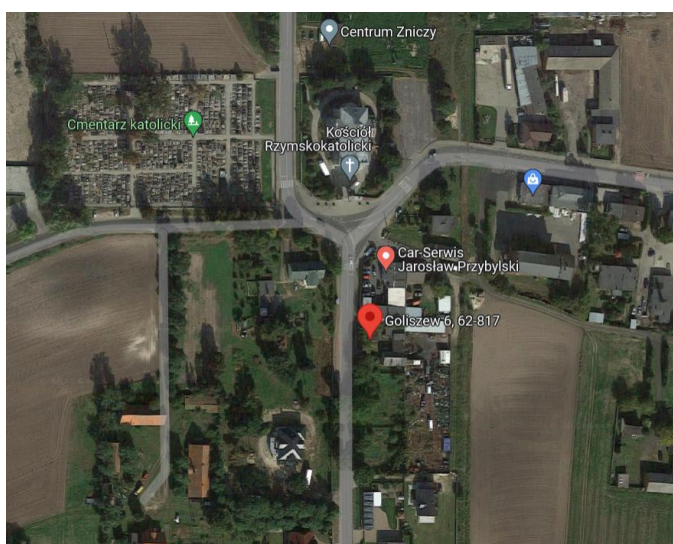
Gmina ma charakter nizinny, rolno-przemysłowy. Dominują gospodarstwa rolno-ogrodniczo-kwiaciarskie, uprawy kukurydzy i buraków, sadownictwo oraz gospodarstwa zajmujące się hodowlą zwierząt. Na terenie gminy nie występują duże zakłady i fabryki, ale funkcjonują różnego rodzaju zakłady usługowe i produkcyjne. Głównym źródłem gospodarki jest przetwórstwo rolno-spożywcze.

Wieś Goliszew usytuowana jest w północnej części gminy. Miejscowość zamieszkuje 412 mieszkańców.

W miejscowości funkcjonują m.in.: szkoła podstawowa, sklep wielobranżowy, pizzeria, dwa warsztaty mechaniki samochodowej, punkt sprzedaży i montażu stolarki okiennej i drzwiowej, kościół i cmentarz, Ochotnicza Straż Pożarna oraz zakład produkcji serów (Ceko – Sery z Goliszewa).

W pełną infrastrukturę wyposażony jest leżący ok. 2 km na południe Żelazków.

Przez Goliszew przebiega linia PKS. Przystanek autobusowy zlokalizowany jest przy nieruchomości.



Źródło: <https://www.google.pl/maps/>

Dojazd do nieruchomości drogą o nawierzchni asfaltowej z chodnikiem po obu stronach jezdni.

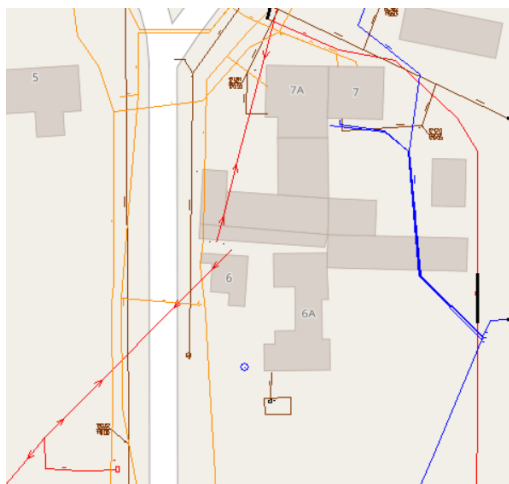


Nieruchomość sąsiaduje od strony zachodniej z drogą publiczną. Od strony północnej – z zabudowaniami warsztatu samochodowego, a od strony południowej i wschodniej – z nieruchomością zabudowaną budynkiem mieszkalnym.

Teren porośnięty roślinnością niską oraz samosiejkami drzew.

Działka ma kształt regularny, zbliżony do prostokąta. Nachylenie terenu – płaskie.

Dostępne sieci uzbrojenia terenu: elektroenergetyczna, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, telekomunikacyjna i wodociągowa.



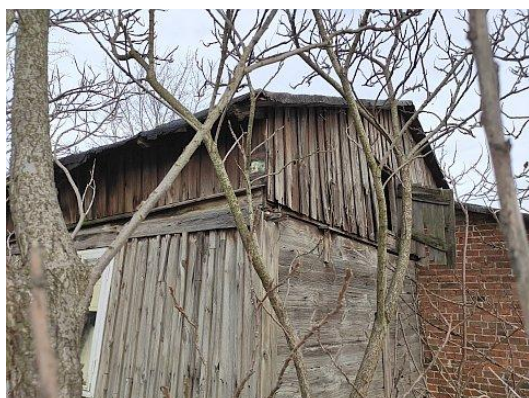
Źródło: <http://kalisz.geoportal2.pl/map/>

Powierzchnia działki nr 431 wynosi 0,0120 ha.

#### 4.4. Opis budynku

Działka zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym, drewnianym, w części murowanym, parterowym, bez podpiwniczenia, w zabudowie wolnostojącej, w stanie technicznym do kapitalnego remontu.





Obiekt złożony jest z dwóch budynków:

- 1) o konstrukcji drewnianej o powierzchni zabudowy  $P_z=49 \text{ m}^2$ ,
- 2) o konstrukcji murowanej o powierzchni zabudowy  $P_z=7 \text{ m}^2$ .

Rzeczoznawcy nie mogli przeprowadzić wizji wewnątrz budynku ze względu na to, że właściciel nieruchomości nie posiada kluczy do budynku. Jedyne – widoczne wyżej – zdjęcie wnętrza zostało wykonane przez rozbite okno. Obiekt nie był użytkowany przez wiele lat. Nie nadaje się do zamieszkania. Obecnie odłączone są wszelkie media. Według informacji uzyskanych od właściciela, w budynku nie ma ani łazienki ani wc.

Na potrzeby niniejszej wyceny oszacowano przybliżoną powierzchnię użytkową budynku. Dokonano tak, gdyż zwyczajowo przyjmowany parametr porównawczy (powierzchnia użytkowa) był niemożliwy do precyzyjnego ustalenia zarówno dla nieruchomości szacowanej jak i dla nieruchomości stanowiących bazę porównawczą. Warto przy tym zaznaczyć, iż często w projektach budowlanych oraz inwentaryzacjach obiektów stosowane są różne kryteria zaliczania powierzchni do powierzchni użytkowej. Jednocześnie należy dodać, że zarówno kataster, jak i księgi wieczyste nie zawierają wiarygodnej informacji na ten temat. W związku z powyższym zdecydowano się dla wszystkich nieruchomości (porównawczych i szacowanej) wyznaczyć „powierzchnię użytkową obliczeniową” budynków stosując jednolity algorytm jej obliczenia, co zapewnia bezstronność oszacowania, jak też porównywalność tych parametrów. Algorytm ten przedstawia się następująco:

$$P_{OBL} = P_Z \times (\sum WKP_i)$$

gdzie:

$P_{OBL}$       powierzchnia obliczeniowa obiektu,

$P_Z$           powierzchnia zabudowy budynku (określona na podstawie danych Geoportalu Powiatu Kaliskiego oraz wizji w terenie),

$WKP_i$       wskaźnik i-tej kondygnacji podziemnej z uwzględnieniem udziału i-tej kondygnacji w  $P_Z$ .

Zatem dla budynku mieszkalnego posadowionego na dz. nr 431:

$$P_{OBL\ B} = 56\text{ m}^2 \times 0,9 = 50,4\text{ m}^2$$

Parametr „0,9”, jako wynik działania „1 × 0,9” odzwierciedla udział powierzchni użytkowej obliczeniowej 1. kondygnacji w powierzchni zabudowy zredukowanej o powierzchnię konstrukcji tej kondygnacji.

Do dalszych obliczeń przyjęto powierzchnię obliczeniową budynku równą: 50 m<sup>2</sup>.

Uwaga: wyznaczonej w ww. sposób „powierzchni użytkowej obliczeniowej” nie należy utożsamiać z jakąkolwiek powierzchnią normową.

## 5. Analiza i charakterystyka rynku

Nabywcy preferują stosunkowo niewielkie metraże domów jednorodzinnych. Standardowe powierzchnie to około 120-130 m<sup>2</sup>. Na rynku wtórnym takich nieruchomości ceny są mocno zróżnicowane w zależności od standardu, typu budownictwa, wielkości i lokalizacji. Wg danych Dane GUS („Mały Rocznik Statystyczny 2022”) powierzchnia nowobudowanych domów jednorodzinnych w naszym kraju sukcesywnie się zmniejsza. Jeszcze w 2011 roku średni metraż nieruchomości wybudowanej na własny użytek wynosił 148,4 m<sup>2</sup>. W 2015 roku

był już o 2 m<sup>2</sup> mniejszy (146,40 m<sup>2</sup>), w 2016 – 145,10 m<sup>2</sup>, w 2018 r. – 144,30 m<sup>2</sup>, w 2019 r. – 143,60 m<sup>2</sup>, w 2020 r. – 142,90 m<sup>2</sup>. W 2021 r. powyższa tendencja została zatrzymana. Średni metraż nieruchomości wybudowanej na własny użytek wyniósł 143,00 m<sup>2</sup>. A więc w ciągu 10 lat przeciętna powierzchnia stawianych domów zmniejszyła się o ponad 3,7%. Jeszcze 15-20 lat temu, domy o powierzchni 200 m<sup>2</sup> oraz większej były powszechnie obowiązującą normą. Dzisiaj stają się prawdziwą rzadkością. Tzw. „domy wielopokoleniowe”, w których żyło kilka generacji rodzin odchodzą do lamusa. Może to wynikać nie tylko z większej skłonności do minimalizacji kosztów budowy/zakupu i utrzymania tak dużego domu, ale przede wszystkim ze zmian o charakterze społecznym i kulturowym. Młodzi Polacy rzadziej chcą dzielić dom ze swoimi rodzicami. Wolą kupić mieszkanie. Są również bardziej mobilni i o wiele łatwiej zmienić im miejsce zamieszkania niż ich rodzicom. Obecnie więc dominują metraże do maksymalnie 150 m<sup>2</sup>, ale na rynku przybywa też domów bardzo małych. Deweloperzy w miastach stawiają na ofertę w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej, jednocześnie realizując projekty małych domów wolnostojących. Najczęściej małe domy oferują układ parterowy z użytkowym poddaszem. Na parterze nieruchomości do 100 m<sup>2</sup> znajduje się hall, salon z jadalnią i wyjściem na ogród oraz łazienka. Na górze są dodatkowe dwa lub trzy pokoje, czasem z dodatkową łazienką. Nieruchomości te dysponują balkonem lub tarasem, natomiast nie mają podpiwniczenia i garażu. Małe domy parterowe z użytkowym poddaszem i własnym garażem mają już minimum 110-130 m<sup>2</sup>.

W 2020 roku oddano do użytku rekordową liczbę domów jednorodzinnych – najwięcej od ostatnich 40 lat (źródło: <https://www.bankier.pl/wiadomosc/10-wykresow-o-polskim-ryнку-nieruchomosci-ktore-warto-zobaczyc-8169660.html>). Dane rynkowe pokazują, że w 2021 nastąpił prawdziwy budowlany boom na domy jednorodzinne. Według danych Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego w 2021 roku do użytkowania przekazano 213 898 obiektów budowlanych. Wśród nich ponad połowę (52,48%) stanowiły budynki jednorodzinne, których oddano 112 253 (więcej o 14,88% niż w 2020 r. oraz o 22,43% – niż w roku 2019).

Pierwszy kwartał 2022 r. przyniósł jednak mniej rozpoczynanych budów – zarówno domów, jak i mieszkań – w relacji do pierwszych trzech miesięcy 2021 r. Inwestorzy indywidualni rozpoczęli w tym czasie budowę 20 855 domów jednorodzinnych (-5,8% r/r), natomiast deweloperzy – 31 675 mieszkań, co oznaczało spadek względem I kw. 2021 r. o 21,1%.

Według dr. hab. Bogusława Półtoraka, prof. Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu, w przyszłym kwartale sytuację na rynku zdeterminują: inflacja, stopy procentowe, polityka kredytowa banków i sytuacja społeczno-gospodarcza w kraju. Na to wszystko nakłada się sytuacja geopolityczna w przestrzeni międzynarodowej. Nadal uchodźcy z Ukrainy będą mieć swój wpływ na sytuację na rynku nieruchomości, zwłaszcza w zakresie najmu. Jednak rynek już do tej sytuacji częściowo się dostosował, pozostaje niepewność co do terminu, w jakim nastąpi powrót do domów uchodźców. W kolejnym kwartale najem będzie spotykał się z dużym popytem, jednak nie będzie on tak intensywnie rósł. Niepewność klientów w odniesieniu do sytuacji makroekonomicznej, negatywny nastrój wynikający ze wzrastającej inflacji i podwyżek stóp procentowych oraz pogarszająca się zdolność kredytowa, będąca konsekwencją podwyżek stóp – te uwarunkowania ukierunkowują rynek na „zwijanie” lub co najmniej zatrzymanie. W związku z tym nadal istotną barierą mogą być ograniczenia dotyczące podaży nowych, wykańczanych lub remontowanych nieruchomości. Oprócz wzrostu kosztów, wpływ ma na to też niedobór pracowników. Ekonomista dodaje, że

poważniejszy problem może być w segmencie większych nieruchomości mieszkaniowych, w przypadku których klienci posilają się najczęściej kredytem. W przypadku domów respondenci przewidują, że w ciągu kolejnych miesięcy może nastąpić korekta ceny, dotyczy to zwłaszcza tych drogiej, położonych w gorszych lokalizacjach. Katalizatorem pozytywnych zmian mogłyby być nowe inwestycje finansowane ze środków unijnych, które zapewne wpłyną na stabilizację warunków makroekonomicznych. Odbudowa popytu finansowanego kredytami hipotecznymi będzie ściśle związana z zakończeniem cyklu podwyżek stóp procentowych, a to łączy się ze zrównoważeniem przyczyn zjawisk inflacyjnych i nastąpi pod warunkiem, że nie dojdzie w efekcie stagflacji do skokowego wzrostu bezrobocia.

Dla potrzeb wyceny określono:

- rodzaj rynku: rynek budynków mieszkalnych w stanie technicznym zbliżonych do przedmiotu wyceny
- obszar gmin: Żelazków, Koźminek – obszar wiejski, Stawiszyn – obszar wiejski, Ceków-Kolonia, Opatówek – obszar wiejski, Szczytniki, Mycielin, Lisków, Blizanów
- okres badania cen: 2021-2023 r.

### Rynek ofertowy

Na rynku domów i większych mieszkań w IV kwartale 2022 roku jest największe prawdopodobieństwo spadku cen ofertowych. To wynika z badania nastrojów pośredników po III kw., które przeprowadził portal ogłoszeniowy Nieruchomosci-online.pl wraz z partnerem merytorycznym badania – Uniwersytetem Ekonomicznym we Wrocławiu. Jak podano, w trzecim kwartale wartość indeksu nastrojów pośredników w obrocie nieruchomościami (INPON) osiągnęła 47,2 pkt, co oznacza obniżenie o 1,3 pkt w porównaniu do drugiego kwartału. Opinie agentów nieruchomości wskazują na dalsze pogarszanie się sytuacji na rynku głównie przez trudną sytuację kredytową, rosnące koszty życia i wysoką niepewność co do przyszłości, o czym świadczy wartość indeksu poniżej granicy optymizmu wynoszącej 50 na 100 pkt. Wyniki badania pokazują jednak pewną stabilizację, bo spadek wartości indeksu jest nieznaczny. Nastroje dużej części pośredników są pesymistyczne, ale nie jest to jeszcze określone jako ucieczka klientów z rynku. Jest to raczej wyczekiwanie i poszukiwanie okazji przez nabywców. Agenci wskazują też, że obecne zmiany nie są niczym nowym. Po okresie wzmożonej sprzedaży rynek zawsze wyhamowuje w wyniku uwarunkowań, z którymi musi się mierzyć.

Z badania wynika, że bardzo duża część transakcji odbywa się obecnie wyłącznie z udziałem gotówki, co wynika z różnych czynników, m.in. zmian wysokości stóp procentowych, polityki kredytowej i depozytowej banków oraz rosnącej inflacji. Szczególnie duży odsetek transakcji przy udziale środków własnych ma miejsce w przypadku kawalerek oraz działek budowlanych – ponad połowa pośredników przyznała, że gotówka pojawia się w więcej niż 80% prowadzonych przez nich transakcji.

W wyniku analizy lokalnego rynku ofertowego nie znaleziono obiektów o funkcji mieszkalnej, w stanie technicznym oraz o powierzchniach budynku i gruntu zbliżonych do nieruchomości wycenianej.

Zanotowano oferty dwóch nieruchomości zabudowanych domami mieszkalnymi o powierzchniach 85 m<sup>2</sup> i 140 m<sup>2</sup>, położonych jednak na dużych działkach (odpowiednio: 9 000 m<sup>2</sup> i 4 903 m<sup>2</sup>), będących w stanie technicznym dobrym czyli znacznie lepszym od nieruchomości wycenianej. Ceny ofertowe tych nieruchomości wyniosły odpowiednio: 290 000 zł (3412 zł/m<sup>2</sup>) i 229 000 zł (1636 zł/m<sup>2</sup>).

Jednocześnie dokonano analizy ofertowego rynku niezabudowanych działek budowlanych na analizowanym terenie (nieznacznie poszerzonym). Zidentyfikowano w ten sposób 14 ofert sprzedaży. Ich ceny kształtują się od 40 000 zł do 208 000 zł (średnio 92 500 zł). W przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni gruntu niezabudowanego ceny ofertowe tych nieruchomości wynoszą od 40 zł/m<sup>2</sup> do 90 zł/m<sup>2</sup> (średnia: ok. 62 zł/m<sup>2</sup>, mediana: ok. 58 zł/m<sup>2</sup>), przy powierzchniach gruntu od 950 m<sup>2</sup> do 2 447 m<sup>2</sup> (średnia: ok. 1 456 m<sup>2</sup>, mediana: ok. 1 368 m<sup>2</sup>).

### Rynek transakcyjny

Na obszarze poddanym analizie istnieje bardzo słabo rozwinięty rynek w zakresie transakcji nieruchomościami o cechach zbliżonych do przedmiotu wyceny. Wszystkie przyjęte do porównań nieruchomości charakteryzowały się większymi działkami znacznie przekraczającymi wielkość powierzchni nieruchomości wycenianej oraz lepszymi możliwościami zabudowy i użytkowania terenu.

Tabela 2

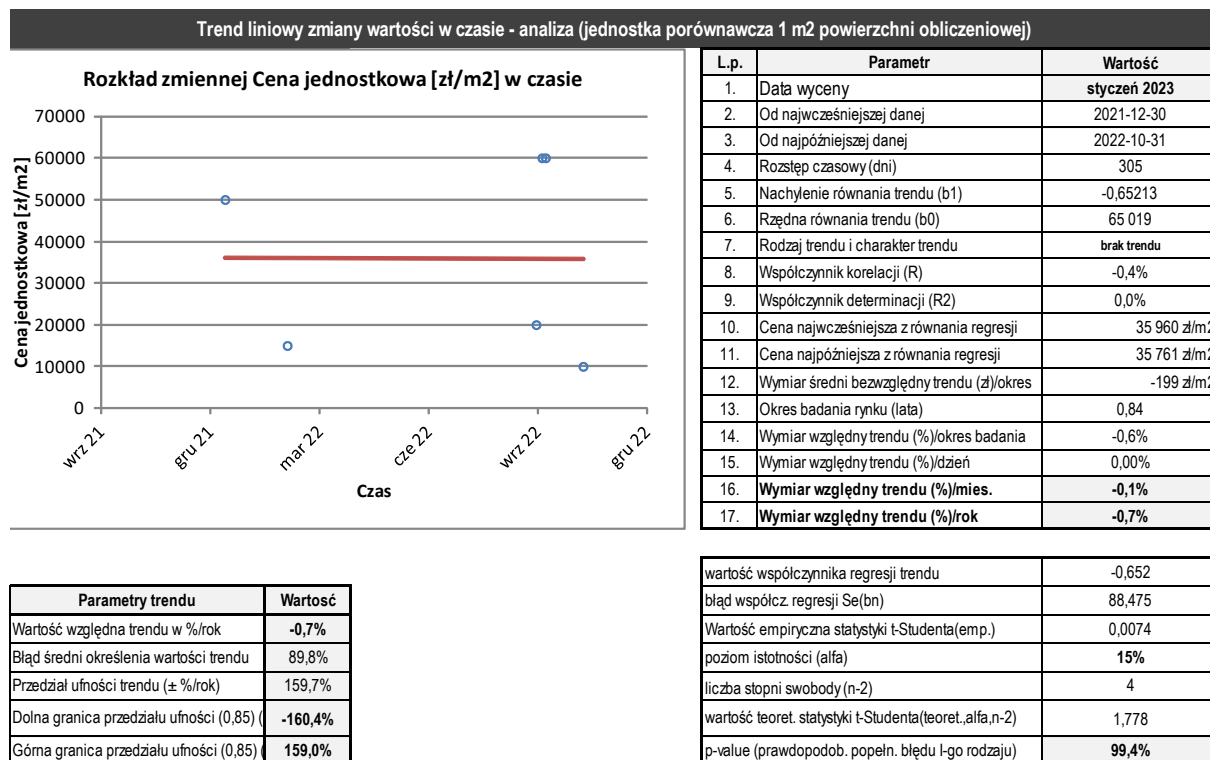
| L.p. | Data transakcji | Lokalizacja | Pow. gruntu [m <sup>2</sup> ] | Pow. obliczeniowa [m <sup>2</sup> ] | Cena transakcyjna [zł] | Cena 1 m <sup>2</sup> P <sub>obi</sub> [zł] | Cena 1 m <sup>2</sup> P <sub>gruntu zab.</sub> [zł] |
|------|-----------------|-------------|-------------------------------|-------------------------------------|------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| 1    | 2022-10-31      | Zbiersk     | 2 700                         | 47,00                               | 10 000,00              | 212,77                                      | 3,70                                                |
| 2    | 2022-09-29      | Ksawerów    | 3 110                         | 32,00                               | 60 000,00              | 1 875,00                                    | 19,29                                               |
| 3    | 2022-09-26      | Koźlątków   | 500                           | 38,00                               | 60 000,00              | 1 578,95                                    | 120,00                                              |
| 4    | 2022-09-21      | Dzierżbin   | 600                           | 49,00                               | 20 000,00              | 408,16                                      | 33,33                                               |
| 5    | 2022-02-21      | Annopol     | 524                           | 36,00                               | 15 000,00              | 416,67                                      | 28,63                                               |
| 6    | 2022-01-25      | Podzborów   | 1 500                         | 42,00                               | 140 000,00             | 3 333,33                                    | 93,33                                               |
| 7    | 2021-12-30      | Janków      | 2 930                         | 58,00                               | 50 000,00              | 862,07                                      | 17,06                                               |

W dalszej analizie nie uwzględniono transakcji nr 6, która dotyczy nieruchomości najbardziej różniącej się od nieruchomości wycenianej i innych nieruchomości porównawczych. Analiza pozostałych transakcji oraz uwzględnienie informacji pochodzących z biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami pozwala stwierdzić, że istnieje zróżnicowanie cen transakcyjnych nieruchomości, wynikające głównie z następujących cech:

Tabela 3

| L.p. | Cechy rynkowe           |
|------|-------------------------|
| 1    | Położenie i sąsiedztwo  |
| 2    | Stan techniczny budynku |
| 3    | Wielkość budynku        |
| 4    | Wielkość działki        |
| 5    | Inne cechy indywidualne |

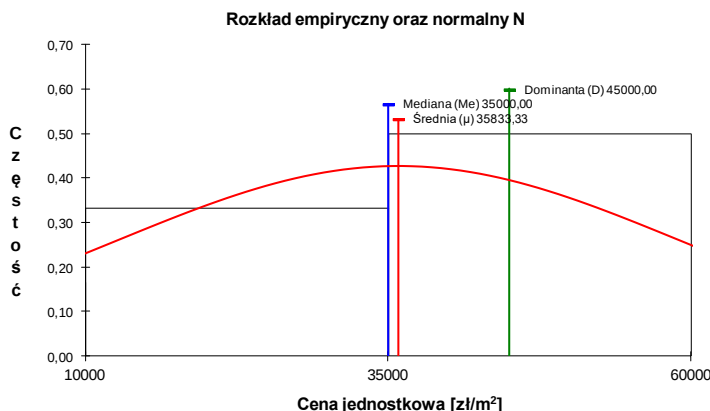
Na podstawie zgromadzonej bazy danych ustalono, że analizowany rynek poruszał się w okresie jego monitorowania w trendzie bocznym (stabilizacja cen). Szczegółowe informacje zawierają poniższe tabele i wykres.



Zgodnie z powyższym wykresem trend cen jednostkowych na zdefiniowanym wyżej rynku nieruchomości można opisać jako trend boczny. Roczny wymiar względny obliczony został na poziomie -0,7%. Określony w ten sposób poziom zmian cen jest obarczony wysokim prawdopodobieństwem popełnienia błędu. Prawdopodobieństwo przyjęcia fałszywego trendu wynikającego z przypadkowego układu danych wynosi 99,4% i jest wyższe niż założony poziom istotności (15%). Należy więc uznać, że określony wyżej trend jest statystycznie nieistotny. Z prawdopodobieństwem równym 0,85 można jedynie stwierdzić, że rzeczywista wartość trendu mieści się w granicach od -160% do +159%. Mając powyższe na uwadze oraz dużą niejednorodność rynku należy przyjąć, że analizowany segment rynku poruszał się w trendzie, który należy określić jako trend boczny (stabilizacja cen). Poniżej zostały przedstawione miary tendencji centralnej i zmienności oraz rozkład empiryczny oraz normalny:

#### Miary tendencji centralnej i zmienności

|                                              |                      |
|----------------------------------------------|----------------------|
| Min                                          | 10000,00             |
| Max                                          | 60000,00             |
| Średnia ( $\mu$ )                            | 35833,33             |
| Mediana (Me)                                 | 35000,00             |
| Dominanta (D)                                | 45433,50             |
| Odchyl. standardowe                          | 23327,38             |
| Wsp. zmienności ( $\sigma/\mu$ )%            | 65%                  |
| Ile obserwacji                               | 6                    |
| Poziom istotności dla średniej [ $\alpha$ ]  | 5%                   |
| Przedział ufności średniej [ $u(\alpha)$ ] ± | 1166,37              |
| Przedział średniej                           | 34666,96<br>36999,70 |
| Typowy przedział zmienności                  | 12505,95<br>59160,71 |



Analiza cech sprzedanych na rynku lokalnym nieruchomości wykazała, że nie ma możliwości wyprowadzenia wag cech w sposób matematyczny np. na podstawie analizy porównawczej nieruchomości. Wśród nieruchomości kandydujących do porównawczych często nie ma odpowiedniej ilości par różniących się jedną cechą, nierzadko również nieruchomość różniącą się jedną cechą i w sposób oczywisty lepsza jest tańsza od nieruchomości gorszej. Wynika to z niedoskonałości i małej przejrzystości rynku nieruchomości. Wobec powyższego autor określił wagi cech rynkowych (zgodnie ze Powszechnymi Krajowymi Zasady Wyceny) na podstawie:

- a) wyników analizy danych o cenach i cechach rynkowych nieruchomości podobnych będących przedmiotem obrotu rynkowego na określonym na potrzeby wyceny rynku nieruchomości,
- b) analogię do podobnych pod względem rodzaju i obszaru rynków lokalnych,
- c) badanie i/lub obserwację preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości,
- d) inny wiarygodny sposób.

Wagi cech rynkowych ustalono na podstawie wywiadu prowadzonego w biurach obrotu nieruchomościami oraz doświadczenia rzeczoznawców. Cechy rynkowe i ich wagi dla określonego rynku lokalnego są następujące:

Tabela 4

| L.p.                       | Cechy rynkowe           | Waga cechy (udział cechy w $\Delta C$ ) |
|----------------------------|-------------------------|-----------------------------------------|
| 1                          | Położenie i sąsiedztwo  | 25%                                     |
| 2                          | Stan techniczny budynku | 40%                                     |
| 3                          | Wielkość budynku        | 5%                                      |
| 4                          | Wielkość działki        | 15%                                     |
| 5                          | Inne cechy indywidualne | 15%                                     |
| <b><math>\Sigma</math></b> |                         | <b>100%</b>                             |

## 6. Sposób wyceny

### 6.1. Rodzaj określanej wartości

W operacie szacunkowym określono wartość rynkową nieruchomości. Wartość rynkową nieruchomości (art. 151 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami) 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 znajdują się w sytuacji przymusowej.

Wartość rynkowa przedstawia kwotę pieniężną, którą można uzyskać za nieruchomość sprzedawaną na rynku w okolicznościach spełniających wymagania definicji wartości rynkowej. Jej rozumienie nie jest uzależnione od faktycznego zawarcia transakcji w dniu, na który sporządzona zostaje wycena.

Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości uwzględnia się w szczególności jej rodzaj, położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie terenu, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan nieruchomości oraz aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami.

Wartość rynkową nieruchomości określa się bez uwzględniania kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

W celu określenia wartości rynkowej rzeczoznawca majątkowy powinien ustalić sposób najkorzystniejszego użytkowania nieruchomości. Użytkowanie to może stanowić kontynuację aktualnego sposobu użytkowania lub może polegać na innym sposobie jej użytkowania.

Uwzględniając przepisy prawa, cel wyceny, stan i przeznaczenie przedmiotu wyceny oraz stan rynku, wartość rynkową nieruchomości lokalowej określono dla aktualnego sposobu użytkowania.

## **6.2. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania**

Zakres wyceny obejmuje wycenę wartości rynkowej ww. nieruchomości w stanie aktualnym na datę oględzin.

Wartość rynkowa może być określona przy zastosowaniu podejścia porównawczego, podejścia dochodowego i podejścia mieszanego z wykorzystaniem danych rynkowych odpowiednich do zastosowanej metody wyceny, w szczególności dotyczących cen, dochodów, stóp zwrotu i kosztów.

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, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Wycenę wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej przeprowadzono w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami.

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.

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

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

Podejście porównawcze polega na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego.

Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli znane są ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

Przy stosowaniu metody porównywania parami porównuje się nieruchomość wycenianą o znanych cechach, kolejno z nieruchomościami podobnymi, o znanych cenach transakcyjnych i cechach. Wartość określa się poprzez korygowanie cen transakcyjnych ze względu na różnice ocen pomiędzy nieruchomością wycenianą i nieruchomościami podobnymi.

Procedura postępowania przy zastosowaniu metody porównywania parami:

- a) utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,
- b) aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny,
- c) ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości,
- d) ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych,
- e) ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych,
- f) wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką,
- g) charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych,
- h) przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań,
- i) obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek,
- j) obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana,
- k) określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych.

## 7. Szacowanie wartości rynkowej

### 7.1. Analiza transakcji porównawczych

W okresie monitorowania rynku lokalnego odnotowano 7 transakcji sprzedaży nieruchomości zabudowanych obiektami o cechach zbliżonych do nieruchomości wycenianej. Po wstępnej analizie do dalszych obliczeń wybrano 6 transakcji, które najlepiej spełniają warunek podobieństwa. Zgodnie z wnioskami płynącymi z analizy rynku (p. 5), ceny z aktów notarialnych przyjmuje się jako aktualne na datę wyceny.

Tabela 5

| L.p. | Data transakcji | Lokalizacja | Pow. gruntu [m <sup>2</sup> ] | Pow. obliczeniowa [m <sup>2</sup> ] | Cena transakcyjna [zł] | Cena 1 m <sup>2</sup> P <sub>obl</sub> [zł] | Cena 1 m <sup>2</sup> P <sub>gruntu zab.</sub> [zł] |
|------|-----------------|-------------|-------------------------------|-------------------------------------|------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| 1    | 2022-10-31      | Zbiersk     | 2 700                         | 47,00                               | 10 000,00              | 212,77                                      | 3,70                                                |
| 2    | 2022-09-29      | Ksawerów    | 3 110                         | 32,00                               | 60 000,00              | 1 875,00                                    | 19,29                                               |
| 3    | 2022-09-26      | Koźłatków   | 500                           | 38,00                               | 60 000,00              | 1 578,95                                    | 120,00                                              |
| 4    | 2022-09-21      | Dzierżbin   | 600                           | 49,00                               | 20 000,00              | 408,16                                      | 33,33                                               |
| 5    | 2022-02-21      | Annopol     | 524                           | 36,00                               | 15 000,00              | 416,67                                      | 28,63                                               |
| 6    | 2021-12-30      | Janków      | 2 930                         | 58,00                               | 50 000,00              | 862,07                                      | 17,06                                               |

W zbiorze tym określono:

- cenę średnią  $C_{\text{śr}} = 35\,833 \text{ zł/m}^2$ ,
- medianę cen  $M_e = 35\,000 \text{ zł/m}^2$ ,
- cenę maksymalną:  $C_{\text{max}} = 60\,000 \text{ zł/m}^2$ ,
- cenę minimalną:  $C_{\text{min}} = 10\,000 \text{ zł/m}^2$ ,
- $\Delta C = C_{\text{max}} - C_{\text{min}} \quad \Delta C = 50\,000 \text{ zł/m}^2$ .

W tabeli nr 6 przedstawiono obliczone zakresy kwotowe dla poszczególnych cech rynkowych.

Tabela 6

| L.p.     | Cechy rynkowe           | Waga cechy (udział cechy w $\Delta C$ ) | Zakres kwotowy [zł] |
|----------|-------------------------|-----------------------------------------|---------------------|
| 1        | Położenie i sąsiedztwo  | 25%                                     | 12 500              |
| 2        | Stan techniczny budynku | 40%                                     | 20 000              |
| 3        | Wielkość budynku        | 5%                                      | 2 500               |
| 4        | Wielkość działki        | 15%                                     | 7 500               |
| 5        | Inne cechy indywidualne | 15%                                     | 7 500               |
| $\Sigma$ |                         | <b>100%</b>                             | <b>50 000</b>       |

Ze zbioru cen transakcyjnych do bezpośrednich porównań wykorzystano 3 transakcje przedstawione w tabeli nr 7.

Tabela 7

| Ozn. | Data transakcji | Lokalizacja | Pow. gruntu [m <sup>2</sup> ] | Pow. obliczeniowa [m <sup>2</sup> ] | Cena transakcyjna [zł] | Cena 1 m <sup>2</sup> P <sub>obl</sub> [zł] | Cena 1 m <sup>2</sup> P <sub>gruntu zab.</sub> [zł] |
|------|-----------------|-------------|-------------------------------|-------------------------------------|------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| A    | 2022-09-26      | Koźłatków   | 500                           | 38,00                               | 60 000,00              | 1 578,95                                    | 120,00                                              |
| B    | 2022-09-21      | Dzierzbín   | 600                           | 49,00                               | 20 000,00              | 408,16                                      | 33,33                                               |
| C    | 2022-02-21      | Annopol     | 524                           | 36,00                               | 15 000,00              | 416,67                                      | 28,63                                               |

## 7.2. Ocena rynku i szacowanej nieruchomości w aspekcie cech rynkowych

Dla potrzeb szacowania, w ramach ustalonych cech rynkowych przyjęto skalę ocen, zamieszczoną w tabeli nr 8.

Tabela 8

| Lp. | Cechy rynkowe           | Ocena                                     | Uwzględnione elementy                                                                                                                                                    |
|-----|-------------------------|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | Położenie i sąsiedztwo  | atrakcyjne<br>dość atrakcyjne             | Atrakcyjność lokalizacji, położenie wobec miast i głównych dróg, wielkość miejscowości, sąsiedztwo, walory środowiskowe.                                                 |
| 2   | Stan techniczny budynku | przeciętny<br>słaby<br>zły                | Stany cechy określono w oparciu o szczegółowe kryteria oceny stopnia zużycia elementów budownictwa ogólnego oraz walory architektoniczne budynku.                        |
| 3   | Wielkość budynku        | dobra<br>przeciętna                       | Uwzględniono wielkość budynku mieszkalnego jako stymulantę.                                                                                                              |
| 4   | Wielkość działki        | korzystna<br>przeciętna                   | Uwzględniono wielkość działki jako stymulantę.                                                                                                                           |
| 5   | Inne cechy indywidualne | korzystne<br>przeciętne<br>mało korzystne | Stan zagospodarowania i kształt działki, wyposażenie w media, dodatkowa zabudowa, ograniczenia w użytkowaniu, możliwości zabudowy/rozbudowy, stan drogi dojazdowej, etc. |

### 7.3. Charakterystyka szacowanej nieruchomości i nieruchomości przyjętych do porównań w aspekcie cech rynkowych

Tabela nr 9 przedstawia zebrane w sposób syntetyczny charakterystyki wycenianej nieruchomości oraz nieruchomości porównawczych.

Tabela 9

| Lp. | Cechy rynkowe           | Obiekt wyceniany X | Obiekt A   | Obiekt B        | Obiekt C        |
|-----|-------------------------|--------------------|------------|-----------------|-----------------|
| 1   | Położenie i sąsiedztwo  | atrakcyjne         | atrakcyjne | dość atrakcyjne | dość atrakcyjne |
| 2   | Stan techniczny budynku | zły                | przeciętny | zły             | słaby           |
| 3   | Wielkość budynku        | dobra              | przeciętna | dobra           | przeciętna      |
| 4   | Wielkość działki        | mało korzystna     | przeciętna | przeciętna      | przeciętna      |
| 5   | Inne cechy indywidualne | złe                | korzystne  | przeciętne      | mało korzystne  |

### 7.4. Zestawienie nieruchomości w parach porównawczych

Zestawienie nieruchomości w parach porównawczych przedstawiają tabele nr 10-12.

Tabela 10

| Lp.               | Cechy rynkowe           | Udział cechy w $\Delta C$ (waga cechy) [%] | Zakres kwotowy [zł] | X-A poprawki [zł] |
|-------------------|-------------------------|--------------------------------------------|---------------------|-------------------|
| 1                 | Położenie i sąsiedztwo  | 25%                                        | 12 500              | 0                 |
| 2                 | Stan techniczny budynku | 40%                                        | 20 000              | -20 000           |
| 3                 | Wielkość budynku        | 5%                                         | 2 500               | 2 500             |
| 4                 | Wielkość działki        | 15%                                        | 7 500               | -11 250           |
| 5                 | Inne cechy indywidualne | 15%                                        | 7 500               | -11 250           |
| $\Sigma$          |                         |                                            |                     | <b>-40 000</b>    |
| $C_i$             |                         |                                            |                     | 60 000            |
| $C_i$ skorygowana |                         |                                            |                     | <b>20 000</b>     |

Tabela 11

| Lp.               | Cechy rynkowe           | Udział cechy w $\Delta C$ (waga cechy) [%] | Zakres kwotowy [zł] | X-B poprawki [zł] |
|-------------------|-------------------------|--------------------------------------------|---------------------|-------------------|
| 1                 | Położenie i sąsiedztwo  | 25%                                        | 12 500              | 12 500            |
| 2                 | Stan techniczny budynku | 40%                                        | 20 000              | 0                 |
| 3                 | Wielkość budynku        | 5%                                         | 2 500               | 0                 |
| 4                 | Wielkość działki        | 15%                                        | 7 500               | -11 250           |
| 5                 | Inne cechy indywidualne | 15%                                        | 7 500               | -7 500            |
| $\Sigma$          |                         |                                            |                     | <b>-6 250</b>     |
| $C_i$             |                         |                                            |                     | 20 000            |
| $C_i$ skorygowana |                         |                                            |                     | <b>13 750</b>     |

Tabela 12

| Lp.               | Cechy rynkowe           | Udział cechy w $\Delta C$ (waga cechy) [%] | Zakres kwotowy [zł] | X-C poprawki [zł] |
|-------------------|-------------------------|--------------------------------------------|---------------------|-------------------|
| 1                 | Położenie i sąsiedztwo  | 25%                                        | 12 500              | 12 500            |
| 2                 | Stan techniczny budynku | 40%                                        | 20 000              | -10 000           |
| 3                 | Wielkość budynku        | 5%                                         | 2 500               | 2 500             |
| 4                 | Wielkość działki        | 15%                                        | 7 500               | -11 250           |
| 5                 | Inne cechy indywidualne | 15%                                        | 7 500               | -3 750            |
| $\Sigma$          |                         |                                            |                     | <b>-10 000</b>    |
| $C_i$             |                         |                                            |                     | 15 000            |
| $C_i$ skorygowana |                         |                                            |                     | <b>5 000</b>      |

Zgodnie z p. 6.4 Noty Interpretacyjnej – Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości: „W przypadku, gdy szacowana nieruchomość ma oceny cech lepsze od nieruchomości o cenie najwyższej lub gorsze od nieruchomości o cenie najniższej, można wykorzystać zasadę ekstrapolacji przy wyznaczaniu poprawek w metodzie porównywania parami oraz przy wyznaczaniu współczynników korygujących w metodzie korygowania ceny średniej”. Wszystkie przyjęte do porównań nieruchomości charakteryzowały się większymi działkami znacznie przekraczającymi wielkość powierzchni nieruchomości wycenianej oraz lepszymi możliwościami zabudowy i użytkowania terenu, w przypadku części cech dokonano korekt z wykorzystaniem zasady ekstrapolacji.

### 7.5. Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości

Zestawienie wyników cząstkowych wraz z obliczeniem wartości rynkowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej prezentuje tabela nr 13.

Tabela 13

| Para porównawcza                                                      | C <sub>i</sub> skorygowana<br>[zł] | Waga |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------------------------|------|
| X-A                                                                   | 20 000                             | 28%  |
| X-B                                                                   | 13 750                             | 40%  |
| X-C                                                                   | 5 000                              | 32%  |
| Średnia C <sub>i</sub> skorygowana                                    | <b>12 700</b>                      | 100% |
| Współczynnik korekcyjny                                               | 1,0                                |      |
| Wartość rynkowa nieruchomości<br>1 m <sup>2</sup> gruntu zabudowanego | <b>12 700</b>                      |      |

Wartość rynkowa nieruchomości ww. gruntowej zabudowanej wynosi:

$$V = 12\,700 \text{ zł}$$

**przyjęto 12 700 zł**

## 8. Wynik końcowy wyceny

Wartość rynkowa przedmiotu wyceny – nieruchomości gruntowej o powierzchni 0,0120 ha zabudowanej budynkiem mieszkalnym w zabudowie wolnostojącej jednorodzinny, drewnianym, w części murowanym, parterowym, bez podpiwniczenia, w zabudowie wolnostojącej, położonej w miejscowości Goliszew nr 6 (dz. nr 431, obręb Goliszew, jednostka ewidencyjna Żelazków, powiat kaliski, województwo wielkopolskie), wynosi na datę sporządzenia operatu szacunkowego:

**12 700 zł**

**słownie: dwanaście tysięcy siedemset złotych**

### 8.1. Wnioski z dokonanych obliczeń

Uwzględniając przepisy prawa, cel wyceny, stan i przeznaczenie przedmiotu wyceny oraz stan rynku określono wartość rynkową nieruchomości.

Oszacowana wartość rynkowa odpowiada usytuowaniu cen oraz ocen cech nieruchomości wycenianej na tle nieruchomości podobnych i może stanowić podstawę ustalenia ceny sprzedaży nieruchomości.

Operat szacunkowy sporządzili:

Dariusz Łyczkowski

Łukasz Kaluska

25 stycznia 2023 r.

## 9. Klauzule i ustalenia dodatkowe

- Niniejszy operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz Standardami Zawodowymi Polskiej Federacji Rzecznawców Majątkowych.
- Wartość rynkową przedmiotu wyceny określa się bez uwzględniania kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.
- Przyjęte w operacie oceny stanu technicznego nie stanowią ekspertyz budowlanych.
- Podstawę do określenia stanu prawnego stanowiły udostępnione przez Zamawiającego wycenę dokumenty oraz inne źródła wymienione w punkcie 3.4.
- Rzecznawcy nie mogli przeprowadzić wizji wewnątrz budynku ze względu na to, że właściciel nieruchomości nie posiada kluczy do budynku. Jedyne zdjęcie wnętrza zostało wykonane przez rozbite okno. Obiekt nie był użytkowany przez wiele lat. Nie nadaje się do zamieszkania. Obecnie odłączone są wszelkie media. Według informacji uzyskanych od właściciela, w budynku nie ma ani łazienki ani wc.
- Rzecznawcy nie ponoszą odpowiedzialności za wady ukryte wycenianego obiektu, których występowania nie mogli stwierdzić przy dokonywaniu oględzin nieruchomości, ani też na podstawie przedstawionej przez Zamawiającego dokumentacji technicznej i prawnej.
- Rzecznawcy w procesie wyceny przyjęli, że nie ukryto przed nimi istotnych faktów mających wpływ na określaną w operacie szacunkowym wartość.
- W niniejszym operacie szacunkowym zostają ujawnione wyłącznie dane osobowe Zamawiającego.
- Wykorzystywanie operatu szacunkowego może odbywać się tylko i wyłącznie w celach określonych w operacie. Ujawnianie treści operatu w celach innych niż określone w operacie jest zabronione.
- Niniejszy operat szacunkowy nie może być publikowany w całości lub części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji (w szczególności w zakresie przepisów o ochronie danych osobowych).

## 10. Załączniki

1. Wypis z dokumentu
2. Uproszczony wypis z rejestru gruntów
3. Wypis z kartoteki budynków
4. Fragment mapy ewidencyjnej
5. Zaświadczenie o przeznaczeniu terenu

## Załącznik nr 1. Wypis z dokumentu

**WYPIS Z DOKUMENTU**  
**SPORZĄDZONY PRZEZ RZECZOZNAWCĘ MAJĄTKOWEGO**  
w trybie art. 155 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| 1. Szczegółowe określenie dokumentu lub innego źródła danych, z którego dokonywany jest wypis                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>KZ1A/00072219/1</b>                         |
| 2. Miejsce udostępnienia lub sporządzenia wypisu, jednostka udostępniająca                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>Centralna Baza Danych Ksiąg Wieczystych</b> |
| <p>3. Treść wypisu lub odpisu:</p> <p><b>Dział I-O:</b><br/> Działki ewidencyjne:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>numer działki: 431; identyfikator działki: 300711_2.0008.431; obręb ewidencyjny (numer, nazwa): 0008, Goliszew; położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość): 1 / wielkopolskie, kaliski, Żelazków, Goliszew; sposób korzystania: B - grunty rolne zabudowane; numer księgi dawnej: Goliszew HIP 368 Tom III</li> </ul> <p>Obszar całej nieruchomości: 0,0120 ha</p> <p><b>Dział I-Sp:</b><br/> Spis praw związanych z własnością:<br/> Brak wpisów</p> <p><b>Dział II:</b><br/> Właściciele:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>osoba fizyczna - udział 1 / 1 /---</li> </ul> <p><b>Dział III:</b><br/> Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)</p> <p>1) DZ. KW. / KZ1A / 110 / 23 / 1 - 2023-01-04, 13:14:30 - wpis ogłoszenia upadłości</p> <p>Prawa, roszczenia i ograniczenia:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>numer wpisu: 2; rodzaj wpisu: ostrzeżenie; treść wpisu: z nieruchomości opisanej w niniejszej księdze wieczystej toczy się egzekucja; skutki zajęcia rozciągają się na wszystkich wierzycieli, którzy przyłączą się do egzekucji; inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS): Santander Bank Polska S.A., Warszawa, 930041341, 0000008723</li> </ul> <p><b>Dział IV:</b><br/> Hipoteki:<br/> Brak wpisów</p> |                                                |
| 4. Data, pieczęć i podpis rzeczoznawcy majątkowego sporządzającego wypis                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>04.01.2023 r.</b>                           |

Załącznik nr 2. Uproszczony wypis z rejestru gruntów

STAROSTA KALISKI

(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny : GK.6621.52.2023

Województwo : wielkopolskie

Powiat : kaliski

Jednostka ewidencyjna : 300711\_2 ŻELAZKÓW

Obręb : 0008 GOLISZEW

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 05.01.2023

Jednostka rejestrowa : G.8

| Lp | Podmiot ewidencyjny | Charakter<br>własności / władania | Udział |
|----|---------------------|-----------------------------------|--------|
| 1  |                     | Własność                          | 1/1    |

| Nr działki                                     | Ark. | Położenie działki | Opis użytku             | Oznaczenie<br>użytków i<br>konturów<br>klasyfikac. | Pow.<br>użytku<br>[ha] | Pow.<br>działki<br>[ha] | Nr KW lub inny<br>dokument<br>własności |
|------------------------------------------------|------|-------------------|-------------------------|----------------------------------------------------|------------------------|-------------------------|-----------------------------------------|
| 431                                            | 2    |                   | grunty rolne zabudowane | Br-RV                                              | 0.0120                 | 0.0120                  | KZ1A/00072219/1                         |
| Id działki: 300711_2.0008.431 Wartość gruntów: |      |                   |                         |                                                    |                        |                         |                                         |

Razem powierzchnia działek :0.0120 ha

Słownie : sto dwadzieścia m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 05.01.2023  
Sporządził : Dagmara Pietrucha

05.01.2023 .....  
(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ

Justyna Pogorzelec

Elektronicznie  
podpisany przez  
Justyna Pogorzelec  
Data: 2023.01.12  
08:57:22 +01'00'



|                                            |                                     |                                    |         |
|--------------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|---------|
| Id budynku: 300711_2.0008.431.2_BUD        |                                     | Nr jednostek rejestru gruntów: G.8 |         |
| Wartość: ( )                               |                                     | Nr jednostki rejestru budynków:    |         |
| Material :                                 | Stan użyt. bud.:                    | St. pewn. ust. daty bud.:          |         |
| Rej. zabytków:                             |                                     | St. pewn. ust. daty przebud.:      |         |
| Status budynku:                            |                                     | Zakres przebudowy:                 |         |
| Klasa wg. PKOB:                            |                                     |                                    |         |
| Pow zabud. [m2]: 49.00                     |                                     | Data rozbiórki:                    |         |
| Pow. użyt. lokali [m2]:                    |                                     | Przyczyna rozbiórki:               |         |
| Powierzchnia pom. przyn. lokali:           | Powierzchnia lokali wyodrębn.:      | Powierzchnia lokali niewyodrębn.:  |         |
| Pow. użyt. z obmiarów:                     | Pow. użyt. ust. na podst. projektu: |                                    |         |
| Liczba ujawnionych samodzielnych lokali: 0 |                                     | Data oddania do użyt.:             |         |
| Liczba wyodrębnionych lokali: 0            |                                     | Łączna liczba izb w budynku:       |         |
| Ilość mieszkań o określonej liczbie izb:   |                                     |                                    |         |
| 1 izba:                                    | 2 izby:                             | 3 izby:                            | 4 izby: |
| 5 izb:                                     | 6 izb:                              | 7 izb:                             | 8 izb:  |
| 9 izb:                                     | 10 izb:                             | więcej niż 10:                     |         |
| Informacje dodatkowe:                      |                                     |                                    |         |

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 05.01.2023

Sporządził : Dagmara Pietrucha

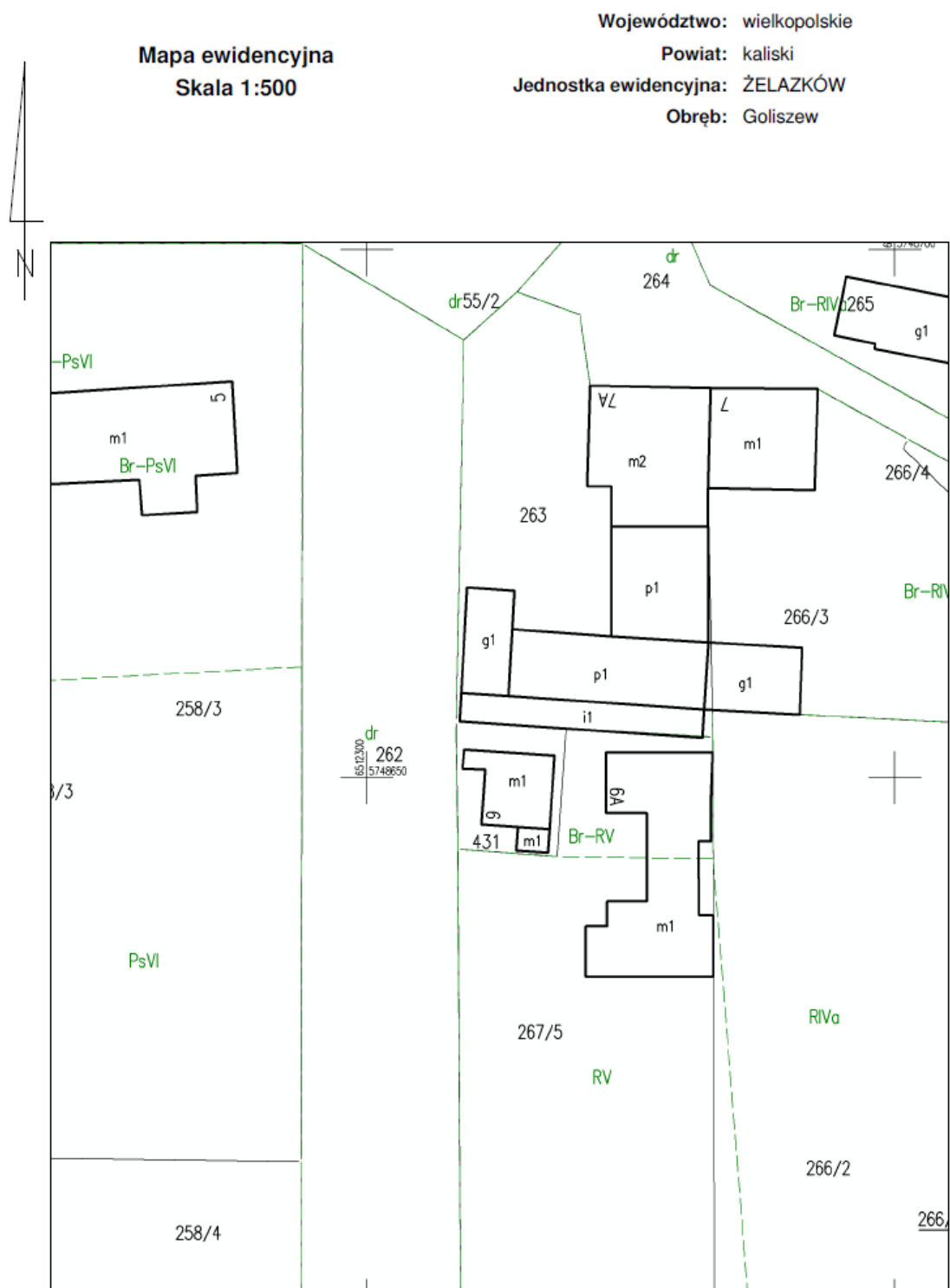
05.01.2023 .....

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ

Justyna  
Pogorzelec

Elektronicznie  
podpisany przez  
Justyna Pogorzelec  
Data: 2023.01.12  
08:59:34 +01'00'

## Załącznik nr 4. Fragment mapy ewidencyjnej



ID weryfikacji: 44459-4bd3a5a1 (na stronie: <https://kalisz.geoportal2.pl/map/osrodek/weryfikacja.php>)

Dokument wygenerowany automatycznie dnia: 05.01.2023 r. Wniosek: GK.6642.32.2023

Niniejsza mapa nie może służyć do celów projektowych.

## Załącznik nr 5. Zaświadczenie o przeznaczeniu terenu



Urząd Gminy Żelazków  
62-817 Żelazków  
Powiat Kaliski  
710652030

URZĄD GMINY ŻELAZKÓW  
62-817 ŻELAZKÓW, ŻELAZKÓW 138  
POWIAT KALISKI, WOJ. WIELKOPOLSKIE

Tel.-Fax: 62/769 10 08, 62/769 10 09  
e-mail: [ug@zelazkow.pl](mailto:ug@zelazkow.pl)  
[www.zelazkow.pl](http://www.zelazkow.pl)  
[www.bip.zelazkow.pl](http://www.bip.zelazkow.pl)

GP.6724.2.2023

Żelazków, dnia 10 stycznia 2023r.

## Z A Ś W I A D C Z E N I E

Urząd Gminy w Żelazkowie zaświadcza, że zgodnie z art. 87 ust.3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503) plan zagospodarowania przestrzennego gminy Żelazków zatwierdzony Uchwałą Rady Gminy Żelazków Nr XXIX/201/93 z dnia 10 listopada 1993 r. z dniem 01 stycznia 2004 r. utracił ważność.

Wobec powyższego nie ma możliwości wystawienia zaświadczenia o przeznaczeniu w planie zagospodarowania przestrzennego gminy Żelazków:

- działki nr 431 położonej w miejscowości Goliszew obręb geodezyjny Goliszew.

Działka nr 431 w miejscowości Goliszew obręb geodezyjny Goliszew nie jest objęta Gminnym Planem Rewitalizacji.

*Dla w/w terenu nie ustalono warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.*

Urząd Gminy w Żelazkowie zaświadcza, że zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żelazków przyjętego uchwałą Nr VIII/51/99 Rady Gminy Żelazków z dnia 30 kwietnia 1999r.:

- działkę nr 431 obręb geodezyjny Goliszew zakwalifikowano jako tereny dla obiektów o funkcjach: mieszkalnictwo i usługi głównie komercyjne.

Zaświadczenie wydaje się na prośbę Biura Wycen Majątkowych, Rzeczoznawca Majątkowy Łukasz Kaluska, z siedz. ul. Śliwkowa 77, 55-080 Smolec.

Oplatę skarbową w wysokości 17,00 zł (siedemnaście)  
uiszczono przelewem dn. 05-12-2022 r.

z up. WÓJTA  
KIEROWNIK REFERATU  
Planowania Przestrzennego, Komunikacji,  
Inwestycji i Budownictwa  
Dariusz Zabiński



GMINA  
FAIR PLAY



OGÓLNOPOLSKI PLEBISCYT

