

## **OPERAT SZACUNKOWY**

niezabudowana nieruchomość gruntowa  
stanowiąca działkę nr 503/16  
położona w Trablicach, gmina Kowala  
województwo mazowieckie

***podejście porównawcze, metoda porównywania parami***



Sygnatura sprawy: **RA1R/GU/208/2024, RA1R/GUp-s/338/2024**

**Rzeczoznawca majątkowy:**

Piotr Stawiński nr uprawnień 7492

Biegły Sądowy przy Sądzie Okręgowym w Radomiu

|                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Krótki opis nieruchomości</b>  | <p>Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana – droga dojazdowa, oznaczona jako działka numer 503/16 o powierzchni 0,0519 ha, położona we wsi Trablice, gmina Kowala.</p> <p>Dla przedmiotowej nieruchomości gruntowej Sąd Rejonowy w Radomiu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW RA1R/00020638/1.</p> <p><b><u>Brak informacji dotyczących ubezpieczenia nieruchomości.</u></b></p> <p><b><u>Nieruchomość stanowi drogę dojazdową i jest współwłasnością według udziałów zapisanych w księdze wieczystej.</u></b></p>                                                                                                                                                                                               |
| <b>Cel wyceny</b>                 | <p>Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej dla potrzeb postępowania upadłościowego Pana Artura Podsiadło, zgodnie ze zleceniem z dnia 12.08.2025r. wystawionym przez Syndyka Tomasza Szadkowskiego.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Oszacowana wartość rynkowa</b> | <p><u>Wartość rynkowa udziału 1/2 w nieruchomości gruntowej niezabudowanej wynosi:</u></p> <p><b><u>2 100,00 zł</u></b></p> <p><u>Słownie: dwa tysiące sto złotych</u></p> <p>Wartość likwidacyjna udziału 1/2 w nieruchomości gruntowej niezabudowanej wynosi:</p> <p><b><u>1 575,00 zł</u></b></p> <p><u>Słownie: jeden tysiąc pięćset siedemdziesiąt pięć złotych</u></p> <p>Wartość rynkowa udziału 1/4 w nieruchomości gruntowej niezabudowanej wynosi:</p> <p><b><u>1 050,00 zł</u></b></p> <p><u>Słownie: jeden tysiąc pięćdziesiąt złotych</u></p> <p>Wartość likwidacyjna udziału 1/4 w nieruchomości gruntowej niezabudowanej wynosi:</p> <p><b><u>787,50 zł</u></b></p> <p><u>Słownie: siedemset osiemdziesiąt siedem złotych i pięćdziesiąt groszy</u></p> |
| <b>Data sporządzenia operatu</b>  | 05 września 2025 roku                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Autor opracowania</b>          | <p>Piotr Stawiński</p> <p>Rzecznik Majątkowy nr uprawnień: 7492</p> <p>Biegły Sądowy przy Sądzie Okręgowym w Radomiu</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

## Spis treści

|                                                                                                                                                          |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY .....</b>                                                                                                                | <b>4</b>  |
| 1.1. Przedmiot wyceny .....                                                                                                                              | 4         |
| 1.2. Zakres i uwarunkowania wyceny .....                                                                                                                 | 4         |
| <b>2. CEL WYCENY.....</b>                                                                                                                                | <b>4</b>  |
| <b>3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO .....</b>                                                                                                | <b>4</b>  |
| 3.1. Podstawy formalne .....                                                                                                                             | 4         |
| 3.2. Podstawy prawne.....                                                                                                                                | 5         |
| 3.3. Podstawy merytoryczne .....                                                                                                                         | 5         |
| 3.4. Źródła danych o nieruchomości .....                                                                                                                 | 6         |
| <b>4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....</b>                                                                                        | <b>6</b>  |
| <b>5. OPIS STANU PRZEDMIOTU WYCENY .....</b>                                                                                                             | <b>7</b>  |
| 5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości .....                                                                                                       | 7         |
| 5.2. Informacje na temat nieruchomości ujawnione w Ewidencji Gruntów i Budynków – Katastrze Nieruchomości .....                                          | 14        |
| 5.3. Lokalizacja, opis stanu otoczenia nieruchomości, wielkość, charakter, i stopień zurbanizowania.....                                                 | 16        |
| 5.4. Opis stanu techniczno - użytkowego i wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej .....                                                      | 19        |
| 5.5. Opis stanu zagospodarowania. ....                                                                                                                   | 20        |
| <b>6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM i INNYCH PLANACH .....</b>                                                                         | <b>21</b> |
| <b>7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU .....</b>                                                                                                          | <b>22</b> |
| 7.1. Rodzaj i obszar rynku, okres badania cen. ....                                                                                                      | 22        |
| 7.2. Stan i stopień rozwoju rynku w odniesieniu do rodzaju nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny.....                                               | 22        |
| 7.3. Określenie poprawki ze względu na trend czasowy .....                                                                                               | 23        |
| 7.4. Określenie wag cech rynkowych i ich ocena .....                                                                                                     | 23        |
| <b>8. PRZEDSTAWIENIE I UZASADNIENIE WYBORU PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY .....</b>                                                                 | <b>24</b> |
| <b>9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ .....</b>                                                                          | <b>26</b> |
| 9.1. Zestawienie nieruchomości porównawczych.....                                                                                                        | 26        |
| 9.2. Określenie wpływu cechy rynkowej na wartość wycenianej nieruchomości. .                                                                             | 27        |
| 9.3. Zestawienie nieruchomości w parach porównawczych oraz obliczenie średniej ceny rynkowej 1 m <sup>2</sup> wycenianej nieruchomości.....              | 28        |
| 9.4. Określenie wartości udziału w wysokości 1/2 w działce nr 503/16 przysługującego wspólnie Panu Arturowi Podsiadło i Pani Annie Podsiadło .....       | 29        |
| 9.5. Określenie wartości udziału w działce nr 503/16 w wysokości 1/4 przysługującego Pan Arturowi Podsiadło i w wysokości 1/4 Pani Annie Podsiadło ..... | 29        |
| 9.6. Określenie wartości likwidacyjnej działki nr 503/16 .....                                                                                           | 30        |
| <b>10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM .....</b>                                                                                          | <b>31</b> |
| <b>11. KLAUZULE I OGRANICZENIA .....</b>                                                                                                                 | <b>31</b> |
| <b>12. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA .....</b>                                                                                                               | <b>31</b> |
| <b>13. ZAŁĄCZNIKI .....</b>                                                                                                                              | <b>31</b> |

## **1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY**

### **1.1. Przedmiot wyceny**

#### **1.1.1. Rodzaj wycenianej nieruchomości**

Przedmiot wyceny stanowi nieruchomość gruntowa niezabudowana – droga dojazdowa.

#### **1.1.2. Położenie – adres nieruchomości**

Niezabudowana nieruchomość gruntowa, składająca się z jednej działki ewidencyjnej nr 506/16, położona we wsi Trabllice, gmina Kowala.

#### **1.1.3. Oznaczenie nieruchomości wg ewidencji gruntów i budynków (katastru nieruchomości)**

Działka, o której mowa w punkcie 1.1.2 usytuowana jest w obrębie ewidencyjnym 0022 TRABLICE, jednostka ewidencyjna 142507\_2 KOWALA, powiat radomski, województwo mazowieckie.

#### **1.1.4. Oznaczenie nieruchomości wg stanu prawnego (ksiąg wieczystych)**

Dla niezabudowanej nieruchomości gruntowej prowadzona jest księga wieczysta nr RA1R/00020638/1 przez Sąd Rejonowy w Radomiu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych.

### **1.2. Zakres i uwarunkowania wyceny**

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej niezabudowanej nieruchomości gruntowej – drogi dojazdowej.

## **2.CEL WYCENY**

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej dla potrzeb postępowania upadłościowego Pana Artura Podsiadło, zgodnie ze zleceniem z dnia 12.08.2025r. wystawionym przez Syndyka Tomasza Szadkowskiego.

## **3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO**

### **3.1. Podstawy formalne**

Podstawą opracowania operatu szacunkowego jest zlecenie z dnia 12.08.2025r. wystawione przez Syndyka Tomasza Szadkowskiego.

### 3.2. Podstawy prawne

- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego ((t.j. Dz.U. 2021 poz. 555);
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. 2024 poz. 1145);
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2022 poz. 503 ze zm.);
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (t.j. Dz.U. 2024 poz. 219)
- Ustawa z 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz.U. 2021 poz. 1805 ze zm.);
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003r. Prawo upadłościowe (Dz. U. 2024 poz. 794 z późn. zm.);

### 3.3. Podstawy merytoryczne

- Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych:

- Nota Interpretacyjna – *„Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”*

- Literatura:

- „Szacowanie nieruchomości” J.Dydenko, 3 wydanie, Wyd. Wolters Kluwer 2015r.
- „Wycena nieruchomości i przedsiębiorstw w podejściu porównawczym” M.Prystupa Wyd. PFSRZM 2014r.
- „Ile jest warta nieruchomość” E.Maczyńska, M.Prystupa, K.Rygiel, Poltext Warszawa 2004r.
- „Nieruchomości – Zagadnienia Prawne”, H.Kisielowska Wydanie II zmienione, Wydawnictwo Prawnicze LEXISNEXIS, Warszawa 2004r.
- „Gospodarka Nieruchomościami” R.Cymerman, G.Jesiotr, M.Jesiotr – Politechnika Koszalińska, Koszalin 2008r.

### **3.4. Źródła danych o nieruchomości**

- Badanie księgi wieczystej nr RA1R/00020638/1 w dniu 04.09.2025r. w Sądzie Rejonowym w Radomiu, oraz na podstawie Elektronicznych Ksiąg Wieczystych <https://ekw.ms.gov.pl/>,
- Informacje o lokalnym rynku nieruchomości pozyskane w biurach pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz od rzeczoznawców majątkowych działających na terenie miasta Radom oraz powiatu radomskiego,
- Fragment mapy ewidencyjnej oraz dane z Ewidencji Gruntów i Budynków,
- Ogłędziny przedmiotowej nieruchomości w dniu 20.08.2025r. (*protokół z oględzin nieruchomości stanowi załącznik*),
- Wizja lokalna nieruchomości szacowanej oraz nieruchomości przyjętych do porównań w procesie wyceny,
- Uchwała Nr X/51/2011 z dnia 2011-10-07 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Gminy Kowala – I etap (z wyłączeniem sołectwa Kosów) obejmujący sołectwa Bardzice, Grabina, Huta Mazowskańska, Kotarvice, Mazowszany, Parznice, Ruda Mała, Trablice [wraz ze zmianą NR XXXV.277.2021 z dnia 27.09.2021 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 22.10.2021 r., poz. 9038)],
- Informacje o cenach transakcyjnych nieruchomości gruntowych niezabudowanych uzyskane z Wydziału Geodezji w Starostwie Powiatowym w Radomiu, ul. Graniczna 24, 26-600 Radom.

### **4.DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI**

1. Data sporządzenia wyceny  
- 05.09.2025 r.
2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny  
- 20.08.2025 r.
3. Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny  
- 20.08.2025 r.
4. Data oględzin wycenianej nieruchomości  
- 20.08.2025 r.

**5. OPIS STANU PRZEDMIOTU WYCENY****5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości**

Stan prawny niezabudowanej nieruchomości gruntowej określono na podstawie badania księgi wieczystej nr RA1R/00020638/1 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Radomiu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych. W dniu badania KW ujawniono następujące wpisy i wzmianki:

**DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI**

|                             |   |                   |
|-----------------------------|---|-------------------|
|                             |   | Nr podstawy wpisu |
| Numer bieżący nieruchomości | 9 | 10                |

| Działki ewidencyjne                                                    |                                                  |  | Nr podstawy wpisu |
|------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|--|-------------------|
| Lp. 1.                                                                 | ---                                              |  |                   |
| Numer działki                                                          | 503/16                                           |  | 6, 7              |
| Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)                                       | 0022, TRABLICE                                   |  |                   |
| Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość) | Lp. 1. 2 MAZOWIECKIE, RADOMSKI, KOWALA, TRABLICE |  |                   |
| Sposób korzystania                                                     | R - GRUNTY ORNE                                  |  |                   |

|                            |           |                   |
|----------------------------|-----------|-------------------|
|                            |           | Nr podstawy wpisu |
| Obszar całej nieruchomości | 0,0519 HA | 10                |

| DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ |  |
|------------------------------------------------|--|
| BRAK WPISÓW                                    |  |

W dziale I-SP – Spis spraw związanych z własnością – brak wpisów.

| DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ                                                                          |                                     |   |       |                                                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|---|-------|------------------------------------------------|
| Właściciele                                                                                  |                                     |   |       |                                                |
| Lp. 1.                                                                                       | ---                                 |   |       | Nr podstawy wpisu                              |
| Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności) | Lp. 1.                              | 2 | 1 /2  | WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA4, 5     |
| Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, PESEL)                                   | ARTUR RAFAŁ PODSIADŁO, 68012301858  |   |       |                                                |
| Lp. 2.                                                                                       | ---                                 |   |       | Nr podstawy wpisu                              |
| Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności) | Lp. 1.                              | 2 | 1 /2  | WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA4, 5, 11 |
|                                                                                              | Lp. 2.                              | 4 | 2 /10 | ---                                            |
| Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, PESEL)                                   | ANNA GRAŻYNA PODSIADŁO, 67061803663 |   |       |                                                |
| Lp. 3.                                                                                       | ---                                 |   |       | Nr podstawy wpisu                              |
| Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności) | Lp. 1.                              | 3 | 3 /10 | ---4, 5, 11                                    |
| Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, PESEL)                                               | PAWEŁ BARTKIEWICZ, 65030912130      |   |       |                                                |

Podstawa nabycia:

-PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI, 1407/2009.

Własność wycenianej nieruchomości przysługuje w udziale:

**-1/2 WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA:**

**- ARTUR RAFAŁ PODSIADŁO,**

**- ANNA GRAŻYNA PODSIADŁO,**

-2/10 ANNA GRAŻYNA PODSIADŁO,

-3/10 PAWEŁ BARTKIEWICZ.



**DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA**

|                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                   |
|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Lp. 1.                                  | ---                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Nr podstawy wpisu |
| Numer wpisu                             | 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 3                 |
| Rodzaj wpisu                            | OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                   |
| Treść wpisu                             | SŁUŻEBNOŚĆ PRZECHODU I PRZEJAZDU Z PRAWEM PRZEJAZDU POJAZDÓW MECHANICZNYCH WZDŁUŻ GRANICY PÓŁNOCNEJ DZIAŁKI NR 495/2 PASEM SZEROKOŚCI 6 METRÓW OD DROGI POLNEJ DO STRUMYKA O SZEROKOŚCI OKOŁO 3 METRÓW WYKAZANEGO NA MAPIE ZBD. 1 PRZECHOWYWANEJ W AKTACH KSIĘGI WIECZYSTEJ KW 21153 - NA RZECZ JÓZEFA STOJAKA I JEGO PRAWONABYWCOM. SŁUŻEBNOŚĆ PRZENIESIONO NIEPODZIELNIE DO KW 82578, 82579, 82580 Z URZĘDU DNIA 11 CZERWCA 1997 R. |                   |
| Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko) | Lp. 1.<br>JÓZEF STOJAK                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                   |

W dziale III – Prawa, roszczenia i ograniczenia – widnieje wpis ograniczonego prawa rzeczowego.

**W trakcie czynności ustalono, że prawo to wpisano aktem UMOWA USTANOWIENIA SŁUŻEBNOŚCI GRUNTOWEJ, 4080/75, 1975-04-02, ZBD.3. W wyniku późniejszych podziałów powstała działka nr 503/6 o powierzchni 1,6000ha. Następnie w wyniku kolejnego podziału powstała działka nr 503/16. Po weryfikacji dokumentacji stwierdzono, że służebność nie dotyczy przedmiotowej działki nr 503/16.**

**DZIAŁ IV - HIPOTEKA****BRAK WPISÓW**

W dziale IV Hipoteka – brak wpisów

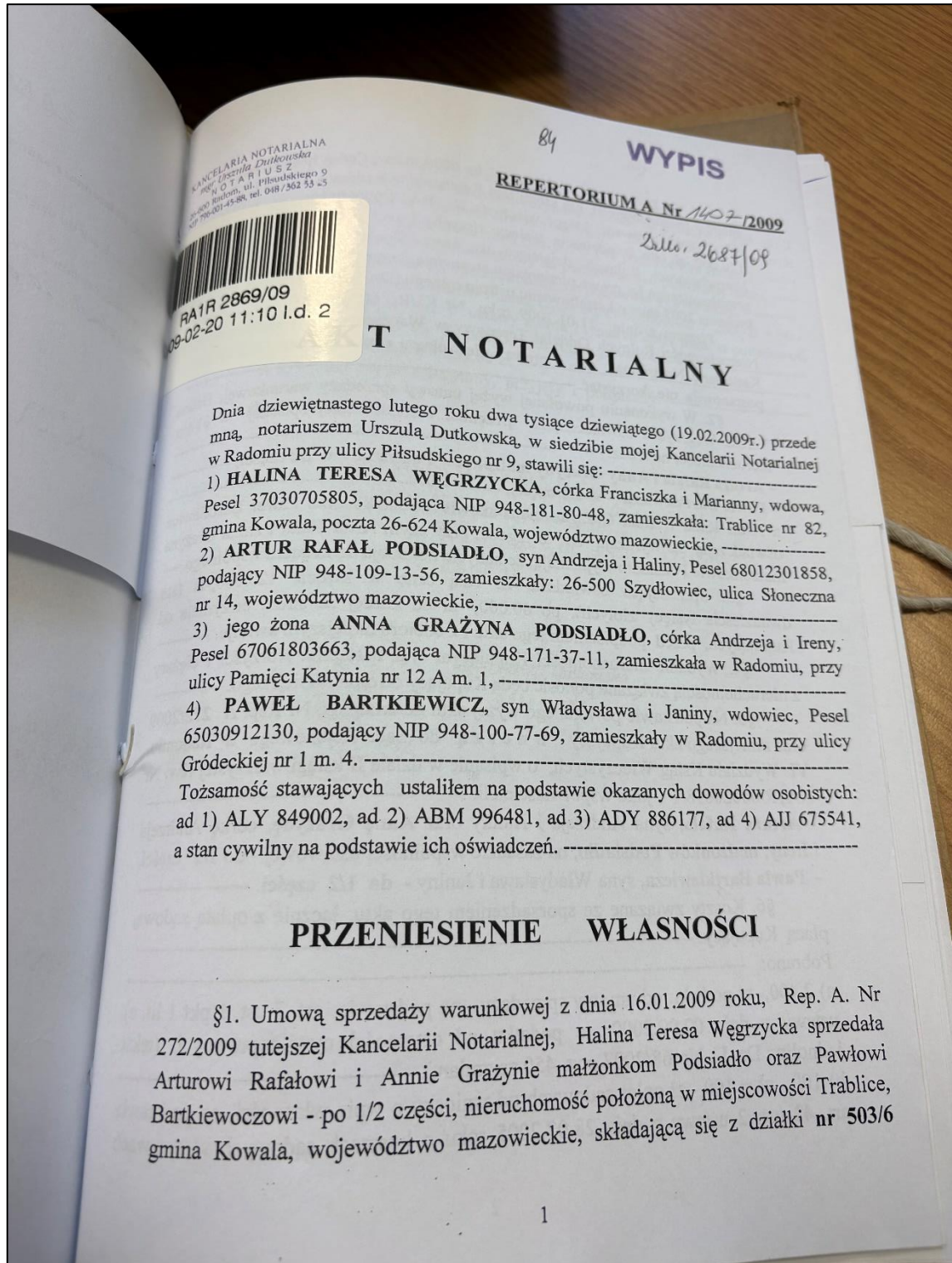
Źródło: MS- EKW

Stosownie do art. 313 ust. 2 i 3 Ustawy z dnia 28 lutego 2003r. Prawo upadłościowe (Dz. U. 2024 poz. 794 z późn. zm.) – cyt.

2. *„Sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej albo nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych syndykowi w terminie określonym w art. 51 postanowienie o ogłoszeniu upadłości ust. 1 pkt 5. W miejsce prawa, które wygasło, uprawniony nabywa prawo do zaspokojenia wartości wygasłego prawa z ceny uzyskanej ze sprzedaży obciążonej nieruchomości. Skutek ten powstaje z chwilą zawarcia umowy sprzedaży. Podstawą do wykreślenia praw, które wygasły na skutek sprzedaży, jest prawomocny plan podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej. Podstawą wykreślenia hipoteki jest umowa sprzedaży nieruchomości.*

3. *Pozostają w mocy bez potrącania ich wartości z ceny nabycia służebność drogi koniecznej, służebność przesyłu oraz służebność ustanowiona w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budowli lub innego urządzenia. Użytkowanie oraz prawa dożywotnika pozostają w mocy, jeżeli przysługuje im pierwszeństwo przed wszystkimi hipotekami lub jeżeli nieruchomość nie jest hipotekami obciążona albo jeżeli wartość użytkowania i praw dożywotnika znajduje pełne pokrycie w cenie nabycia. Jednakże w tym ostatnim wypadku wartość tych praw będzie zaliczona na cenę nabycia.*

Akt Notarialny REP A Nr 1407/2009





(pięćset trzy przez sześć) o obszarze 1 ha 6000 m.kw. (jeden hektar sześć tysięcy metrów kwadratowych), dla której Sąd Rejonowy w Radomiu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą Nr RA1R/00020638/1, za łączną cenę 120.000,-zł (sto dwadzieścia tysięcy złotych) i pod warunkiem, że Agencja Nieruchomości Rolnych działająca na rzecz Skarbu Państwa, nie wykona przysługującego jej prawa pierwokupu stosownie do art. 3 ust. 4 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. Nr 64 poz.592).

Pismem z dnia 21.01.2009 roku, Nr KUR 602-72548/09/IW, Agencja Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w Warszawie, zawiadomiła tutejszą Kancelarię Notarialną, że z prawa pierwokupu przedmiotowej nieruchomości postanowiła nie skorzystać.

§2. W wykonaniu powołanej wyżej umowy sprzedaży warunkowej, Halina Teresa Węgrzycka oświadcza, że **przenosi własność całej opisanej w §1-ym nieruchomości na rzecz:**

- **Artura Rafała i Anny Grażyny małżonków Podsiadło - w 1/2 części,**
- **Pawła Bartkiewicza - w 1/2 części,**

a Artur Rafał i Anna Grażyna małżonkowie Podsiadło oraz Paweł Bartkiewicz oświadczają, że wyrażają na to zgodę, przy czym Artur Rafał i Anna Grażyna małżonkowie Podsiadło wyjaśniają, że nabycia dokonują do majątku wspólnego.

§3. Sprzedająca oświadcza, że całą cenę w kwocie 120.000,-zł (sto dwadzieścia tysięcy złotych), po 60.000,- zł od każdej ze stron, otrzymała od Kupujących, przed podpisaniem tego aktu i z odbioru niniejszym kwituje.

§4. Wydanie nieruchomości Kupującym już nastąpiło. Korzyści i ciężary z nieruchomości związane ponosić będą Kupujący od dnia dzisiejszego.

§5. Na podstawie powołanego wyżej aktu notarialnego Nr Rep. A 272/2009 oraz niniejszego aktu Kupujący **wnoszą** do Sądu Rejonowego w Radomiu, VI Wydziału Ksiąg Wieczystych, o wpisanie w dziale II księgi wieczystej Kw. Nr RA1R/00020638/1 - jako współwłaścicieli:

- **Artura Rafała**, syna Andrzeja i Haliny oraz **Annę Grażynę**, córkę Andrzeja i Ireny, **małżonków Podsiadło**, na zasadzie wspólności ustawowej - **do 1/2 części,**
- **Pawła Bartkiewicza**, syna Władysława i Janiny - **do 1/2 części.**

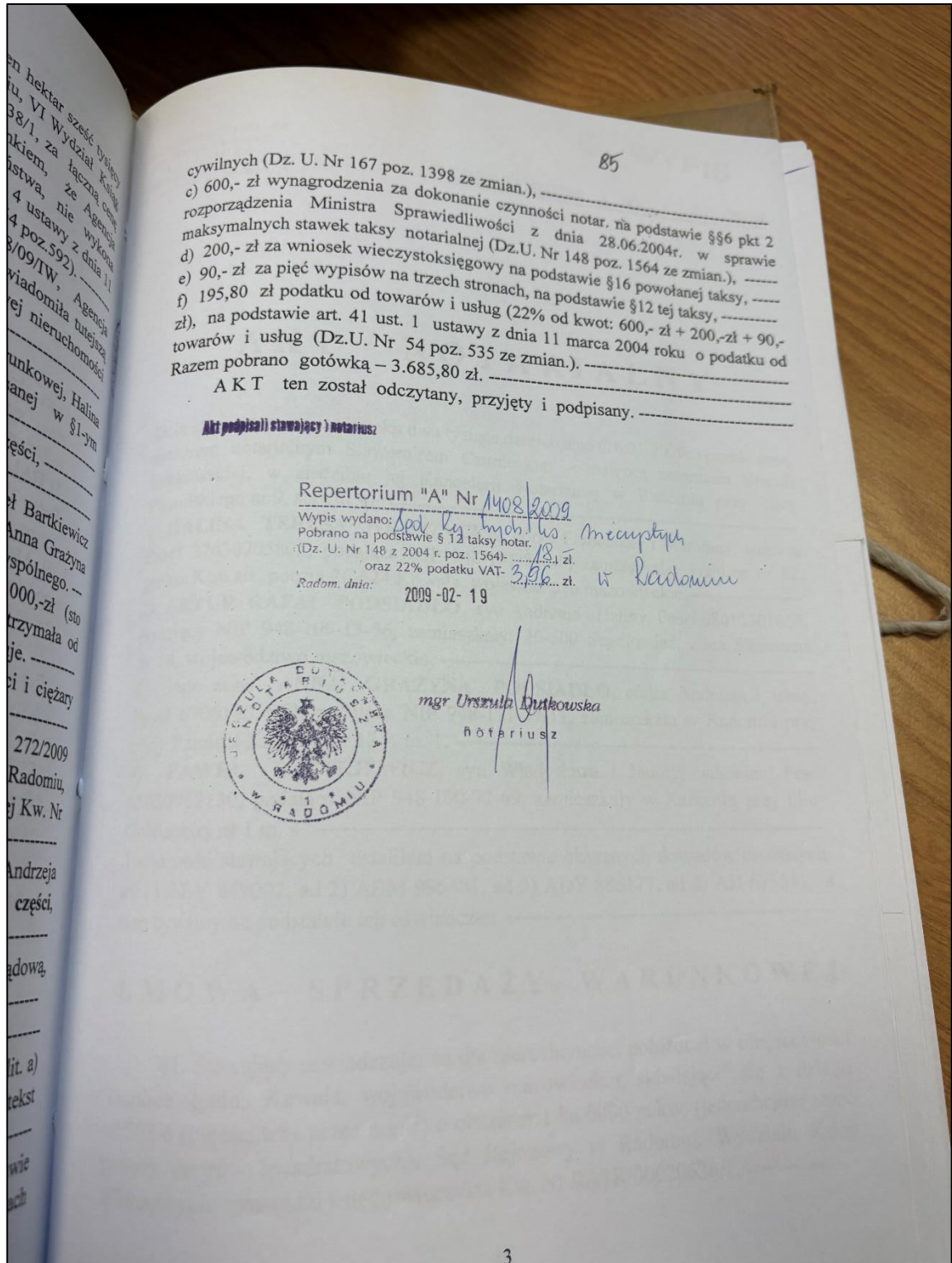
§6. Koszty związane ze sporządzeniem tego aktu, łącznie z opłatą sądową, płać Kupujący.

Pobrano:

- a) 2.400,- zł podatku od umowy sprzedaży, na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 1 lit. a) ustawy z dnia 09.09.2000r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (tekst jednolity: Dz. U. Nr 68/2007 poz. 450 ze zmian.),
- b) 100,- zł + 100,- zł opłat sądowych od wniosku o wpis własności, na podstawie art. 42 ust. 2 ustawy z dnia 28.07.2005 roku o kosztach sądowych w sprawach

cywilnych (Dz.  
c) 600,- zł wy  
rozporządzenia  
maksymalnych  
d) 200,- zł za  
e) 90,- zł za  
f) 195,80 zł  
zł), na podst  
towarów i u  
Razem pobr  
A K T

Art podp



Źródło: Akta KW





## Wypis z rejestru gruntów

STAROSTA RADOMSKI

(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny : GKN-IV.6621.1.8469.2025

Województwo : MAZOWIECKIE

Powiat : RADOMSKI

Jednostka ewidencyjna : 142507\_2 KOWALA

Obręb : 0022 TRABLICE

## WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 2025.08.14

Jednostka rejestrowa : G.714

| Lp | Podmiot ewidencyjny                                                                                                                                                                          | Charakter<br>własności / władania | Udział |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|--------|
| 1  | PAWEŁ BARTKIEWICZ Rodzice:WŁADYSŁAW,JANINA<br>GRÓDECKA 69 I; 26-624 KOWALA msc. TRABLICE;                                                                                                    | Własność                          | 3/10   |
| 2  | ANNA GRAŻYNA PODSIADŁO Rodzice:ANDRZEJ,IRENA<br>PAMIĘCI KATYNIA 12A/1; 26-610 RADOM;                                                                                                         | Własność                          | 2/10   |
| 3  | (małżeństwo)<br>ARTUR RAFAŁ PODSIADŁO Rodzice:ANDRZEJ,HALINA<br>SŁONECZNA 14; 26-500 SZYDŁOWIEC;<br><br>ANNA GRAŻYNA PODSIADŁO Rodzice:ANDRZEJ,IRENA<br>PAMIĘCI KATYNIA 12A/1; 26-610 RADOM; | Własność                          | 1/2    |

| Numer działki                    | 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 |
|----------------------------------|-------------------|-------------------------------------|----------------------------------------------------|------------------------|-------------------------|-----------------------------------------|
| 503/16                           | TRABLICE          | pastwiska trwałe<br><br>grunty orne | PsiV<br><br>RV                                     | 0,0077<br><br>0,0442   | 0,0519                  | RA1R/00020638/1                         |
| Id działki: 142507_2.0022.503/16 |                   |                                     |                                                    |                        |                         |                                         |

Razem powierzchnia działek :

0,0519 ha

Słownie : pięćset dziewiętnaście m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 2025.08.14

Sporządził : Dariusz Skrzypczak

Dokument niniejszy jest przeznaczony  
do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

Z up. Starosty

Dariusz

Skrzypczak

2025.08.14

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

Elektronicznie podpisany  
przez Dariusz Skrzypczak  
Data: 2025.08.14  
14:43:58 +02'00'

Strona: 1

Źródło: Starostwo Powiatowe Radom





Poznań - 358 km

Gdańsk - 442 km

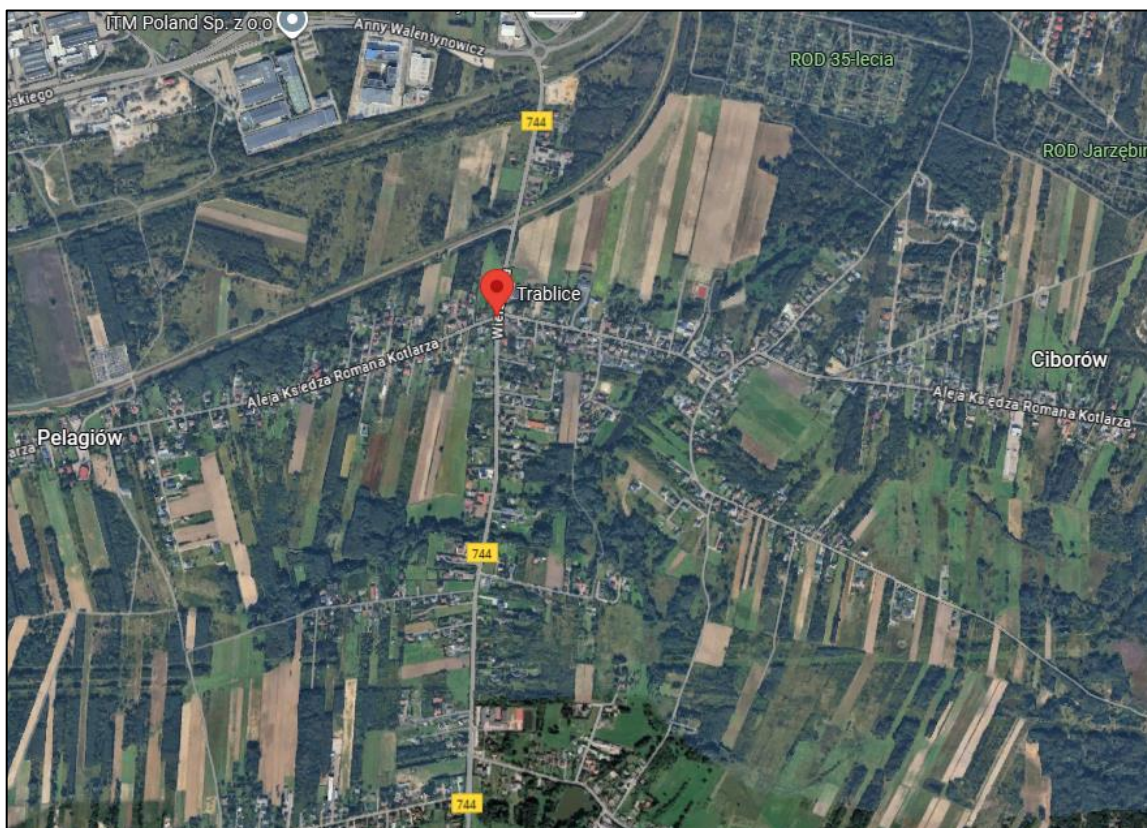
Najbliższy międzynarodowy port lotniczy:

Warszawa-Okęcie (około 110 km)

Lotniska lokalne:

Warszawa – Radom,

Radom-Piastów.



Źródło: mapy Google

**Trablice** – wieś w Polsce położona w województwie mazowieckim, w powiecie radomskim, w gminie Kowala. Ma status sołectwa. Pierwsza pisana wzmianka o wsi Trawlicza pochodzi z 1452 r. Za czasów Długosza wieś należała do Trawnickich herbu Brochwicz. Dziesięcinę z łańów kmiecych oddawano dziekanowi kieleckiemu. Folwark dawał dziesięcinę plebanowi w Nowym Radomiu. W spisie z 1508 r. właścicielem wsi był Jan Podkański. Prywatna wieś szlachecka Trawlice, położona była w drugiej połowie XVI wieku w powiecie radomskim województwa sandomierskiego. Po Podkańskich właścicielami wsi w XVII w. został możny ród Duninów-Wąsowiczów herbu Łabędź. Ród ten pochodził z ziemi opoczyńskiej. Według spisu z 1789 r. wieś należała do Stefana Wąsowicza. W 1818 r. wieś liczyła 136 osób a w 1827 r. 20 domów i 184 mieszkańców. W skład dóbr szlacheckich Trablice wchodziły wsie i osady: Trablice, Pelagiów, Zenonów i Sołtyków. Podczas

uwłaszczenia w Trablicach po 1864r., utworzono 16 gospodarstw rolnych na 74 morgach ziemi. W okresie międzywojennym właścicielem młyna w Trablicach był M. Dutkiewicz. W latach 1942–1944 funkcjonował w Trablicach niemiecki obóz pracy przymusowej dla ludności polskiej, tzw. Służba Budowlana (Baudienst). W latach 1975–1998 miejscowość administracyjnie należała do województwa radomskiego. 15 marca 1984 część wsi (16,07 ha) włączono do Radomia.

### Infrastruktura

W Trablicach znajduje się m.in. świetlica wiejska "Słoneczko", przystanki PKS ze stałą linią autobusów podmiejskich, kościół Matki Bożej Częstochowskiej, izba pamięci ks. Romana Kotlarza i cmentarz parafialny. Przy drodze wojewódzkiej 744 znajduje się market Dino oraz stacja benzynowa. Przez wieś przebiega droga wojewódzka nr 744 łącząca Starachowice z Radomiem oraz w bezpośrednim sąsiedztwie przebiega linia kolejowa nr 8.

Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny zlokalizowana jest niedaleko ul. Wierzbickiej. Ulica ta jest drogą o nawierzchni asfaltowej, o dużym natężeniu ruchu, z urządzonymi ciągami dla pieszych, oświetlona. Odległość od Radomia wynosi ok. 1,5 km.

### **Sąsiedztwo bezpośrednie**

Od strony północnej i południowej działka sąsiaduje z gruntami rolno-leśnymi. Od wschodniej i zachodniej znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

#### **5.4. Opis stanu techniczno - użytkowego i wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej**

W dniu oględzin tj. 20.08.2025r. na nieruchomości obecny biegły sądowy Piotr Stawiński.

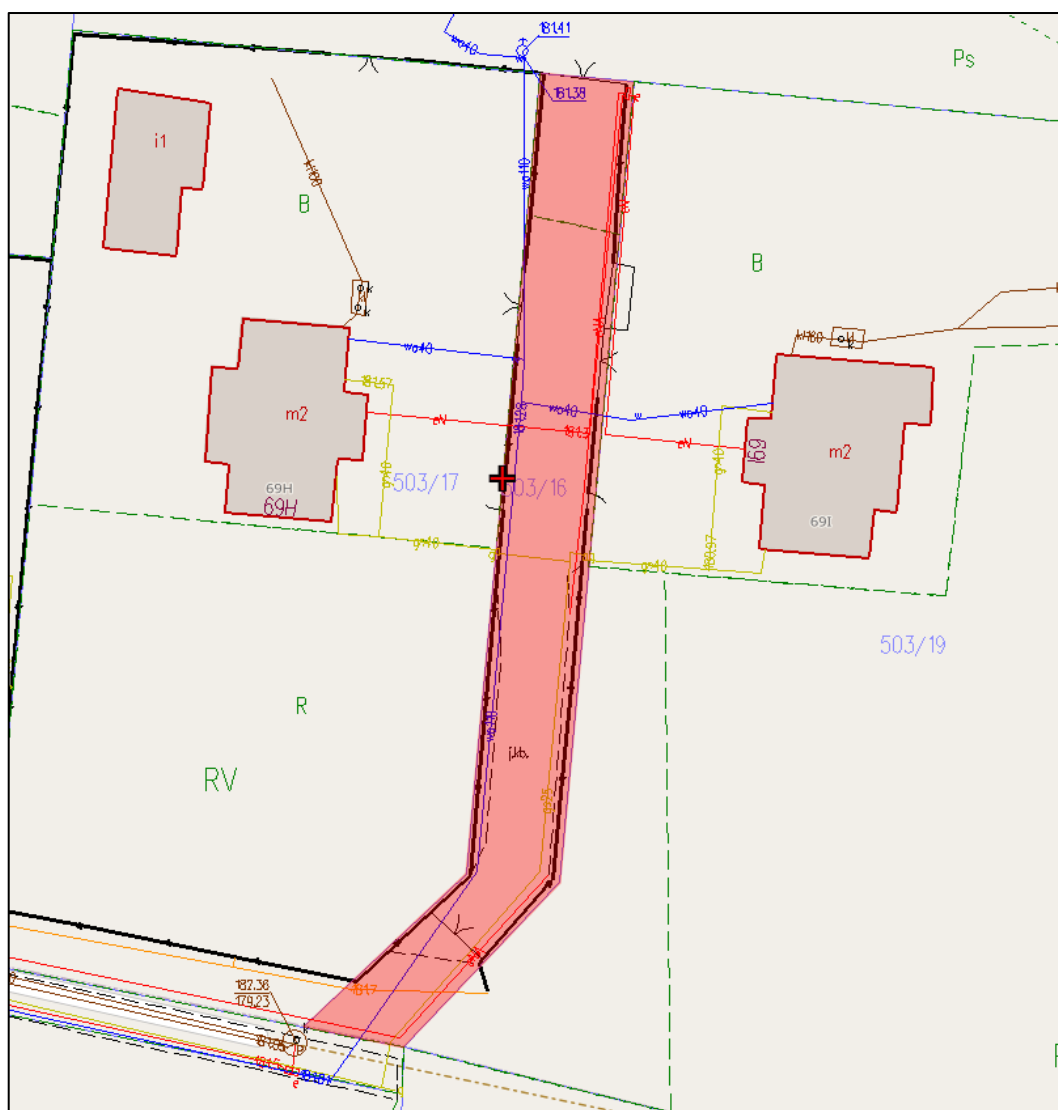
##### **Dojazd do działki**



##### **Działka nr 503/16**



Powierzchnia niezabudowanej działki to 519 m<sup>2</sup>. Działka o nawierzchni utwardzonej kostką brukową stanowi wewnętrzną drogę dojazdową do osiedla domków jednorodzinnych. Działka w kształcie zbliżonym do prostokąta o wymiarach ok. 7m na ok 74m.



Źródło: mapy.geoportal.gov.pl

Według dokumentacji przez przedmiotową nieruchomość przebiegają instalacje:

- elektroenergetyczna,
- wodociągowa,
- gazowa,
- telekomunikacyjna.

### 5.5. Opis stanu zagospodarowania.

Wyceniana działka o powierzchni 519 m<sup>2</sup>.

Teren w otoczeniu jest częściowo zagospodarowany – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Działka jest ogrodzona. Teren pełni funkcję wewnętrznej drogi dojazdowej.



## 6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM I INNYCH PLANACH



Źródło: SIP Kowala

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W przypadku braku planu miejscowego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy. Dla terenu, na którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość, uchwalono plan zagospodarowania przestrzennego. Według Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przedmiotowa nieruchomość znajduje się na terenach oznaczonych symbolem 18.1 MN – tereny strefy zabudowy jednorodzinnej.

## **7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU**

### **7.1. Rodzaj i obszar rynku, okres badania cen.**

Badaniem został objęty lokalny rynek niezabudowanych nieruchomości gruntowych w zakresie transakcji przeprowadzanych na rynku wtórnym. Wszystkie rozpatrywane transakcje dotyczyły praw własności do niezabudowanych nieruchomości gruntowych, przeznaczonych jako drogi dojazdowe do nieruchomości. W trakcie przeprowadzonej analizy zbadano transakcje z obszaru powiatu radomskiego, gminy Kowala. Okres analizy cen transakcyjnych przyjęto od początku 2023r. do dnia wyceny.

### **7.2. Stan i stopień rozwoju rynku w odniesieniu do rodzaju nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny.**

W procesie analizy lokalnego rynku dokonano badania transakcji dotyczących niezabudowanych nieruchomości gruntowych o zbliżonym charakterze do przedmiotu wyceny. Wyboru nieruchomości przyjętych bezpośrednio do wyceny, dokonano kierując szczególną uwagę na podobieństwo nieruchomości pod względem wykorzystania jako drogi dojazdowe. W wyniku przeprowadzonej analizy rynku, zgromadzono bazę transakcji najbardziej podobnych do nieruchomości wycenianej pod względem atrybutów cenotwórczych kierując się głównie ich szerokością, utwardzeniem i typem nawierzchni, możliwością dojazdu. Zgodnie z przeprowadzoną analizą ustalono, że ceny podobnych działek wahały się na analizowanym rynku lokalnym w granicach od około 6,00 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni (nieruchomości o słabych atrybutach cenotwórczych) do około 9,00 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni (nieruchomości o bardzo dobrych atrybutach cenotwórczych). Średnia cena transakcyjna prawa własności do tego typu nieruchomości gruntowej wyniosła na analizowanym terenie 7,08 zł za 1 m<sup>2</sup>. W celu dokonania analizy lokalnego rynku badano akty notarialne, a także obserwowano ruch na rynku lokalnym pod względem popytu i podaży. W biurach nieruchomości praktycznie nie występują oferty sprzedaży samymi drogami dojazdowymi. Na określonym rynku lokalnym, w czasie jego monitorowania wyselekcjonowano 4 transakcje dotyczące prawa odrębnej własności do niezabudowanych nieruchomości gruntowych. Źródłem danych były akty notarialne – umowy sprzedaży gromadzone w Starostwie Powiatowym w Radomiu. Ze zbioru odnotowanych transakcji odrzucono te, w których wystąpiły szczególne warunki zawarcia transakcji powodujące ustalenie zapłaty w sposób rażąco odbiegający od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku nieruchomości (sprzedaż dokonana w postępowaniu egzekucyjnym, sprzedaż pomiędzy spokrewnionymi stronami oraz sprzedaż z odroczonym terminem zapłaty lub z odroczonym terminem wydania lokalu nabywcy). Utworzono zbiór transakcji mając na uwadze ich przydatność dla potrzeb wykorzystania w podejściu porównawczym. Wśród transakcji noszących znamiona rynkowych wybrano



3 i przyjęto do dalszej analizy. Na podstawie utworzonego zbioru transakcji określono i obliczono dane niezbędne do dalszych obliczeń.

|                                            |         |
|--------------------------------------------|---------|
| C min                                      | 6,14 zł |
| C max                                      | 8,44 zł |
| $\Delta C = C \text{ max} - C \text{ min}$ | 2,30 zł |
| C śred.                                    | 7,08 zł |

### 7.3. Określenie poprawki ze względu na trend czasowy

Na podstawie analizy lokalnego rynku oraz po rozmowie z pośrednikami w obrocie nieruchomościami określono trend występujący w segmencie tego typu nieruchomości. Stwierdzono, że ceny za metr nieznacznie wzrosły. Zmiany te mieszczą się w granicach dokładności oszacowania. Obserwacje takie potwierdza także analiza aktualnych numerów prasy fachowej. Biorąc powyższe pod uwagę, do dalszego procesu wyceny przyjęto, iż ceny uzyskane przy sprzedaży są aktualne na datę wyceny.

### 7.4. Określenie wag cech rynkowych i ich ocena

W celu określenia wpływu oddziaływania wyłonionych cech rynkowych dla nieruchomości gruntowych na ich wartość przeprowadzono badanie preferencji potencjalnych klientów oraz rozmowy z pośrednikami działającymi na rynku lokalnym. W wyniku analizy preferencji potencjalnych nabywców przeprowadzonej podczas badania rynku lokalnego ustalono, iż ceny transakcyjne uzależnione były głównie od szerokości, utwardzenia i nawierzchni, możliwości przejazdu. Przyjęte dla analizowanego rynku lokalnego cechy i ich ocenę przedstawiono w tabeli poniżej.

#### *Cechy rynkowe wpływające na wartość nieruchomości*

| Lp. | Cechy rynkowe              | Ocena             | Opis oceny                                                      |
|-----|----------------------------|-------------------|-----------------------------------------------------------------|
| 1   | Szerokość                  | Korzystna         | Droga o szerokości większej niż 5m.                             |
|     |                            | Niekorzystna      | Droga o szerokości mniejszej niż 5m.                            |
| 2   | Utwardzenie i nawierzchnia | Korzystna         | Droga utwardzona o nawierzchni asfaltowej lub betonowej.        |
|     |                            | Średnio korzystna | Droga utwardzona o nawierzchni szutrowej.                       |
|     |                            | Niekorzystna      | Droga nieutwardzona o nawierzchni gruntowej.                    |
| 3   | Możliwość przejazdu        | Korzystna         | Droga o wjazdach z dwóch lub więcej stron.                      |
|     |                            | Niekorzystna      | Droga o posiadającą wjazd z jednej strony (tzw. ślepa uliczka). |

## 8. PRZEDSTAWIENIE I UZASADNIENIE WYBORU PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY

Wyboru metody zastosowanej do określenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej dokonano uwzględniając:

- postanowienia obowiązujących przepisów prawnych regulujących tryb, zasady i metody wyceny nieruchomości,
- cek wyceny,
- wyniki analizy podaży i popytu na nieruchomości o zbliżonych parametrach użytkowych na rynku lokalnym,
- lokalizację i rodzaj nieruchomości.

Przedstawione przesłanki wyboru metody wyceny oraz obowiązujące przepisy prawne, w szczególności Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. *w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatów szacunkowego* dały podstawę do zastosowania podejścia porównawczego, metody porównywania parami dla określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości. Prezentowana nieruchomość to obiekt o funkcji niemieszkalnej z przeznaczeniem jako prywatna droga dojazdowa do innych nieruchomości. Wielkość i szerokość, a także lokalizacja decydują o pełnej przydatności do pełnionej funkcji.

Wartość rynkowa, zgodnie z art. 151 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. *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, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej. Ze względu na rodzaj przedmiotu wyceny, cel i wynik analizy rynku lokalnego nieruchomości podobnych, do określenia wartości rynkowej, zastosowano **podejście porównawcze, metodę porównywania parami**, która polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej (czyli porównywalnych ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość).

Decydując się na przyjęcie opisanej metody wyceny, wzięto pod uwagę charakter nieruchomości, jej indywidualne możliwości funkcjonalne na istniejącym rynku lokalnym oraz liczbę zawartych transakcji.

Zrealizowano następującą procedurę przy wykorzystaniu wyżej wymienionej metody szacowania:

- Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych u cechach,
- Określenie trendu czasowego, niezbędnego do stwierdzenia czy konieczna jest aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny,
- Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości,
- Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych,
- Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych,
- Wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny,
- Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych wraz z opisem nieruchomości przyjętych do porównań,
- Dokonanie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami podobnymi wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań,
- Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek,
- Obliczenie wartości jednostkowej (1 m<sup>2</sup>) wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach,
- Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych.

## 9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ

### 9.1. Zestawienie nieruchomości porównawczych.

W toku analizy ustalono następujące kryteria wyboru:

- lokalizacja – powiat radomski, gmina Kowala,
- rodzaj nieruchomości – nieruchomości gruntowe wykorzystywane jako prywatne drogi dojazdowe,
- stan prawny: odrębna własność,

W tabeli poniżej zestawiono transakcje przyjęte do porównań.

#### *Zestawienie nieruchomości porównawczych*

| Nr | Data       | Lokalizacja       | Powierzchnia działki (m <sup>2</sup> ) | Cena transakcyjna | Cena 1m <sup>2</sup> powierzchni |
|----|------------|-------------------|----------------------------------------|-------------------|----------------------------------|
| 1  | 30.04.2025 | Kotarwice         | 474                                    | 4 000,00 zł       | 8,44 zł                          |
| 2  | 03.12.2024 | Huta Mazowskańska | 3584                                   | 22 000,00 zł      | 6,14 zł                          |
| 3  | 29.12.2023 | Ruda Mała         | 150                                    | 1 000,00 zł       | 6,67 zł                          |

| L.p. | Adres             | Data transakcji | Cecha        |                            |                     | Cena jedn. [zł/m <sup>2</sup> ] |
|------|-------------------|-----------------|--------------|----------------------------|---------------------|---------------------------------|
|      |                   |                 | Szerokość    | Utwardzenie i nawierzchnia | Możliwość przejazdu |                                 |
| 1    | Kotarwice         | 30.04.2025      | Korzystna    | Średnio korzystna          | Niekorzystna        | 8,44 zł                         |
| 2    | Huta Mazowskańska | 03.12.2024      | Korzystna    | Niekorzystna               | Niekorzystna        | 6,14 zł                         |
| 3    | Ruda Mała         | 29.12.2023      | Niekorzystna | Niekorzystna               | Niekorzystna        | 6,67 zł                         |

## **Opis nieruchomości podobnych**

### **Nieruchomość Nr 1**

Nieruchomość gruntowa znajdująca się we wsi Kotarwice, powierzchnia działki 474m<sup>2</sup>, szerokość 6,00m położona przy głównym ciągu komunikacyjnym, droga utwardzona o nawierzchni szutrowej, wjazd z jednej strony.

### **Nieruchomość Nr 2**

Nieruchomość gruntowa znajdująca się we wsi Huta Mazowskańska, powierzchnia działki 3584m<sup>2</sup>, szerokość 10,00m położona przy głównym ciągu komunikacyjnym, droga nieutwardzona o nawierzchni gruntowej, wjazd z jednej strony.

### **Nieruchomość Nr 3**

Nieruchomość gruntowa znajdująca się we wsi Ruda Mała, powierzchnia działki 150m<sup>2</sup>, szerokość 3,00 m położona przy głównym ciągu komunikacyjnym, droga nieutwardzona o nawierzchni gruntowej, wjazd z jednej strony.

## **9.2.Określenie wpływu cechy rynkowej na wartość wycenianej nieruchomości.**

Poniżej przedstawiono określone dla poniższej wyceny wagi cech rynkowych oraz zakresy kwotowe dla poszczególnych cech.

| Lp.   | Cecha rynkowa              | Waga cechy | Zakres kwotowy<br>[zł/m <sup>2</sup> ] |
|-------|----------------------------|------------|----------------------------------------|
| 1     | Szerokość                  | 60%        | 1,38 zł                                |
| 2     | Utwardzenie i nawierzchnia | 30%        | 0,69 zł                                |
| 3     | Możliwość przejazdu        | 10%        | 0,23 zł                                |
| RAZEM |                            | 100%       | 2,30 zł                                |



### 9.3. Zestawienie nieruchomości w parach porównawczych oraz obliczenie średniej ceny rynkowej 1 m<sup>2</sup> wycenianej nieruchomości

| RODZAJ CECH RYNKOWYCH                       | NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA     | NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ |                    |                   |
|---------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------|--------------------|-------------------|
|                                             |                            | 1                                  | 2                  | 3                 |
| Adres                                       | działka nr 503/16 Trablice | Kotarvice                          | Huta Mazowskańska  | Ruda Mała         |
| Data transakcji                             | -----                      | 30.04.2005                         | 03.12.2024         | 29.12.2023        |
| Powierzchnia                                | 519,00m <sup>2</sup>       | 474m <sup>2</sup>                  | 3584m <sup>2</sup> | 150m <sup>2</sup> |
| Cena 1 m <sup>2</sup> pow. [zł]             | -----                      | 8,44zł                             | 6,14zł             | 6,67zł            |
| Szerokość                                   | korzystna                  | korzystna                          | korzystna          | niekorzystna      |
|                                             |                            | 0,00zł                             | 0,00zł             | 1,38zł            |
| Utwardzenie i nawierzchnia                  | korzystna                  | średnio korzystna                  | niekorzystna       | niekorzystna      |
|                                             |                            | 0,34zł                             | 0,69zł             | 0,69zł            |
| Możliwość przejazdu                         | Niekorzystna               | niekorzystna                       | niekorzystna       | niekorzystna      |
|                                             |                            | 0,00zł                             | 0,00zł             | 0,00zł            |
| SUMA POPRAWEK                               |                            | 0,34zł                             | 0,69zł             | 2,07zł            |
| SKORYGOWANA CENA 1 m <sup>2</sup>           |                            | 8,78zł                             | 6,83zł             | 8,74zł            |
| CENA ŚREDNIA 1 m <sup>2</sup> nieruchomości |                            | 8,11zł                             |                    |                   |

Wartość rynkową obliczono jako średnią arytmetyczną z wartości obliczonych w trzech parach porównawczych:

$$W_{1m^2} = 8,11 \text{ zł} / m^2$$

Wartość rynkową nieruchomości gruntowej niezabudowanej obliczono na podstawie wzoru:

$$W_R = W_{1m^2} \times P$$

gdzie:

$W_R$  – wartość rynkowa nieruchomości

$W_{1m^2}$  – wartość 1 m<sup>2</sup> nieruchomości

$P$  – powierzchnia wycenianej nieruchomości w m<sup>2</sup>

Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej działki nr 503/16 o powierzchni 519 m<sup>2</sup>:

$$W_R = 8,11 \text{ zł} \times 297 \text{ m}^2 = 4\,209,09 \text{ zł}$$

**Przyjęta wartość rynkowa działki nr 503/16 wynosi: 4 200,00 zł**

*Słownie: cztery tysiące dwieście złotych*

**9.4. Określenie wartości udziału w wysokości 1/2 w działce nr 503/16 przysługującego wspólnie Panu Arturowi Podsiadło i Pani Annie Podsiadło**

**Wartość udziału w wysokości 1/2:**

$$4\,200,00\text{ zł} / 2 = 2\,100,00\text{ zł}$$

$$W_{Ru1/2} = 2\,100,00\text{ zł}$$

$W_{Ru1/2}$  – wartość rynkowa udziału w wysokości 1/2

**Wartość rynkowa udziału w wysokości 1/2 w działce nr 503/16 wynosi:  
2 100,00 zł**

Słownie: dwa tysiące sto złotych

**9.5. Określenie wartości udziału w działce nr 503/16 w wysokości 1/4 przysługującego Pan Arturowi Podsiadło i w wysokości 1/4 Pani Annie Podsiadło**

**Wartość udziału w wysokości 1/4:**

$$4\,200,00\text{ zł} / 4 = 1\,050,00\text{ zł}$$

$$W_{Ru1/4} = 1\,050,00\text{ zł}$$

$W_{Ru1/4}$  – wartość rynkowa udziału w wysokości 1/4

**Wartość rynkowa udziału w wysokości 1/4 w działce nr 503/16 wynosi:  
1 050,00 zł**

*Słownie: jeden tysiąc pięćdziesiąt złotych*

## **9.6. Określenie wartości likwidacyjnej działki nr 503/16**

Poniższa wartość została ustalona na potrzeby postępowania upadłościowego. Po wykonaniu analizy oraz obserwacji rynku (m.in. sprzedaż w postępowaniach egzekucyjnych) zauważono, że nieruchomości w trakcie warunków wymuszonej sprzedaży są sprzedawane za kwoty około 25% niższe w stosunku do nieruchomości sprzedawanych w normalnych warunkach rynkowych. Na tej podstawie przyjęto współczynnik obniżający wartość rynkową w wysokości 25%. Jednocześnie warto dodać, że obniżenia ceny sprzedaży dokonuje Sędzia Komisarz, na wniosek Syndyka.

### **Wartość likwidacyjna całej nieruchomości:**

$$4\ 200,00\ \text{zł} \times 25\% = 1\ 050,00\ \text{zł}$$

$$4\ 200,00\ \text{zł} - 1\ 050,00\ \text{zł} = 3\ 150,00\ \text{zł}$$

**Przyjęta wartość likwidacyjna działki nr 503/16 wynosi: 3 150,00 zł**

*Słownie: trzy tysiące sto pięćdziesiąt złotych*

### **Wartość likwidacyjna udziału w wysokości 1/2 w działce 503/16:**

$$2\ 100,00\ \text{zł} \times 25\% = 525,00\ \text{zł}$$

$$2\ 100,00\ \text{zł} - 525,00\ \text{zł} = 1\ 575,00\ \text{zł}$$

**Przyjęta wartość likwidacyjna udziału 1/2 w działce nr 503/16 wynosi: 1 575,00 zł**

*Słownie: jeden tysiąc pięćset siedemdziesiąt pięć złotych*

### **Wartość likwidacyjna udziału w wysokości 1/4 w działce 503/16:**

$$1\ 050,00\ \text{zł} \times 25\% = 262,50\ \text{zł}$$

$$1\ 050,00\ \text{zł} - 262,50\ \text{zł} = 787,50\ \text{zł}$$

**Przyjęta wartość likwidacyjna udziału 1/4 w działce nr 503/16 wynosi: 787,50 zł**

*Słownie: siedemset osiemdziesiąt siedem złotych i pięćdziesiąt groszy*

## **10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM**

Oszacowana w podejściu porównawczym wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej wynosi **4 200,00 zł** (*słownie: cztery tysiące dwieście złotych*) jest wartością rynkową, która uwzględnia atrybuty nieruchomości takie jak: szerokość, utwardzenie i nawierzchnię, możliwości przejazdu. Do określenia wartości niezabudowanej nieruchomości gruntowej przeanalizowano transakcje z terenu powiatu radomskiego, gminy Kowala. Okres analizy cen transakcyjnych przyjęto od początku 2023 r. do dnia wyceny.

## **11. KLAUZULE I OGRANICZENIA**

11.1. Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i Standardami Zawodowymi Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych.

11.2. Operat sporządzono wyłącznie dla celu określonego w punkcie 2.

11.3. Za wykorzystanie operatu do innych celów, jak również przez osoby trzecie autor nie ponosi odpowiedzialności.

11.4. Operat nie może być publikowany w całości ani w części bez zgody autora.

11.5. Założono, że rzeczoznawcy udostępniono wszelkie dostępne dokumenty mogące mieć wpływ na ustalenie wartości nieruchomości.

11.6. Operat nie stanowi analizy prawnej, stan prawny został zbadany jedynie dla potrzeb wyceny.

11.7. Zawarte w operacie informacje nie niosą znamion ekspertyzy technicznej.

11.8. Operat może być wykorzystany do celu, dla którego został sporządzony przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły istotne zmiany uwarunkowań prawnych lub czynników mających wpływ na wartość nieruchomości, w tym w szczególności uwarunkowań i czynników, o których mowa w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

11.9. Autor operatu nie bierze odpowiedzialności za jego treść w przypadku ujawnienia nowych dokumentów, które mogłyby mieć wpływ na wartość nieruchomości określoną w opinii.

11.10. Operat został sporządzony w jednym egzemplarzu, zawiera 36 ponumerowanych stron.

## **12. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA**

## **13. ZAŁĄCZNIKI**

13.1. Dokumentacja fotograficzna z dnia 20.08.2025r.

13.2. Protokół z oględzin nieruchomości 20.08.2025r.

13.3. Ubezpieczenie OC przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego.

**Załącznik 13.1.**  
*Dokumentacja fotograficzna*

**Dojazd do działki**



**Działka nr 503/16**



**Załącznik 13.2.**  
**Protokół z oględzin**

| Protokół<br>z oględzin nieruchomości                                                                                                                                                      |                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Adres nieruchomości.....                                                                                                                                                                  | ul. m. 503/16, Trabllice gm. Kałda        |
| Imię i nazwisko właściciela.....                                                                                                                                                          | holist 1/2 - Pan Mikołaj i Anna Podsiadło |
| Rodzaj własności.....                                                                                                                                                                     | ogólna własność - droga ogólna            |
| <b>Otoczenie nieruchomości</b>                                                                                                                                                            |                                           |
| .....                                                                                                                                                                                     | zabudowa zagospodarowana w otoczeniu      |
| .....                                                                                                                                                                                     | zabudowa mieszkalna i usługowa            |
| .....                                                                                                                                                                                     | .....                                     |
| <b>Opis budynku</b>                                                                                                                                                                       |                                           |
| Rodzaj budynku.....                                                                                                                                                                       | .....                                     |
| Liczba kondygnacji.....                                                                                                                                                                   | .....                                     |
| Winda.....                                                                                                                                                                                | .....                                     |
| Rok budowy.....                                                                                                                                                                           | .....                                     |
| Opis wykonanych robót, zakres prac.....                                                                                                                                                   | .....                                     |
| .....                                                                                                                                                                                     | .....                                     |
| Wykończenie powierzchni wspólnych.....                                                                                                                                                    | .....                                     |
| .....                                                                                                                                                                                     | .....                                     |
| Urządzenia techniczne/instalacje                                                                                                                                                          |                                           |
| <input type="checkbox"/> prąd, <input type="checkbox"/> woda(.....), <input type="checkbox"/> gaz, <input type="checkbox"/> kanalizacja(.....),                                           |                                           |
| <input type="checkbox"/> centralne ogrzewanie, <input type="checkbox"/> ciepła woda, <input type="checkbox"/> TV, <input type="checkbox"/> Internet, <input type="checkbox"/> monitoring, |                                           |
| <input type="checkbox"/> oświetlenie, <input type="checkbox"/> domofon, <input type="checkbox"/> instalacja odgromowa                                                                     |                                           |
| Powierzchnie wspólne.....                                                                                                                                                                 | .....                                     |
| Ocena stanu budynku <input type="checkbox"/> bardzo dobra, <input type="checkbox"/> dobra, <input type="checkbox"/> średnia, <input type="checkbox"/> zła                                 | .....                                     |
| <b>Opis lokalu</b>                                                                                                                                                                        |                                           |
| Dane techniczne lokalu.....                                                                                                                                                               | .....                                     |
| .....                                                                                                                                                                                     | .....                                     |
| .....                                                                                                                                                                                     | .....                                     |
| Ekspozycja mieszkania.....                                                                                                                                                                | .....                                     |
| Standard wykończenia wnętrza <input type="checkbox"/> bardzo dobry, <input type="checkbox"/> dobry, <input type="checkbox"/> średni, <input type="checkbox"/> zły                         | .....                                     |
| Drzwi wejściowe.....                                                                                                                                                                      | .....                                     |
| Drzwi wewnętrzne.....                                                                                                                                                                     | .....                                     |



34

## Uwagi

Czy nieruchomość jest ubezpieczona?

Czy do nieruchomości przysługują innym osobom prawa nieujawnione w księdze wieczystej?

W czym posiadaniu jest nieruchomość i na jakie cele jest wykorzystywana?

(data i podpis osoby sporządzającej protokół)

sporządzający protokół



**Załącznik 13.3.**  
**Ubezpieczenie OC**



# CERTYFIKAT

**ZAWARCIA OBOWIĄZKOWEGO UBEZPIECZENIA  
ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ  
PRZEDSIĘBIORCY PROWADZĄCEGO DZIAŁALNOŚĆ  
W ZAKRESIE RZECZOZNAWSTWA MAJĄTKOWEGO**

Niniejszym potwierdza się, że:

**Centrum Wyceny Piotr Stawiński**

**26-610 Radom, Koszarowa 1 / 4**

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie  
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

**Nr polisy SRM0018632**

zgodne z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r.  
w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej  
przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności  
rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 805)

**na okres: 11/05/2025 - 10/05/2026**

**na sumę gwarancyjną: 1 000 000 EUR**

**słownie: jeden milion euro**

**składka za ubezpieczenie wynosi: 3 612.00 PLN**

*Lidia Machalska*  
Starszy Specjalista ds. Ubezpieczeń

iExpert.pl Spółka Akcyjna  
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32  
02-001 Warszawa  
KRS 0000426530, REGON 140437850  
NIP 525-235-52-48

iExpert.pl SA | www.iexpert.pl  
Al. Jerozolimskie 99/32 | 02-001 Warszawa  
tel.: 22 646 42 42 | fax: 22 100 26 26

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy KRS, KRS nr: 0000426530  
NIP 5252355248 | Kapitał zakładowy: 100.000 zł, opłacony w całości.



## Ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego

POLISA NR: **SRM0018632**

Oferta nr: 0463/MSP/W/2014

### DANE

#### UBEZPIECZYCIEL

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Al. Jana Pawła II 24,  
00-133 Warszawa zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy  
XII Wydział Gospodarczy, KRS 0000009831, NIP 526-025-10-49,  
wysokość kapitału zakładowego: 86 352 300,- zł, kapitał wpłacony w całości.

#### UBEZPIECZAJĄCY

**Centrum Wyceny Piotr Stawiński**

Koszarowa 1/4  
26-610 Radom

REGON: 383318001

Telefon: 787444787

#### UBEZPIECZONY

**Centrum Wyceny Piotr Stawiński**

Koszarowa 1/4  
26-610 Radom

REGON: 383318001

Telefon: 787444787

**UBEZPIECZONY – w związku  
z powołaniem na biegłego**

**Piotr Stawiński**

#### Okres ubezpieczenia

od dnia: **11/05/2025**

do dnia: **10/05/2026**

#### Zakres terytorialny

Rzeczpospolita Polska