

OPERAT SZACUNKOWY

niezabudowana nieruchomość gruntowa stanowiąca
działkę nr 448
położona we wsi Sworzyce
gmina Końskie, powiat konecki

podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej



Sygnatura sprawy: **RA1R/GU/213/2025**

Sygnatura akt w korespondencji: **RA1R/GUp-s/253/2025**

Rzeczoznawca majątkowy:

Piotr Stawiński nr uprawnień 7492

Biegły Sądowy przy Sądzie Okręgowym w Radomiu

Krótki opis nieruchomości	Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa, niezabudowana oznaczona jako działka nr 448 o powierzchni 0,7200 ha, położona we wsi Sworzyce, gmina Końskie. Dla przedmiotowej nieruchomości gruntowej Sąd Rejonowy w Końskich, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW K11K/00056108/0. <u>Brak informacji dotyczących ubezpieczenia nieruchomości.</u> <u>Nieruchomość w posiadaniu Pani Iwony Adamus i Pana Łukasza Adamus.</u>
Cel wyceny	Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej dla potrzeb postępowania upadłościowego Pani Iwony Adamus, zgodnie ze zleceniem z dnia 16.10.2025r. wystawionym przez Syndyka Tomasza Szadkowskiego.
Oszacowana wartość rynkowa	<u>Wartość rynkowa całej nieruchomości gruntowej niezabudowanej wynosi:</u> <u>93 300,00 zł</u> <u>Słownie: dziewięćdziesiąt trzy tysiące trzysta złotych</u> Wartość likwidacyjna całej nieruchomości gruntowej niezabudowanej wynosi: <u>69 975,00 zł</u> <u>Słownie: sześćdziesiąt dziewięć tysięcy dziewięćset siedemdziesiąt pięć złotych</u>
Data sporządzenia operatu	04 listopada 2025 roku
Autor opracowania	Piotr Stawiński Rzecznik Majątkowy nr uprawnień: 7492 Biegły Sądowy przy Sądzie Okręgowym w Radomiu

Spis treści

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	4
1.1. Przedmiot wyceny	4
1.2. Zakres i uwarunkowania wyceny	4
2. CEL WYCENY	4
3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO	4
3.1. Podstawy formalne	4
3.2. Podstawy prawne	5
3.3. Podstawy merytoryczne	5
3.4. Źródła danych o nieruchomości	6
4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	6
5. OPIS STANU PRZEDMIOTU WYCENY (na dzień 25.10.2025r.)	7
5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości	7
5.2. Informacje na temat nieruchomości ujawnione w Ewidencji Gruntów i Budynków – Katastrze Nieruchomości	13
5.3. Lokalizacja, opis stanu otoczenia nieruchomości, wielkość, charakter, i stopień zurbanizowania	15
5.4. Opis stanu techniczno - użytkowego i wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej	16
5.5. Opis stanu zagospodarowania	19
6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM i INNYCH PLANACH	19
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU	21
7.1. Rodzaj i obszar rynku, okres badania cen.	21
7.2. Stan i stopień rozwoju rynku w odniesieniu do rodzaju nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny	21
8. PRZEDSTAWIENIE I UZASADNIENIE WYBORU PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY ..	23
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI	24
9.1. Określenie poprawki ze względu na trend czasowy	24
9.2. Określenie wag cech rynkowych i ich ocena	24
9.3. Charakterystyka nieruchomości porównawczych o cenie min. i cenie max.	26
9.4. Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości, wyeksponowanie jej cech rynkowych oraz cech rynkowych nieruchomości, o cenie min. i max.	27
9.5. Określenie ceny transakcyjnej średniej (C_{SR}) ze zbioru transakcji przyjętych do analizy	27
9.6. Określenie zakresu sumy współczynników korygujących	27
9.7. Określenie wag każdej cechy rynkowej oraz zakresu współczynników korygujących tych cech	28
9.8. Określenie wartości rynkowej prawa własności niezabudowanej nieruchomości gruntowej	29
10. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU	30
10.1. Rodzaj i obszar rynku, okres badania cen.	30
10.2. Stan i stopień rozwoju rynku w odniesieniu do rodzaju nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny	30
11. PRZEDSTAWIENIE I UZASADNIENIE WYBORU PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY	32
12. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI	33
12.1. Określenie poprawki ze względu na trend czasowy	33
12.2. Określenie wag cech rynkowych i ich ocena	33
12.3. Charakterystyka nieruchomości porównawczych o cenie min. i cenie max.	35
12.4. Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości, wyeksponowanie jej cech rynkowych oraz cech rynkowych nieruchomości o cenie min. i max.	36
12.5. Określenie ceny transakcyjnej średniej (C_{SR}) ze zbioru transakcji przyjętych do analizy	36
12.6. Określenie zakresu sumy współczynników korygujących	36
12.7. Określenie wag każdej cechy rynkowej oraz zakresu współczynników korygujących tych cech	36
12.8. Określenie wartości rynkowej prawa odrębnej własności do nieruchomości	37
13. OBLICZENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ CAŁEJ NIERUCHOMOŚCI	38
13.1. Określenie wartości likwidacyjnej całej nieruchomości	38
14. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM	38
15. KLAUZULE I OGRANICZENIA	39
16. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA	39
17. ZAŁĄCZNIKI	39

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

1.1.1. Rodzaj wycenianej nieruchomości

Przedmiot wyceny stanowi nieruchomość gruntowa niezabudowana.

1.1.2. Położenie – adres nieruchomości

Niezabudowana nieruchomość gruntowa, składająca się z jednej działki ewidencyjnej nr 448 położona w wsi Sworzyce, gmina Końskie, województwo świętokrzyskie.

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 0044 Sworzyce, jednostka ewidencyjna 260503_5 Końskie – obszar wiejski, powiat konecki, województwo świętokrzyskie.

1.1.4. Oznaczenie nieruchomości wg stanu prawnego (ksiąg wieczystych)

Dla niezabudowanej nieruchomości gruntowej prowadzona jest księga wieczysta nr KI1K/00056108/0 przez Sąd Rejonowy w Końskich, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

1.2. Zakres i uwarunkowania wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej niezabudowanej nieruchomości gruntowej.

2.CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej dla potrzeb postępowania upadłościowego Pani Iwony Adamus, zgodnie ze zleceniem z dnia 16.10.2025r. wystawionym przez Syndyka Tomasza Szadkowskiego.

3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1. Podstawy formalne

Podstawą opracowania operatu szacunkowego jest zlecenie z dnia 16.10.2025r. wystawione przez Syndyka Tomasza Szadkowskiego.

3.2. Podstawy prawne

- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. 2023 poz. 1832);
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. 2024 poz. 1145);
- Ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2022 poz. 503 ze zm.);
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo Budowlane (t.j. Dz.U. 2021 poz. 2351 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 1964r. Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz.U. 2021 poz. 1805 ze zm.);
- Ustawa z dnia 11 kwietnia 2003r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz.U. 2022 poz. 2569);
- Ustawa z dnia 14 kwietnia 2016r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (t.j. Dz.U. 2022 poz. 507
- Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 10 grudnia 2001r. w sprawie zaliczenia gmin oraz miast do jednego z czterech okręgów podatkowych (Dz. U. 2001 Nr 143 poz. 1614).

3.3. Podstawy merytoryczne

- Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców 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 KI1K/00056108/0 na podstawie Elektronicznych Ksiąg Wieczystych <https://ekw.ms.gov.pl/>,
- Akt notarialny Rep. A nr 5078/2015,
- Informacje o lokalnym rynku nieruchomości pozyskane w biurach pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz od rzeczoznawców majątkowych działających na terenie powiatu koneckiego,
- Fragment mapy ewidencyjnej oraz dane z Ewidencji Gruntów i Budynków,
- Ogłędziny przedmiotowej nieruchomości w dniu 25.10.2025r. (*protokół z oględzin nieruchomości stanowi załącznik*),
- Wizja lokalna nieruchomości szacowanej oraz nieruchomości przyjętych do porównań w procesie wyceny,
- Uchwała Nr XXI/189/2020 z dnia 2020-06-30 - Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Końskie,
- Informacje o cenach transakcyjnych nieruchomości gruntowych zabudowanych i niezabudowanych uzyskane z Wydziału Geodezji w Starostwie Powiatowym w Końskich, ul. Staszica 2, 26-200 Końskie,
- Informacje uzyskane od Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska.

4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

1. Data sporządzenia wyceny
 - 04.11.2025 r.
2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny
 - 25.10.2025 r.
3. Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny
 - 25.10.2025 r.
4. Data oględzin wycenianej nieruchomości
 - 25.10.2025 r.

5. OPIS STANU PRZEDMIOTU WYCENY (na dzień 25.10.2025r.)**5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości**

Stan prawny niezabudowanej nieruchomości gruntowej określono na podstawie badania księgi wieczystej nr KI1K/00056108/0 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Końskich, IV Wydział Ksiąg Wieczystych. W dniu badania KW ujawniono następujące wpisy i wzmianki:

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI			
			Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości		1	1
Działki ewidencyjne			
Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki		448	1
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)		44, SWORZYCE	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)		Lp. 1. 1 ŚWIĘTOKRZYSKIE, KONECKI, KOŃSKIE, SWORZYCE	
Sposób korzystania		R - GRUNTY ORNE	
			Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości		0,7200 HA	1

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

W dziale I-SP – Spis praw 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.	1	1 /1	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA	2
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	IWONA ADAMUS, JERZY, MARIA, 86010111600				
Lp. 2.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	1 /1	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA	2
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	ŁUKASZ KAROL ADAMUS, IRENEUSZ, HALINA, 84100802711				

Podstawa nabycia:

- UMOWA DAROWIZNY, 5078/2015, 2015-12-23.

Własność wycenianej nieruchomości w udziale 1/1 na zasadzie wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej przysługuje:

-IWONA ADAMUS,

-ŁUKASZ KAROL ADAMUS.

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA	
Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)	
1.	DZ. KW. / K11K / 6715 / 25 / 1 - 2025-10-21, 08:54:35 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI
BRAK WPISÓW	

Uwaga !!!

W dziale III – Prawa, roszczenia i ograniczenia zamieszczono wzmiankę dotyczącą wpisu ogłoszenia upadłości.

DZIAŁ IV - HIPOTEKA			
Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	1		3
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta	46908,93 (CZTERDZIEŚCI SZEŚĆ TYSIĘCY DZIEWIĘCIEŚĆ OSIEM 93/100) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	HIPOTEKA PRZYMUSOWA Z TYTUŁU SKŁADEK NA FUS ZA OKRES 11/2020–01/2021, 05/022-07/2022, 12/2022; FUZ, FP, FS I FGŚP ZA OKRES 05/2022-07/2022, NALEŻNYCH ODSETEK, KOSZTÓW UPOMNIENIA, DECYZJA
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.		ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RADOMIU, RADOM, 00001775600291
Lp. 2.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	2		4
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta	78816,04 (SIEDEMDZIESIĄT OSIEM TYSIĘCY OSIEMSET SZESNAŚCIE 04/100) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	HIPOTEKA PRZYMUSOWA Z TYTUŁU SKŁADEK NA FUS, FUZ, FP, FS I FGŚP ZA OKRES 01/2023-04/2023, 06/2023-08/2023, NALEŻNYCH ODSETEK, DECYZJA
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.		ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH, ODDZIAŁ RADOM, 00001775600291
Lp. 3.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	3		5, 6, 7
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta	5338,50 (PIĘĆ TYSIĘCY TRZYSTA TRZYDZIEŚCI OSIEM 50/100) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	HIPOTEKA PRZYMUSOWA Z TYTUŁU SKŁADEK NA FUS ZA OKRES 02/2024 - 03/2024, FUZ ZA OKRES 09/2023-12/2023, 02/2024 - 03/2024, KOSZTÓW UPOMNIEN I EGZEKUCYJNYCH, ODSETEK, KOLEJNE TYTUŁY WYKONAWCZE NR TW4310024003755T1, TW4310024006116T1, TW4310024006117T1
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.		ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RADOMIU, RADOM, 00001775600291

Podstawą wpisów w dziale IV Hipoteka są:

- DECYZJA, RWA: 310071DZPDZ23/000283, 2023-03-28, ZUS ODDZIAŁ W RADOMIU,
- DECYZJA, RWA: 310071DZPDZ24/000288, 2024-04-02, ZUS O/RADOM,
- KOLEJNY TYTUŁ WYKONAWCZY, TW4310024003755T1, 2024-10-01, ZUS ODDZIAŁ W RADOMIU,
- KOLEJNY TYTUŁ WYKONAWCZY, TW4310024006116T1, 2024-10-01, ZUS ODDZIAŁ W RADOMIU,
- KOLEJNY TYTUŁ WYKONAWCZY, TW4310024006117T1, 2024-10-01, ZUS ODDZIAŁ W RADOMIU.

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 5078/2015

WYPIS


Kancelaria Notarialna
Ewa Dumin-Święcicka
ul. Iwo Odrowąża 16
26-200 Końskie, tel. 41 372 2594
Repertorium A 5078/2015

AKT NOTARIALNY

Dnia dwudziestego trzeciego grudnia dwa tysiące piętnastego roku ----
(23-12-2015 r.) w Kancelarii Notarialnej w Końskich przy ulicy Iwo Odrowąża
Nr 16 przed notariuszem **Ewą Dumin-Święcicką** stawili się:-----

1. Władysława Wijas, córka Jana i Heleny, wdowa, -----
zamieszkała Grabków 6, 26-200 Końskie, legitymująca się dowodem -----
osobistym AGB 925432, PESEL 41080810161 -----

2. Iwona Adamus, córka Jerzego i Marii, zamieszkała -----
26-600 Radom ulica Trzciniowa 12 d, legitymująca się dowodem -----
osobistym AVI 209363, PESEL 86010111600 -----

3. Łukasz Karol Adamus, używający imienia *Łukasz* -----
syn Ireneusza i Haliny, mąż, zamieszkały 26-600 Radom ulica -----
Trzciniowa 12 d, legitymujący się dowodem osobistym AUA 927606, -----
PESEL 84100802711 -----

Tożsamość stawających notariusz ustaliła na podstawie powołanych wyżej ---
dowodów osobistych.-----

UMOWA DAROWIZNY.

§1. Helena Trojanowska była na podstawie prawomocnego aktu własności ----
ziemi wydanego przez Naczelnika Miasta i Gminy Końskie w dniu 13 lutego ---
1978 roku za nr WBG-ON-45102/70/78 właścicielką nieruchomości poło ----
żonej we wsi Sworzyce, gminy Staporków, złożonej z działek oznaczonych-----
/po scaleniu gruntów/ numerami: 438, 448, 513, 494.-----

Umową przekazania własności i posiadania gospodarstwa rolnego zawartą ----
w dniu 20 kwietnia 1982 roku przed Naczelnikiem Miasta i Gminy Końskie ---
Helena Trojanowska przeniosła na Władysławę Wijas własność niezabudo ----
wanej nieruchomości położonej we wsi Sworzyce, gminy Końskie, o po -----
wierzchni dziewięćdziesięciu arów /90a/, złożonej z działek oznaczonych -----
numerami 448 (czterysta czterdzieści osiem) , 494 (czterysta dziewięćdziesiąt
cztery) na mapie wpisanej do ewidencji gruntów Starostwa Powiatowego -----
w Końskich za numerem GN.6621.13.679.2015, nie mającej założonej księgi
wieczystej.-----

Władysława Wijas **zapewnia**, że nieruchomość nr 448 nie jest obciążona żadnymi prawami, długami, służebnościami, roszczeniami ani hipotekami na rzecz osób trzecich jak również zobowiązaniami do których stosuje się przepisy ustawy z dnia 29 lipca 1997 roku Ordynacja podatkowa, nie występują żadne ograniczenia w jej rozporządzaniu, nie jest zabudowana, Stanowi jej majątek osobisty, posiada dostęp do drogi, Iwona Adamus jest jej wnuczką.

i przedkłada do aktu wypis z rejestru gruntów wydany przez Starostwo Powiatowe w Końskich w dniu 13 listopada 2015 roku za nr GN.6621.13.679.2015 z którego wynika, że działka nr 448 to grunty orne i łąki trwałe.

§2. Władysława Wijas **daruje** Iwone i Łukaszowi małżonkom Adamus niezabudowaną nieruchomość położoną we wsi Sworzyce, gminy Końskie, o powierzchni siedemdziesięciu dwóch arów /72a/, oznaczoną numerem 448 (czteryście czterdzieści osiem) postanawiając przy tym, że przedmiot tej darowizny objęty będzie wspólnością ustawową obdarowanych a Iwona i Łukasz małżonkowie Adamus darowiznę **przyjmują**.

§3. Stawający określają wartość przedmiotu umowy darowizny na kwotę 10.000,00 zł (dziesięć tysięcy złotych), wartość każdej z darowizn na kwotę 5.000,00 zł (pięć tysięcy złotych) dodając przy tym, że darowizny te są pierwsze między nimi w ciągu ostatnich pięciu /5/ lat.

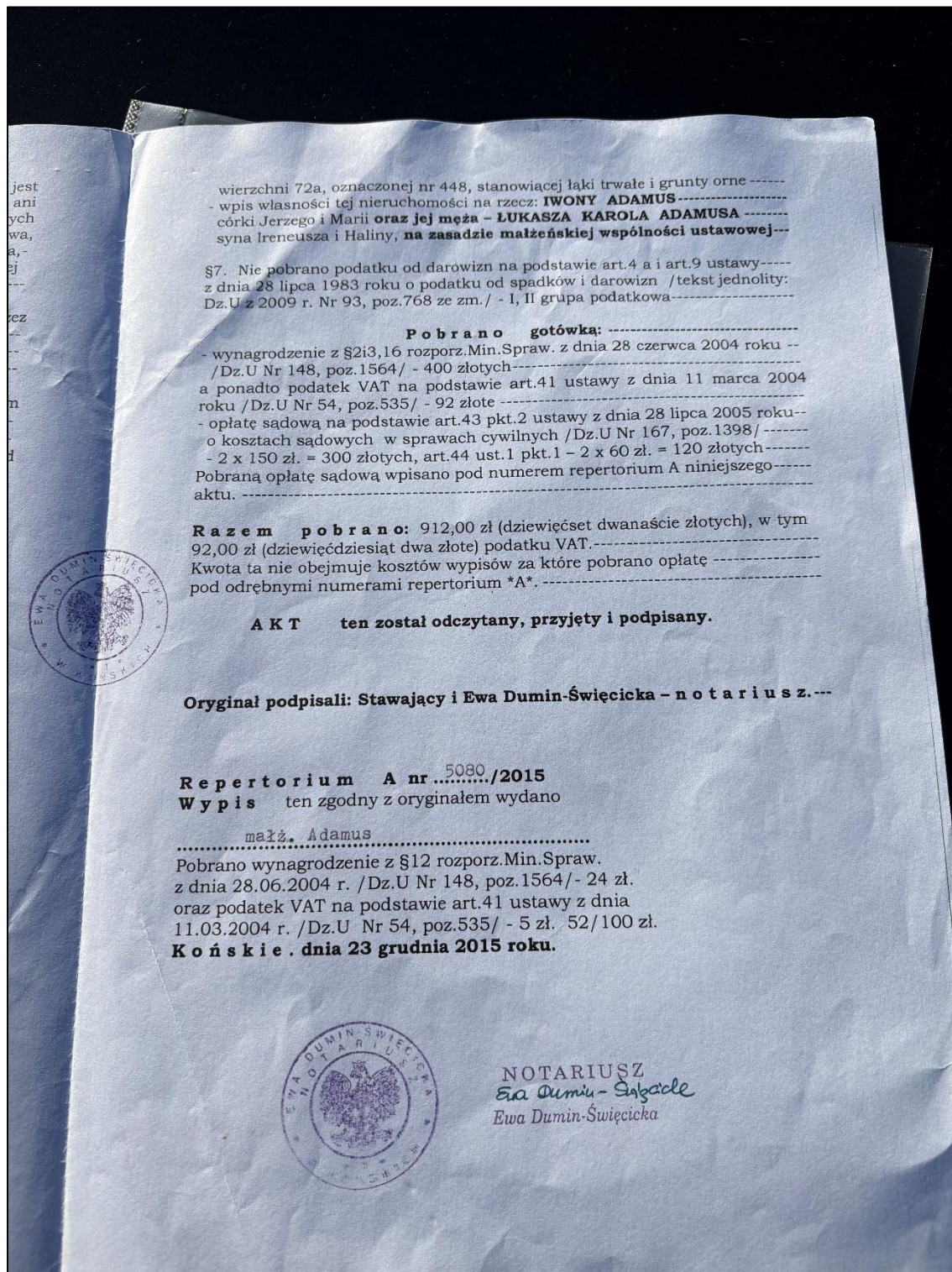
Notariusz wyjaśniła stawającym treść i znaczenie art.56 ustawy Kodeks karny skarbowy i art.8 ust.4 ustawy o podatku od spadków i darowizn informując o:
- skutkach przewidzianych w Kodeksie karnym skarbowym w razie podania nieprawdy lub zatajenia prawdy, przez co podatek narażony jest na uszczuplenie;
- przysługującym organowi podatkowemu prawie do określenia, podwyższenia lub obniżenia wartości przedmiotu czynności prawnej;
- ciążącym na obdarowanych obowiązku zapłaty zaległości podatkowej wraz z odsetkami za zwłokę w przypadku określenia lub podwyższenia wartości przedmiotu czynności przez organ podatkowy.

§4. Koszty aktu jak również opłatę sądową ponoszą obdarowani.

§5. Obdarowani są już w posiadaniu nieruchomości.

§6. Władysława Wijas **wnosi** o:
- założenie przez Sąd Rejonowy w Końskich księgi wieczystej dla niezabudowanej nieruchomości położonej we wsi Sworzyce, gminy Końskie, o powierzchni 18a, oznaczonej nr 494, stanowiącej łąki trwałe i pastwiska
- wpis własności tej nieruchomości na rzecz: **WŁADYSŁAWY WIJAS** córki Jana i Heleny

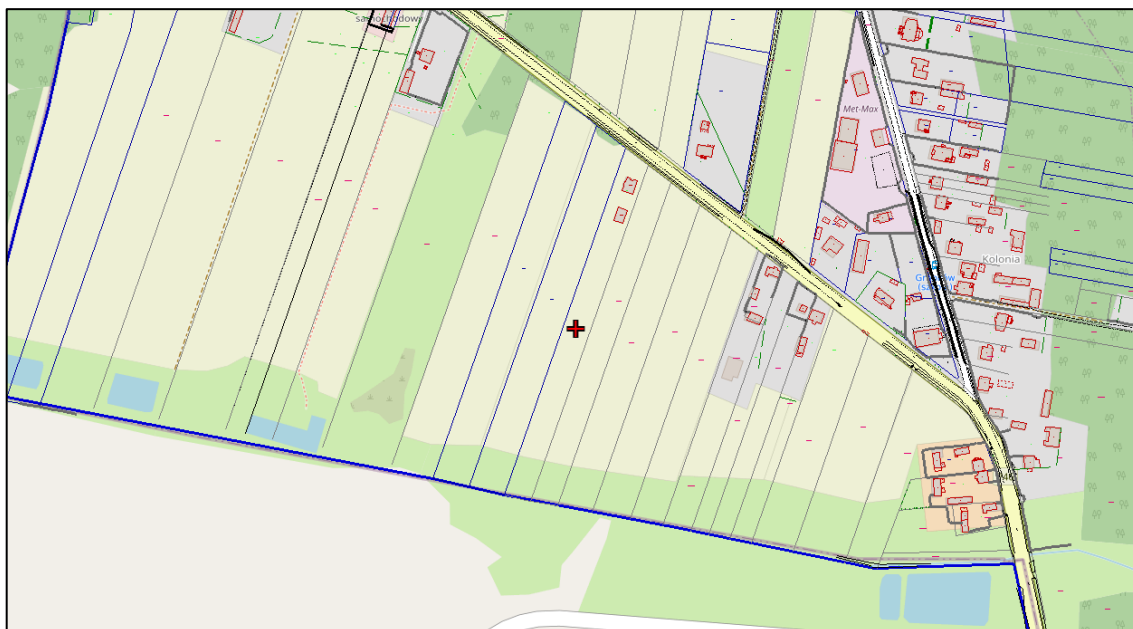
Iwona i Łukasz małżonkowie Adamus **wnoszą** o:
- założenie przez Sąd Rejonowy w Końskich księgi wieczystej dla niezabudowanej nieruchomości położonej we wsi Sworzyce, gminy Końskie, o po



Źródło: Pani Iwona Adamus

5.2. Informacje na temat nieruchomości ujawnione w Ewidencji Gruntów i Budynków – Katastrze Nieruchomości

Działka nr 448



Źródło: Geoportal Końskie

Grunt (działka nr 448)

Identyfikator działki: 260503_5.0044.448,

Województwo: Świętokrzyskie,

Działka gruntu nr ew. 448,

Powiat: KONECKI,

Jednostka ewidencyjna: 260503_5 Końskie – obszar wiejski,

Obręb: 0044 Sworzyce,

JRG: G.316,

Powierzchnia ewidencyjna: 0,7200 ha,

Klasoużytek ŁVI: pow. 0,0500 ha (ŁVI – Łąki trwałe, Gleby orne najslabsze),

Klasoużytek RIVb: pow. 0,6600 ha (RIVb – Gleby orne średniej jakości, gorsze),

Klasoużytek W-ŁVI: pow. 0,0100 ha (W-ŁVI – Grunty pod rowami, Łąki trwałe, Gleby orne najslabsze).

Brak informacji dotyczących ubezpieczenia nieruchomości.

Nieruchomość w posiadaniu Pani Iwony Adamus i Pana Łukasza Adamus.

Wypis z rejestru gruntów

STAROSTA KONECKI

26-200 Końskie
ul. Stanisława Staszica 2

Województwo : Świętokrzyskie

Powiat : konecki

Jednostka ewidencyjna : 260503_5 KOŃSKIE - obszar wiejski

Obręb : 260503_5 .0044 SWORZYCE

Nr kancelaryjny : GN.6621.31.1272.2025

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 22.10.2025

Jednostka rejestrowa : G.316

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	(małżeństwo) ŁUKASZ KAROL ADAMUS Rodzice: IRENEUSZ, HALINA TRZCINOWA 12D; 26-610 RADOM; IWONA ADAMUS Rodzice: JERZY, MARIA TRZCINOWA 12D; 26-610 RADOM;	Własność	1/1

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
448		łąki trwale	ŁVI	0,05	0,72	AN 5078/2015
		grunty orne	RIVb	0,66		KI1K/00056108/0
		grunty pod rowami	W-ŁVI	0,01		

Id działki: 260503_5.0044.448						
-------------------------------	--	--	--	--	--	--

Razem powierzchnia działek :

0,72 ha

Słownie : siedemdziesiąt dwa ar.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 22.10.2025

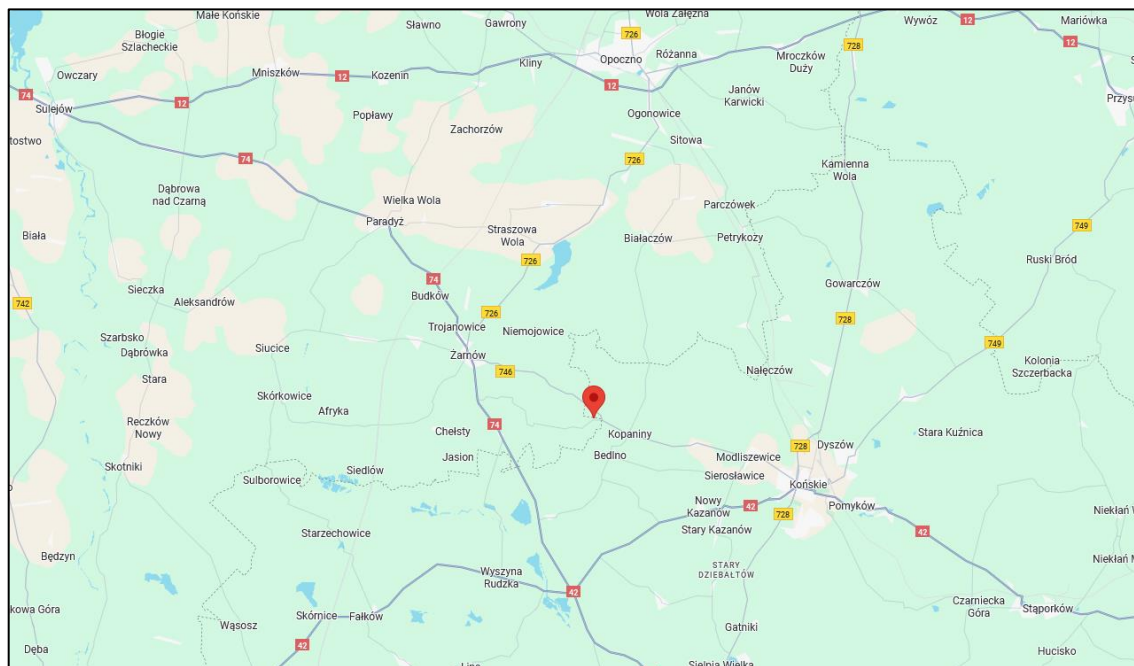
Sporządził : Dorota Sztyleblak

Dokument podpisany elektronicznie z upoważnienia Starosty Koneckiego.

Strona: 1

Źródło: Starostwo Powiatowe w Końskich

5.3. Lokalizacja, opis stanu otoczenia nieruchomości, wielkość, charakter, i stopień zurbanizowania



Źródło: mapy Google

Sworzyce – wieś sołecka w Polsce położona w województwie świętokrzyskim, w powiecie koneckim, w gminie Końskie. W skład sołectwa Sworzyce wchodzi także wieś Grabków i Poraj. Prywatna wieś szlachecka, położona była w drugiej połowie XVI wieku w powiecie opoczyńskim województwa sandomierskiego. Do 1954 roku istniała gmina Sworzyce. W latach 1975–1998 miejscowość położona była w województwie kieleckim. Przez miejscowość przepływa rzeczka Wąglanka, lewobrzeżny dopływ Drzewiczki. Wierni Kościoła rzymskokatolickiego należą do parafii św. Anny w Bedlnie.

Podstawowy kod pocztowy: 26-200.

Ludność ok. - 200 mieszkańców.

Odległość wycenianej nieruchomości od budynków użyteczności publicznej:

- Sklep ogólnospożywczy – odległość 7,0 km,
- Urząd Miasta i Gminy Końskie – odległość 12,4 km,
- Publiczna Szkoła Podstawowa w Żarnowie – odległość 7,2 km,
- Stacja Paliw „BP” – odległość 9,1 km,
- Kościół pw. Św. Anny w Bedlnie – odległość 2,8 km,
- NZOZ w Żarnowie – odległość 7,1 km.

Sąsiedztwo bezpośrednie

Od strony północnej nieruchomość sąsiaduje z drogą publiczną (droga wojewódzka nr 746) oraz użytkami rolnymi, zaś od strony południowej z użytkami gruntowymi - łąkami. Od strony wschodniej i zachodniej znajdują się użytki rolne.

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

W dniu oględzin tj. 25.10.2025r. roku na nieruchomości obecny biegły sądowy Piotr Stawiński.

Dojazd do nieruchomości

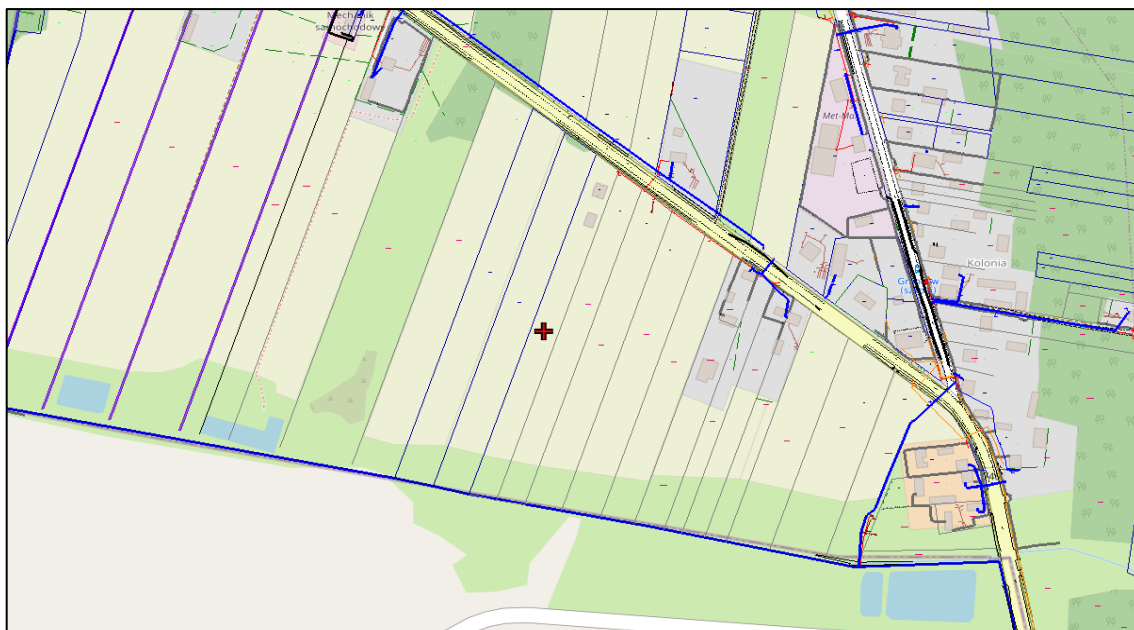


Działka nr 448





Powierzchnia działki to 7 200 m². Dojazd do działki bezpośrednio z drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej, bez urządzonych ciągów dla pieszych oraz oświetlenia. Działka porośnięta trawą oraz nielicznymi drzewami i krzewami powstałymi w wyniku samoistnego zasiania. Działka kształtem zbliżona do prostokąta o wymiarach ok. 24 m na 300 m.



Źródło: Geoportal Końskie

Według dokumentacji przedmiotowa nieruchomość wyposażona jest w instalacje:
- elektryczną
W pasie drogowym po północnej stronie działki przebiega sieć wodociągowa.

Uwaga!!! Zgodnie z wydanym pozwoleniem na budowę na działce nr 448 naniesione są dwa budynki (mieszkalny i niemieszkalny).



Wyszukiwarka publiczna RWDZ	
Szczegóły wniosku nr BP6740.35.2017.KC	
Stan prawny	✓ Decyzja pozytywna
INFORMACJE DOTYCZĄCE OBIEKTU BUDOWLANEGO	
Województwo	świętokrzyskie
Kod pocztowy	26-200
Pocztą	-
Miejscowość	Sworzyce
Ulica	-
Numer domu	-
Numer lokalu	-
INFORMACJE DOTYCZĄCE DZIAŁKI BUDOWLANEJ	
Nr działki ew.	Obręb 260503_5.0044: działka nr 448
Obręb ew.	260503_5.0044
Jednostka ew.	260503_5
INFORMACJE DOTYCZĄCE ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO	
Rodzaj obiektu	Budynek mieszkalny jednorodzinny
Kategoria obiektu	I
Kubatura budynku	795
Nazwa zamierzenia budowlanego	budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego z poddaszem użytkowym wraz z instalacjami wodociągową kanalizacyjną, elektryczną, c.o. oraz zbiornikiem na nieczystości cieple, budowa budynku gospodarczego
Rodzaj zamierzenia budowlanego	budowa nowego/nowych obiektów budowlanych
DANE INWESTORA	
Nazwisko	Adamus
Imię	Iwona

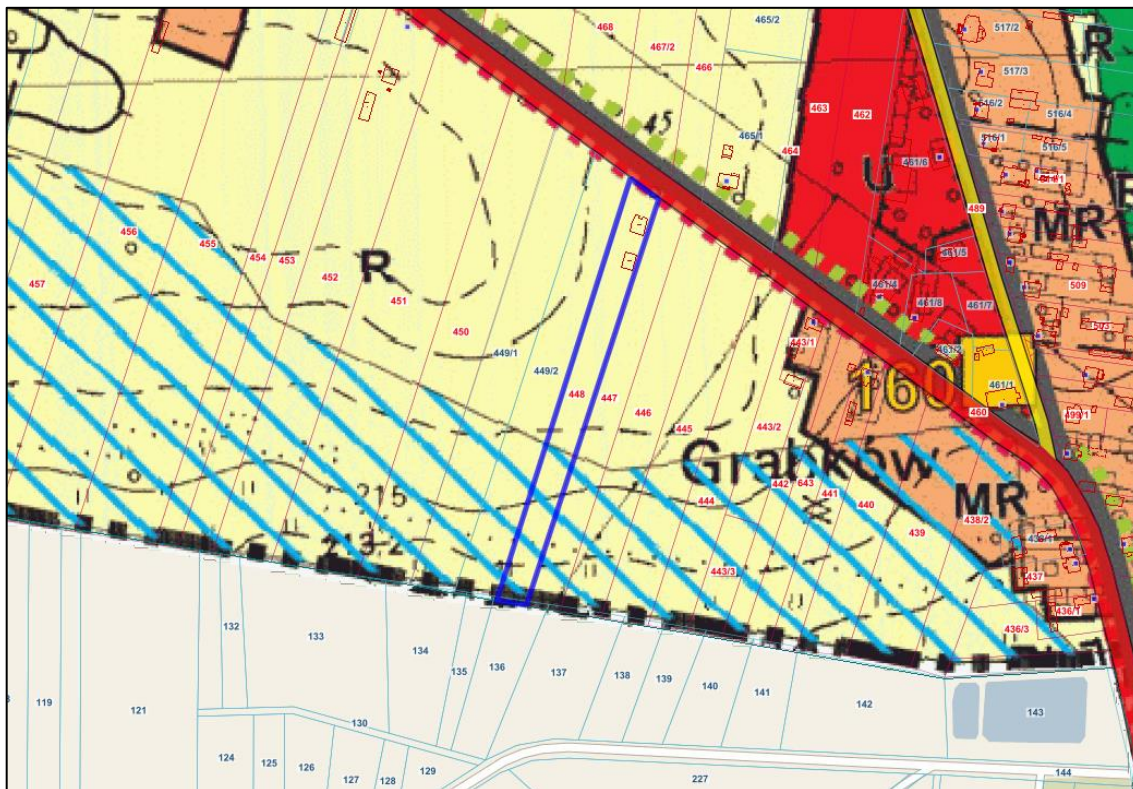
Źródło: gunb.gov.pl

5.5. Opis stanu zagospodarowania.

Wyceniana działka o powierzchni 7 200 m².

Teren wokół nieruchomości częściowo zagospodarowany – od frontu droga o nawierzchni asfaltowej, w otoczeniu pola uprawne. Działka nie jest ogrodzona.

6.PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM i INNYCH PLANACH



Źródło: SIP Końskie

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, nie uchwalono planu zagospodarowania przestrzennego. Według Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Końskie przedmiotowa działka znajduje się na terenach rolniczych, niebieski ukośne linie oznaczają tereny zmeliorowane.

W związku z faktem, że działka nr 448 ma wydane pozwolenie na budowę tylko część działki jest przeznaczona pod zabudowę. Pozostała część działki stanowi grunty rolne. Zgodnie z przyjętą utrwaloną i stosowaną dobrą praktyką wyceny dokonano rozdzielenia terenu o różnorodnym przeznaczeniu oraz odrębnie wyceniono każde z nich.

Część działki nr 448 o powierzchni 1846m² stanowi grunty pod zabudowę, a część o powierzchni 5354m² stanowią grunty przeznaczone jako tereny rolne.

Poniżej przedstawiono odpowiedź ze Starostwa Powiatowego w Końskich i obliczenia dla rozdzielonych obszarów.

Końskie, dnia 31.10.2025r.

Starosta Konecki
Wydział Budownictwa i Gospodarki Przestrzennej
26-200 Końskie ul. Stanisława Staszica 2

dot. sprawy: BP.6740.35.2017.KC

Pan Piotr Stawiński
Centrum Wyceny
Rzeczoznawca Majątkowy, Biegły Sądowy
przy Sądzie Okręgowym w Radomiu
ul. Koszarowa 1 lok. 4, 26-610 Radom

W odpowiedzi na pismo z dnia 30.10.2025r. w sprawie, udzielenia informacji „jaka powierzchnia działki nr 448 zlokalizowanej we wsi Sworzyce przeznaczona jest pod zabudowę (w wydanym pozwoleniu na budowę) nr decyzji BP.6740.35.217.KC”, informuje, że powierzchnia terenu objęta opracowaniem (ABC...-A) wynosiła 1846,0 m² na wnioskowanej działce nr 448, w obrębie ewidencyjnym 0044 Sworzyce, jednostka ewidencyjna 260503_5 Końskie – obszar wiejski.

Z up. STAROSTY
mgr inż. Justyna Jędrusińska - Gula
Naczelnik Wydziału Budownictwa
i Gospodarki Przestrzennej

Otrzymują:
1. Adresat
2. a/a

Źródło: Starostwo Powiatowe w Końskich

OBLICZENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ GRUNTU PRZEZNACZONEGO POD ZABUDOWĘ

Część działki nr 448 o powierzchni 1846 m².

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU

7.1. Rodzaj i obszar rynku, okres badania cen.

Badaniem został objęty lokalny rynek niezabudowanych nieruchomości gruntowych o charakterze budowlanym, w zakresie transakcji przeprowadzanych na rynku wtórnym. Wszystkie rozpatrywane transakcje dotyczyły praw własności do niezabudowanych nieruchomości gruntowych. W trakcie przeprowadzonej analizy zbadano transakcje z obszaru powiatu koneckiego. Okres analizy cen transakcyjnych przyjęto od końca 2024 r. 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 lokalizacji nieruchomości, typu oraz możliwości przyszłej zabudowy. W wyniku przeprowadzonej analizy rynku, zgromadzono bazę transakcji najbardziej podobnych do nieruchomości wycenianej pod względem atrybutów cenotwórczych kierując się głównie ich lokalizacją, powierzchnią, uzbrojeniem, dojazdem oraz możliwościami przyszłej zabudowy. Zgodnie z przeprowadzoną analizą ustalono, że największym popytem cieszą się działki kształtem zbliżonym do kwadratu, o większych powierzchniach, uzbrojone, położone w dobrej lokalizacji, z drogą dojazdową. Ceny podobnych działek wahały się na analizowanym rynku lokalnym w granicach od około 20,00zł/m² powierzchni (nieruchomości o słabych atrybutach cenotwórczych) do około 35,00zł/m² powierzchni (nieruchomości o bardzo dobrych atrybutach cenotwórczych). Średnia cena transakcyjna prawa własności do niezabudowanej nieruchomości gruntowej wyniosła na analizowanym terenie około 35,70 zł za 1 m². W celu dokonania analizy lokalnego rynku badano akty notarialne, a także obserwowano ruch na rynku lokalnym pod względem popytu i podaży. W biurach nieruchomości złożonych jest wiele ofert sprzedaży z każdego zakresu cenowego, programu użytkowego i powierzchni. Na określonym rynku lokalnym, w czasie jego monitorowania wyselekcjonowano 14 transakcji dotyczących prawa odrębnej własności do niezabudowanych nieruchomości gruntowych. Źródłem danych były akty notarialne – umowy sprzedaży gromadzone w Starostwie Powiatowym w Końskich. 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 nabywcy). Utworzono zbiór transakcji mając na uwadze ich przydatność dla potrzeb wykorzystania w podejściu porównawczym. Wśród transakcji noszących znamiona rynkowych wybrano 11 i przyjęto do dalszej analizy. Na podstawie utworzonego zbioru transakcji określono i obliczono dane niezbędne do dalszych obliczeń.

Lp.	Data transakcji	Lokalizacja - obręb	Powierzchnia m ²	Cena trans.	Cena 1 mkw pow.
1	21.07.2025	Nieświń	1597	60 000,00 zł	37,57 zł
2	14.06.2025	Stara Kuźnica	506	16 110,00 zł	31,84 zł
3	16.05.2025	Satara Kuźnica	1243	30 000,00 zł	24,14 zł
4	07.04.2025	Stary Sokołów	2000	40 000,00 zł	20,00 zł
5	26.03.2025	Brody	1361	87 000,00 zł	63,92 zł
6	18.03.2025	Młynek Nieświński	1418	34 000,00 zł	23,98 zł
7	17.02.2025	Sierosławice	2500	50 000,00 zł	20,00 zł
8	14.02.2025	Gatniki	1346	70 000,00 zł	52,01 zł
9	12.02.2025	Bedlenko	1467	51 000,00 zł	34,76 zł
10	23.01.2025	Stara Kuźnica	1300	30 000,00 zł	23,08 zł
11	11.12.2024	Nowy Dziebaltów	1500	40 000,00 zł	26,67 zł

Średnia cena nieruchomości podobnych (wg zestawienia przedstawionego w tabeli ze zbiorem transakcji porównawczych) na rynku lokalnym wynosi:

$$C_{SR} = 32,54 \text{ zł/m}^2$$

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

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

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

Wspomnianą *wartość rynkową*, zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami art. 151 ust. 1, 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 wyniki analizy rynku lokalnego nieruchomości podobnych, do określenia wartości rynkowej nieruchomości, zastosowano **podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej**, która polega na określaniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości na podstawie zbioru co najmniej kilkunastu nieruchomości podobnych przyjętych do porównań, które to nieruchomości były przedmiotem transakcji sprzedaży. Jako nieruchomości podobne rozumie się nieruchomości, które są porównywalne z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość. Do określenia wartości rynkowej nieruchomości należy dochodzić w drodze korekty średniej ceny rynkowej uzyskanej z tego zbioru, współczynnikami przypisanymi odpowiednim cechom rynkowym nieruchomości. Decydując się na przyjęcie wyżej opisanej metody wyceny, wzięto pod uwagę charakter nieruchomości oraz jej indywidualne możliwości funkcjonalne na istniejącym rynku lokalnym.

Zastosowano następującą procedurę przy wykorzystaniu ww. metody szacowania:

- Opis nieruchomości będącej przedmiotem wyceny;
- Określenie rynku lokalnego poprzez ustalenie rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych;
- Przyjęcie cech rynkowych charakterystycznych dla nieruchomości i określenie ich wag procentowych;

- Charakterystyka wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych;
- Opis nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie minimalnej $C_{\min}$ oraz nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie maksymalnej $C_{\max}$;
- Określenie ceny średniej $C_{\text{śr}}$ ze zbioru transakcji przyjętych do analizy;
- Określenie zakresu współczynników korygujących jako $[C_{\min}/C_{\text{śr}} ; C_{\max}/C_{\text{śr}}]$;
- Określenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości wg formuły;

$$W_R = C_{\text{śr}} * \sum u_i * K_{i=1..n}$$

gdzie:

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

n – liczba współczynników odpowiadająca określonej wcześniej liczbie cech rynkowych nieruchomości

K – współczynnik korekcyjny $\in (0,9:1,1)$ (do niniejszego opracowania przyjęto $K=1$)

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

9.1. 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 niezabudowanych nieruchomości gruntowych. Stwierdzono, że w analizowanym czasie obserwuje się niewielki spadek cen, a niewielkie zmiany mieszczą się w granicach dokładności oszacowania. Obserwacje takie potwierdza także analiza prasy fachowej. Biorąc powyższe pod uwagę, do dalszego procesu wyceny przyjęto, iż ceny uzyskane przy sprzedaży są aktualne na datę wyceny.

9.2. Określenie wag cech rynkowych i ich ocena

Rynek lokalny niezabudowanych nieruchomości gruntowych, w analizowanym obszarze został podzielony w zależności od:

- lokalizacji
- uzbrojenia
- powierzchni

Przy wycenie nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego, wagi cech rynkowych można określić na trzy sposoby:

- na podstawie analizy bazy danych o cenach i cenach nieruchomości będących wcześniej przedmiotem obrotu rynkowego w okresie badania cen
- przez analogię do podobnych rodzajowo i obszarowo rynków lokalnych
- na podstawie badań – obserwacji preferencji poszczególnych nabywców.

Przyjęte dla analizowanego rynku lokalnego cechy i ich ocenę przedstawiono poniżej.

Cechy rynkowe wpływające na wartość nieruchomości

Lp.	Cechy rynkowe	Ocena	Opis oceny
1	Lokalizacja	Bardzo dobra	Nieruchomość położona przy urzędach, punktach usługowych i punktów użyteczności publicznej. Nieruchomość zlokalizowana jest przy drodze publicznej.
		Dobra	Nieruchomość położona w pobliżu urzędów, punktów usługowych i punktów użyteczności publicznej. Nieruchomość zlokalizowana przy drodze publicznej lub w pobliżu drogi publicznej.
		Przeciętna	Nieruchomość położona daleko od urzędów, punktów usługowych i punktów użyteczności publicznej. Nieruchomość zlokalizowana z dala od drogi publicznej, dojazd poprzez drogę wewnętrzną.
2	Uzbrojenie	Korzystna	Nieruchomość ma uzbrojenie w media typu prąd, woda, kanalizacja.
		Średnio korzystna	Nieruchomość ma częściowe uzbrojenie w media typu prąd, woda, kanalizacja.
		Niekorzystna	Nieruchomość ma dostęp do uzbrojenia w media typu prąd, woda, kanalizacja.
3	Wielkość powierzchni gruntu	Bardzo dobra	Działka powierzchni powyżej 1500 m ²
		Dobra	Działka o powierzchni od 1000 do 1500 m ²
		Przeciętna	Działka o powierzchni poniżej 1000 m ²

W celu określenia wpływu oddziaływania cech rynkowych nieruchomości na ich ceny przeprowadzono próbę analizy zawartych transakcji wykorzystując zasadę „ceteris paribus” (pozostałe równe). Ze względu na małą liczbę transakcji, nie było możliwości utworzenia par nieruchomości różniących się tylko jedną cechą. Wpływ oddziaływania cech rynkowych nieruchomości na ich cenę określono na podstawie informacji uzyskanych od biur pośrednictwa działających na rynku lokalnym. Tabele poniżej przedstawiają przyjęte wartości procentowe wag dla poszczególnych cech.

Określenie średnich wag cech rynkowych metodą badań preferencji					
Lp	Rodzaj cechy	Częstotliwość występowanie cechy w badaniu (%)			Średnia waga cechy (%) $\frac{n1+n2+n3}{3}$
		n1	n2	n3	
1	Lokalizacja	46	47	50	47,66
2	Uzbrojenie	27	25	30	27,33
3	Wielkość powierzchni gruntu	27	28	20	25,00

Suma wszystkich wag cech analizowanego rynku musi być równa 100%, dlatego też obliczone wartości zaokrąglono zgoda z zasadą ważności cech.

Lp.	Rodzaj cechy	Przyjęta waga cechy
1	Lokalizacja	48%
2	Uzbrojenie	27%
3	Wielkość powierzchni gruntu	25%
	Razem	100%

9.3. Charakterystyka nieruchomości porównawczych o cenie min. i cenie max.

Szczegółnej analizie, pod względem cech rynkowych mających wpływ na wartość wycenianej nieruchomości, poddano te o najniższej i najwyższej cenie z przyjętych do zbioru nieruchomości porównawczych.

Nieruchomość o cenie minimalnej

Niezabudowana nieruchomość gruntowa zlokalizowana obrębem ewidencyjnym Sierosławice gmina Końskie, położona daleko od urzędów, punktów usługowych i punktów użyteczności publicznej. Nieruchomość zlokalizowana jest w pobliżu drogi publicznej, dojazd poprzez drogę wewnętrzną, gruntową. Kształtem zbliżona do prostokąta. Jest to nieruchomość o powierzchni 2500 m², posiadająca dostęp do mediów.

Nieruchomość o cenie maksymalnej

Niezabudowana nieruchomość gruntowa zlokalizowana obrębem ewidencyjnym Brody gmina Końskie, położona w pobliżu urzędów, punktów usługowych i punktów użyteczności publicznej, w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej. Nieruchomość zlokalizowana jest przy drodze publicznej. Kształtem zbliżona do kwadratu. Jest to nieruchomość o powierzchni 1361 m², posiadająca częściowo media.

9.4. Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości, wyeksponowanie jej cech rynkowych oraz cech rynkowych nieruchomości, o cenie min. i max.

Lp.	Cecha rynkowa	Ocena nieruchomości wycenianej	Ocena nieruchomości o C_{min}	Ocena nieruchomości o C_{max}
1	Lokalizacja	Dobra	Przeciętna	Dobra
2	Uzbrojenie	Średnio korzystna	Niekorzystna	Średnio korzystna
3	Wielkość powierzchni gruntu	Bardzo dobra	Bardzo dobra	Dobra

9.5. Określenie ceny transakcyjnej średniej (C_{SR}) ze zbioru transakcji przyjętych do analizy

Średnia cena nieruchomości podobnych (wg zestawienia przedstawionego w tabeli ze zbiorem transakcji porównawczych) na rynku lokalnym wynosi:

$$C_{SR} = 32,54 \text{ zł/m}^2$$

9.6. Określenie zakresu sumy współczynników korygujących

$$C_{min} / C_{SR} = 20,00 / 32,54 = 0,6146$$

$$C_{max} / C_{SR} = 63,92 / 32,54 = 1,9643$$

9.7. Określenie wag każdej cechy rynkowej oraz zakresu współczynników korygujących tych cech

Lp.	Cechy rynkowe	Wyceniana nieruchomość	Waga cechy	Zakres współczynników korygujących			Wartości współczynników korygujących u_i
1	Lokalizacja	Dobra	38%	0,2335	0,3800	0,7464	0,3800
2	Uzbrojenie	Średnio korzystna	27%	0,1659	0,2700	0,5304	0,2700
3	Wielkość powierzchni gruntu	Bardzo dobra	35%	0,2151	0,3500	0,6875	0,6875
SUMA			100%	0,6146	1,0000	1,9643	1,3375

Stosownie do zapisów § 8 ust. 2. Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (t.j. Dz.U. 2023 poz. 1832) w obliczeniach zostało uwzględnione położenie ceny średniej.

2. Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych w zbiorze stanowiącym podstawę wyceny współczynnikami korygującymi wynikającymi z oceny wycenianej nieruchomości w odniesieniu do przyjętej skali ocen poszczególnych cech rynkowych, z uwzględnieniem położenia ceny średniej w przedziale pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną.

9.8. Określenie wartości rynkowej prawa własności niezabudowanej nieruchomości gruntowej

$$W_R = C_{sr} * \sum u_i * K$$

$$W_{RG} = 32,54 \times 1,3375 \times 1 = 43,52 \text{ zł/m}^2$$

Obliczenie wartości rynkowej część działki nr **448 (pod zabudowę)** o powierzchni 1846m²:

$$W_{RG} = W_{1m} \times p.u.$$

W_{RG} – wartość rynkowa gruntu

$$W_{RG} = 43,52 \text{ zł} \times 1846 \text{ m}^2 = 80\,337,92 \text{ zł}$$

Przyjęta wartość rynkowa nieruchomości gruntowej część działki nr 448 (pod zabudowę) wynosi: 80 500,00 zł

Słownie: osiemdziesiąt tysięcy pięćset złotych

OBLICZENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ GRUNTU PRZEZNACZONEGO JAKO GRUNT ROLNY

Część działki nr 448 o powierzchni 5354 m².

10. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU

10.1. 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 rolnych. W trakcie przeprowadzonej analizy zbadano transakcje z obszaru powiatu koneckiego. Okres analizy cen transakcyjnych przyjęto od końca 2024r. do dnia wyceny.

10.2. 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 lokalizacji nieruchomości, typu oraz możliwości przyszłego wykorzystania do celów produkcji rolnej. W wyniku przeprowadzonej analizy rynku, zgromadzono bazę transakcji najbardziej podobnych do nieruchomości wycenianej pod względem atrybutów cenotwórczych kierując się głównie ich lokalizacją i sąsiedztwem, powierzchnią, dostępem do infrastruktury ułatwiającej uprawę. Zgodnie z przeprowadzoną analizą ustalono, że największym popytem cieszą się działki o większych powierzchniach, położone w dobrej lokalizacji, z drogą dojazdową, z możliwością wykorzystania do produkcji rolnej. Ceny podobnych działek wahały się na analizowanym rynku lokalnym w granicach od około 1,50 zł za 1 m² powierzchni (nieruchomości o słabych atrybutach cenotwórczych) do około 4,00 zł za 1 m² powierzchni (nieruchomości o bardzo dobrych atrybutach cenotwórczych). Średnia cena transakcyjna prawa własności do niezabudowanej nieruchomości gruntowej wyniosła na analizowanym terenie 3,50 zł za 1 m². W celu dokonania analizy lokalnego rynku badano akty notarialne, a także obserwowano ruch na rynku lokalnym pod względem popytu i podaży. Na określonym rynku lokalnym, w czasie jego monitorowania wyselekcjonowano 16 transakcji dotyczących prawa odrębnej własności do niezabudowanych nieruchomości gruntowych z przeznaczeniem jako grunty rolne. Źródłem danych były akty notarialne – umowy sprzedaży gromadzone w Starostwie Powiatowym w Końskich. 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 nieruchomości nabywcy). Utworzono zbiór transakcji mając na uwadze ich przydatność dla potrzeb wykorzystania w podejściu porównawczym. Wśród transakcji noszących znamiona rynkowych wybrano 11 i przyjęto do dalszej analizy. Na podstawie utworzonego zbioru transakcji określono i obliczono dane niezbędne do dalszych obliczeń.

Lp.	Data transakcji	Obręb	Powierzchnia m2	Cena trans.	Cena 1 mkw pow.	Rodzaj użytku i klasa gruntu
1	15.09.2025	Modliszewice	2900	4 000,00 zł	1,38 zł	grunt omy r, łąki i pastwiska ps - IIIb, IV
2	11.09.2025	Start Dziebaltów	6900	26 000,00 zł	3,77 zł	grunt omy r, łąki i pastwiska ps - IV, IVa
3	09.09.2025	Nieświń	6700	20 000,00 zł	2,99 zł	grunt omy r - VI
4	02.09.2025	Modliszewice	2300	4 000,00 zł	1,74 zł	grunt omy r, - IIIb, IVa
5	05.08.2025	Belno	7600	16 000,00 zł	2,11 zł	grunt omy r - IVa, IVb, V, VI
6	17.06.2025	Nałęczów	8940	25 000,00 zł	2,80 zł	grunt omy r, łąki i pastwiska ps - IVb, V, VI
7	24.04.2025	Bedlno	5800	17 000,00 zł	2,93 zł	grunt omy r - IVb, VI
8	12.03.2025	Paruchy	1700	5 000,00 zł	2,94 zł	grunt omy r, łąki i pastwiska ps - IV, V, VI
9	07.01.2025	Nieświń	3100	12 000,00 zł	3,87 zł	grunt omy r - V, VI
10	28.12.2024	Sworzyce	5000	10 000,00 zł	2,00 zł	łąki i pastwiska ps - IV, V
11	19.12.2024	Nowy Dziebaltów	1600	3 200,00 zł	2,00 zł	grunt omy r, łąki i pastwiska ps - IV, V, VI

Średnia cena nieruchomości podobnych (wg zestawienia przedstawionego w tabeli ze zbiorem transakcji porównawczych) na rynku lokalnym wynosi:

$$C_{SR} = 2,59 \text{ zł/m}^2$$

11. PRZEDSTAWIENIE I UZASADNIENIE WYBORU PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY

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

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

Wspomnianą *wartość rynkową*, zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami art. 151 ust. 1, 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 wyniki analizy rynku lokalnego nieruchomości podobnych, do określenia wartości rynkowej nieruchomości, zastosowano **podjęcie porównawcze, metodę korygowania ceny średniej**, która polega na określaniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości na podstawie zbioru co najmniej kilkunastu nieruchomości podobnych przyjętych do porównań, które to nieruchomości były przedmiotem transakcji sprzedaży. Jako nieruchomości podobne rozumie się nieruchomości, które są porównywalne z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość. Do określenia wartości rynkowej nieruchomości należy dochodzić w drodze korekty średniej ceny rynkowej uzyskanej z tego zbioru, współczynnikami przypisanymi odpowiednim cechom rynkowym nieruchomości.

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

Zastosowano następującą procedurę przy wykorzystaniu ww. metody szacowania:

- Opis nieruchomości będącej przedmiotem wyceny;
- Określenie rynku lokalnego poprzez ustalenie rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych;
- Przyjęcie cech rynkowych charakterystycznych dla nieruchomości i określenie ich wag procentowych;
- Charakterystyka wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych;
- Opis nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie minimalnej $C_{\min}$ oraz nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie maksymalnej $C_{\max}$;

- Określenie ceny średniej C_{sr} ze zbioru transakcji przyjętych do analizy;
- Określenie zakresu współczynników korygujących jako $[C_{\text{min}}/C_{\text{sr}} ; C_{\text{max}}/C_{\text{sr}}]$;
- Określenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości wg formuły;

$$W_R = C_{\text{sr}} * \sum_{i=1..n} u_i * K$$

gdzie:

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

n – liczba współczynników odpowiadająca określonej wcześniej liczbie cech rynkowych nieruchomości

K – współczynnik korekcyjny $\in (0,9:1,1)$ (do niniejszego opracowania przyjęto $K=1$)

12. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

12.1. 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 w analizowanym okresie ceny były stabilne, a niewielkie zmiany mieszczą się w granicach dokładności oszacowania. Obserwacje takie potwierdza także analiza prasy fachowej. Biorąc powyższe pod uwagę do dalszego procesu wyceny przyjęto, iż ceny uzyskane przy sprzedaży są aktualne na datę wyceny.

12.2. Określenie wag cech rynkowych i ich ocena

Rynek lokalny niezabudowanych nieruchomości gruntowych, w analizowanym obszarze został podzielony w zależności od:

- lokalizacji
- dostępu do infrastruktury ułatwiającej uprawę
- powierzchni.

Przy wycenie nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego, wagi cech rynkowych można określić na trzy sposoby:

- 1) na podstawie analizy bazy danych o cenach i cenach nieruchomości będących wcześniej przedmiotem obrotu rynkowego w okresie badania cen
- 2) przez analogię do podobnych rodzajowo i obszarowo rynków lokalnych
- 3) na podstawie badań – obserwacji preferencji poszczególnych nabywców

Przyjęte dla analizowanego rynku lokalnego cechy i ich ocenę przedstawiono poniżej.

Cechy rynkowe wpływające na wartość nieruchomości

Lp.	Cechy rynkowe	Ocena	Opis oceny
1	Lokalizacja i sąsiedztwo	Bardzo dobra	Nieruchomość położona przy drodze publicznej, posiada bezpośredni dojazd, w sąsiedztwie rzadka zabudowa.
		Dobra	Nieruchomość położona blisko drogi publicznej, posiada bezpośredni dojazd lub dojazd poprzez drogę wewnętrzną, w sąsiedztwie częsta zabudowa.
		Zła	Nieruchomość położona z dala od drogi publicznej, nie posiada bezpośredniego dojazdu lub dojazd poprzez drogę wewnętrzną, w sąsiedztwie częsta zabudowa
2	Dostęp do infrastruktury ułatwiającej uprawę	Korzystna	Nieruchomość wyposażona w budowlę i infrastrukturę ułatwiającą prowadzenie produkcji rolnej.
		Średnio korzystna	Nieruchomość bez wyposażenia w budowlę, posiada infrastrukturę ułatwiającą prowadzenie produkcji rolnej.
		Niekorzystna	Nieruchomość bez wyposażenia w budowlę i infrastrukturę ułatwiającą prowadzenie produkcji rolnej.
3	Powierzchnia	Bardzo dobra	od 10 000m ²
		Dobra	od 5 000 m ² do 10 000 m ²
		Przeciętna	Poniżej 5 000 m ²

W celu określenia wpływu oddziaływania cech rynkowych nieruchomości na ich ceny przeprowadzono próbę analizy zawartych transakcji wykorzystując zasadę „ceteris paribus” (pozostałe równe). Ze względu na małą liczbę transakcji, nie było możliwości utworzenia par nieruchomości różniących się tylko jedną cechą. Wpływ oddziaływania cech rynkowych nieruchomości na ich cenę określono na podstawie informacji uzyskanych od biur pośrednictwa działających na rynku lokalnym. Tabele poniżej przedstawiają przyjęte wartości procentowe wag dla poszczególnych cech.

Określenie średnich wag cech rynkowych metodą badań preferencji					
Lp	Rodzaj cechy	Częstotliwość występowanie cechy w badaniu (%)			Średnia waga cechy (%) $\frac{n1+n2+n3}{3}$
		n1	n2	n3	
1	Lokalizacja	49	51	55	51,6
2	Dostęp do infrastruktury ułatwiającej uprawę	15	15	20	16,6
3	Powierzchnia	36	34	25	31,6

Suma wszystkich wag cech analizowanego rynku musi być równa 100%, dlatego też obliczone wartości zaokrąglono zgoda z zasadą ważności cech.

Lp.	Rodzaj cechy	Przyjęta waga cechy
1	Lokalizacja	52%
2	Dostęp do infrastruktury ułatwiającej uprawę	17%
3	Powierzchnia	31%
	Razem	100%

12.3. Charakterystyka nieruchomości porównawczych o cenie min. i cenie max.

Szczegółnej analizie, pod względem cech rynkowych mających wpływ na wartość wycenianej nieruchomości, poddano te o najniższej i najwyższej cenie z przyjętych do zbioru nieruchomości porównawczych.

Nieruchomość o cenie minimalnej

Niezabudowana nieruchomość gruntowa o przeznaczeniu rolnym zlokalizowana w obrębie Modliszewice, gmina Końskie. Nieruchomość posiada dojazd od drogi publicznej poprzez drogę wewnętrzną, kształtem zbliżona do prostokąta. Jest to nieruchomość o powierzchni 2900m², nieposiadającą infrastruktury ułatwiającej uprawy.

Nieruchomość o cenie maksymalnej

Niezabudowana nieruchomość gruntowa o przeznaczeniu rolnym zlokalizowana w obrębie Modliszewice, gmina Końskie. W otoczeniu nieruchomości występuje zabudowa, posiada dojazd od drogi publicznej, kształtem zbliżona do prostokąta. Jest to nieruchomość o powierzchni 3100m², posiada infrastrukturę ułatwiającą uprawę.

12.4. Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości, wyeksponowanie jej cech rynkowych oraz cech rynkowych nieruchomości o cenie min. i max.

Lp.	Cecha rynkowa	Ocena nieruchomości wycenianej	Ocena nieruchomości o C_{min}	Ocena nieruchomości o C_{max}
1	Lokalizacja	Dobra	Dobra	Dobra
2	Dostęp do infrastruktury ułatwiającej uprawę	Niekorzystna	Niekorzystna	Średnio korzystna
3	Powierzchnia	Dobra	Przeciętna	Dobra

12.5. Określenie ceny transakcyjnej średniej ($C_{\bar{S}}$) ze zbioru transakcji przyjętych do analizy

Średnia cena nieruchomości podobnych (wg zestawienia przedstawionego w tabeli ze zbiorem transakcji porównawczych) na rynku lokalnym wynosi:

$$C_{\bar{S}} = 3,26 \text{ zł/m}^2$$

12.6. Określenie zakresu sumy współczynników korygujących

$$C_{min} / C_{\bar{S}} = 1,38 / 2,59 = 0,5328$$

$$C_{max} / C_{\bar{S}} = 3,87 / 2,59 = 1,4942$$

12.7. Określenie wag każdej cechy rynkowej oraz zakresu współczynników korygujących tych cech

Lp.	Cechy rynkowe	Wyceniana nieruchomość	Waga cechy	Zakres współczynników korygujących			Wartości współ. koryg. ui
1	Lokalizacja	Dobra	52%	0,2771	0,5200	0,7770	0,5200
2	Dostęp do infrastruktury ułatwiającej uprawę	Niekorzystna	17%	0,0906	0,1700	0,2540	0,0906
3	Powierzchnia	Dobra	31%	0,1652	0,3100	0,4632	0,3100
SUMA			100%	0,5328	1,0000	1,4942	0,9206

Stosownie do zapisów § 8 ust. 2. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (t.j. Dz.U. 2023 poz. 1832) w obliczeniach zostało uwzględnione położenie ceny średniej.

2. Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych w zbiorze stanowiącym podstawę wyceny współczynnikami korygującymi wynikającymi z oceny wycenianej nieruchomości w odniesieniu do przyjętej skali ocen poszczególnych cech rynkowych, z uwzględnieniem położenia ceny średniej w przedziale pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną.

12.8.Określenie wartości rynkowej prawa odrębnej własności do nieruchomości

$$W_R = C_{sr} * \sum u_i * K$$

$$W_R = 2,59 \times 0,9206 \times 1 = 2,39 \text{ zł/m}^2$$

Obliczenie wartości rynkowej część działki nr **448 (jako rolnej)** o powierzchni 5354m²:

$$W_R = W_{1m} \times p.u.$$

$$W_R = 2,39 \text{ zł} \times 5354 \text{ m}^2 = 12\,796,06 \text{ zł}$$

Przyjęta wartość rynkowa nieruchomości gruntowej część działki nr 448 (jako rolnej) wynosi 12 800,00 zł

Słownie: dwanaście tysięcy osiemset złotych

13. OBLICZENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ CAŁEJ NIERUCHOMOŚCI

Działka nr	Wartość rynkowa – część pod zabudowę	Wartość rynkowa – część rolna	Wartość rynkowa – część leśna	Wartość rynkowa całości
448	80 500,00	12 800,00	-----	93 300,00
Razem				93 300,00

Wartość rynkowa całej nieruchomości wynosi: 93 300,00 zł

Słownie: dziewięćdziesiąt trzy tysiące trzysta złotych

13.1. Określenie wartości likwidacyjnej całej nieruchomości

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:

$93\,300,00\text{ zł} \times 25\% = 23\,325,00\text{ zł}$

$93\,300,00\text{ zł} - 23\,325,00\text{ zł} = 69\,975,00\text{ zł}$

Przyjęta wartość likwidacyjna całej nieruchomości wynosi: 69 975,00 zł

Słownie: sześćdziesiąt dziewięć tysięcy dziewięćset siedemdziesiąt pięć złotych

14. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM

Oszacowana w podejściu porównawczym wartość prawa własności do nieruchomości gruntowej niezabudowanej wynosi **93 300,00 zł** (słownie: dziewięćdziesiąt trzy tysiące trzysta złotych) jest wartością rynkową. Do określenia wartości prawa odrębnej własności nieruchomości gruntowej przeanalizowano rynek powiatu koneckiego. Okres monitorowania rynku od końca 2024r. do dnia wyceny.

15. KLAUZULE I OGRANICZENIA

- 15.1. Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i Standardami Zawodowymi Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych.
- 15.2. Operat sporządzono wyłącznie dla celu określonego w punkcie 2.
- 15.3. Za wykorzystanie operatu do innych celów, jak również przez osoby trzecie autor nie ponosi odpowiedzialności.
- 15.4. Operat nie może być publikowany w całości ani w części bez zgody autora.
- 15.5. Założono, że rzeczoznawcy udostępniono wszelkie dostępne dokumenty mogące mieć wpływ na ustalenie wartości nieruchomości.
- 15.6. Operat nie stanowi analizy prawnej, stan prawny został zbadany jedynie dla potrzeb wyceny.
- 15.7. Zawarte w operacie informacje nie niosą znamion ekspertyzy technicznej.
- 15.8. 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.
- 15.9. Autor operatu nie bierze odpowiedzialności za jego treść w przypadku ujawnienia nowych dokumentów, które mogłyby mieć wpływ na wartość nieruchomości określoną w opinii.
- 15.10. Operat został sporządzony w jednym egzemplarzu, zawiera 45 ponumerowanych stron.

16. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA

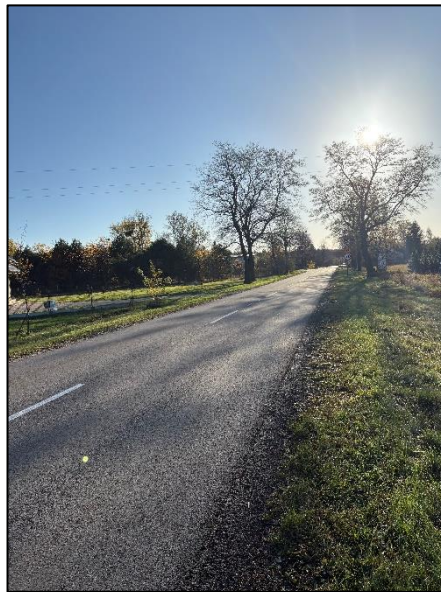
17. ZAŁĄCZNIKI

- 17.1. Dokumentacja fotograficzna z dnia 25.10.2025r.
- 17.2. Protokół z oględzin nieruchomości 25.10.2025r.
- 17.3. Ubezpieczenie OC przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego.

Załącznik 17.1.

Dokumentacja fotograficzna

Dojazd do nieruchomości



Działka nr 448





Załącznik 17.2.
Protokół z oględzin

Protokół z oględzin nieruchomości	
Adres nieruchomości.....	ul. 448, Sworzyce, gm. Kąkolice
Imię i nazwisko właściciela.....	pan. Antoni i Ewelina Holanek
Rodzaj własności.....	spółdzielcza w formie nieruchomości wspólnej
Otoczenie nieruchomości	
określenie sąsiedztwa, w otoczeniu zabudowa mieszkaniowa, gospodarcza, dla celów rekreacyjnych, teren zielony	
Opis budynku	
Rodzaj budynku.....	.....
Liczba kondygnacji.....	.....
Winda.....	.....
Rok budowy.....	.....
Opis wykonanych robót, zakres prac.....	.....
Wykończenie powierzchni wspólnych.....	.....
Urządzenia techniczne/instalacje	
☒ prąd, ☐ woda(.....), ☐ gaz, ☐ kanalizacja(.....),	
☐ centralne ogrzewanie, ☐ ciepła woda, ☐ TV, ☐ Internet, ☐ monitoring,	
☐ oświetlenie, ☐ domofon, ☐ instalacja odgromowa	
Powierzchnie wspólne.....	.....
Ocena stanu budynku ☐ bardzo dobra, ☐ dobra, ☐ średnia, ☐ zła	.....
Opis lokalu	
Dane techniczne lokalu.....	.....
Ekspozycja mieszkania.....	.....
Standard wykończenia wnętrza ☐ bardzo dobry, ☐ dobry, ☐ średni, ☐ zły	.....
Drzwi wejściowe.....	.....
Drzwi wewnętrzne.....	.....

	Kuchnia	Łazienka/WC	Pokoje	Korytarz
Podłoga	—	—	—	—
Ściany	—	—	—	—
Stolarka okienna, Parapety	—	—	—	—
Wypożażenie	—	—	—	—

Ocena stanu lokalu ☐ bardzo dobra, ☐ dobra, ☐ średnia, ☐ zła

Uwagi

Wzrosty, ofiary, obciążenie, ciężki system, Piekł Stawinski:
Białe mury, co obciążenie, ofiary.

Czy nieruchomość jest ubezpieczona?

Tak / Nie (jeśli tak to jaki zakres)

—

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

Tak / Nie (jeśli tak to jakie)

—

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

25.10.2015 Piekł Stawinski.

(data i podpis osoby udostępniającej)

(data i podpis osoby sporządzającej protokół)

Biegły Sądowy przy Sądzie Okręgowym
w Radomiu
z zakresu szacowania nieruchomości oraz maszyn
i urządzeń i twórczo związanych z nieruchomością
mgr Piotr Stawinski
ul. Koszarowa 3 lok. 4 26-610 Radom
tel. 787 444 787



Załącznik 13.6.
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.iewert.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