

## **OPERAT SZACUNKOWY**

nieruchomość gruntowa  
działka nr 917/1 zabudowana siedmioma budynkami niemieszkalnymi  
adres: ul. T. Kościuszki 263  
położona w Szydłowcu

***podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej,  
podejście kosztowe metoda kosztów odtworzenia, technika wskaźnikowa***



Sygnatura sprawy **RA1R/GU/10/2024**

**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 - prawo użytkowania wieczystego gruntu - działki numer 917/1, zabudowanej siedmioma budynkami niemieszkalnymi, stanowiącymi odrębny od gruntu przedmiot własności, położona w Szydłowcu przy ulicy Tadeusza Kościuszki 263.</p> <p>Powierzchnia przedmiotowej działki wynosi 1,3450 ha. Powierzchnia zabudowy budynków wynosi: 1120m<sup>2</sup>, 250m<sup>2</sup>, 160m<sup>2</sup>, 359m<sup>2</sup>, 80m<sup>2</sup>, 53m<sup>2</sup>, 22m<sup>2</sup>. Dla przedmiotowej nieruchomości gruntowej Sąd Rejonowy w Szydłowcu IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW RA1S/00009903/8.</p> <p style="text-align: center;"><b><u>Brak informacji dotyczących ubezpieczenia nieruchomości.</u></b></p> <p style="text-align: center;"><b><u>Brak informacji dotyczących wpisu do rejestru zabytków.</u></b></p> <p style="text-align: center;"><b><u>Nieruchomość w posiadaniu Pana Lecha Lagner i Pani Marioli Lagner.</u></b></p>
<b>Cel wyceny</b>	<p>Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej oraz budynków i urządzeń stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności dla potrzeb postępowania upadłościowego Pana Lecha Lagnera, zgodnie ze zleceniem z dnia 09.02.2024r. wystawionym przez Syndyka Tomasza Szadkowskiego.</p>
<b>Oszacowana wartość rynkowa</b>	<p style="text-align: center;"><u>Wartość rynkowa całej nieruchomości wynosi:</u></p> <p style="text-align: center;"><b>5 550 500,00zł</b></p> <p style="text-align: center;"><i><u>Słownie: pięć milionów pięćset pięćdziesiąt tysięcy pięćset złotych</u></i></p> <p style="text-align: center;"><u>Wartość likwidacyjna całej nieruchomości wynosi:</u></p> <p style="text-align: center;"><b>4 162 875,00zł</b></p> <p style="text-align: center;"><i><u>Słownie: cztery miliony sto sześćdziesiąt dwa tysiące osiemset siedemdziesiąt pięć złotych</u></i></p>
<b>Data sporządzenia operatu</b>	20 marca 2024 roku
<b>Autor opracowania</b>	Piotr Stawiński Rzecznik Majątkowy nr uprawnień: 7492 Biegły Sądowy przy Sądzie Okręgowym w Radomiu

## 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 (na dzień 09.02.2024r.).....</b>	<b>7</b>
5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości .....	7
5.2. Lokalizacja, opis stanu otoczenia nieruchomości, wielkość, charakter, i stopień zurbanizowania .....	28
5.3. Opis stanu techniczno - użytkowego i wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej .....	31
5.4. Opis stanu zagospodarowania. ....	55
<b>6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM.....</b>	<b>56</b>
<b>7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU .....</b>	<b>58</b>
7.1. Rodzaj i obszar rynku. ....	58
7.2. Stan i stopień rozwoju rynku w odniesieniu do rodzaju nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny .....	58
<b>8. PRZEDSTAWIENIE I UZASADNIENIE WYBORU PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY .....</b>	<b>59</b>
<b>9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI.....</b>	<b>61</b>
9.1. Określenie poprawki ze względu na trend czasowy .....	61
9.2. Określenie wag cech rynkowych i ich ocena .....	61
9.3. Charakterystyka nieruchomości porównawczych o cenie min. i cenie max. ....	63
9.4. Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych oraz cech rynkowych nieruchomości o cenie min. i max. ....	64
9.5. Określenie ceny transakcyjnej średniej (C <sub>SR</sub> ) ze zbioru transakcji przyjętych do analizy.....	64
9.6. Określenie zakresu sumy współczynników korygujących.....	64
9.7. Określenie wag każdej cechy rynkowej oraz zakresu współczynników korygujących tych cech .....	65
9.8. Określenie wartości rynkowej prawa odrębnej własności do nieruchomości gruntowej .....	66
<b>10. OKREŚLENIE WARTOŚCI NANIESIENÍ.....</b>	<b>67</b>
<b>11. WARTOŚĆ POSZCZEGÓLNYCH CZĘŚCI SKŁADOWYCH NIERUCHOMOŚCI .....</b>	<b>86</b>
11.1. Obliczenie wartości likwidacyjnej .....	87
<b>12. WYNIK KOŃCOWY.....</b>	<b>87</b>
<b>13. KLAUZULE I OGRANICZENIA .....</b>	<b>88</b>
<b>14. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA .....</b>	<b>88</b>
<b>15. ZAŁĄCZNIKI .....</b>	<b>89</b>

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

### **1.1. Przedmiot wyceny**

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

Przedmiot wyceny stanowi nieruchomość gruntowa - prawo użytkowania wieczystego gruntu - działki numer 917/1, zabudowanej siedmioma budynkami niemieszkalnymi, stanowiącymi odrębny od gruntu przedmiot własności.

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

Budynki, o których mowa w punkcie 1.1.1, zlokalizowane są na jednej działce ewidencyjnej nr 917/1 – adres Kościuszki 263, położonej w Szydłowcu, powiat szydłowiecki, województwo mazowieckie.

#### **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 0001 Szydłowiec, jednostka ewidencyjna 143005\_4 Szydłowiec miasto, powiat szydłowiecki, województwo mazowieckie.

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

Dla nieruchomości gruntowej Sąd Rejonowy w Szydłowcu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW RA1S/00009903/8.

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

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej nieruchomości stanowiącej prawo użytkowania wieczystego gruntu - działki zabudowanej siedmioma budynkami niemieszkalnymi, stanowiącymi odrębny od gruntu przedmiot własności.

## **2.CEL WYCENY**

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej oraz budynków i urządzeń stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności dla potrzeb postępowania upadłościowego Pana Lecha Lagnera, zgodnie ze zleceniem z dnia 09.02.2024r. wystawionym przez Syndyka Tomasza Szadkowskiego.

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

### **3.1. Podstawy formalne**

Podstawą opracowania operatu szacunkowego jest zlecenie z dnia 09.02.2024r. wystawione przez Syndyka Tomasza Szadkowskiego.



### **3.2. Podstawy prawne**

- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 5 września 2023r. w sprawie wyceny nieruchomości (t.j. Dz.U. 2023 poz. 1832);
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. 2023 poz. 344);
- 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.);
- Obwieszczenie Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 10 czerwca 2016r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz.U. 2016 poz. 1034 ze zm.);
- Ustawa z 17 listopada 1964r. Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz.U. 2021 poz. 1805 ze 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. Mączyńska, 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 RA1S/00009903/8 w dniu 08.02.2024r. w Sądzie Rejonowym w Szydłowcu, oraz na podstawie Elektronicznych Ksiąg Wieczystych <https://ekw.ms.gov.pl/>,
- Akt notarialny Rep. A nr 1271/96,
- Informacje pozyskane z zasobów archiwalnych Urzędu Miejskiego w Szydłowcu, ul. Rynek Wielki 1, 26-500 Szydłowiec,
- Informacje pozyskane z zasobów archiwalnych Starostwa Powiatowego w Szydłowcu, pl. M. Konopnickiej 7, 26-500 Szydłowiec,
- Informacje o lokalnym rynku nieruchomości pozyskane w biurach pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz od rzeczoznawców majątkowych działających na terenie Miasta Szydłowiec oraz powiatu szydłowieckiego,
- Fragment mapy ewidencyjnej oraz dane z Ewidencji Gruntów i Budynków,
- Oględziny przedmiotowej nieruchomości w dniu 09.02.2024r. (*protokół z oględzin nieruchomości stanowi załącznik*),
- Wizja lokalna nieruchomości szacowanej oraz nieruchomości przyjętych do porównań w procesie wyceny,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego północno-wschodniej części miasta Szydłowiec, Uchwała nr X/64/19 Rady Miejskiej w Szydłowcu z dnia 17 lipca 2019 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północno-wschodniej części miasta Szydłowiec,
- Informacje o cenach transakcyjnych prawa odrębnej własności nieruchomości gruntowych zabudowanych oraz niezabudowanych uzyskane w Wydziale Geodezji, Kartografii, Katastru i Nieruchomości w Starostwie Powiatowym w Szydłowcu, pl. M. Konopnickiej 7, 26-500 Szydłowiec.

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

1. Data sporządzenia wyceny  
- 20.03.2024 r.
2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny  
- 09.02.2024 r.
3. Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny  
- 09.02.2024 r.
4. Data oględzin wycenianej nieruchomości  
- 09.02.2024 r.

**5. OPIS STANU PRZEDMIOTU WYCENY (na dzień 09.02.2024r.)****5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości**

Stan prawny nieruchomości gruntowej określono na podstawie badania księgi wieczystej nr RA1S/00009903/8 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Szydłowcu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych. W dniu badania KW ujawniono następujące wpisy i wzmianki:

<b>DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI</b>					
Numer bieżący nieruchomości				1	Nr podstawy wpisu 1
<b>Działy ewidencyjne</b>					
Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu 1
Numer działki		917/1			1
Położenie (numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość)		Lp. 1.	1	RADOMSKIE, SZYDŁOWIEC, SZYDŁOWIEC	
Ulica		KOŚCIUSZKI 263			
Sposób korzystania		NIERUCHOMOŚĆ ZABUDOWANA			
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)		/ 00000862 / , 1,3450 HA			
Obszar całej nieruchomości				1,3450 HA	Nr podstawy wpisu 1
<b>Budynki</b>					
Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu 1
Położenie (numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość)		Lp. 1.	1	RADOMSKIE, SZYDŁOWIEC, SZYDŁOWIEC	
Nazwa ulicy numer porządkowy budynku		KOŚCIUSZKI 263			
Przeznaczenie budynku		BUDYNKI			
Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość)		TAK			
<b>Urządzenia</b>					
Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu 1
Położenie (numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość)		Lp. 1.	1	RADOMSKIE, SZYDŁOWIEC, SZYDŁOWIEC	
Opis		URZĄDZENIA			

**Uwaga!!**

W dziale I-O – Oznaczenie nieruchomości w rubryce województwo widnieje wpis „radomskie”. Aktualnie przedmiotowa nieruchomość znajduje w Województwie mazowieckim.

<b>DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ</b>					
<b>Prawo użytkowania wieczystego</b>					
Okres użytkowania				2089-12-05	Nr podstawy wpisu ---
Sposób korzystania				DZIAŁKA ODDANA W WIECZyste UŻYTKOWANIE ORAZ BUDYNKI I URZĄDZENIA STANOWIĄCE ODRĘBNY OD GRUNTU PRZEDMIOT WŁASNOŚCI	

W dziale I-SP – Spis spraw związanych z własnością – zamieszczono wpis dotyczący użytkowania wieczystego gruntu do dnia 05.12.2089,

<b>DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ</b>					
<b>Właściciele</b>					
Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	1 / 1	---	2, 3
Skarb Państwa (Nazwa)	<b>SKARB PAŃSTWA</b>				
<b>Użytkownicy wieczystości</b>					
					Nr podstawy wpisu
Napis	<b>WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO, WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ I URZĄDZENIA STANOWIĄCEGO ODRĘBNY PRZEDMIOT WŁASNOŚCI</b>				4
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	4
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki)	<b>LECH TADEUSZ LAGNER, TADEUSZ, MARIANNA</b>				
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	4
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)	<b>MARIOLA LAGNER, JÓZEF, JADWIGA</b>				

Podstawa nabycia:

- PRAWO WŁASNOŚCI NABYTE NA SKUTEK PRZEJĘCIA NIERUCHOMOŚCI NA CELE REFORMY ROLNEJ FIGURUJĄCE W DZIALE II KARTA 9 KSIĘGI "SZYDŁOWIEC NR HIP. 266" KOLEJNY NR 2266 WPISANE W DZIALE II NR 862 STRONA 12,
- PROTOKÓŁ ZDAWCZO-ODBIORCZY, 1957-08-19,
- UMOWA SPRZEDAŻY, 1271/96, 1996-03-15.

Własność wycenianej nieruchomości w udziale 1/1 przysługuje:

- SKARB PAŃSTWA.

Prawo użytkowania wieczystego, własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość i urządzenia stanowiącego odrębny przedmiot własności przysługuje na zasadzie wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej w udziale 1/1:

- LECH TADEUSZ LAGNER,
- MARIOLA LAGNER.

<b>DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA</b>				
Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)				
<b>1. DZ. KW. / RA1S / 421 / 24 / 1 - 2024-02-16, 12:33:57 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI</b>				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	1			22, 23
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO, WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ I URZĄDZENIA STANOWIĄCEGO ODRĘBNY PRZEDMIOT WŁASNOŚCI			
Rodzaj wpisu	<b>OGRANICZENIE W ROZPORZĄDZANIU NIERUCHOMOŚCIĄ</b>			
Treść wpisu	WŁAŚCICIEL NIERUCHOMOŚCI JEST ZOBOWIĄZANY DO UDOSTĘPIENIA NIERUCHOMOŚCI - DZIAŁKI EWIDENCYJNEJ NR 917/1 Z OBRĘBU SZYDŁOWIEC, O POW. 1,3450 HA POPRZEC UDZIELENIE ZEZWOLENIA GENERALNEMU DYREKTOROWI DRÓG KRAJOWYCH I AUTOSTRAD, NA PRZEPROWADZENIE NA CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI (O POW. 103 M2, TRWAŁE OGRANICZENIE W UŻYTKOWANIU TERENU O POW. 40 M2 ZE WZGLĘDU NA STAŁE USYTUOWANIE INFRASTRUKTURY) PRAC ZWIĄZANYCH Z BUDOWĄ LINII ENERGETYCZNEJ NAPONOWIETRZNEJ SN W CELU WYKONANIA CZYNNOŚCI ZWIĄZANYCH Z KONSERWACJĄ ORAZ USUWIANIEM AWARII CIĄGÓW, PRZEWODÓW I URZĄDZEŃ W ZAKRESIE OPISANEJ POWYŻEJ POWIERZCHNI NIERUCHOMOŚCI NA RZECZ KĄDROCZESNEGO WŁAŚCICIELA SIECI ENERGETYCZNEJ			
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	2			44, 45, 47, 48, 50
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO, WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ I URZĄDZENIA STANOWIĄCEGO ODRĘBNY PRZEDMIOT WŁASNOŚCI			
Rodzaj wpisu	<b>INNY WPIS</b>			
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	DO POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO W SPRAWIE GKM 19/20 KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W SZYDŁOWCU ANNY KACPERSKIEJ PRZYŁĄCZA SIĘ BP EUROPA SE Z/S W HAMBURGU BP EUROPA SE SPÓŁKA EUROPEJSKA ODDZIAŁ W POLSCE Z/S W KRAKOWIE - WIERZCIEL W SPRAWIE KM GKM 18/20 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W SZYDŁOWCU ANNE KACPERSKĄ		
	Lp. 2.	DO POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO W SPRAWIE GKM 19/20 KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W SZYDŁOWCU ANNY KACPERSKIEJ PRZYŁĄCZA SIĘ BANK SPÓŁDZIELCZY W PRZYSUSZE - WIERZCIEL W SPRAWIE KM 624/20 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W SZYDŁOWCU ANNE KACPERSKĄ		
	Lp. 3.	DO POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO W SPRAWIE GKM 19/20 KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W SZYDŁOWCU ANNY KACPERSKIEJ PRZYŁĄCZA SIĘ SKARB PAŃSTWA - STAROSTA SZYDŁOWIECKI - WIERZCIEL W SPRAWIE KM 214/21 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W SZYDŁOWCU ANNE KACPERSKĄ		
Lp. 3.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	3			46, 49, 51
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO, WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ I URZĄDZENIA STANOWIĄCEGO ODRĘBNY PRZEDMIOT WŁASNOŚCI			
Rodzaj wpisu	<b>INNY WPIS</b>			
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	DO POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO W SPRAWIE GKM 19/20 KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W SZYDŁOWCU ANNY KACPERSKIEJ PRZYŁĄCZA SIĘ BP EUROPA SE Z SIEDZIBĄ W HAMBURGU BP EUROPA SE SPÓŁKA EUROPEJSKA ODDZIAŁ W POLSCE Z SIEDZIBĄ W KRAKOWIE - WIERZCIEL W SPRAWIE GKM 18/20 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W SZYDŁOWCU ANNE KACPERSKĄ		
Lp. 4.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	4			52, 59
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO, WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ I URZĄDZENIA STANOWIĄCEGO ODRĘBNY PRZEDMIOT WŁASNOŚCI			
Rodzaj wpisu	<b>INNY WPIS</b>			
Treść wpisu	Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ WSZCZĘTO EGZEKUCJĘ W SPRAWIE GKM 19/20 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W SZYDŁOWCU ANNE KACPERSKĄ Z WNIOSKU WIERZCIELA BP EUROPA SE Z SIEDZIBĄ W HAMBURGU BP EUROPA SE SPÓŁKA EUROPEJSKA ODDZIAŁ W POLSCE Z SIEDZIBĄ W KRAKOWIE PRZECIWKO DŁUŻNIKOM LECHOWI LAGNER I MARIOLI LAGNER DO POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO W SPRAWIE GKM 19/20 KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W SZYDŁOWCU ANNY KACPERSKIEJ PRZYŁĄCZA SIĘ BANK SPÓŁDZIELCZY W PRZYSUSZE - WIERZCIEL W SPRAWIE KM 624/20 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W SZYDŁOWCU ANNE KACPERSKĄ			
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	DO POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO W SPRAWIE GKM 19/20 KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W SZYDŁOWCU ANNY KACPERSKIEJ PRZYŁĄCZA SIĘ BANK SPÓŁDZIELCZY W PRZYSUSZE - WIERZCIEL W SPRAWIE KM 624/20 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W SZYDŁOWCU ANNE KACPERSKĄ		

Podstawą wpisu w dziale III - Prawa, roszczenia i ograniczenia jest:

- DECYZJA NR 5/2010 O ZEZWOLENIU NA REALIZACJĘ INWESTYCJI DROGOWEJ, WIŚ-R/PP/7119-SZ/2/2010,
- DECYZJA O ZEZWOLENIU NA REALIZACJĘ INWESTYCJI DROGOWEJ, BOII-3AK/BP-5AK-772-156-1708/10/11/12,
- WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI ART. 923 1 KPC, GKM 19/20, 2020-04-23,

- WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI, GKM 18/20, 2020-10-27, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJOWYM W SZYDŁOWCU ANNA KACPERSKA,
- WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI, GKM 19/20, 2020-11-07, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W SZYDŁOWCU ANNA KACPERSKA,
- WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI, KM 624/20, 2021-01-05, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W SZYDŁOWCU ANNA KACPERSKA,
- WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI, KM 214/21, 2021-04-11, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W SZYDŁOWCU ANNA KACPERSKA,
- WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU, GKM 18/20, 2021-05-11, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W SZYDŁOWCU ANNA KACPERSKA,
- POSTANOWIENIE, GKM 19/20, 2021-06-18, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W SZYDŁOWCU ANNA KACPERSKA,
- POSTANOWIENIE, GKM 19/20, 2021-06-18, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W SZYDŁOWCU ANNA KACPERSKA,
- WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU, GKM 19/20, 2021-07-29, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W SZYDŁOWCU ANNA KACPERSKA,
- WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI, KM 624/20, 2021-08-22, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W SZYDŁOWCU ANNA KACPERSKA.

Uwaga!!

W dziale 3 Prawa, roszczenia i ograniczenia zamieszczono wpis ogłoszenia upadłości.



DZIAŁ IV - HIPOTEKA			
Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)			
1. DZ. KW. / RA1S / 3489 / 23 / 1 - 2023-12-28, 11:28:02 - WPIS HIPOTEKI PRZYMUSOWEJ			
Lp. 1.		---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		11	7
Napis		WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO, WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODREBNĄ NIERUCHOMOŚĆ I URZĄDZENIA STANOWIĄCEGO ODREBNY PRZEDMIOT WŁASNOŚCI	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA	
Suma (słownie), waluta		1300000,00 (JEDEN MILION TRZYSTA TYSIĘCY) ZŁ	
Inne informacje		HIPOTEKA TYTUŁEM ZABEZPIECZENIA ROSZCZEŃ DOSTAWCY Z TYTUŁU NIEWYKONANIA LUB NIENALEŻNEGO WYKONANIA PRZEZ NABYWCĘ UMOWY O WSPÓŁPRACY I DOSTAWIE PALIW WRAZ Z ZAŁĄCZNIKAMI	
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 1.	BP POLSKA S.A., KRAKÓW, UL. JASNOGÓRSKA NR 1	
Lp. 2.		---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		15	18, 24, 27, 31, 33, 38
Napis		WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO, WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODREBNĄ NIERUCHOMOŚĆ I URZĄDZENIA STANOWIĄCEGO ODREBNY PRZEDMIOT WŁASNOŚCI	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA UMOWNA	
Suma (słownie), waluta		700000,00 (SIEDZEMSET TYSIĘCY) ZŁ	
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	1	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	4	WIERZYTELNOŚĆ O ZWROT KREDYTU, ROSZCZEŃ O ODSETKI, ODSETKI OD PRZETERMINOWANYCH NALEŻNOŚCI, PROWIZJE I OPŁATY WYNIKAJĄCE Z UMOWY KREDYTU ORAZ PRZYZNANE KOSZTY POSTĘPOWANIA, UMOWA KREDYTOWA NR 5/KRB/2017/4 Z DNIA 27-10-2017 ROKU
Hipoteka lub roszczenie uprawnione z pierwszeństwa		18	
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	W POLU 4.4.1.8 DODANO NOWY NUMER WIERZYTELNOŚĆ I NOWY STOSUNEK PRAWNY, A WYKREŚLONO WIERZYTELNOŚĆ I STOSUNEK PRAWNY POD NR 1	
	Lp. 2.	W POLU 4.4.1.8 DODANO NOWY NUMER WIERZYTELNOŚĆ I NOWY STOSUNEK PRAWNY, A WYKREŚLONO WIERZYTELNOŚĆ I STOSUNEK PRAWNY POD NR 2	
	Lp. 3.	W POLU 4.4.1.11 UJAWNIONO NUMER HIPOTEKI, KTÓREJ WIERZYCIELOWI HIPOTECZNEMU PRZYSŁUGUJE ROSZCZENIE O PRZENIESIENIE NA MIEJSCE OPRÓŻNIONE PRZEZ NINIEJSZĄ HIPOTEKĘ	
	Lp. 4.	W POLU 4.4.1.8 DODANO NOWY NUMER WIERZYTELNOŚCI I NOWY STOSUNEK PRAWNY, A WYKREŚLONO WIERZYTELNOŚĆ I STOSUNEK PRAWNY POD NR 3	
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 1.	BANK SPÓŁDZIELCZY, PRZYSUCHA	
Lp. 3.		---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		18	29, 30, 32
Napis		WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO, WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODREBNĄ NIERUCHOMOŚĆ I URZĄDZENIA STANOWIĄCEGO ODREBNY PRZEDMIOT WŁASNOŚCI	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA UMOWNA	
Suma (słownie), waluta		3300000,00 (TRZY MILIONY TRZYSTA TYSIĘCY) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	WIERZYTELNOŚĆ Z TYTUŁU UMOWY O KREDYT HIPOTECZNY, UMOWA KREDYTU HIPOTECZNEGO NR 1/KH/2017/4 Z DNIA 5 LIPCA 2017 ROKU
Pierwszeństwo	Lp. 1.	ROSZCZENIE O PRZENIESIENIE NINIEJSZEJ HIPOTEKI NA MIEJSCE OPRÓŻNIONE PRZEZ HIPOTEKĘ WPISANĄ POD NR 15	
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1.	BANK SPÓŁDZIELCZY W PRZYSUSZE, PRZYSUCHA, 000498081, 0000038188	
Lp. 4.		---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		19	39
Napis		WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO, WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODREBNĄ NIERUCHOMOŚĆ I URZĄDZENIA STANOWIĄCEGO ODREBNY PRZEDMIOT WŁASNOŚCI	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta		49550,00 (CZTERDZIEŚCI DZIEWIĘĆ TYSIĘCY PIĘCSET PIĘCDDZIESIAT) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	WIERZYTELNOŚĆ Z TYTUŁU ZALEGŁOŚCI PODATKOWYCH W PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>			
Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	GMINA SZYDŁOWIEC, SZYDŁOWIEC, 670223391	
Lp. 5.		---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		20	40
Napis		WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO, WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODREBNĄ NIERUCHOMOŚĆ I URZĄDZENIA STANOWIĄCEGO ODREBNY PRZEDMIOT WŁASNOŚCI	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta		76488,48 (SIEDZEMDZIESIAT SZEŚĆ TYSIĘCY CZTERYSTA OSIEMDZIESIAT OSIEM 48/100) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	WIERZYTELNOŚĆ Z TYTUŁU NIEOPŁACONYCH SKŁADEK NA FUNDUSZ UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH, FUNDUSZ UBEZPIECZEŃ ZDROWOTNYCH, FUNDUSZ PRACY I FUNDUSZ GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH ZA OKRES OD 12/2017 DO 10/2018 ORAZ KOSZTÓW UPOMNIENI, KOSZTÓW EGZEKUCYJNYCH I ODSETEK
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH, WARSZAWA	
Lp. 6.		---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		21	41
Napis		WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO, WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODREBNĄ NIERUCHOMOŚĆ I URZĄDZENIA STANOWIĄCEGO ODREBNY PRZEDMIOT WŁASNOŚCI	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta		5574,76 (PIĘĆ TYSIĘCY PIĘCSET SIEDZEMDZIESIAT CZTERY 76/100) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	WIERZYTELNOŚĆ Z TYTUŁU ZALEGŁOŚCI SKŁADKOWYCH NA FUNDUSZ UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ZA OKRES OD 12/2018 DO 02/2019, FUNDUSZ UBEZPIECZEŃ ZDROWOTNYCH ZA OKRES OD 11/2018 DO 02/2019, FUNDUSZ PRACY I FUNDUSZ GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH ZA OKRES 02/2019 WRAZ Z KOSZTAMI UPOMNIENI, KOSZTAMI EGZEKUCYJNYMI ORAZ ODSETEKAMI
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH, WARSZAWA	
Lp. 7.		---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		22	42, 43
Napis		WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I URZĄDZENIA STANOWIĄCEGO ODREBNY PRZEDMIOT WŁASNOŚCI	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta		22360,00 (DWADZIEŚCIA DWA TYSIĄCE TRZYSTA SZEŚCDDZIESIAT) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	WIERZYTELNOŚĆ Z TYTUŁU ZALEGŁOŚCI PODATKOWYCH W PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI WRAZ Z ODSETKAMI I KOSZTAMI UPOMNIENI
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>			
Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	GMINA SZYDŁOWIEC, SZYDŁOWIEC, 670223391	
Lp. 8.		---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		23	53, 54, 55, 56, 57, 58
Napis		WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO, WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODREBNĄ NIERUCHOMOŚĆ I URZĄDZENIA STANOWIĄCEGO ODREBNY PRZEDMIOT WŁASNOŚCI	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta		7558,96 (SIEDZEM TYSIĘCY PIĘCSET PIĘCDDZIESIAT OSIEM 96/100) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	WIERZYTELNOŚĆ Z TYTUŁU NIEOPŁACONYCH SKŁADEK NA FUNDUSZ UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ORAZ FUNDUSZ UBEZPIECZEŃ ZDROWOTNYCH ZA OKRES OD 03/2019 DO 06/2019 WRAZ Z KOSZTAMI UPOMNIENI, KOSZTAMI EGZEKUCYJNYMI I ODSETEKAMI
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH W WARSZAWIE ODDZIAŁ W RADOMIU, WARSZAWA, 00001775600291	

Podstawą wpisów w dziale IV Hipoteka są:

- OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEK KAUCYJNYCH, 3282/2009, 2009-06-24, ALICJA PIETRAS,
- OŚWIADCZENIE BANKU, 2013-10-28, BANK SPÓŁDZIELCZY W PRZYSUSZE,
- OŚWIADCZENIE BANKU, BANK SPÓŁDZIELCZY W PRZYSUSZE,
- OŚWIADCZENIE BANKU, BANK SPÓŁDZIELCZY W PRZYSUSZE,
- OŚWIADCZENIE Z PODPISEM NOTARIALNIE POŚWIADCZONYM, 2017-07-05,
- OŚWIADCZENIE BANKU, 2017-07-05, BANK SPÓŁDZIELCZY W PRZYSUSZE,
- UMOWA O USTANOWIENIU ROSZCZENIA O PRZENIESIENIE HIPOTEKI NA OPRÓŻNIONE MIEJSCE HIPOTECZNE, 2017-07-05,
- OŚWIADCZENIE Z PODPISEM NOTARIALNIE POŚWIADCZONYM, 2017-07-05,
- UMOWA O USTANOWIENIU ROSZCZENIA O PRZENIESIENIE HIPOTEKI NA OPRÓŻNIONE MIEJSCE HIPOTECZNE, 2017-07-05,
- OŚWIADCZENIE BANKU, 2017-10-27, BANK SPÓŁDZIELCZY W PRZYSUSZE,
- DECYZJA W SPRAWIE USTALENIA WYMIARU PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI ZA 2018 ROK, PIOL.3120.1.1253.2018, 2018-01-25, BURMISTRZ SZYDŁOWCA, SZYDŁOWIEC,
- DECYZJA, 310471DZPDZ19/000013, 2019-01-22, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH, WARSZAWA,
- DECYZJA, 310471DZPDZ19/000074, 2019-05-17, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH, WARSZAWA,
- TYTUŁ WYKONAWCZY, FN.3161.6.162.2019.AK, 2019-06-21, BURMISTRZ SZYDŁOWCA,
- TYTUŁ WYKONAWCZY, FN.3161.6.209.2019.AK, 2019-08-21, BURMISTRZ SZYDŁOWCA,
- KOLEJNY TYTUŁ WYKONAWCZY, TW4310419001043T1, 2019-07-05, DYREKTOR ODDZIAŁU ZAKŁADU UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ZUS W RADOMIU,
- KOLEJNY TYTUŁ WYKONAWCZY, TW4310419001044T1, 2019-07-05, DYREKTOR ODDZIAŁU ZAKŁADU UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ZUS W RADOMIU,
- KOLEJNY TYTUŁ WYKONAWCZY, TW1310419001290T1, 2019-07-17, DYREKTOR ODDZIAŁU ZAKŁADU UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ZUS W RADOMIU,
- KOLEJNY TYTUŁ WYKONAWCZY, TW1310419001291T1, 2019-07-17, DYREKTOR ODDZIAŁU ZAKŁADU UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ZUS W RADOMIU,
- KOLEJNY TYTUŁ WYKONAWCZY, TW1310419001894T1, 2019-11-05, DYREKTOR ODDZIAŁU ZAKŁADU UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ZUS W RADOMIU,

-KOLEJNY TYTUŁ WYKONAWCZY, TW1310419001895T1, 2019-11-05,  
DYREKTOR ODDZIAŁU ZAKŁADU UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ZUS W  
RADOMIU

Uwaga!!

W dziale IV – Hipoteka zamieszczono wzmiankę dotyczącą wpisu hipoteki przymusowej.

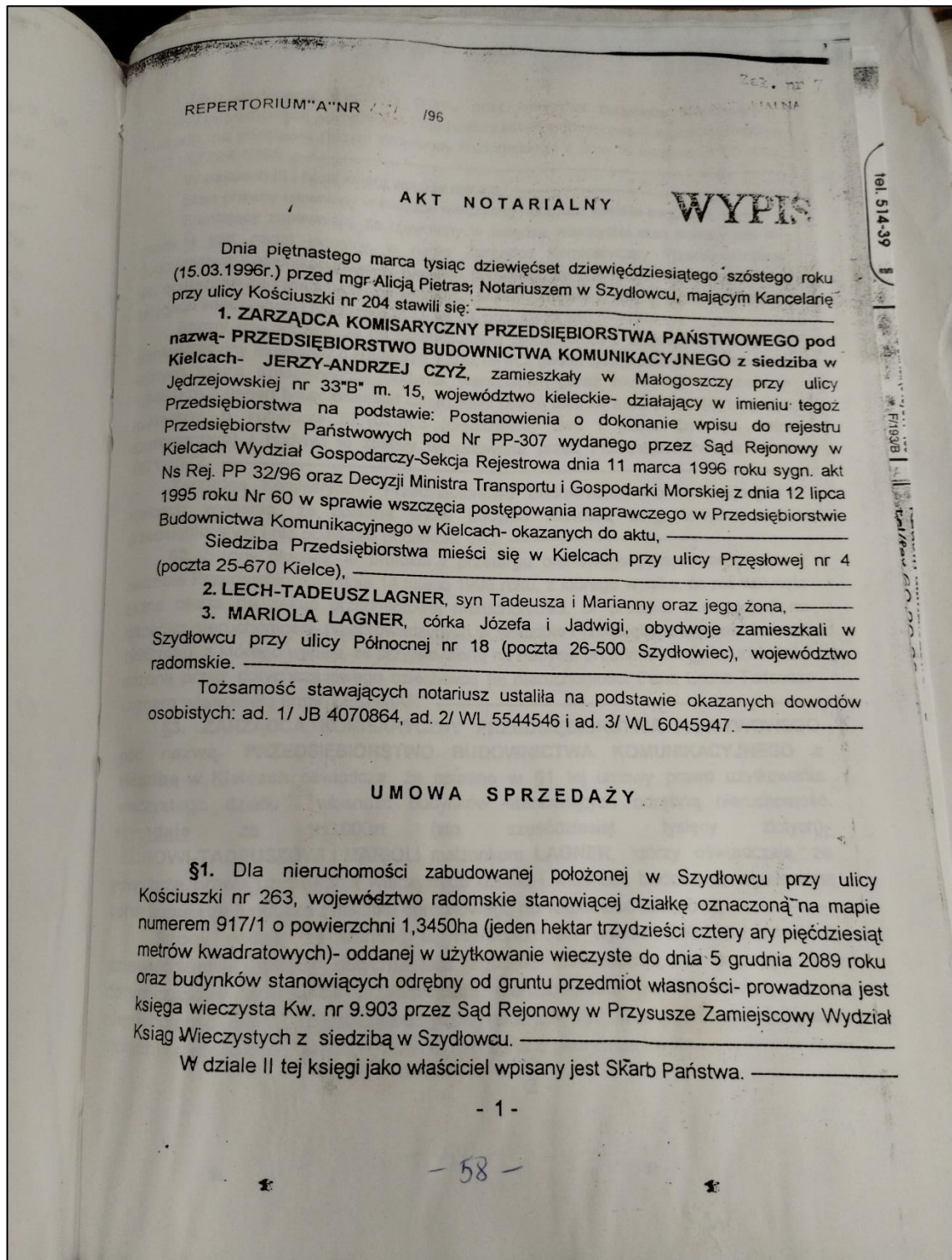
Źródło: MS- EKW

Stosownie do art. 313 ust. 2 Ustawy z dnia 28 lutego 2003r. Prawo upadłościowe (Dz. U. 2003 Nr 60 poz. 535 z późn. zm.) – cyt. *„Sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej lub nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych sędziemu-komisarzowi w terminie określonym w art. 51 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”*.

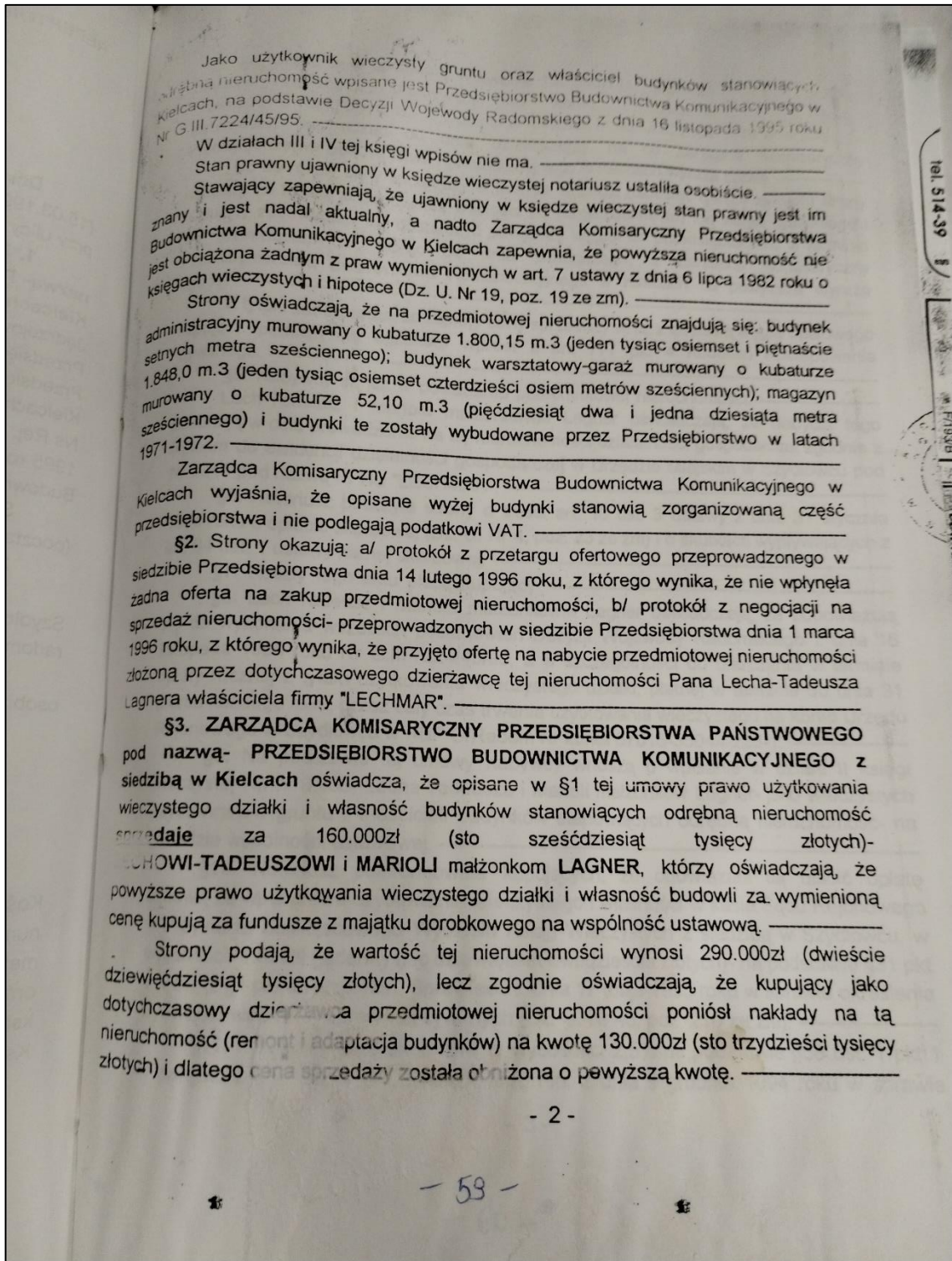
Stosownie do art. 313 ust. 3 Ustawy z dnia 28 lutego 2003r. Prawo upadłościowe (Dz. U. 2003 Nr 60 poz. 535 z późn. zm.) – cyt. *„Pozostają w mocy bez potrącania ich wartości z ceny nabycia służebność drogi koniecznej, służebność przesyłu oraz służebność ustanowiona w związku z przekroczeniem granicy 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”*.

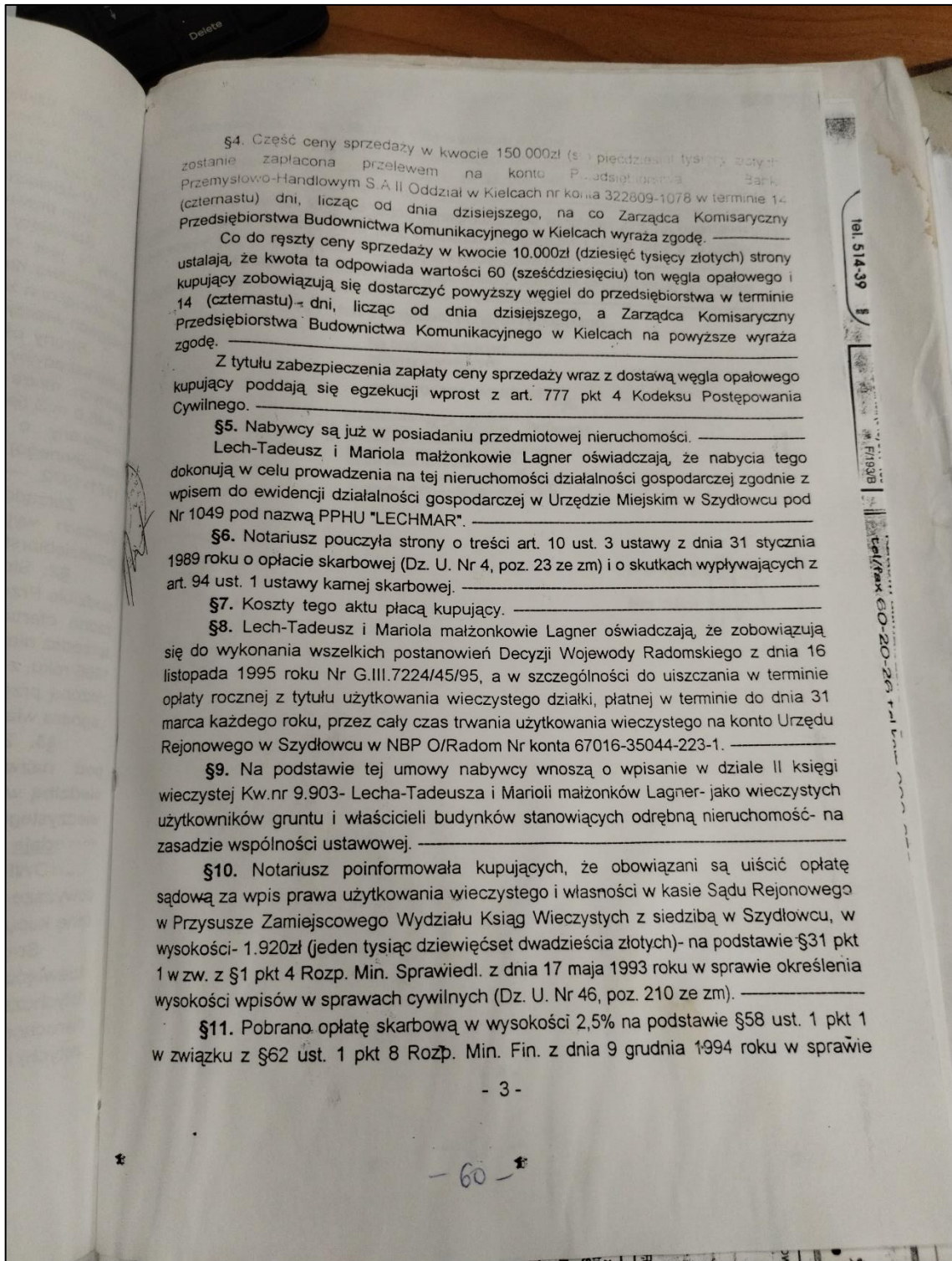
Nie pozostaje w mocy po sprzedaży ujawniona w dziale IV hipoteka.

Akt notarialny Rep. A 1271/96

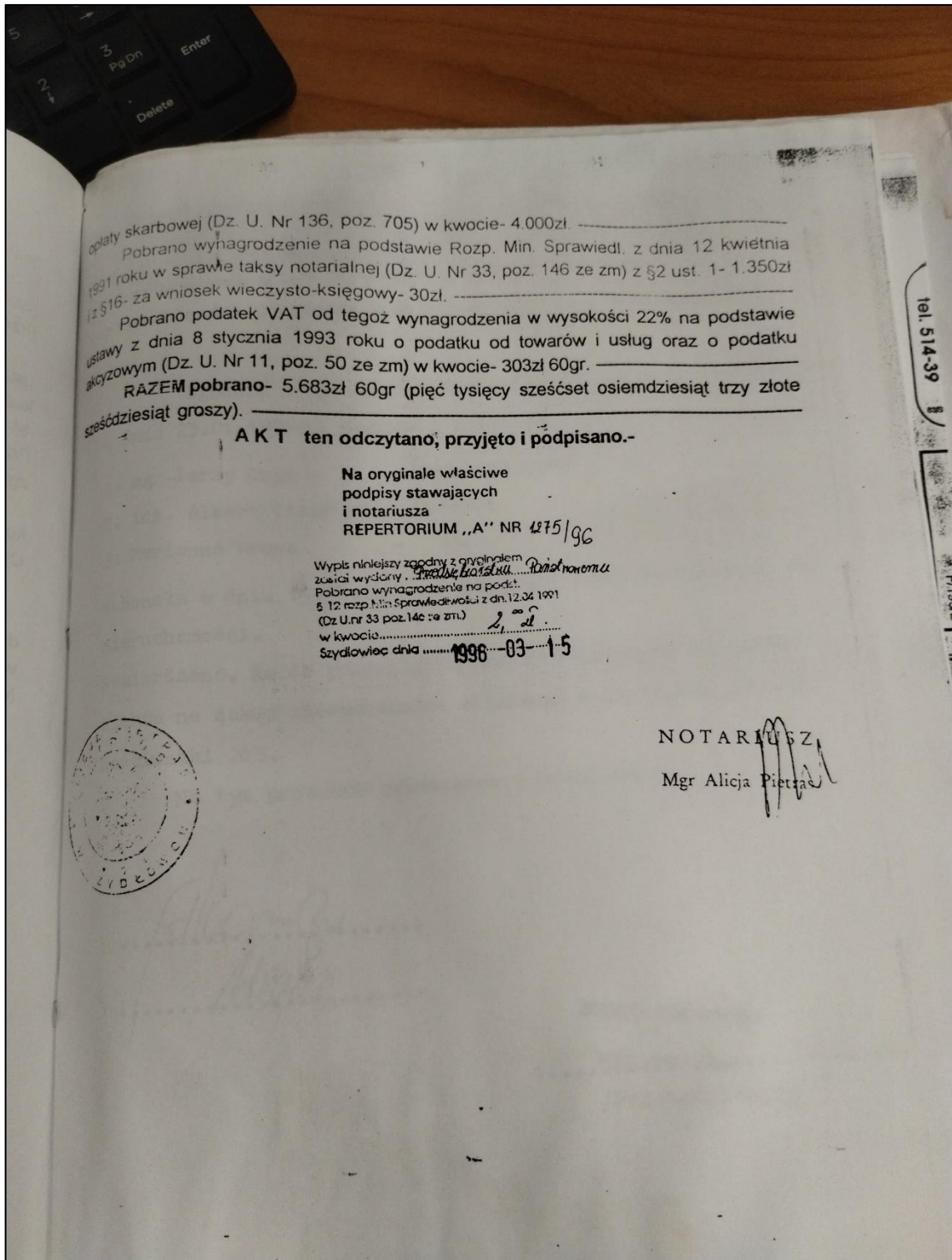








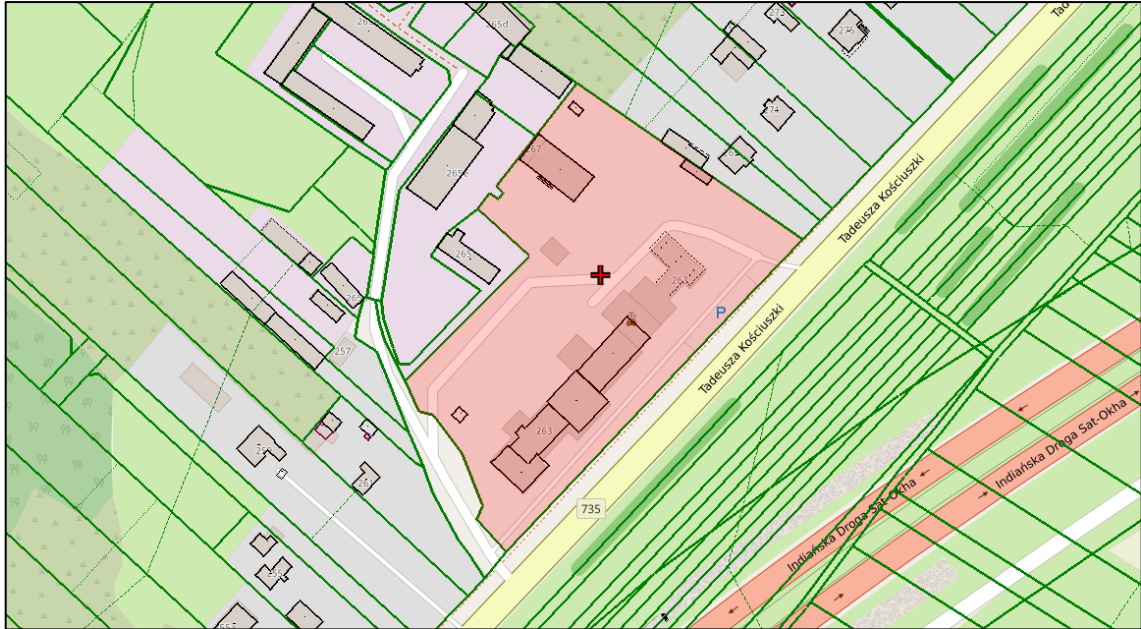




Źródło: Akta KW

## 5.1.1 Informacje na temat nieruchomości ujawnione w Ewidencji Gruntów i Budynków – Katastrze Nieruchomości

### Działka 917/1



Źródło: Geoportal Szydłowiec

### Grunt (działka 917/1)

Identyfikator działki: 143005\_4.0001.917/1,  
Działka gruntu nr ew. 917/1,  
Województwo: MAZOWIECKIE,  
Powiat: SZYDŁOWIECKI,  
Jednostka ewidencyjna: 143005\_4 Szydłowiec miasto,  
Obręb: 0001 SZYDŁOWIEC,  
JRG: G.8,  
Powierzchnia ewidencyjna: 1,3450 [ha],  
Klasoużytek Bi: pow. 1,3450 [ha] (B – Inne tereny zabudowane),

### Budynek 1

Nazwa: 917/1;1,  
Id. budynku: 143005\_4.0001.917/1.1\_BUD,  
Województwo: MAZOWIECKIE,  
Powiat: SZYDŁOWIECKI,  
Jednostka ewidencyjna: 143005\_4 Szydłowiec miasto,  
Obręb: 0001 SZYDŁOWIEC,  
JRG: G.8,

Rodzaj wg KŚT: Pozostałe budynki niemieszkalne,  
Powierzchnia zabudowy: 279 m<sup>2</sup>,  
Liczba kondygnacji nadziemnych: 2,  
Liczba kondygnacji podziemnych: 0,  
Adresy: KOŚCIUSZKI 267,  
Materiał ścian zewnętrznych: Mur,  
Rok zakończenia budowy: 1972.

### **Budynek 2**

Nazwa: 917/1;2,  
Id. budynku: 143005\_4.0001.917/1.2\_BUD,  
Województwo: MAZOWIECKIE,  
Powiat: SZYDŁOWIECKI,  
Jednostka ewidencyjna: 143005\_4 Szydłowiec miasto,  
Obręb: 0001 SZYDŁOWIEC,  
JRG: G.8,  
Rodzaj wg KŚT: Pozostałe budynki niemieszkalne,  
Powierzchnia zabudowy: 205 m<sup>2</sup>,  
Liczba kondygnacji nadziemnych: 1,  
Liczba kondygnacji podziemnych: 0,  
Adresy: KOŚCIUSZKI 267,  
Materiał ścian zewnętrznych: Mur,  
Rok zakończenia budowy: 1972.

### **Budynek 3**

Nazwa: 917/1;3,  
Id. budynku: 143005\_4.0001.917/1.3\_BUD,  
Województwo: MAZOWIECKIE,  
Powiat: SZYDŁOWIECKI,  
Jednostka ewidencyjna: 143005\_4 Szydłowiec miasto,  
Obręb: 0001 SZYDŁOWIEC,  
JRG: G.8,  
Rodzaj wg KŚT: Zbiorniki silosy i budynki magazynowe,  
Powierzchnia zabudowy: 370 m<sup>2</sup>,  
Liczba kondygnacji nadziemnych: 1,  
Liczba kondygnacji podziemnych: 0,  
Adresy: KOŚCIUSZKI 267,  
Materiał ścian zewnętrznych: Mur,  
Rok zakończenia budowy: 1972.

#### **Budynek 4**

Nazwa: 917/1;4,  
Id. budynku: 143005\_4.0001.917/1.4\_BUD,  
Województwo: MAZOWIECKIE,  
Powiat: SZYDŁOWIECKI,  
Jednostka ewidencyjna: 143005\_4 Szydłowiec miasto,  
Obręb: 0001 SZYDŁOWIEC,  
JRG: G.8,  
Rodzaj wg KŚT: Zbiorniki silosy i budynki magazynowe,  
Powierzchnia zabudowy: 359 m<sup>2</sup>,  
Liczba kondygnacji nadziemnych: 1,  
Liczba kondygnacji podziemnych: 0,  
Adresy: KOŚCIUSZKI 267,  
Materiał ścian zewnętrznych: Mur,  
Rok zakończenia budowy: 1998.

#### **Budynek 5**

Nazwa: 917/1;6,  
Id. budynku: 143005\_4.0001.917/1.6\_BUD,  
Województwo: MAZOWIECKIE,  
Powiat: SZYDŁOWIECKI,  
Jednostka ewidencyjna: 143005\_4 Szydłowiec miasto,  
Obręb: 0001 SZYDŁOWIEC,  
JRG: G.8,  
Rodzaj wg KŚT: Budynki handlowo-usługowe,  
Powierzchnia zabudowy: 53 m<sup>2</sup>,  
Liczba kondygnacji nadziemnych: 1,  
Liczba kondygnacji podziemnych: 0,  
Adresy: KOŚCIUSZKI 267,  
Materiał ścian zewnętrznych: Mur,  
Rok zakończenia budowy: 1972.

#### **Budynek 6**

Nazwa: 917/1;7,  
Id. budynku: 143005\_4.0001.917/1.7\_BUD,  
Województwo: MAZOWIECKIE,  
Powiat: SZYDŁOWIECKI,  
Jednostka ewidencyjna: 143005\_4 Szydłowiec miasto,  
Obręb: 0001 SZYDŁOWIEC,  
JRG: G.8,  
Rodzaj wg KŚT: Budynki biurowe,  
Powierzchnia zabudowy: 22 m<sup>2</sup>,

Liczba kondygnacji nadziemnych: 1,  
Liczba kondygnacji podziemnych: 0,  
Adresy: KOŚCIUSZKI 267,  
Materiał ścian zewnętrznych: Mur,  
Rok zakończenia budowy: 1972.

### **Budynek 7**

Nazwa: 917/1;8,  
Id. budynku: 143005\_4.0001.917/1.8\_BUD,  
Województwo: MAZOWIECKIE,  
Powiat: SZYDŁOWIECKI,  
Jednostka ewidencyjna: 143005\_4 Szydłowiec miasto,  
Obręb: 0001 SZYDŁOWIEC,  
JRG: G.8,  
Rodzaj wg KŚT: Zbiorniki silosy i budynki magazynowe,  
Powierzchnia zabudowy: 18 m<sup>2</sup>,  
Liczba kondygnacji nadziemnych: 1,  
Liczba kondygnacji podziemnych: 0,  
Adresy: KOŚCIUSZKI 267,  
Materiał ścian zewnętrznych: Mur,  
Rok zakończenia budowy: 1972.

### **Uwaga!!**

**W Ewidencji Gruntów i Budynków przedmiotowe budynki zapisano pod adresem Kościuszki 267, prawidłowy adres nieruchomości to Kościuszki 263**  
**W trakcie czynności oględzin ustalono, iż budynek 917/1;8 został rozebrany.**

## Wypisy z rejestru gruntów

Województwo : mazowieckie  
Powiat : szydłowiecki  
Jednostka ewidencyjna : 143005\_4 Szydłowiec miasto  
Obręb : 0001 SZYDŁOWIEC

**STAROSTA SZYDŁOWIECKI**  
Plac M. Konopnickiej 7  
26-500 Szydłowiec  
Nr kancelaryjny : GN.6621.2.160.2024

**WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW**  
z dnia: 2024-01-30

Jednostka rejestrowa : G.8

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	SKARB PAŃSTWA	Własność	1/1
2	(małżeństwo) LECH TADEUSZ LAGNER Rodzice:TADEUSZ,MARIANNA PÓŁNOCNA 21; 26-500 SZYDŁOWIEC;  MARIOLA LAGNER Rodzice:JÓZEF,JADWIGA PÓŁNOCNA 21; 26-500 SZYDŁOWIEC;	Użytkowanie wieczyste	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
917/1		inne tereny zabudowane	Bi	1,3450	1,3450	KW 9903
Id działki: 143005_4.0001.917/1						

Razem powierzchnia działek : 1,3450 ha  
Słownie : jeden ha, trzy tysiące czterysta pięćdziesiąt m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 2024-01-30  
Sporządził : Małgorzata Niewiadomska

Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

Podpis jest prawidłowy

2024-01-30 Dokument podpisany przez  
Natalia Wenowicz, Starostwo Powiatowe w Szydłowiecu  
Data: 2024.01.30 14:18:37 CET  
(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

Strona: 1

Źródło: Starostwo Powiatowe Szydłowiec



## Wypis z kartoteki budynków

STAROSTA SZYDŁOWIECKI  
Plac M. Konopnickiej 7  
26-500 Szydłowiec

Nr kancelaryjny : GN.6621.2.160.2024

Województwo : mazowieckie  
Powiat : szydłowiecki  
Jednostka ewidencyjna : 143005\_4 Szydłowiec miasto  
Obręb : 0001 SZYDŁOWIEC

## WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW

z dnia: 2024-01-30

Pozycja kartoteki budynków: KB.8

Nr ewid.	Działka	Adres budynku	1. Rodzaj wg. KŚT: 2. Główna fun. bud.: 3. Inne fun. bud.:	Liczba kondyg. nad/pod ziemią	Rok zak. 1.Bud. 2.Przeb.	Nr KW lub inny dok.
917/1;6	917/1	KOŚCIUSZKI 267	1. Budynki handlowo-usługowe 2. 3.	1/0	1. 1972 2.	KW 9903

Id budynku: 143005\_4.0001.917/1.6\_BUD  
Wartość: ( )  
Materiał: MUR  
Rej. zabytków:  
Status budynku:  
Klasa wg. PKOB:  
Pow zabud. [m2]: 53  
Pow. użytk. lokali [m2]:  
Powierzchnia pom. przyn. lokali:  
Pow. użyt. z obmiarów:  
Liczba ujawnionych samodzielnych lokali: 0  
Liczba wyodrębnionych lokali: 0  
Ilość mieszkań o określonej liczbie izb:  
1 izba: 2 izby: 3 izby: 4 izby: 5 izb: 6 izb: 7 izb: 8 izb: 9 izb: 10 izb: więcej niż 10:  
Informacje dodatkowe:

Nr jednostek rejestru gruntów: G.8  
Nr jednostki rejestru budynków: B.62  
St. pewn. ust. daty bud.:  
St. pewn. ust. daty przebud.:  
Zakres przebudowy:  
Data rozbiórki:  
Przyczyna rozbiórki:  
Powierzchnia lokali wyodrębn.:  
Powierzchnia lokali niewyodrębn.:

Data oddania do użytk.:

Łączna liczba izb w budynku:

Nr ewid.	Działka	Adres budynku	1. Rodzaj wg. KŚT: 2. Główna fun. bud.: 3. Inne fun. bud.:	Liczba kondyg. nad/pod ziemią	Rok zak. 1.Bud. 2.Przeb.	Nr KW lub inny dok.
917/1;1	917/1	KOŚCIUSZKI 267	1. Pozostałe budynki niemieszkalne 2. 3.	2/0	1. 1972 2.	KW 9903

Id budynku: 143005_4.0001.917/1.1_BUD		Nr jednostek rejestru gruntów: G.8				
Wartość: ( )		Nr jednostki rejestru budynków: B.62				
Material : MUR	Stan użyt. bud.:	St. pewn. ust. daty bud.:				
Rej. zabytków:		St. pewn. ust. daty przebud.:				
Status budynku:		Zakres przebudowy:				
Klasa wg. PKOB:						
Pow zabud. [m2]: 279		Data rozbiórki:				
Pow. użyt. lokali [m2]:		Przyczyna rozbiórki:				
Powierzchnia pom. przyn. lokali:	Powierzchnia lokali wyodrębn.:	Powierzchnia lokali niewyodrębn.:				
Pow. użyt. z obmiarów:	Pow. użyt. ust. na podst. projektu:					
Liczba ujawnionych samodzielnych lokali: 0		Data oddania do użyt.:				
Liczba wyodrębnionych lokali: 0		Łączna liczba izb w budynku:				
Ilość mieszkań o określonej liczbie izb:						
1 izba: 2 izby: 3 izby: 4 izby: 5 izb: 6 izb: 7 izb: 8 izb: 9 izb: 10 izb: więcej niż 10:						
Informacje dodatkowe:						
Nr ewid.	Działka	Adres budynku	1. Rodzaj wg. KŚT: 2. Główna fun. bud.: 3. Inne fun. bud.:	Liczba kondygn. nad/pod ziemią	Rok zak. 1. Bud. 2. Przeb.	Nr KW lub inny dok.
917/1,2	917/1	KOŚCIUSZKI 267	1. Pozostałe budynki niemieszkalne 2. 3.	1/0	1. 1972 2.	KW 9903
Id budynku: 143005_4.0001.917/1.2_BUD		Nr jednostek rejestru gruntów: G.8				
Wartość: ( )		Nr jednostki rejestru budynków: B.62				
Material : MUR	Stan użyt. bud.:	St. pewn. ust. daty bud.:				
Rej. zabytków:		St. pewn. ust. daty przebud.:				
Status budynku:		Zakres przebudowy:				
Klasa wg. PKOB:						
Pow zabud. [m2]: 205		Data rozbiórki:				
Pow. użyt. lokali [m2]:		Przyczyna rozbiórki:				
Powierzchnia pom. przyn. lokali:	Powierzchnia lokali wyodrębn.:	Powierzchnia lokali niewyodrębn.:				
Pow. użyt. z obmiarów:	Pow. użyt. ust. na podst. projektu:					
Liczba ujawnionych samodzielnych lokali: 0		Data oddania do użyt.:				
Liczba wyodrębnionych lokali: 0		Łączna liczba izb w budynku:				
Ilość mieszkań o określonej liczbie izb:						
1 izba: 2 izby: 3 izby: 4 izby: 5 izb: 6 izb: 7 izb: 8 izb: 9 izb: 10 izb: więcej niż 10:						
Informacje dodatkowe:						
Nr ewid.	Działka	Adres budynku	1. Rodzaj wg. KŚT: 2. Główna fun. bud.: 3. Inne fun. bud.:	Liczba kondygn. nad/pod ziemią	Rok zak. 1. Bud. 2. Przeb.	Nr KW lub inny dok.
917/1,3	917/1	KOŚCIUSZKI 267	1. Zbiorniki silosy i budynki magazynowe 2. 3.	1/0	1. 1972 2.	KW 9903



Id budynku: 143005_4.0001.917/1.7_BUD		Nr jednostek rejestru gruntów: G.8				
Wartość: ( )		Nr jednostki rejestru budynków: B.62				
Material : MUR	Stan użyt. bud.:	St. pewn. ust. daty bud.:				
Rej. zabytków:		St. pewn. ust. daty przebud.:				
Status budynku:		Zakres przebudowy:				
Klasa wg. PKOB:						
Pow zabud. [m2]: 22		Data rozbiorci:				
Pow. użytk. lokali [m2]:		Przyczyna rozbiorci:				
Powierzchnia pom. przyn. lokali:	Powierzchnia lokali wyodrębn.:	Powierzchnia lokali niewyodrębn.:				
Pow. użyt. z obmiarów:		Pow. użyt. ust. na podst. projektu:				
Liczba ujawnionych samodzielnych lokali: 0		Data oddania do użytk.:				
Liczba wyodrębnionych lokali: 0		Łączna liczba izb w budynku:				
Ilość mieszkań o określonej liczbie izb:		1 izba: 2 izby: 3 izby: 4 izby: 5 izb: 6 izb: 7 izb: 8 izb: 9 izb: 10 izb: więcej niż 10:				
Informacje dodatkowe:						
Nr ewid.	Działka	Adres budynku	1. Rodzaj wg. KŚT: 2. Główna fun. bud.: 3. Inne fun. bud.:	Liczba kondyg. nad/pod ziemią	Rok zak. 1. Bud. 2. Przeb.	Nr KW lub inny dok.
917/1:8	917/1	KOŚCIUSZKI 267	1. Zbiorniki silosy i budynki magazynowe 2. 3.	1/0	1. 1972 2.	KW 9903
Id budynku: 143005_4.0001.917/1.8_BUD		Nr jednostek rejestru gruntów: G.8				
Wartość: ( )		Nr jednostki rejestru budynków: B.62				
Material : MUR	Stan użyt. bud.:	St. pewn. ust. daty bud.:				
Rej. zabytków:		St. pewn. ust. daty przebud.:				
Status budynku:		Zakres przebudowy:				
Klasa wg. PKOB:						
Pow zabud. [m2]: 18		Data rozbiorci:				
Pow. użytk. lokali [m2]:		Przyczyna rozbiorci:				
Powierzchnia pom. przyn. lokali:	Powierzchnia lokali wyodrębn.:	Powierzchnia lokali niewyodrębn.:				
Pow. użyt. z obmiarów:		Pow. użyt. ust. na podst. projektu:				
Liczba ujawnionych samodzielnych lokali: 0		Data oddania do użytk.:				
Liczba wyodrębnionych lokali: 0		Łączna liczba izb w budynku:				
Ilość mieszkań o określonej liczbie izb:		1 izba: 2 izby: 3 izby: 4 izby: 5 izb: 6 izb: 7 izb: 8 izb: 9 izb: 10 izb: więcej niż 10:				
Informacje dodatkowe:						

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 2024-01-30  
Sporządził : Małgorzata Niewiadomska

Dokument niniejszy jest przeznaczony  
do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

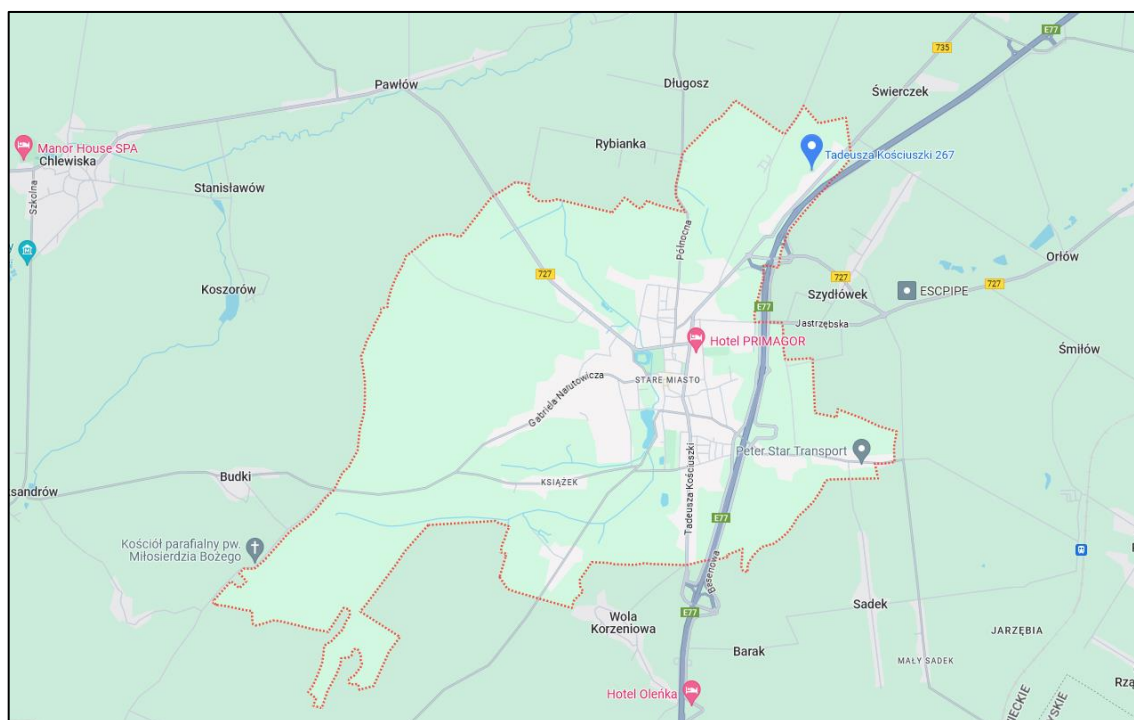
Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez  
Natalia Wąnowicz, Starostwo  
2024-01-30 Powiatowe w Szydłowiec  
Data: 2024.01.30 14:18:24 CET  
(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

Strona: 5

Źródło: Starostwo Powiatowe Szydłowiec

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



Źródło: mapy Google

**SZYDŁOWIEC** - miasto w południowej części województwa mazowieckiego, siedziba władz powiatu i gminy miejsko-wiejskiej.

Podstawowy kod pocztowy: 26-500

Powierzchnia ogółem: 2 193 ha

Ludność ogółem: ok. 12 000

Miasto położone jest w południowej części województwa mazowieckiego, nieopodal granicy z województwem świętokrzyskim, pomiędzy Radomiem a Skarżyskiem-Kamienną. Znajduje się w zachodniej części Przedgórze Iłżeckiego, które z kolei wyodrębnia się spośród regionów Wyżyny Kieleckiej.

Połączenia drogowe:

W mieście krzyżują się: droga ekspresowa S7 (będąca częścią trasy europejskiej E77) i droga wojewódzka nr 727 Przysucha – Szydłowiec – Wierzbica. Droga powiatowa Szydłowiec – Iłża – Zwolenie stanowi połączenie tranzytowe z Lublinem. Kolejne drogi powiatowe łączące miasto z Końskimi, Wąchockiem i Starachowicami. Miasto położone jest 29 kilometrów na południe od Radomia i 11 na północ od Skarżyska-Kamiennej.



Odległości do wybranych miast polskich:

Warszawa - 130 km

Łódź - 145 km

Kraków - 166 km

Wrocław - 321 km

Poznań - 386 km

Gdańsk - 494 km

Na przedmieściach znajduje się stacja kolejowa Szydłowiec położona ok. 5 km na wschód od centrum miasta. W czasie II wojny światowej została ona niemalże całkowicie zburzona przez Niemców. Pozostał tylko niewielki fragment, który do dnia dzisiejszego pełni funkcję dworca.

Najważniejsze zabytki:

- Fara św. Zygmunta z 1492r.,
- Ratusz z 1629r.,
- Zamek z 1470r.,
- Synagoga Garbarska z 1730r.,
- Dom pod Dębem z 1819r.,
- Pomnik Tadeusza Kościuszki z 1921r.



Źródło: mapy Google

Obecnie w Szydłowcu kształci się na poziomach: przedszkolnym, podstawowym, średnim ogólnokształcącym, średnim technicznym i średnim zawodowym. Miasto i gmina programem rejonizacji obejmuje uczniów szkół podstawowych i częściowo także wychowanków przedszkoli. Dzieci i młodzież kształcą się w następujących placówkach publicznych i prywatnych (*odległość od wycenianych budynków*):

**Przedszkola:**

- Przedszkole Samorządowe nr 1 im. Tęczowego Misia - odległość 3,0 km,
- Przedszkole Samorządowe nr 2 z Oddziałami Integracyjnymi - odległość 2,4 km,
- Przedszkole Niepubliczne „Akademia Tygrysków” - odległość 3,5 km,

**Szkoły podstawowe:**

- Publiczna Szkoła Podstawowa nr 1 z Oddziałami Integracyjnymi im. Jana III Sobieskiego - odległość 2,9 km,
- Publiczna Szkoła Podstawowa nr 2 im. Jana Pawła II – odległość 2,3 km,

**Szkoły ponadpodstawowe**

- Zespół Szkół Ogólnokształcących im. Henryka Sienkiewicza - odległość 2,4 km,
- Zespół Szkół im. Korpusu Ochrony Pogranicza - odległość 4,3 m,

Na terenie Szydłowca zlokalizowane są (*odległość od wycenianych budynków*)

- Kościół Rzymskokatolicki pw. św. Zygmunta - odległość 3,1 km,
- Kościół Chrześcijan Wiary Ewangelicznej – odległość 2,8 km,
- Drogeria Rossmann – odległość 2,2 km,
- Delikatesy Centrum- odległość 2,1 m,
- Targ Miejski w Szydłowcu – odległość 2,5 km,
- Market Biedronka – odległość 1,7 m,
- Ośrodek rekreacyjny „Zalew” – odległość 3,3 km,
- Nocna i Świąteczna opieka zdrowotna – odległość 2,5 km,
- Apteka - odległość 2,2 km,
- Przychodnia NZOZ Zdrowie – odległość 2,3 km,
- Stacja benzynowa Orlen – odległość 1,4 km.

**Sąsiedztwo bezpośrednie**

Od strony północnej i południowej znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz przemysłowa. Od strony wschodniej nieruchomość sąsiaduje z ciągiem komunikacyjnym – ulica Kościuszki, zaś od strony zachodniej z zabudową przemysłową.

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

W dniu oględzin tj. 09.02.2024r. na nieruchomości obecni: Pan Lech Lagner, Pan Tomasz Szadkowski - syndyk oraz biegły sądowy Piotr Stawiński. Podczas czynności oględzin ustalono, iż przedmiotowe budynki posadowione są na jednej działce ewidencyjnej o numerze 917/1, kształtem zbliżonej do prostokąta o wymiarach 80 m na 170 m.

#### Droga dojazdowa



#### Budynek 1 - Motel



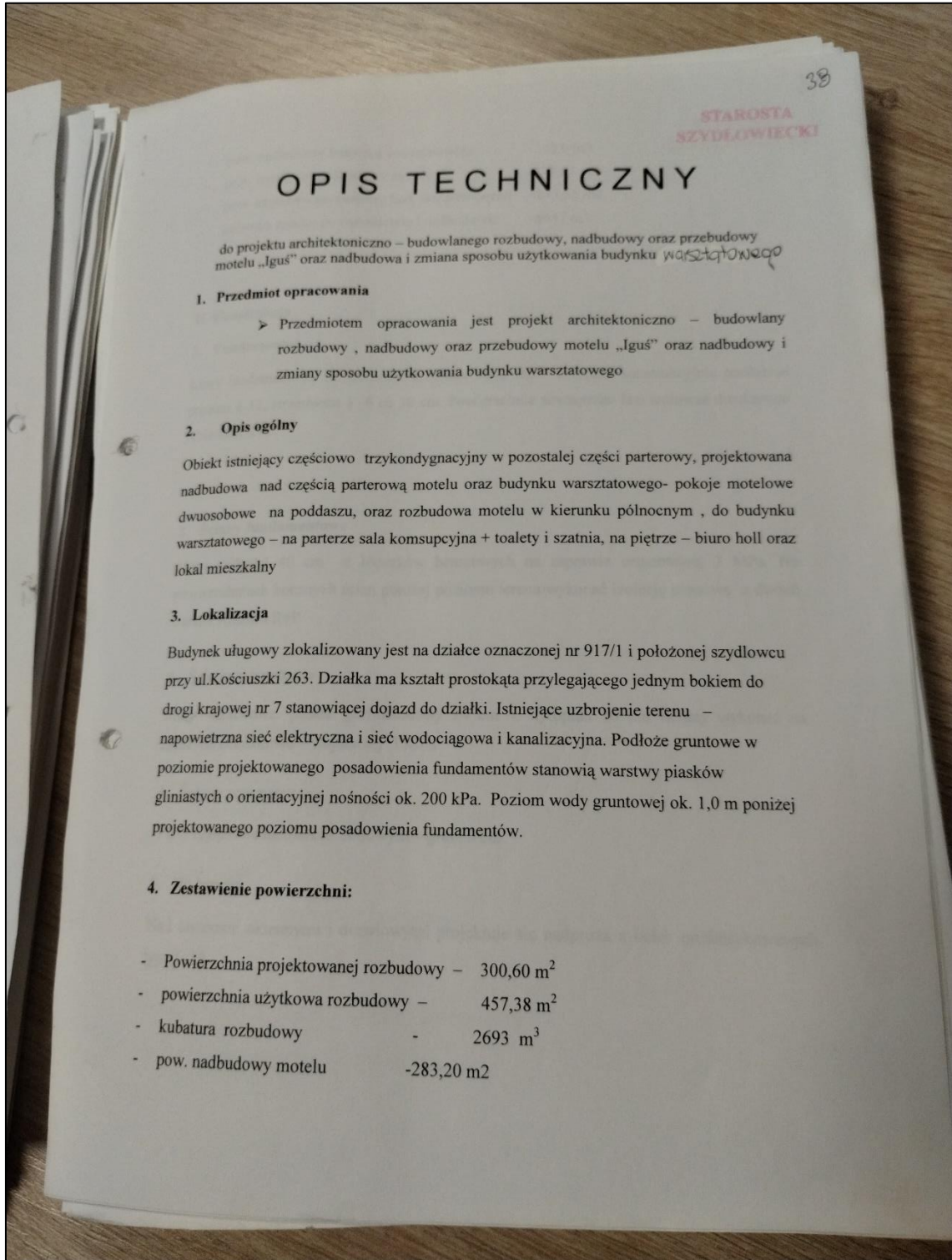


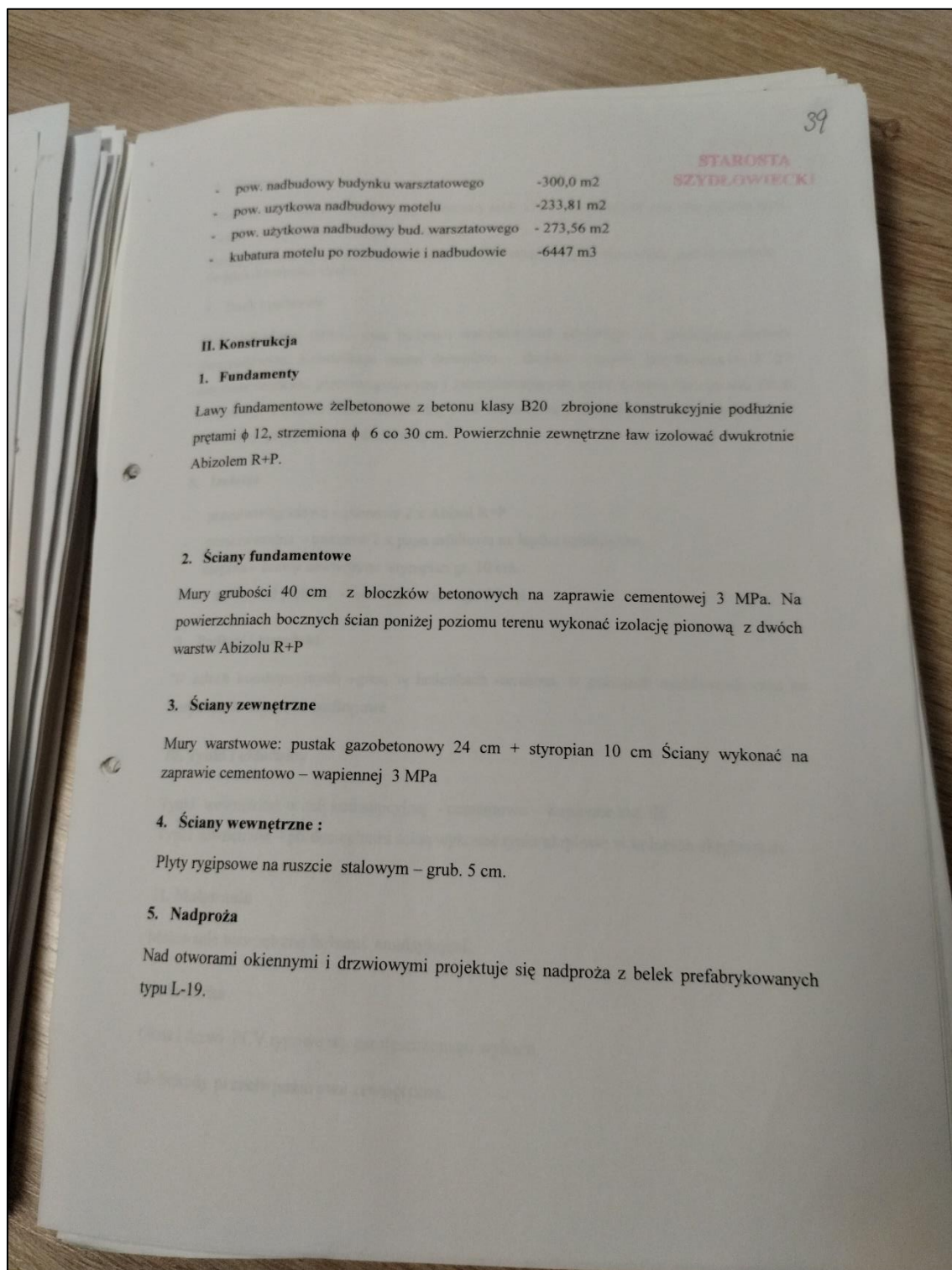


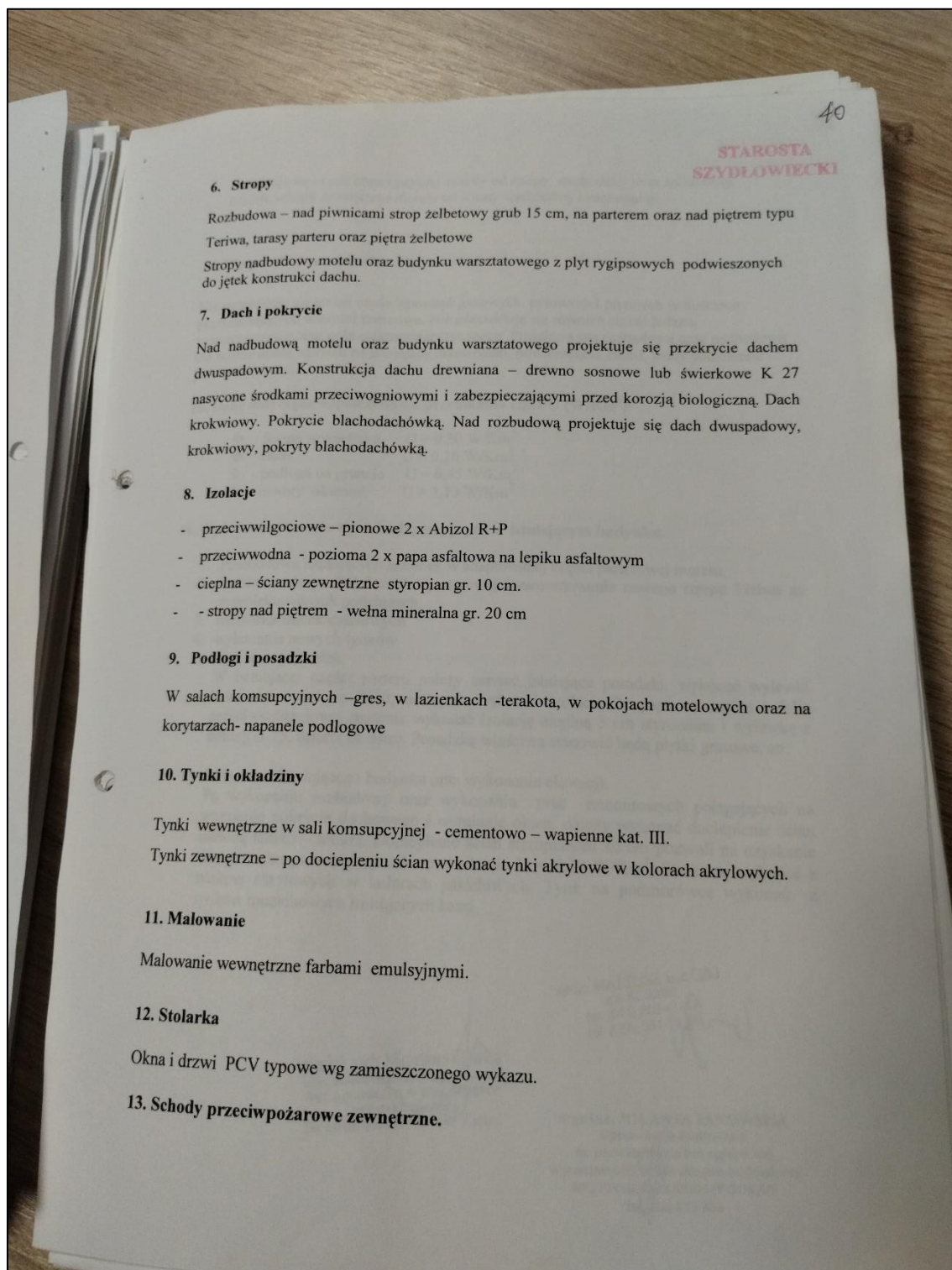
Budynek niemieszkalny, o konstrukcji murowanej. Budynek powstał po rozbudowie, nadbudowie oraz przebudowie dwóch budynków, na podstawie indywidualnego projektu architektoniczno-budowlanego znajdującego się w zasobach archiwalnych Starostwa Powiatowego w Szydłowcu. Powierzchnia zabudowy wynosi ok. 1120 m<sup>2</sup>. Dach budynku pokryty blachodachówką w kolorze czerwonym, częściowo zniszczony na skutek pożaru. Elewacja budynku otynkowana, z licznymi ubytkami spowodowanymi pożarem. Budynek wyposażony w instalację elektryczną, wodociagową i kanalizacyjną. Stan budynku określono jako zły.











40

STAROSTA  
SZYDŁOWIECKI

#### 6. Stropy

Rozbudowa – nad piwnicami strop żelbetowy grub 15 cm, na parterem oraz nad piętrem typu Teriwa, tarasy parteru oraz piętra żelbetowe  
Stropy nadbudowy motelu oraz budynku warsztatowego z płyt rygipsowych podwieszonych do jętek konstrukcji dachu.

#### 7. Dach i pokrycie

Nad nadbudową motelu oraz budynku warsztatowego projektuje się przekrycie dachem dwuspadowym. Konstrukcja dachu drewniana – drewno sosnowe lub świerkowe K 27 nasyczone środkami przeciwogniowymi i zabezpieczającymi przed korozją biologiczną. Dach krokwiowy. Pokrycie blachodachówką. Nad rozbudową projektuje się dach dwuspadowy, krokwiowy, pokryty blachodachówką.

#### 8. Izolacje

- przeciwwilgociowe – pionowe 2 x Abizol R+P
- przeciwwodna - pozioma 2 x papa asfaltowa na lepiku asfaltowym
- cieplna – ściany zewnętrzne styropian gr. 10 cm.
- - stropy nad piętrem - wełna mineralna gr. 20 cm

#### 9. Podłogi i posadzki

W salach konsumpcyjnych –gres, w łazienkach -terakota, w pokojach motelowych oraz na korytarzach- napanele podlogowe

#### 10. Tynki i okładziny

Tynki wewnętrzne w sali konsumpcyjnej - cementowo – wapienne kat. III.  
Tynki zewnętrzne – po dociepleniu ścian wykonać tynki akrylowe w kolorach akrylowych.

#### 11. Malowanie

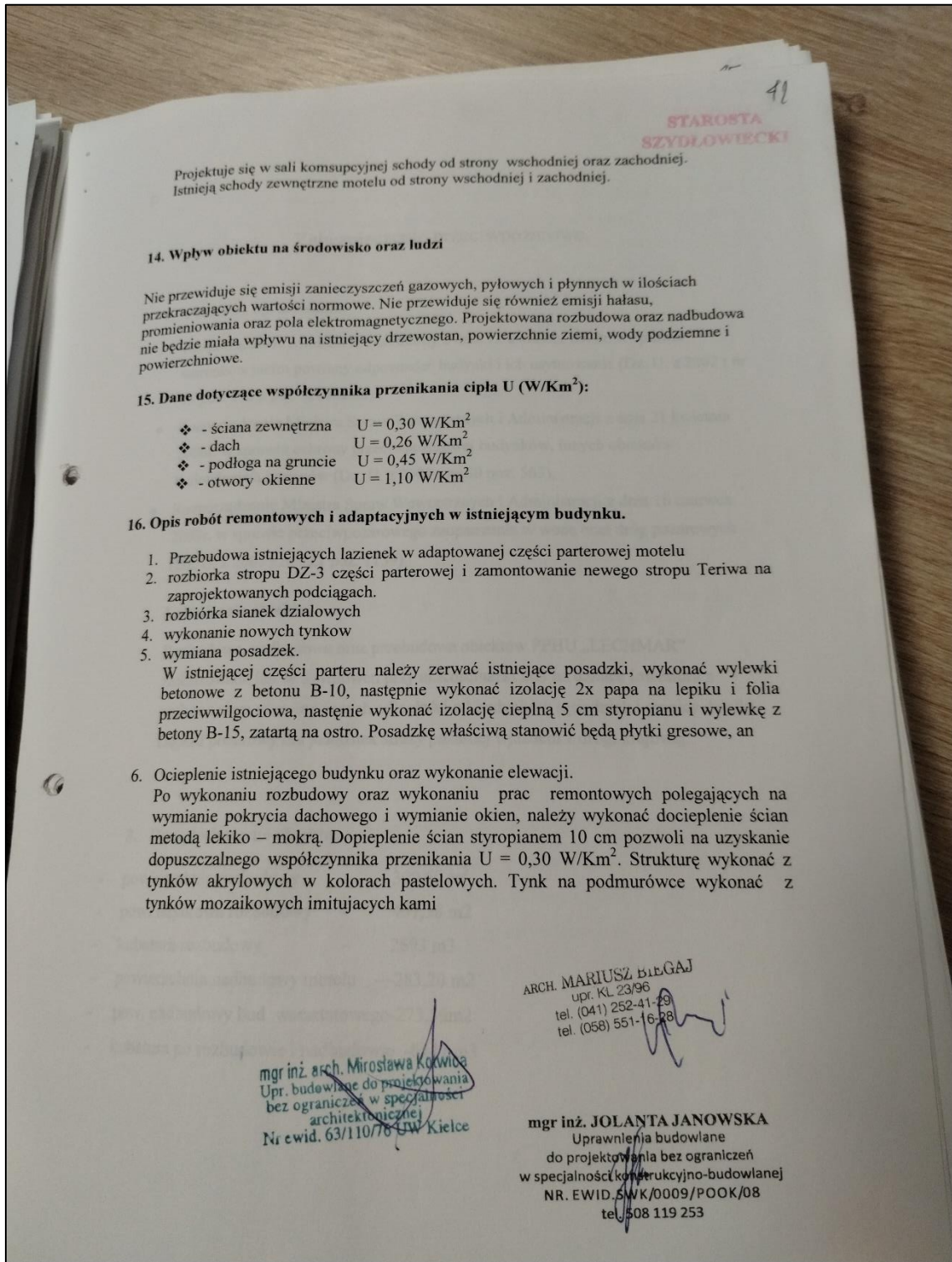
Malowanie wewnętrzne farbami emulsyjnymi.

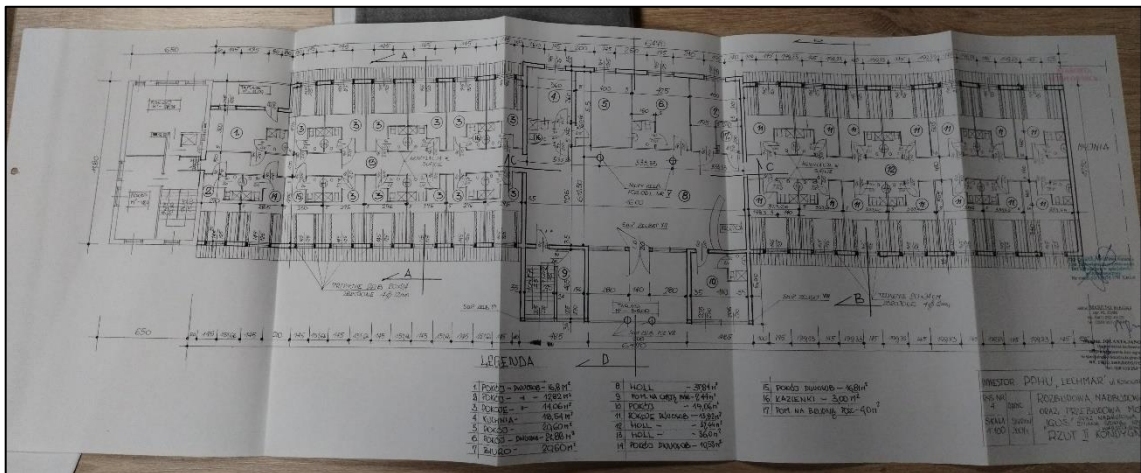
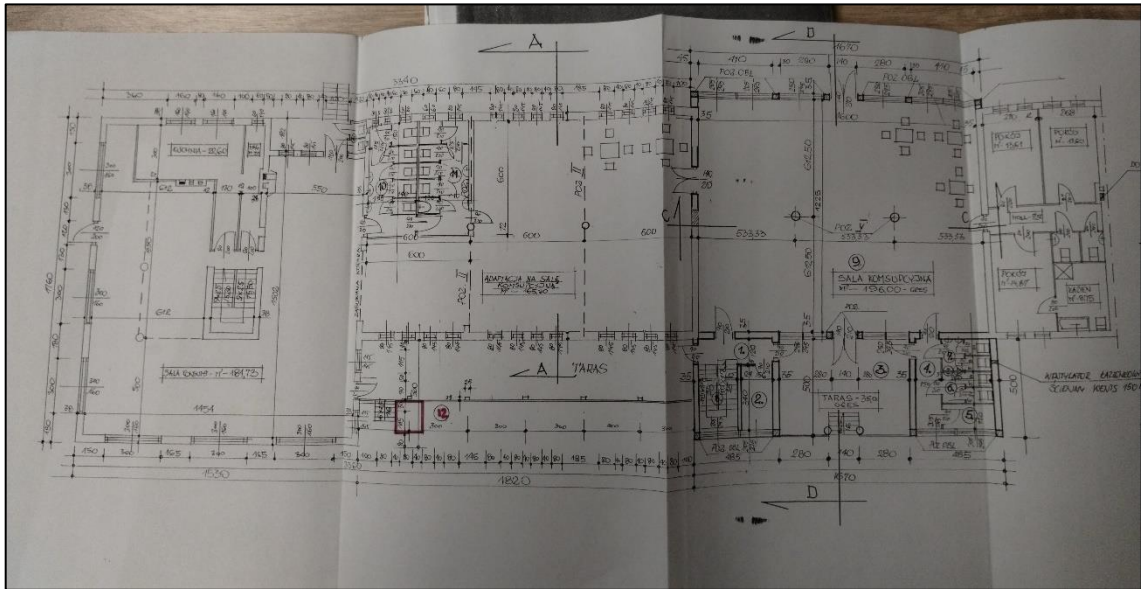
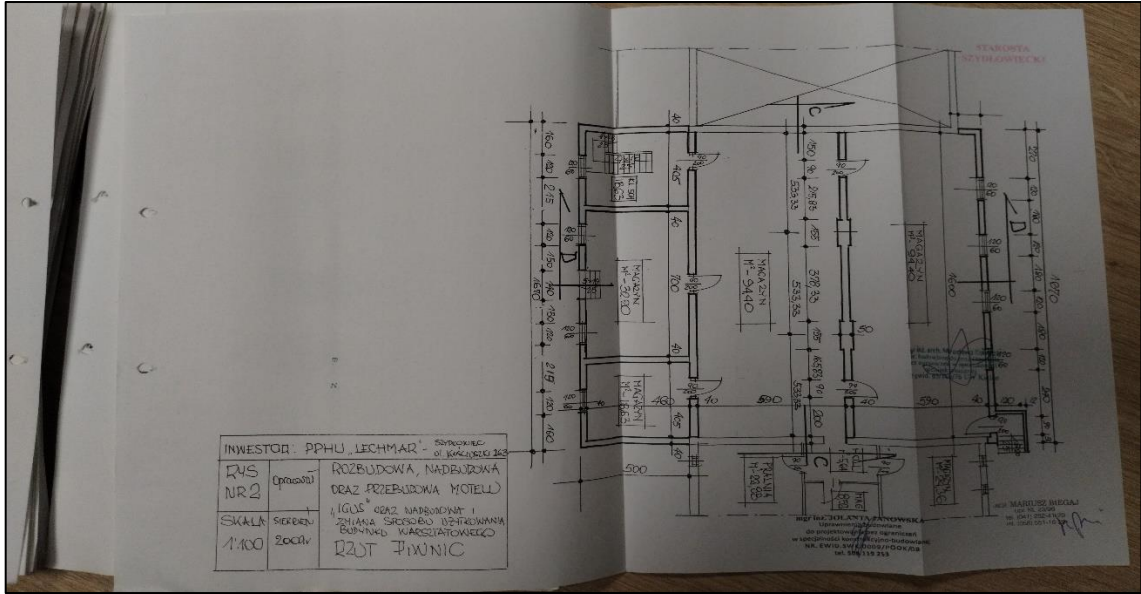
#### 12. Stolarka

Okna i drzwi PCV typowe wg zamieszczonego wykazu.

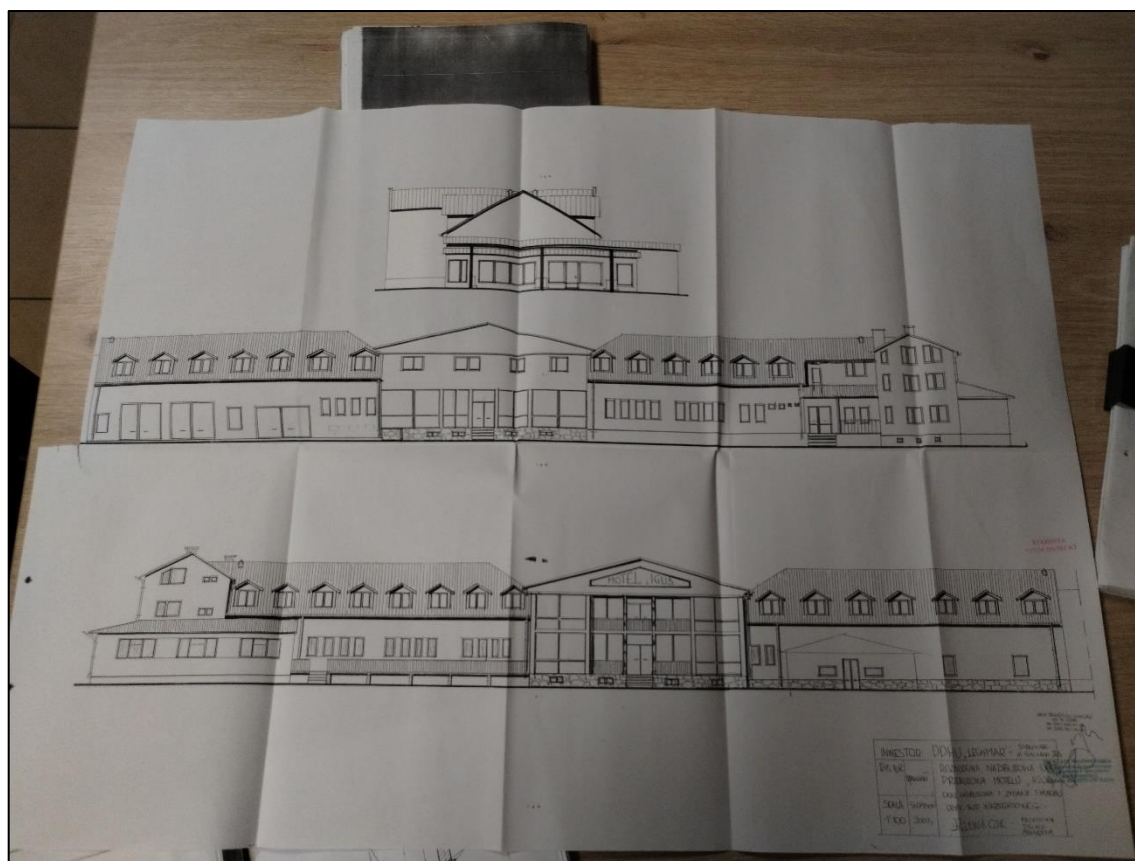
#### 13. Schody przeciwpożarowe zewnętrzne.





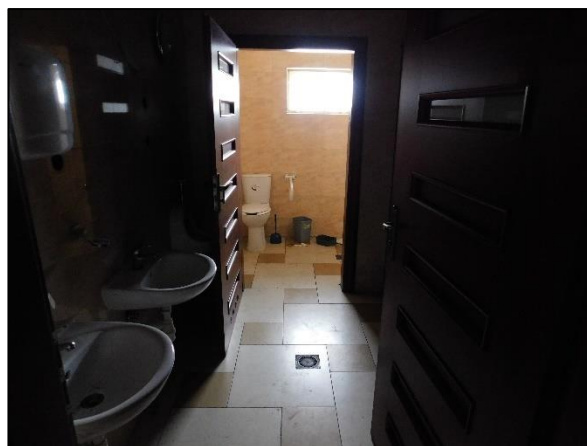






*Widok wewnątrz budynku*

*Zielona część budynku*



*Piętro*





*II piętro*





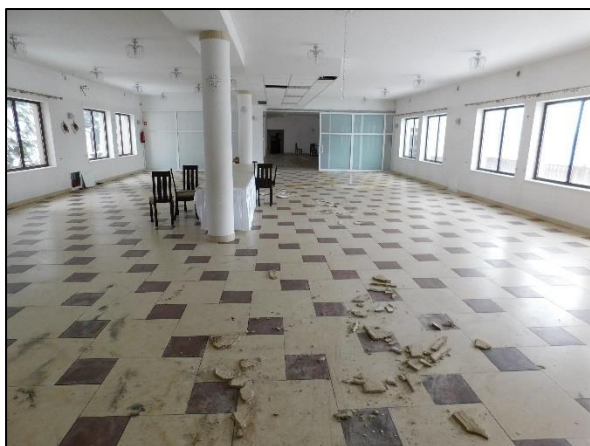


*Motel*

*Piwnica*



*Parter*





*Piętro I*





## Piętro II



Według informacji pozyskanych z zasobów archiwalnych Starostwa Powiatowego w Szydłowcu w przedmiotowym budynku na poszczególnych kondygnacjach znajdują się następujące pomieszczenia o powierzchni użytkowej:

### Piwnica:

- Klatka schodowa - 18,63 m<sup>2</sup>,
- Magazyn 1 – 94,40 m<sup>2</sup>,
- Magazyn 2 – 94,40 m<sup>2</sup>,
- Magazyn 3 – 32,20 m<sup>2</sup>,
- Magazyn 4 – 18,63 m<sup>2</sup>,
- Magazyn 5 – 8,52 m<sup>2</sup>,
- Magazyn 6 – 24,36 m<sup>2</sup>,
- Pralnia – 22,98 m<sup>2</sup>,
- Hall – 5,64 m<sup>2</sup>.

W sumie 319,76 m<sup>2</sup>.

Parter:

- Kuchnia – 22,60 m<sup>2</sup>,
  - Sala konsumpcyjna 1 – 184,73 m<sup>2</sup>,
  - Magazyn 1 – 7,0 m<sup>2</sup>,
  - Sala konsumpcyjna 2 – 165,80 m<sup>2</sup>,
  - Hall - 8,40 m<sup>2</sup>,
  - Szatnia - 5,46 m<sup>2</sup>,
  - Korytarz WC - 7,00 m<sup>2</sup>,
  - Pom. gospodarcze – 3,12 m<sup>2</sup>,
  - WC mężczyzn 1– 4,42 m<sup>2</sup>,
  - WC kobiet 1– 4,42 m<sup>2</sup>,
  - Klatka schodowa – 7,48 m<sup>2</sup>,
  - Sala konsumpcyjna 196,00 m<sup>2</sup>,
  - WC mężczyzn 2 – 18,00 m<sup>2</sup>,
  - WC kobiet 2 – 16,92 m<sup>2</sup>,
  - Pokój 1 – 13,61 m<sup>2</sup>,
  - Pokój 2 – 13,60 m<sup>2</sup>,
  - Hall – 7,50 m<sup>2</sup>,
  - Pokój 3 – 14,87 m<sup>2</sup>,
  - Łazienka – 8,75 m<sup>2</sup>,
  - Magazyn – 66,08 m<sup>2</sup>,
  - WC – 3,54 m<sup>2</sup>,
  - WC – 3,54 m<sup>2</sup>,
  - Pom. gospodarcze – 15,76 m<sup>2</sup>,
  - Pomieszczenia dla młodzieży – 134,00 m<sup>2</sup>
- W sumie 941,35 m<sup>2</sup>.

Piętro I

- Pokój 1 – 28,24 m<sup>2</sup>,
- Pokój 2 – 18,00 m<sup>2</sup>,
- Pokój 3 – 16,80 m<sup>2</sup>,
- Pokój 4 – 12,82 m<sup>2</sup>,
- Pokój 5 – 14,06 m<sup>2</sup> – 11 sztuk,
- Kuchnia – 18,54 m<sup>2</sup>,
- Pokój 6 – 20,60 m<sup>2</sup>,
- Pokój 7 – 21,88 m<sup>2</sup>,
- Biuro – 20,60 m<sup>2</sup>,
- Hall 1 – 37,81 m<sup>2</sup>,
- Pom. na czystą pościel – 7,44 m<sup>2</sup>,
- Pokój 8 - 19,06 m<sup>2</sup>,
- Pokój 9 – 13,82 m<sup>2</sup> – 14 sztuk,
- Hall 2 – 37,44 m<sup>2</sup>,

- Hall 3 – 36,00 m<sup>2</sup>,
  - Pokój 10 – 10,53 m<sup>2</sup>,
  - Pokój 11 – 16,81 m<sup>2</sup>,
  - Łazienka – 3,00 m<sup>2</sup> – 32 sztuki,
  - Pom. na brudną pościel – 4,00 m<sup>2</sup>.
- W sumie 819,13 m<sup>2</sup>

#### Piętro II

- Pokój 1 – 22,14 m<sup>2</sup>,
  - Pokój 2 – 18,00 m<sup>2</sup>,
  - Pomieszczenia hotelowe 112,77 m<sup>2</sup>.
- W sumie 152,91 m<sup>2</sup>.

Powierzchnia użytkowa bez piwnicy: 1913,39 m<sup>2</sup>

Powierzchnia netto budynku (wraz z piwnicą) wynosi 2233,15 m<sup>2</sup>.

Budynek hotelowo-gastronomiczny, w części dwukondygnacyjny, w części trzykondygnacyjny, częściowo podpiwniczony. W podpiwniczeniu na podłodze wylewka betonowa, w części pomieszczeń wyłożona płytkami ceramicznymi. Ściany otynkowane pomalowane farbami emulsyjnymi, w części pomieszczeń wyłożone płytkami ceramicznymi. W jednym z pomieszczeń piec na paliwo stałe – węgiel. Na parterze budynku znajduje się część gastronomiczna, zaplecze kuchenne oraz toalety. Posadzki wyłożone płytkami ceramicznymi. Na salach konsumpcyjnych ściany otynkowane pomalowane farbami emulsyjnymi. Na zapleczu kuchennym oraz w toaletach ściany wyłożone płytkami ceramicznymi. Na I piętrze budynku znajdują się pokoje gościnne wraz z toaletami. Podłogi na piętrze wyłożone płytkami ceramicznymi. Ściany otynkowane, pomalowane farbami emulsyjnymi. W toaletach ściany wyłożone płytkami ceramicznymi. Toalety na I piętrze wykończone według jednego standardu. Armatura i biały montaż – kabina prysznicowa, umywalka, muszla ustępowa. W wielu pomieszczeniach widoczne ślady zniszczeń spowodowane pożarem. II piętro budynku składa się z dwóch części - starej Motelu „Iguś” oraz wybudowanej podczas rozbudowy. W starej części motelu znajdują się pokoje gościnne wraz z łazienkami. Na podłodze płytki podłogowe. Ściany otynkowane pomalowane farbami emulsyjnymi. Część dobudowana podczas rozbudowy budynku została zniszczona podczas pożaru. W budynku stolarka okienna z PCV.

## Budynek 2 - Myjnia i stacja kontroli



Budynek niemieszkalny, o konstrukcji murowanej, parterowy, wybudowany około 2003 roku. Powierzchnia zabudowy budynku wynosi 250 m<sup>2</sup>. Brak dokumentacji dotyczącej przedmiotowego budynku. Dach budynku dwuspadowy pokryty blachą. Elewacja budynku otynkowana, pomalowana farbami emulsyjnymi. Budynek posiada cztery pary wrót garażowych, segmentowych. Budynek wyposażony w instalację elektryczną, wodociagową, kanalizacyjną, wentylacyjną. Stan budynku określono jako średni.

### Budynek 3 – Stacja paliw wraz z zadaszaniem



Budynek niemieszkalny, o konstrukcji murowanej, parterowy z użytkowym poddaszem, wybudowany około 2003 roku. Powierzchnia zabudowy budynku wynosi 160 m<sup>2</sup>, zaś powierzchnia zadaszania 266,70 m<sup>2</sup>. Pod zadaszaniem znajdują się trzy wyspy z dystrybutorami paliwa. Na pierwszej od strony trasy E77 znajduje się dwustronny dystrybutor paliwa, na drugiej dwustronny dystrybutor paliwa oraz dystrybutor LPG, na trzeciej dystrybutor oleju napędowego. Stacja paliw zasilana jest z 4 zbiorników na paliwo oraz zbiornikiem na gaz 10 m<sup>3</sup>, zakopanych na terenie zielonym na północ od stacji paliw. Brak dokumentacji dotyczącej przedmiotowego budynku. Dach budynku wielospadowy pokryty blachą. Elewacja budynku otynkowana tynkiem cienkowarstwowym. Budynek posiada dwie pary drzwi wejściowych – główne wejście dla klientów – drzwi podwójne, aluminiowe, przeszklone oraz wejście dla personelu – drzwi aluminiowe. Budynek wyposażony w instalację elektryczną, wodociagową, kanalizacyjną, wentylacyjną. Stan budynku określono jako średni.



## Budynek 4 – Handlowo-usługowy 1



Budynek niemieszkalny, o konstrukcji drewnianej, parterowy, wybudowany około 2010 roku. Powierzchnia zabudowy budynku wynosi 80 m<sup>2</sup>. Brak dokumentacji dotyczącej przedmiotowego budynku. Budynek nie posiada fundamentów i nie figuruje w ewidencji gruntów i budynków. Dach budynku dwuspadowy pokryty blachą. Elewacja budynku drewniana. Budynek posiada dwie pary drzwi wejściowych, drewnianych. Budynek wyposażony w instalację elektryczną, wodociagową, kanalizacyjną, wentylacyjną. Stan budynku określono jako zły.

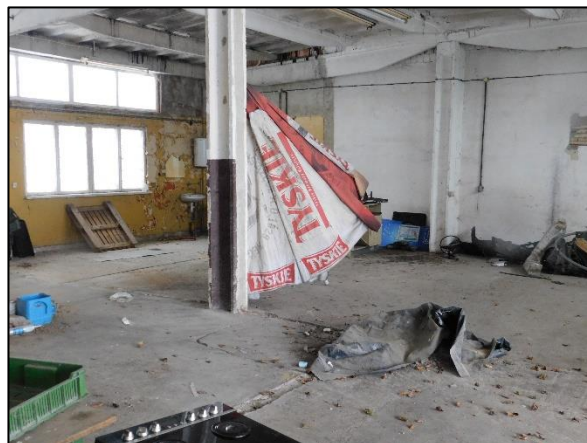


## Budynek 5 – Hala z rampą



Budynek niemieszkalny, o konstrukcji murowanej, parterowy, wybudowany według EGiB w 1998 roku. Powierzchnia zabudowy budynku wynosi 359 m<sup>2</sup>. Brak dokumentacji dotyczącej przedmiotowego budynku. Dach budynku dwuspadowy pokryty papą. Od frontu dodatkowe zadaszenie kryte Eternitem oraz blachą. Elewacja budynku otynkowana. Budynek wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną. Stan budynku określono jako zły.

*Widok wewnątrz budynku*



## Budynek 6 – Handlowo-usługowy 2



Budynek niemieszkalny, o konstrukcji murowanej, parterowy, wybudowany w 1972 roku. Powierzchnia zabudowy budynku wynosi 53 m<sup>2</sup>. Do budynku dobudowano drewnianą część frontową o powierzchni zabudowy ok 40 m<sup>2</sup>. Brak dokumentacji dotyczącej przedmiotowego budynku. Dach budynku jednospadowy pokryty papą na części murowanej, na części drewnianej blachodachówką. Elewacja budynku otynkowana. Budynek posiada trzy pary drzwi wejściowych, jedną drewnianą oraz dwie metalowe. Budynek wyposażony w instalację elektryczną, wodociagową, kanalizacyjną. Stan budynku określono jako średni.



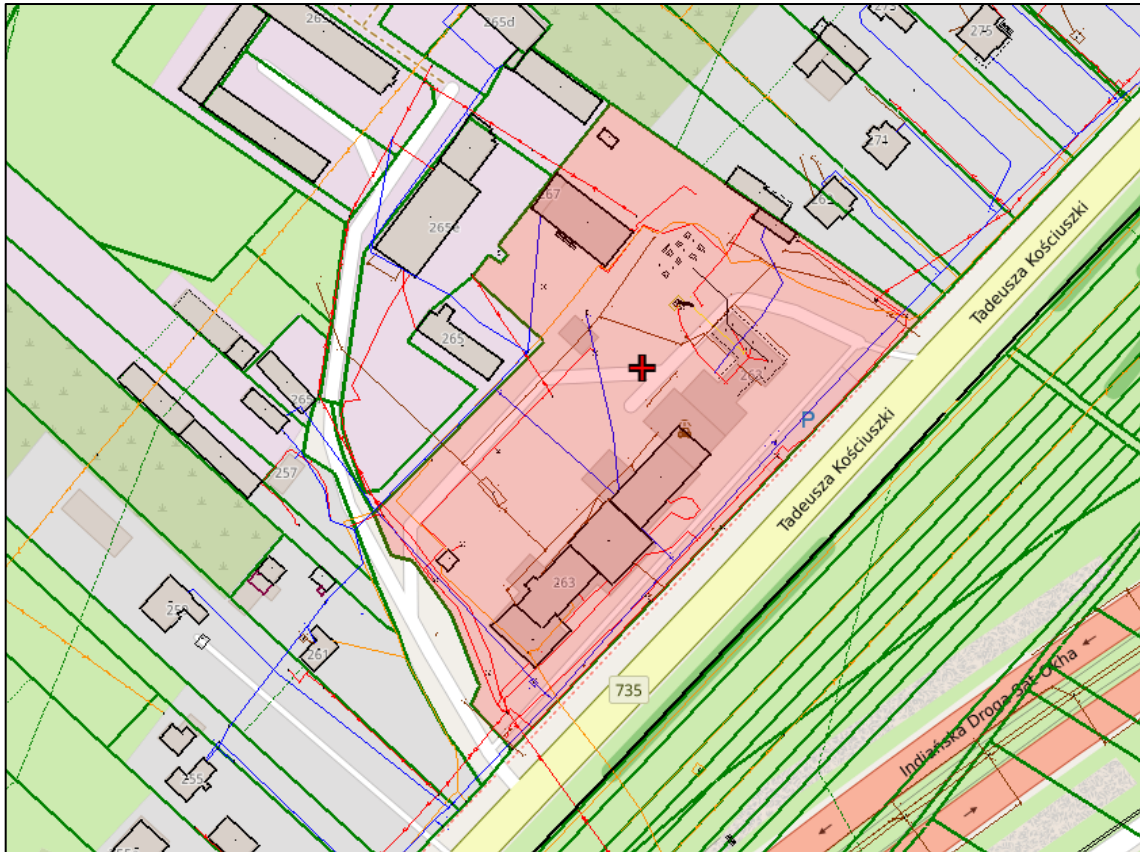
## Budynek 7 – Portiernia



Budynek niemieszkalny, o konstrukcji murowanej, parterowy, wybudowany w 1972 roku. Powierzchnia zabudowy budynku wynosi 22 m<sup>2</sup>. Brak dokumentacji dotyczącej przedmiotowego budynku. Dach budynku jednospadowy pokryty papą. Elewacja budynku otynkowana, pomalowana farbami emulsyjnymi. Budynek posiada jedną parą drzwi wejściowych, metalowych, drugie drzwi zdemontowane. Budynek wyposażony w instalację elektryczną. Stan budynku określono jako zły.

Otoczenie wokół budynków – zagospodarowane, lecz zaniedbane. Budynki otacza zieleń w postaci trawnika i nasadzeń w postaci drzew i krzewów. Teren wokół budynków częściowo ogrodzony – ogrodzenie od działek sąsiednich po stronie północnej, od frontu niski murek z kamienia szydłowieckiego. Teren oświetlony. Dojazd do nieruchomości bezpośrednio z drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej, bez urządzonych ciągów dla pieszych, oświetlonej, o małym natężeniu ruchu.





Źródło: Geoportal Szydłowiec

Według dokumentacji przedmiotowa nieruchomość wyposażona jest w instalacje:

- elektroenergetyczna,
- wodociągowa,
- kanalizacyjną,
- telekomunikacyjną.

**Brak informacji dotyczących ubezpieczenia nieruchomości.**

**Brak informacji dotyczących wpisu do rejestru zabytków.**

**Nieruchomość w posiadaniu Pana Lecha Lagner i Pani Marioli Lagner.**

#### **5.4. Opis stanu zagospodarowania.**

Powierzchnia działki 917/1 to 13450 m<sup>2</sup>, dojazd na nieruchomość bezpośrednio z drogi miejskiej. Na nieruchomości znajdują się nasadzenia w postaci drzew oraz krzewów. Teren wokół działki 917/1 zagospodarowany – od frontu droga miejska, z tyłu zabudowa przemysłowa. Teren o funkcji handlowo-usługowej, aktualnie nieużytkowany.

## 6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM



Źródło: voxly.pl

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 północno-wschodniej części miasta Szydłowiec, Uchwała nr X/64/19 Rady Miejskiej w Szydłowcu z dnia 17 lipca 2019 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północno-wschodniej części miasta Szydłowiec. przedmiotowa nieruchomość znajduje się na terenach oznaczonych jako tereny usług i obiektów produkcyjnych.

Ze względu na brak transakcji, na rynku lokalnym nieruchomościami podobnymi do wycenianej, do określenia wartości prawa użytkowania wieczystego gruntu zastosowano **podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej**, zaś do oszacowania wartości naniesień zastosowano **podejście kosztowe, metodę kosztów odtworzenia, technikę wskaźnikową**.

Zgodnie ze Standardem Powszechnie Krajowe Zasady Wyceny (PKZW) KRAJOWY STANDARD WYCENY PODSTAWOWY NR 1 KSWP 1 Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa:

*1.11. W szczególnych przypadkach, przy uwzględnieniu rodzaju nieruchomości i stanu rynku nieruchomości, wartość odtworzeniowa, określona w wyniku zastosowania podejścia kosztowego, może być wykorzystana do celów, dla których powinna być określona wartość rynkowa – jeżeli realizacja metod i procedur przewidzianych dla tego podejścia oparta będzie na danych i relacjach rynkowych zarówno w odniesieniu do wartości rynkowej gruntu, jak i kosztów budowy oraz występującego zużycia. Wartość odtworzeniowa nieruchomości nie może jednak być utożsamiana z jej wartością rynkową, gdyż wartości te oznaczają odrębne kategorie ekonomiczne.*

*1.12. Przyjęcie wartości odtworzeniowej, zamiast wartości rynkowej, może dotyczyć nieruchomości zabudowanych oraz nieruchomości z innymi odtwarzalnymi częściami składowymi. Odnosić się to może do wycen na potrzeby rynkowe (np. sprzedaż, aport) nieruchomości niewystępujących lub rzadko występujących w obrocie rynkowym, dla których nie ma liczby danych rynkowych wystarczających do określenia wartości rynkowej. Warunkiem koniecznym jest przyjęcie do wyceny gruntu oraz zużycia jego części składowych parametrów opartych na danych rynkowych.*

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

### **7.1. Rodzaj i obszar rynku.**

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 miasta i gminy Szydłowiec. Okres analizy cen transakcyjnych przyjęto od końca 2023 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, z wydanymi warunkami zabudowy. Ceny podobnych działek wahały się na analizowanym rynku lokalnym w granicach od około 35,00zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni (nieruchomości o słabych atrybutach cenotwórczych) do około 100,00 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni (nieruchomości o bardzo dobrych atrybutach cenotwórczych). Średnia cena transakcyjna prawa własności do niezabudowanej nieruchomości gruntowej wyniosła na analizowanym terenie 72,25 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 złożonych jest wiele ofert sprzedaży z każdego zakresu cenowego, programu użytkowego i powierzchni. Na określonym rynku lokalnym, w czasie jego monitorowania wyselekcjonowano 19 transakcji dotyczących prawa odrębnej własności do niezabudowanych nieruchomości gruntowych. Źródłem danych były akty notarialne – umowy sprzedaży gromadzone w Starostwie Powiatowym w Szydłowcu. 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 m2	Cena trans.	Cena 1 mkw pow.
1	05.01.2024	Szydłówek	950	80 750,00 zł	85,00 zł
2	04.01.2024	Chustki	1600	60 000,00 zł	37,50 zł
3	03.01.2024	Zdziechów	1249	66 500,00 zł	53,24 zł
4	29.12.2023	Szydłowiec	1185	100 000,00 zł	84,39 zł
5	27.12.2023	Szydłówek	1046	99 000,00 zł	94,65 zł
6	20.12.2023	Hucisko	900	45 000,00 zł	50,00 zł
7	07.12.2023	Sadek	1001	48 000,00 zł	47,95 zł
8	24.11.2023	Szydłówek	907	86 000,00 zł	94,82 zł
9	14.11.2023	Szydłowiec	1606	104 500,00 zł	65,07 zł
10	30.10.2023	Zdziechów	1102	75 000,00 zł	68,06 zł
11	13.10.2023	Zdziechów	1515	75 000,00 zł	49,50 zł

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

$$C_{SR} = 66,38 \text{ zł/m}^2$$

## 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 nieruchomości o zbliżonych parametrach 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 **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 ostatnim czasie obserwuje się niewielki spadek cen, a niewielkie zmiany mieszczą się w granicach dokładności oszacowania. Obserwacje takie potwierdza także analiza prasy fachowej „Analiza Rynku Nieruchomości” – wydawnictwo Instytutu Doradztwa Majątkowego, „Nieruchomości” CH. Beck, „Forum Rynku Nieruchomości” wydawnictwo WSPON. Biorąc powyższe pod uwagę, a także fakt, iż nieruchomości przyjęte do porównań są z nieodległych dat, 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 gruntu
- dogodności dojazdu

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.
		Dobra	Nieruchomość położona w pobliżu urzędów, punktów usługowych i punktów użyteczności publicznej.
		Przeciętna	Nieruchomość położona daleko od urzędów, punktów usługowych i punktów użyteczności publicznej.
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 2000 m <sup>2</sup>
		Dobra	Działka o powierzchni od 1000 do 2000 m <sup>2</sup>
		Przeciętna	Działka o powierzchni poniżej 1000m <sup>2</sup>
4	Dogodność dojazdu	Bardzo dobra	Działka posiada bezpośredni dojazd z drogi publicznej, dojazd utwardzony.
		Dobra	Działka posiada bezpośredni dojazd z drogi publicznej lub poprzez drogę wewnętrzną, dojazd utwardzony.
		Średnia	Działka posiada dojazd z drogi publicznej poprzez drogę wewnętrzną, dojazd nieutwardzony.

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	30	31	29	30,00
2	Uzbrojenie	26	25	24	25,00
3	Wielkość powierzchni gruntu	29	29	31	29,66
4	Dogodność dojazdu	15	15	16	15,33

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



<b>Lp.</b>	<b>Rodzaj cechy</b>	<b>Przyjęta waga cechy</b>
1	Lokalizacja	30%
2	Uzbrojenie	25%
3	Wielkość powierzchni gruntu	30%
4	Dogodność dojazdu	15%
	<b>Razem</b>	<b>100%</b>

### **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 w obrębie ewidencyjnym Chustki, gmina Szydłowiec położona daleko od urzędów, punktów usługowych i punktów użyteczności publicznej. Nieruchomość zlokalizowana jest przy drodze publicznej. Kształtem zbliżona do prostokąta. Jest to działka o powierzchni 1600m<sup>2</sup>, posiadająca dostęp do mediów.

#### **Nieruchomość o cenie maksymalnej**

Niezabudowana nieruchomość gruntowa zlokalizowana w obrębie ewidencyjnym Szydłówek, położona w pobliżu urzędów, punkt usługowych i punktów użyteczności publicznej. Nieruchomość zlokalizowana jest przy drodze publicznej. Kształtem zbliżona do prostokąta. Jest to działka o powierzchni 907 m<sup>2</sup>, posiadająca media.

#### 9.4. Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem 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	Korzystna	Niekorzystna	Korzystna
3	Wielkość powierzchni gruntu	Bardzo dobra	Dobra	Przeciętna
4	Dogodność dojazdu	Bardzo dobra	Bardzo dobra	Bardzo dobra

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

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

$$C_{\text{SR}} = 66,38 \text{ zł/m}^2$$

#### 9.6. Określenie zakresu sumy współczynników korygujących

$$C_{\text{min}} / C_{\text{SR}} = 37,50 / 66,38 = 0,5649$$

$$C_{\text{max}} / C_{\text{SR}} = 94,82 / 66,38 = 1,4284$$

### 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	30%	0,1695	0,3000	0,4285	0,3000
2	Uzbrojenie	Korzystna	25%	0,1412	0,2500	0,3571	0,3571
3	Wielkość powierzchni gruntu	Bardzo dobra	30%	0,1695	0,3000	0,4285	0,4285
4	Dogodność dojazdu	Bardzo dobra	15%	0,0847	0,1500	0,2143	0,2143
<b>SUMA</b>			<b>100%</b>	<b>0,5649</b>	<b>1,0000</b>	<b>1,4284</b>	<b>1,2999</b>

Stosownie do zapisów § 8 ust. 2. Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 5 września 2023r. 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 odrębnej własności do nieruchomości gruntowej

$$W_R = C_{SR} \times \sum_{i=1}^n u_i \times K$$

$$W_{RG} = 66,38 \times 1,2999 \times 1 = 86,29 \text{ zł/m}^2$$

Obliczenie wartości rynkowej prawa własności do niezabudowanej nieruchomości gruntowej o powierzchni 13450m<sup>2</sup>:

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

**W<sub>RG</sub>** – wartość rynkowa gruntu

$$W_{RG} = 86,29 \text{ zł} \times 13450 \text{ m}^2 \times 1 = 1\,160\,600,50 \text{ zł}$$

Zgodnie z § 30 ust. 6 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego tekst jednolity Dz.U.2023 poz. 1762 z dnia 05 września 2023 roku „Jeżeli przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego nie ma możliwości zastosowania sposobów wyceny, o których mowa w ust. 1, 3 i 4, wartość tę określa się jako iloczyn wartości nieruchomości gruntowej niezabudowanej jako przedmiotu prawa własności i współczynnika korygującego obliczonego według wzoru:

$$W_K = \left(1 - \frac{S_r}{R}\right) \cdot \frac{t}{T} + 0,25 \cdot \frac{T-t}{T}$$

gdzie:

**W<sub>K</sub>** - współczynnik korygujący;

**S<sub>r</sub>** - stawka procentowa opłaty rocznej nie większa niż 3%; w tym przypadku przyjęto 3%

**t** - liczba lat niewykorzystanego okresu użytkowania wieczystego; 65 lat;

**T** - liczba lat, na które ustanowiono użytkowanie wieczyste; 99 lat;

**R** - przeciętna stopa kapitalizacji ustalana na podstawie badania rynku nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego, nie mniejsza jednak niż 0,09 i nie większa niż 0,12; przyjęto średnią z zalecanego przedziału, czyli 0,10;



$$W_K = \left(1 - \frac{3}{10}\right) * \frac{65}{99} + 0,25 * \frac{99-65}{99} = 0,5454$$

$$W_{GRUW} = 1\ 160\ 600,50\ \text{zł} \times 0,5454 = 632\ 991,51\ \text{zł}$$

**W<sub>GRUW</sub>** – wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego gruntu

**Przyjęta wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego gruntu wynosi:  
633 000,00 zł**

*Słownie: sześćset trzydzieści trzy tysiące złotych*

## 10. OKREŚLENIE WARTOŚCI NANIESIENÍ

W oparciu o przepisy Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego tekst jednolity Dz.U.2023 poz. 1762 z dnia 05 września 2023 roku stwierdzono, że:

§ 25. W podejściu kosztowym stosuje się metodę kosztów odtworzenia albo metodę kosztów zastąpienia. Metodę kosztów odtworzenia lub kosztów zastąpienia stosuje się przy użyciu techniki szczegółowej, techniki elementów scalonych albo techniki wskaźnikowej.

§ 26. 1. Przy określaniu wartości odtworzeniowej nieruchomości za koszt nabycia gruntu, o którym mowa w art. 153 ust. 3 ustawy, przyjmuje się wartość rynkową gruntu.

2. Za koszt odtworzenia części składowych gruntu, o którym mowa w art. 153 ust. 3 ustawy, przyjmuje się kwotę równą kosztom ich odtworzenia lub kosztom ich zastąpienia, pomniejszoną o stopień zużycia tych części składowych.

3. Przy określaniu stopnia zużycia, o którym mowa w ust. 2, rzeczoznawca majątkowy ustala zużycie techniczne, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach również zużycie funkcjonalne lub inne wynikające ze specyfiki wycenianej nieruchomości.

§ 27. 1. Przy metodzie kosztów odtworzenia określa się koszty odtworzenia części składowych gruntu przy zastosowaniu tej samej technologii i materiałów, które wykorzystano do wzniesienia lub powstania tych części składowych.

2. Przy metodzie kosztów zastąpienia określa się koszty zastąpienia części składowych gruntu częściami składowymi o takiej samej funkcji i podobnych parametrach użytkowych, jakie mają części składowe, których wartość określa się,

lecz wykonanymi przy wykorzystaniu aktualnie stosowanych technologii i materiałów.

§ 28. 1. Przy użyciu techniki szczegółowej koszty odtworzenia albo koszty zastąpienia określa się na podstawie ilości niezbędnych do wykonania robót budowlanych oraz cen jednostkowych tych robót.

2. Przy użyciu techniki elementów scalonych, koszty odtworzenia albo koszty zastąpienia określa się na podstawie ilości scalonych elementów robót budowlanych oraz cen scalonych elementów tych robót.

3. Przy użyciu techniki wskaźnikowej koszty odtworzenia albo koszty zastąpienia określa się jako iloczyn ceny wskaźnikowej oraz liczby jednostek odniesienia, dla których ta cena została ustalona. Technikę wskaźnikową można stosować tylko wtedy, gdy obiekty, dla których określa się wartość, są porównywalne z obiektami, dla których znane są ceny wskaźnikowe.

4. Przy użyciu technik, o których mowa w ust. 1–3, uwzględnia się koszty dokumentacji i nadzoru.

Zużycie fizyczne (techniczne) - wynika z wieku obiektu budowlanego, trwałości zastosowanych materiałów, jakości wykonawstwa budowlanego, sposobu użytkowania i warunków eksploatacyjnych, wad projektowych, prowadzonej gospodarki remontowej, itp. zużycie to najczęściej określa się procentowo.

Zużycie funkcjonalne to pogorszenie cech użytkowych obiektu budowlanego w stosunku do obiektów o podobnej funkcji, występujących na właściwym rynku, spowodowane w szczególności brakiem spełnienia aktualnych wymagań użytkowników, norm lub warunków technicznych. Można przyjąć, że zużycie funkcjonalne symbolizuje utratę wartości obiektu budowlanego spowodowaną jego odstąpieniem w odniesieniu do stanu funkcjonalnego od aktualnie realizowanych obiektów na rynku lokalnym. Wynika to między innymi z różnic w projekcie oraz konkretnych rozwiązań użytkowych, zastosowanych w analizowanym obiekcie w trakcie jego budowy i eksploatacji licząc do daty wyceny - w odniesieniu do aktualnie wznoszonych obiektów na tym samym rynku lokalnym nieruchomości.

Zużycie środowiskowe wynika na przykład z dokonanych lub planowanych zmian w otoczeniu nieruchomości powodujących uciążliwości w korzystaniu z nieruchomości, takich jak: budowa w sąsiedztwie szacowanej nieruchomości zakładu przemysłowego, drogi o dużym natężeniu ruchu, linii tramwajowej, nieuregulowanego cieku wodnego itp., prowadzonej lub przewidywanej na danym terenie eksploatacji górniczej powodującej trwałe uszkodzenia nieruchomości, szkodliwego wpływu zniszczonego ekologicznie środowiska na trwałość obiektów budowlanych i jakość gruntu.

**Do określenia wartości naniesień na nieruchomość użyto podejścia kosztowego, metody kosztów odtworzenia, techniki wskaźnikowej.**

Przy określaniu wartości uwzględniono między innymi:

- aktualnie kształtujące się ceny w obrocie na rynku lokalnym na materiały budowlane i robociznę,
- stan techniczny obiektu budowlanego na wskazaną datę przyjęcia stanu,
- ubytek wartości z przyczyn fizycznych, funkcjonalnych i zewnętrznych.

Wartość naniesień określono na podstawie danych z takich publikacji jak:

- Wartość Kosztorysowa Inwestycji WKI, wydawnictwo SEKOCENBUD,
- Biuletyn Cen Obiektów Budowlanych BCO cz. I Obiekty kubaturowe i cz. II Obiekty inżynieryjne, wydawnictwo SEKOCENBUD.
- Scalone Normatywy do wyceny budynków i budowli Wydawnictwo WACETOB.
- Katalog cen jednostkowych robót i obiektów INWESTYCYJNYCH – BISTYP.

**Obliczenie wartości budynku motelu z restauracją**

**Do porównania przyjęto budynek o zbliżonych parametrach - obiekt nr 1211-301 „Pensjonat z salą bankietową, częściowo podpiwniczony” – cena jednostkowa za 1 m<sup>2</sup> powierzchni netto obiektu wynosi 4802,00zł.**

Budynek nr 1 - Motel z restauracją – powierzchnia netto 2233,15m<sup>2</sup>

Podejście kosztowe polega na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada kosztom jej odtworzenia lub zastąpienia, pomniejszonym o wartość jej zużycia. W ramach metody kosztów odtworzenia określa się, ile wyniosłyby koszty odtworzenia części składowych gruntu obiektami o takiej samej funkcji, jaką spełniają obiekty będące przedmiotem wyceny, przy użyciu tej samej technologii i materiałów stosowanych do ich wzniesienia. Technika wskaźnikowa polega na ustaleniu kosztu odtworzenia części składowej gruntu. Koszt ten zostaje wyliczony jako iloczyn ceny wskaźnikowej (np. dla 1m<sup>2</sup> powierzchni netto), przez ilość jednostek odniesienia (np. ilość metrów powierzchni netto), dla których cena ta została ustalona. Cenę wskaźnikową dla jednostki odniesienia ustala się w oparciu o publikowane notowania cen bieżących, wskaźnikowych w budownictwie. Do zastosowania tej metody wymagane jest posiadanie danych technicznych o wycenianym budynku, danych o cenach materiałów i robót budowlanych oraz o stopniu zużycia budynku.

Do wyliczeń użyto następującego wzoru:

$$\mathbf{K_o} = \mathbf{I_o} \times \mathbf{C_o} (1 + \mathbf{W_d})$$

**K<sub>o</sub>** – koszt odtworzenia

**I<sub>o</sub>** – ilość jednostek odniesienia (w tym przypadku m<sup>2</sup> powierzchni netto, według dostępnej dokumentacji przyjęto 2233,15m<sup>2</sup>)

**C<sub>o</sub>** – cena katalogowa na jednostkę (dla wycenianego budynku przyjęto 4802,00zł)

**W<sub>d</sub>** – wskaźnik kosztów dodatkowych (dla niniejszego opracowania przyjęto wskaźnik dla budownictwa usługowego w wysokości 2%)

$$\mathbf{K_o} = 2233,15\text{m}^2 \times 4802,00 \text{ zł} (1 + 0,02) = 10\,938\,058,06 \text{ zł}$$

Dodatkowo zgodnie z przyjętą metodą szacowania należy uwzględnić stopień zużycia budynku (fizycznego, funkcjonalnego, środowiskowego) oraz współczynnik regionalny dla robót budowlanych dla danego regionu, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość. Do obliczenia zużycia budynku użyto wzorów Rossa. Dla niniejszego opracowania przyjęto trwałość budynku na poziomie 100 lat.

$$(1) \quad Sz = 100 * \frac{t}{T}$$

Sz - stopień zużycia technicznego w procentach,

t - wiek budynku, obiektu w latach,

T - przewidywany okres trwałości budynku, obiektu w latach.

Oszacowany wiek obiektu na podstawie oględzin, danych odnośnie pozwolenia na budowę wynosi 52 lat i 15 lat.

Po dokonaniu oględzin i obliczeń przyjęto zużycie w wysokości 60,00%.

Współczynnik regionalny odczytany z tabeli zamieszczonej w wyżej wymienionym opracowaniu, który dla województwa mazowieckiego wynosi 1,059.

Obliczenie **K<sub>o</sub>** z uwzględnieniem współczynnika regionalnego:

$$10\,938\,058,06 \text{ zł} \times 1,059 = 11\,583\,403,48 \text{ zł}$$



Obliczenie wartości zużycia:

$$11\,583\,403,48 \text{ zł} \times 0,60 = 6\,950\,042,08 \text{ zł}$$

Obliczenie wartości budynku:

$$11\,583\,403,48 \text{ zł} - 6\,950\,042,08 \text{ zł} = 4\,633\,361,40 \text{ zł}$$

Dodatkowo w budynku miał miejsce pożar, na podstawie dostępnej dokumentacji oraz wykonanych pomiarów obliczono, że uszkodzeniu uległa powierzchnia około 586,06m<sup>2</sup> budynku, co stanowi 26,24% powierzchni netto budynku.

W związku z powyższym powstałe uszkodzenie należy uwzględnić w obliczeniach.

$$4\,633\,361,40 \text{ zł} \times 26,24\% = 1\,215\,794,03 \text{ zł}$$

$$4\,633\,361,40 - 1\,215\,794,03 = 3\,417\,567,37 \text{ zł}$$

**Po zaokrągleniu przyjęta wartość budynku nr 1 motelu z restauracją znajdującego się na działce nr 917/1 to: 3 418 000,00 zł**

*Słownie: trzy miliony czterysta osiemnaście tysięcy złotych*

**[Obliczenie wartości budynku nr 2 - Myjnia i stacja kontroli oraz budynku nr 3 – Stacji paliw](#)**

**Do porównania przyjęto budynek o zbliżonych parametrach - obiekt nr 1230-510-01 „Stacja Paliw – Budynek główny z częścią gastronomiczną i myjnią samochodów osobowych” - cena jednostkowa za 1 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy obiektu wynosi 6966,08zł.**

Budynek nr 2 - Myjnia i stacja kontroli – powierzchnia zabudowy 250m<sup>2</sup>

Do wyliczeń użyto następującego wzoru:

$$K_o = I_o \times C_o (1 + W_d)$$

**K<sub>o</sub>** – koszt odtworzenia

**I<sub>o</sub>** – ilość jednostek odniesienia (w tym przypadku m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy, według dostępnej dokumentacji przyjęto 250,00m<sup>2</sup>)

**C<sub>o</sub>** – cena katalogowa na jednostkę (dla wycenianego budynku przyjęto 6966,08zł)

**W<sub>d</sub>** – wskaźnik kosztów dodatkowych (dla niniejszego opracowania przyjęto wskaźnik dla budownictwa usługowego w wysokości 2%)

$$\mathbf{K_o} = 250,00 \text{ m}^2 \times 6966,08 \text{ zł} (1 + 0,02) = 1\,776\,350,40 \text{ zł}$$

Dodatkowo zgodnie z przyjętą metodą szacowania należy uwzględnić stopień zużycia budynku (fizycznego, funkcjonalnego, środowiskowego) oraz współczynnik regionalny dla robót budowlanych dla danego regionu, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość. Do obliczenia zużycia budynku użyto wzorów Rossa. Dla niniejszego opracowania przyjęto trwałość budynku na poziomie 40 lat.

$$(1) \quad Sz = 100 * \frac{t}{T}$$

Sz - stopień zużycia technicznego w procentach,

t - wiek budynku, obiektu w latach,

T - przewidywany okres trwałości budynku, obiektu w latach.

Oszacowany wiek obiektu na podstawie oględzin, danych odnośnie pozwolenia na budowę wynosi 21 lat.

Po dokonaniu oględzin i obliczeń przyjęto zużycie w wysokości 80,00%.

Współczynnik regionalny odczytany z tabeli zamieszczonej w wyżej wymienionym opracowaniu, który dla województwa mazowieckiego wynosi 1,059.

Obliczenie **K<sub>o</sub>** z uwzględnieniem współczynnika regionalnego:

$$1\,776\,350,40 \text{ zł} \times 1,059 = 1\,881\,155,07 \text{ zł}$$

Obliczenie wartości zużycia:

$$1\,881\,155,07 \text{ zł} \times 0,80 = 1\,504\,924,05 \text{ zł}$$

Obliczenie wartości budynku:

$$1\,881\,155,07 \text{ zł} - 1\,504\,924,05 \text{ zł} = 376\,231,02 \text{ zł}$$

**Po zaokrągleniu przyjęta wartość budynku nr 2 myjni i stacji kontroli znajdującego się na działce nr 917/1 to: 376 000,00 zł**

*Słownie: trzysta siedemdziesiąt sześć tysięcy złotych*

Budynek nr 3 - Stacja paliw – powierzchnia zabudowy 160m<sup>2</sup>

Do wyliczeń użyto następującego wzoru:

$$K_o = I_o \times C_o (1 + W_d)$$

**K<sub>o</sub>** – koszt odtworzenia

**I<sub>o</sub>** – ilość jednostek odniesienia (w tym przypadku m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy, według dostępnej dokumentacji przyjęto 160,00m<sup>2</sup>)

**C<sub>o</sub>** – cena katalogowa na jednostkę (dla wycenianego budynku przyjęto 6966,08zł)

**W<sub>d</sub>** – wskaźnik kosztów dodatkowych (dla niniejszego opracowania przyjęto wskaźnik dla budownictwa usługowego w wysokości 2%)

$$K_o = 160,00 \text{ m}^2 \times 6966,08 \text{ zł} (1 + 0,02) = 1\,136\,864,25 \text{ zł}$$

Dodatkowo zgodnie z przyjętą metodą szacowania należy uwzględnić stopień zużycia budynku (fizycznego, funkcjonalnego, środowiskowego) oraz współczynnik regionalny dla robót budowlanych dla danego regionu, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość. Do obliczenia zużycia budynku użyto wzorów Rossa. Dla niniejszego opracowania przyjęto trwałość budynku na poziomie 40 lat.

$$(1) \quad Sz = 100 * \frac{t}{T}$$

Sz - stopień zużycia technicznego w procentach,

t - wiek budynku, obiektu w latach,

T - przewidywany okres trwałości budynku, obiektu w latach.

Oszacowany wiek obiektu na podstawie oględzin, danych odnośnie pozwolenia na budowę wynosi 61 lat.

Po dokonaniu obliczeń przyjęto zużycie w wysokości 80,00%. Współczynnik regionalny odczytany z tabeli zamieszczonej w wyżej wymienionym opracowaniu, który dla województwa mazowieckiego wynosi 1,059.

Obliczenie **K<sub>o</sub>** z uwzględnieniem współczynnika regionalnego:

$$1\,136\,864,25 \text{ zł} \times 1,059 = 1\,203\,939,24 \text{ zł}$$

Obliczenie wartości zużycia:

$$1\ 203\ 939,24\ \text{zł} \times 0,80 = 963\ 151,39\ \text{zł}$$

Obliczenie wartości budynku:

$$1\ 203\ 939,24\ \text{zł} - 963\ 151,39\ \text{zł} = 240\ 787,85\ \text{zł}$$

**Po zaokrągleniu przyjęta wartość budynku nr 3 stacji paliw znajdującego się na działce nr 917/1 to: 240 000,00 zł**

*Słownie: dwieście czterdzieści tysięcy złotych*

**Obliczenie wartości zadaszania z dystrybutorami oraz zbiorników stacji z instalacją paliwową**

**Do porównania przyjęto obiekt o zbliżonych parametrach - obiekt nr 1230-510-01 „Stacja Paliw – Wiata z dystrybutorami dla samochodów” - cena jednostkowa za 1 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy obiektu wynosi 2749,55zł.**

Zadaszenie z dystrybutorami – powierzchnia zabudowy 266,70m<sup>2</sup>

Do wyliczeń użyto następującego wzoru:

$$K_o = I_o \times C_o (1 + W_d)$$

**K<sub>o</sub>** – koszt odtworzenia

**I<sub>o</sub>** – ilość jednostek odniesienia (w tym przypadku m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy, według dostępnej dokumentacji przyjęto 266,70m<sup>2</sup>)

**C<sub>o</sub>** – cena katalogowa na jednostkę (dla wycenianego obiektu przyjęto 2749,55zł)

**W<sub>d</sub>** – wskaźnik kosztów dodatkowych (dla niniejszego opracowania przyjęto wskaźnik dla budownictwa usługowego w wysokości 2%)

$$K_o = 266,70\ \text{m}^2 \times 2749,55\ \text{zł} (1 + 0,02) = 747\ 971,08\ \text{zł}$$

Dodatkowo zgodnie z przyjętą metodą szacowania należy uwzględnić stopień zużycia budynku (fizycznego, funkcjonalnego, środowiskowego) oraz współczynnik regionalny dla robót budowlanych dla danego regionu, na którym znajduje się



wyceniana nieruchomość. Do obliczenia zużycia budynku użyto wzorów Rossa. Dla niniejszego opracowania przyjęto trwałość obiektu na poziomie 30 lat.

$$(1) \quad Sz = 100 * \frac{t}{T}$$

Sz - stopień zużycia technicznego w procentach,

t - wiek budynku, obiektu w latach,

T - przewidywany okres trwałości budynku, obiektu w latach.

Oszacowany wiek obiektu na podstawie oględzin, danych odnośnie pozwolenia na budowę wynosi 21 lat.

Po dokonaniu oględzin i obliczeń przyjęto zużycie w wysokości 85,00%. Współczynnik regionalny odczytany z tabeli zamieszczonej w wyżej wymienionym opracowaniu, który dla województwa mazowieckiego wynosi 1,059.

Obliczenie **K<sub>o</sub>** z uwzględnieniem współczynnika regionalnego:

$$747\,971,08 \text{ zł} \times 1,059 = 792\,101,37 \text{ zł}$$

Obliczenie wartości zużycia:

$$792\,101,37 \text{ zł} \times 0,85 = 673\,286,16 \text{ zł}$$

Obliczenie wartości obiektu:

$$792\,101,37 \text{ zł} - 673\,286,16 \text{ zł} = 118\,815,21 \text{ zł}$$

**Po zaokrągleniu przyjęta wartość zadaszania z dystrybutorami znajdującego się na działce nr 917/1 to: 119 000,00 zł**

*Słownie: sto dziewiętnaście tysięcy złotych*

Zbiorniki stacji z instalacją paliwową – powierzchnia zabudowy 200 m<sup>2</sup>

Do wyliczeń użyto następującego wzoru:

$$K_o = I_o \times C_o (1 + W_d)$$

**K<sub>o</sub>** – koszt odtworzenia

**I<sub>o</sub>** – ilość jednostek odniesienia (w tym przypadku m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy, według dostępnej dokumentacji przyjęto 200,00m<sup>2</sup>)

**C<sub>o</sub>** – cena katalogowa na jednostkę (dla wycenianego obiektu przyjęto 3490,00zł)

**W<sub>d</sub>** – wskaźnik kosztów dodatkowych (dla niniejszego opracowania przyjęto wskaźnik dla budownictwa usługowego w wysokości 2%)

$$K_o = 200,00 \text{ m}^2 \times 3490,00 \text{ zł} (1 + 0,02) = 711\,960,00 \text{ zł}$$

Dodatkowo zgodnie z przyjętą metodą szacowania należy uwzględnić stopień zużycia budynku (fizycznego, funkcjonalnego, środowiskowego) oraz współczynnik regionalny dla robót budowlanych dla danego regionu, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość. Do obliczenia zużycia budynku użyto wzorów Rossa. Dla niniejszego opracowania przyjęto trwałość obiektu na poziomie 30 lat.

$$(1) \quad Sz = 100 * \frac{t}{T}$$

Sz - stopień zużycia technicznego w procentach,

t - wiek budynku, obiektu w latach,

T - przewidywany okres trwałości budynku, obiektu w latach.

Oszacowany wiek obiektu na podstawie oględzin, danych odnośnie pozwolenia na budowę wynosi 21 lat.

Po dokonaniu oględzin i obliczeń przyjęto zużycie w wysokości 85,00%.

Współczynnik regionalny odczytany z tabeli zamieszczonej w wyżej wymienionym opracowaniu, który dla województwa mazowieckiego wynosi 1,059.

Obliczenie **K<sub>o</sub>** z uwzględnieniem współczynnika regionalnego:

$$711\,960,00 \text{ zł} \times 1,059 = 753\,965,64 \text{ zł}$$

Obliczenie wartości zużycia:

$$753\,965,64 \text{ zł} \times 0,80 = 603\,172,51 \text{ zł}$$

Obliczenie wartości obiektu:

$$753\,965,64 \text{ zł} - 603\,172,51 \text{ zł} = 150\,793,13 \text{ zł}$$

**Po zaokrągleniu przyjęta wartość zbiorników z instalacją paliwową znajdującego się na działce nr to: 150 000,00 zł**

*Słownie: sto pięćdziesiąt tysięcy złotych*

#### Obliczenie wartości budynku nr 4 - Budynek Handlowo-usługowy nr 1

**Do porównania przyjęto budynek o zbliżonych parametrach - obiekt nr 17 „Pawilon handlowo - usługowy” - cena jednostkowa za 1 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy obiektu wynosi 2843,18zł.**

Budynek nr 4 - Budynek handlowo – usługowy nr 1 – powierzchnia zabudowy 80m<sup>2</sup>

Do wyliczeń użyto następującego wzoru:

$$\mathbf{K_o = I_o \times C_o (1 + W_d)}$$

**K<sub>o</sub>** – koszt odtworzenia

**I<sub>o</sub>** – ilość jednostek odniesienia (w tym przypadku m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy, według dostępnej dokumentacji przyjęto 80,00m<sup>2</sup>)

**C<sub>o</sub>** – cena katalogowa na jednostkę (dla wycenianego budynku przyjęto 2843,18zł)

**W<sub>d</sub>** – wskaźnik kosztów dodatkowych (dla niniejszego opracowania przyjęto wskaźnik dla budownictwa usługowego w wysokości 2%)

$$K_o = 80,00 \text{ m}^2 \times 2843,18 \text{ zł} (1 + 0,02) = 232 003,48 \text{ zł}$$

Dodatkowo zgodnie z przyjętą metodą szacowania należy uwzględnić stopień zużycia budynku (fizycznego, funkcjonalnego, środowiskowego) oraz współczynnik regionalny dla robót budowlanych dla danego regionu, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość. Do obliczenia zużycia budynku użyto wzorów Rossa. Dla niniejszego opracowania przyjęto trwałość budynku na poziomie 50 lat.

$$(1) \quad Sz = 100 * \frac{t}{T}$$

Sz - stopień zużycia technicznego w procentach,

t - wiek budynku, obiektu w latach,

T - przewidywany okres trwałości budynku, obiektu w latach.

Oszacowany wiek obiektu na podstawie oględzin, danych odnośnie pozwolenia na budowę wynosi 14 lat.

Po dokonaniu oględzin i obliczeń przyjęto zużycie w wysokości 80,00%. Współczynnik regionalny odczytany z tabeli zamieszczonej w wyżej wymienionym opracowaniu, który dla województwa mazowieckiego wynosi 1,059.

Obliczenie  $K_o$  z uwzględnieniem współczynnika regionalnego:

$$232 003,48 \text{ zł} \times 1,059 = 245 691,68 \text{ zł}$$

Obliczenie wartości zużycia:

$$245 691,68 \text{ zł} \times 0,80 = 196 553,34 \text{ zł}$$

Obliczenie wartości budynku:

$$245 691,68 \text{ zł} - 196 553,34 \text{ zł} = 49 138,34 \text{ zł}$$

**Po zaokrągleniu przyjęta wartość budynku nr 4 - budynku handlowo-usługowego nr 1 znajdującego się na działce nr 917/1 to: 49 000,00 zł**

*Słownie: czterdzieści dziewięć tysięcy złotych*



### Obliczenie wartości budynku nr 5 - Hala z rampą

**Do porównania przyjęto budynek o zbliżonych parametrach - obiekt nr 1251-104 „Hala przemysłowa o konstrukcji żelbetowej” - cena jednostkowa za 1 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy obiektu wynosi 2487,28zł.**

Budynek nr 5 - Hala z rampą – powierzchnia zabudowy 359m<sup>2</sup>

Do wyliczeń użyto następującego wzoru:

$$K_o = I_o \times C_o (1 + W_d)$$

**K<sub>o</sub>** – koszt odtworzenia

**I<sub>o</sub>** – ilość jednostek odniesienia (w tym przypadku m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy, według dostępnej dokumentacji przyjęto 359,00m<sup>2</sup>)

**C<sub>o</sub>** – cena katalogowa na jednostkę (dla wycenianego budynku przyjęto 2487,28zł)

**W<sub>d</sub>** – wskaźnik kosztów dodatkowych (dla niniejszego opracowania przyjęto wskaźnik dla budownictwa usługowego w wysokości 2%)

$$K_o = 359,00 \text{ m}^2 \times 2487,28 \text{ zł} (1 + 0,02) = 910 792,19 \text{ zł}$$

Dodatkowo zgodnie z przyjętą metodą szacowania należy uwzględnić stopień zużycia budynku (fizycznego, funkcjonalnego, środowiskowego) oraz współczynnik regionalny dla robót budowlanych dla danego regionu, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość. Do obliczenia zużycia budynku użyto wzorów Rossa. Dla niniejszego opracowania przyjęto trwałość budynku na poziomie 50 lat.

$$(1) \quad Sz = 100 * \frac{t}{T}$$

Sz - stopień zużycia technicznego w procentach,

t - wiek budynku, obiektu w latach,

T - przewidywany okres trwałości budynku, obiektu w latach.

Oszacowany wiek obiektu na podstawie oględzin, danych odnośnie pozwolenia na budowę wynosi 26 lat.

Po dokonaniu oględzin i obliczeń przyjęto zużycie w wysokości 80,00%.

Współczynnik regionalny odczytany z tabeli zamieszczonej w wyżej wymienionym opracowaniu, który dla województwa mazowieckiego wynosi 1,059.

Obliczenie **K<sub>o</sub>** z uwzględnieniem współczynnika regionalnego:

$$910\,792,19 \text{ zł} \times 1,059 = 964\,528,92 \text{ zł}$$

Obliczenie wartości zużycia:

$$964\,528,92 \text{ zł} \times 0,80 = 771\,623,13 \text{ zł}$$

Obliczenie wartości budynku:

$$964\,528,92 \text{ zł} - 771\,623,13 \text{ zł} = 192\,905,79 \text{ zł}$$

**Po zaokrągleniu przyjęta wartość budynku nr 5 - hali z rampą znajdującego się na działce nr 917/1 to: 193 000,00 zł**

*Słownie: sto dziewięćdziesiąt trzy tysiące złotych*

### **Obliczenie wartości budynku nr 6 - Budynek Handlowo-usługowy nr 2**

**Do porównania przyjęto budynek o zbliżonych parametrach - obiekt nr 17 „Pawilon handlowo - usługowy” - cena jednostkowa za 1 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy obiektu wynosi 2843,18zł.**

Budynek nr 6 - Budynek handlowo - usługowy – powierzchnia zabudowy 93m<sup>2</sup>

Do wyliczeń użyto następującego wzoru:

$$\mathbf{K_o = I_o \times C_o (1 + W_d)}$$

**K<sub>o</sub>** – koszt odtworzenia

**I<sub>o</sub>** – ilość jednostek odniesienia (w tym przypadku m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy, według dostępnej dokumentacji przyjęto 93,00m<sup>2</sup>)

**C<sub>o</sub>** – cena katalogowa na jednostkę (dla wycenianego budynku przyjęto 2843,18zł)

**W<sub>d</sub>** – wskaźnik kosztów dodatkowych (dla niniejszego opracowania przyjęto wskaźnik dla budownictwa usługowego w wysokości 2%)

$$\mathbf{K}_0 = 93,00 \text{ m}^2 \times 2843,18 \text{ zł} (1 + 0,02) = 269\,704,05 \text{ zł}$$

Dodatkowo zgodnie z przyjętą metodą szacowania należy uwzględnić stopień zużycia budynku (fizycznego, funkcjonalnego, środowiskowego) oraz współczynnik regionalny dla robót budowlanych dla danego regionu, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość. Do obliczenia zużycia budynku użyto wzorów Rossa. Dla niniejszego opracowania przyjęto trwałość budynku na poziomie 50 lat.

$$(1) \quad Sz = 100 * \frac{t}{T}$$

Sz - stopień zużycia technicznego w procentach,

t - wiek budynku, obiektu w latach,

T - przewidywany okres trwałości budynku, obiektu w latach.

Oszacowany wiek obiektu na podstawie oględzin, danych odnośnie pozwolenia na budowę wynosi 14 lat.

Po dokonaniu oględzin i obliczeń przyjęto zużycie w wysokości 90,00%.

Współczynnik regionalny odczytany z tabeli zamieszczonej w wyżej wymienionym opracowaniu, który dla województwa mazowieckiego wynosi 1,059.

Obliczenie **K<sub>0</sub>** z uwzględnieniem współczynnika regionalnego:

$$269\,704,05 \text{ zł} \times 1,059 = 285\,616,58 \text{ zł}$$

Obliczenie wartości zużycia:

$$285\,616,58 \text{ zł} \times 0,90 = 257\,054,92 \text{ zł}$$

Obliczenie wartości budynku:

$$285\,616,58 \text{ zł} - 257\,054,92 \text{ zł} = 28\,561,66 \text{ zł}$$

**Po zaokrągleniu przyjęta wartość budynku nr 6 - budynku handlowo-usługowego nr 2 znajdującego się na działce nr 917/1 to: 28 500,00 zł**

*Słownie: dwadzieścia osiem tysięcy pięćset złotych*

### Obliczenie wartości budynku nr 7 - Budynek portierni

**Do porównania przyjęto budynek o zbliżonych parametrach - obiekt nr 1274-501 „Portiernia” - cena jednostkowa za 1 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy obiektu wynosi 3244,64 zł.**

Budynek nr 7 – Budynek portierni – powierzchnia zabudowy 22m<sup>2</sup>

Do wyliczeń użyto następującego wzoru:

$$K_o = I_o \times C_o (1 + W_d)$$

**K<sub>o</sub>** – koszt odtworzenia

**I<sub>o</sub>** – ilość jednostek odniesienia (w tym przypadku m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy, według dostępnej dokumentacji przyjęto 22,00m<sup>2</sup>)

**C<sub>o</sub>** – cena katalogowa na jednostkę (dla wycenianego budynku przyjęto 3244,64zł)

**W<sub>d</sub>** – wskaźnik kosztów dodatkowych (dla niniejszego opracowania przyjęto wskaźnik dla budownictwa usługowego w wysokości 2%)

$$K_o = 22,00 \text{ m}^2 \times 3244,64 \text{ zł} (1 + 0,02) = 72\ 809,72 \text{ zł}$$

Dodatkowo zgodnie z przyjętą metodą szacowania należy uwzględnić stopień zużycia budynku (fizycznego, funkcjonalnego, środowiskowego) oraz współczynnik regionalny dla robót budowlanych dla danego regionu, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość. Do obliczenia zużycia budynku użyto wzorów Rossa. Dla niniejszego opracowania przyjęto trwałość budynku na poziomie 50 lat.

$$(1) \quad Sz = 100 * \frac{t}{T}$$

Sz - stopień zużycia technicznego w procentach,

t - wiek budynku, obiektu w latach,

T - przewidywany okres trwałości budynku, obiektu w latach.

Oszacowany wiek obiektu na podstawie oględzin, danych odnośnie pozwolenia na budowę wynosi 52 lata.



Po dokonaniu oględzin i obliczeń przyjęto zużycie w wysokości 90,00%. Współczynnik regionalny odczytany z tabeli zamieszczonej w wyżej wymienionym opracowaniu, który dla województwa mazowieckiego wynosi 1,059.

Obliczenie **K<sub>o</sub>** z uwzględnieniem współczynnika regionalnego:

$$72\ 809,72\ \text{zł} \times 1,059 = 77\ 105,49\ \text{zł}$$

Obliczenie wartości zużycia:

$$77\ 105,49\ \text{zł} \times 0,90 = 69\ 394,94\ \text{zł}$$

Obliczenie wartości budynku:

$$77\ 105,49\ \text{zł} - 69\ 394,94\ \text{zł} = 7\ 710,55\ \text{zł}$$

**Po zaokrągleniu przyjęta wartość budynku 7 – budynku portierni znajdującego się na działce nr 917/1 to: 7 700,00 zł**

*Słownie: siedem tysięcy siedemset złotych*

### Obliczenie wartości utwardzenia terenu

**Do porównania przyjęto obiekt o zbliżonych parametrach - obiekt nr 8 „Drogi i place” - cena jednostkowa za 1 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy obiektu wynosi 175,00 zł.**

Utwardzenie terenu – powierzchnia 4000m<sup>2</sup>

Do wyliczeń użyto następującego wzoru:

$$\mathbf{K_o = I_o \times C_o (1 + W_d)}$$

**K<sub>o</sub>** – koszt odtworzenia

**I<sub>o</sub>** – ilość jednostek odniesienia (w tym przypadku m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy, według dostępnej dokumentacji przyjęto 4000,00m<sup>2</sup>)

**C<sub>o</sub>** – cena katalogowa na jednostkę (dla wycenianego obiektu przyjęto 175,00zł)

**W<sub>d</sub>** – wskaźnik kosztów dodatkowych (dla niniejszego opracowania przyjęto wskaźnik dla budownictwa usługowego w wysokości 2%)

$$\mathbf{K}_0 = 4000,00 \text{ m}^2 \times 175,00 \text{ zł} (1 + 0,02) = 714 000,00 \text{ zł}$$

Dodatkowo zgodnie z przyjętą metodą szacowania należy uwzględnić stopień zużycia budynku (fizycznego, funkcjonalnego, środowiskowego) oraz współczynnik regionalny dla robót budowlanych dla danego regionu, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość. Do obliczenia zużycia obiektu użyto wzorów Rossa. Dla niniejszego opracowania przyjęto trwałość obiektu na poziomie 20 lat.

$$(1) \quad Sz = 100 * \frac{t}{T}$$

Sz - stopień zużycia technicznego w procentach,

t - wiek budynku, obiektu w latach,

T - przewidywany okres trwałości budynku, obiektu w latach.

Po dokonaniu oględzin i obliczeń przyjęto zużycie w wysokości 60,00%.

Współczynnik regionalny odczytany z tabeli zamieszczonej w wyżej wymienionym opracowaniu, który dla województwa mazowieckiego wynosi 1,059.

Obliczenie **K<sub>o</sub>** z uwzględnieniem współczynnika regionalnego:

$$714 000,00 \text{ zł} \times 1,059 = 756 126,00 \text{ zł}$$

Obliczenie wartości zużycia:

$$756 126,00 \text{ zł} \times 0,60 = 428 400,00 \text{ zł}$$

Obliczenie wartości obiektu:

$$756 126,00 \text{ zł} - 428 400,00 \text{ zł} = 327 726,00 \text{ zł}$$

**Po zaokrągleniu przyjęta wartość utwardzenia terenu znajdującego się na działce nr 917/1 to: 328 000,00 zł**

*Słownie: trzysta dwadzieścia osiem tysięcy złotych*

**Obliczenie wartości zbiornika betonowego (szambo betonowe)**

**Do porównania przyjęto obiekt o zbliżonych parametrach - obiekt nr 2223-300 „Zbiornik bezodpływowy” - cena jednostkowa za 1 m<sup>3</sup> powierzchni obiektu wynosi 320,00 zł.**

Zbiornik betonowy – powierzchnia 60m<sup>3</sup>

Do wyliczeń użyto następującego wzoru:

$$K_o = I_o \times C_o (1 + W_d)$$

**K<sub>o</sub>** – koszt odtworzenia

**I<sub>o</sub>** – ilość jednostek odniesienia (w tym przypadku m<sup>3</sup>, według dostępnej dokumentacji przyjęto 60,00m<sup>2</sup>)

**C<sub>o</sub>** – cena katalogowa na jednostkę (dla wycenianego obiektu przyjęto 320,00zł)

**W<sub>d</sub>** – wskaźnik kosztów dodatkowych (dla niniejszego opracowania przyjęto wskaźnik dla budownictwa usługowego w wysokości 2%)

$$K_o = 60,00 \text{ m}^3 \times 320,00 \text{ zł} (1 + 0,02) = 19\,584,00 \text{ zł}$$

Dodatkowo zgodnie z przyjętą metodą szacowania należy uwzględnić stopień zużycia budynku (fizycznego, funkcjonalnego, środowiskowego) oraz współczynnik regionalny dla robót budowlanych dla danego regionu, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość. Do obliczenia zużycia budynku użyto wzorów Rossa. Dla niniejszego opracowania przyjęto trwałość obiektu na poziomie 50 lat.

$$(1) \quad Sz = 100 * \frac{t}{T}$$

Sz - stopień zużycia technicznego w procentach,

t - wiek budynku, obiektu w latach,

T - przewidywany okres trwałości budynku, obiektu w latach.

Po dokonaniu oględzin i obliczeń przyjęto zużycie w wysokości 60,00%.

Współczynnik regionalny odczytany z tabeli zamieszczonej w wyżej wymienionym opracowaniu, który dla województwa mazowieckiego wynosi 1,059.

Obliczenie **K<sub>o</sub>** z uwzględnieniem współczynnika regionalnego:

$$19\,584,00 \text{ zł} \times 1,059 = 20\,739,45 \text{ zł}$$

Obliczenie wartości zużycia:

$$20\,739,45 \text{ zł} \times 0,60 = 12\,443,67 \text{ zł}$$

Obliczenie wartości obiektu:

$$20\,739,45 \text{ zł} - 12\,443,67 \text{ zł} = 8\,295,78 \text{ zł}$$

**Po zaokrągleniu przyjęta wartość zbiornika betonowego znajdującego się na działce nr to: 8 300,00 zł**

*Słownie: osiem tysięcy trzysta złotych*

## **11. WARTOŚĆ POSZCZEGÓLNYCH CZĘŚCI SKŁADOWYCH NIERUCHOMOŚCI**

<b>Część składowa</b>	<b>Udział</b>	<b>Wartość</b>
Prawo użytkowania wieczystego gruntu	11,40 %	633 000,00 zł
Budynek Motelu z restauracją	61,58 %	3 418 000,00 zł
Budynek Myjni i stacji kontroli	6,77 %	376 000,00 zł
Budynek Stacji paliw	4,32 %	240 000,00 zł
Zadaszenie z dystrybutorami	2,15 %	119 000,00 zł
Zbiorniki stacji paliw z instalacją paliwową	2,71 %	150 000,00 zł
Budynek Handlowo – usługowy nr 1	0,88 %	49 000,00 zł
Budynek Hali z rampą	3,48 %	193 000,00 zł
Budynek Handlowo – usługowy nr 2	0,51 %	28 500,00 zł
Budynek Portierni	0,14 %	7 700,00 zł
Utwardzenie terenu	5,91 %	328 000,00 zł
Zbiornik betonowy (szambo)	0,15 %	8 300,00 zł
<b>Całość</b>	<b>100 %</b>	<b>5 550 500,00 zł</b>

**Po zaokrągleniu przyjęta wartość całej nieruchomości wynosi: 5 550 500,00zł**

*Słownie: pięć milionów pięćset pięćdziesiąt tysięcy pięćset złotych*

### **11.1. Obliczenie wartości likwidacyjnej**

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:**

5 550 500,00 zł x 25% = 1 387 625,00 zł

5 550 500,00 zł – 1 387 625,00 zł = 4 162 875,00 zł

#### **Przyjęta wartość likwidacyjna wynosi: 4 162 875,00 zł**

Słownie: cztery miliony sto sześćdziesiąt dwa tysiące osiemset siedemdziesiąt pięć złotych

## **12. WYNIK KOŃCOWY**

Oszacowana wartość nieruchomości prawa użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego wynosi (**5 550 500,00 zł** - słownie: *pięć milionów pięćset pięćdziesiąt tysięcy pięćset złotych*).



### **13. KLAUZULE I OGRANICZENIA**

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

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

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

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

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

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

13.7. Zawarte w operacie informacje na temat stanu technicznego budynku nie niosą znamion ekspertyzy technicznej.

13.8. 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.

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

13.10. Operat został sporządzony w jednym egzemplarzu, zawiera 111 ponumerowanych stron.

### **14. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA**

## **15. ZAŁĄCZNIKI**

15.1. Dokumentacja fotograficzna z dnia 09.02.2024r.

15.2. Protokoły z oględzin nieruchomości 09.02.2024r.

15.3. Oferty obiektów podobnych.

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

**Załącznik 15.1.**  
*Dokumentacja fotograficzna*

**Droga dojazdowa**



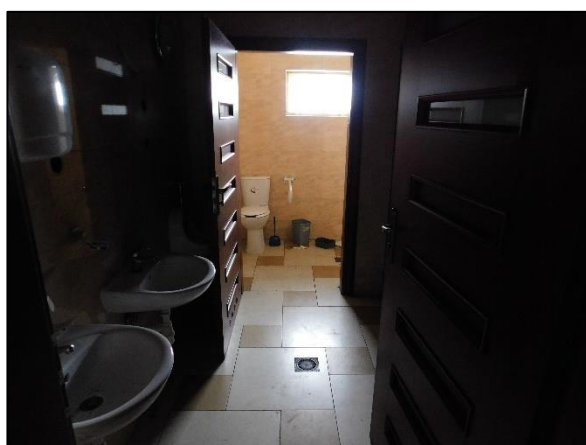
**Budynek 1 - Motel**





*Widok wewnątrz budynku*

*Zielona część budynku*





Piętro





*II piętro*

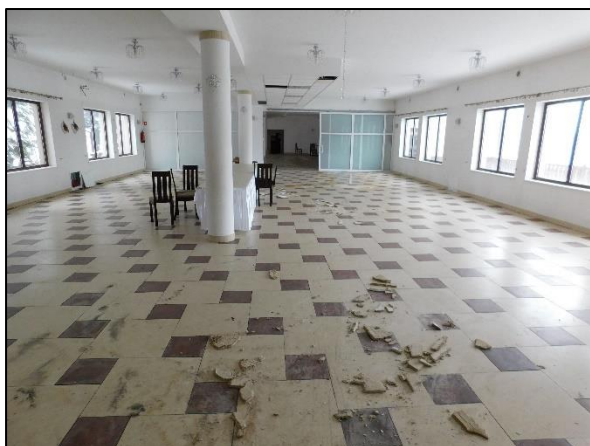


*Motel*

*Piwnica*



*Parter*



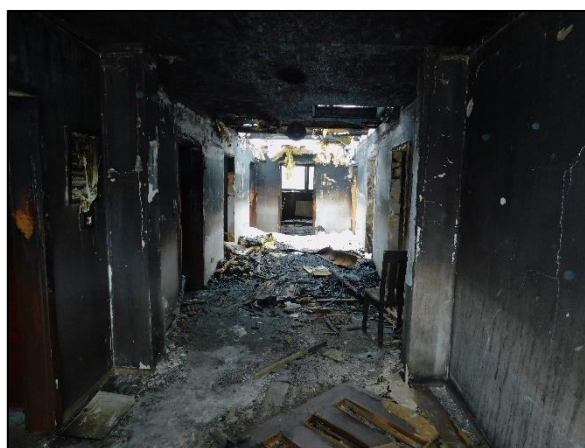




*Piętro I*



*Piętro II*



**Budynek 2 - Myjnia i stacja kontroli**





### Budynek 3 – Stacja paliw wraz z zadaszeniem



### Budynek 4 – Handlowo-usługowy 1



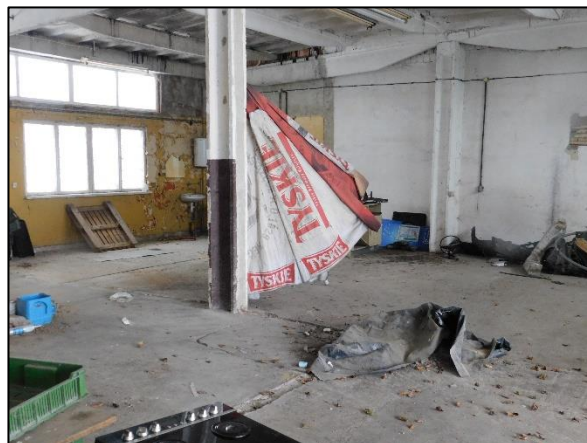




### Budynek 5 – Hala z rampą



*Widok wewnątrz budynku*





## Budynek 6 – Handlowo-usługowy 2



## Budynek 7 – Portiernia









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

Ocena stanu lokalu  bardzo dobra,  dobra,  średnia,  zła

**Uwagi**

Wzrost ogólny obrotu: Pan Lesz Łamek, Pan Tomasz Szadkowiak - synowie, liczący Spółkę Półk Stawieński. Budynek ma charakter czynszowy. Oficjalnie: Motel. Niezawieszony wierzchny przez PZU.

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?

Obecnie nieruchomość nieczynna

.....

09.07.2024 Piotr Stawieński

(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 trwale związanych z nieruchomościami**  
**mgr Piotr Stawieński**  
 ul. Koszarowa 1 lok 4 26-610 Radom  
 tel. 787 444 787



### Załącznik 15.3. Oferty obiektów podobnych

W celu zobrazowania zachowania relacji rynkowych poniżej zamieszczono kilka ofert obiektów podobnych do wycenianego.

Komercyjne na sprzedaż

**3 800 000 zł** 2 190 zł/m<sup>2</sup> [OBLICZ RATE](#)

1735 m<sup>2</sup> - parter/3

Gostyński, Piaski, Łódź

**Piękny Hotel przy ruchliwej drodze! OKAZJA**

! ZAINWESTUJ !! ZARABIAJ OD ZARAZ !! ZADBAJ O PRZYSZŁOŚĆ !

ŚWIETNA RENOMA / BARDZO DOBRE OPINIE

Mamy do zaoferowania dla Państwa przepiękny Hotel znajdujący się pod Łodzią przy trasie E1 Gdańsk - Katowice

AGENT NIERUCHOMOŚCI  
Pascal Opala

73050... [POKAŻ](#)

NAPISZ WIADOMOŚĆ

Chętnie poznam więcej szczegółów na temat ogłoszenia MG514682 lub umówię się na spotkanie albo wideoprezentację. Proszę o kontakt.

[WYŚLI WIADOMOŚĆ](#)

Komercyjne na sprzedaż

**3 990 000 zł** 1 735 zł/m<sup>2</sup> [OBLICZ RATE](#)

50 pomieszczeń - 2 300 m<sup>2</sup>

Tarnowski, Zakliczyn, Fańciszuwa

**Resort Spa Fańciszuwa 48**

kupujący/najemca nie płaci prowizji dla biura Arcus

oferujemy do zakupu Resort Spa w Fańciszuwej gm. Zakliczyn, pow.tarnowski położony na terenie Ciężkowiecko-Rożnowskiego Parku Krajobrazowego.

nieruchomość aktualnie w statusie mieszkalnym z architektura i budowana jako obiekt rekreacyjny

AGENT NIERUCHOMOŚCI  
Jolanta Oiko



509 914... [POKAŻ](#)

NAPISZ WIADOMOŚĆ

Chętnie poznam więcej szczegółów na temat ogłoszenia ARC-BS-313369 lub umówię się na spotkanie albo wideoprezentację. Proszę o kontakt.

[WYŚLI WIADOMOŚĆ](#)

← Komercyjne na sprzedaż ZAPISZ

**7 850 000 zł** 3 140 zł/m<sup>2</sup> [OBLICZ RATE](#)  
2 500 m<sup>2</sup>

Suski (pow.), Zawoja (gm.),  
Zawoja

**Zawoja stylowy pensjonat, możliwość rozbudowy**

Zawoja Pensjonat

Prosperujący dochodowy ośrodek wypoczynkowy - pensjonat w pięknej lokalizacji w Zawoi.  
Obiekt wielofunkcyjny.



AGENT NIERUCHOMOŚCI  
Piotr Plackowski  
+48 50171... [POKAŻ](#)

NAPISZ WIADOMOŚĆ

Chętnie poznam więcej szczegółów na temat ogłoszenia 564796 lub umówię się na spotkanie albo wideoprezentację. Proszę o kontakt.

[WYŚLI II WIADOMOŚĆ](#)

← Komercyjne na sprzedaż ZAPISZ

**3 499 000 zł** 1 521 zł/m<sup>2</sup> [OBLICZ RATE](#)  
28 pomieszczeń • 2 300 m<sup>2</sup>

Cieszyński, Brenna,  
Centrum

**Opis nieruchomości**

Kompleks nieruchomości o charakterze turystyczno rehabilitacyjnym.

BRENNA do sprzedaży obiekt o powierzchni łącznej około 2300m<sup>2</sup> usytuowany na działce o powierzchni 3230m<sup>2</sup>.

Obiekt w świetnej lokalizacji.

AGENT NIERUCHOMOŚCI  
Mariola Teszler-Wróbel  
32 132 2... [POKAŻ](#)  
32 132 2... [POKAŻ](#)

NAPISZ WIADOMOŚĆ

Chętnie poznam więcej szczegółów na temat ogłoszenia 27681 lub umówię się na spotkanie albo wideoprezentację. Proszę o kontakt.



Hotel na sprzedaż, 1 639 m<sup>2</sup>, F

morizon.pl/oferta/sprzedaz-hotel-braniewski-frombork-kościelna-1639m2-mzn2043371357

Komercyjne na sprzedaż

**BIG PROPERTY**  
Real Estate Advisors

5 950 000 zł 3 630 zł/m<sup>2</sup> [OBLICZ RATĘ](#)  
43 pomieszczenia • 1 639 m<sup>2</sup> • parter/1

Braniewski, Frombork, Kościelna

**Hotel nad Zalewem Wiślanym**

KUPIUJĄCY NIE PŁACI PROWIZJI

Oferta trzygwiazdkowego hotelu położonego w miejscowości Frombork. Hotel funkcjonujący z możliwością przejęcia rentownego biznesu. Obiekt w pełni umeblowany, wyposażony nieustannie działający.

Hotel został wybudowany w 1973 roku. W latach 2003-2008 przeszedł gruntowny remont. Na bieżąco

AGENT NIERUCHOMOŚCI  
**Łukasz Browarczyk**

50210... [POKAŻ](#)  
50210... [POKAŻ](#)

NAPISZ WIADOMOŚĆ

Chętnie poznam więcej szczegółów na temat ogłoszenia BH06810 lub umówię się na spotkanie albo wideoprezentację. Proszę o kontakt.

1 800 m<sup>2</sup>, lokal użytkowy na sp

otodom.pl/oferta/dobrze-prosperujący-hotel-niedaleko-rzeszowa-ID454.html?\_ga=2.71760278.461884045.1711276190-2029844799.1709213540&\_gl=1\*\_\*jermi\*\_ga\*\_MjAyOTg0NDc0S0S4NzAzASMjEzNTQw\*\_ga\_6PZTQNYSSC\*MTc0MTU3Nj...

Handziłówka, Łańcut, łańcucki, podkarpackie 1 800 m<sup>2</sup> 4 500 000 zł [Zapisz](#) [Kontakt](#)

Freedom Freedom Nieruchomości Rzeszów [Zobacz pełną ofertę](#)

Dobrze prosperujący hotel niedaleko Rzeszowa 4 500 000 zł  
2 500 zł/m<sup>2</sup>  
Zapropozuj cenę

Szacowana rata kredytu 23 589 zł / mies. [Zobacz symulację](#)

Szczegóły ogłoszenia

Powierzchnia	1800 m <sup>2</sup>	Przeznaczenie	Zapytaj
Piętro	3	Umiejscowienie lokalu	Zapytaj
Stan wykończenia	Zapytaj	Typ ogłoszeniodawcy	biuro nieruchomości

124 / 2000  
Administrator Twoich danych osobowych jest Grupa OLX Sp. z o.o. [złóż](#)

Wyślij wiadomość

Zgłoś naruszenie

Reklama  
NOWOŚĆ  
NOWOŚĆ  
NOWOŚĆ  
NOWOŚĆ



## Stacje paliw

The screenshot shows an OLX listing for a gas station. The main image is a Shell gas station with a large canopy and several pumps. The listing title is "Stacja Paliw SHELL OKAZJAI" and the price is "3 750 000 zł". The listing was added on March 12, 2024. The seller is "WOJCIECH", a private person, who has been on OLX since August 18, 2018, and was last online on March 14, 2024. The listing includes a "Zaloguj się lub załóż konto na OLX" button and a "Wyślij wiadomość" button. The breadcrumb trail is: "Strona główna / Nieruchomości / Poszczególne nieruchomości / Sprzedaż / Sprzedaż - Zachodniopomorskie / Sprzedaż - Zarafino".

The screenshot shows an OLX listing for a gas station in Drawsko Pomorskie. The main image is a gas station with a canopy and pumps. The listing title is "Sprzedam Stację Paliw W Drawsku Pomorskim!" and the price is "2 200 000 zł". The listing was added on March 21, 2024. The seller is "mdab57", a private person, who has been on OLX since August 20, 2022, and was last online on March 21, 2024. The listing includes a "Wyślij wiadomość" button and a "Zadzwoń" button. The location is "Drawsko Pomorskie, Zachodniopomorskie". The breadcrumb trail is: "Strona główna / Nieruchomości / Poszczególne nieruchomości / Sprzedaż / Sprzedaż - Zachodniopomorskie / Sprzedaż - Drawsko Pomorskie".

The screenshot shows a web browser window with multiple tabs. The active tab is titled "Stacja Paliw i Myjnia i Działka". The URL is "olx.pl/d/oferta/stacja-paliw-i-myjnia-i-dzialka-inwestycyjna-i-bezposrednio-CID3-IDXYQd4.html". The page header includes the OLX logo, navigation links for "Wiadomości", "Twoje konto", and "Dodaj ogłoszenie", and a "Dodaj" button with "Obowiązuje Warunki." below it. The breadcrumb trail is "Wroc > Strona główna > Nieruchomości > Pozostałe nieruchomości > Sprzedaż > Sprzedaż - Łódź > Sprzedaż - Skierzwice". The main content area features a large image of a gas station with a red and white canopy. To the right of the image, the listing details are: "Dodane 05 kwietnia 2024", "Stacja Paliw i Myjnia i Działka inwestycyjna i Bezpośrednio", "3 100 000 zł do negocjacji", and buttons for "Wyślij wiadomość" and "Zadzwoń". Below the image are "PROMUJ" and "ODŚWIEŻ" buttons. To the right of the image, there is a section for "OSOBA PRYWATNA" for "Sławomir" (member since Dec 2023, last online Mar 12, 2024) and a "LOKALIZACJA" section showing "Skierzwice, Łódźkie" with a map icon.

The screenshot shows a web browser window with multiple tabs. The active tab is titled "Stacja Paliw - sprzedam, Polozona w miejscowosci Komanca". The URL is "olx.pl/d/oferta/stacja-paliw-sprzedam-polozona-w-miejscowosci-komanca-CID3-IDZpICD.html". The page header includes the OLX logo, navigation links for "Wiadomości", "Twoje konto", and "Dodaj ogłoszenie", and a "Dodaj" button with "Obowiązuje Warunki." below it. The breadcrumb trail is "Wroc > Strona główna > Nieruchomości > Pozostałe nieruchomości > Sprzedaż > Sprzedaż - Podkarpackie > Sprzedaż - Komańcza". The main content area features a large image of a gas station with a dark canopy and a car parked. To the right of the image, the listing details are: "Dodane 25 marca 2024", "Stacja Paliw - sprzedam, Położona w miejscowości Komańcza.", "1 700 000 zł do negocjacji", and buttons for "Zaloguj się lub załóż konto na OLX, aby skontaktować się z tym sprzedającym", "Wyślij wiadomość", and "Zadzwoń". Below the image are "PROMUJ" and "ODŚWIEŻ" buttons. To the right of the image, there is a section for "PRZEDSIĘBIORCA" for "Tadeusz" (member since Mar 2023, last online Mar 25, 2024) and a "LOKALIZACJA" section showing "Komańcza, Podkarpackie" with a map icon.

The screenshot shows a web browser window displaying an OLX advertisement. The browser's address bar shows the URL: [olx.pl/d/oferta/stacja-paliv-przy-drozdze-krajowej-63-okazja-CID3-IDRAxqA.html](https://olx.pl/d/oferta/stacja-paliv-przy-drozdze-krajowej-63-okazja-CID3-IDRAxqA.html). The OLX logo is visible in the top left corner of the page. The main content area features a large photograph of a gas station with a prominent Shell sign. Below the photo is the text "Galaxy S22". To the right of the photo, the advertisement text reads: "Dodane dzisiaj o 02:48", "Stacja Paliw przy drodze krajowej 63 Okazja!!!", and "2 640 000 zł Do negocjacji". There are two buttons: "Wyślij wiadomość" and "Zadzwoń". Below this, the seller's profile is shown as "OSOBA PRYWATNA" with the name "Zbigniew", a profile picture, and the text "Na OLX od czerwiec 2019" and "Ostatnio online 05 o 19:38". A link "Więcej od tego ogłoszeniodawcy" is also present. At the bottom, the "LOKALIZACJA" section shows a location pin for "Kolno, Podlasie".

**Załącznik 15.6.**  
**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 SRM0014426**

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: 11/05/2023 - 10/05/2024**

**na sumę gwarancyjną: 250 000 EUR**

**słownie: dwieście pięćdziesiąt tysięcy euro**

**składka za ubezpieczenie wynosi: 1 692.00 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: **SRM0014426**

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: **11/05/2023**

do dnia: **10/05/2024**

#### Zakres terytorialny

Rzeczpospolita Polska