

OPERAT SZACUNKOWY

niezabudowana nieruchomość gruntowa
stanowiąca działkę nr 69/3
położona we wsi Sadek, gmina Szydłowiec
województwo mazowieckie

podejście porównawcze, korygowania ceny średniej



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

Rzeczoznawca majątkowy:

Piotr Stawiński nr uprawnień 7492

Biegły Sądowy przy Sądzie Okręgowym w Radomiu

Krótki opis nieruchomości	Przedmiotem wyceny jest prawo użytkowania wieczystego gruntu - nieruchomości gruntowej niezabudowanej, oznaczonej jako działka numer 69/3 o powierzchni 0,1200ha, położona we wsi Sadek, gmina Szydłowiec. Dla przedmiotowej nieruchomości gruntowej Sąd Rejonowy w Szydłowcu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW RA1S/00033977/4. <u>Brak informacji dotyczących ubezpieczenia nieruchomości.</u> <u>Nieruchomość jest oddana w użytkowanie wieczyste według udziałów zapisanych w księdze wieczystej.</u>
Cel wyceny	Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej niezabudowanej dla potrzeb postępowania upadłościowego Pana Artura Podsiadło, zgodnie ze zleceniem z dnia 12.08.2025r. wystawionym przez Syndyka Tomasza Szadkowskiego.
Oszacowana wartość rynkowa	<u>Wartość rynkowa udziału 1/2 w prawie użytkowania wieczystego gruntu - nieruchomości gruntowej niezabudowanej wynosi:</u> <u>13 300,00 zł</u> <i>Słownie: trzynaście tysięcy trzysta złotych</i> Wartość likwidacyjna udziału 1/2 w prawie użytkowania wieczystego gruntu - nieruchomości gruntowej niezabudowanej wynosi: <u>9 975,00 zł</u> <i>Słownie: dziewięć tysięcy dziewięćset siedemdziesiąt pięć złotych</i>
Data sporządzenia operatu	05 września 2025 roku
Autor opracowania	Piotr Stawiński Rzecznik Majątkowy nr uprawnień: 7492 Biegły Sądowy przy Sądzie Okręgowym w Radomiu

Spis treści

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	4
1.1. Przedmiot wyceny.....	4
1.2. Zakres i uwarunkowania wyceny.....	4
2. CEL WYCENY	4
3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO	4
3.1. Podstawy formalne	4
3.2. Podstawy prawne	5
3.3. Podstawy merytoryczne	5
3.4. Źródła danych o nieruchomości	6
4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....	6
5. OPIS STANU PRZEDMIOTU WYCENY	7
5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości	7
5.2. Informacje na temat nieruchomości ujawnione w Ewidencji Gruntów i Budynków – Katastrze Nieruchomości.....	15
5.3. Lokalizacja, opis stanu otoczenia nieruchomości, wielkość, charakter, i stopień zurbanizowania.....	17
5.4. Opis stanu techniczno - użytkowego i wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej.....	20
5.5. Opis stanu zagospodarowania.....	21
6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM i INNYCH PLANACH	22
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU	23
7.1. Rodzaj i obszar rynku, okres badania cen.	23
7.2. Stan i stopień rozwoju rynku w odniesieniu do rodzaju nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny.....	23
8. PRZEDSTAWIENIE I UZASADNIENIE WYBORU PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY	25
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ.....	27
9.1. Określenie poprawki ze względu na trend czasowy	27
9.2. Określenie wag cech rynkowych i ich ocena	27
9.3. Charakterystyka nieruchomości porównawczych o cenie min. i cenie max.	28
9.4. Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości, wyeksponowanie jej cech rynkowych oraz cech rynkowych nieruchomości, o cenie min. i max.	29
9.5. Określenie ceny transakcyjnej średniej (C_{SR}) ze zbioru transakcji przyjętych do analizy	29
9.6. Określenie zakresu sumy współczynników korygujących.....	29
9.7. Określenie wag każdej cechy rynkowej oraz zakresu współczynników korygujących tych cech.....	30
9.8. Określenie wartości rynkowej prawa odrębnej własności do nieruchomości	30
9.9. Określenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego do nieruchomości gruntowej.....	31
9.10. Określenie wartości udziału w wysokości 1/2 w prawie użytkowania wieczystego gruntu - działki nr 69/3 przysługującego Panu Arturowi Podsiadło.....	32
9.11. Określenie wartości likwidacyjnej prawa użytkowania wieczystego gruntu - działki nr 69/3.....	32
10. WYNIK KOŃCOWY.....	33
11. KLAUZULE I OGRANICZENIA	33
12. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA	34
13. ZAŁĄCZNIKI.....	34

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

1.1.1. Rodzaj wycenianej nieruchomości

Przedmiot wyceny stanowi nieruchomość gruntowa niezabudowana.

1.1.2. Położenie – adres nieruchomości

Niezabudowana nieruchomość gruntowa, składająca się z jednej działki ewidencyjnej nr 69/3, położona we wsi Sadek, gmina Szydłowiec.

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 0012 SADEK, jednostka ewidencyjna 143005_5 Szydłowiec obszar wiejski, powiat szydłowiecki, województwo mazowieckie.

1.1.4. Oznaczenie nieruchomości wg stanu prawnego (ksiąg wieczystych)

Dla niezabudowanej nieruchomości gruntowej prowadzona jest księga wieczysta nr RA1S/00033977/4 przez Sąd Rejonowy w Szydłowcu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

1.2. Zakres i uwarunkowania wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego gruntu - niezabudowanej nieruchomości gruntowej.

2.CEL WYCENY

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

3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1. Podstawy formalne

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

3.2. Podstawy prawne

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

3.3. Podstawy merytoryczne

- Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych:

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

- Literatura:

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

3.4. Źródła danych o nieruchomości

- Badanie księgi wieczystej nr RA1S/00033977/4 w dniu 04.09.2025r. w Sądzie Rejonowym w Szydłowcu, oraz na podstawie Elektronicznych Ksiąg Wieczystych <https://ekw.ms.gov.pl/>,
- Informacje o lokalnym rynku nieruchomości pozyskane w biurach pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz od rzeczoznawców majątkowych działających na terenie miasta Radom oraz powiatu szydlowieckiego,
- Fragment mapy ewidencyjnej oraz dane z Ewidencji Gruntów i Budynków,
- Ogłędziny przedmiotowej nieruchomości w dniu 20.08.2025r. (*protokół z oględzin nieruchomości stanowi załącznik*),
- Wizja lokalna nieruchomości szacowanej oraz nieruchomości przyjętych do porównań w procesie wyceny,
- Uchwała Nr 297/LVIII/10 Rady Miejskiej w Szydłowcu z dnia 28 października 2010r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy i miasta Szydłowca dla obszaru nowej dzielnicy przemysłowej,
- Informacje o cenach transakcyjnych nieruchomości gruntowych niezabudowanych uzyskane z Wydziału Geodezji w Starostwie Powiatowym w Szydłowcu, ul. T. Kościuszki 170, 26-500 Szydłowiec.

4.DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

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

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

Stan prawny niezabudowanej nieruchomości gruntowej określono na podstawie badania księgi wieczystej nr RA1S/00033977/4 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Szydłowcu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych. W dniu badania KW ujawniono następujące wpisy i wzmianki:

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI			
			Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	1		1, 2
Działki ewidencyjne			
Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki	69/3		1, 2
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1 MAZOWIECKIE, SZYDŁOWIECKI, SZYDŁOWIEC, SADEK	
Sposób korzystania	BA - TERENY PRZEMYSŁOWE		
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	RA1S / 00009066 / 8, 0,1200 HA		
			Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	0,1200 HA		1, 2
DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ			
Prawo użytkowania wieczystego			
			Nr podstawy wpisu
Okres użytkowania	2090-12-17		5, 6
Sposób korzystania	DZIAŁKA W UŻYTKOWANIU WIECZYSTYM ORAZ BUDYNKI STANOWIĄCE ODRĘBNY OD GRUNTU PRZEDMIOT WŁASNOŚCI		

W dziale I-SP – Spis spraw związanych z własnością – widnieje wpis dotyczący oddania gruntu w użytkowanie wieczyste do dnia **17.12.2090r.**

Ponadto działka ewidencyjna nr 69/3 jest niezabudowana.

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ**Właściciele**

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (<i>numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności</i>)	Lp. 1.	1	1 / 1	---3, 4
Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (<i>Nazwa, siedziba</i>)	GMINA MIASTA SZYDŁOWCA, SZYDŁOWIEC			

Użytkownicy wieczystości

				Nr podstawy wpisu
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ			5, 6

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (<i>numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności</i>)	Lp. 1.	1	1 / 2	---5, 6
Osoba fizyczna (<i>Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL</i>)	ARTUR RAFAŁ PODSIADŁO, ANDRZEJ, HALINA, 68012301858			
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (<i>numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności</i>)	Lp. 1.	3	1 / 2	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA7, 8
Osoba fizyczna (<i>Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL</i>)	SABINA KRISTYNA KUNICKA, HENRYK, DANUTA, 71061615241			
Lp. 3.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (<i>numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności</i>)	Lp. 1.	3	1 / 2	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA7, 8
Osoba fizyczna (<i>Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL</i>)	WITOLD ALEKSANDER KUNICKI, ALEKSANDER, ZOFIA, 71012007037			

Własność wycenianej nieruchomości przysługuje w udziale:

- 1/1 – GMINA MIASTA SZYDŁOWCA:

Użytkownikami wieczystymi (w udziale) są:

1/2 - ARTUR RAFAŁ PODSIADŁO,

- 1/2 NA ZADADZIE WSPÓLNOŚCI USTAWOWEJ MAJĄTKOWEJ MAŁŻEŃSKEJ:

– SABINA KRYSTYNA KUNICKA,

- WITOLD ALEKSANDER KUNICKI.

Podstawa nabycia:

-UMOWA PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI, 4636/2018, 2018-09-06.

-UMOWA DAROWIZNY, 5032/2010, 2010-08-17.

-UMOWA WARUNKOWA SPRZEDAŻY, 3988/2018, 2018-07-31.

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA
BRAK WPISÓW

W dziale III – Prawa, roszczenia i ograniczenia – brak wpisów.

DZIAŁ IV - HIPOTEKA				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		1		9
Napis		WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta		16515,28 (SZESNAŚCIE TYSIĘCY PIĘCSET PIĘTNAŚCIE DWADZIEŚCIA OSIEM) ZŁ		
Udział (numer udziału w prawie)		Lp. 1.	1	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)		Lp. 1.	1	WIERZYTELNOŚĆ Z TYTUŁU ZALEGŁOŚCI SKŁADKOWYCH NA FUNDUSZ UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ZA OKRES 05/2023-06/2023, FUNDUSZ ZDROWOTNY ZA OKRES 06/2023-08/2023, FUNDUSZ PRACY, FUNDUSZ SOLIDARNOŚCIOWY I FUNDUSZ GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH ZA OKRES 05/2023-06/2023 WRAZ Z KOSZTAMI UPOMNIEŃ, KOSZTAMI EGZEKUCYJNYMI I ODSETKAMI
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)		Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH W WARSZAWIE ODDZIAŁ W RADOMIU, RADOM, 00001775600291	

Podstawą wpisu jest:

- DECYZJA, 310400/71/2023-RKS-17-P/2, 2023-10-18, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH INSPEKTORAT W SZYDŁOWCU.

Źródło: MS- EKW

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

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

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

Akt Notarialny REP A Nr 5032/2010

72

KANCELARIA NOTARIALNA
NOTARIUSZ MARIA ZARZYCKA
Al. Marszałka J. Piłsudskiego nr 36
26-110 Skarżysko-Kamienna
tel 041-2538-968 NIP 663-000-50-15

SĄD REJONOWY
W SZYDLÓWCU
Wpł.
dnia 2.0.08. 2010
Tłaczono 6/912x

WYPIS

Repertorium „A” nr 5032/2010

042.kw.1644/2010

AKT NOTARIALNY

Dnia siedemnastego sierpnia dwa tysiące dziesiątego roku (17-08-2010 r.) przede mną notariuszem **Marią Zarzycką** w Kancelarii Notarialnej w Skarżysku-Kamiennej przy Alei Marszałka J. Piłsudskiego nr 36, stawili się:-----

1/ **HALINA URSZULA MISZTAŁ**, córka Franciszka i Walentyny, PESEL 44022902689, NIP 7991139575, zamieszkała: 26-500 Szydłowiec, ulica Słoneczna nr 14, -----

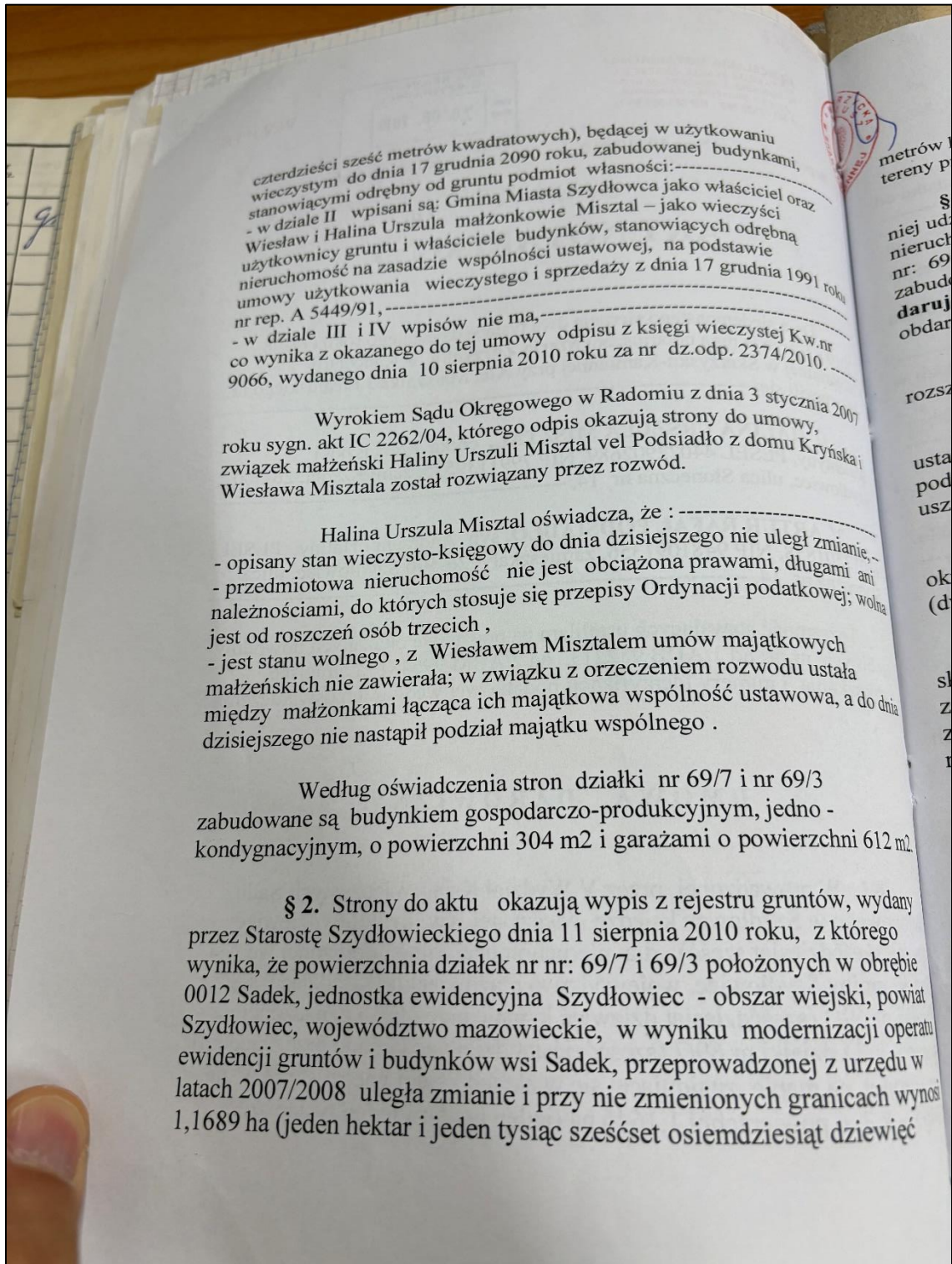
2/ **ARTUR RAFAŁ PODSIADŁO**, syn Andrzeja i Haliny, PESEL 68012301858, NIP 9481091356, zamieszkały: 26-500 Szydłowiec, ulica Słoneczna nr 14. -----

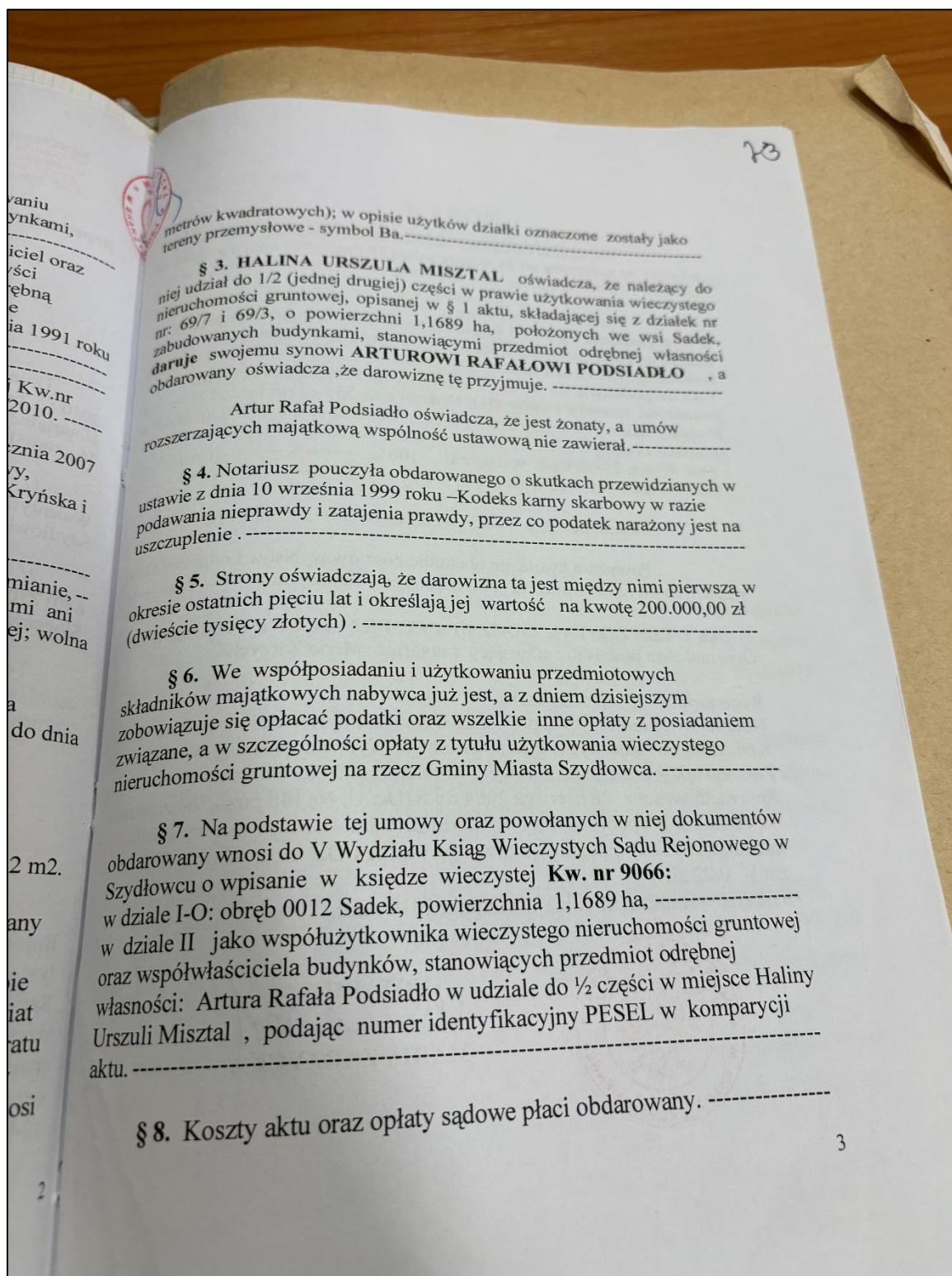
Tożsamość stawających ustaliłam na podstawie okazanych dowodów osobistych nr nr: ad 1/ADB 952213, ad 2/ABM 996481, a miejsce zamieszkania i numery identyfikacji podatkowej według ich oświadczenia.

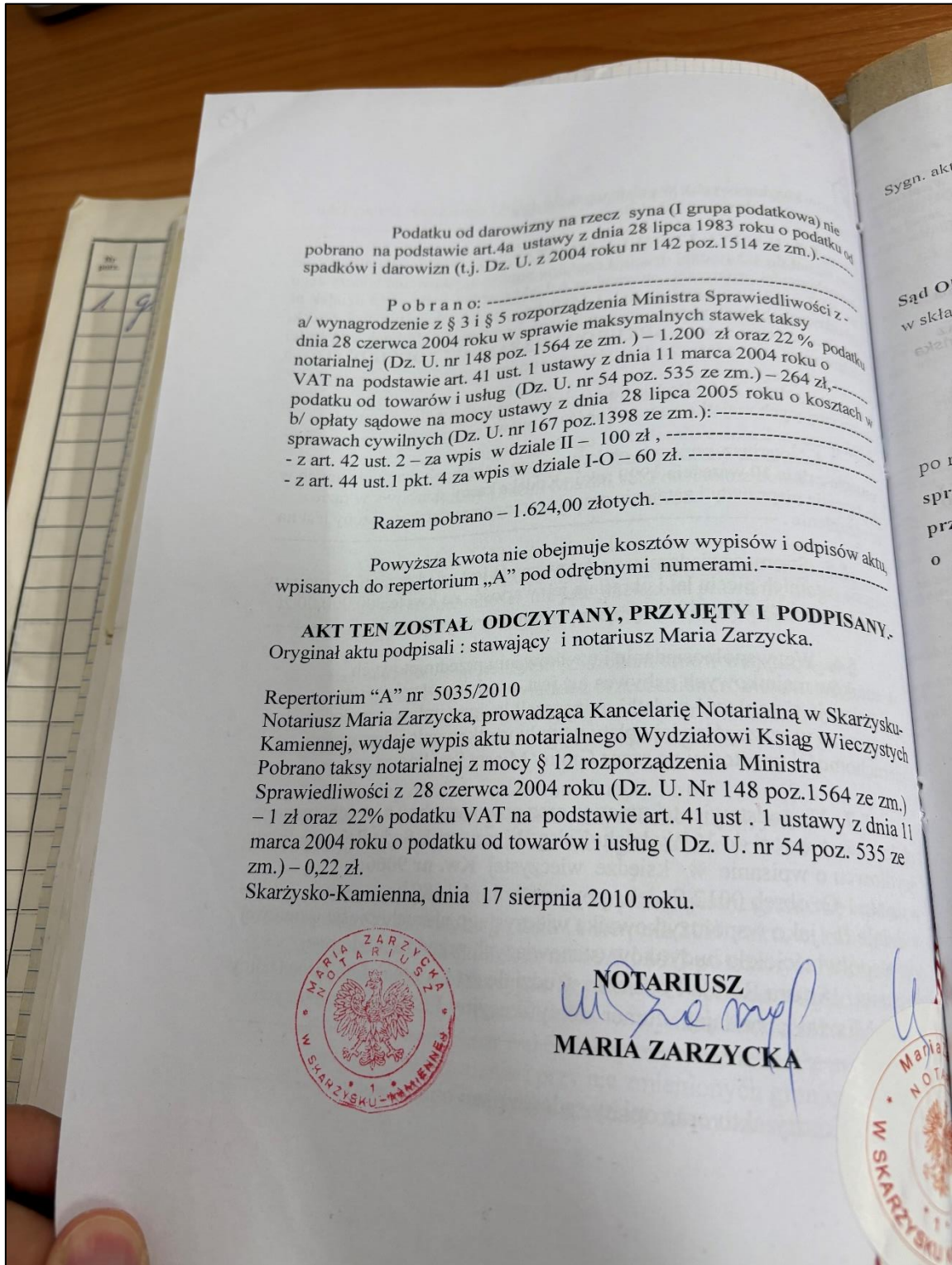
UMOWA DAROWIZNY

§ 1. W prowadzonej przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Szydłowcu księdze wieczystej **Kw. nr 9066** (dziewięć tysięcy sześćdziesiąt sześć) dla nieruchomości rolnej, położonej we wsi Sadek, gminy Szydłowiec, województwo mazowieckie, składającej się z działki nr 69/3 (sześćdziesiąt dziewięć łamane przez trzy) oznaczonej na mapie – k.3 i działki nr 69/7 (sześćdziesiąt dziewięć łamane przez siedem) oznaczonej na mapie znajdującej się w aktach księgi wieczystej Kw. nr 13465 – k.3, o powierzchni 1,1646 ha (jeden hektar i jeden tysiąc sześćset

1



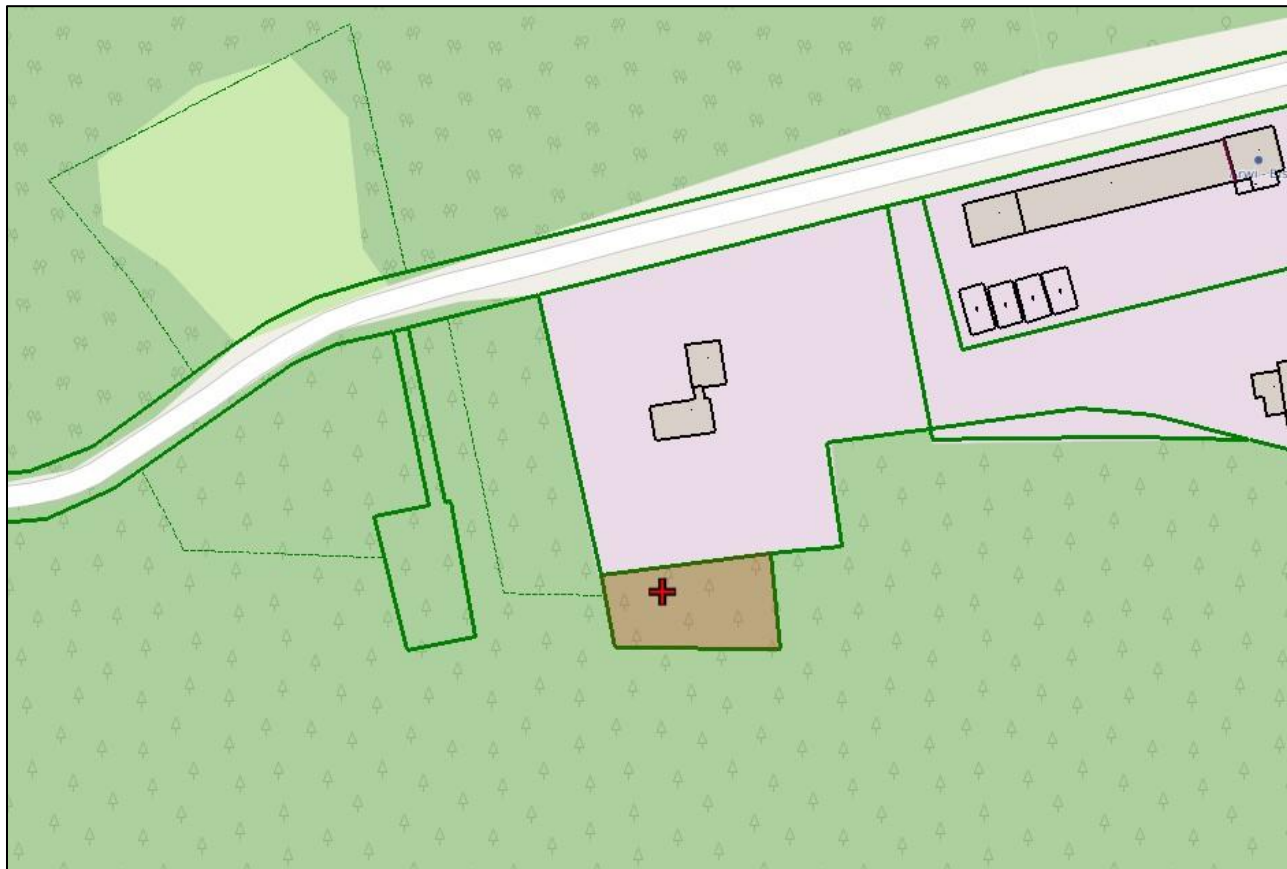




Źródło: Akta KW

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

Działka 69/3



Źródło: mapy.geoportal.gov.pl

Grunt (działka 69/3)

Identyfikator działki: 143005_5.0012.69/3,

Działka gruntu nr ew. 69/3,

Województwo: MAZOWIECKIE,

Powiat: szydlowiecki,

Jednostka ewidencyjna: 143005_5 Szydłowiec obszar wiejski,

Obręb: 0012 SADEK,

JRG: G.393,

Powierzchnia ewidencyjna: 0,1200 [ha],

Klasoużytek Ba: pow. 0,1200 [ha] (Ba – tereny przemysłowe).

Brak informacji dotyczących ubezpieczenia nieruchomości.

Nieruchomość jest oddana w użytkowanie wieczyste według udziałów zapisanych w księdze wieczystej.

Wypis z rejestru gruntów

STAROSTA SZYDŁOWIECKI
Plac M. Konopnickiej 7
26-500 Szydłowiec

Nr kancelaryjny : GN.6621.2.1560.2025

Województwo : **mazowieckie**
 Powiat : **szydłowiecki**
 Jednostka ewidencyjna : **143005_5 Szydłowiec obszar wiejski**
 Obręb : **0012 SADEK**

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 2025-08-18

Jednostka rejestrowa : **G.393**

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	GMINA MIASTA SZYDŁOWIEC RYNEK WIELKI 1; 26-500 SZYDŁOWIEC;	Własność	1/1
2	ARTUR RAFAŁ PODSIADŁO Rodzice: ANDRZEJ, HALINA SŁONECZNA 14; 26-500 SZYDŁOWIEC;	Użytkowanie wieczyste	1/2
3	(małżeństwo) WITOLD ALEKSANDER KUNICKI Rodzice: ALEKSANDER, ZOFIA ŹRÓDLANA 6; 41-945 PIEKARY ŚLĄSKIE; SABINA KRYSZYNA KUNICKA Rodzice: HENRYK, DANUTA ŹRÓDLANA 6; 41-940 PIEKARY ŚLĄSKIE;	Użytkowanie wieczyste	1/2

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
69/3		tereny przemysłowe	Ba	0,1200	0,1200	RA1S/00033977/4 REP.A NR 3988/2018 REP.A NR 4636/2018
Id działki: 143005_5.0012.69/3						

Razem powierzchnia działek :

0,1200 ha

Słownie : jeden tysiąc dwieście m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 2025-08-18

Sporządził : Łukasz Buczek

Dokument niniejszy jest przeznaczony
do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

Signature Not Verified

Dokument podpisany przez Łukasz Buczek;
Starostwo Powiatowe w Szydłowiecu
Data: 2025.08.18 10:51:11 CEST

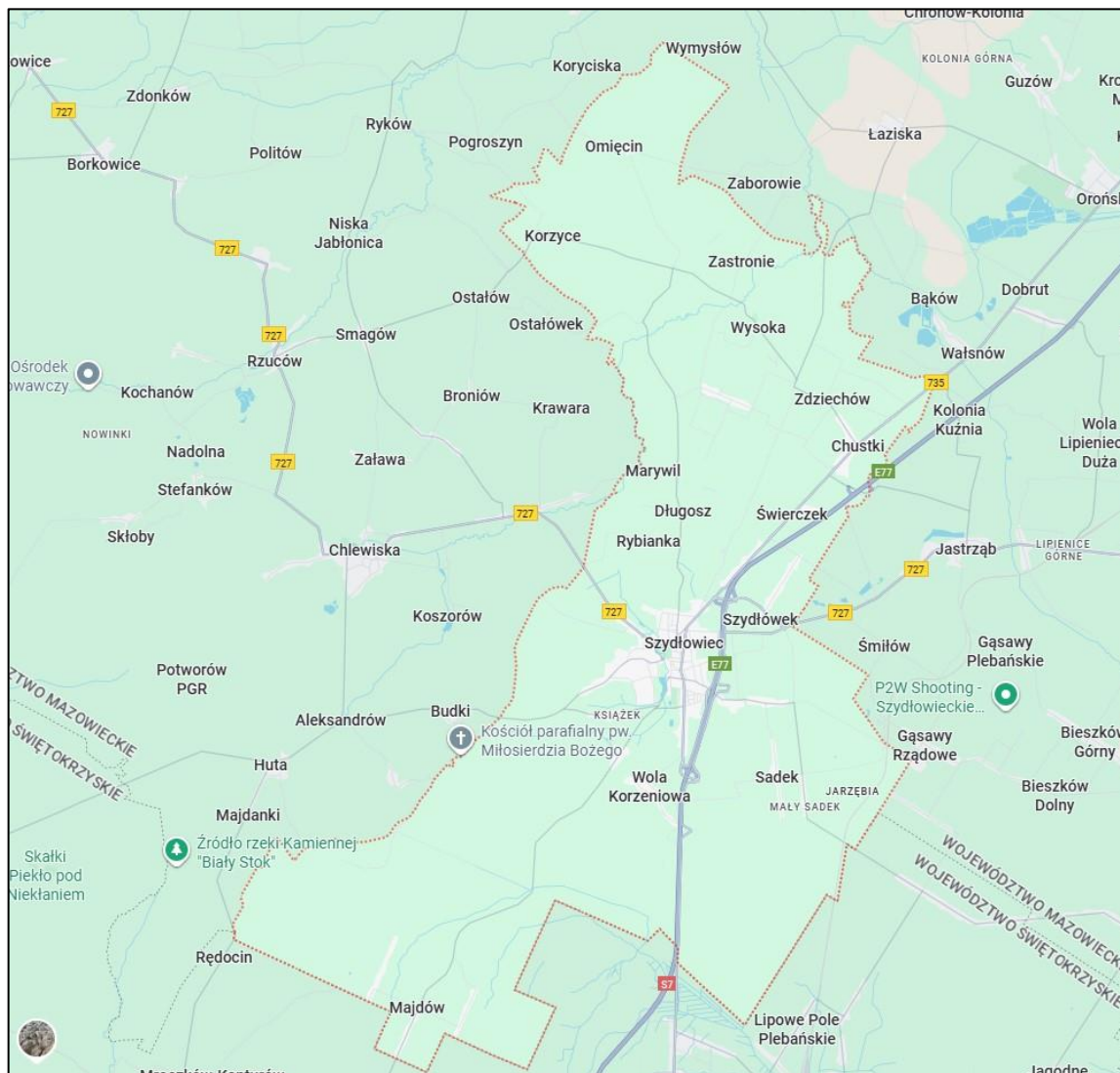
2025-08-18

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

Strona: 1

Źródło: Starostwo Powiatowe Szydłowiec

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



Źródło: mapy Google

Szydłowiec – gmina miejsko-wiejska, w powiecie szydłowieckim.

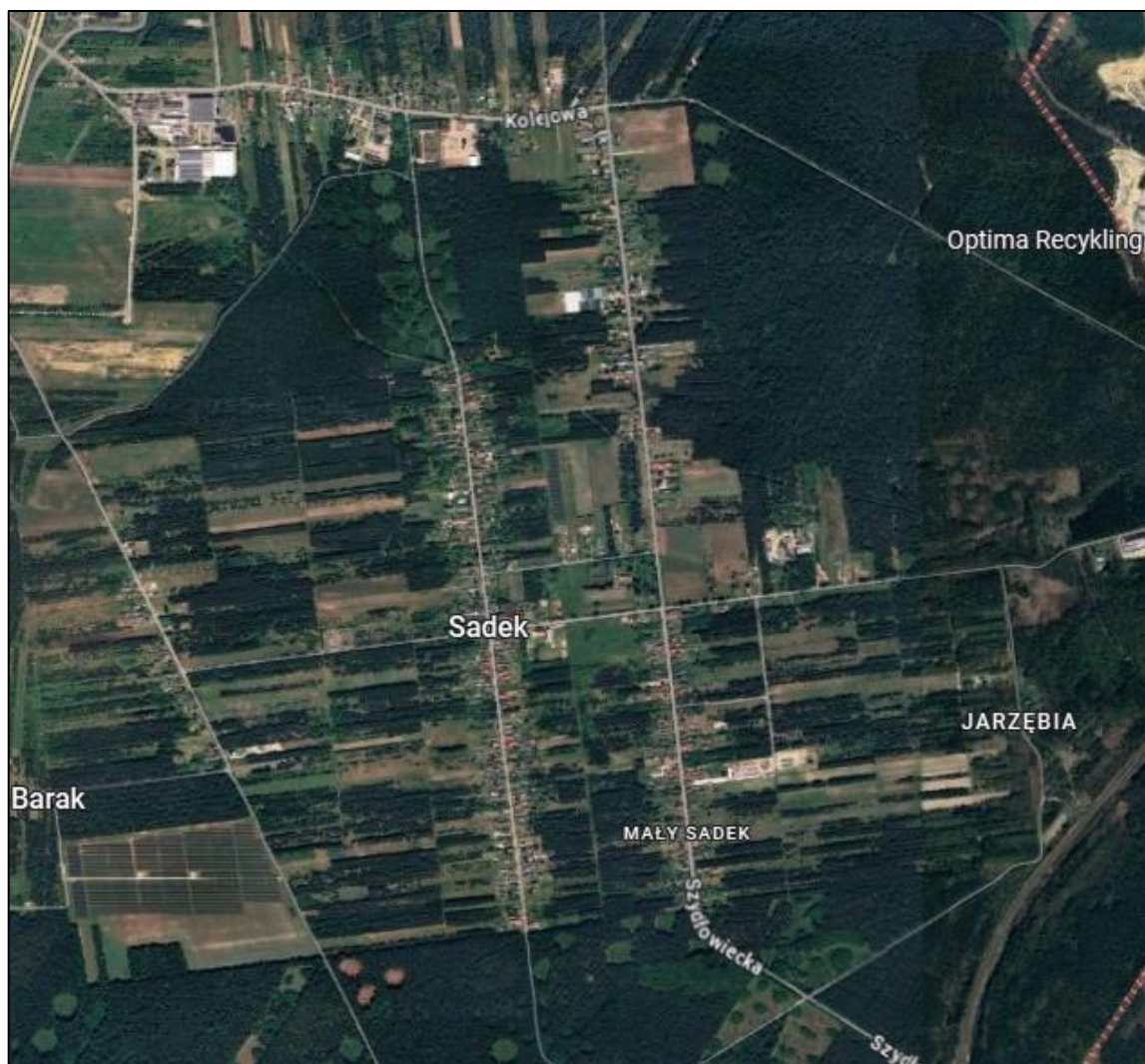
Podstawowy kod pocztowy: 26-500

Powierzchnia ogółem: 138,15 km²

Ludność ogółem około 17 200 mieszkańców.

Połączenia drogowe:

Przez gminę przebiega droga krajowa nr S7 (Gdańsk - Kraków).



Źródło: mapy Google

Sadek (dawn. Sadki) – wieś w Polsce położona w województwie mazowieckim, w powiecie szydłowieckim, w gminie Szydłowiec. Wieś nieoficjalnie dzieli się na osiedla: „Komorniki”, „Duży Sadek”, „Mały Sadek”, „Podlas”, „Polanki”, „Mały Szydłowiec”(Stacja PKP Szydłowiec). W Sadku znajduje się siedziba sołectwa obejmującego także osadę leśną Jarzębia. Mieszkańcy wsi, w przeważającej większości zajmują się rolnictwem i hodowlą. Znikoma część z nich zatrudniona jest w leśnictwie (innym dziale I sektora), przemyśle (branży metalowej, górniczej i in.). Mieści się tam zakład produkcyjny branży metalowej (COMES Sokołowsky sp.j.). W Sadku działa Publiczna Szkoła Podstawowa im. Janusza Kusocińskiego. Wieś jest siedzibą rzymskokatolickiej parafii Matki Boskiej Bolesnej.

Podstawowy kod pocztowy: 26-500

Ludność ogółem: ok. 1000 osób

Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny zlokalizowana jest niedaleko drogi gminnej, o nawierzchni asfaltowej, o małym natężeniu ruchu, bez urządzonych ciągów dla pieszych, nieoświetlonej. Odległość od ścisłego centrum Szydłowca wynosi ok. 2,5 km.

Sąsiedztwo bezpośrednie

Od strony północnej działka sąsiaduje z działką zabudowaną budynkami przemysłowymi, od strony południowej, wschodniej i zachodniej znajdują się użytki leśne.

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

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

Działka nr 69/3



Powierzchnia niezabudowanej działki to 1200m². Działka jest ogrodzona wraz z działką sąsiednią o numerze 69/2. **Działka nie posiada bezpośredniego dojazdu, dojazd możliwy tylko przez działkę 69/2.** Ponadto działka pełniła funkcję zbiornika na wodę stojącą – oznaczenie na mapie sytuacyjnej OTWS. Działka w kształcie zbliżonym do prostokąta o wymiarach ok. 50m na ok 24m.



Źródło: mapy.geoportal.gov.pl

Według dokumentacji przedmiotowa nieruchomość nie jest uzbrojona w media.

5.5. Opis stanu zagospodarowania.

Wyceniana działka o powierzchni 1200 m².

Teren w otoczeniu jest częściowo zagospodarowany – zabudowa przemysłowa.
Działka jest ogrodzona.

6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM I INNYCH PLANACH



Źródło: SIP Szydłowiec

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W przypadku braku planu miejscowego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy. Dla terenu, na którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość, nie uchwalono planu zagospodarowania przestrzennego. Według Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy i miasta Szydłowca dla obszaru nowej dzielnicy przemysłowej przedmiotowa nieruchomość znajduje się na terenach oznaczonych symbolem PU – teren zabudowy przemysłowo-usługowej.

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU

7.1. Rodzaj i obszar rynku, okres badania cen.

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

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

W procesie analizy lokalnego rynku dokonano badania transakcji dotyczących niezabudowanych nieruchomości gruntowych o zbliżonym charakterze do przedmiotu wyceny. Wyboru nieruchomości przyjętych bezpośrednio do wyceny, dokonano kierując szczególną uwagę na podobieństwo nieruchomości pod względem lokalizacji nieruchomości, typu oraz możliwości przyszłego wykorzystania do celów zabudowy. W wyniku przeprowadzonej analizy rynku, zgromadzono bazę transakcji najbardziej podobnych do nieruchomości wycenianej pod względem atrybutów cenotwórczych kierując się głównie ich lokalizacją, powierzchnią, dostępnością infrastruktury technicznej, dojazdem oraz możliwościami wykorzystania do przyszłej zabudowy. Zgodnie z przeprowadzoną analizą ustalono, że największym popytem cieszą się działki o większych powierzchniach, położone w dobrej lokalizacji, z drogą dojazdową, wyposażoną w media. Ceny podobnych działek wahały się na analizowanym rynku lokalnym w granicach od około 30,00zł za 1 m² powierzchni (nieruchomości o słabych atrybutach cenotwórczych) do około 50,00zł za 1 m² powierzchni (nieruchomości o bardzo dobrych atrybutach cenotwórczych). Średnia cena transakcyjna prawa własności do niezabudowanej nieruchomości gruntowej wyniosła na analizowanym terenie 42,50 zł za 1 m². W celu dokonania analizy lokalnego rynku badano akty notarialne, a także obserwowano ruch na rynku lokalnym pod względem popytu i podaży. Na określonym rynku lokalnym, w czasie jego monitorowania wyselekcjonowano 15 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 lokalu 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	28.01.2025	Zdziechów	2294	100 000,00 zł	43,59 zł
2	09.01.2025	Chustki	1600	60 000,00 zł	37,50 zł
3	07.06.2024	Świerczek	1681	75 000,00 zł	44,62 zł
4	07.06.2024	Szydłówek	2565	100 000,00 zł	38,99 zł
5	16.05.2024	Zdziechów	2129	65 050,00 zł	30,55 zł
6	13.03.2024	Zdziechów	1285	50 500,00 zł	39,30 zł
7	06.03.2024	Świerczek	2068	77 000,00 zł	37,23 zł
8	14.02.2024	Szydłówek	2672	110 000,00 zł	41,17 zł
9	04.01.2024	Chustki	1600	60 000,00 zł	37,50 zł
10	07.12.2023	Sadek	1001	48 000,00 zł	47,95 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:

$$C_{SR} = 40,72 \text{ zł/m}^2$$

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

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

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

Wspomnianą *wartość rynkową*, zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 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 $K=0,9$)

„Przy stosowaniu metody porównywania parami i metody korygowania ceny średniej można stosować dodatkowo współczynnik korekcyjny „K” z przedziału [0,90, 1,10]. Współczynnik ten może być uwzględniany wyłącznie w szczególnych, uzasadnionych, przypadkach, na przykład, gdy nieruchomość ma wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe lub gdy występuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy popytem i podażą. Uwzględnianie współczynnika korekcyjnego K powinno być w każdym wypadku uzasadnione przez rzeczoznawcę majątkowego przez sformułowanie odpowiedniej klauzuli.”

Klauzula:

Do niniejszego opracowania przyjęto współczynnik korekcyjny $K=0,9$, ponieważ przedmiotowa nieruchomość w ocenie biegłego posiada wadę wykraczającą poza przyjęty rynek, mianowicie nie posiada bezpośredniego dojazdu. Taki stan rzeczy ma wpływ na wartość, zatem został zastosowany współczynnik korekcyjny $K=0,9$.

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ

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

9.2. Określenie wag cech rynkowych i ich ocena

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

- lokalizacji
- uzbrojenia
- powierzchni

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

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

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

Cechy rynkowe wpływające na wartość nieruchomości

Lp.	Cechy rynkowe	Ocena	Opis oceny
1	Lokalizacja	Bardzo dobra	Nieruchomość położona w centrum zabudowy. Nieruchomość zlokalizowana jest przy drodze publicznej.
		Dobra	Nieruchomość położona w pobliżu centrum zabudowy. Nieruchomość zlokalizowana jest blisko lub w pobliżu drogi publicznej.
		Przeciętna	Nieruchomość położona daleko od centrum zabudowy. Nieruchomość zlokalizowana jest daleko od drogi publicznej.
2	Uzbrojenie	Korzystna	Nieruchomość ma uzbrojenie w media typu prąd, woda, kanalizacja.
		Średnio korzystna	Nieruchomość ma częściowe uzbrojenie lub posiada dostęp do mediów typu prąd, woda, kanalizacja.
		Niekorzystna	Nieruchomość nie posiada uzbrojenia w media typu prąd, woda, kanalizacja.
3	Wielkość powierzchni gruntu	Bardzo dobra	Nieruchomość o powierzchni powyżej 2000 m ²
		Dobra	Nieruchomość o powierzchni od 1000 do 2000 m ²
		Przeciętna	Nieruchomość o powierzchni poniżej 1000 m ²

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

Określenie średnich wag cech rynkowych metodą badań preferencji					
Lp	Rodzaj cechy	Częstotliwość występowanie cechy w badaniu (%)			Średnia waga cechy (%) $\frac{n1+n2+n3}{3}$
		n1	n2	n3	
1	Lokalizacja	35	39	40	38,00
2	Uzbrojenie	27	25	30	27,33
3	Wielkość powierzchni gruntu	38	36	30	34,66

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

Lp.	Rodzaj cechy	Przyjęta waga cechy
1	Lokalizacja	38%
2	Uzbrojenie	27%
3	Wielkość powierzchni gruntu	35%
	Razem	100%

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

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

Nieruchomość o cenie minimalnej

Niezabudowana nieruchomość gruntowa zlokalizowana we wsi Zdziechów gmina Szydłowiec, położona w pobliżu centrum zabudowy, przy drodze publicznej. Kształtem zbliżona do prostokąta. Jest to działka o powierzchni 2129m², nieposiadająca mediów.

Nieruchomość o cenie maksymalnej

Niezabudowana nieruchomość gruntowa zlokalizowana we wsi Zdziechów gmina Szydłowiec, położona blisko centrum zabudowy, przy drodze publicznej. Kształtem zbliżona do prostokąta. Jest to działka o powierzchni 1515m², posiadająca częściowo media.

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

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

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

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

$$C_{\text{ŚR}} = 40,72 \text{ zł/m}^2$$

9.6. Określenie zakresu sumy współczynników korygujących

$$\begin{aligned} C_{\text{min}} / C_{\text{ŚR}} &= 30,55 / 40,72 = 0,7502 \\ C_{\text{max}} / C_{\text{ŚR}} &= 49,50 / 40,72 = 1,2156 \end{aligned}$$

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	Przeciętna	38%	0,2851	0,3800	0,4619	0,2851
2	Uzbrojenie	Niekorzystna	27%	0,2026	0,2700	0,3282	0,2026
3	Wielkość powierzchni gruntu	Dobra	35%	0,2626	0,3500	0,4255	0,3500
SUMA			100%	0,7502	1,0000	1,2156	0,8377

Stosownie do zapisów § 8 ust. 2. Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii 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

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

$$W_R = 40,72 \times 0,8377 \times 0,9 = 30,70 \text{ zł/m}^2$$

Obliczenie wartości rynkowej części działki nr **69/3** o powierzchni 1200 m²:

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

$$W_R = 30,70 \text{ zł} \times 1200 \text{ m}^2 = 36\,840,00 \text{ zł}$$

Przyjęta wartość rynkowa prawa własności działki nr 69/3 wynosi:
36 800,00 zł

Słownie: trzydzieści sześć tysięcy osiemset złotych

9.9.Określenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego do nieruchomości gruntowej

Zgodnie z § 30 ust. 6 Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości „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_K - współczynnik korygujący;

S_r - 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;

$$W_K = \left(1 - \frac{3}{100}\right) \cdot \frac{65}{99} + 0,25 \cdot \frac{99-65}{99} = 0,7227$$

$$W_{GRUW} = 36\,800,00 \text{ zł} \times 0,7227 = 26\,595,36 \text{ zł}$$

W_{GRUW} – wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego gruntu

Przyjęta wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego gruntu - działki nr 69/3 wynosi:

26 600,00 zł

Słownie: dwadzieścia sześć tysięcy sześćset złotych

9.10. Określenie wartości udziału w wysokości 1/2 w prawie użytkowania wieczystego gruntu - działki nr 69/3 przysługującego Panu Arturowi Podsiadło

Wartość udziału w wysokości 1/2:

$$26\ 600,00\ \text{zł} / 2 = 13\ 300,00\ \text{zł}$$

$$W_{Ru1/2} = 13\ 300,00\ \text{zł}$$

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

Wartość rynkowa udziału w wysokości 1/2 w prawie użytkowania wieczystego gruntu - działki nr 69/3 wynosi: 13 300,00 zł

Słownie: trzynaście tysięcy trzysta złotych

9.11. Określenie wartości likwidacyjnej prawa użytkowania wieczystego gruntu - działki nr 69/3

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

Wartość likwidacyjna całej nieruchomości:

$$26\ 600,00\ \text{zł} \times 25\% = 6\ 650,00\ \text{zł}$$

$$26\ 600,00\ \text{zł} - 6\ 650,00\ \text{zł} = 19\ 950,00\ \text{zł}$$

Przyjęta wartość likwidacyjna prawa użytkowania wieczystego gruntu - działki nr 69/3 wynosi: 19 950,00 zł

Słownie: dziewiętnaście tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt złotych

Wartość likwidacyjna udziału w wysokości 1/2 prawa użytkowania wieczystego gruntu - działki nr 69/3:

13 300,00 zł x 25% = 3 325,00 zł

13 300,00 zł – 3 325,00 zł = 9 975,00 zł

Przyjęta wartość likwidacyjna prawa użytkowania wieczystego gruntu - działki nr 69/3 wynosi: 9 975,00 zł

Słownie: dziewięć tysięcy dziewięćset siedemdziesiąt pięć złotych

10. WYNIK KOŃCOWY

Oszacowana w podejściu porównawczym wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej niezabudowanej wynosi **26 600,00 zł** (słownie: dwadzieścia sześć tysięcy sześćset złotych).

11. KLAUZULE I OGRANICZENIA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11.10. Operat został sporządzony w jednym egzemplarzu, zawiera 39 ponumerowanych stron.

12. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA

13. ZAŁĄCZNIKI

13.1. Dokumentacja fotograficzna z dnia 20.08.2025r.

13.2. Protokół z oględzin nieruchomości 20.08.2025r.

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

Załącznik 13.1.
Dokumentacja fotograficzna

Działka nr 69/3



Załącznik 13.2.
Protokół z oględzin

Protokół z oględzin nieruchomości	
Adres nieruchomości.....	Sadek, ul. nr 69/3, im. Sygmunta
Imię i nazwisko właściciela.....	Wojciech 112 - Anita Kalkbrenner -
Rodzaj własności.....	prawa użytkownika miejskiego gminy
Otoczenie nieruchomości	
Kuchnia, łazienka, w otoczeniu	
1054 w zabudowie przemysłowej, teren ośrodka	
Opis budynku	
Rodzaj budynku.....	—
Liczba kondygnacji.....	—
Winda.....	—
Rok budowy.....	—
Opis wykonanych robót, zakres prac.....	—
Wykończenie powierzchni wspólnych.....	—
Urządzenia techniczne/instalacje	
☐ prąd, ☐ woda(.....), ☐ gaz, ☐ kanalizacja(.....),	
☐ centralne ogrzewanie, ☐ ciepła woda, ☐ TV, ☐ Internet, ☐ monitoring,	
☐ oświetlenie, ☐ domofon, ☐ instalacja odgromowa	
Powierzchnie wspólne.....	—
Ocena stanu budynku ☐ bardzo dobra, ☐ dobra, ☐ średnia, ☐ zła	—
Opis lokalu	
Dane techniczne lokalu.....	—
Ekspozycja mieszkania.....	—
Standard wykończenia wnętrza ☐ bardzo dobry, ☐ dobry, ☐ średni, ☐ zły	—
Drzwi wejściowe.....	—
Drzwi wewnętrzne.....	—

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

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

Uwagi

W dniu oględzin obecni biurości spólnicy lok. Stawinski: Michał i jego żona Anna - oglądali.

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?

(data i podpis osoby udostępniającej)

(data i podpis osoby sporządzającej protokół)

Biuro Sądowe przy Sądzie Okręgowym
w Radomiu
z zakresu szacowania nieruchomości oraz maszyn
i urządzeń trwale związanych z nieruchomością
mgr Piotr Stawinski
ul. Koszarowa 1 lok 4 26-510 Radom
tel. 787 444 787



Załącznik 13.3.
Ubezpieczenie OC



CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

Centrum Wyceny Piotr Stawiński

26-610 Radom, Koszarowa 1 / 4

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0018632

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

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

na sumę gwarancyjną: 1 000 000 EUR

stownie: jeden milion euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 3 612.00 PLN

Lidia Machalska
Starczy Specjalista dla Ubezpieczeń

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

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

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



Ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego

POLISA NR: **SRM0018632**

Oferta nr: 0463/MSP/W/2014

DANE

UBEZPIECZYCIEL

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

UBEZPIECZAJĄCY

Centrum Wyceny Piotr Stawiński

Koszarowa 1/4
26-610 Radom

REGON: 383318001

Telefon: 787444787

UBEZPIECZONY

Centrum Wyceny Piotr Stawiński

Koszarowa 1/4
26-610 Radom

REGON: 383318001

Telefon: 787444787

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

Piotr Stawiński

Okres ubezpieczenia

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

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

Zakres terytorialny

Rzeczpospolita Polska