

## OPERAT SZACUNKOWY

nieruchomość gruntowa  
działka ewidencyjna nr 331/7  
zabudowana budynkiem mieszkalnym  
oraz dwoma budynkami niemieszkalnymi  
adres: Klwatka Królewska 10, gmina Gózd

***podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej***



Sygnatura sprawy: **RA1R/GU/321/2024**

**Rzecznik majatkowy:**

Piotr Stawiński nr uprawnień 7492

Biegły Sądowy przy Sądzie Okręgowym w Radomiu



Biegły Sądowy przy Sądzie Okręgowym  
w Radomiu  
z zakresu szacowania nieruchomości oraz maszyn  
i urządzeń i wale związanych z nieruchomością  
**mgr Piotr Stawiński**  
ul. Koszarowa 1 lok. 4 26-610 Radom  
tel. 787 444 787



|                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Krótki opis nieruchomości</b>  | <p>Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa, działka ewidencyjna nr 331/7 zabudowana budynkiem mieszkalnym oraz dwoma budynkami niemieszkalnymi położona we wsi Kłwatka Królewska pod numerem 10. Powierzchnia działki wynosi 0,1977ha.</p> <p>Według zapisów w Ewidencji Gruntów i Budynków powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego wynosi 107 m<sup>2</sup>, zaś niemieszkalnych (według pomiarów) wynosi 40 m<sup>2</sup> oraz 20 m<sup>2</sup>.</p> <p>Dla przedmiotowej nieruchomości gruntowej Sąd Rejonowy w Zwoleńiu IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW RA1Z/00021770/1.</p> <p><b><u>Brak informacji odnośnie wpisu nieruchomości do rejestru zabytków.</u></b></p> <p><b><u>Brak informacji odnośnie ubezpieczenia nieruchomości.</u></b></p> <p><b><u>Nieruchomość w posiadaniu Pani Zuzanny Wilkowskiej, Pana Jarosława Wilkowskiego i Pana Roberta Wilkowskiego, wykorzystywana na cele mieszkaniowe.</u></b></p> |
| <b>Cel wyceny</b>                 | <p>Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej dla potrzeb postępowania upadłościowego Pana Roberta Wilkowskiego, zgodnie ze zleceniem z dnia 13.11.2024r. wystawionym przez Syndyka Tomasza Szadkowskiego.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Oszacowana wartość rynkowa</b> | <p>Wartość rynkowa nieruchomości wynosi:</p> <p><b>384 000,00zł</b></p> <p><i>Słownie: trzysta osiemdziesiąt cztery tysiące złotych</i></p> <p>Wartość likwidacyjna nieruchomości wynosi:</p> <p><b>288 000,00zł</b></p> <p><i>Słownie: dwieście osiemdziesiąt osiem tysięcy złotych</i></p> <p><u>Wartość rynkowa udziału 6/16 w nieruchomości wynosi:</u></p> <p><b>144 000,00zł</b></p> <p><i>Słownie: sto czterdzieści cztery tysiące złotych</i></p> <p><u>Wartość likwidacyjna udziału 6/16 w nieruchomości wynosi:</u></p> <p><b>108 000,00zł</b></p> <p><i>Słownie: sto osiem tysięcy złotych</i></p> <p>Wartość rynkowa ograniczonego prawa rzeczowego ustanowionego na działce nr 331/7 (służebności gruntowej polegającej na prawie przechodu i przejazdu) wynosi:</p> <p><b>2 780,00 zł</b></p> <p><i>Słownie: dwa tysiące siedemset osiemdziesiąt złotych</i></p>                                                                                          |
| <b>Data sporządzenia operatu</b>  | 4 grudnia 2024 roku                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Autor opracowania</b>          | <p>Piotr Stawiński</p> <p>Rzecznik Majątkowy nr uprawnień: 7492</p> <p>Biegły Sądowy przy Sądzie Okręgowym w Radomiu</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

## Spis treści

|                                                                                                                                                      |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY .....</b>                                                                                                            | <b>4</b>  |
| 1.1. Przedmiot wyceny .....                                                                                                                          | 4         |
| 1.2. Zakres i uwarunkowania wyceny .....                                                                                                             | 4         |
| <b>2.CEL WYCENY .....</b>                                                                                                                            | <b>4</b>  |
| <b>3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO.....</b>                                                                                             | <b>4</b>  |
| 3.1. Podstawy formalne .....                                                                                                                         | 4         |
| 3.2. Podstawy prawne.....                                                                                                                            | 5         |
| 3.3. Podstawy merytoryczne .....                                                                                                                     | 5         |
| 3.4. Źródła danych o nieruchomości .....                                                                                                             | 6         |
| <b>4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI .....</b>                                                                                   | <b>6</b>  |
| <b>5. OPIS STANU PRZEDMIOTU WYCENY (na dzień 02.12.2024r.).....</b>                                                                                  | <b>7</b>  |
| 5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości.....                                                                                                    | 7         |
| 5.2. Lokalizacja, opis stanu otoczenia nieruchomości, wielkość, charakter, i stopień zurbanizowania .....                                            | 24        |
| 5.3. Opis stanu techniczno - użytkowego i wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej.....                                                   | 26        |
| 5.4. Opis stanu zagospodarowania. ....                                                                                                               | 37        |
| <b>6.PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM .....</b>                                                                                       | <b>38</b> |
| <b>7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU .....</b>                                                                                                      | <b>39</b> |
| 7.1. Rodzaj i obszar rynku .....                                                                                                                     | 39        |
| 7.2. Stan i stopień rozwoju rynku w odniesieniu do rodzaju nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny. ....                                          | 39        |
| <b>8. PRZEDSTAWIENIE I UZASADNIENIE WYBORU PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY ..</b>                                                                | <b>41</b> |
| <b>9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI .....</b>                                                                                           | <b>42</b> |
| 9.1. Określenie poprawki ze względu na trend czasowy.....                                                                                            | 42        |
| 9.2. Określenie wag cech rynkowych i ich ocena.....                                                                                                  | 44        |
| 9.3. Charakterystyka nieruchomości porównawczych o cenie min. i cenie max. ....                                                                      | 47        |
| 9.4.Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych oraz cech rynkowych nieruchomości o cenie min. i max.....  | 47        |
| 9.5. Określenie ceny transakcyjnej średniej ( $C_{SR}$ ) ze zbioru transakcji przyjętych do analizy .....                                            | 48        |
| 9.6. Określenie zakresu sumy współczynników korygujących .....                                                                                       | 48        |
| 9.7. Określenie wag każdej cechy rynkowej oraz zakresu współczynników korygujących tych cech ....                                                    | 48        |
| 9.8. Określenie wartości rynkowej prawa odrębnej własności do nieruchomości.....                                                                     | 49        |
| 9.9. Określenie wartości udziału w wysokości 6/16 w nieruchomości.....                                                                               | 49        |
| 9.10. Obliczenie wartości likwidacyjnej.....                                                                                                         | 50        |
| <b>10. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU .....</b>                                                                                                     | <b>51</b> |
| 10.1. Rodzaj i obszar rynku, okres badania cen.....                                                                                                  | 51        |
| 10.2. Stan i stopień rozwoju rynku w odniesieniu do rodzaju nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny. ....                                         | 51        |
| <b>11. PRZEDSTAWIENIE I UZASADNIENIE WYBORU PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY</b>                                                                  | <b>53</b> |
| <b>12. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ .....</b>                                                                                                        | <b>54</b> |
| 12.1. Określenie poprawki ze względu na trend czasowy.....                                                                                           | 54        |
| 12.2. Określenie wag cech rynkowych i ich ocena.....                                                                                                 | 55        |
| 12.3. Charakterystyka nieruchomości porównawczych o cenie min. i cenie max. ....                                                                     | 56        |
| 12.4. Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości, wyeksponowanie jej cech rynkowych oraz cech rynkowych nieruchomości, o cenie min. i max..... | 57        |
| 12.5. Określenie ceny transakcyjnej średniej ( $C_{SR}$ ) ze zbioru transakcji przyjętych do analizy .....                                           | 57        |
| 12.6. Określenie zakresu sumy współczynników korygujących .....                                                                                      | 57        |
| 12.7. Określenie wag każdej cechy rynkowej oraz zakresu współczynników korygujących tych cech.....                                                   | 58        |
| 12.8. Określenie wartości rynkowej prawa własności niezabudowanej nieruchomości gruntowej.....                                                       | 58        |
| 12.9. Określenie wartości rynkowej ograniczonego prawa rzeczowego - służebności przejazdu i przejazdu przez działkę nr 331/7.....                    | 59        |
| <b>13. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI .....</b>                                                                                                      | <b>60</b> |
| <b>14. KLAUZULE I OGRANICZENIA.....</b>                                                                                                              | <b>60</b> |
| <b>15. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA .....</b>                                                                                                           | <b>61</b> |
| <b>16. ZAŁĄCZNIKI.....</b>                                                                                                                           | <b>61</b> |

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

### **1.1. Przedmiot wyceny**

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

Przedmiot wyceny stanowi nieruchomość gruntowa - działka zabudowana budynkiem mieszkalnym oraz dwoma budynkami niemieszkalnymi.

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

Budynki, o których mowa w punkcie 1.1.1, zlokalizowane są na jednej działce ewidencyjnej nr 331/7 położonej we wsi Klwatka Królewska pod numerem 10.

#### **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 Klwatka, jednostka ewidencyjna 142502\_2 Gózd, powiat radomski, województwo mazowieckie.

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

Dla nieruchomości gruntowej Sąd Rejonowy w Zwoleń, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW RA1Z/00021770/1.

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

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym oraz dwoma budynkami niemieszkalnymi.

## **2.CEL WYCENY**

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej dla potrzeb postępowania upadłościowego Pana Roberta Wilkowskiego, zgodnie ze zleceniem z dnia 13.11.2024r. wystawionym przez Syndyka Tomasza Szadkowskiego.

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

### **3.1. Podstawy formalne**

Podstawą pracowania operatu szacunkowego jest zlecenie z dnia 13.11.2024r. 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. 2024 poz. 1145);
- Ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2022 poz. 503 ze zm.);
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo Budowlane (t.j. Dz.U. 2021 poz. 2351 ze zm.);
- 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.);
- Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 10 grudnia 2001r. w sprawie zaliczenia gmin oraz miast do jednego z czterech okręgów podatkowych (Dz. U. 2001 Nr 143 poz. 1614).

### 3.3. Podstawy merytoryczne

- Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych:
  - Nota Interpretacyjna – *„Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”*
- Literatura:
  - „Szacowanie nieruchomości” J. Dydenko, 3 wydanie, Wyd. Wolters Kluwer 2015r.
  - „Wycena nieruchomości i przedsiębiorstw w podejściu porównawczym” M. Prystupa Wyd. PFSRZM 2014r.
  - „Ile jest warta nieruchomość” E. 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 RA1Z/00021770/1 w dniu 02.12.2024r. w Sądzie Rejonowym w Zwoleniu, oraz na podstawie Elektronicznych Ksiąg Wieczystych <https://ekw.ms.gov.pl/>,
- Akt Notarialny Rep. A nr 8183/2004,
- Postanowienie Sądu Rejonowego w Zwoleniu, I Wydział Cywilny, Sygn. akt I Ns 285/03,
- Informacje o lokalnym rynku nieruchomości pozyskane w biurach pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz od rzeczoznawców majątkowych działających na terenie powiatu radomskiego,
- Fragment mapy ewidencyjnej oraz dane z Ewidencji Gruntów i Budynków,
- Ogłędziny przedmiotowej nieruchomości w dniu 02.12.2024r. (*protokół z ogłędzin nieruchomości stanowi załącznik*),
- Wizja lokalna nieruchomości szacowanej oraz nieruchomości przyjętych do porównań w procesie wyceny,
- Uchwała w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gózd (Uchwała nr XII/134/2000),
- Informacje o cenach transakcyjnych prawa odrębnej własności nieruchomości gruntowych zabudowanych oraz niezabudowanych uzyskane z Powiatowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego w Starostwie Powiatowym w Radomiu, ul. Graniczna 24, 26-600 Radom.

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

1. Data sporządzenia wyceny  
- 04.12.2024 r.
2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny  
- 02.12.2024 r.
3. Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny  
- 02.12.2024 r.
4. Data ogłędzin wycenianej nieruchomości  
- 02.12.2024 r.

**5. OPIS STANU PRZEDMIOTU WYCENY (na dzień 02.12.2024r.)****5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości**

Stan prawny nieruchomości gruntowej określono na podstawie badania księgi wieczystej nr RA1Z/00021770/1 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Zwoleń, IV Wydział Ksiąg Wieczystych. W dniu badania KW ujawniono następujące wpisy i wzmianki:

| DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI                                   |                                               |                   |          |
|------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-------------------|----------|
| Numer bieżący nieruchomości                                            | 10                                            | Nr podstawy wpisu | 28       |
| Działki ewidencyjne                                                    |                                               |                   |          |
| Lp. 1.                                                                 | ---                                           | Nr podstawy wpisu | 1, 2, 22 |
| Numer działki                                                          | 331/7                                         |                   |          |
| Identyfikator działki                                                  | 142502_2.0012.331/7                           |                   |          |
| Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)                                       | 0012, KLWATKA                                 |                   |          |
| Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość) | Lp. 1. 1 MAZOWIECKIE, RADOMSKI, GÓZD, KLWATKA |                   |          |
| Sposób korzystania                                                     | B - GRUNTY ROLNE ZABUDOWANE                   |                   |          |
| Obszar całej nieruchomości                                             | 0,1977 HA                                     | Nr podstawy wpisu | 28       |

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

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

| DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ                                                                          |                                                              |                   |          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-------------------|----------|
| Właściciele                                                                                  |                                                              |                   |          |
| Lp. 1.                                                                                       | ---                                                          | Nr podstawy wpisu | 3, 4, 19 |
| Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności) | Lp. 1. 1 4 / 16 ---                                          |                   |          |
| Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)            | ZUZANNA MARIANNA WILKOWSKA, JAN, JANINA, 47032609700         |                   |          |
| Lp. 2.                                                                                       | ---                                                          | Nr podstawy wpisu | 3, 4, 20 |
| Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności) | Lp. 1. 2 6 / 16 ---                                          |                   |          |
| Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)            | ROBERT LESZEK WILKOWSKI, WINCENTY, ZUZANNA, 67030710756      |                   |          |
| Lp. 3.                                                                                       | ---                                                          | Nr podstawy wpisu | 3, 4, 21 |
| Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności) | Lp. 1. 4 6 / 16 ---                                          |                   |          |
| Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)            | JAROSŁAW SYLWESTER WILKOWSKI, WINCENTY, ZUZANNA, 70071703957 |                   |          |

Podstawa nabycia:

- UMOWA ZAMIANY, 8183/2004, 2004-10-19,
- POSTANOWIENIE SĄDU REJONOWEGO W ZWOLENIU O STWIERDZENIE NABYCIA SPADKU, I NS 285/03, 2003-12-09, SĄD REJONOWY W ZWOLENIU,
- UMOWA O DZIAŁ SPADKU I ZNIESIENIE WSPÓŁWŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI, 4676/2006, 2006-07-14.

Własność wycenianej nieruchomości przysługuje w udziale:

- 4/16 ZUZANNA MARIANNA WILKOWSKA,
- **6/16 ROBERT LESZEK WILKOWSKI,**
- 6/16 JAROSŁAW SYLWESTER WILKOWSKI.

| DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                           |                                            |                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|-------------------|
| Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                           |                                            |                   |
| 1. DZ. KW. / RA1Z / 3919 / 24 / 1 - 2024-11-19, 09:12:13 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                           |                                            |                   |
|                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                           |                                            |                   |
| Lp. 1.                                                                                             | ---                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                           |                                            | Nr podstawy wpisu |
| Numer wpisu                                                                                        | 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                           |                                            | 29                |
| Rodzaj wpisu                                                                                       | OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE ZWIĄZANE Z INNĄ NIERUCHOMOŚCIĄ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                           |                                            |                   |
| Treść wpisu                                                                                        | SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA NIEODPŁATNA I USTANOWIONA NA CZAS NIEOZNACZONY NA DZIAŁCE OZNACZONEJ NUMEREM 331/7 OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZECHODU I PRZEJAZDU PASEM SZEROKOŚCI 3 (TRZY) METRÓW WZDŁUŻ GRANICY Z DZIAŁKĄ NUMER 331/6 POCZYNAJĄC OD DROGI- DZIAŁKI NUMER 501- DO BUDYNKU STODOŁY, NA RZECZ KAŻDOCZESNEGO WŁAŚCICIELA DZIAŁKI OZNACZONEJ NUMEREM 331/5 OBJĘTEJ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ NR RA1Z/00033982/7 |                                                                                                                                           |                                            |                   |
| Przedmiot wykonywania                                                                              | PAS GRUNTU O SZEROKOŚCI 3 (TRZY) METRY W DZIAŁCE 331/7 WZDŁUŻ GRANICY Z DZIAŁKĄ 331/6 POCZYNAJĄC OD DROGI - DZIAŁKI NUMER 501- DO BUDYNKU STODOŁY                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                           |                                            |                   |
| Wskazania innej nieruchomości -<br>nieruchomość władająca                                          | Lp. 1.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Numer księgi                                                                                                                              | Inne informacje                            |                   |
|                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                           | RA1Z / 00033982 / 7                        |                   |
|                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                           | KAŻDOCZESNY WŁAŚCICIEL DZIAŁKI NUMER 331/5 |                   |
| Lp. 2.                                                                                             | ---                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                           |                                            | Nr podstawy wpisu |
| Numer wpisu                                                                                        | 6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                           |                                            | 40, 41, 42, 44    |
| Rodzaj wpisu                                                                                       | OGRANICZENIE W ROZPORZĄDZANIU NIERUCHOMOŚCIĄ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                           |                                            |                   |
| Treść wpisu                                                                                        | WSZCZĘCIE EGZEKUCJI KOMORNICZEJ Z UDZIAŁU DO 6/16 CZĘŚCI WE WSPÓŁWŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI NALEŻĄCEGO DO ROBERTA WILKOWSKIEGO W SPRAWIE KM 1514/17 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W ZWOLENIU PAWEŁA PIOTROWSKIEGO PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI ROBERTOWI WILKOWSKIEMU.                                                                                                                                               |                                                                                                                                           |                                            |                   |
| Rodzaj zmiany                                                                                      | Lp. 1.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | DO TÓCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z UDZIAŁU DO 6/16 CZĘŚCI WE WSPÓŁWŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI PRZYŁĄCZYŁ SIĘ KOLEJNY WIERZYTEL W SPRAWIE KM 1577/17. |                                            |                   |
|                                                                                                    | Lp. 2.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | DO TÓCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z UDZIAŁU DO 6/16 CZĘŚCI WE WSPÓŁWŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI PRZYŁĄCZYŁ SIĘ KOLEJNY WIERZYTEL W SPRAWIE KM 1478/20. |                                            |                   |
|                                                                                                    | Lp. 3.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | DO TÓCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z UDZIAŁU DO 6/16 CZĘŚCI WE WSPÓŁWŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI PRZYŁĄCZYŁ SIĘ KOLEJNY WIERZYTEL W SPRAWIE KM 313/24.  |                                            |                   |
| Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)      | Lp. 1.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | PROKURA NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY, WROCŁAW, 140317429                                               |                                            |                   |
| Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)      | Lp. 2.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | PROKURA NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY, WROCŁAW, 140317429                                               |                                            |                   |
| Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)      | Lp. 3.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | PROKURA NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY, WROCŁAW, 140317429                                               |                                            |                   |
| Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)      | Lp. 4.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | EOS 1 NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY WIERZYTELNOŚCI, WARSZAWA, 221596987                                                |                                            |                   |
| Komentarz do migracji                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                           |                                            |                   |
|                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                           |                                            |                   |
| Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                           |                                            | Nr podstawy wpisu |
| 1                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                           |                                            | ---               |

Podstawą wpisów w dziale III - Prawa, roszczenia i ograniczenia są:

- OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU SŁUŻEBNOŚCI, 3046/2015, 2015-06-24,
- ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI I WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU, KM 1514/17, 2023-05-30, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W ZWOLENIU PAWEŁ PIOTROWSKI KANCELARIA KOMORNICZA NR 1 W ZWOLENIU,
- ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI I WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU, KM 1577/17, 2023-08-23, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W ZWOLENIU PAWEŁ PIOTROWSKI KANCELARIA KOMORNICZA NR 1 W ZWOLENIU,



-ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI I WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU, KM 478/20, 2024-03-05, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W ZWOLENIU PAWEŁ PIOTROWSKI KANCELARIA KOMORNICZA NR 1 W ZWOLENIU,

-ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI I WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU, KM 313/24, 2024-07-10, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W ZWOLENIU PAWEŁ PIOTROWSKI KANCELARIA KOMORNICZA NR 1 W ZWOLENIU.

### Uwaga!!

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

| DZIAŁ IV - HIPOTEKA                                                                           |        |                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Lp. 1.                                                                                        | ---    |                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Nr podstawy wpisu<br>39 |
| Numer hipoteki (roszczenia)                                                                   |        | 1                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                         |
| Rodzaj hipoteki (roszczenia)                                                                  |        | HIPOTEKA PRZYMUSOWA                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                         |
| Suma (słownie), waluta                                                                        |        | 23475,54 (DWADZIEŚCIA TRZY TYSIĄCE CZTERYSTA SIEDZIEDZIESIĄT PIĘĆ 54/100) Zł   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                         |
| Udział (numer udziału w prawie)                                                               | Lp. 1. | 2                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                         |
| Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)                        | Lp. 1. | 1                                                                              | WIERZYTELNOŚĆ WYNIKAJĄCA Z NAKAZU ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM SYGN. AKT VI NC-E 1036885/20 SĄDU REJONOWEGO LUBLIN-ZACHÓD W LUBLINIE OBEJMUJĄCA NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA Z ODSETKAMI USTAWOWYMI ZA OPÓZNIENIE OD 11.07.2020 R. DO DNIA ZAPŁATY, KOSZTY PROCESU Z ODSETKAMI ORAZ POŁOWA W/W NALEŻNOŚCI.                                                                                                                              |                         |
| <b>Wierzyciel hipoteczny</b>                                                                  |        |                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                         |
| Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON) | Lp. 1. |                                                                                | EOS 1 FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ SEKURYTYZACYJNY, WARSZAWA, 221596987                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                         |
| Lp. 2.                                                                                        | ---    |                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Nr podstawy wpisu<br>43 |
| Numer hipoteki (roszczenia)                                                                   |        | 2                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                         |
| Rodzaj hipoteki (roszczenia)                                                                  |        | HIPOTEKA PRZYMUSOWA                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                         |
| Suma (słownie), waluta                                                                        |        | 39881,89 (TRZYDZIEŚCI DZIEWIĘĆ TYSIĘCY OSIEMSET OSIEMDZIESIĄT JEDEN 89/100) Zł |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                         |
| Udział (numer udziału w prawie)                                                               | Lp. 1. | 2                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                         |
| Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)                        | Lp. 1. | 1                                                                              | WIERZYTELNOŚĆ WYNIKAJĄCA Z NAKAZU ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM SYGN. AKT VI NC-E 1382832/12 SĄDU REJONOWEGO LUBLIN-ZACHÓD W LUBLINIE OBEJMUJĄCA NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA, KOSZTY PROCESU, ODSETKI LOMBARDOWE NALICZONE OD KWOTY NALEŻNOŚCI GŁÓWNEJ OD DNIA ZŁOŻENIA POZWU TJ. OD DNIA 27.07.2012 R. DO DNIA ZŁOŻENIA WNIOSKU O WPIS HIPOTEKI PRZYMUSOWEJ DO KSIĘGI WIECZYSTEJ TJ. DO DNIA 10.04.2024 R. ORAZ POŁOWA W/W NALEŻNOŚCI. |                         |
| <b>Wierzyciel hipoteczny</b>                                                                  |        |                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                         |
| Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON) | Lp. 1. |                                                                                | PROKURA NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ WIERZYTELNOŚCI FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY, WROCŁAW, 140317429                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                         |

Podstawą wpisów w dziale IV Hipoteka są:

-NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM Z KLAUZULĄ WYKONALNOŚCI, VI NC-E 1036885/20, 2020-08-04, SĄD REJONOWY LUBLIN-ZACHÓD W LUBLINIE VI WYDZIAŁ CYWILNY,

-NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM ZAOPATRZONY W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI, VI NC-E 1382832/12, 2012-09-18, SĄD REJONOWY LUBLIN-ZACHÓD W LUBLINIE VI WYDZIAŁ CYWILNY.

Źródło: MS- EKW

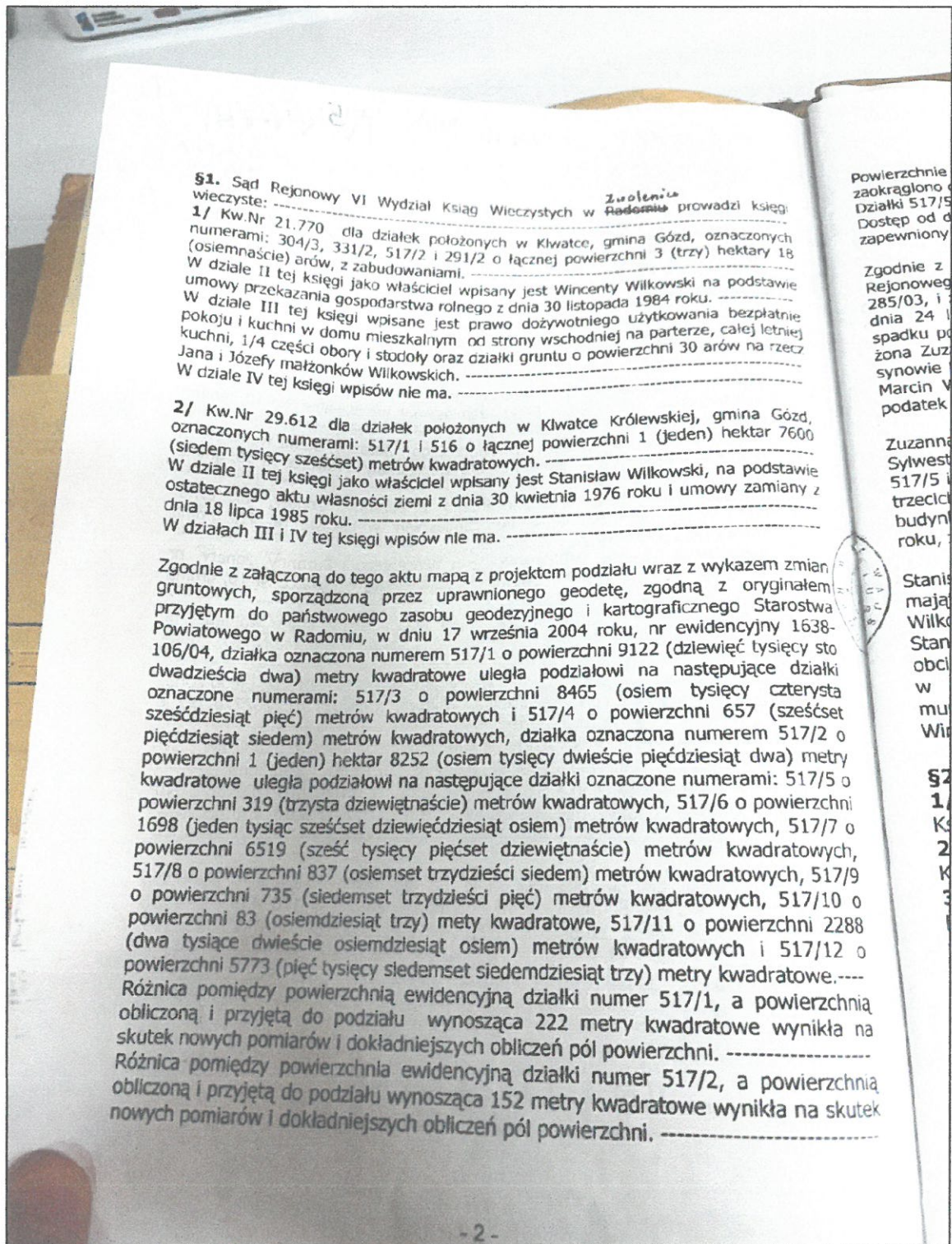
Stosownie do art. 313 ust. 2 i 3 Ustawy z dnia 28 lutego 2003r. Prawo upadłościowe (Dz. U. 2024 poz. 794 z późn. zm.) – cyt.

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.*









powadzi księgi  
oznaczonych  
hektary 18  
podstawie  
bezpłatnie  
ależ letniej  
v na rzecz  
a Gózd,  
ar 7600  
dstawie  
niany z  
rmian  
afem  
stwa  
638-  
sto  
alki  
sta  
set  
o  
ry  
o  
ni  
o  
y

77

powierzchnie ewidencyjne działek 517/1 i 517/2 obliczono metodą kombinowaną i  
zaokrąglono do jednego ara. -----  
Działki 517/5 i 517/10 stanowią będą poszerzenie działki numer 517/3. -----  
Dostęp od drogi publicznej do działek 517/4, 517/7, 517/8, 517/9, 517/11 i 517/12  
zapewniony będzie przez działkę 517/6. -----

Zgodnie z załączonym do tego aktu odpisem prawomocnego postanowienia Sądu  
Rejonowego w Zwoleń I Wydział Cywilny z dnia 9 grudnia 2003 roku, sygn.akt I Ns  
285/03, i zaświadczeniem Naczelnika Pierwszego Urzędu Skarbowego w Radomiu z  
dnia 24 lutego 2004 roku, US-24-1140-4350/nab/131/2004, wchodzące w skład  
spadku po Wincentym Wilkowskim gospodarstwo rolne na podstawie ustawy nabyła  
żona Zuzanna Marianna Wilkowska w 1/4 (jeden łamane przez cztery) części nabyła  
synowie Robert Leszek Wilkowski, Janusz Wilkowski, Jarosław Sylwester Wilkowski i  
Marcin Wilkowski po 3/16 (trzy łamane przez szesnaście) części każdy z nich, a  
podatek od spadku został uiszczony w całości. -----

Zuzanna Marianna Wilkowska, Robert Leszek Wilkowski, Janusz Wilkowski, Jarosław  
Sylwester Wilkowski i Marcin Wilkowski oświadczają, że działki oznaczone numerami:  
517/5 i 517/10 nie są obciążone żadnymi innymi prawami ani długami na rzecz osób  
trzecich, nie pozostają w dzierżawie i na działce numer 517/10 znajduje się część  
budynku gospodarczego, murowanego, krytego eternitem, wybudowanego w 1980  
roku, ze środków Stanisława Wilkowskiego. -----

Stanisław Wilkowski oświadcza, że nieruchomość opisana wyżej stanowi jego  
majątek odrębny, co potwierdza stawająca do tego aktu jego żona Teresa  
Wilkowska. -----

Stanisław Wilkowski oświadcza, działka oznaczona numerem 517/4 nie jest  
obciążona żadnymi innymi prawami ani długami na rzecz osób trzecich, nie pozostaje  
w dzierżawie i na działce tej znajduje się część budynku gospodarczego,  
murowanego, krytego eternitem, wybudowanego w 1980 roku, ze środków  
Wincentego Wilkowskiego. -----

**§2. Stawający do aktu tego składają:** -----  
1/ odpis z księgi wieczystej Kw.Nr 21.770 wydany przez Sąd Rejonowy VI Wydział  
Ksiąg Wieczystych w Radomiu, w dniu 23 września 2004 roku, dz.odp. 1467/2004, ---  
2/ odpis z księgi wieczystej Kw.Nr 29.612 wydany przez Sąd Rejonowy VI Wydział  
Ksiąg Wieczystych w Radomiu, w dniu 27 września 2004 roku, dz.odp. 1497/2004, ---  
3/ wypis z rejestru gruntów wydany z upoważnienia Starosty Powiatowego w  
Radomiu, sporządzony według stanu z dnia 30 września 2004 roku, z którego  
wynika, że działki oznaczone numerami: 517/5 i 517/10 zawierają łącznej  
powierzchni 402 (czterysta dwa) metry kwadratowe, i są to tereny mieszkaniowe i  
grunty orne, -----  
4/ zaświadczenie wydane przez Urząd Gminy w Goździe, w dniu 4 sierpnia 2004  
roku, BGK 7325/66/2004, z którego wynika, że plan ogólny zagospodarowania  
przestrzennego Gminy Gózd z dniem 31 grudnia 2003 roku utracił ważność. -----

**§3. Zuzanna Marianna Wilkowska, Robert Leszek Wilkowski, Janusz Wilkowski,  
Jarosław Sylwester Wilkowski, Marcin Wilkowski i Stanisław Wilkowski oświadczają,**

- 3 -



że zgodnie dokonują zamiany opisanych w §1 tego aktu działek położonych w Klwatce, gmina Gózd, oznaczonych numerami: 517/5 i 517/10 o łącznej powierzchni 402 (czteryście dwa) metry kwadratowe i 517/4 o powierzchni 657 (sześćset pięćdziesiąt siedem) metrów kwadratowych, w ten sposób, że:

1/ działkę położoną w Klwatce, gmina Gózd, oznaczoną numerem 517/4 o powierzchni 657 (sześćset pięćdziesiąt siedem) metrów kwadratowych w całości nabywają: **Zuzanna Marianna Wilkowska** w 1/4 (jeden łamane przez cztery części, **Robert Leszek Wilkowski** w 3/16 (trzy łamane przez szesnaście) częściach, **Janusz Wilkowski** w 3/16 (trzy łamane przez szesnaście) częściach, **Jarosław Sylwester Wilkowski** w 3/16 (trzy łamane przez szesnaście) częściach, i **Marcin Wilkowski** w 3/16 (trzy łamane przez szesnaście) częściach,

2/ działki położone w Klwatce, gmina Gózd, oznaczone numerami: 517/5 i 517/10 o łącznej powierzchni 402 (czteryście dwa) metry kwadratowe w całości nabywa **Stanisław Wilkowski**.

§4. Stawający oświadczają, że powyższa zamiana następuje bez dopłat oraz, że z tytułu zawarcia tej umowy wyłączają wszystkie roszczenia.

§5. Wartość rynkową działki numer 517/4 wraz z częścią budynku gospodarczego stawający określają na kwotę 19.660,00 (dziewiętnaście tysięcy sześćset sześćdziesiąt) złotych, a działek numer 517/5 i 517/10 wraz z częścią budynku gospodarczego na kwotę 5.500,00 (pięć tysięcy pięćset) złotych.

§6. Wydanie działek nabywcom nastąpi w dniu dzisiejszym po podpisaniu tego aktu, i z dniem dzisiejszym przechodzą na nich korzyści i ciężary związane z niniejszym nabyciem.

Notariusz pouczyła stawających o treści art. 5 i 6 Ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych, o odpowiedzialności wynikającej z art. 56 kodeksu karnego skarbowego i o przepisach ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Notariusz poinformowała stawających o treści art. 4 ust. 1 Ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz.U.Nr 64, poz.592), o przysługującym Agencji Nieruchomości Rolnych prawie odkupu.

§7. Jan i Józefa małżonkowie Wilkowscy oświadczają, że zwalniają działki będące przedmiotem tej umowy, oznaczone numerami: 517/5 i 517/10 spod obciążenia prawami wpisanymi na ich rzecz w dziale III księgi wieczystej Kw.Nr 21.770.

§8. Na podstawie tego aktu nabywcy wnoszą o:

1/ ujawnienie w dziale II księgi wieczystej Kw.Nr 21.770 jako właścicieli: **Zuzannę Mariannę Wilkowską** (nr ewid. 47032609700) w 1/4 (jeden łamane przez cztery części, **Roberta Leszka Wilkowskiego** (nr ewid. 67030710756) w 3/16 (trzy łamane przez szesnaście) częściach, **Janusza Wilkowskiego** (nr ewid.



69011704413) w 3/16 (trzy łamane przez szesnaście) częściach, **Jarosława Sylwestra Wilkowskiego** (nr ewid. 70071703957) w 3/16 (trzy łamane przez szesnaście) częściach i **Marcina Wilkowskiego** (nr ewid. 76090806198) w 3/16 (trzy łamane przez szesnaście) częściach, Wartość tej nieruchomości stawający określają na kwotę 80.000,00 (osiemdziesiąt tysięcy) złotych.

2/ odłączenie z księgi wieczystej Kw.Nr 29.612 działki położonej w Kwatce, gmina Gózd, oznaczonej numerem 517/4 o powierzchni 657 (sześćset pięćdziesiąt siedem) metrów kwadratowych, przyłączenie tej działki do księgi wieczystej Kw.Nr 21.770 i wpisanie w dziale II tej księgi jako właścicieli: **Zuzannę Marianę Wilkowską** (nr ewid. 47032609700) w 1/4 (jeden łamane przez cztery) części, **Robertę Leszkę Wilkowską** (nr ewid. 67030710756) w 3/16 (trzy łamane przez szesnaście) częściach, **Janusza Wilkowskiego** (nr ewid. 69011704413) w 3/16 (trzy łamane przez szesnaście) częściach, **Jarosława Sylwestra Wilkowskiego** (nr ewid. 70071703957) w 3/16 (trzy łamane przez szesnaście) częściach i **Marcina Wilkowskiego** (nr ewid. 76090806198) w 3/16 (trzy łamane przez szesnaście) częściach,

3/ odłączenie z księgi wieczystej Kw.Nr 21.770 działek położonych w Kwatce, gmina Gózd, oznaczonych numerami: 517/5 i 517/10 o łącznej powierzchni 402 (czterysta dwa) metry kwadratowe przyłączenie tych działek do księgi wieczystej Kw.Nr 29.612 i wpisanie w dziale II tej księgi jako właściciela **Stanisława Wilkowskiego** (nr ewid. 49092209337).

§9. Koszty sporządzenia tego aktu ponoszą stawający.

Pobrano:

- opłatę sądową – 540,00 złotych, 335,00 złotych i 128,00 złotych, to jest – 1.003,00 złotych,
- takse notarialną na podstawie rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (Dz. U. Nr 148, z 29 czerwca 2004 roku, poz.1564) – 503,00 złotych,
- z §3 – 150,00 złotych,
- z §16 – 143,66 złotych,
- podatek od towarów i usług na podstawie art.41 Ustawy o podatku od towarów i usług z dnia 11 marca 2004 roku (Dz.U.Nr 54, poz.535) – 22% – 143,66 złotych.

Razem pobrano gotówką 1.799,66 (jeden tysiąc siedemset dziewięćdziesiąt dziewięć i 66/100) złotych.

Podatku od umowy zamiany nie pobrano na podstawie art.9 ust.2 pkt.f Ustawy z dnia 9 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz.U.Nr 86, poz.959), przy czym nabywcy oświadczyli, że nabywane tym aktem działki wejdą w skład posiadanych przez nich gospodarstw rolnych.

Powyższe opłaty nie obejmują kosztów wypisów tego aktu, które wraz z powołaniem podstawy prawnej ich pobrania zostaną podane na każdym z wypisów oddzielnie. ----

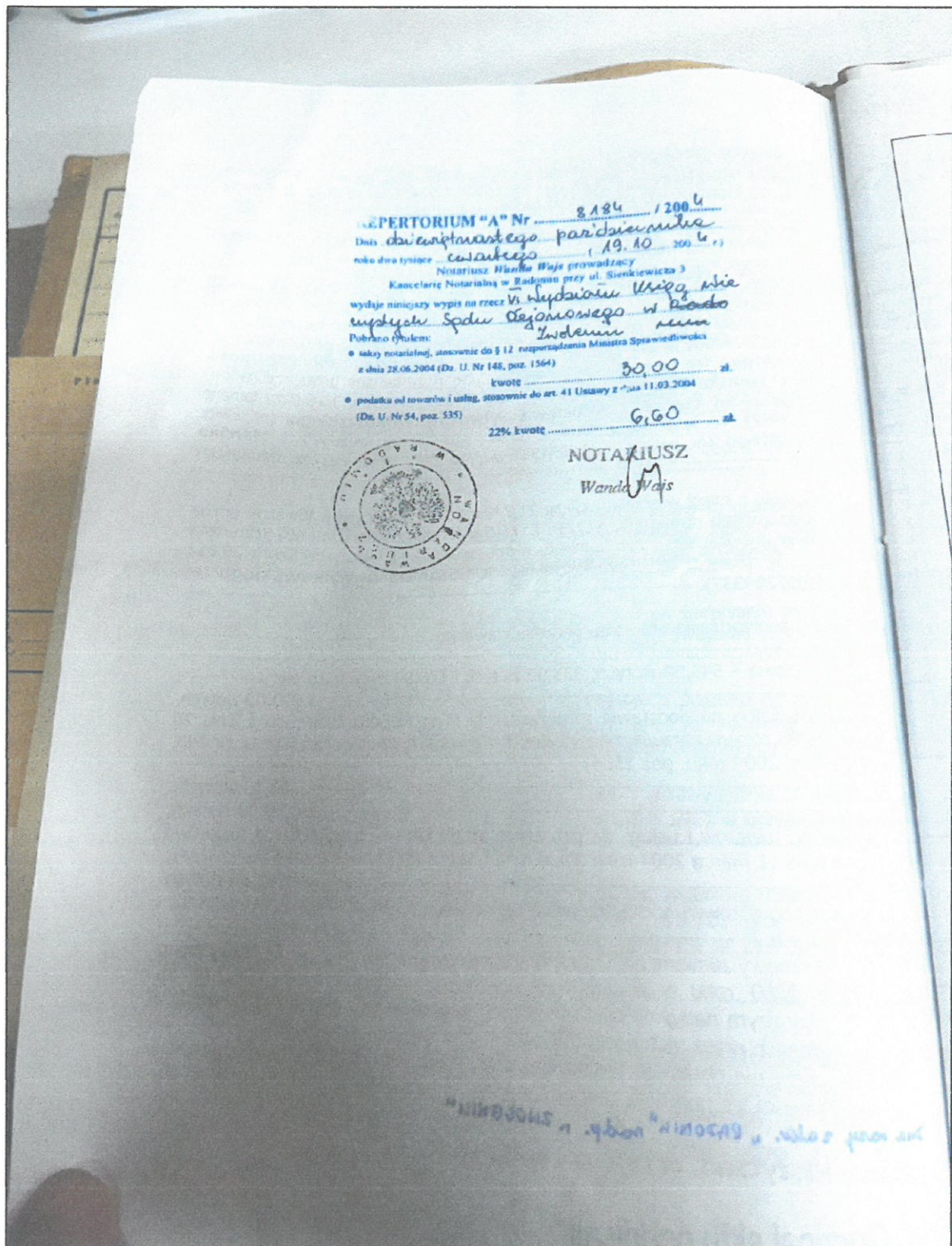
*Dwa razy zaku. „RADONIA” podp. „ZUCENIA”*

**Akt ten odczytano, przyjęto i podpisano.**

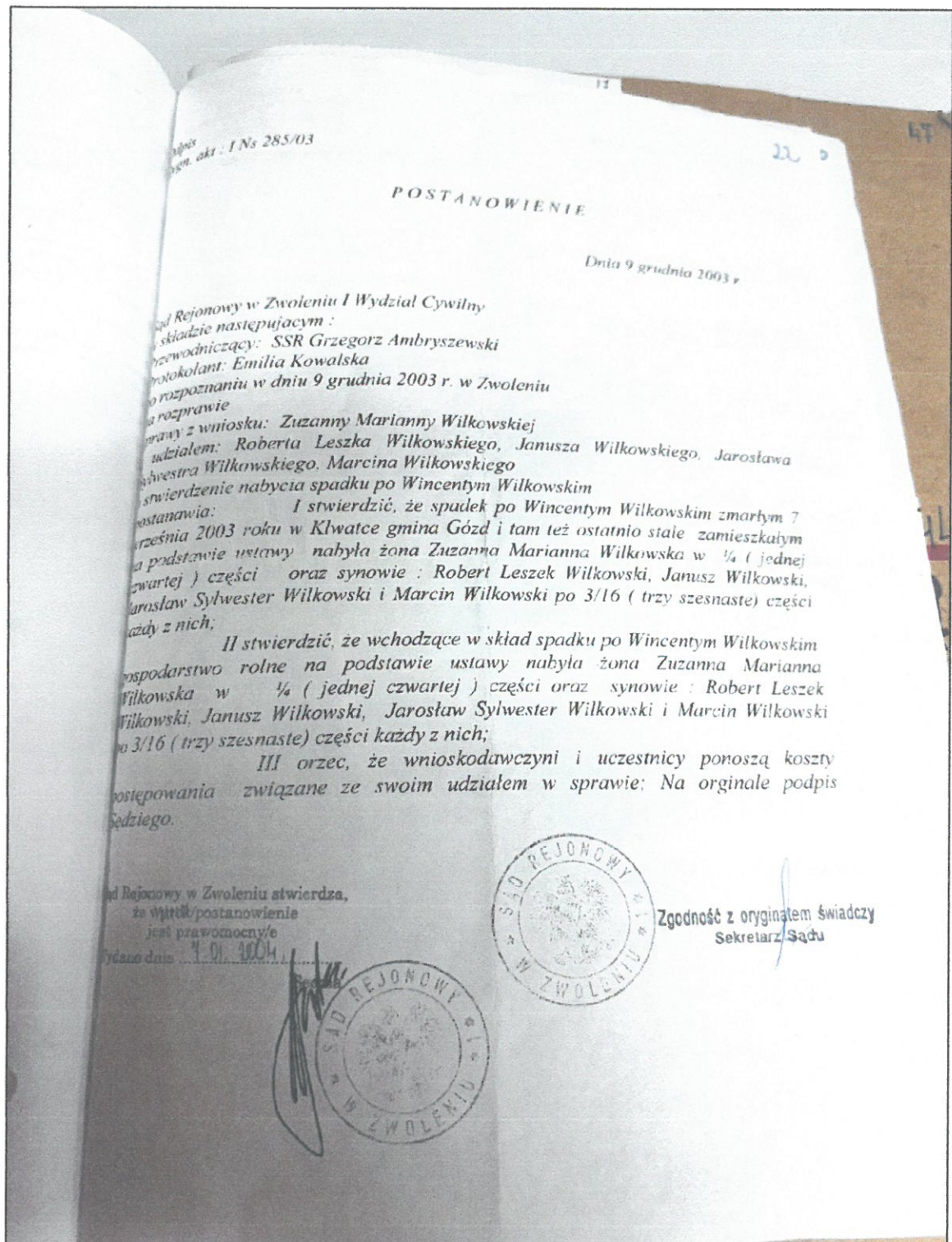
**Oryginał aktu podpisali**  
**stawający i notariusz**

- 5 -





## Postanowienie I Ns 285/03



Źródło: Akta KW



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

#### **Działka 331/7**



Źródło: Geoportal Radom

#### **Grunt (działka 331/7**

Identyfikator działki: 142502\_2.0012.331/7,  
Działka gruntu nr ew. 331/7,  
Województwo: MAZOWIECKIE,  
Powiat: RADOMSKI,  
Jednostka ewidencyjna: 142502\_2 GÓZD,  
Obręb: 0012 KLWATKA,  
JRG: G.200,  
Powierzchnia ewidencyjna: 0,1977 [ha],  
Klasa użytku Br-PsIV: pow. 0,1345 [ha] (Br-PsIV – Grunty rolne zabudowane,  
Pastwiska trwałe, Gleby orne średniej jakości),  
Użytek  
Identyfikator użytku: 142502\_2.0012.UG.707  
Oznaczenie użytku: Br  
Numer użytku: 707

Numer obrębu: 0012  
Nazwa obrębu: KLWATKA  
Gmina: GÓZD  
Kontur  
Identyfikator konturu: 142502\_2.0012.KL.292  
Oznaczenie konturu: PsIV  
Numer konturu: 292  
Numer obrębu: 0012  
Nazwa obrębu: KLWATKA  
Gmina: GÓZD

Klasoużytek PsIV: pow. 0,0062 [ha] (PsIV – Pastwiska trwałe, Gleby orne średniej jakości),

Użytek  
Identyfikator użytku: 142502\_2.0012.UG.710  
Oznaczenie użytku: Ps  
Numer użytku: 710  
Numer obrębu: 0012  
Nazwa obrębu: KLWATKA  
Gmina: GÓZD  
Kontur  
Identyfikator konturu: 142502\_2.0012.KL.292  
Oznaczenie konturu: PsIV  
Numer konturu: 292  
Numer obrębu: 0012  
Nazwa obrębu: KLWATKA  
Gmina: GÓZD

Klasoużytek RIIB: pow. 0,0570 [ha] (RIIB – Gleby orne średnio dobre),

Użytek  
Identyfikator użytku: 142502\_2.0012.UG.709  
Oznaczenie użytku: R  
Numer użytku: 709  
Numer obrębu: 0012  
Nazwa obrębu: KLWATKA  
Gmina: GÓZD  
Kontur  
Identyfikator konturu: 142502\_2.0012.KL.54  
Oznaczenie konturu: RIIB  
Numer konturu: 54  
Numer obrębu: 0012  
Nazwa obrębu: KLWATKA  
Gmina: GÓZD



***Budynek mieszkalny***

Nazwa: 331/7;1,  
Id. budynku: 142502\_2.0012.331/7.1\_BUD,  
Województwo: MAZOWIECKIE,  
Powiat: RADOMSKI,  
Jednostka ewidencyjna: 142502\_2 GÓZD,  
Obręb: 0012 KLWATKA,  
JRG: G.200,  
Rodzaj wg KŚT: Budynki mieszkalne,  
Powierzchnia zabudowy: 107 m<sup>2</sup>,  
Liczba kondygnacji nadziemnych: 3,  
Liczba kondygnacji podziemnych: 0,  
Adres: KLWATKA 10,  
Materiał ścian: Mur,  
Rok budowy: 1977.

***Budynek niemieszkalny***

Nazwa: 331/7;2,  
Id. budynku: 142502\_2.0012.331/7.2\_BUD,  
Województwo: MAZOWIECKIE,  
Powiat: RADOMSKI,  
Jednostka ewidencyjna: 142502\_2 GÓZD,  
Obręb: 0012 KLWATKA,  
JRG: G.200,  
Rodzaj wg KŚT: Budynki produkcyjne usługowe i gospodarcze dla rolnictwa,  
Powierzchnia zabudowy: 162 m<sup>2</sup>,  
Liczba kondygnacji nadziemnych: 1,  
Liczba kondygnacji podziemnych: 0,  
Materiał ścian: Drewno  
Rok budowy: 1962

**Uwaga!!**

**W trakcie wykonywanych czynności wykryto następującą niezgodność:**  
**- w Ewidencji Gruntów i Budynków powierzchnia zabudowy budynku**  
**niemieszkalnego (dawnej stodoły) wynosi 162 m<sup>2</sup>. W trakcie oględzin**  
**ustalono, iż część budynku została rozebrana, a pozostała część posiada**  
**powierzchnię zabudowy 40 m<sup>2</sup>. Dodatkowo na nieruchomości znajduje się**  
**budynek nie wpisany do ewidencji o powierzchni 20 m<sup>2</sup>.**

Wypis z rejestru gruntów

STAROSTA RADOMSKI

(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny : GKN-IV.6621.1.9301.2024

Województwo : MAZOWIECKIE

Powiat : RADOMSKI

Jednostka ewidencyjna : 142502\_2 GÓZD

Obręb : 0012 KLWATKA

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 2024.11.15

Jednostka rejestrowa : G.200

| Lp | Podmiot ewidencyjny                                                                    | Charakter własności / władania | Udział |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|--------|
| 1  | ZUZANNA MARIANNA WILKOWSKA Rodzice:JAN,JANINA<br>KLWATKA KRÓLEWSKA 10; 26-634 GÓZD;    | Własność                       | 4/16   |
| 2  | JAROSŁAW SYLWESTER WILKOWSKI Rodzice:WINCENTY,ZUZANNA<br>KLWATKA 10; 26-634 GÓZD;      | Własność                       | 6/16   |
| 3  | ROBERT LESZEK WILKOWSKI Rodzice:WINCENTY,ZUZANNA<br>KLWATKA KRÓLEWSKA 10; 26-634 GÓZD; | Własność                       | 6/16   |

| Numer działki | Położenie działki | Opis użytku             | Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac. | Pow. użytku [ha] | Pow. działki [ha] | Nr KW lub inny dokument własności |
|---------------|-------------------|-------------------------|-------------------------------------------|------------------|-------------------|-----------------------------------|
| 331/7         | KLWATKA; 10       | grunty rolne zabudowane | Br-PsIV                                   | 0,1345           | 0,1977            | RA12/00021770/1                   |
|               |                   | pastwiska trwałe        | PsIV                                      | 0,0062           |                   |                                   |
|               |                   | grunty orne             | RIIIb                                     | 0,0570           |                   |                                   |

Id działki: 142502\_2.0012.331/7

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: 142502\_2.0012.331/7.1\_BUD

Rodzaj wg KŚT: Budynki mieszkalne

Liczba kondyg. nad/podz: 3,0/ 0,0

Pow zabud. [m2]: 107

Adres budynku: KLWATKA; 10

Ident. działek: 142502\_2.0012.331/7

Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0.00

Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00

Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: 142502\_2.0012.331/7.2\_BUD

Rodzaj wg KŚT: Budynki produkcyjne usługowe i gospodarcze dla rolnictwa

Liczba kondyg. nad/podz: 1,0/ 0,0

Pow zabud. [m2]: 162

Adres budynku:

Ident. działek: 142502\_2.0012.331/7

Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0.00

Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00

Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00



|                                                                                               |  |                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Razem powierzchnia działek :                                                                  |  | 0,1977 ha                                                                                       |
| Słownie : jeden tysiąc dziewięćset siedemdziesiąt siedem m. kwadr.                            |  |                                                                                                 |
| Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 2024.11.15                                         |  |                                                                                                 |
| Sporządził : Dariusz Skrzypczak                                                               |  |                                                                                                 |
| <div>Dokument niniejszy jest przeznaczony<br/>do dokonywania wpisu w księdze wieczystej</div> |  |                                                                                                 |
| Dariusz<br>Skrzypczak                                                                         |  | Elektronicznie<br>podpisany przez<br>Dariusz Skrzypczak<br>Data: 2024.11.15<br>12:54:11 +01'00' |
| 2024.11.15                                                                                    |  |                                                                                                 |
| (imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)                                                 |  |                                                                                                 |

Strona: 2

Źródło: Starostwo Powiatowe Radom

## Wypis z kartoteki budynków

STAROSTA RADOMSKI

(nazwa organu wydającego dokument)

Województwo : MAZOWIECKIE

Powiat : RADOMSKI

Jednostka ewidencyjna : 142502\_2 GÓZD

Obręb : 0012 KLWATKA

## WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW

Nr kancelaryjny : GKN-IV.6621.1.9301.2024

z dnia: 2024.11.15

Pozycja kartoteki budynków:

| Nr ewid. bud.                                                 | Działka | Adres budynku | Rodzaj wg. KŚT:                                                                                                                                                                    | Liczba kondyg. nad/pod ziemią | Nr KW lub inny dok. |
|---------------------------------------------------------------|---------|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------|
| 331/7.1                                                       | 331/7   | KLWATKA, 10   | Budynki mieszkalne                                                                                                                                                                 | 3/0                           | RA1Z/00021770/1     |
| Id budynku: 142502_2.0012.331/7.1_BUD<br>Pow zabud. [m2]: 107 |         |               | Nr jednostek rejestru gruntów: G 200<br>Nr jednostki rejestru budynków:<br>Powierzchnia lokali wyodrębn.:<br>Powierzchnia lokali niewyodrębn.:<br>Powierzchnia pom. przyn. lokali: |                               |                     |
| 331/7.2                                                       | 331/7   |               | Budynki produkcyjne usługowe i gospodarcze dla rolnictwa                                                                                                                           | 1/0                           | RA1Z/00021770/1     |
| Id budynku: 142502_2.0012.331/7.2_BUD<br>Pow zabud. [m2]: 162 |         |               | Nr jednostek rejestru gruntów: G 200<br>Nr jednostki rejestru budynków:<br>Powierzchnia lokali wyodrębn.:<br>Powierzchnia lokali niewyodrębn.:<br>Powierzchnia pom. przyn. lokali: |                               |                     |

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 2024.11.15

Sporządził : Dariusz Skrzypczak

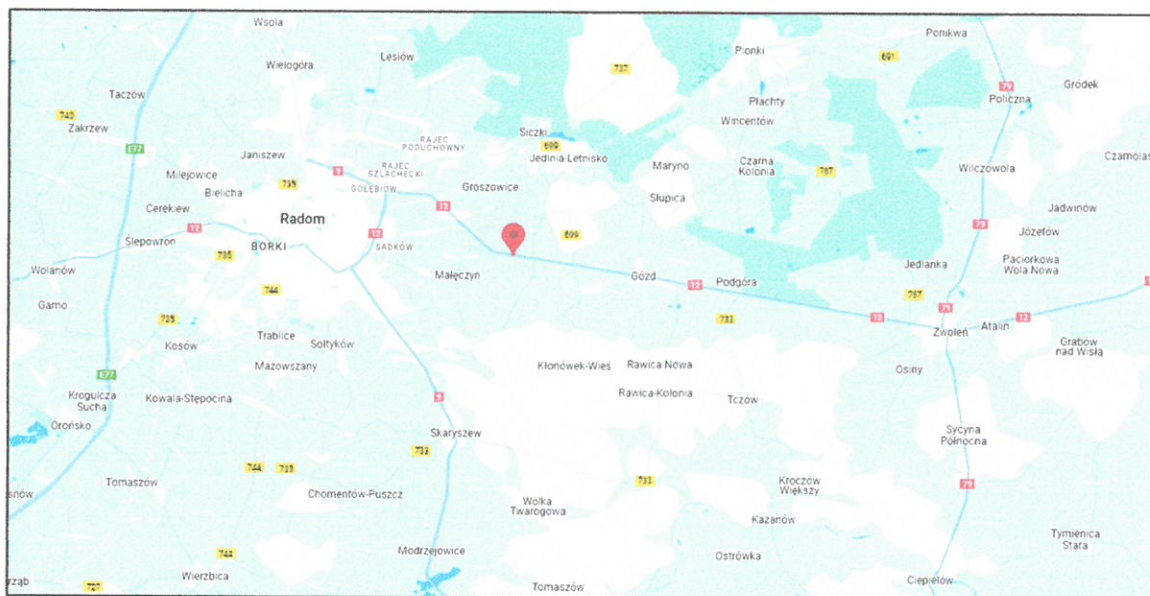
Dokument niniejszy jest przeznaczony  
do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

Elektronicznie podpisany  
przez Dariusz Skrzypczak  
Data: 2024.11.15 12:54:37  
2024.11.15 .....01:08.....  
(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

Strona: 1

Źródło: Starostwo Powiatowe Radom

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



Źródło: mapy Google

**Klwatka Królewska** – wieś w Polsce położona w województwie mazowieckim, w powiecie radomskim, w gminie Gózd. Wieś mogła powstać podczas kolonizacji Puszczy Kozienickiej po najazdach mongolsko-tatarskich (druga połowa XIII wieku). Potem (najpewniej w trzeciej lub czwartej ćwierci XIV wieku) została przeniesiona na prawo niemieckie. W 1565 we wsi istniał folwark, zamieszkiwało dziesięciu kmieci gospodarujących na pięciu łanach, funkcjonował młyn i dwa stawy (świadczą o tym zapisy w lustracji dóbr królewskich województwa sandomierskiego, ponieważ osada położona była w drugiej połowie XVI wieku w powiecie radomskim województwa sandomierskiego).

W 1827 we wsi stało dziewiętnaście domów i zamieszkiwało 137 mieszkańców. W 1864 miejscowość należała do powiatu radomskiego (gmina Kuczki), a dziedzicami byli tu Władysław i Katarzyna Duninowie, jak również Petronela Dunin. W latach 1955 - 73 Klwatka Królewska była siedzibą Gromadzkiej Rady Narodowej. W latach 1954–1972 wieś należała i była siedzibą władz gromady Klwatka. W latach 1975–1998 miejscowość administracyjnie należała do województwa radomskiego. Wierni Kościoła rzymskokatolickiego należą do parafii św. Andrzeja Boboli w Małęczynie.

Podstawowy kod pocztowy: 26-634

Ludność ogółem: ok. 930 osób





Źródło: mapy Google

### **Sąsiedztwo bezpośrednie**

Od strony północnej nieruchomość sąsiaduje z użytkami rolnymi, zaś od strony południowej z drogą krajową nr 12. Od strony wschodniej i zachodniej znajduje się zabudowa zagrodowa.

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

W dniu oględzin tj. 02.12.2024r. na nieruchomości obecni: Pan Robert Wilkowski oraz biegły sądowy Piotr Stawiński. W trakcie oględzin ustalono, że przedmiotowe budynki posadowione są na jednej działce ewidencyjnej nr 331/7, kształtem zbliżonej do prostokąta o wymiarach 23 m na 80 m.

#### Budynek mieszkalny



Budynek mieszkalny, o konstrukcji murowanej, trzykondygnacyjny, bez podpiwniczenia. Budowa budynku zakończona w 1977 roku. Powierzchnia zabudowy budynku wynosi 107 m<sup>2</sup>. W zasobach archiwalnych Starostwa Powiatowego w Radomiu brak jest dokumentów odnośnie przedmiotowego budynku. Dach budynku czterospadowy pokryty Eternitem. Elewacja budynku częściowo otynkowana, pomalowana farbami emulsyjnymi – parter, powyżej nieotynkowana. Budynek posiada dwie pary drzwi wejściowych metalowych oraz bramę garażową. Stan budynku określono jako średni.

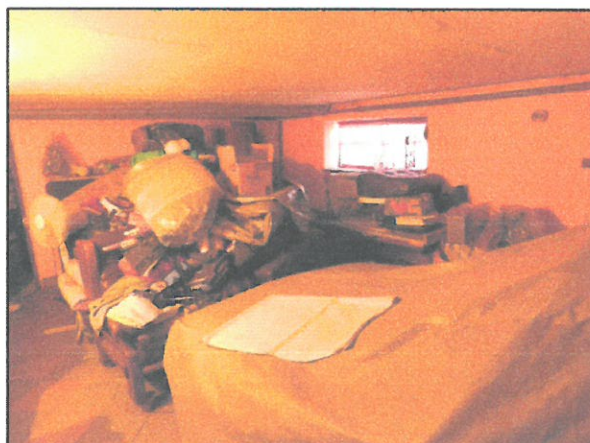


Budynek wyposażony w instalacje:

- elektryczną,
- wodno-kanalizacyjną,
- centralnego ogrzewania (źródło ciepła – piec na paliwo stałe – węgiel, drewno).

### *Parter*

#### *Widok wewnątrz budynku*



Na parterze budynku znajdują się pomieszczenia gospodarcze, garaż oraz kotłownia. Podłogi wyłożone płytkami ceramicznymi, w kotłowni wylewka betonowa. Ściany otynkowane, pomalowane farbami emulsyjnymi, częściowo wyłożone boazerią. Stolarka okienna drewniana. W kotłowni znajduje się piec na paliwo stałe – drewno, węgiel.



### Rzut I piętra



Powierzchnia pomieszczeń:  
(Według wykonanych pomiarów)

- Korytarz – 7,83 m<sup>2</sup>,
- Kuchnia – 8,14 m<sup>2</sup>,
- Łazienka z WC – 5,51 m<sup>2</sup>,
- Pokój 1 – 14,10 m<sup>2</sup>,
- Pokój 2 – 14,98 m<sup>2</sup>,
- Pokój 3 – 24,99 m<sup>2</sup>.

Razem – 75,55 m<sup>2</sup>.

## Widok wewnątrz budynku – I piętro

### Korytarz



### Kuchnia



*Łazienka z WC*



*Pokój 1*

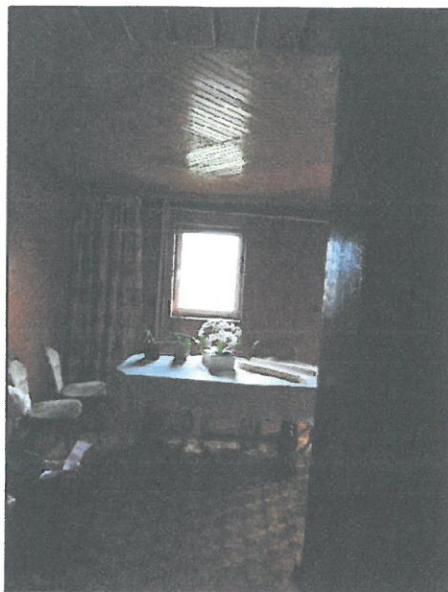


*Pokój 2*





### *Pokój 3*



W skład pierwszego piętra wchodzi: korytarz, kuchnia, łazienka z WC, 3 pokoje. W korytarzu na podłodze parkiet, ściany wyłożone boazerią. W kuchni na podłodze parkiet oraz płytki podłogowe, ściany otynkowane, pomalowane farbami emulsyjnymi, częściowo oklejone korkiem. W łazience z WC na podłodze płytki podłogowe, ściany wyłożone płytkami ceramicznymi. Armatura i biały montaż – kabina prysznicowa, muszla ustępowa, umywalka. W pokojach na podłodze parkiet, ściany wyłożone boazerią. Stolarka okienna z PCV, parapety drewniane.

*Rzut II piętra*



Powierzchnia pomieszczeń:  
(Według wykonanych pomiarów)

- Korytarz – 7,83 m<sup>2</sup>,
- Kuchnia – 8,14 m<sup>2</sup>,
- Łazienka z WC – 5,51 m<sup>2</sup>,
- Pokój 1 – 14,10 m<sup>2</sup>,
- Pokój 2 – 14,98 m<sup>2</sup>,
- Pokój 3 – 24,99 m<sup>2</sup>.

Razem – 75,55 m<sup>2</sup>.

## Widok wewnątrz budynku – II piętro

### Korytarz



### Kuchnia





*Łazienka z WC*



*Pokój 1*



*Pokój 2*



### Pokój 3



W skład drugiego piętra wchodzi: korytarz, kuchnia, łazienka z WC, 3 pokoje. W korytarzu na podłodze parkiet, ściany wyłożone boazerią. W kuchni na podłodze parkiet oraz płytki podłogowe, ściany otynkowane, pomalowane farbami emulsyjnymi, częściowo oklejone korkiem oraz panelami gipsowymi. W łazience z WC na podłodze płytki podłogowe, ściany wyłożone płytkami ceramicznymi. Armatura i biały montaż – kabina prysznicowa, muszla ustępowa, umywalka. W pokojach na podłodze parkiet, ściany otynkowane, pomalowane farbami emulsyjnymi, częściowo wyłożone boazerią. Stolarka okienna z PCV, parapety drewniane. Drzwi wewnętrzne z płyty paździerzowej na drewnianym stelażu.



## Budynek niemieszkalny 1



Budynek niemieszkalny, o konstrukcji drewnianej, parterowy, bez podpiwniczenia. Według zapisów w Ewidencji Gruntów i Budynków powierzchnia zabudowy budynku wynosi 162 m<sup>2</sup>. W trakcie czynności oględzin ustalono, iż część budynku została rozebrana i pozostało ok. 40 m<sup>2</sup>. W zasobach archiwalnych Starostwa Powiatowego w Radomiu brak jest dokumentów odnośnie przedmiotowego budynku. Dach budynku dwuspadowy pokryty blachą. Ściany budynku z desek. Budynek pełni funkcję stodoły. Stan budynku określono jako średni.

Ponadto na nieruchomości znajduje się murowany budynek nie wpisany do Ewidencji Gruntów i Budynków o powierzchni zabudowy ok. 20 m<sup>2</sup>.



Otoczenie wokół budynków – zagospodarowane. Budynki otacza zieleń w postaci trawnika oraz nasadzeń w postaci drzew i krzewów. Urządzone ciągi dla pieszych (wyłożone kostką brukową). Teren wokół budynków częściowo ogrodzony. Od frontu ogrodzenie z metalowych sztachet na metalowych słupkach, częściowo ogrodzenie kute na słupkach i podmurówce z cegły. Teren oświetlony. Dojazd do nieruchomości bezpośrednio z drogi krajowej nr 12 z utwardzonymi ciągami dla pieszych, oświetlonej, o dużym natężeniu ruchu.





Źródło: Geoportal Radom

Według dokumentacji przedmiotowa nieruchomość wyposażona jest w instalacje:

- elektroenergetyczną,
- wodociągową (sieć gminna oraz studnia)
- kanalizacyjną.

**Brak informacji odnośnie wpisu nieruchomości do rejestru zabytków.**

**Brak informacji odnośnie ubezpieczenia nieruchomości.**

**Nieruchomość w posiadaniu Pani Zuzanny Wilkowskiej, Pana Jarosława Wilkowskiego i Pana Roberta Wilkowskiego, wykorzystywana na cele mieszkaniowe.**

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

Powierzchnia nieruchomości to 1977 m<sup>2</sup>. Działka kształtem zbliżona do prostokąta o wymiarach 23 m na 80 m. Dojazd do nieruchomości bezpośrednio z drogi krajowej. Teren wokół działki częściowo zagospodarowany – od frontu droga krajowa nr 12 z boków zabudowa zagrodowa i mieszkaniowa.

## 6.PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM



Źródło: Gison.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, nie uchwalono planu zagospodarowania przestrzennego. Według Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gózd przedmiotowa nieruchomość w części przy drodze krajowej znajduje się na terenach istniejącego zainwestowania wiejskiego do adaptacji i modernizacji dalej na kompleksach gleb V i VI.



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

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

Badaniem został objęty lokalny rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami o przeznaczeniu mieszkalnym w zakresie transakcji przeprowadzanych na rynku wtórnym. Wszystkie rozpatrywane transakcje dotyczyły praw własności do nieruchomości. W trakcie przeprowadzonej analizy zbadano transakcje z obszaru powiatu radomskiego. 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.**

Powiat radomski zajmuje obszar 1530 km<sup>2</sup> i liczy ponad 151 tys. mieszkańców. Charakteryzuje się dobrym rozwojem budownictwa o przeznaczeniu mieszkalnym. Na rozwój wpływa w decydującym stopniu rozwój infrastruktury, a w szczególności budowa głównych dróg i ulic. Popyt klientów jest skierowany przede wszystkim na budynki zlokalizowane z dala od miast, gdzie hałas jest mniej uciążliwy, a połączenie komunikacyjne z miastem jest dogodne. Na potrzeby określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości dokonano analizy rynku nieruchomości o charakterze mieszkalnym w szczególności budynki murowane, położone w powiecie radomskim, ponieważ w obrębie, w którym znajduje się wyceniana nieruchomość odnotowano wystraszającą ilość transakcji by przeprowadzić prawidłowo procedurę oszacowania. Na podstawie obserwacji rynku lokalnego stwierdzono, iż potencjalni kupcy zwracają szczególną uwagę na lokalizację nieruchomości. W kontekście lokalizacji rozumie się zarówno położenie względem tras komunikacyjnych (głównych ulic), warunków komunikacyjnych, prestiżu okolicy, rodzaju zabudowy terenów sąsiadujących, które mogą znacznie wpływać na ilość potencjalnych klientów i statystyczny profil klienta (wiek, grupa społeczna, zasobność portfela). Poszukiwane są lokalizacje znajdujące się typowo w sąsiedztwie terenów rekreacyjnych, z dala od gęstej zabudowy. Głównym atutem są możliwości wypoczynkowe i rekreacyjne. Potencjalni nabywcy zwracają uwagę na położenie, stan zagospodarowania, stan budynku, konstrukcję i wygląd architektoniczny oraz wielkość powierzchni gruntu. Najwyższe ceny osiągały budynki nowsze lub po kapitalnym remoncie, reprezentacyjne, wykończone i wyposażone w nowoczesny sposób. Usytuowanie budynku należy rozpatrywać pod kątem umiejscowienia na działce oraz ekspozycji w terenie. Najkorzystniejsze usytuowanie to położenie w centralnej części działki z ekspozycją na główne ciągi komunikacyjne. Takie położenie przyciąga zainteresowanie większej ilości klientów. Zauważono, iż największym zainteresowaniem cieszą się budynki o wielkościach: małych (30-70m<sup>2</sup>). Ze względu na małe ilości terenów rekreacyjnych w miastach, w ostatnich latach zarysowała się tendencja do wzrostu popytu na domy usytuowane z dala od ścisłego centrum, posiadające wysoki standard wykończenia i funkcjonalności. Budynki dobrze widoczne w terenie, przyciągające uwagę



klientów były chętniej kupowane i osiągały najwyższe ceny w odniesieniu za metr kwadratowy. Ważnym kryterium wyboru był również jego materiał użyty do budowy. Budynki wykonane przy użyciu materiałów wysokiej jakości szybciej znajdował swoich nabywców. Ceny transakcyjne nieruchomości podobnych do przedmiotu wyceny, na rynku wtórnym zawierały się w przedziale od około 300 000,00zł do około 500 000,00zł. Źródłem danych były akty notarialne – umowy sprzedaży gromadzone w Starostwie Powiatowym w Radomiu. Ze zbioru odnotowanych transakcji odrzucono te, w których wystąpiły szczególne warunki zawarcia transakcji powodujące ustalenie zapłaty w sposób rażąco odbiegający od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku nieruchomości (sprzedaż dokonana w postępowaniu egzekucyjnym, sprzedaż pomiędzy spokrewnionymi stronami oraz sprzedaż z odroczonym terminem zapłaty lub z odroczonym terminem wydania 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 poniższe dane niezbędne do dalszych obliczeń.

| Lp. | Data transakcji | Lokalizacja          | Cena transakcyjna | Powierzchnia działki m2 | Pow. zab. bud. mieszkalnego m2 | Opis nieruchomości                                |
|-----|-----------------|----------------------|-------------------|-------------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------|
| 1   | 06.05.2024      | Skaryszew            | 500 000,00 zł     | 1091                    | 112,00                         | 1 Budynek mieszkalny                              |
| 2   | 24.04.2024      | Wierzbica            | 360 000,00 zł     | 720                     | 79,00                          | 1 Budynek mieszkalny oraz 1 budynek niemieszkalny |
| 3   | 28.02.2024      | Janiszew             | 330 000,00 zł     | 1146                    | 84,00                          | 1 Budynek mieszkalny oraz 1 budynek niemieszkalny |
| 4   | 17.01.2024      | Działki Suskowolskie | 320 000,00 zł     | 900                     | 127,00                         | 1 Budynek mieszkalny                              |
| 5   | 12.01.2024      | Gamo                 | 320 000,00 zł     | 1680                    | 105,00                         | 1 Budynek mieszkalny oraz 1 budynek niemieszkalny |
| 6   | 16.11.2023      | Niemianowice         | 300 000,00 zł     | 881                     | 77,00                          | 1 Budynek mieszkalny oraz 1 budynek niemieszkalny |
| 7   | 13.09.2023      | Jedlińsk             | 350 000,00 zł     | 3600                    | 88,00                          | 1 Budynek mieszkalny oraz 2 budynki niemieszkalne |
| 8   | 06.09.2023      | Wola Goryńska        | 300 000,00 zł     | 1504                    | 105,00                         | 1 Budynek mieszkalny                              |
| 9   | 04.08.2023      | Małęczyn             | 340 000,00 zł     | 516                     | 106,00                         | 1 Budynek mieszkalny oraz 1 budynek niemieszkalny |
| 10  | 19.07.2023      | Lesiów               | 300 000,00 zł     | 2891                    | 104,00                         | 1 Budynek mieszkalny                              |
| 11  | 26.06.2023      | Milejowice           | 480 000,00 zł     | 1524                    | 120,00                         | 1 Budynek mieszkalny                              |

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

$$C_{SR} = 354\,545,45 \text{ zł}$$

## 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  $[C_{\text{min}}/C_{\text{śr}} ; C_{\text{max}}/C_{\text{śr}}]$ ;
- Określenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości wg formuły;

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

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

Analizę cen transakcyjnych ze względu na upływ czasu przeprowadzono na podstawie utworzonego zbioru transakcji. W celu ustalenia poprawki ze względu na trend czasowy z utworzonego zbioru transakcji wybrano 3 pary transakcji, które wykazano w tabeli poniżej.

Poprawkę na trend czasowy określono wg następującego wzoru:

$$C_{\text{skorygowana}} = C_{ti} \cdot (1 + R \cdot T_i)$$

gdzie:

$C_{ti}$  - cena transakcyjna i-tej nieruchomości

$T_i$  - liczba miesięcy jakie upłynęły między datą transakcji, a datą wyceny

$R$  - współczynnik zmiany cen liczony ze wzoru

$$R = \frac{C_p - C_w}{C_w \cdot t}$$

gdzie:

$C_p$  - cena jednostkowa uzyskana w transakcji późniejszej

$C_w$  - cena jednostkowa uzyskana w transakcji wcześniejszej

$t$  - liczba miesięcy między transakcjami.



## Wykaz par nieruchomości wykorzystanych do wyliczenia trendu czasowego

| L.p. par | Adres                | Data transakcji | Pow. u. (m <sup>2</sup> ) | Cena zł    |
|----------|----------------------|-----------------|---------------------------|------------|
| 1.       | Małęczyn             | 04.08.2023      | 106,00                    | 340 000,00 |
|          | Janiszew             | 28.02.2024      | 84,00                     | 330 000,00 |
| 2.       | Wola Goryńska        | 06.09.2023      | 105,00                    | 300 000,00 |
|          | Działki Suskowolskie | 17.01.2024      | 127,00                    | 320 000,00 |
| 3.       | Jedlińsk             | 13.09.2023      | 88,00                     | 350 000,00 |
|          | Garno                | 12.01.2024      | 105,00                    | 320 000,00 |

| L.p. par | Czas [liczba miesięcy] | Trend miesięczny |
|----------|------------------------|------------------|
| 1        | 6                      | -0,004           |
| 2        | 4                      | 0,016            |
| 3        | 4                      | -0,021           |

$$R_{sr} = -0,009 = -0,9\%$$

| Lp. | Data transakcji | Lokalizacja          | Cena transakcyjna | Powierzchnia działki m <sup>2</sup> | Pow. zab. bud. mieszkalnego m <sup>2</sup> | Opis nieruchomości                                | Cena trans. zaktualizowana na dzień wyceny |
|-----|-----------------|----------------------|-------------------|-------------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| 1   | 06.05.2024      | Skaryszew            | 500 000,00 zł     | 1091                                | 112,00                                     | 1 Budynek mieszkalny                              | 468 500,00 zł                              |
| 2   | 24.04.2024      | Wierzbica            | 360 000,00 zł     | 720                                 | 79,00                                      | 1 Budynek mieszkalny oraz 1 budynek niemieszkalny | 334 000,00 zł                              |
| 3   | 28.02.2024      | Janiszew             | 330 000,00 zł     | 1146                                | 84,00                                      | 1 Budynek mieszkalny oraz 1 budynek niemieszkalny | 300 300,00 zł                              |
| 4   | 17.01.2024      | Działki Suskowolskie | 320 000,00 zł     | 900                                 | 127,00                                     | 1 Budynek mieszkalny                              | 288 320,00 zł                              |
| 5   | 12.01.2024      | Garno                | 320 000,00 zł     | 1680                                | 105,00                                     | 1 Budynek mieszkalny oraz 1 budynek niemieszkalny | 288 320,00 zł                              |
| 6   | 16.11.2023      | Niemianowice         | 300 000,00 zł     | 881                                 | 77,00                                      | 1 Budynek mieszkalny oraz 1 budynek niemieszkalny | 264 900,00 zł                              |
| 7   | 13.09.2023      | Jedlińsk             | 350 000,00 zł     | 3600                                | 88,00                                      | 1 Budynek mieszkalny oraz 2 budynki niemieszkalne | 302 750,00 zł                              |
| 8   | 06.09.2023      | Wola Goryńska        | 300 000,00 zł     | 1504                                | 105,00                                     | 1 Budynek mieszkalny                              | 259 500,00 zł                              |
| 9   | 04.08.2023      | Małęczyn             | 340 000,00 zł     | 516                                 | 106,00                                     | 1 Budynek mieszkalny oraz 1 budynek niemieszkalny | 291 040,00 zł                              |
| 10  | 19.07.2023      | Lesów                | 300 000,00 zł     | 2091                                | 104,00                                     | 1 Budynek mieszkalny                              | 254 100,00 zł                              |
| 11  | 26.06.2023      | Milejowice           | 480 000,00 zł     | 1524                                | 120,00                                     | 1 Budynek mieszkalny                              | 402 240,00 zł                              |

Zaktualizowana na datę wyceny średnia cena nieruchomości podobnych (wg zestawienia przedstawionego w tabeli ze zbiorem transakcji porównawczych) na rynku lokalnym wynosi:

$$C_{SR} = 314\,004,55 \text{ zł}$$

## **9.2. Określenie wag cech rynkowych i ich ocena**

Rynek lokalny na analizowanym obszarze został podzielony w zależności od:

- lokalizacji
- położenia
- stanu zagospodarowania
- stanu budynku
- konstrukcji i wyglądu architektonicznego
- wielkości powierzchni gruntu.

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

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

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

## Cechy rynkowe wpływające na wartość nieruchomości

| Lp. | Cechy rynkowe               | Ocena             | Opis oceny                                                                                                                                                                                                                            |
|-----|-----------------------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | Lokalizacja                 | Bardzo dobra      | Nieruchomość zlokalizowana jest przy punktach użyteczności publicznej, punktów handlowo-usługowych.                                                                                                                                   |
|     |                             | Dobra             | Nieruchomość zlokalizowana jest blisko punktów użyteczności publicznej, punktów handlowo-usługowych.                                                                                                                                  |
|     |                             | Średnia           | Nieruchomość zlokalizowana jest w dalszej odległości od punktów użyteczności publicznej, punktów handlowo-usługowych.                                                                                                                 |
| 2   | Położenie                   | Korzystne         | Nieruchomość zlokalizowana bezpośrednio przy drodze asfaltowej o urządzonych ciągach pieszych, oświetlonej. W otoczeniu nieruchomości zabudowa jednorodzinna, wielorodzinna, przemysłowa.                                             |
|     |                             | Średnio korzystne | Nieruchomość zlokalizowana przy lub blisko drogi asfaltowej o nieurządzonych ciągach pieszych, nieoświetlonej. W otoczeniu nieruchomości zabudowa jednorodzinna i przemysłowa.                                                        |
|     |                             | Niekorzystne      | Nieruchomość zlokalizowana w dalszej odległości od drogi asfaltowej. Ciągi piesze nieutwardzone, brak oświetlenia. Blisko zabudowa przemysłowa.                                                                                       |
| 3   | Stan zagospodarowania       | Bardzo dobry      | Nieruchomość wyposażona w ponadpodstawowe urządzenia infrastruktury technicznej, teren oświetlony, zadbane nasadzenia (drzewa ozdobne, kwiaty, krzewy), wokół działki urządzenia melioracji wodnej, bezpośrednio na działce chodniki. |
|     |                             | Dobry             | Nieruchomość wyposażona w podstawowe urządzenia infrastruktury technicznej, teren oświetlony, zadbane nasadzenia (drzewa ozdobne, kwiaty, krzewy), wokół działki urządzenia melioracji wodnej, bezpośrednio na działce chodniki.      |
|     |                             | Przeciętny        | Nieruchomość wyposażona w niepełne urządzenia infrastruktury technicznej, teren nieoświetlony, nasadzenia w złym stanie, wokół działki brak urządzeń melioracji wodnej, brak chodników.                                               |
| 4   | Stan budynku                | Bardzo dobry      | Element budynku (lub rodzaj konstrukcji wykończenia, wyposażenia) jest dobrze utrzymany, konserwowany nie wykazuje zużycia i uszkodzeń. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów odpowiadają wymogom normowym.                      |
|     |                             | Dobry             | Element budynku nie wykazuje większego zużycia. Mogą wystąpić nieznaczne uszkodzenia wynikające z użytkowania szczególnie mechaniczne, dewastacje.                                                                                    |
|     |                             | Średni            | Element budynku utrzymany jest zadawalająco. Celowy remont polegający na naprawach, uzupełnieniach, konserwacji i impregnacji.                                                                                                        |
| 5   | Konstrukcja i wygląd arch.  | Korzystny         | Budynek wykonany przy użyciu materiałów dobrej jakości, przy zastosowaniu nowoczesnych metod i rozwiązań konstrukcyjnych, o nowoczesnym wyglądzie i architekturze.                                                                    |
|     |                             | Niekorzystny      | Budynek wykonany przy użyciu materiałów średniej jakości, przy zastosowaniu starszych metod i rozwiązań konstrukcyjnych, o mało atrakcyjnym wyglądzie i architekturze.                                                                |
| 6   | Wielkość powierzchni gruntu | Bardzo dobra      | Działka powierzchni powyżej 1500 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                       |
|     |                             | Dobra             | Działka o powierzchni od 1000 do 1500 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                  |
|     |                             | Przeciętna        | Działka o powierzchni poniżej 1000 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                     |

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.

| <b>Określenie średnich wag cech rynkowych metodą badań preferencji</b> |                             |                                                |    |    |                                                |
|------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------------------|----|----|------------------------------------------------|
| Lp                                                                     | Rodzaj cechy                | Częstotliwość występowanie cechy w badaniu (%) |    |    | Średnia waga cechy (%)<br>$\frac{n1+n2+n3}{3}$ |
|                                                                        |                             | n1                                             | n2 | n3 |                                                |
| 1                                                                      | Lokalizacja                 | 24                                             | 18 | 20 | 20,66                                          |
| 2                                                                      | Położenie                   | 20                                             | 22 | 17 | 19,66                                          |
| 3                                                                      | Stan zagospodarowania       | 10                                             | 15 | 12 | 12,33                                          |
| 4                                                                      | Stan budynku                | 14                                             | 16 | 18 | 16                                             |
| 5                                                                      | Konstrukcja i wygląd arch.  | 17                                             | 14 | 13 | 14,66                                          |
| 6                                                                      | Wielkość powierzchni gruntu | 15                                             | 15 | 20 | 16,66                                          |
|                                                                        |                             |                                                |    |    |                                                |

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                 | 20%                        |
| 2          | Położenie                   | 20%                        |
| 3          | Stan zagospodarowania       | 13%                        |
| 4          | Stan budynku                | 15%                        |
| 5          | Konstrukcja i wygląd arch.  | 15%                        |
| 6          | Wielkość powierzchni gruntu | 17%                        |

### 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 przyjęte do zbioru nieruchomości porównawczych.

#### Nieruchomość, o cenie minimalnej

Nieruchomość zlokalizowana we wsi Lesiów, gmina Jastrzębia. Jest to nieruchomość o powierzchni gruntu 2891,00 m<sup>2</sup>, zlokalizowana jest w dalszej odległości od punktów użyteczności publicznej, punktów handlowo-usługowych, bezpośrednio przy drodze utwardzonej o urządzonych ciągach pieszych. W otoczeniu nieruchomości zabudowa jednorodzinna i przemysłowa. Budynek w stanie średnim o powierzchni zabudowy 104,00 m<sup>2</sup>.

#### Nieruchomość, o cenie maksymalnej

Nieruchomość zlokalizowana w Skaryszewie. Jest to nieruchomość o powierzchni gruntu 1091,00 m<sup>2</sup>, zlokalizowana jest przy punktach użyteczności publicznej, punktach handlowo - usługowych, przy drodze utwardzonej o urządzonych ciągach pieszych. W otoczeniu nieruchomości zabudowa jednorodzinna i usługowa. Budynek w stanie bardzo dobrym o powierzchni zabudowy 112,00 m<sup>2</sup>.

### 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 <sub>min</sub> | Ocena nieruchomości o C <sub>max</sub> |
|-----|-----------------------------|--------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| 1   | Lokalizacja                 | Bardzo dobra                   | Średnia                                | Bardzo dobra                           |
| 2   | Położenie                   | Korzystne                      | Średnio korzystne                      | Korzystne                              |
| 3   | Stan zagospodarowania       | Dobry                          | Dobry                                  | Dobry                                  |
| 4   | Stan budynku                | Średni                         | Średni                                 | Bardzo dobry                           |
| 5   | Konstrukcja i wygląd arch.  | Niekorzystny                   | Niekorzystny                           | Korzystny                              |
| 6   | Wielkość powierzchni gruntu | Bardzo dobra                   | Bardzo dobra                           | 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:

$$C_{\text{SR}} = 314\,004,55 \text{ zł}$$

### 9.6. Określenie zakresu sumy współczynników korygujących

$$C_{\text{min}} / C_{\text{SR}} = 254\,100,00 / 314\,004,55 = 0,8092$$

$$C_{\text{max}} / C_{\text{SR}} = 468\,500,00 / 314\,004,55 = 1,4920$$

### 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                 | Bardzo dobra           | 20%         | 0,1618                             | 0,2000        | 0,2984        | 0,2984                                     |
| 2           | Położenie                   | Korzystne              | 20%         | 0,1618                             | 0,2000        | 0,2984        | 0,2984                                     |
| 3           | Stan zagospodarowania       | Dobry                  | 13%         | 0,1052                             | 0,1300        | 0,1940        | 0,1300                                     |
| 4           | Stan budynku                | Średni                 | 15%         | 0,1214                             | 0,1500        | 0,2238        | 0,1214                                     |
| 5           | Konstrukcja i wygląd arch.  | Niekorzystny           | 15%         | 0,1214                             | 0,1500        | 0,2238        | 0,1214                                     |
| 6           | Wielkość powierzchni gruntu | Bardzo dobra           | 17%         | 0,1376                             | 0,1700        | 0,2536        | 0,2536                                     |
| <b>SUMA</b> |                             |                        | <b>100%</b> | <b>0,8092</b>                      | <b>1,0000</b> | <b>1,4920</b> | <b>1,2232</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**

$$W_R = C_{\text{śr}} * \sum u_i * K$$

$$W_R = 314\,004,55 \text{ zł} \times 1,2232 \times 1 = 384\,090,36 \text{ zł}$$

**Przyjęta wartość rynkowa nieruchomości wynosi: 384 000,00zł**

Słownie: trzysta osiemdziesiąt cztery tysiące złotych

#### **9.9. Określenie wartości udziału w wysokości 6/16 w nieruchomości**

Wartość udziału w wysokości 1/16:

$$384\,000,00 \text{ zł} / 16 = 24\,000,00 \text{ zł}$$

$$W_{\text{Ru}1/16} = 24\,000,00 \text{ zł}$$

$W_{\text{Ru}1/16}$  – wartość rynkowa udziału w wysokości 1/16

$$24\,000,00 \text{ zł} \times 6 = 144\,000,00 \text{ zł}$$

**Wartość rynkowa udziału w wysokości 6/16 w nieruchomości wynosi:  
144 000,00 zł**

Słownie: sto czterdzieści cztery tysiące złotych

### **9.10. 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 całej nieruchomości:**

$$384\ 000,00\ \text{zł} \times 25\% = 96\ 000,00\ \text{zł}$$

$$384\ 000,00\ \text{zł} - 96\ 000,00\ \text{zł} = 288\ 000,00\ \text{zł}$$

**Przyjęta wartość likwidacyjna całej nieruchomości wynosi: 288 000,00 zł**

*Słownie: dwieście osiemdziesiąt osiem tysięcy złotych*

#### **Wartość likwidacyjna udziału 6/16 w nieruchomości:**

$$144\ 000,00\ \text{zł} \times 25\% = 36\ 000,00\ \text{zł}$$

$$144\ 000,00\ \text{zł} - 36\ 000,00\ \text{zł} = 108\ 000,00\ \text{zł}$$

**Przyjęta wartość likwidacyjna udziału 6/16 w nieruchomości wynosi:**  
**108 000,00 zł**

*Słownie: sto osiem tysięcy złotych*

**Obliczenia dla działki 331/7 (bez zabudowań) na potrzeby obliczenia wartości rynkowej ograniczonego prawa rzeczowego.**

**10. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU**

**10.1. Rodzaj i obszar rynku, okres badania cen.**

Badaniem został objęty lokalny rynek niezabudowanych nieruchomości gruntowych w zakresie transakcji przeprowadzanych na rynku wtórnym. Wszystkie rozpatrywane transakcje dotyczyły praw własności do niezabudowanych nieruchomości gruntowych rolnych z możliwością zabudowy. W trakcie przeprowadzonej analizy zbadano transakcje z obszaru gminy Gózd. Okres analizy cen transakcyjnych przyjęto od początku 2023 r. do dnia wyceny.

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

W procesie analizy lokalnego rynku dokonano badania transakcji dotyczących niezabudowanych nieruchomości gruntowych o zbliżonym charakterze do przedmiotu wyceny. Wyboru nieruchomości przyjętych bezpośrednio do wyceny, dokonano kierując szczególną uwagę na podobieństwo nieruchomości pod względem lokalizacji nieruchomości, typu oraz możliwości przyszłego wykorzystania do celów 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 25,00zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni (nieruchomości o słabych atrybutach cenotwórczych) do około 50,00zł 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 42,45 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. 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 Radomiu. Ze zbioru odnotowanych transakcji odrzucono te, w których wystąpiły szczególne warunki zawarcia transakcji powodujące ustalenie zapłaty w sposób rażąco odbiegający od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku nieruchomości (sprzedaż dokonana w postępowaniu egzekucyjnym, sprzedaż



między 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 m <sup>2</sup> | Cena trans.   | Cena 1 mkw pow. |
|-----|-----------------|---------------------|-----------------------------|---------------|-----------------|
| 1   | 12.03.2024      | Małęczyn            | 1684                        | 50 000,00 zł  | 29,69 zł        |
| 2   | 12.12.2023      | Kłonów              | 1714                        | 65 132,00 zł  | 38,00 zł        |
| 3   | 23.11.2023      | Małęczyn            | 2144                        | 80 000,00 zł  | 37,31 zł        |
| 4   | 09.11.2023      | Kłonów              | 1685                        | 64 030,00 zł  | 38,00 zł        |
| 5   | 02.11.2023      | Małęczyn            | 2164                        | 100 000,00 zł | 46,21 zł        |
| 6   | 25.09.2023      | Grzmucin            | 1427                        | 60 000,00 zł  | 42,05 zł        |
| 7   | 09.08.2023      | Grzmucin            | 2056                        | 82 550,00 zł  | 40,15 zł        |
| 8   | 20.06.2023      | Małęczyn            | 2428                        | 100 000,00 zł | 41,19 zł        |
| 9   | 23.05.2023      | Kłonów              | 1787                        | 62 545,00 zł  | 35,00 zł        |
| 10  | 15.05.2023      | Grzmucin            | 1134                        | 45 000,00 zł  | 39,68 zł        |
| 11  | 14.03.2023      | Grzmucin            | 2191                        | 83 000,00 zł  | 37,88 zł        |

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

$$C_{SR} = 38,65 \text{ zł/m}^2$$

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

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

- postanowienia obowiązujących przepisów prawnych regulujących tryb, zasady i metody wyceny nieruchomości,
- cel wyceny,
- wyniki analizy podaży i popytu na niezabudowane nieruchomości gruntowe o zbliżonych parametrach 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 e (0,9:1,1) (do niniejszego opracowania przyjęto  $K=1$ )

## 12. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ

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

Na podstawie analizy lokalnego rynku oraz po rozmowie z pośrednikami w obrocie nieruchomościami określono trend występujący w segmencie niezabudowanych nieruchomości gruntowych. Stwierdzono, że w analizowanym czasie ceny są stabilne, a niewielkie zmiany mieszczą się w granicach dokładności oszacowania. Obserwacje takie potwierdza także analiza prasy fachowej, „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.



## 12.2. 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 blisko drogi 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 pełne uzbrojenie w media typu prąd, woda, kanalizacja, gaz.                                              |
|     |                             | Średnio korzystna | Nieruchomość ma częściowe uzbrojenie lub posiada dostęp do mediów.                                                       |
|     |                             | Niekorzystna      | Nieruchomość nie posiada uzbrojenia w media typu prąd, woda, kanalizacja.                                                |
| 3   | Wielkość powierzchni gruntu | Bardzo dobra      | Nieruchomość o powierzchni powyżej 1500 m <sup>2</sup>                                                                   |
|     |                             | Dobra             | Nieruchomość o powierzchni od 1000 do 1500 m <sup>2</sup>                                                                |
|     |                             | Przeciętna        | Nieruchomość o powierzchni poniżej 1000 m <sup>2</sup>                                                                   |

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.

| <b>Określenie średnich wag cech rynkowych metodą badań preferencji</b> |                             |                                                |    |    |                                                |
|------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------------------|----|----|------------------------------------------------|
| Lp                                                                     | Rodzaj cechy                | Częstotliwość występowanie cechy w badaniu (%) |    |    | Średnia waga cechy (%)<br>$\frac{n1+n2+n3}{3}$ |
|                                                                        |                             | 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%                 |
|     | <b>Razem</b>                | <b>100%</b>         |

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

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

#### Nieruchomość o cenie minimalnej

Nie zabudowana nieruchomość gruntowa zlokalizowana we wsi Małęczyn, gmina Gózd, położona z dala od centrum zabudowy, dojazd poprzez drogę wewnętrzną. Kształtem zbliżona do prostokąta. Jest to nieruchomość o powierzchni 1684m<sup>2</sup>, nie posiadająca mediów.

#### Nieruchomość o cenie maksymalnej

Nie zabudowana nieruchomość gruntowa zlokalizowana we wsi Małęczyn, gmina Gózd, położona blisko centrum zabudowy, przy drodze publicznej, dojazd poprzez drogę wewnętrzną. Kształtem zbliżona do prostokąta. Jest to nieruchomość o powierzchni 2164m<sup>2</sup>, posiadająca media.

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

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

**12.5. 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:

$$C_{\text{SR}} = 38,65 \text{ zł/m}^2$$

**12.6. Określenie zakresu sumy współczynników korygujących**

$$C_{\min} / C_{\text{SR}} = 29,69 / 38,65 = 0,7681$$

$$C_{\max} / C_{\text{SR}} = 46,21 / 38,65 = 1,1956$$



**12.7. 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                 | Bardzo dobra           | 38%         | 0,2919                             | 0,3800        | 0,4543        | 0,4543                                     |
| 2           | Uzbrojenie                  | Średnio korzystna      | 27%         | 0,2074                             | 0,2700        | 0,3228        | 0,2700                                     |
| 3           | Wielkość powierzchni gruntu | Bardzo dobra           | 35%         | 0,2688                             | 0,3500        | 0,4185        | 0,4185                                     |
| <b>SUMA</b> |                             |                        | <b>100%</b> | <b>0,7681</b>                      | <b>1,0000</b> | <b>1,1956</b> | <b>1,1428</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 z uwzględnieniem położenia ceny średniej w przedziale pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną w odniesieniu do przyjętej skali ocen poszczególnych cech rynkowych.

**12.8. Określenie wartości rynkowej prawa własności niezabudowanej nieruchomości gruntowej**

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

Obliczenie wartości rynkowej działki nr **331/7** o powierzchni 1977 m<sup>2</sup>:

$$W_R = 38,65 \times 1,1428 \times 1 = 44,17 \text{ zł/m}^2$$

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

$$W_R = 44,17 \text{ zł} \times 1977 \text{ m}^2 = 87\,324,09 \text{ zł}$$

**Wartość rynkowa gruntu (działki nr 331/7 bez zabudowań) wynosi:**  
**87 300,00 zł**

*Słownie: osiemdziesiąt siedem tysięcy trzysta złotych*

**W związku z faktem, że na części nieruchomości ustanowione jest ograniczone prawo rzeczowe - nieodpłatna i ustanowiona na czas nieoznaczony na działce oznaczonej numerem 331/7 objętej niniejszą księgą wieczystą polegająca na prawie przechodu i przejazdu pasem szerokości 3 (trzy) metrów wzdłuż granicy z działką numer 331/6 poczynając od drogi-działki numer 501- do budynku stodoły, na rzecz każdorazowego właściciela działki oznaczonej numerem 331/5 objętej księgą wieczystą nr RA1Z/00033982/7, poniżej wykonano obliczenia.**

**12.9. Określenie wartości rynkowej ograniczonego prawa rzeczowego - służebności przechodu i przejazdu przez działkę nr 331/7**

Zgodnie z § 31 ust. 7 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości „Wartość służebności gruntowej ustanowionej na czas nieoznaczony można określić jako iloczyn wartości jednostki porównawczej nieruchomości, na której służebność została lub zostanie ustanowiona, określonej bez uwzględnienia obciążeń ograniczonymi prawami rzeczowymi, powierzchni, na której służebność jest lub będzie wykonywana, oraz współczynnika uwzględniającego zakres korzystania z nieruchomości obciążonej przez uprawnionego według wzoru:

$$W = w \times P \times K$$

gdzie poszczególne symbole oznaczają:

W – wartość służebności gruntowej ustanowionej na czas nieoznaczony,  
w – wartość jednostki porównawczej nieruchomości, na której służebność została lub zostanie ustanowiona, określona bez uwzględnienia obciążeń ograniczonymi prawami rzeczowymi (w tym przypadku 44,17 zł/m<sup>2</sup>)

P – powierzchnię, na której służebność jest lub będzie wykonywana (w tym przypadku 42 m x 3 m = 126m<sup>2</sup>)

K – współczynnik uwzględniający zakres korzystania z nieruchomości obciążonej przez uprawnionego (z obszaru korzystają dwie nieruchomości stanowiące działki ewidencyjne nr 331/6 i 331/7 więc współczynnik uwzględniający zakres korzystania z nieruchomości obciążonej przez uprawnionego wynosi 0,5).

$$W = 44,17 \text{ zł} \times 126 \text{ m}^2 \times 0,5 = 2782,71 \text{ zł}$$

**W – wartość rynkowa służebności gruntowej**

**Przyjęta wartość rynkowa ograniczonego prawa rzeczowego służebności przechodu i przejazdu na działce 331/7 wynosi: 2 780,00 zł**

Słownie: dwa tysiące siedemset osiemdziesiąt złotych

### **13. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI**

Oszacowana w podejściu porównawczym wartość nieruchomości gruntowej zabudowanej (384 000,00zł - słownie: *trzysta osiemdziesiąt cztery tysiące złotych*). Określona wartość przedmiotowej nieruchomości zawiera się pomiędzy ceną minimalną, a maksymalną na badanym rynku lokalnym i skłania się ku górnej granicy przedziału cenowego. W trakcie przeprowadzonej analizy zbadano transakcje z powiatu radomskiego. Okres analizy cen transakcyjnych przyjęto od początku 2023r. do dnia wyceny.

### **14. KLAUZULE I OGRANICZENIA**

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

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

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

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

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

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

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

14.8. 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.

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

14.10. Operat został sporządzony w jednym egzemplarzu, zawiera 73 ponumerowane strony.



## 15. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA

*Piotr Stawiński*

Biegły Sądowy przy Sądzie Okręgowym  
w Radomiu  
z zakresu szacowania nieruchomości oraz maszyn  
i urządzeń ściśle związanych z nieruchomością  
mgr Piotr Stawiński  
ul. Koszarowa 1 lok 4 26-610 Radom  
tel. 787 444 787



## 16. ZAŁĄCZNIKI

16.1. Dokumentacja fotograficzna z dnia 02.12.2024r.

16.2. Protokoły z oględzin nieruchomości 02.12.2024r.

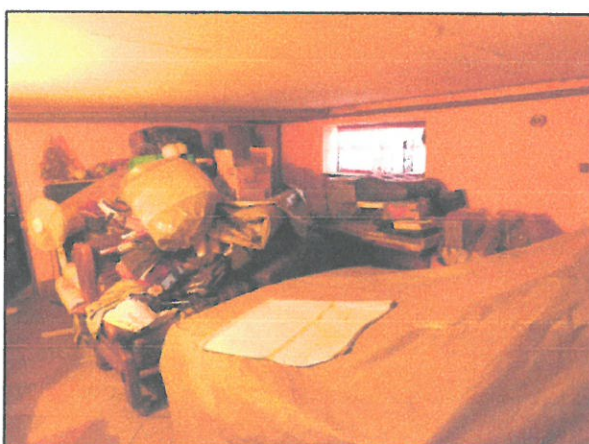
16.3. Ubezpieczenie OC przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego.

**Załącznik 16.1.**  
*Dokumentacja fotograficzna*

**Budynek mieszkalny**



*Parter*  
*Widok wewnątrz budynku*





## Widok wewnątrz budynku – I piętro

### Korytarz



### Kuchnia



*Łazienka z WC*



*Pokój 1*



*Pokój 2*



*Pokój 3*





## Widok wewnątrz budynku – II piętro

### Korytarz



### Kuchnia



*Łazienka z WC*



*Pokój 1*



*Pokój 2*





### Pokój 3



### Budynek niemieszkalny 1



Ponadto na nieruchomości znajduje się murowany budynek nie wpisany do Ewidencji Gruntów i Budynków o powierzchni zabudowy ok. 20 m<sup>2</sup>.





**Załącznik 16.2.**  
**Protokół z oględzin**

**Protokół  
z oględzin nieruchomości**

Adres nieruchomości... *Klwatka Królewska 10, Gózd*  
Imię i nazwisko właściciela... *Wojciech 6/16 - Robert Wiliński*  
Rodzaj własności... *własność nieruchomości*

**Otoczenie nieruchomości**

*określono zaopiekowanie, w tym przedmiot nieruchomości,*  
*zobowiązanie*

**Opis budynku**

Rodzaj budynku... *mieszkalny, jednorodzinny*  
Liczba kondygnacji... *3 mieszkalne*  
Winda... *-*  
Rok budowy... *lata 70.*  
Opis wykonanych robót, zakres prac... *-*  
Wykończenie powierzchni wspólnych... *-*  
Urządzenia techniczne/instalacje  
☒ prąd, ☒ woda (...*nie*...), ☐ gaz, ☒ kanalizacja (...*nie*...),  
☒ 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... *parten - powierzchnia podłogowa +*  
*parten + I piętro + II piętro mieszkalne - apartament*  
*powierzchni / teren - 60m<sup>2</sup>*  
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

Uwagi  
 1. Wzrosty słabsze, ciemniejsze  
 2. Wzrosty słabsze, ciemniejsze  
 3. Wzrosty słabsze, ciemniejsze

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?

Wilkenski Robot

02.12.2029 Viel Spaß!!!

(data i podpis osoby udostępniającej)

(data i podpis osoby sporządzającej protokół)

**Biuro Legality Sądowej przy Sądzie Okręgowym:  
w Radomiu**  
zakreślenie sprawowania nieruchomości oraz wszelkich  
urzędów i wszelkich związanych z nieruchomością  
**mgr Piotr Stawiński**  
ul. Koszarowa 1 lok 4 26-610 Radom  
**tel. 787 444 787**



**Załącznik 16.3.**  
**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 SRM0016544**

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: 11/05/2024 - 10/05/2025**

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

**stównie: jeden milion euro**

**składka za ubezpieczenie wynosi: 4 116.00 PLN**

*Lidia Machalska*  
Staryzy 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.itepert.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: **SRM0016544**

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: **11/05/2024**

do dnia: **10/05/2025**

#### Zakres terytorialny

Rzeczpospolita Polska