

OPERAT SZACUNKOWY

w sprawie określenia

WARTOŚCI RYNKOWEJ UDZIAŁU 1/4 I 1/8 CZĘŚCI W PRAWIE WŁASNOŚCI
ZABUDOWANYCH NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH, SKŁADAJĄCYCH SIĘ Z
DZIAŁEK OZNACZONYCH NUMERAMI EWIDENCYJNYM: 350, 351 i 82
O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI 4.400 m² ORAZ BUDYNKU MIESZKALNEGO O P.U.
167,7 m², BUDYNKU GOSPODARCZEGO O P.U. 194,4 m², BUDYNKU
GARAŻOWEGO O P.U. 61,3 m²
I BUDYNKU MIESZKALNEGO O P.U. OK. 55,0 m²
(stojącego w większości poza granicą działki)

LOKALIZACJA – wieś ŚMIECHOWICE, gmina SAMBORZEC,
powiat SANDOMIERSKI, obręb 0022 Śmiechowice, woj. ŚWIĘTOKRZYSKIE

Kw Nr KI1S/00028236/8 (dz. nr 350 i 82)
Kw Nr KI1S/00031768/0 (dz. nr 351)

Współwłaściciel nieruchomości zabudowanej	Mateusz Gradzik w upadłości
Oszacowana wartość rynkowa udziałów w nieruchomości, wg poziomu cen na dzień 20.06.2025 r.	ZESTAWIENIE OSZACOWANYCH WARTOŚCI PRZEDSTAWIONO NA STR.: 3, 29 i 30
Operat sporządził	
	20 czerwca 2025 r.

SPIS TREŚCI

1. PODSTAWY FORMALNO PRAWNE	4
1.1. ZAMAWIAJĄCY	4
1.2. WYKONAWCA.....	4
1.3. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	4
1.4. CEL WYCENY	4
1.5. DATY ZWIĄZANE Z WYCENĄ	4
1.6. PODSTAWY PRAWNE WYCENY	5
1.7. PODSTAWY METODYCZNE.....	5
1.8. ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI.....	5
2. OPIS STANU PRZEDMIOTU WYCENY	6
2.1. STAN PRAWNY	6
2.2. PRZEZNACZENIE W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	7
2.3. LOKALIZACJA ORAZ OPIS NIERUCHOMOŚCI.....	9
3. WARUNKI WYKONANIA WYCENY	13
3.1. WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLONEJ WARTOŚCI.....	13
3.2. PROCEDURA SZACOWANIA	14
4. OBLICZENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ	16
4.1. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU W ZAKRESIE CELU I SPOSOBU WYCENY	16
4.2. USTALENIE CECH RYNKOWYCH DLA GRUNTÓW ZABUDOWANYCH	19
4.3. OPIS WYCENIANEJ CZĘŚCI DZIAŁKI POD KĄTEM CECH RYNKOWYCH	20
4.4. WYKAZ TRANSAKCJI PRZYJĘTYCH DLA OKREŚLENIA CENY ŚREDNIEJ	21
4.4.1. Obliczenie ceny średniej	21
4.4.2. Określenie zakresu sumy współczynników korygujących	22
4.5. USTALENIE WAG CECH RYNKOWYCH	22
4.6. OKREŚLENIE WARTOŚCI UDZIAŁU W NIERUCHOMOŚCI	22
5. PODSUMOWANIE	24
6. OSZACOWANIE WARTOŚCI DZIAŁKI NR 82	24
6.1. OKREŚLENIE CECH RYNKOWYCH GRUNTÓW ROLNYCH.....	24
6.2. OPIS WYCENIANEJ DZIAŁKI POD KĄTEM CECH RYNKOWYCH.....	25
6.3. WYKAZ TRANSAKCJI PRZYJĘTYCH DLA OKREŚLENIA CENY ŚREDNIEJ	25
6.3.1. Obliczenie ceny średniej	26
6.3.2. Określenie zakresu sumy współczynników korygujących	26
6.4. USTALENIE WAG CECH RYNKOWYCH	26
6.5. OBLICZENIE WARTOŚCI JEDNOSTKOWEJ I RYNKOWEJ UDZIAŁU W GRUNCIE	27
7. PODSUMOWANIE	28
8. ZESTAWIENIE OSZACOWANYCH WARTOŚĆ RYNKOWYCH UDZIAŁÓW	28
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI WYMUSZONEJ.....	29
10. UWAGI I ZASTRZEŻENIA	30
11. ZAŁĄCZNIKI	30

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY

Przedmiotem wyceny są dwie zabudowane nieruchomości gruntowe, składające się z:

1. działek ewidencyjnych oznaczonych nr 350 (1.100 m²) i 351 (1.100 m²) o łącznej powierzchni 2.200 m² oraz: budynku mieszkalnego, piętrowego, niepodpiwniczonego, z poddaszem niemieszkalnym, o powierzchni użytkowej 167,7 m², budynku gospodarczo-garażowego o p.u. 194,4 m², budynku garażowego o p.u. 61,3 m² i starego budynku mieszkalnego, parterowego o p.u. ok. 55,0 m², który w 70% posadowiony jest poza granicą działki;
2. niezabudowanej działki gruntu, oznaczonej nr ewidencyjnym 82 o powierzchni 0,32 ha, stanowiącej grunt rolny (sad)

Nieruchomości położone są we wsi Śmiechowice, gminie Samborzec, powiecie sandomierskim, woj. świętokrzyskim, nr adresowy 19, obręb 0022 Śmiechowice.

Zakresem wyceny objęte są udziały 1/4 i 1/8 części w prawie własności przedmiotowych działek zabudowanych i udział 1/4 części w działce niezabudowanej, wg aktualnego stanu i aktualnego poziomu cen.

Uwaga!

Powierzchnie użytkowe budynków określono na podstawie pomiarów własnych.

CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej (w tym dla wymuszonej sprzedaży) udziałów 1/4 i 1/8 części w prawie własności przedmiotowych nieruchomościach, w celu ustalenia przez syndyka masy upadłości ceny wywoławczej do ich sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, na podstawie ustawy z dnia 28.02.2003 r. Prawo upadłościowe.

PRAWA ZWIĄZANE Z PRZEDMIOTEM WYCENY

Działki nr 82 i 350 stanowią nieruchomość uregulowaną w Kw Nr KI1S/00028236/8. Udział 1/4 części.

Działka nr 351 stanowi nieruchomość uregulowaną w Kw Nr KI1S/00031768/0. Udział 1/8 części.

Księgi prowadzone są przez Sąd Rejonowy w Sandomierzu, V Wydział Ksiąg Wieczystych.

DATY ZWIĄZANE Z WYCENĄ

- data sporządzenia wyceny – 20.06.2025 r.
- data, na którą określono stan przedmiotu wyceny – 05.06.2025 r.
- data, na którą określono wartość – 20.06.2025 r.
- data wizji lokalnej – 05.06.2025 r.

OSZACOWANE WARTOŚCI RYNKOWE UDZIAŁÓW

Nr działki	Nr księgi wieczystej	Wartość udziału 1/4 części	Wartość udziału 1/8 części
82	KI1S/00028236/8	3.930 zł	
350		23.000 zł	
	Razem	26.930 zł	
351	KI1S/00031768/0		24.450 zł

WARTOŚCI OSZACOWAŁ

1. PODSTAWY FORMALNO PRAWNE

1.1. ZAMAWIAJĄCY

Tomasz Szadkowski – syndyk masy upadłości Mateusza Gradzika
ul. Długa 95
26-630 Myśliszewice
PESEL: 93062003054

1.2. WYKONAWCA

Wojciech Burkacki – rzeczoznawca majątkowy (upr. zaw. nr 2957), biegły sądowy
ul. Skarbka z Gór 15L m 12
03-287 Warszawa

1.3. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiotem wyceny są dwie zabudowane nieruchomości gruntowe, składające się z:

1. działek ewidencyjnych oznaczonych nr 350 (1.100 m²) i 351 (1.100 m²) o łącznej powierzchni 2.200 m² oraz: budynku mieszkalnego, piętrowego, niepodpiwniczonego, z poddaszem niemieszkalnym, o powierzchni użytkowej 167,7 m², budynku gospodarczo-garażowego o p.u. 194,4 m², budynku garażowego o p.u. 61,3 m² i starego budynku mieszkalnego, parterowego o p.u. ok. 55,0 m², który w 70% posadowiony jest poza granicą działki;
2. niezabudowanej działki gruntu, oznaczonej nr ewidencyjnym 82 o powierzchni 0,32 ha, stanowiącej grunt rolny (sad)

Nieruchomości położone są we wsi Śmiechowice, gminie Samborzec, powiecie sandomierskim, woj. świętokrzyskim, nr adresowy 19, obręb 0022 Śmiechowice.

Zakresem wyceny objęte są udziały 1/4 i 1/8 części w prawie własności przedmiotowych działek zabudowanych i udział 1/4 części w działce niezabudowanej, wg aktualnego stanu i aktualnego poziomu cen.

<i>Uwaga!</i> Powierzchnie użytkowe budynków określono na podstawie pomiarów własnych.

1.4. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej (w tym dla wymuszonej sprzedaży) udziałów 1/4 i 1/8 części w prawie własności przedmiotowych nieruchomościach, w celu ustalenia przez syndyka masy upadłości ceny wywoławczej do ich sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, na podstawie ustawy z dnia 28.02.2003 r. Prawo upadłościowe.

1.5. DATY ZWIĄZANE Z WYCENĄ

- | | |
|---|---------------|
| • data sporządzenia wyceny – | 20.06.2025 r. |
| • data, na którą określono stan przedmiotu wyceny – | 05.06.2025 r. |
| • data, na którą określono wartość – | 20.06.2025 r. |
| • data wizji lokalnej – | 05.06.2025 r. |

1.6. PODSTAWY PRAWNE WYCENY

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 115, poz. 741 z późniejszymi zmianami, tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 344);
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 z późniejszymi zmianami);
- Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks Postępowania Cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 296 z późniejszymi zmianami);
- Ustawa z dnia 28.02.2003 r. Prawo upadłościowe (tekst jednolity Dz. U. z 2015, poz. 233);
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. Nr 19, poz. 147 z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 82);
- Ustawa z dnia 5 sierpnia 2015 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 423);
- ustawa z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości zasobu własności rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 801);
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690, z późniejszymi zmianami);
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. 2023 poz. 1832);
- Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 24 stycznia 2005 r. w sprawie biegłych sądowych (Dz. U. Nr 15 z dnia 26.01.2005 r., poz. 133).

1.7. PODSTAWY METODYCZNE

- Krajowe Standardy Wyceny (KSW) PFSRM,
- „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego” – Mieczysław Prystupa, wyd. Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

1.8. ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI

- Wizja lokalna przeprowadzona na miejscu w dniu 05.06.2025 r.;
- Starostwo Powiatowe w Sandomierzu;
- Urząd Gminy Samborzec;
- Sąd Rejonowy w Sandomierzu, V Wydział Ksiąg Wieczystych;
- <http://ekw.ms.gov.pl>;
- <https://www.samborzec.pl>;
- <https://samborzec.e-mapa.net>;
- Zmiana Nr 2 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Samborzec, zatwierdzone Uchwałą Nr XXVII/193/21 z dnia 2008-06-30;
- dokumenty otrzymane od Zamawiającego;
- pomiary własne budynków;
- dane zebrane z lokalnego rynku nieruchomości zabudowanych.

2. OPIS STANU PRZEDMIOTU WYCENY

2.1. STAN PRAWNY

Nieruchomość składająca się z działek nr 82 i 350 uregulowana jest w księdze wieczystej Kw Nr KI1S/00028236/8 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Sandomierzu, V Wydział Ksiąg Wieczystych (załącznik).

Według Działu II księgi właścicielką nieruchomości była Lidia Gradzik, na podstawie umowy przekazania gospodarstwa rolnego z dnia 13.04.1987 r., Rep. A Nr 833/87.

Dział I-O księgi zgodny jest z danymi zawartymi w ewidencji gruntów (informacja potwierdzona w Starostwie Powiatowym).

W Dziale I-Sp brak jest wpisów i wzmianek o wnioskach.

W Dziale III brak wzmianek o wnioskach oraz wpisane jest:

OSTRZEŻENIE O NIEZGODNOŚCI MIĘDZY STANEM PRAWNYM NIERUCHOMOŚCI UJAWNIONYM W NINIEJSZEJ KSIĘDZE WIECZYTEJ A RZECZYWISTYM STANEM PRAWNYM PRZYSŁUGUJĄCE KAZIMIERZOWI GRADZIK, MAŁGORZACIE GRĘDA, MARCINOWI GRADZIK, MATEUSZOWI GRADZIK SKIEROWANE PRZECIWKO PRAWU LIDII GRADZIK UJAWNIONEJ JAKO WŁAŚCICIEL W NINIEJSZEJ KSIĘDZE WIECZYTEJ.

W Dziale IV brak wpisów i wzmianek o wnioskach.

Szczegółowy odpis z księgi wieczystej, wygenerowany ze strony <http://ekw.ms.gov.pl>, znajduje się w załącznikach niniejszego opracowania.

Lidia Gradzik zmarła w dniu 13.03.2015 r., a spadek po niej, na mocy ustawy, nabyli: mąż Kazimierz Gradzik, córka Małgorzata Gręda, syn Marcin Gradzik i syn Mateusz Gradzik w upadłości, co stwierdzone zostało postanowieniem Sądu Rejonowego w Sandomierzu z dnia 22.02.2016 r., sygn. akt I Ns 500/15. W wyniku spadkobrania współwłaścicielami nieruchomości stali się:

- o Kazimierz Gradzik – w udziale 1/4 części,
- o Małgorzata Gręda – w udziale 1/4 części,
- o Marcin Gradzik – w udziale 1/4 części,
- o **Mateusz Gradzik w upadłości** – w udziale 1/4 części,

Nieruchomość składająca się z działki nr 351 uregulowana jest w księdze wieczystej Kw Nr KI1S/00031768/0 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Sandomierzu, V Wydział Ksiąg Wieczystych (załącznik).

Według Działu II księgi właścicielami nieruchomości byli Lidia i Kazimierz małż. Gradzik – na zasadach wspólności ustawowej małżeńskiej, na podstawie: warunkowej umowy sprzedaży z dnia 15.03.1989 r., Rep. A Nr 591/89, umowy przeniesienia własności nieruchomości z dnia 15.06.1989 r., Rep. A Nr 1427/89 oraz umowy sprzedaży z dnia 06.01.1999 r., Rep. A Nr 108/99.

Dział I-O księgi zgodny jest z danymi zawartymi w ewidencji gruntów (informacja potwierdzona w Starostwie Powiatowym).

W Dziale I-Sp brak jest wpisów i wzmianek o wnioskach.

W Dziale III brak wpisów i wzmianek o wnioskach.

W Dziale IV brak wpisów i wzmianek o wnioskach.

Szczegółowy odpis z księgi wieczystej, wygenerowany ze strony <http://ekw.ms.gov.pl>, znajduje się w załącznikach niniejszego opracowania.

Lidia Gradzik zmarła w dniu 13.03.2015 r., a spadek po niej, na mocy ustawy, nabyli: mąż Kazimierz Gradzik, córka Małgorzata Gręda, syn Marcin Gradzik i syn Mateusz Gradzik w upadłości, co stwierdzone zostało postanowieniem Sądu Rejonowego w Sandomierzu z dnia 22.02.2016 r., sygn. akt I Ns 500/15. W wyniku spadkobrania współwłaścicielami nieruchomości stali się:

- o Kazimierz Gradzik – w udziale 5/8 części,
- o Małgorzata Gręda – w udziale 1/8 części,
- o Marcin Gradzik – w udziale 1/8 części,
- o **Mateusz Gradzik w upadłości** – w udziale 1/8 części.

W dniu 21.02.2025 r. Sąd Rejonowy w Radomiu, V Wydział Gospodarczy, w sprawie o sygn. akt RA1R/GU/25/2025, ogłosił upadłość Mateusza Gradzika (PESEL: 93062003054), jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej (załącznik).

Działki nr 350 i 351 należą do dwóch różnych ksiąg wieczystych, lecz w naturze stanowią jedną wspólną przestrzeń gospodarczą, zabudowaną budynkami mieszkalnymi i gospodarczo-garażowymi. Z map ewidencyjnych można ustalić, że budynek mieszkalny o p.u. 167,7 m² znajduje się w 32% na terenie działki nr 350 i w 68% na terenie działki nr 351.

2.2. PRZEZNACZENIE W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Szacowane nieruchomości znajdują się na obszarze, w którym brak jest obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu o przeznaczeniu gruntów decydują warunki zabudowy i zagospodarowania wydawane z uwzględnieniem art. 61 pkt. 1 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który brzmi:

1. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;

2) teren ma dostęp do drogi publicznej;

3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, (...), jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;

4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;

5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

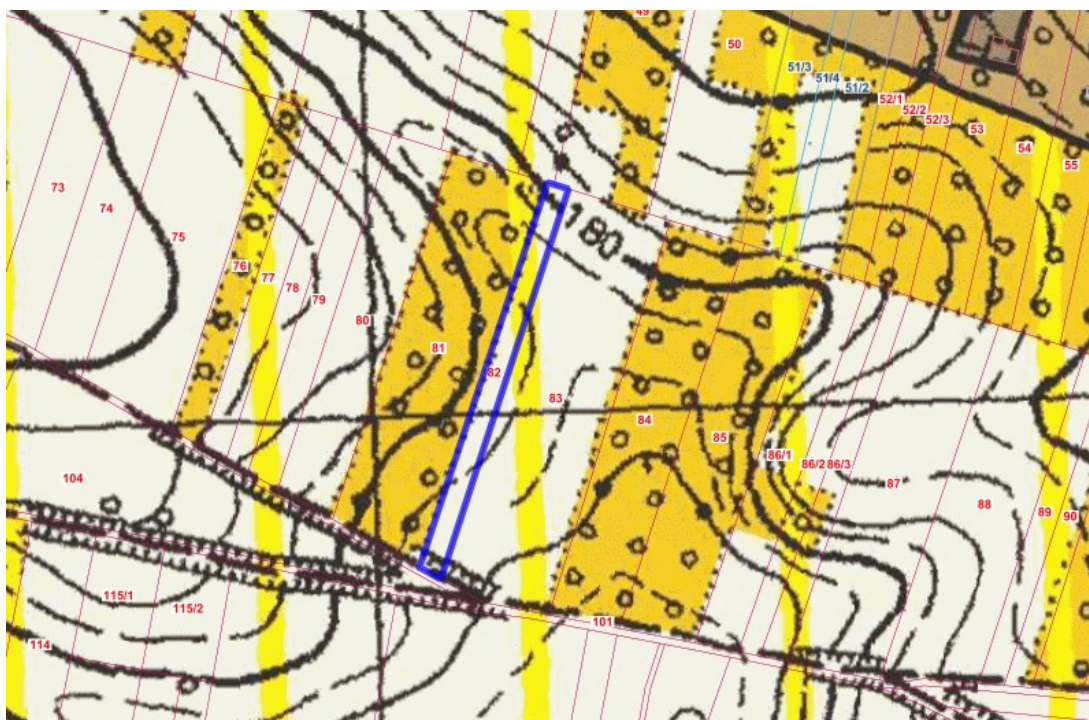
Zgodnie z art. 154 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami: *W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.*

Na terenie wsi Śmiechowice obowiązuje Zmiana Nr 2 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Samborzec, zatwierdzone Uchwałą Nr XXVII/193/21 z dnia 2008-06-30.

Zgodnie z ww. studium działki nr 350 i 351 zlokalizowane są na terenach rozwoju osadnictwa o wielofunkcyjnym charakterze. Działka nr 82 znajduje się w strefie rolniczej przestrzeni produkcyjnej – kompleksy sadów.



źródło: <https://samborzec.e-mapa.net>



źródło: <https://samborzec.e-mapa.net>

2.3. LOKALIZACJA ORAZ OPIS NIERUCHOMOŚCI

Gmina Samborzec to gmina wiejska położona w południowo-wschodniej Polsce, w województwie świętokrzyskim, we wschodniej części powiatu sandomierskiego. Jest to obszar o charakterze rolniczym, znany przede wszystkim z sadownictwa, szczególnie uprawy jabłoni. Gmina leży w malowniczej dolinie Wisły, co sprzyja rozwojowi rolnictwa i tworzy piękne krajobrazy.

Charakterystyka Gminy Samborzec:

Położenie: Gmina Samborzec graniczy z Sandomierzem, co zapewnia jej dogodne połączenia komunikacyjne i dostęp do infrastruktury miejskiej. Bliskość Wisły i terenów lessowych sprzyja bardzo żyznym glebom, idealnym pod uprawy.

Gospodarka: dominującą gałęzią gospodarki jest rolnictwo, z naciskiem na sadownictwo. Gmina jest jednym z największych producentów jabłek w regionie. Rozwija się tu również uprawa warzyw. Istnieją też drobne przedsiębiorstwa usługowe i handlowe, ale sektor rolniczy jest kluczowy dla lokalnej ekonomii.

Krajobraz: teren gminy jest pagórkowaty, poprzecinany wąwozami lessowymi, typowymi dla Wyżyny Sandomierskiej. Malownicze sady i pola uprawne dominują w krajobrazie. Bliskość Wisły dodaje uroku i stwarza możliwości rekreacyjne.

Infrastruktura: Gmina posiada podstawową infrastrukturę, w tym szkoły, ośrodki zdrowia i punkty handlowe. Sieć dróg lokalnych jest dobrze rozwinięta, ułatwiając transport produktów rolnych.

Dziedzictwo kulturowe: na terenie gminy znajdują się zabytkowe kościoły i kapliczki, świadczące o bogatej historii regionu. Warto zwrócić uwagę na kościół św. Trójcy w Samborcu, będący cennym przykładem architektury sakralnej.

Mieszkańcy: mieszkańcy gminy Samborzec to w dużej mierze osoby związane z rolnictwem, charakteryzujące się pracowitością i przywiązaniem do tradycji.

Śmiechowice to jedna ze wsi wchodzących w skład gminy Samborzec. Jest to typowa, spokojna wieś o charakterze rolniczym, podobnie jak cała gmina, silnie związana z sadownictwem.

Charakterystyka wsi Śmiechowice:

Położenie: Śmiechowice leżą w obrębie gminy Samborzec, co oznacza, że korzystają z tych samych walorów przyrodniczych i gospodarczych – żyznych gleb i sprzyjającego klimatu dla upraw.

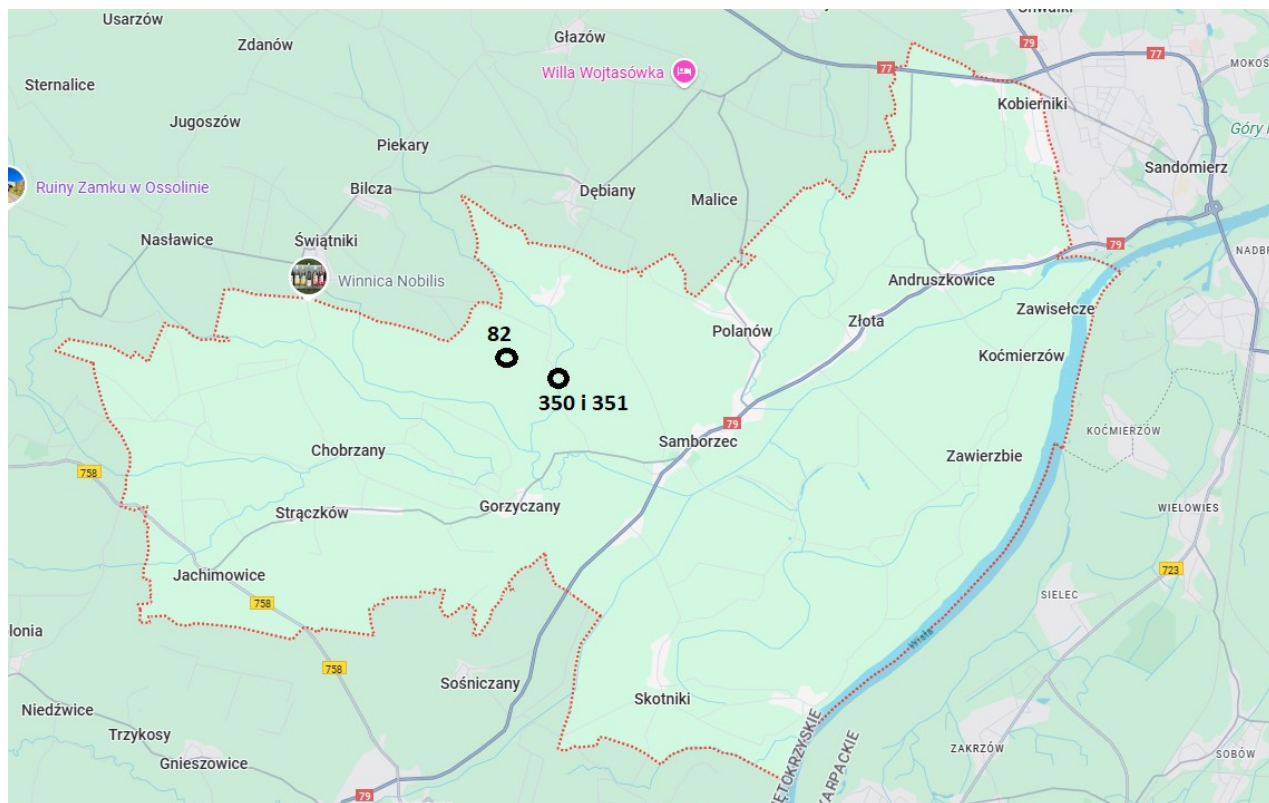
Gospodarka: podobnie jak w całej gminie, gospodarka Śmiechowic opiera się na rolnictwie, a w szczególności na sadownictwie. Wokół wsi rozciągają się liczne sady jabłoniowe i uprawy warzywne.

Zabudowa: zabudowa wsi jest typowa dla terenów wiejskich, składają się na nią głównie domy jednorodzinne, często z przylegającymi gospodarstwami rolnymi i budynkami gospodarczymi.

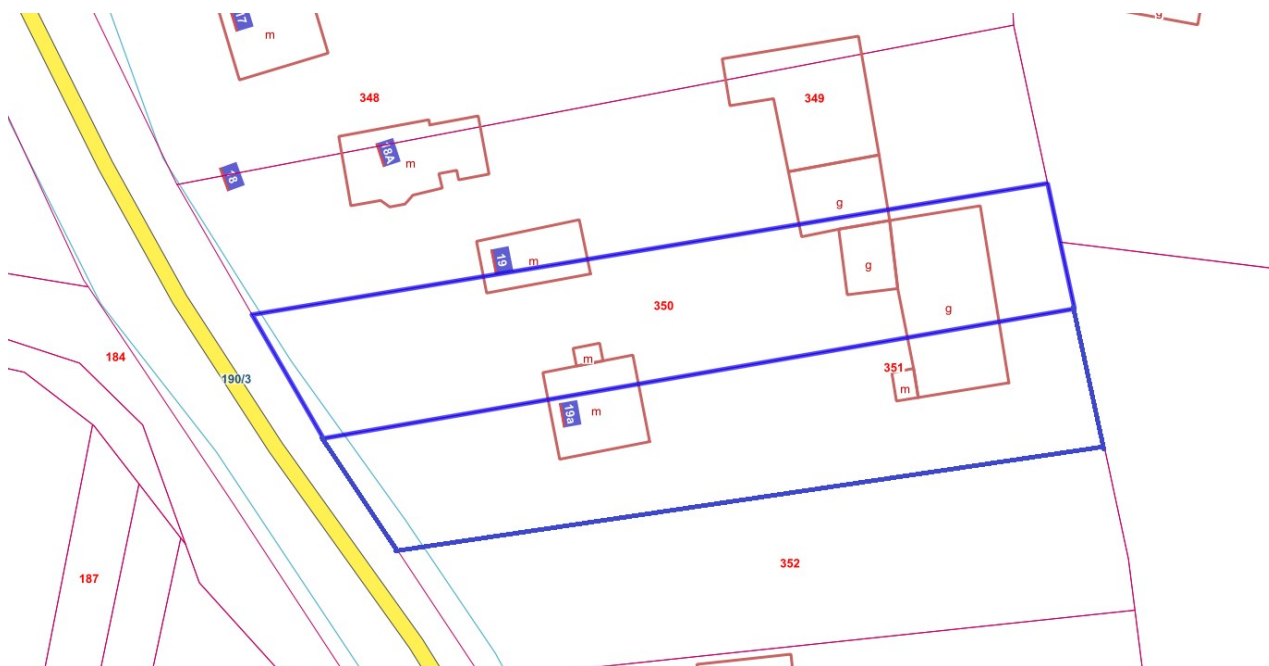
Spółeczność: społeczność Śmiechowic jest niewielka i zintegrowana. Mieszkańcy często zajmują się rolnictwem od pokoleń, co sprzyja silnym więzom sąsiedzkim i lokalnej tożsamości.

Charakter: Śmiechowice to wieś o spokojnym, sielskim charakterze. Idealna dla osób szukających ucieczki od zgiełku miasta i ceniących bliskość natury. Brak tu dużych zakładów przemysłowych czy intensywnego ruchu, co wpływa na czyste powietrze i spokojne otoczenie.

Podsumowując, gmina Samborzec i wieś Śmiechowice to miejsca, gdzie tradycja rolnicza, zwłaszcza sadownictwo, odgrywa kluczową rolę w życiu mieszkańców i kształtuje krajobraz. To regiony o dużym potencjale produkcyjnym, ale także o spokojnym i sielskim charakterze.



lokalizacja działek na tle Gminy, źródło: <https://www.google.pl/maps>

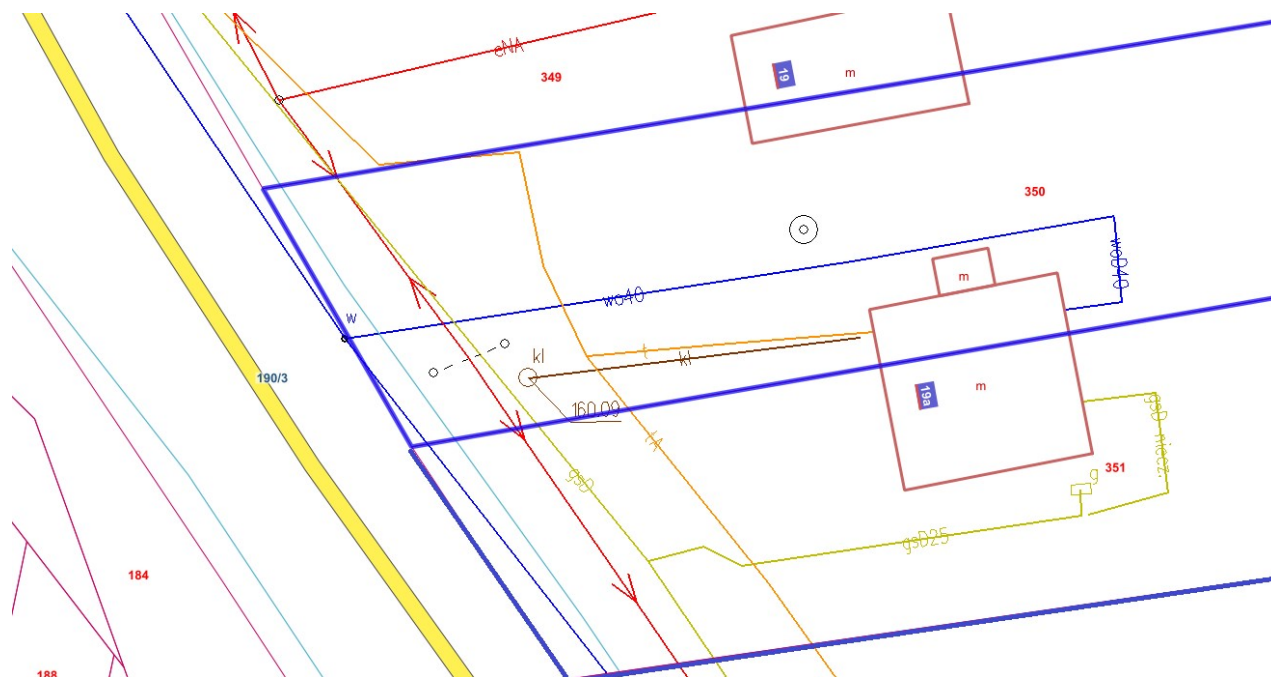


źródło: <https://samborzec.e-mapa.net>

Działki nr 350 i 351 położone są w skrajnie południowej części wsi, po wschodniej stronie drogi gminnej utwardzonej asfaltem, na terenie o ekstensywnej zabudowie jednorodzinnej.

Działki tworzą wspólną przestrzeń gospodarczą i razem posiadają kształt czworoboku (rys. wyżej) o szerokości ok. 28 m. Brama wjazdowa umieszczona jest na granicy działki nr 350. Podjazd od bramy utwardzony jest kruszywem.

Media: wodociąg gminny, kanalizacja do szamba. Sieć gazowa podłączona do budynku i wykorzystywana jedynie do kuchni. Centralne ogrzewanie zasilane z kotła na paliwo stałe.



źródło: <https://samborzec.e-mapa.net>

Opis zabudowań:

Na działkach znajdują się trzy główne obiekty: budynek mieszkalny główny, budynek garażowo-gospodarczy oraz wolnostojący budynek garażowy. Dodatkowo, niewielki budynek mieszkalny usytuowany jest częściowo poza granicą działki.

Główny Budynek Mieszkalny:

Charakterystyka ogólna: Jest to piętrowy, niepodpiwniczony dom mieszkalny, wybudowany w latach 90. XX wieku. Posiada klasyczną, prostokątną bryłę z tradycyjną konstrukcją z cegły i pustaka. Stropy są betonowe monolityczne. Dach dwuspadowy, kryty eternitem, z rynnami i rurami spustowymi z blachy ocynkowanej. Elewacja budynku nie jest otynkowana. Okna plastikowe zostały wymienione w 2013 roku, a ogrzewanie zapewniają grzejniki rurowe (fawieri).

Stan techniczny i standard wykończenia: ogólny stan techniczny budynku oceniono jako niski (brak elewacji, poszycie z eternitu), jednak standard wykończenia jest na średnim poziomie.

Rozkład pomieszczeń:

Parter (łączna powierzchnia 97,6 m²):

Przedśionki: dwa przedśionki (9,7 m² z terakotą i 7,1 m² z panelami winylowymi), w tym główny z wejściem.

Pomieszczenia gospodarcze i techniczne: kotłownia (dobudowana, 14,6 m² z posadzką betonową, dostępna z wnętrza budynku i z zewnątrz), oraz pomieszczenie gospodarcze (2,6 m² z posadzką betonową i otynkowanymi ścianami).

Część mieszkalna: przedpokój (11,4 m² z terakotą i boazerią na ścianach i suficie), dwa pokoje (9,8 m² i 17,7 m² z klepką), kuchnia (14,4 m² z terakotą 10x20, pasami glazury oraz boazerią na części ścian i suficie), łazienka (7,0 m² z terakotą i glazurą do wysokości 1,66 m, wyposażona w wiszącą termę gazową).

Dawny ganek (3,3 m² z terakotą i boazerią na ścianach i suficie).

Pietro:

Przedpokój: 10,6 m² z deską podłogową i panelami na ścianach.

Pokoje: trzy pokoje (14,7 m² z deską podłogową; 17,7 m² i 17,5 m² z panelami podłogowymi i nakrapianym tynkiem).

Pomieszczenia sanitarne i gospodarcze: nieczynna i niewykończona łazienka (7,0 m²) oraz pomieszczenie gospodarcze (2,6 m² z otynkowanymi ścianami).

Budynek Garażowo-Gospodarczy:

Charakterystyka: murowany budynek, wybudowany w latach 70. XX wieku, o powierzchni użytkowej 194,4 m². Posiada dach dwuspadowy kryty eternitem falistym.

Rozkład pomieszczeń: składa się z dwóch dużych pomieszczeń (93,3 m² i 47,4 m²) oraz dwóch garaży (17,4 m² i 36,3 m²).

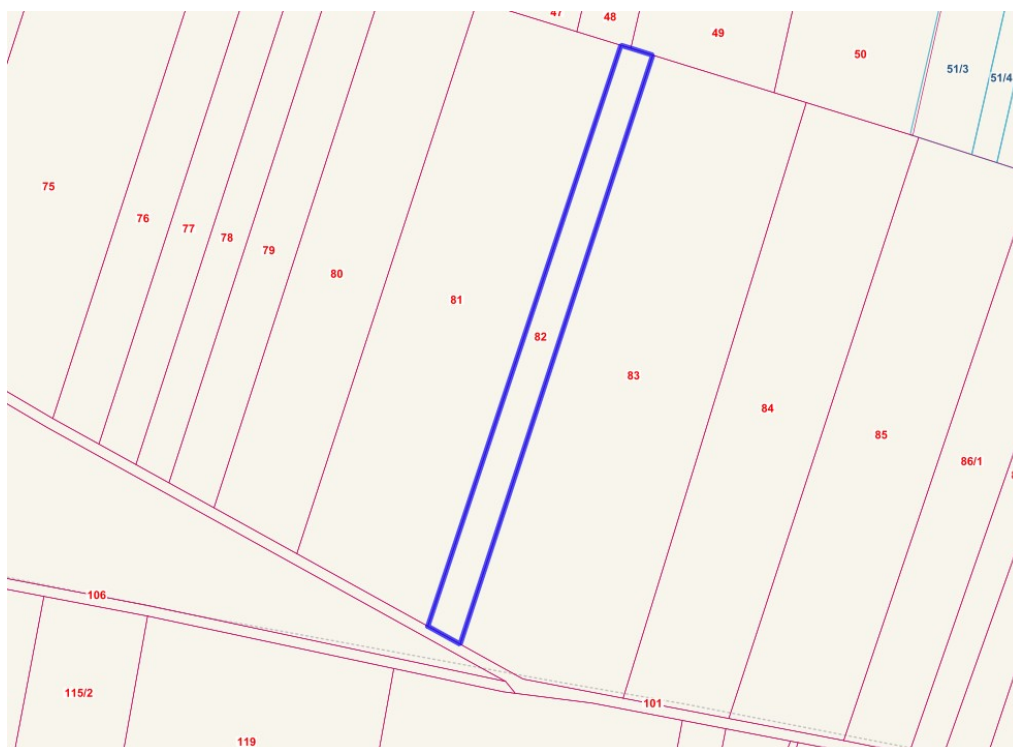
Wolnostojący Budynek Garażowy:

Charakterystyka: jednostanowiskowy budynek garażowy o powierzchni użytkowej 61,3 m², usytuowany obok budynku garażowo-gospodarczego.

Mały Budynek Mieszkalny:

Charakterystyka: niewielki budynek mieszkalny o powierzchni użytkowej około 55 m², pochodzący z przełomu lat 40. i 50. XX wieku. Jego ściany są murowane, a strop drewniany. Dach dwuspadowy jest pokryty dachówką z czasów budowy. W budynku brakuje pomieszczenia sanitarnego, a większość jego zabudowy znajduje się poza granicą działki.

Działka nr 82 zlokalizowana jest w niezabudowanej części wsi, wśród podobnych gruntów obsadzonych głównie drzewami jabłoni. Od głównej drogi asfaltowej działka oddalona jest o ok. 800 m. Dojazd możliwy jest wąską, lecz wyasfaltowaną drogą biegnącą pomiędzy polami, a następnie drogą gruntową. Działka wyniesiona ponad poziom pobliskich dróg. Porośnięta jest drzewami jabłoni. Kształt działki pokazany na poniższym rysunku. Szerokość wynosi ok. 13,5 m. Według ewidencji gruntów posiada następujące użytki: S-RII – 0,15 ha i S-RIIIa – 0,17 ha.



źródło: <https://samborzec.e-mapa.net>

3. WARUNKI WYKONANIA WYCENY

3.1. WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLONEJ WARTOŚCI

W toku niniejszej wyceny określona będzie wartość rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania – jest to wartość rynkowa nieruchomości, która w dalszym ciągu będzie wykorzystywana zgodnie z aktualnym sposobem jej użytkowania. Oznacza to, iż najbardziej prawdopodobne wykorzystanie działki jest:

- fizycznie możliwe,
- odpowiednio uzasadnione,
- prawnie dopuszczalne,
- ekonomicznie opłacalne,
- zapewniające najwyższą wartość wycenianej nieruchomości gruntowej.

Zgodnie z Krajowymi Standardami Wyceny (KSW) PFSRM, dla szacowanej nieruchomości optymalny sposób użytkowania jest jednocześnie aktualnym sposobem użytkowania, więc dla tego sposobu zostanie dokonane oszacowanie wartości rynkowej.

Zgodnie z Krajowym Standardem Wyceny KSWP1 wartość rynkowa (WR) stanowi najbardziej prawdopodobna cena możliwa do uzyskania na rynku w dniu wyceny przy przyjęciu następujących założeń:

- strony umowy są od siebie niezależne, nie działają w sytuacji przymusowej oraz mają stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- upłynął czas niezbędny do wyeksponowania działek na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.

Interpretacja definicji wartości rynkowej:

- najbardziej prawdopodobna cena oznacza wyrażoną w pieniądzu kwotę, którą rozsądnie biorąc, można uzyskać w transakcji rynkowej w dniu, na który została określona wartość,
- możliwa do uzyskania na rynku oznacza, iż wartość działki jest wielkością szacowaną, a nie kwotą ściśle określoną z góry lub faktycznie zapłaconą ceną,
- w dniu wyceny stawia wymóg, aby wartość rynkowa była właściwa w danym momencie, na który została określona. Wartość podana w operacie szacunkowym odzwierciedla stan rynku oraz uwarunkowania istniejące na datę określenia wartości.

Zgodnie z art. 151.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami wartość rynkową nieruchomości 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.

Wartość rynkową określa się bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z nią podatków i opłat.

3.2. PROCEDURA SZACOWANIA

Przy wyborze podejścia i metody wyceny kierowano się zasadami określonymi w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Art. 154: *Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, funkcje wyznaczona dla niej w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach nieruchomości podobnych.*

Uwzględniając stan rynku lokalnego (ilość zawartych transakcji dotyczących zbycia prawa własności nieruchomości zabudowanych), w celu określenia wartości rynkowej dla aktualnego sposobu użytkowania zastosowano:

- podejście porównawcze,
- metodę korygowania ceny średniej.

Art. 153 ust.1. Ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi: *Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Wartość nieruchomości koryguje się ze względu na cechy różniące te nieruchomości i ustala z uwzględnieniem zmian poziomu cen w skutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.*

Istotą podejścia porównawczego jest to, że racjonalnie myślący inwestor nie zapłaci za nieruchomość więcej od sumy, za którą mógłby nabyć grunt zabudowany o takich samych lub zbliżonych cechach.

W podejściu porównawczym podstawową czynnością jest zebranie danych o transakcjach kupna-sprzedaży dokonanych w badanym okresie na określonym wcześniej rynku lokalnym, a następnie ich weryfikacja ze względu na wiarygodność transakcji oraz stopień porównywalności pod względem cech wspólnych z nieruchomością podlegającą wycenie.

Przy metodzie korygowania ceny średniej – zgodnie z §8 pkt. 2 Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. 2023 poz. 1832) (...) *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.*

Na podstawie danych wymienionych w pkt. 1.8. niniejszej opinii, a przede wszystkim informacji o cenach uzyskanych z analizy aktów notarialnych dotyczących umów sprzedaży zabudowanych działek gruntu, przeprowadzono niżej opisaną procedurę wyceny z zastosowaniem metody korygowania ceny średniej:

1. Ustalono rynek lokalny, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość, w szczególności poprzez określenie jego rodzaju, obszaru oraz okresu badania cen:

- rodzaj rynku: rynek prawa własności nieruchomości zabudowanych domami mieszkalnymi,

- obszar rynku: powiat sandomierski,
 - okres badania cen transakcyjnych: rok 2024 i 2025 (transakcje dostępne do daty określenia wartości).
2. Ustalono cechy rynkowe wpływające w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku działek zabudowanych.
 3. Określono liczbę i wagi cech rynkowych na podstawie bazy danych cenowych z rynku lokalnego. Przyjęto założenie, iż wartość rynkowa szacowanej działki mieści się pomiędzy ceną minimalną (C_{min}) a ceną maksymalną (C_{max}), jakie znajdują się w zbiorze transakcji przyjętym do porównania, a ponadto:
 - przy przyjęciu powyższych warunków brzegowych zastosować należy w procesie szacowania ogólną metodę interpolacji,
 - w przypadku, gdy wyceniana nieruchomość posiada cechy rynkowe korzystniejsze od cech działki o cenie maksymalnej, lub gorsze od cech działki o cenie minimalnej, należy stosować metodę ekstrapolacji.
 4. Opisano wycenianą nieruchomość pod kątem cech rynkowych.
 5. Opisano działkę o cenie minimalnej (C_{min}) i działkę o cenie maksymalnej (C_{max}) w kontekście cech rynkowych.
 6. Określono cenę średnią (C_{sr}) z bazy danych cenowych oraz zakresu sumy czynników korygujących:

$$\left[\left(\frac{C_{min}}{C_{sr}} \right); \left(\frac{C_{max}}{C_{sr}} \right) \right]$$

Powyższy zakres zapewni, że wartość rynkowa znajduje się pomiędzy C_{min} i C_{max} .

7. Określono zakres współczynników korygujących poszczególnych cech.

Poszczególne współczynniki korygujące określa się osobno dla każdej cechy rynkowej podając zakres ich dopuszczalnych wartości w następujący sposób:

$$waga_i \times \left(\frac{C_{min}}{C_{sr}} \right) \leq u_i \leq waga_i \times \left(\frac{C_{max}}{C_{sr}} \right)$$

8. Określono jednostkową wartość rynkową wg wzoru:

$$W_D = C_{sr} \times \sum_{i=1}^n U_i \times K$$

gdzie:

W_D – wartość rynkowa 1 m² powierzchni użytkowej budynku,

U_i – wartości współczynników odzwierciedlających ocenę nieruchomości w aspekcie cech rynkowych, oznacza wielkość *i*-tego współczynnika korygującego,

C_{sr} – średnia cena transakcyjna 1 m² powierzchni użytkowej,

n – liczba współczynników odpowiadająca określonej wcześniej liczbie cech rynkowych nieruchomości gruntowej,

K – współczynnik korekcyjny (z zakresu 0,9 – 1,1) stosowany w przypadku szczególnych cech rynkowych działki szacowanej, wykraczających poza zbiór.

Należy podkreślić, że liczba współczynników jest równa określonej wcześniej liczbie cech rynkowych gruntu na danym rynku lokalnym.

Zakres sumy współczynników korygujących wynika z konieczności zachowania założenia mówiącego, że wartość szacowana powinna znaleźć się pomiędzy:

$$C_{min} \leq W_D \leq C_{max}$$

Po uwzględnieniu wzoru:

$$W_D = C_{sr} \times \sum_{i=1}^n U_i \times K$$

otrzymamy:

$$C_{min} \leq C_{sr} \times \sum_{i=1}^n U_i \leq C_{max}$$

Dzieląc obie strony nierówności przez C_{sr} ograniczamy zakres sumy współczynników korygujących, co przedstawia poniższy wzór:

$$\frac{C_{min}}{C_{sr}} \leq \sum_{i=1}^n U_i \leq \frac{C_{max}}{C_{sr}}$$

Ostateczna wartość prawa własności nieruchomości obliczona zostanie wg wzoru:

$$W_N = W_D \times P$$

gdzie:

W_D – wartość rynkowa 1 m² p.u. budynku mieszkalnego,

P – powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego.

4. OBLICZENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ

4.1. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU W ZAKRESIE CELU I SPOSOBU WYCENY

Analizy rynku dokonano na podstawie posiadanych danych rynkowych, dotyczących transakcji i ofert sprzedaży nieruchomości zabudowanych na wolnym rynku. Analizie poddano obszar całego miasta Sulejówek.

W metodzie korygowania ceny średniej posłużono się wybranymi transakcjami z bazy danych.

W celu przeprowadzenia wyceny zgromadzono następujące dane wyjściowe:

- informacje o cenach nieruchomości zabudowanych na terenie rynku lokalnego,
- informacje z istniejącej w aktach dokumentacji oraz wizji lokalnej dotyczącej lokalizacji, sąsiedztwa, kształtu i wielkości działki, stanu technicznego i standardu budynku oraz innych elementów cenotwórczych.

1. Analiza Popytu

Demografia i tendencje ludnościowe:

Powiat sandomierski, podobnie jak wiele powiatów we wschodniej Polsce, zmaga się z ujemnym przyrostem naturalnym i ujemnym saldem migracji. Oznacza to, że liczba mieszkańców maleje, co może długofalowo wpływać na spadek popytu na nieruchomości.

Według danych z końca 2021 roku, powiat zamieszkiwało około 75.900 osób. Wcześniejsze dane wskazywały na spadek liczby ludności (np. z 76.736 w połowie 2020 r. do 75.900 w grudniu 2021 r.).

Dominującą grupą wiekową jest ludność w wieku produkcyjnym, jednak udział ludności w wieku poprodukcyjnym jest znaczący, co może sugerować preferencje dla mniejszych, bardziej komfortowych nieruchomości lub domów dostosowanych do potrzeb osób starszych.

Sytuacja ekonomiczna:

Brak aktualnych danych o średnich zarobkach specyficznych dla powiatu sandomierskiego w kontekście zdolności kredytowej. Ogólnopolskie trendy (rosnące koszty kredytów hipotecznych i inflacja w 2022/2023 r., później stabilizacja i potencjalne obniżki stóp procentowych) miały wpływ na rynek. Programy wspierające kredyty hipoteczne (np. „Bezpieczny Kredyt 2%”) mogły tymczasowo pobudzić popyt, jednak ich wpływ na rynki lokalne takie jak sandomierski może być ograniczony w porównaniu do dużych aglomeracji.

Preferencje nabywców:

Analiza ogłoszeń wskazuje na zainteresowanie zarówno domami o mniejszych powierzchniach (70-100 m²), jak i większymi (150-250 m²), często z potencjałem turystycznym (zwłaszcza w okolicach Sandomierza).

Lokalizacja w pobliżu Sandomierza lub w urokliwych, spokojnych miejscowościach wiejskich cieszy się popularnością.

Część nabywców poszukuje nieruchomości w stanie „do zamieszkania”, co wiąże się z wysokimi kosztami remontów i wykończenia. Istnieje też popyt na nieruchomości z dużą działką, sady i tereny rolne.

2. Analiza Podaży

Aktualna oferta:

Na czerwiec 2025, na popularnych portalach ogłoszeniowych dostępnych jest kilkadziesiąt domów na sprzedaż w powiecie sandomierskim (np. Adresowo.pl podaje 53 ogłoszenia, Morizon.pl 21 ogłoszeń). Ta liczba może świadczyć o stosunkowo ograniczonej podaży w porównaniu do dużych rynków.

Średnie ceny ofertowe domów w powiecie sandomierskim wahają się. Według Adresowo.pl to około 609 tys. zł, ze średnią ceną za m² wynoszącą 3.968 zł. Morizon.pl podaje średnią cenę 860.990 zł (4.444 zł/m²), co pokazuje rozbieżności w metodologiach zbierania danych i odzwierciedla zróżnicowanie ofert.

Rozpiętość cenowa jest bardzo duża – od 90 tys. zł do nawet 2,5 mln zł, co wynika z różnorodności obiektów (od starych, małych domów do remontu, po duże rezydencje czy nieruchomości z potencjałem komercyjnym/agroturystycznym).

W ofercie dominują domy z rynku wtórnego, często starsze (np. z lat 80. i 90. XX wieku, charakteryzujące się elewacją bez tynku, starszymi systemami grzewczymi). Mniejsza liczba ofert to domy nowoczesne lub nowe.

Nowe budownictwo:

Brak bezpośrednich, bieżących danych o liczbie wydanych pozwoleń na budowę domów jednorodzinnych w powiecie sandomierskim. Ogólne dane GUS dla Polski wskazywały na spadek liczby oddanych mieszkań w 2023 r. w stosunku do 2022 r. (o 7,2%). Trend ten prawdopodobnie dotyczy także rynków lokalnych, co sugeruje ograniczoną nową podaż.

Lokalne urzędy (Starostwo Powiatowe w Sandomierzu, Wydział Architektury i Budownictwa) zajmują się wydawaniem pozwoleń, ale ich statystyki nie są publicznie dostępne w zagregowanej formie online.

Pojawiają się oferty sprzedaży gruntów budowlanych (także przez Powiat Sandomierski), co może świadczyć o potencjale pod przyszłe inwestycje, ale niekoniecznie o aktualnie realizowanej dużej liczbie nowych domów deweloperskich.

3. Relacja Popytu i Podaży

Rynek zróżnicowany, ale stabilny z tendencją do rynku kupującego w przypadku starszych nieruchomości:

Wydaje się, że rynek domów mieszkalnych w powiecie sandomierskim jest bardziej stabilny niż w dużych aglomeracjach, ale również odczuwa ogólnopolskie trendy ekonomiczne.

Ze względu na spadek liczby ludności i ograniczoną siłę nabywczą w porównaniu do dużych miast, w przypadku starszych, wymagających remontu domów, rynek może być rynkiem kupującego. Oznacza to, że jest więcej ofert niż chętnych kupców, co daje pole do negocjacji cen.

Domy w dobrym stanie, w atrakcyjnych lokalizacjach (zwłaszcza w Sandomierzu i jego najbliższej okolicy, lub te z potencjałem turystycznym) mogą szybciej znaleźć nabywców i utrzymywać stabilne ceny.

Brak szczegółowych danych o liczbie transakcji w powiecie sandomierskim utrudnia precyzyjną ocenę dynamiki rynku. Ogólnopolskie dane GUS wskazują na spadek liczby aktów notarialnych dotyczących sprzedaży nieruchomości w 2023 r. w porównaniu do 2022 r., co sugeruje ogólne wyhamowanie rynku po wcześniejszym boomie.

Czynniki wpływające na ceny:

Lokalizacja: domy w samym Sandomierzu lub jego bezpośrednim sąsiedztwie są droższe niż te położone w odległych miejscowościach powiatu.

Stan techniczny i standard: nieruchomości w złym stanie technicznym lub wymagające gruntownego remontu są wyceniane znacznie niżej. Brak otynkowanej elewacji może być istotnym czynnikiem wpływającym na niższą wycenę, ze względu na konieczność poniesienia dodatkowych kosztów przez nabywcę.

Wielkość i zagospodarowanie działki: duże działki, sady, czy potencjał rekreacyjny mogą podnosić wartość nieruchomości.

Potencjał inwestycyjny/turystyczny: domy w Sandomierzu i okolicach, które mogą być wykorzystane pod najem krótkoterminowy lub agroturystykę, osiągają wyższe ceny.

Podsumowanie i Wnioski:

Rynek nieruchomości zabudowanych domami mieszkalnymi w powiecie sandomierskim jest zróżnicowany. Charakteryzuje się:

Ograniczonym, ale stabilnym popytem, generowanym głównie przez lokalną społeczność oraz osoby poszukujące spokoju i bliskości natury, a także inwestorów w turystykę. Spadki demograficzne mogą długofalowo wpływać na rynek.

Stosunkowo ograniczoną podażą nowych domów, co sprzyja rynkowi wtórnemu.

Dużą rozpiętością cenową, zależną od lokalizacji, stanu technicznego, powierzchni i potencjału nieruchomości. Starsze domy wymagające remontu stanowią istotną część oferty i są wyceniane niżej.

Dla sprzedających: kluczowe jest realistyczne określenie ceny, uwzględniające stan techniczny i ewentualne konieczne inwestycje (np. w termomodernizację, która jest coraz ważniejsza). Atrakcyjne położenie (blisko Sandomierza, walory przyrodnicze) może być silnym atutem.

Dla kupujących: rynek może oferować okazje cenowe, zwłaszcza w przypadku domów wymagających remontu. Warto dokładnie ocenić koszty modernizacji i doprowadzenia nieruchomości do pożądanego standardu.

Do analizy wybrano kilkanaście transakcji przeprowadzonych w roku 2024 i 2025 dotyczących nieruchomości zabudowanych, zlokalizowanych na obszarze kilku gmin powiatu sandomierskiego. Obecnie ceny ofertowe gruntów zabudowanych kształtują się w przedziale od 2.800 zł do nawet 5.500 zł za 1 m² powierzchni użytkowej budynku. Nie ma to jednak odzwierciedlenia w cenach transakcyjnych. Tu ceny zawierają się między 1.490 a 4.130 zł za 1 m² p.u. Stwierdzono, że popyt na działki zabudowane i niezabudowane na analizowanym terenie w ostatnim roku nie wykazywał trendów wzrostowych i z tych powodów nie zachodzi konieczność dla aktualizacji cen transakcyjnych.

W wyniku badania zależności ceny transakcyjnej od cech rynkowych nieruchomości sprzedanych na wolnym rynku ustalono, że nabywcy uzależniają cenę m.in. od powierzchni działki, wieku budynku, jego architektury i standardu wykończenia, ale przede wszystkim od lokalizacji, czyli położenia względem tras i punktów usługowo-handlowych.

4.2. USTALENIE CECH RYNKOWYCH DLA GRUNTÓW ZABUDOWANYCH

Cechy rynkowe nieruchomości są to takie atrybuty, co do których można stwierdzić, że wpływają na poziom cen na danym rynku nieruchomości. Kryteria wyboru tych cech wynikają zatem z rynkowych cech nieruchomości.

Dobór cech dostosowany został do najistotniejszych i najważniejszych różnic między nieruchomością szacowaną a nieruchomościami przyjętymi do porównania. Zastosowane cechy najlepiej oddają wpływ na szukaną wartość w zestawieniu z rodzajem nieruchomości sprzedanych.

Analizując zespół cech nieruchomości zabudowanych wyodrębniono te, które różnicują nieruchomości, i które, jak wynika z zachowań kupujących, mają najistotniejszy wpływ na wartość nieruchomości, będącej przedmiotem wyceny.

Cechy te można uporządkować i opisać następująco:

1. Lokalizacja – atrakcyjność położenia, odległość od punktów handlowych, usługowych i komunikacyjnych:
 - (a) bardzo atrakcyjna – nieruchomości zlokalizowane w miejscach cieszących się dużym popytem, z dobrą dostępnością komunikacyjną, w pobliżu punkty handlowe i usługowe, obiekty użyteczności publicznej. Bliskość głównych szlaków komunikacyjnych;
 - (b) atrakcyjna – średnio rozwinięta infrastruktura drogowa, połączenia komunikacyjne, z ograniczonym dostępem do obiektów handlowo-usługowych, komunikacji publicznej;
 - (c) przeciętna – nieruchomości położone w miejscach o niedogodnych połączeniach komunikacyjnych, z niedogodnym dostępem do obiektów handlowo-usługowych, komunikacji publicznej.
2. Wielkość działki –
 - (a) bardzo dobra – powierzchnia powyżej 10.000 m²;
 - (b) dobra – powierzchnia od 5.000 do 10.000 m²;
 - (c) słaba – powierzchnia poniżej 5.000 m².

3. Zagospodarowanie terenu –

- (a) bardzo dobry – teren działki urządzony, z pielęgnowaną roślinnością, utwardzonymi podjazdami, automatyka bramy;
- (b) dobre – teren działki jedynie częściowo urządzony, z pielęgnowaną roślinnością;
- (c) słabe – teren działki średnio utrzymany, roślinność ogrodowa zaniedbana, pielęgnowana sporadycznie.

4. Standard i funkcjonalność budynku –

- (a) wysoki – nowoczesna architektura bryły budynku oraz nowoczesne elementy wykończenia zewnętrznego i wewnętrznego, ochrona obiektu, automatyka bram i garaży;
- (b) średni – budynek w tradycyjnej architekturze z typowymi elementami wykończenia, brak ochrony;
- (c) niski – budynek o typowej architekturze, stawiany w latach wcześniejszych, dawne (pierwotne) elementy wyposażenia i wykończenia lub obiekt nie w pełni wykończony, wymagający jeszcze wielu dodatkowych prac budowlanych;

5. Stan techniczny budynku –

- (a) bardzo dobry – budynek nowy lub budynek, w którym prowadzona jest stale gospodarka remontowa;
- (b) dobry – budynek, w którym przeprowadzono remonty. Ze średnim zużyciem technicznym;
- (c) niski – budynek do generalnego remonty lub wykończenia, widoczna degradacja elementów konstrukcyjnych.

6. Powierzchnia użytkowa –

- (a) odpowiednia – budynek do 100 m²,
- (b) duża – budynek ponad 100 m².

4.3. OPIS WYCENIANEJ CZĘŚCI DZIAŁKI POD KĄTEM CECH RYNKOWYCH

1. Lokalizacja, przeciętna – nieruchomość położona we wsi Śmiechowice, w jej skrajnej, południowej części; w pobliżu brak punktów handlowych.
2. Wielkość działki, słaba – powierzchnia łączna gruntu to 2.200 m².
3. Zagospodarowanie terenu, słabe – teren z niewielką ilością roślinności ogrodowej, bez wyznaczonych ścieżek i podjazdów. Ogrodzenie z siatki, brama bez automatyki.
4. Standard i funkcjonalność budynku, średni – elementy wykończenia i wyposażenia budynku z lat 80-tych XX w.
5. Stan techniczny budynku, niski – obiekt doraźnie remontowany. Poszycie dachu z eternitu. Elewacja nieotynkowana.
6. Powierzchnia użytkowa, duża – obiekt o p.u. 167,7 m².

4.4. WYKAZ TRANSAKCJI PRZYJĘTYCH DLA OKREŚLENIA CENY ŚREDNIEJ

Wszystkie przedstawione niżej transakcje dotyczyły nieruchomości zabudowanych domami mieszkalnymi wraz z różnego rodzaju budynkami gospodarczymi. Z tego powodu w procesie wyceny nie uwzględniono budynku gospodarczego i garażowego jako dodatkowego elementu wpływającego na wartość.

Tabela 1

L.p.	Data transakcji	Obręb	Nr aktu notarial. Rep. A Nr	Powierzchnia użytkowa budynku (m ²)	Powierzchnia działki (m ²)	Cena transakcyjna (zł)	Cena transakcyjna za 1 m ² pow. użytkowej (zł)
1.	17.01.2024	Obrazów	56/24	96,9	7.380	250.000	2.580
2.	22.02.2024	Ostrołęka	589/24	101,1	1.700	225.000	2.225
3.	28.04.2024	Łukawa	4814/24	209,1	9.600	650.000	3.108
4.	29.04.2024	Skrzypaczowice	3729/24	94,3	7.301	388.000	4.114
5.	15.05.2024	Łukawa	3688/24	39,6	4.300	107.000	2.702
6.	15.05.2024	Koćmierzów	3701/24	132,6	3.600	515.000	3.884
7.	21.05.2024	Łojowice	4333/24	56,1	2.500	50.000	891
8.	30.08.2024	Żurawica	6921/24	149,7	10.900	600.000	4.008
9.	30.09.2024	Chwałki	1928/24	93,5	900	267.000	2.856
10.	15.10.2024	Ocinek	2063/24	174,6	9.500	720.000	4.124
11.	17.10.2024	Sulisławice	10660/24	159,4	5.000	569.000	3.570
12.	06.11.2024	Jasienica	8308/24	100,3	1.200	200.000	1.994
13.	27.11.2024	Zdanów	9165/24	85,8	2.900	240.000	2.797
14.	10.12.2024	Chwałki	9305/25	147,9	1.200	700.000	4.733
15.	30.12.2024	Dacharzów	4488/24	59,4	6.300	150.000	2.525
16.	07.01.2025	Komorna	117/25	130,9	38.900	400.000	3.056
17.	05.02.2025	Pęczyny	241/25	70,5	45.600	127.500	1.808
18.	25.03.2025	Łojowice	777/25	77,3	500	185.000	2.393
19.	26.03.2025	Chwałki	2388/25	153,0	1.000	480.000	3.137
20.	01.04.2025	Zawierzbie	2558/25	60,3	10.600	90.000	1.493
21.	07.04.2025	Chwałki	2927/25	113,5	700	400.000	3.524
22.	24.04.2025	Zdanów	3147/25	62,1	11.000	100.000	1.610
23.	28.04.2025	Przewłoka	2435/25	103,7	1.700	200.000	1.929
24.	29.05.2025	Kobierniki	4137/25	204,0	1.565	620.000	3.039

Transakcje skrajne, zaznaczone kolorem szarym, zostały odrzucone.

Na podstawie powyższej tabeli określono cenę minimalną oraz cenę maksymalną w próbie reprezentacyjnej:

$$C_{\min} = 1.493 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\max} = 4.124 \text{ zł/m}^2$$

4.4.1. Obliczenie ceny średniej

$$C_{\text{śr}} = \frac{C_1 + C_2 + \dots + C_{22}}{22}$$

$$C_{\text{śr}} = 2.840 \text{ zł/m}^2$$

Położenie ceny średniej w przedziale:

$$P_{\text{cś}} = \frac{C_{\text{śr}} - C_{\min}}{C_{\max} - C_{\min}}$$

gdzie:

$P_{\text{cś}}$ – położenie ceny średniej w przedziale

$C_{\text{śr}}$ – cena średnia ze zbioru nieruchomości podobnych

$C_{\min}$ – cena minimalna w zbiorze nieruchomości podobnych

$C_{\max}$ – cena maksymalna w zbiorze nieruchomości podobnych

$$P_{\text{cś}} = \frac{2.840 - 1.493}{4.124 - 1.493} = 0,51$$

4.4.2. Określenie zakresu sumy współczynników korygujących

Granica dolna (Gd) =

$$\frac{C_{\min}}{C_{\text{śr}}} = \frac{1.493}{2.840} = 0,53$$

Granica górna (Gg) =

$$\frac{C_{\max}}{C_{\text{śr}}} = \frac{4.124}{2.840} = 1,45$$

4.5. USTALENIE WAG CECH RYNKOWYCH

Wagi cech ustalono na podstawie badania preferencji nabywców, uzyskane w toku analiz własnych oraz od pośredników w obrocie nieruchomościami.

Tabela 2

L.p.	Cechy rynkowe	Procentowy wpływ na wartość działki zabudowanej (wagi cech)
1.	Lokalizacja	20
2.	Wielkość działki	5
3.	Zagospodarowanie terenu	10
4.	Standard i funkcjonalność budynku	30
5.	Stan techniczny budynku	30
6.	Powierzchnia użytkowa	5
	RAZEM	100

4.6. OKREŚLENIE WARTOŚCI UDZIAŁU W NIERUCHOMOŚCI

Tabela 3

L.p.	Cechy rynkowe	Parametry cech rynkowych działki szacowanej
1.	Lokalizacja	przeciętna
2.	Wielkość działki	słaba
3.	Zagospodarowanie terenu	słabe
4.	Standard i funkcjonalność budynku	średni
5.	Stan techniczny budynku	niski
6.	Powierzchnia użytkowa	duża

Tabela 4

L.p.	Cechy rynkowe	Waga współczynnika (%)	Zakres współczynników korygujących	Wartość współczynnika (u_i)
1.	Lokalizacja	20	0,106 – 0,290	0,106
2.	Wielkość działki	5	0,0265 – 0,0725	0,0265
3.	Zagospodarowanie terenu	10	0,053 – 0,145	0,053
4.	Standard i funkcjonalność budynku	30	0,159 – 0,435	0,300*
5.	Stan techniczny budynku	30	0,159 – 0,435	0,159
6.	Powierzchnia użytkowa	5	0,0265 – 0,0725	0,0265
	RAZEM	100	0,53 – 1,45	0,671

*0,435 – 0,159 = 0,276

0,276 x 0,51 = 0,141

0,159 + 0,141 = **0,300**

Na podstawie powyższej tabeli określono wartość rynkową 1 m² pow. użytkowej budynku wraz z gruntem. Dodatkowy współczynnik korekcyjny K przyjęto na poziomie 0,9 z racji tego, iż przedmiotem szacowania jest udział 1/4 i 1/8 części w nieruchomości zabudowanej, która jest przedmiotem postępowania upadłościowego. Szacując wartość nieruchomości należy zwrócić uwagę na warunki opisane w art. 151.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, które określają, iż wartość rynkową nieruchomości 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, działając z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej. Sprzedaż jedynie udziału w nieruchomości obarczony jest dość istotną wadą – drastyczne ograniczenie potencjalnych nabywców, co wyraźnie wpływa na relację pomiędzy popytem a podażą.

$$W_D = C_{\text{gr}} \times \sum_{i=1}^n u_i \times K$$

$$W_D = 2.840 \text{ zł/m}^2 \times 0,671 \times 0,9 = \boxed{1.715,07 \text{ zł/m}^2} \text{ powierzchni użytkowej}$$

Działki nr 350 i 351 należą do dwóch różnych ksiąg wieczystych, lecz w naturze stanowią jedną wspólną przestrzeń gospodarczą, zabudowaną budynkami mieszkalnymi i gospodarczo-garażowymi. Z map ewidencyjnych można ustalić, że budynek mieszkalny o p.u. 167,7 m² znajduje się w 32% na terenie działki nr 350 i w 68% na terenie działki nr 351. Zatem:

Wartość rynkowa udziału 1/4 części w prawie własności działki nr 350, wg aktualnego stanu i aktualnego poziomu cen wynosi:

$$W_{\text{CN}} = 1.715,07 \text{ zł/m}^2 \times 167,7 \text{ m}^2 \times 0,32 \times 1/4$$

$$W_{\text{CN}} = 23.009,38 \text{ zł}$$

Wartość rynkową udziału 1/4 części w działce nr 350 ustalono na poziomie –

$$W_{\text{CN}} = 23.000 \text{ zł}$$

słownie: dwadzieścia trzy tysiące złotych

Wartość rynkowa udziału 1/8 części w prawie własności działki nr 351, wg aktualnego stanu i aktualnego poziomu cen wynosi:

$$W_{\text{CN}} = 1.715,07 \text{ zł/m}^2 \times 167,7 \text{ m}^2 \times 0,68 \times 1/8$$

$$W_{\text{CN}} = 24.447,46 \text{ zł}$$

Wartość rynkową udziału 1/8 części w działce nr 351 ustalono na poziomie –

$$W_{\text{CN}} = 24.450 \text{ zł}$$

słownie: dwadzieścia cztery tysiące czterysta pięćdziesiąt złotych

5. PODSUMOWANIE

Oszacowane wyżej kwoty są wartościami rynkowymi udziałów 1/4 i 1/8 części w prawie własności działek zabudowanych nr 350 i 351, rozumianymi jako najbardziej prawdopodobne ceny możliwe do osiągnięcia na wolnym rynku. Ustalone zostały przy wykorzystaniu metody korygowania ceny średniej, na podstawie cen transakcyjnych nieruchomości zabudowanych jakie uzyskane zostały w wyniku transakcji wolnorynkowych.

Oszacowane wartości udziałów uwzględniają m.in. położenie działek, wielkość gruntu, stan techniczny budynku i jego standard oraz zagospodarowanie działek. Ze względu na dostępności do sprzedaży jedynie udziałów, zastosowany został współczynnik $K = 0,9$.

6. OSZACOWANIE WARTOŚCI DZIAŁKI NR 82

6.1. OKREŚLENIE CECH RYNKOWYCH GRUNTÓW ROLNYCH

Cechy rynkowe nieruchomości są to takie atrybuty, co do których można stwierdzić, że wpływają na poziom cen na danym rynku nieruchomości. Kryteria wyboru tych cech wynikają zatem z rynkowych cech nieruchomości.

Dobór cech dostosowany został do najistotniejszych i najważniejszych różnic między nieruchomością szacowaną, a nieruchomościami przyjętymi do porównania. Zastosowane cechy najlepiej oddają wpływ na szukaną wartość w zestawieniu z rodzajem nieruchomości sprzedanych.

Analizując zespół cech nieruchomości gruntowych wyodrębniono te, które różnicują nieruchomości, i które, jak wynika z zachowań kupujących, mają najistotniejszy wpływ na wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny.

Cechy te można uporządkować i opisać następująco:

1. Lokalizacja – atrakcyjność położenia w Gminie, odległość od linii komunikacyjnych, punktów handlowych, usługowych i użyteczności publicznej:
 - (a) atrakcyjna – lokalizacja w pobliżu zabudowań z dobrym dostępem do dróg utwardzonych ,
 - (b) przeciętna – lokalizacja w rejonach bez zabudowań,
2. Kultura gleb – stan upraw, utrzymanie gleby, częstotliwość prac agrotechnicznych
 - (a) dobra – zadbane uprawy, odpowiednio utrzymana gleba przy pomocy zabiegów agrotechnicznych, gleba dobrze napowietrzona,
 - (b) średnia – średnio zadbane uprawy, zabiegi agrotechniczne wykonywane nieregularnie, gleba niedotleniona, teren bez samosiewek drzew i krzewów;
 - (c) słaba – grunt od dłuższego czasu nie uprawiany, porośnięty chwastami lub samosiewkami drzew i krzewów, widoczne ślady zdziczenia roślinności, grunt zalesiony,
3. Kształt i wielkość działki –
 - (d) dobry – powierzchnia ponad 0,5 ha i o szerokości powyżej 20 m,
 - (e) słaby – powierzchnia poniżej lub ponad 0,5 ha, o szerokości mniejszej niż 20 m.

4. Bonitacja i zdolność produkcyjna gleby – rodzaj użytków i ich klas bonitacyjnych

- (a) bardzo dobra – grunty w klasie II lub III,
- (b) dobra – grunty posiadające przeważającą część użytków w klasie co najmniej IV, IVa lub IVb,
- (c) słaba – grunty w przeważającej powierzchni klasy V, VI, rowy lub nieużytki.

5. Dojazd bezpośredni –

- (a) dobry – droga asfaltowa lub gruntowa o szerokości ponad 10 m,
- (b) utrudniony – droga gruntowa o szerokości 10 m i poniżej.

6.2. OPIS WYCENIANEJ DZIAŁKI POD KĄTEM CECH RYNKOWYCH

- 1. Lokalizacja, przeciętna – działka położona w rejonie mocno oddalonym od zabudowań.
- 2. Kultura gleb, dobra – grunty porośnięte drzewami owocowymi, pielęgowanymi.
- 3. Kształt i wielkość działki, słaby – działka o szerokości poniżej 20 m.
- 4. Bonitacja i zdolność produkcyjna gleby, bardzo dobra – w całości grunty II i III klasy,
- 5. Dojazd bezpośredni, utrudniony – do działki prowadzi droga utwardzona i gruntowa o szerokości ok. 4 m.

6.3. WYKAZ TRANSAKCJI PRZYJĘTYCH DLA OKREŚLENIA CENY ŚREDNIEJ

Tabela 5

L.p.	Data transakcji	Nr aktu notarialnego Rep. A Nr	Obręb	Powierzchnia działki (ha)	Cena transakcyjna (zł)	Cena transakcyjna za 1 ha powierzchni (zł)
1.	27.06.2024	1516/24	Gorzyczany	1,7	119.000	70.000
2.	02.08.2024	6009/24	Samborzec	1,2108	60.000	49.554
3.	29.08.2024	6855/24	Bystrojowice	0,82	57.000	69.512
4.	03.09.2024	6622/24	Milczany	1,0745	50.000	46.533
5.	12.09.2024	1639/24	Milczany	0,566	40.000	70.671
6.	19.09.2024	7035/24	Janowice	3,28	200.000	60.976
7.	26.09.2024	1915/24	Chobrzany	1,17	100.000	85.470
8.	20.11.2024	8943/24	Złota	0,99	40.000	40.404
9.	12.12.2024	9594/24	Bogoria Skotnicka	0,54	30.800	57.037
10.	27.12.2024	9769/24	Gorzyczany	0,8	50.000	62.500
11.	30.12.2024	9837/24	Zajeziore	0,53	23.000	43.396
12.	08.01.2025	214/25	Jachimowice	1,17	40.000	34.188
13.	09.01.2025	280/25	Chobrzany	0,8	8.000	10.000
14.	29.01.2025	1087/25	Chobrzany	1,06	70.000	66.038
15.	05.02.2025	904/25	Gorzyczany	0,75	30.000	40.000
16.	06.02.2025	971/25	Krzczkowice	0,5698	22.000	38.610
17.	07.02.2025	1241/25	Strączków	0,55	37.000	67.273
18.	12.02.2025	241/25	Chobrzany	1,51	70.000	46.358
19.	12.02.2025	1379/25	Złota	1,94	100.000	51.546
20.	12.02.2025	1393/25	Koćmierzów	1,1	40.000	36.364
21.	20.02.2025	1598/25	Skotniki	0,76	45.000	59.210
22.	25.02.2025	1722/25	Milczany	0,4512	20.000	44.326
23.	26.03.2025	2398/25	Gorzyczany	1,26	90.000	71.428
24.	28.04.2025	3496/25	Łojowice	1,03	49.500	48.058
25.	05.05.2025	3349/25	Samborzec	1,0226	50.000	48.895
26.	06.05.2025	3654/25	Bystrojowice	0,96	96.000	100.000

Transakcje skrajne, zaznaczone kolorem szarym, zostały odrzucone.

Na podstawie powyższej tabeli określono cenę minimalną oraz cenę maksymalną w próbie reprezentacyjnej:

$$C_{\min} = 34.188 \text{ zł/ha}$$

$$C_{\max} = 85.470 \text{ zł/ha}$$

6.3.1. Obliczenie ceny średniej

$$C_{\text{śr}} = \frac{C_1 + C_2 + \dots + C_{24}}{24}$$

$$C_{\text{śr}} = 54.514 \text{ zł/ha}$$

Położenie ceny średniej w przedziale:

$$P_{\text{cś}} = \frac{C_{\text{śr}} - C_{\min}}{C_{\max} - C_{\min}}$$

gdzie:

$P_{\text{cś}}$ – położenie ceny średniej w przedziale

$C_{\text{śr}}$ – cena średnia ze zbioru nieruchomości podobnych

$C_{\min}$ – cena minimalna w zbiorze nieruchomości podobnych

$C_{\max}$ – cena maksymalna w zbiorze nieruchomości podobnych

$$P_{\text{cś}} = \frac{54.514 - 34.188}{85.470 - 34.188} = 0,4$$

6.3.2. Określenie zakresu sumy współczynników korygujących

Granica dolna (Gd) =

$$\frac{C_{\min}}{C_{\text{śr}}} = \frac{34.188}{54.514} = 0,63$$

Granica górna (Gg) =

$$\frac{C_{\max}}{C_{\text{śr}}} = \frac{85.470}{54.514} = 1,56$$

6.4. USTALENIE WAG CECH RYNKOWYCH

Do wyznaczenia wag cech rynkowych posłużono się analizą preferencji nabywców nieruchomości. Preferencje określono na podstawie informacji o lokalnym rynku gromadzonych we własnym zakresie.

Wagi cech ustalono na podstawie badania preferencji nabywców, uzyskane w toku analiz własnych oraz od pośredników w obrocie nieruchomościami.

Tabela 6

L.p.	Cechy rynkowe	Procentowy wpływ na wartość działki (wagi cech)
1.	Lokalizacja	30
2.	Kultura gleb	15
3.	Kształt i wielkość działki	20
4.	Bonitacja i zdolność produkcyjna gleby	25
5.	Dojazd bezpośredni	10
	RAZEM	100

Tabela 7

L.p.	Cechy rynkowe	Parametry cech rynkowych działki szacowanej
1.	Lokalizacja	przeciętna
2.	Kultura gleb	dobra
3.	Kształt i wielkość działki	słaby
4.	Bonitacja i zdolność produkcyjna gleby	bardzo dobra
5.	Dojazd bezpośredni	utrudniony

6.5. OBLICZENIE WARTOŚCI JEDNOSTKOWEJ I RYNKOWEJ UDZIAŁU W GRUNCIE

Tabela 8

L.p.	Cechy rynkowe	Waga współczynnika (%)	Zakres współczynników korygujących	Wartość współczynnika (u_i) dz. 289/1
1.	Lokalizacja	30	0,189 – 0,468	0,189
2.	Kultura gleb	15	0,0945 – 0,234	0,234
3.	Kształt i wielkość działki	20	0,126 – 0,312	0,126
4.	Bonitacja i zdolność produkcyjna gleby	25	0,1575 – 0,390	0,390
5.	Dojazd bezpośredni	10	0,063 – 0,156	0,063
	RAZEM	100	0,63 – 1,56	1,002

Przyjęto dodatkowy współczynnik korekcyjny K na poziomie 0,9 z racji tego, iż przedmiotem szacowania jest udział w przedmiotowej działce, która jest przedmiotem postępowania upadłościowego. Szacując wartość nieruchomości należy zwrócić uwagę na warunki opisane w art. 151.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, które określają, iż wartość rynkową nieruchomości 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. Sprzedaż jedynie udziału w nieruchomości obarczony jest dość istotną wadą – drastyczne ograniczenie potencjalnych nabywców, co wyraźnie wpływa na relację pomiędzy popytem a podażą.

Na podstawie powyższej tabeli określono wartość rynkową 1 ha powierzchni działki nr 82 (współczynnik $K = 1,0$):

$$W_X = C_{sr} \times \sum_{i=1}^n u_i \times K$$

$$W_N = 54.514 \text{ zł/ha} \times 1,002 \times 0,9 = 49.161 \text{ zł/ha powierzchni}$$

Wartość rynkowa prawa własności udziału 1/40 części w działce gruntu oznaczonej nr ewidencyjnym 82 o powierzchni 0,32 ha wynosi:

$$W_N = 49.161 \text{ zł/ha} \times 0,32 \text{ ha} \times 1/4$$

$$W_N = 3.932,88 \text{ zł}$$

Wartość rynkową udziału ustalono na poziomie

3.930 zł

słownie: trzy tysiące dziewięćset trzydzieści złotych

7. PODSUMOWANIE

Oszacowana wyżej kwota jest wartością rynkową udziału w niezabudowanych działce gruntu, rozumianą jako najbardziej prawdopodobna cena możliwa do osiągnięcia na wolnym rynku. Ustalona została przy wykorzystaniu metody korygowania ceny średniej na podstawie cen transakcyjnych gruntów rolnych, jakie uzyskane zostały w wyniku transakcji wolnorynkowych. Wystarczająco duża liczba transakcji pozwoliła ustalić próbkę reprezentatywną, na podstawie której określone zostały średnie ceny rynkowe w badanym okresie i na jednolitym rynku.

Oszacowana wartość uwzględnia położenie działki, dojazd, jej kształt i wielkości, warunki otoczenia oraz dostępności do sprzedaży jedynie udziałów. Określona jednostkowa wartość rynkowa prawa własności wycenianej działki mieści się w przedziale cen transakcyjnych uzyskiwanych za nieruchomości podobne w obrocie rynkowym. Z tego też względu otrzymany wynik można uznać za bliski cenie możliwej do osiągnięcia w obrocie rynkowym.

8. ZESTAWIENIE OSZACOWANYCH WARTOŚĆ RYNKOWYCH UDZIAŁÓW

Tabela 9

Nr działki	Nr księgi wieczystej	Wartość udziału 1/4 części	Wartość udziału 1/8 części
82	KI1S/00028236/8	3.930 zł	
350		23.000 zł	
Razem		26.930 zł	
351	KI1S/00031768/0		24.450 zł
		dwadzieścia sześć tysięcy dziewięćset trzydzieści złotych	dwadzieścia cztery tysiące czterysta pięćdziesiąt złotych

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI WYMUSZONEJ

„Wartość dla wymuszonej sprzedaży jest to kwota pieniężna, którą można otrzymać z tytułu sprzedaży nieruchomości w przypadku, gdy sprzedający działa pod przymusem oraz w czasie, który jest zbyt krótkim, dla spełnienia wymogu odpowiedniego eksponowania nieruchomości na rynku zawartego w definicji wartości rynkowej.

Przy określeniu wartości dla wymuszonej sprzedaży należy wziąć pod uwagę, że zbywca znajduje się w sytuacji przymusowej, co powoduje, że czas eksponowania nieruchomości na rynku jest zwykle zbyt krótki, aby uzyskać cenę rynkową.” – Krajowe Standardy Wyceny Podstawy Nr 2 *Wartości Inne Niż Wartość Rynkowa*.

Przedmiotowe udziały w nieruchomości mogą być przeznaczone do sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, zatem nie będą spełnione warunki definicji wartości rynkowej.

W przypadku przedmiotowych udziałów w nieruchomościach, uwzględniając charakter i lokalizację na rynku lokalnym, wartość wymuszoną dla sprzedaży w postępowaniu upadłościowym można przyjąć na poziomie 75% oszacowanej wartości rynkowej, w myśl art. 965 kpc:

Tabela 10

Nr działki	Nr księgi wieczystej	WRW udziału 1/4 części	WRW udziału 1/8 części
82	KI1S/00028236/8	20.200 zł	
350			
351	KI1S/00031768/0		18.340 zł

OPRACOWAŁ:

10. UWAGI I ZASTRZEŻENIA

- operat zawiera 30 ponumerowanych stron,
- operat sporządzony został w 1 egzemplarzu z podpisem kwalifikowanym, wyłącznie dla celu określonego w punkcie 1.4.,
- niniejsze opracowanie sporządził rzeczoznawca majątkowy posiadający numer uprawnień 2957,
- rzeczoznawca potwierdza, że posiada wystarczającą wiedzę o rynku właściwym dla przedmiotu wyceny, rozumie przedmiot i cel wyceny oraz posiada odpowiednie umiejętności wymagane do tego, aby wykonać wycenę w sposób kompetentny,
- rzeczoznawca potwierdza, że w celu zapewnienia obiektywnej wyceny działał w sposób niezależny i bezstronny,
- autor nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne zatajone fakty dotyczące stanu prawnego nieruchomości,
- operat nie może być kopiowany, udostępniany osobom trzecim ani opublikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez pisemnej zgody autora;
- autor nie ponosi odpowiedzialności wobec osób trzecich;
- ustalona wartość na datę wyceny odzwierciedla stan rynku w dniu wyceny i wynika z przyjętej metodologii, dokonanych obliczeń oraz konfrontacji z danymi uzyskanymi z analizy i charakterystyki lokalnego rynku nieruchomości gruntowych;
- ustalona wartość udziałów w nieruchomościach nie uwzględnia podatków i opłat, jakie potencjalny nabywca byłby zobowiązany zapłacić w związku z ich nabyciem;
- rzeczoznawca zastrzega sobie prawo dokonania korekty oszacowania wartości, jeżeli po dacie oddania niniejszego operatu ujawnią się okoliczności lub fakty, nieznane mu w chwili sporządzania opracowania, a wywierające wpływ na określenie tej wartości;
- wysokość oszacowanej wartości zależy od czynników zewnętrznych, a w szczególności od sytuacji panującej na lokalnym rynku nieruchomości gruntowych. Kwota oszacowania jest zatem kwotą wyliczoną na konkretną datę i w przypadku odniesienia jej do innej daty powinna podlegać odpowiedniej aktualizacji;
- operat został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny, opracowanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

11. ZAŁĄCZNIKI

- postanowienie o ogłoszeniu upadłości;
- odpisy z ksiąg wieczystych wygenerowane ze strony <http://ekw.ms.gov.pl>;
- informacje ewidencyjne o działkach;
- Decyzja Prezesa Sądu Okręgowego w Warszawie i Decyzja Prezesa Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie o ustanowieniu biegłym sądowym na kolejne kadencje;
- polisa OC rzeczoznawcy majątkowego;
- dokumentacja fotograficzna.

Z A E A C Z N I K I

Obwieszczenie postanowienia o ogłoszeniu upadłości

METRYKA OBWIESZCZENIA

Numer obwieszczenia	20250221/00512
Sygnatura postępowania	RA1R/GU/25/2025
Data obwieszczenia	21.02.2025

PODMIOT

Imię	Mateusz
Nazwisko	Gradzik
Miejsce zamieszkania	Myśliszewice, Polska / POLAND
Rodzaj podmiotu	Osoba fizyczna nieprowadząca działalności gospodarczej
PESEL	93062003054
NIP	8641948062

TREŚĆ OBWIESZCZENIA

Sąd Rejonowy w Radomiu, V Wydział Gospodarczy, ul. Warszawska 1, 26-610 Radom, obwieszcza, że postanowieniem z dnia 21 lutego 2025 roku wydanym w sprawie o ogłoszenie upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej, którą jest Mateusz Gradzik, PESEL 93062003054, sygnatura akt RA1R/GU/25/2025, postanowił:

- ogłosić upadłość dłużnika, którym jest Mateusz Gradzik, PESEL 93062003054, NIP 8641948062, miejsce zamieszkania: Myśliszewice, adres Długa 95/-, 26-630 Myśliszewice, jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej;
- wzwać wierzycieli upadłego do zgłoszenia wierzytelności syndykowi za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe, w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Rejestrze; dla wierzycieli, o których mowa w art. 216aa ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, wskazać adres do zgłoszenia wierzytelności syndykowi: ul. Encyklopedyczna 2A lok.2, 01-990 Warszawa;
- wzwać osoby, którym przysługują prawa oraz prawa i roszczenia osobiste ciężące na nieruchomości należącej do upadłego, jeżeli nie zostały ujawnione przez wpis w księdze wieczystej, do ich zgłaszania syndykowi za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Rejestrze pod rygorem utraty prawa powoływania się na nie w postępowaniu upadłościowym; dla wierzycieli, o których mowa w art. 216aa ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, wskazać adres do zgłoszenia praw oraz praw osobistych i roszczeń ciężących na nieruchomości syndykowi: ul. Encyklopedyczna 2A lok.2, 01-990 Warszawa;
- wyznaczyć syndyka, którego funkcję będzie pełnić: Tomasz Szadkowski (numer licencji 1263);
- wskazać, iż niniejsze postępowanie będzie prowadzone w trybie określonym w art. 491¹ ust. 1 Prawa upadłościowego;
- wskazać, że podstawą jurysdykcji sądów polskich jest art. 3 ust.1 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2015 /848 z dnia 20 maja 2015 r. w sprawie postępowania upadłościowego (Dz. U. UE. L. z 2015 r. Nr 141, str. 19 z późn. zm.), a postępowanie ma charakter główny;
- kosztami postępowania obciążyć dłużnika, którym jest Mateusz Gradzik w zakresie dotychczas poniesionym.

Sygnatura akt w korespondencji dla syndyka: RA1R/GUp-s/42/2025.

Poucza się, że wierzycielowi przysługuje zażalenie na postanowienie o ogłoszeniu upadłości wyłącznie w części dotyczącej jurysdykcji sądów polskich. Zażalenie wnosi się w następujący sposób: wierzyciel może w terminie tygodnia od dnia obwieszczenia postanowienia o

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
---------------------------	----------------------------	--------------------------	---------------------------	--------------------------

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

			Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości			7, 10
4			

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki			82	1, 6
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)		Lp. 1.	1	ŚWIĘTOKRZYSKIE, SANDOMIERSKI, SAMBORZEC, ŚMIECHOWICE
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki			350	1, 6
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)		Lp. 1.	1	ŚWIĘTOKRZYSKIE, SANDOMIERSKI, SAMBORZEC, ŚMIECHOWICE

			Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości			7, 10
0,4300 HA			

			Nr podstawy wpisu
Zgodność z danymi ewidencji gruntów i budynków (zgodność / chwila sprawdzenia)		B	2010-07-30 10:07:03

Komentarz do migracji

			Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej		1	---

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	OPIS I MAPA; 3 (podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00000890/87/, 1987-04-11 00:00:00, 1987-04-14 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
6	MAPA Z PROJEKTEM PODZIAŁU , 2008-09-09, STAROSTA SANDOMIERSKI, SANDOMIERZ; 139, KI1S/00062156/3 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./KI1S/00000883/13/001, 2013-02-22 11:47:41, 2013-02-25-14.07.33.894613, NIE, 130-141, KI1S/00062156/3 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
7	MAPA Z PROJEKTEM PODZIAŁU , 2008-09-09, STAROSTA SANDOMIERSKI, SANDOMIERZ; 139, KI1S/00062156/3 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./KI1S/00000868/13/001, 2013-02-22 09:52:09, 2013-03-05-11.56.18.803507, NIE, 133-135, KI1S/00062156/3 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
10	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW , 2023-11-23, STAROSTA SANDOMIERSKI, SANDOMIERZ; 13, KI1S/00105712/3 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./KI1S/00000074/24/001, 2024-01-04 15:21:00, 2024-02-16-12.12.53.104246, NIE, 2-5, KI1S/00105712/3 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)

Powrót

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
---------------------------	----------------------------	--------------------------	---------------------------	--------------------------

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

BRAK WPISÓW

[Powrót](#)

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
---------------------------	----------------------------	--------------------------	---------------------------	--------------------------

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	1 /1	---	2
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)	LIDIA GRADZIK, STANISŁAW, GENOWEFA				

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
2	UMOWA PRZEKAZANIA GOSPODARSTWA ROLNEGO , 833/87, 1987-04-13; 1 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW.//00000890/87/, 1987-04-11 00:00:00, 1987-04-14 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

[Powrót](#)

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
---------------------------	----------------------------	--------------------------	---------------------------	--------------------------

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	2	11
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE	
Treść wpisu	OSTRZEŻENIE O NIEZGODNOŚCI MIĘDZY STANEM PRAWNYM NIERUCHOMOŚCI UJAWNIONYM W NINIEJSZEJ KSIĘDZE WIECZYSTej A RZECZYWISTYM STANEM PRAWNYM PRZYSŁUGUJĄCE KAZIMIERZOWI GRADZIK, MAŁGORZACIE GRĘDA, MARCINOWI GRADZIK, MATEUSZOWI GRADZIK SKIEROWANE PRZECIWKO PRAWU LIDII GRADZIK UJAWNIONEJ JAKO WŁAŚCICIEL W NINIEJSZEJ KSIĘDZE WIECZYSTej	

Komentarz do migracji

Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1	Nr podstawy wpisu

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
11	ART. 626(13)§ 1 KPC (wskazanie podstawy) DZ. KW./KI1S/00000901/24/001, 2024-02-16 13:04:00, 2024-02-16-13.22.09.112424, TAK, 1, KI1S/00105712/3 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)

Powrót

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
---------------------------	----------------------------	--------------------------	---------------------------	--------------------------

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Komentarz do migracji

		Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	2	---

Powrót

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
---------------------------	----------------------------	--------------------------	---------------------------	--------------------------

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

		Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	6	1, 2, 3, 7

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki	351		1, 2, 3, 7
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	ŚWIĘTOKRZYSKIE, SANDOMIERSKI, SAMBORZEC, ŚMIECHOWICE
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	/ 00022830 / , 0,1100 HA		

		Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	0,1100 HA	1, 2, 3, 7

		Nr podstawy wpisu
Zgodność z danymi ewidencji gruntów i budynków (zgodność / chwila sprawdzenia)	B	2010-06-28 16:03:25

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	OPIS I MAPA (podstawa oznaczenia) DZ. KW./00001907/89/, 1989-06-13 00:00:00, 1989-06-19 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
2	OPIS I MAPA ; /00035127/ (podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./00002133/91/, 1992-03-16 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpisu, czy z urzędu)
3	OPIS I MAPA (podstawa oznaczenia) DZ. KW./00000182/99/, 1999-01-08 00:00:00, 1999-10-22 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
7	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW , 2023-11-28, STAROSTA SANDOMIERSKI, SANDOMIERZ; 12, KI1S/00105689/2 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./KI1S/00006795/23/001, 2023-12-29 13:01:00, 2024-01-25-12.56.54.710212, NIE, 2-9, KI1S/00105689/2 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)

[Powrót](#)

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
---------------------------	----------------------------	--------------------------	---------------------------	--------------------------

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

BRAK WPISÓW

[Powrót](#)

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
-----------	------------	----------	-----------	----------

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	1 /1	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA	4, 5, 6
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)	KAZIMIERZ GRADZIK, JÓZEF, MARIANNA				
Lp. 2.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	1 /1	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA	4, 5, 6
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)	LIDIA GRADZIK, STANISŁAW, GENOWEFA				

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
4	WARUNKOWA UMOWA SPRZEDAŻY, 591/89, 1989-03-15; 1 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW.//00001907/89/, 1989-06-13 00:00:00, 1989-06-19 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
5	UMOWA PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI, 1427/89, 1989-06-15; 2 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW.//00001907/89/, 1989-06-13 00:00:00, 1989-06-19 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
6	UMOWA SPRZEDAŻY, 108/99, 1999-01-06, EWA SOCHACKA, SANDOMIERZ; 5-6 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW.//00000182/99/, 1999-01-08 00:00:00, 1999-10-22 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

Powrót

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
---------------------------	----------------------------	--------------------------	---------------------------	--------------------------

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

BRAK WPISÓW

[Powrót](#)

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
---------------------------	----------------------------	--------------------------	---------------------------	--------------------------

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

BRAK WPISÓW

[Powrót](#)

Województwo : świętokrzyskie
Powiat : Sandomierz
Jednostka ewidencyjna : SAMBORZEC
Nazwa obrębu : ŚMIECHOWICE
Numer obrębu : 0022

INFORMACJA O DZIAŁCE
z dnia: 05-06-2025

Jednostka rejestrowa : G.8
Grupa rejestrowa : 7

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności/władania	Udział
1	Osoba fizyczna	Własność	1/4
2	Osoba fizyczna	Własność	1/4
3	Osoba fizyczna	Własność	1/4
4	Osoba fizyczna	Własność	1/4

Nr działki	Położenie działki	Klasa użytki		Pow. działki[ha]
350 Id działki : 260907_2.0022.350		Oznaczenie	Pow.	0,11
		Br-RII	0,11	

Informacja o budynkach:

Nr ewid. bud	Adres	Rodzaj wg KŚT	Kondygn / p	Pow. zabud.
207	ŚMIECHOWICE 19 27-650 SAMBORZEC	Budynki mieszkalne	1 /	63
	Id. budynku: 260907_2.0022.207_BUD (jednostka rej.: G.8)			
208		Budynki produkcyjne usługowe i gospodarcze dla rolnictwa	1 /	67
	Id. budynku: 260907_2.0022.208_BUD (jednostka rej.: G.8)			
209		Budynki produkcyjne usługowe i gospodarcze dla rolnictwa	1 /	38
	Id. budynku: 260907_2.0022.209_BUD (jednostka rej.: G.8)			
210		Budynki produkcyjne usługowe i gospodarcze dla rolnictwa	1 /	186
	Id. budynku: 260907_2.0022.210_BUD (jednostka rej.: G.8)			

Województwo : świętokrzyskie
Powiat : Sandomierz
Jednostka ewidencyjna : SAMBORZEC
Nazwa obrębu : ŚMIECHOWICE
Numer obrębu : 0022

INFORMACJA O DZIAŁCE
z dnia: 05-06-2025

Jednostka rejestrowa : G.9
Grupa rejestrowa : 7

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności/władania	Udział
1	Osoba fizyczna	Własność	1/8
2	Osoba fizyczna	Własność	5/8
3	Osoba fizyczna	Własność	1/8
4	Osoba fizyczna	Własność	1/8

Nr działki	Położenie działki	Klasoużytki		Pow. działki[ha]
351 Id działki : 260907_2.0022.351		Oznaczenie	Pow.	0,11
		Br-RII	0,11	

Informacja o budynkach:

Nr ewid. bud	Adres	Rodzaj wg KŚT	Kondyg. n / p	Pow. zabud.
211	ŚMIECHOWICE 19A 27-650 SAMBORZEC	Budynki mieszkalne	2 /	90
	Id. budynku: 260907_2.0022.211_BUD (jednostka rej.: G.9)			
212		Budynki mieszkalne	1 /	5
	Id. budynku: 260907_2.0022.212_BUD (jednostka rej.: G.9)			
213		Budynki mieszkalne	1 /	7
	Id. budynku: 260907_2.0022.213_BUD (jednostka rej.: G.9)			

Województwo : świętokrzyskie
Powiat : Sandomierz
Jednostka ewidencyjna : SAMBORZEC
Nazwa obrębu : ŚMIECHOWICE
Numer obrębu : 0022

INFORMACJA O DZIAŁCE
z dnia: 05-06-2025

Jednostka rejestrowa : G.8
Grupa rejestrowa : 7

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności/władania	Udział
1	Osoba fizyczna	Własność	1/4
2	Osoba fizyczna	Własność	1/4
3	Osoba fizyczna	Własność	1/4
4	Osoba fizyczna	Własność	1/4

Nr działki	Położenie działki	Klasoużytki		Pow. działki[ha]
82 Id działki : 260907_2.0022.82		Oznaczenie	Pow.	0,32
		S-RII	0,15	
		S-RIIIa	0,17	



Warszawa, 14 listopada 2023 roku

**Prezes
Sądu Okręgowego w Warszawie**

ADM-5111-529/23

Decyzja

Na podstawie § 1 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 24 stycznia 2005 r. w sprawie biegłych sądowych (Dz. U. Nr 15, poz. 133) ustanawiam Pana Wojciecha Burkackiego biegłym sądowym przy Sądzie Okręgowym w Warszawie w dziedzinie wyceny nieruchomości od dnia 2 stycznia 2024 r. do dnia 31 grudnia 2029 r.

Uzasadnienie

Pan Wojciech Burkacki 9 października 2023 r. wniósł o ponowne ustanowienie Go biegłym sądowym w dziedzinie wyceny nieruchomości. Ze złożonych dokumentów wynika, że ww. spełnia wymogi formalne zawarte w § 12 powołanego wyżej rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w związku z tym należało orzec jak w sentencji decyzji.



Z up. Prezesa Sądu Okręgowego w Warszawie
WICEPREZES
SSA Marcin Rowicki

Pouczenie

Od powyższej decyzji przysługuje stronie odwołanie do Ministra Sprawiedliwości, które można wnieść w terminie 14 od dnia doręczenia decyzji, za pośrednictwem Prezesa Sądu Okręgowego w Warszawie (art. 129 § 1 i 2 kpa).

Otrzymują:

1. Pan
Wojciech Burkacki
2. aa.

**Prezes
Sądu Okręgowego Warszawa-Praga
w Warszawie**

ADM-5110-22/21

Warszawa, dnia 1 lutego 2021 r.

Decyzja

Na podstawie art. 157 § 1 ustawy z dnia 27 lipca 2001r. Prawo o ustroju sądów powszechnych oraz § 1 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 24 stycznia 2005r. w sprawie biegłych sądowych, ustanawiam **Pana Wojciech Burkacki** biegłym sądowym przy Sądzie Okręgowym Warszawa-Praga w Warszawie z zakresu: wycena nieruchomości, na okres do dnia 31 grudnia 2025 roku.

Uzasadnienie

Pan Wojciech Burkacki pismem z dnia 14 stycznia 2021 roku wniósł o ustanowienie biegłym sądowym z wyżej wymienionego zakresu.

Ze złożonych dokumentów wynika, iż ww. spełnia wymogi formalne zawarte w § 12 powołanego wyżej rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości.

Od powyższej decyzji przysługuje stronie odwołanie do Ministra Sprawiedliwości, które można wnieść w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji, za pośrednictwem Prezesa Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie.



z up. Prezesa Sądu Okręgowego
Warszawa-Praga w Warszawie
Wiceprezes

Jacek Labuda

Przyrzeczenie zgodnie z § 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 24 stycznia 2005 r. w sprawie biegłych sądowych, zostało złożone w dniu: 18 października 2005 roku.

z up. Prezesa Sądu Okręgowego
Warszawa-Praga w Warszawie
Wiceprezes

Jacek Labuda



CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

Saga-Dom Wojciech Burkacki

03-287 Warszawa, Skarbka z Gór 15L / 12

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0017519

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

na okres: 15/01/2025 - 14/01/2026

na sumę gwarancyjną: 50 000 EUR

słownie: pięćdziesiąt tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 327.00 PLN

Lidia Machalska
Starszy Specjalista d/s Ubezpieczeń

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

DOKUMENTACJA

FOTOGRAFICZNA













