
OPERAT SZACUNKOWY

Określenie wartości prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej działki nr 673, 728 położone w miejscowości Sadek, w gminie Szydłowiec, w powiecie szydłowieckim, w województwie mazowieckim,

Dla nieruchomości prowadzona jest Księga Wieczysta **RA1S/00007879/6** przez Sąd Rejonowy w Szydłowcu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

Autor operatu
Łukasz Żmijewski



Łukasz Żmijewski

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Adres nieruchomości:

Sadek, gmina Szydłowiec, powiat szydłowiecki, województwo mazowieckie

Określenie nieruchomości:

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana stanowiąca działki nr 673, 728

Dla nieruchomości prowadzona jest Księga Wieczysta **RA1S/00007879/6** przez Sąd Rejonowy w Szydłowcu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.**Zakres i uwarunkowania wyceny:**

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej.

Cel wyceny:

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny w stanie na dzień wyceny dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.

Metoda wyceny:

Zastosowano podejście porównawcze, korygowania ceny średniej do określenia wartości rynkowej przedmiotu wyceny.

Oszacowana wartość rynkowa:Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej: **37 535 zł**
Wartość udziału 3/16 części w nieruchomości gruntowej: **7 038 zł****Płynność nieruchomości/okres ekspozycji na rynku:**

Średnia/6-12 miesięcy

Opracowanie:*Lukasz Zmijewski***Data sporządzenia operatu:**

11.08.2025

SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	4
2. CEL WYCENY	4
3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO	4
4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	6
5. OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY	6
6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	8
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO	8
8. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA WYCENY	10
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ	13
10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM	15
11. KLAUZULE I OGRANICZENIA	16
12. PODPIS AUTORA OPERATU	16
13. ZAŁĄCZNIKI	17

1. Przedmiot i zakres wyceny

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana stanowiąca działki nr 673, 728 położone w miejscowości Sadek, w gminie Szydłowiec, w powiecie szydłowieckim, w województwie mazowieckim,

Dla nieruchomości prowadzona jest Księga Wieczysta **RA1S/00007879/6** przez **Sąd Rejonowy w Szydłowcu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych**.

1.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej.

2. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny w stanie na dzień wyceny dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.

3. Podstawa opracowania operatu szacunkowego

3.1. Podstawa formalna

Podstawą opracowania operatu szacunkowego jest zlecenie **Adama Pasternaka - Syndyka masy upadłości Pana Kamila Staniszewskiego**.

3.2. Podstawy materialno-prawne

- ☞ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 344, 1113, 1463, 1506, 1688, 1762, 1906, 2029)
 - ☞ Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r. poz. 1832)
-

-
- ⊖ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (t.j. Dz. U. z 2022 r. 1360, 2337, 2339, z 2023 r. poz. 326)
 - ⊖ Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 146)
 - ⊖ Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 1550, 1429, 1606, 1615, 1667, 1860, 2760);
 - ⊖ Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (tekst jednolity t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1520, z 2023 r. poz. 825, 1723, 1843, 1860).
-

⊖ 3.3. Podstawy metodyczne wyceny

- ⊖ „Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych”
 - ⊖ „Wycena nieruchomości – zasady i procedury”, Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, PFSRM, Warszawa 2005;
 - ⊖ „Szacowanie nieruchomości” praca zbiorowa pod redakcją naukową Jerzego Dydenko wyd. Wolters Kluwer, 2020;
 - ⊖ „Wycena nieruchomości” Jerzy Dydenko, Tomasz Telega, wyd. Wolters Kluwer, 2016
 - ⊖ Zasady określania wartości nieruchomości. Metodyczne i prawne, Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, Lech Kotlewski, wyd. Educaterra, 2016
 - ⊖ „Prawo nieruchomości”, Ryszard Strzelczyk, wyd. C.H. Beck, 2019,
 - ⊖ „Określanie wartości rynkowej nieruchomości”, pod red. Sabiny Żróbek, Wyd. UW-M, Olsztyn 2002.
 - ⊖ Materiały ze szkoleń specjalistycznych,
 - ⊖ Czasopisma, informacje i publikacje branżowe
 - ⊖ Raporty i analizy rynku nieruchomości.
 - ⊖ Materiały ze szkoleń.
-

3.4. Źródła danych o nieruchomości

- ⊖ Oględziny nieruchomości przeprowadzone dnia 22.07.2025 roku,
 - ⊖ Księga Wieczysta RA1S/00007879/6 przez Sąd Rejonowy w Szydłowcu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych,
 - ⊖ Wypis z rejestru gruntów i budynków z dnia 09 czerwca 2025 roku,
 - ⊖ Analiza cen rynkowych w obrocie podobnymi nieruchomościami na rynku lokalnym uzyskane z odpisów Aktów Notarialnych gromadzonych w Starostwie Powiatowym,
 - ⊖ Akt poświadczenie dziedziczenia z dnia 05.11.2024 r.,
 - ⊖ Zaświadczenie o przeznaczeniu w planie,
-

➔ Własna baza danych o cenach nieruchomości na rynku lokalnym.

4. Daty istotne dla określenia wartości nieruchomości

Data sporządzenia wyceny	11.08.2025 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	11.08.2025 r.
Data, na którą określono stan fizyczny przedmiotu wyceny	22.07.2025 r.
Data oględzin wycenianej nieruchomości	22.07.2025 r.

5. Opis, określenie stanu przedmiotu wyceny

5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości

➔ Księga wieczysta

Dla nieruchomości prowadzona jest Księga Wieczysta RA1S/00007879/6 przez Sąd Rejonowy w Szydłowcu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych

Typ księgi: nieruchomość gruntowa

DZIAŁ I-O - Oznaczenie Nieruchomości

Położenie: województwo radomski, gmina Szydłowiec, miejscowość Sadek

Działki nr: 673

Powierzchnia: 0,8300 ha

DZIAŁ I-SP - Spis Praw Związanych z Nieruchomością

Dział I-Sp nie zawiera wpisów ani wzmianek

DZIAŁ II - Własność

Właściciele:

- w udziale 1/4 części: Jolanta Krystyna Staniszevska

- w udziale 3/16 części: Emilia Karolina Staniszevska

- w udziale 3/16 części: Kamil Rafał Staniszevski

- w udziale 3/16 części: Dominik Emil Staniszevski

- w udziale 3/16 części: Jacek Karol Staniszewski

DZIAŁ III – Prawa, Roszczenia i Ograniczenia

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. DZ. KW. / RA1S / 1696 / 25 / 1 - 2025-06-02, 13:52:13 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI

Brak wpisów

DZIAŁ IV - Hipoteka

Dział IV nie zawiera wpisów ani wzmianek

🚫 wypis z rejestru gruntów z 09.06.2025 r.

Księga wieczysta	Nr działki	Położenie działki	Powierzchnia [m ²]	Rodzaj użytku	
				Klasoużytek -	Pow. [ha]
RA1S/00007878/6	673		3 800	Lzr-ŁIV 0,0663	
	728		4 500	ŁIV 0,3137	
				LsVI 0,45	

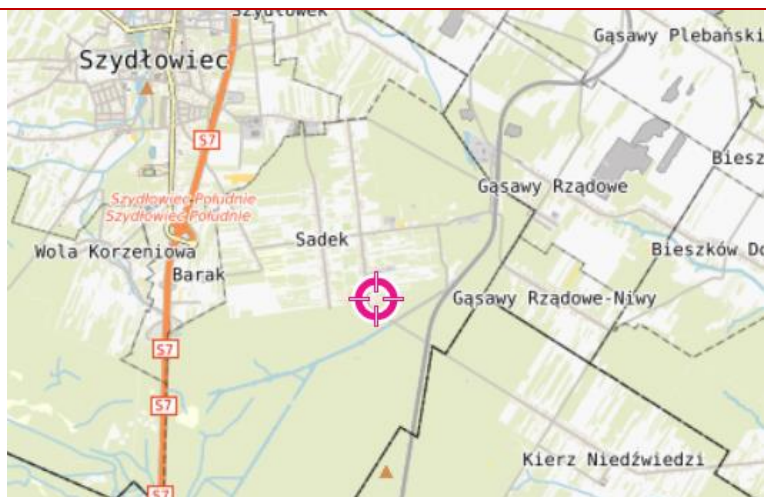
🚫 Dostęp do drogi publicznej

Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do gminnej drogi publicznej dz. nr 675.

5.2. Opis stanu techniczno – użytkowego nieruchomości

Lokalizacja i otoczenie

Szacowana nieruchomość zlokalizowana jest w miejscowości Sadek, w odległości 5,0 km od centrum miasta Szydłowiec. Podstawowe punkty usługowo – handlowe, szkoła oraz kościół znajdują się w miejscowości Sadek. W odległości ok. 400 m znajdują się przystanki autobusowe PKS. Najbliższe sąsiedztwo stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzona, zabudowa zagrodowa oraz tereny rolne i leśne.



Opis nieruchomości

Opis działek

Przedmiotowa nieruchomość składa się z działek nr 673 i 728 o łącznej powierzchni 8 300 m².

Działka nr 673 posiada kształt wydłużonego prostokąta, teren działki płaski, w większości porośnięty jest lasem. Dojazd do działki odbywa się drogą gruntową.

Działka nr 728 posiada kształt wydłużonego prostokąta, teren działki płaski, w większości porośnięty jest lasem. Dojazd do działki odbywa się drogą gruntową.

6. Przeznaczenie nieruchomości w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego

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

Na obszarze, na którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość obowiązuje Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Szydłowiec uchwalone Uchwałą XXXV/248/21 Rady Miejskiej w Szydłowcu z dnia 22 listopada 2021 r. (z późniejszymi zmianami), według której działki nr 673 i 728 położone są w całości na terenie oznaczonym ZL – tereny lasów.

7. Analiza i charakterystyka rynku lokalnego

W procesie wyceny przeanalizowano:

- ☞ Obszar – powiat szydłowiecki,
 - ☞ Okres analizy cen transakcyjnych – od stycznia 2024 r. do dnia wyceny,
 - ☞ Rynek lokalny nieruchomości gruntowych niezabudowanych.
-

Położenie: informacje ogólne

Szydłowiec – miasto w południowej części województwa mazowieckiego, siedziba władz powiatu i gminy miejsko-wiejskiej. Położone na Przedgórzu Iłżeckim nad rzeką Korzeniówką. 30 czerwca 2013 miejscowość liczyła 12 087 mieszkańców. Ośrodek wydobywania i obróbki piaskowca oraz przemysłu elektromaszynowego. Szydłowiec jest jednym z miast Zagłębia Staropolskiego, znajduje się tu także podstrefa SSE Starachowice. Specjalna Strefa Ekonomiczna mieści się przy ulicach Leśnej i Kolejowej oraz przy ulicy Metalowej. Powierzchnia podstrefy wynosi 13,5 ha. Zakłady znajdujące się w SSE „Starachowice”, w podstrefie „Szydłowiec” to Zakład Elektroniki Przemysłowej „Profel”, zakład produkcyjny „Biella Szydłowiec Sp. z o.o.” (firma będąca członkiem Biella Group z siedzibą w Szwajcarii) oraz „Mikrostar – Mechanika Precyzyjna Technologie Specjalne”. Podstrefa posiada teren do zagospodarowania na Pradze. W mieście znajdują się trzy place handlowe Targ odbywa się cyklicznie w środy i soboty (z wyjątkiem świąt). W mieście są dwa targowiska miejskie przy ulicy Strażackiej oraz Targowej oraz jeden prywatny bazar „Oleś”. W mieście krzyżują się: droga krajowa nr 7 (będąca częścią trasy europejskiej E77) i droga wojewódzka nr 727 Przysucha – Szydłowiec – Wierzbica. Droga powiatowa Szydłowiec – Iłża – Zwoleń stanowi połączenie tranzytowe z Lublinem. Kolejne drogi powiatowe łączące miasto z Końskimi, Wąchockiem i Starachowicami. Za głównymi zabudowaniami miejskimi, po stronie wschodniej, znajduje się obwodnica, która na skrzyżowaniu z ul. Jastrzębską (droga nr 727) posiada sygnalizację świetlną. Miasto położone jest 29 kilometrów na południe od Radomia i 11 na północ od Skarżyska.

Analiza lokalnego rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych

W celu dokonania analizy lokalnego rynku nieruchomości badano akty notarialne kupna-sprzedaży, a także obserwowano ruch na rynku lokalnym pod względem popytu i podaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych. Ze zbioru kilku zawartych transakcji wynika, że ceny kupna-sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych podobnych wycenianej na lokalnym rynku zawierają się w przedziale od około 3,00 zł/m² do ok. 6,00 zł/m². Czynnikiem wpływającym na cenę są przede wszystkim lokalizacja ogólna, sąsiedztwo i otoczenie, kształt, droga dojazdowa i wielkość działki.

Z uwagi na stagnację rynku w wycenie nie zastosowano trendu czasowego (trend zmian ceny jednostkowej = 0%), odrzucono transakcje z najniższymi cenami oraz z cenami najwyższymi, o charakterze nierynkowym. Rodzaj i ilość zawartych w analizowanym okresie transakcji pozwalają na zastosowanie w wycenie podejścia porównawczego.

Poniższa tabela przedstawia zestawienie transakcji nieruchomości gruntowych niezabudowanych zakwalifikowanych do dalszej analizy.

Tabela 1

Lp.	Data	Gmina	Miejscowość	Pow. działki [m ²]	Cena [zł]	Cena 1 m ² [zł]
1	30.07.2024	Szydłowiec	Zastronie	3 365	20 000	5,94
2	25.04.2025	Szydłowiec	Świerczek	3 780	22 000	5,82
3	14.04.2025	Szydłowiec	Omięcin	2 729	15 000	5,50
4	16.09.2024	Szydłowiec	Majdów	2 400	13 000	5,42
5	07.03.2025	Szydłowiec	Korzyce	9 402	50 000	5,32
6	29.11.2024	Szydłowiec	Łazy	3 000	15 000	5,00
7	12.12.2024	Szydłowiec	Chustki	3 084	15 000	4,86
8	05.06.2024	Szydłowiec	Hucisko	2 429	11 000	4,53
9	28.10.2024	Szydłowiec	Krzcięcin	5 700	25 000	4,39
10	04.04.2024	Szydłowiec	Zdziechów	7 123	30 000	4,21
11	15.07.2024	Szydłowiec	Chustki	3 657	14 000	3,83
12	18.03.2025	Szydłowiec	Majdów	4 200	16 000	3,81
13	31.10.2024	Szydłowiec	Krzcięcin	6 977	25 000	3,58
14	03.02.2025	Szydłowiec	Jankowice	4 744	15 200	3,20
15	04.03.2025	Szydłowiec	Wysoka	10 815	33 000	3,05

8. Rodzaj określonej wartości nieruchomości, zastosowane podejście, metoda i technika wyceny

Wyboru metody zastosowanej do określenia wartości rynkowej prawa do nieruchomości gruntowej niezabudowanej dokonano uwzględniając:

- ✚ postanowienia obowiązujących przepisów prawnych regulujących tryb, zasady i metody wyceny nieruchomości;
- ✚ cel wyceny;
- ✚ wyniki analizy podaży i popytu na nieruchomości o zbliżonej wartości użytkowej na rynku lokalnym;
- ✚ lokalizację i rodzaj nieruchomości.

Przedstawione przesłanki wyboru metody wyceny oraz obowiązujące przepisy prawne, w tym Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości dały podstawę do zastosowania **podjęcia porównawczego, metody porównywania parami i korygowania ceny średniej** dla określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości.

Wartość rynkową, zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami z dn. 21.08.1997 r. art.151.1, 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.

Ww. ustawa stanowi, że wartość rynkową nieruchomości określa się przy zastosowaniu podejścia porównawczego, dochodowego lub w podejściu mieszanym (jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego).

Podejście porównawcze stosuje się do określenia wartości rynkowej nieruchomości wówczas, gdy nieruchomości podobne do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny były w obrocie na określonym rynku w okresie ostatnich dwóch lat poprzedzających wycenę, a także, gdy ich ceny i cechy wpływające na te ceny oraz warunki dokonania transakcji są znane.

W procesie porównania należy uwzględnić szereg czynników wpływających na wartość, a w szczególności:

- ⊖ zmiany poziomu cen na skutek upływu czasu,
- ⊖ cechy rynkowe wycenianej nieruchomości takie jak: funkcja w planie, lokalizacja, stopień uzbrojenia, parametry fizyczne,
- ⊖ ekonomiczne – po przez właściwy dobór nieruchomości podobnych.

W podejściu porównawczym stosuje się metody:

- ⊖ metodę porównywania parami,
- ⊖ metodę korygowania ceny średniej,
- ⊖ metodę analizy statystycznej rynku (wyłącznie do określenia wartości nieruchomości reprezentatywnych, o których mowa w art. 161 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

W metodzie porównywania parami podstawowym założeniem jest określenie wartości poprzez porównywanie nieruchomości parami. Porównuje się parami nieruchomość wycenianą, dla której znane są cechy, ale nie znana jest wartość, kolejno z nieruchomościami, które były przedmiotem transakcji rynkowych, a więc znane są ich zarówno cechy jak i ceny transakcyjne. W ten sposób otrzymuje się kilka wartości wycenianej nieruchomości z porównania w każdej parze, które powinny być zbliżone do siebie. Wybór liczby cech porównawczych zależy od stopnia podobieństwa obiektów jak i dokładności analizy. Im większe podobieństwo obiektów tym liczba cech porównawczych będzie mniejsza. Ostateczną wartość przyjęto jako średnią ważoną z otrzymanych w efekcie analizy wyników.

Zrealizowano 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.

-
- ⊖ Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych.
 - ⊖ Wybór do porównań 3 nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, wraz z podaniem ich opisu i charakterystyki.
 - ⊖ Utworzenie par porównawczych nieruchomości, w których cechy wycenianej nieruchomości porównuje się z cechami każdej z wybranych nieruchomości.
 - ⊖ Wyliczenie poprawek stanowiących wynik uwzględnienia różnicy cech i przypisanych im wag pomiędzy nieruchomością wycenianą a nieruchomościami wybranymi.
 - ⊖ Określenie wartości nieruchomości z każdej pary porównawczej jako ceny transakcyjnej skorygowanej o sumę poprawek.
 - ⊖ Ostateczne określenie wartości nieruchomości wycenianej jako średniej arytmetycznej z wartości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach.
-

Wartość rynkową nieruchomości określa się bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat (wartość rynkowa oszacowana w operacie szacunkowym jest wartością rynkową netto).

9. Określenie wartości przedmiotu wyceny i przedstawienie obliczeń

9.2. Określenie wartości rynkowej części nieruchomości stanowiącej działki nr 673, 728

9.2.1. Opis nieruchomości o cenie minimalnej i cenie maksymalnej

Nieruchomość o cenie minimalnej

W marcu 2025 r. dokonano transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w gminie Szydłowiec, w miejscowości Wysoka. Powierzchnia działki gruntu wynosi 10 815 m². Cena transakcyjna w przeliczeniu na 1 m² wynosi 3,05 zł.

Nieruchomość o cenie maksymalnej

W lipcu 2024 r. dokonano transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w gminie Szydłowiec, w miejscowości Zastronie. Powierzchnia działki gruntu wynosi 3 365 m². Cena transakcyjna w przeliczeniu na 1 m² wynosi 5,94 zł.

9.2.2. Określenie zakresu współczynników korygujących

Wielkości poszczególnych cen są następujące:

$$C_{\min} = 3,05 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\max} = 5,94 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\text{śr}} = 4,56 \text{ zł/m}^2$$

stąd zakres współczynników korygujących jest następujący:

$$U_{\min} = C_{\min} : C_{\text{śr}} = 0,669$$

$$U_{\max} = C_{\max} : C_{\text{śr}} = 1,303$$

9.2.3. Zestawienie atrybutów do porównania

Ustalenia rodzaju, ilości oraz wag cech rynkowych dokonano na podstawie badań – obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości.

W wyniku analizy uzyskanych informacji w biurach pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz własnych obserwacji, dla szacowanej nieruchomości przyjęto następujące cechy rynkowe oraz ustalono następujące wagi tych cech:

L.p.	Cecha rynkowa	Ocena	Opis
1	Lokalizacja	Bardzo korzystna	Nieruchomość położona w odległości do 500 m od zabudowy siedliskowej.
		Korzystna	Nieruchomość położona w odległości od 500 m do 1500 m od zabudowy siedliskowej.
		Przeciętna	Nieruchomość położona w odległości powyżej 1500 m od zabudowy siedliskowej.

2	Powierzchnia działki	Mała	Działka o powierzchni do 4 000 m ²
		Średnia	Działka o powierzchni od 4 000 m ² do 7 000 m ² (włącznie)
		Duża	Działka o powierzchni powyżej 7 000 m ²
3	Kształt działki	Bardzo korzystny	Regularny (kwadrat, foremny prostokąt), minimalna szerokość 40 m.
		Korzystny	Kształt o regularnych proporcjach boków, umożliwiający racjonalne wykorzystanie powierzchni gruntu, minimalna szerokość 20 m
		Nie korzystny	Zachwiana proporcja boków działki, o kształtach nieregularnych.
4	Droga dojazdowa	Utwardzona	Dojazd drogą o nawierzchni asfaltowej.
		Gruntowa	Dojazd drogą gruntową.
		Brak	Brak dojazdu z drogi publicznej.
5	Utrudnienia w zagospodarowaniu	Brak	Brak ograniczeń w możliwości zagospodarowania terenu działki.
		Występują	Występują ograniczenia w możliwości zagospodarowania terenu działki spowodowane np. zalesieniem, ukształtowaniem terenu, występowaniem sieci przesyłowych itp.

9.2.4. Określenie wartości działki nr 673

Ustalenia rodzaju, ilości oraz wag cech rynkowych dokonano na podstawie badań – obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości.

Lp	Rodzaj współczynnika za cechę rynkową		% wpływ na ceny	Zakres współczynników korygujących		Wartość współczynnika
1	Lokalizacja	Korzystna	20%	0,134	0,261	0,200
2	Powierzchnia działki	Mała	30%	0,201	0,391	0,391
3	Kształt działki	Korzystny	15%	0,100	0,195	0,150
4	Droga dojazdowa	Gruntowa	20%	0,134	0,261	0,200
5	Ograniczenia w zagospodarowaniu	Występują	15%	0,100	0,195	0,100
Razem			100%	0,669	1,303	1,041

Wartość 1 m² powierzchni nieruchomości gruntowej niezabudowanej wynosi:

$$4,56 \text{ zł/m}^2 * 1,041 = 4,75 \text{ zł/m}^2$$

Zatem wartość rynkowa nieruchomości będzie iloczynem powierzchni gruntu oraz wartości jednostkowej określonej wyżej:

$$W_{N1} = 3\,800 \text{ m}^2 * 4,75 \text{ zł/m}^2 = 18\,050,00 \text{ zł}$$

Zatem, po zaokrągleniu wartość rynkowa nieruchomości stanowiącej działkę nr 673 wg stanu na dzień przeprowadzenia wizji i wg cen z dnia wyceny wynosi:

$$W_{N1} = 18\,050 \text{ zł}$$

słownie: osiemnaście tysięcy pięćdziesiąt złotych

9.2.5. Określenie wartości działki nr 728

Ustalenia rodzaju, ilości oraz wag cech rynkowych dokonano na podstawie badań – obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości.

Lp	Rodzaj współczynnika za cechę rynkową		% wpływ na ceny	Zakres współczynników korygujących		Wartość współczynnika
1	Lokalizacja	Korzystna	20%	0,134	0,261	0,200
2	Powierzchnia działki	Średnia	30%	0,201	0,391	0,300
3	Kształt działki	Korzystny	15%	0,100	0,195	0,150
4	Droga dojazdowa	Gruntowa	20%	0,134	0,261	0,200
5	Ograniczenia w zagospodarowaniu	Występują	15%	0,100	0,195	0,100
Razem			100%	0,669	1,303	0,950

Wartość 1 m² powierzchni nieruchomości gruntowej niezabudowanej wynosi:

$$4,56 \text{ zł/m}^2 * 0,950 = 4,33 \text{ zł/m}^2$$

Zatem wartość rynkowa nieruchomości będzie iloczynem powierzchni gruntu oraz wartości jednostkowej określonej wyżej:

$$W_{N2} = 4\ 500 \text{ m}^2 * 4,33 \text{ zł/m}^2 = 19\ 485,00 \text{ zł}$$

Zatem, po zaokrągleniu wartość rynkowa nieruchomości stanowiącej działkę nr 728 wg stanu na dzień przeprowadzenia wizji i wg cen z dnia wyceny wynosi:

$$W_{N2} = 19\ 485 \text{ zł}$$

słownie: dziewiętnaście tysięcy czterysta osiemdziesiąt pięć złotych

10. Wynik końcowy wraz z wnioskami i uzasadnieniem

Wartość rynkowa własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działki nr 673 i 728 będzie sumą wartości poszczególnych działek i wynosi łącznie: (18 050 zł + 19 485 zł) **37 535 zł**.

Wartość udziału w 3/16 części przedmiotowej nieruchomości określa się w wysokości

$$W_U = 3/16 * 37\ 535 \text{ zł} = 7\ 037,81 \text{ zł}$$

W zaokrągleniu wartość udziału w 3/16 części przedmiotowej nieruchomości wynosi:

$$W_U = 7\ 038 \text{ zł}$$

słownie: siedem tysięcy trzydzieści osiem złotych

Do określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości niezabudowanej przeanalizowano rynek lokalny powiatu **szydłowieckiego** biorąc pod uwagę rynek podobnych nieruchomości gruntowych zabudowanych i niezabudowanych. Wartość ta uwzględnia atrybuty nieruchomości takie jak: otoczenie i sąsiedztwo, powierzchnia działki, warunki dojazdowe i uzbrojenie.

Okres monitorowania rynku: od początku 2024 roku od dnia wyceny.

11. Klauzule i ograniczenia

- ⊖ Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa oraz Standardami Zawodowymi Rzeczoznawców Majątkowych.
- ⊖ Operat sporządzono wyłącznie dla celu określonego w punkcie 2.
- ⊖ Za wykorzystanie operatu do innych celów, jak również przez osoby trzecie autor nie ponosi odpowiedzialności.
- ⊖ Operat nie może być publikowany w całości ani w części bez zgody autora.
- ⊖ Założono, że rzeczoznawcy udostępniono wszelkie niezbędne dokumenty mogące mieć wpływ na ustalenie wartości nieruchomości.
- ⊖ Określona wartość nie uwzględnia podatków i opłat, w tym podatku VAT. Przedstawione w operacie wartości są wartościami netto.
- ⊖ Wartość rynkowa oszacowana jest w stanie po ukończeniu inwestycji i na dzień wizji.
- ⊖ Rzeczoznawca określając wartość rynkową założył, że ocena ryzyka kredytodawcy i zdolności kredytowej podlegać będzie analizie i ocenie przez strony umowy kredytowej. Analiza operatu szacunkowego należy do kredytodawcy i stanowi materiał pomocniczy, nie przesądzając o przyznaniu kredytu bądź jego wysokości.
- ⊖ Obliczenia zostały wykonane za pomocą arkusza kalkulacyjnego Excel. Wyniki pośrednie i wynik końcowy mogą być obciążone minimalnymi niedokładnościami wynikającymi z zaokrągleń.

12. Podpis autora operatu



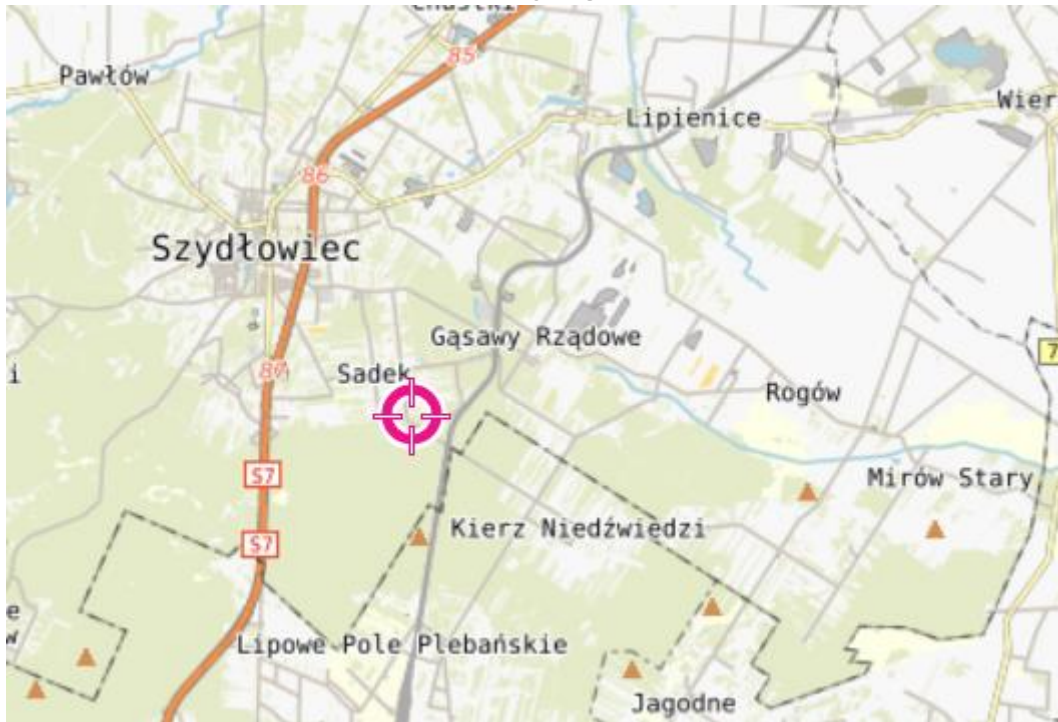
Łukasz Żmijewski

13. Załączniki

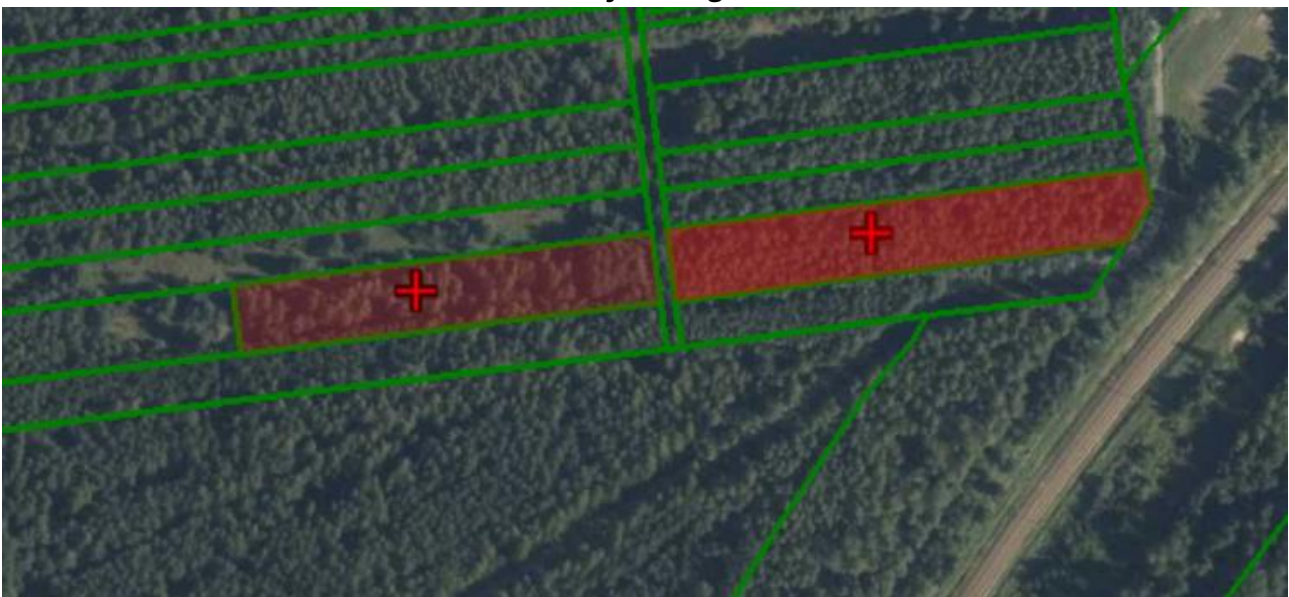
- 13.1. Mapa lokalizacyjna
- 13.2. Dokumentacja fotograficzna
- 13.3. Protokół z badania księgi wieczystej
- 13.4. Kopie dokumentów
- 13.5. Polisa OC

Załącznik 13.1. Mapa lokalizacyjna

Lokalizacja ogólna



Lokalizacja szczegółowa



Załącznik 13.2. Dokumentacja fotograficzna



Załącznik 13.3. Protokół z badania księgi wieczystej

Dla nieruchomości prowadzona jest Księga Wieczysta RA1S/00007879/6 przez Sąd Rejonowy w Szydłowcu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych

Typ księgi: nieruchomość gruntowa

DZIAŁ I-O – Oznaczenie Nieruchomości

Położenie: województwo radomski, gmina Szydłowiec, miejscowość Sadek

Działki nr: 673

Powierzchnia: 0,8300 ha

DZIAŁ I-SP – Spis Praw Związanych z Nieruchomościami

Dział I-Sp nie zawiera wpisów ani wzmianek

DZIAŁ II - Własność

Właściciele:

- w udziale 1/4 części: Jolanta Krystyna Staniszevska
- w udziale 3/16 części: Emilia Karolina Staniszevska
- w udziale 3/16 części: Kamil Rafał Staniszevski
- w udziale 3/16 części: Dominik Emil Staniszevski
- w udziale 3/16 części: Jacek Karol Staniszevski

DZIAŁ III – Prawa, Roszczenia i Ograniczenia

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. DZ. KW. / RA1S / 1696 / 25 / 1 - 2025-06-02, 13:52:13 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI

Brak wpisów

DZIAŁ IV - Hipoteka

Dział IV nie zawiera wpisów ani wzmianek

Załącznik 13.4. Kopie dokumentów

STAROSTA SZYDŁOWIECKI
Plac M. Konopnickiej 7
26-500 Szydłowiec

Nr kancelaryjny : GN.6621.2.1063.2025

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

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 09.06.2025

Jednostka rejestrowa : G.162

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	TADEUSZ STANISŁAW STANISZEWSKI Rodzice: STANISŁAW, EUGENIA PŁK. JANA ZIENTARSKIEGO 8/1; 26-615 RADOM;	Własność	1/1

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
673		grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych łąki trwałe	Lzr-ŁIV ŁIV	0,0663 0,3137	0,3800	KW 7879
Id działki: 143005_5.0012.673						
728		lasy	LsVI	0,45	0,45	KW 7879
Id działki: 143005_5.0012.728						

Razem powierzchnia działek : 0,8300 ha

Słownie : osiem tysięcy trzysta m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 09.06.2025

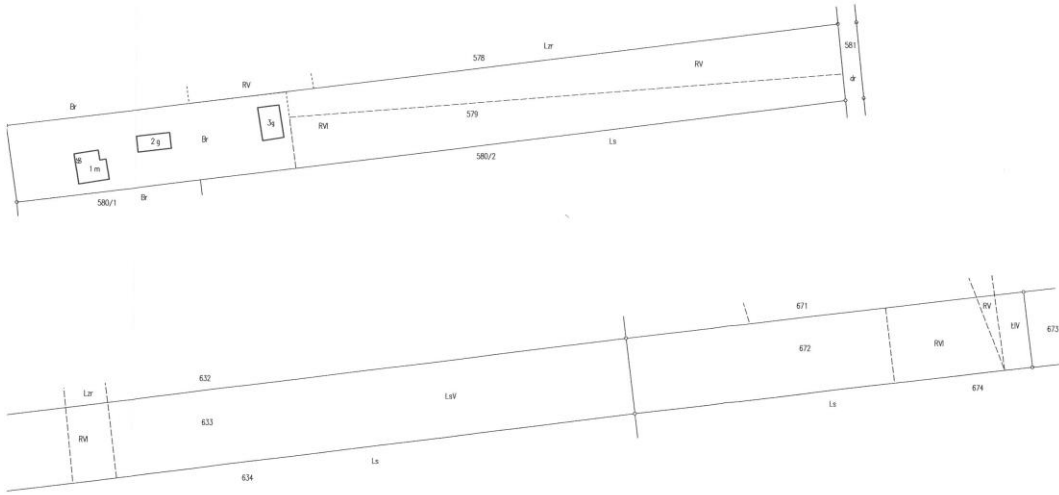
Sporządził : Dawid Pisarski

Dokument niniejszy jest przeznaczony
do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

Z up. Starosty

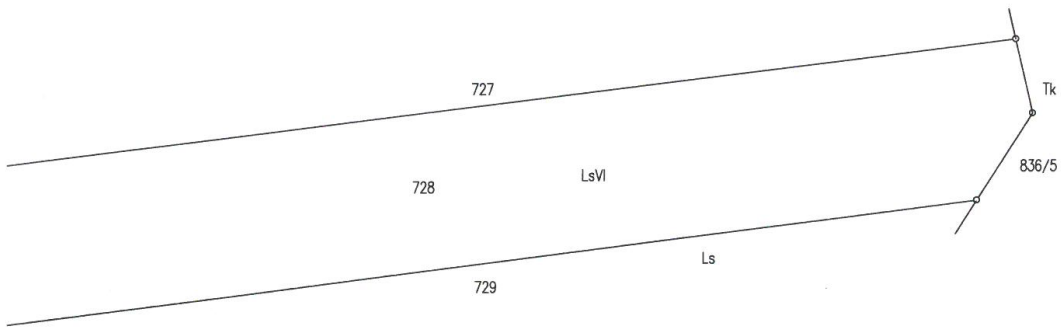
09.06.2025 mgr inż. Dawid Pisarski
Inspektor
Wydziału Geodezji i Nieruchomości
(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ
Skala 1:1000



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

MIDENCYJNEJ
1000



Dokument niniejszy jest przeznaczony
do dokonania wpisu w księdze wieczystej

Z up. Starosty
mgr inż. Dawid Pisarski
Inspektor
Biura Głównego Geodezji i Nieruchomości

Szydłowiec, dnia 09.06.2025 r.

Załącznik 13.5. Polisa OC rzeczoznawcy majątkowego



CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

**Kancelaria Wyceny Nieruchomości Lidia
Żmijewska**

26-600 Radom, Narutowicza 1

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0017643

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: 23/01/2025 - 22/01/2026

na sumę gwarancyjną: 250 000 EUR

słownie: dwieście pięćdziesiąt tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 875.00 PLN

Lidia Machalska
Starszy Specjalista ds. Ubezpieczeń

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

ZAŁĄCZNIK DO POLISY NR SRM0017643

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:

§ 2. 2 W przypadku gdy przedsiębiorca, o którym mowa w § 1, wykonuje umowę przy pomocy rzeczoznawcy majątkowego związanego z tym przedsiębiorcą umową o pracę lub umową cywilnoprawną, ubezpieczeniem OC jest objęta również odpowiedzialność cywilna tego przedsiębiorcy za szkody wyrządzone działaniem lub zaniechaniem tej osoby.

Rzeczoznawcy majątkowi związani z przedsiębiorcą umową o pracę lub umową cywilnoprawną:

Lp.	Imię i nazwisko	Numer uprawnień
1	Łukasz Żmijewski	6071