

OPERAT SZACUNKOWY

Rodzaj nieruchomości: nieruchomości gruntowa zabudowana.
Adres nieruchomości: Kowala Duszocina, gmina Wolanów, pow. radomski, woj. mazowieckie.
Oznaczenie ewidencyjne: działka nr 294, obręb 0010 KOWALA DUSZOCINA, arkusz mapy 1.
Księga Wieczysta: RA1P/00032124/1, prowadzona przez Sąd Rejonowy w Przysusze, V Wydział Ksiąg Wieczystych.



wykonany przez:
mgr inż. Bożena Wlazło
Rzecznawca majątkowy nr upr. 5362



Radom, październik 2025 r.

Egzemplarz nr 1/2

Operat zawiera:
- 16 ponumerowanych stron oraz 5 ponumerowanych załączników
Operat sporządzono w 2 egzemplarzach:
- 1 dla Zleceniodawcy oraz 1 archiwalny.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Opis nieruchomości	<p>Przedmiotem wyceny jest prawo własności gruntu (dz. ew. nr 294 z obrębu 0010 o powierzchni 5700 m²) wraz z posadowionym na gruncie budynkiem niemieszkalnym, położonym we wsi Kowala Duszcina, gmina Wolanów.</p> <p>Dla nieruchomości gruntowej urzędzona jest księga wieczysta RA1P/00032124/1, prowadzona przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Przysusze.</p>
Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości dla celu sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.
Data określenia wartości Data sporządzenia operatu	31 października 2025 roku. 31 października 2025 roku.
Oszacowana wartość rynkowa prawa własności działki	<p style="text-align: center;">174 000 zł</p> <p style="text-align: center;">/słownie: sto siedemdziesiąt cztery tysiące złotych/.</p>
Autor operatu	<p>Bożena Wlazło Rzecznawca Majątkowy uprawnienia zawodowe nr 5362</p> 

SPIS TREŚCI

1. Określenie przedmiotu i zakresu wyceny	4
1.1. <i>Przedmiot wyceny</i>	4
1.2. <i>Zakres wyceny</i>	4
2. Określenie celu wyceny	4
3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego	4
3.1. <i>Podstawy formalne</i>	4
3.2. <i>Podstawy materialno – prawne</i>	4
3.3. <i>Źródła danych merytorycznych i informacji o nieruchomości</i>	4
4. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego	5
5. Opis stanu	5
5.1. <i>Stan otoczenia</i>	5
5.2. <i>Stan zagospodarowania</i>	6
5.3. <i>Dane z rejestru gruntów</i>	8
5.4. <i>Stan prawny</i>	8
6. Wskazanie przeznaczenia	8
7. Charakterystyka i analiza rynku nieruchomości gruntowych	9
8. Wskazanie rodzaju określanej wartości, wyboru podejścia i metody szacowania	10
8.1. <i>Rodzaj określanej wartości</i>	10
8.2. <i>Wybór podejścia i metody wyceny</i>	10
9. Określenie wartości rynkowej	11
10. Wynik końcowy wyceny z uzasadnieniem	13
11. Klauzule i ograniczenia	15
12.1. <i>Ogólne założenia przyjęte do wyceny</i>	15
12.2. <i>Pozostałe zastrzeżenia</i>	16

ZAŁĄCZNIKI

- Załącznik. 1 *wydruk z elektronicznej księgi wieczystej RA1P/00032124/1*
- Załącznik. 2 *informacja o działce, wydruk <https://radom.geoportal2.pl/>*
- Załącznik. 3 *mapa zasadnicza działki, wydruk <https://radom.geoportal2.pl/>*
- Załącznik. 4 *dokumentacja fotograficzna*
- Załącznik. 5 *kopia dokumentu ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej*

1. Określenie przedmiotu i zakresu wyceny

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest prawo własności gruntu (dz. ew. nr 294 z obrębu 0010 o powierzchni 5700 m²) wraz z posadowionym na gruncie budynkiem niemieszkalnym, położonym we wsi Kowala Duszcina, gmina Wolanów.

Dla nieruchomości gruntowej urządzona jest księga wieczysta RA1P/00032124/1, prowadzona przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Przysusze.

1.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości.

2. Określenie celu wyceny

Określenie wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości dla celu sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.

3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego

3.1. Podstawy formalne

Podstawę formalną opracowania niniejszego operatu szacunkowego stanowi umowa zawarta pomiędzy Zleceniodawcą – Prawne Biuro Prawne Wypych Krzysztof, 26-600 Radom, Plac Jagielloński 6 lok. 1, a autorem tego operatu w dniu 20-10-2025 r.

3.2. Podstawy materialno – prawne

Podstawy prawne:

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 1997 nr 115 poz. 741 z późniejszymi zmianami)
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dziennik Ustaw 2023 r. poz. 1832)

Podstawy normatywne:

- Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych
- Nota Interpretacyjna – Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości.

3.3. Źródła danych merytorycznych i informacji o nieruchomości

W zakresie dotyczącym przedmiotu wyceny: informacje i dokumenty przekazane przez Zleceniodawcę oraz pozyskane we własnym zakresie w tym:

- dane z ewidencji gruntów,
- Księgi Wieczyste,
- studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolanów
- wywiad terenowy i oględziny nieruchomości
- mapa zasadnicza,

W zakresie informacji o rynku nieruchomości:

- Akty Notarialne oraz rejestr cen i wartości nieruchomości udostępnione przez Starostę Radomskiego
- dostępne raporty oraz badania rynku nieruchomości pobrane ze strony ZBP oraz AMRON
- zbiorcze opracowania analityczne i statystyczne.
- Informacje uzyskane w biurach pośrednictwa nieruchomości.

4. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego

Data sporządzenia operatu szacunkowego: 31 października 2025 roku.

Data, na którą określono wartość rynkową przedmiotu wyceny: 31 października 2025 roku.

Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny: 27 października 2025 roku

Data dokonania oględzin nieruchomości: 27 października 2025 roku

5. Opis stanu

5.1. Stan otoczenia

Wyceniana nieruchomość położona jest we wsi Kowala Duszcina, gmina Wolanów, powiat radomski.

Jest to wieś położona w zachodniej części powiatu radomskiego.

Nieruchomość w części zabudowanej położona jest przy drodze wiejskiej w jej północnej części.

W sąsiedztwie dominuje zabudowa siedliskowa oraz w głębi tereny rolnicze. Zabudowa bardzo różnorodna pochodząca z drugiej połowy XX wieku. Pojawiają się również nowe domy. Tereny dobrze skomunikowane z pozostałymi częściami gminy. Dostępność usług socjalno-bytowych przeciętna.

Dostępność do sieci placówek handlowo-usługowych, oświatowych i publicznych przeciętna.

Nieruchomość położona bezpośrednio przy drodze publicznej, gminnej o nawierzchni asfaltowej bez poboczy do ruchu pieszego. Do wjazdu na drogę krajową nr 12 odległość około 1 km. Do najbliższego wjazdu na S7 około 4 km.

Odległości do:

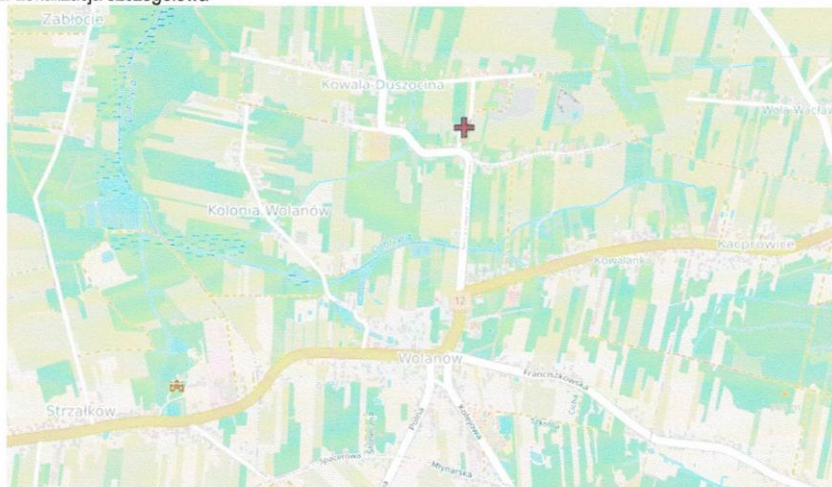
- Wolanowa - 1,4 km
- Radom - 14 km
- Warszawa - 110 km

Plan 1: Lokalizacja ogólna



Źródło: <http://maps.google.pl>

Plan 2: Lokalizacja szczegółowa



Źródło: <http://radom.geoportal2.pl>

Sytuacja demograficzna i społeczno - ekonomiczna Gminy Wolanów :

Gminę Wolanów zamieszkuje około 9 tysięcy ludzi. Saldo przyrostu naturalnego na poziomie ujemnym(-0,27 %), saldo migracji ludności na poziomie bliskim zera (0,11%). Ludność w wieku przedprodukcyjnym wynosi 21 %. Ludność w wieku produkcyjnym wynosi 61 %. Ludność w wieku poprodukcyjnym wynosi 18 %. Stopa bezrobocia rejestrowego wynosi 7 %. Dane GUS za 2024 rok. Współczynniki te stale zmieniają się na niekorzyść, a w szczególności współczynniki demograficzne.

5.2. Stan zagospodarowania



Przedmiotowa działka gruntu o nr ew. 294 z obrębu 0010 o powierzchni 5700 m² ma kształt działki regularny o kształcie czworokąta. W środkowej części działki ma szerokość około 50 m. Działka położona bezpośrednio przy drodze gminnej asfaltowej bez poboczy do ruchu pieszego.

Na działce posadowiony stary budynek niemieszkalny o powierzchni zabudowy 53 m².

W drodze sieć wodociągowa, energetyczna. Działka posiada przyłącze energetyczne napowietrzne. Licznik energetyczny odcięty – nieczynny. Na działce studnia głębinowa 12 m i studnia abisyńska. Studnia głębinowa niezainwentaryzowana. Ponadto przy budynku wykonany zbiornik na nieczystości z rozsączaniem po terenie. Brak inwentaryzacji tego zbiornika. Wykonane przyłącze do budynku.

Działka o licznych nierównościach terenu pozostawionych po pracach zewnętrznych sieci instalacyjnych.

Na działce bardzo stary sad owocowy niepielęgnowany od wielu lat. Rzadkie drzewa owocowe w wieku około 50 lat. Drzewa posadzone w rozstawie 6x7 m z licznymi miejscami pustymi [pozostało około 30 % drzew]. Działka zakrzaczona i zadrzewiona samoistnie w miejscach po drzewach owocowych. Działka niekoszona i niepielęgnowana od wielu lat. Widoczne liczne krzaki dziko rosnących jeżyn.

Działka ogrodzona. W przeważającej części ogrodzenie z siatki stalowej na stalowych słupkach. Od frontu na odcinku około 70 m działka ogrodzona ogrodzeniem sztachetowym na konstrukcji stalowej. W ogrodzeniu brama wjazdowa samojedźna sterowana ręcznie i furtka. Za bramą widoczne ubytki w ogrodzeniu umożliwiające nielegalne wejście na posesję.

Obliczenie współczynnika klas bonitacyjnych dla działki nr 294 w części użytkowanej rolniczo.

Gmina Wolanów zaliczona do II okręgu podatkowego zgodnie z: ROZPORZĄDZENIE MINISTRA FINANSÓW z dnia 10 grudnia 2001 r. w sprawie zaliczenia gmin oraz miast do jednego z czterech okręgów podatkowych.

Dz.U.2001.143.1614

Oznaczenie i powierzchni użytków		Przeliczniki	pow gruntu przeliczona
B	0,0736		
S-RIIIb	0,0306	1,25	0,0383
S-RIVa	0,4658	1,00	0,4658
Σ	0,5700	Σ	0,5041

Współczynnik klas bonitacyjnych wynosi 1,0155

OPIS BUDYNKU

➤ Dane ogólne: budynek niemieszkalny, wolnostojący, parterowy
Powierzchnia zabudowy - 53 m²

➤ Program użytkowy

Budynek niemieszkalny z częścią zaadaptowaną do zamieszkania okresowego. W części widoczne ślady dawnego wykorzystywania na cele mieszkalne. Budynek murowany z elementów drobnowymiarowych systemem gospodarczym. Widoczne ślady niezawibrowanego posadowienia. Stropy betonowe na tręgrach stalowych – brak otuliny, mocno zkorodowane belki. Brak ogrzewania pomieszczeń – nie został przystosowany do zamieszkania całorocznego. W pokoju brak ogrzewania. W kuchni kuchnia węglowa z tzw. przypiekiem. Pomieszczenie planowane na łazienkę bez posadzki oraz bez jakichkolwiek instalacji. W części pomieszczenie garażowo-składowe.

Elementy konstrukcyjne – przestarzałe, stosowane w budownictwie wiejskim w latach 70 XX wieku.

Stan techniczny budynku bardzo zły. Na dachu zmarszały toksyczny eternit.

Parter	Pow [m ²]
pokój	14,26
kuchnia	7,04
ganek	4,43
magazynek /miejsce na łazienkę	6,19
pom. gospodarcze/ garaż	Nie zostało udostępnione ≈ ≈ ≈ 11 m ²
Łącznie powierzchnia użytkowa	42,92 m²

Powierzchnia użytkowa została określona na podstawie pomiarów wykonanych w trakcie oględzin. Nie jest to jednak inwentaryzacja architektoniczna. Wykonano te pomiary jedynie na potrzeby informacyjne dla przedmiotowej wyceny.

Stan techniczny budynku określono jako zły. Stan funkcjonalny budynku również określono jako zły i zużyty. Remont budynku nieuzasadniony ekonomicznie.

Kryteria oceny i klasyfikacji technicznej stanu elementów budynku			
lp	Klasyfikacja stanu technicznego elementu	Procentowe zużycie elementu	Kryterium oceny
1	2	3	4
1	5: dobry	0-15	Elementy budynku (lub rodzaj konstrukcji, wykończenia, wyposażenia) jest dobrze utrzymany, konserwowany, nie wykazuje zużycia i uszkodzeń (Cechy i właściwości wyliczanych materiałów odpowiadają wymaganiom normy).
2	zaśladający	16-30	Elementy budynku utrzymany jest należyście. Cechy (np. stanem technicznym) gorszym niż dobrym (Cechy i właściwości wyliczanych materiałów, wyposażenia, impregnacji).
3	średni	31-50	W elementach budynku występują niewielkie uszkodzenia i ubytki, nie zagrażające bezpieczeństwu użytkownika. Cechy (np. stanem technicznym) gorszym niż dobrym.
4	zły	51-70	W elementach budynku występują znaczne uszkodzenia, ubytki. Cechy i właściwości wyliczanych materiałów mają obniżoną klasę. Wymagany kompleksowy remont kapitałowy, mający wymiaru

Źródło: Zasady oceny stanu obiektów budowlanych, WACE-TUB, Warszawa 1998, s. 43.

5.3. Dane z rejestru gruntów

Zgodnie z zapisami zawartymi w ewidencji gruntów i budynków przedmiotowa nieruchomość oznaczona jest w następujący sposób:

Numer działki --- 294
Powierzchnia działki --- 0,5700 ha
Opis użytku --- B(0,0736); S-RIIIb (0,0306), S-RIVa (0,4658).

5.4. Stan prawny

Stan prawny ustalono na podstawie księgi wieczystej nr RA1P/00032124/1, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Przysusze, V Wydział Ksiąg Wieczystych.

Aktualność wpisów w księdze wieczystej potwierdzono poprzez wgląd do elektronicznych ksiąg wieczystych dostępnych na stronach internetowych Ministerstwa Sprawiedliwości (Podsystem dostępu do centralnej bazy danych ksiąg wieczystych) w dniu 30-10-2025 r.

Wydruk z elektronicznej Księgi Wieczystej stanowi Załącznik 1

6. Wskazanie przeznaczenia

Nieruchomość nie jest objęta ustaleniami mpzp. W «Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wolanów» (uchwalonym przez Radę Gminy w Wolanowie uchwałą Nr XVI/104/2000 z dnia 2000-06-23.), które nie stanowi prawa miejscowego, działka nr 294 w przedniej południowej części [około 20 m] położona jest na terenach zabudowy mieszkaniowej i pod rzemiosło. W pozostałej części działka przeznaczona jest do produkcji rolniczej



**BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE,
USŁUGI I RZEMIOSŁO**

7. Charakterystyka i analiza rynku nieruchomości gruntowych

Do określenia wartości rynkowej wycenianej nieruchomości gruntowej z możliwością zabudowy mieszkalnej i siedliskowej oraz gruntów rolnych dokonano analizy rynku lokalnego obejmującego gminę Wolanów i gminę Zakrzew. Zebrano informacje o cenach transakcyjnych z aktów notarialnych dotyczących okresu ostatnich 18 miesięcy. Badaniem objęto prawo własności nieruchomości gruntowych rolnych o powierzchni powyżej 3000 m² z możliwością zabudowy mieszkaniowej i ze starą zabudową głównie inną niż mieszkalną, ewentualnie zużyłą funkcjonalnie zabudową mieszkalną małą. Podstawą analizy były dane uzyskane w Starostwie Powiatowym w Radomiu.

Wszystkie transakcje oceniono pod względem warunków zawarcia transakcji i przedmiotu sprzedaży. Z bazy danych wyeliminowano takie, które nie spełniają warunków transakcji rynkowych oraz takie, których ceny znacznie odbiegają od średnich cen transakcyjnych zanotowanych na rynku lokalnym.

Aktualne ceny nieruchomości gruntowych rolnych z możliwością zabudowy mieszkaniowej lub z bardzo starą zabudową siedliskową są zróżnicowane i zawierają się w przedziale 12-40 zł/m² powierzchni gruntu. Ceny nieruchomości zależne są w głównej mierze od lokalizacji, wielkości działki, jej kształtu i możliwości inwestycyjnych oraz dostępnej infrastruktury technicznej. Istotne znaczenie ma powierzchnia działki zaklasyfikowana jako B z zabudowaniami. Na takiej działce nie a problemów z jej przeznaczeniem i możliwościami nowego zainwestowania/ wymiany budynków. Przeznaczenie takiej działki w części zabudowanej jest bezdyskusyjne – na zasadzie ciągłości obecnego przeznaczenia. Działki położone na terenach bardziej zurbanizowanych osiągają wyższe ceny od tych, które są położone w miejscach mało zurbanizowanych. Istotne znaczenie ma również dostępność placówek publicznych – oświata, handel. Zdecydowanie wyższe ceny osiągają działki typowo budowlane z uzyskanymi warunkami zabudowy na dom mieszkalny i o powierzchni gruntu 1000-1500 m². Jednakże transakcje takimi działkami odrzucono, uznając że te nieruchomości nie są podobne do nieruchomości wycenianej.

Dla nieruchomości gruntowych typowo rolno-budowlanych ceny jednostkowe zawierają się w przedziale 20–40 zł/m².

Rodzaj rynku: ze względu na charakter nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, analizie poddany został rynek nieruchomości gruntowych z nieznaczną starą zabudową oraz niezabudowanych rolnych z możliwością zabudowy na części działki.

Obszar rynku: Gminy Wolanów i Zakrzew.

Okres monitorowania cen: 18 miesięcy poprzedzających datę wyceny.

W wyniku analizy lokalnego rynku nieruchomości ustalono, że do cech rynkowych mających wpływ na ich wartość należy zaliczyć:

- Lokalizacja ogólna
- Położenie nieruchomości w stosunku do siedlisk lub drogi dojazdowej
- Rodzaj i wielkość zabudowy
- Kształt i wielkość nieruchomości w aspekcie możliwości inwestycyjnych
- Dostępność komunikacyjna
- Uzbrojenie terenu

Trend czasowy

W badanym okresie czasu zauważalny był spadek cen w stosunku około 2% kwartał do kwartału. Jednakże w ostatnim kwartale wyraźnie spadła ilość zawieranych transakcji. Podaż gruntów oraz ich ceny zdecydowanie nie odzwierciedlają potencjalnego popytu na grunty o oferowanych cenach.

Na podstawie własnej analizy rynku oraz analiz przeprowadzonych przez renomowane firmy consultingowe do wyceny przedmiotowej nieruchomości przyjęto 0% trend czasowy w skali roku, biorąc pod uwagę zaobserwowane niewielkie wzrosty i spadki cen nieruchomości w krótkich odstępach czasowych oraz krótki okres monitorowania cen – wystarczający dla przedmiotowej wyceny.

8. Wskazanie rodzaju określonej wartości, wyboru podejścia i metody szacowania

8.1. Rodzaj określonej wartości

Na potrzeby niniejszej wyceny określono wartość rynkową. Zgodnie z art. 151 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 rozeznaniami i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.”

Wartość rynkowa nieruchomości nie uwzględnia kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

8.2. Wybór podejścia i metody wyceny

Biorąc pod uwagę charakter nieruchomości oraz dostępne dane rynkowe wartość rynkową nieruchomości wyceniono w podejściu porównawczym, przy zastosowaniu metody porównywania parami.

Z treści wymienionych podstaw prawnych wynikają uwarunkowania istotne dla sposobu określania wartości:

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami:

Art. 152.3. Przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego określa się wartość rynkową nieruchomości. Jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego, wartość rynkową nieruchomości określa się w podejściu mieszanym. Przy zastosowaniu podejścia kosztowego określa się wartość odtworzeniową nieruchomości.

Art. 153.1. Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

Art. 154.1. Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości,

przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023r. poz. 1832):

§ 3. 1. Określanie wartości nieruchomości poprzedza się analizą rynku nieruchomości, w szczególności w zakresie uzyskiwanych cen, stawek czynszów oraz warunków zawarcia transakcji, a także oględzinami nieruchomości.

§ 4. Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.

§ 7. W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.

§ 8. 1. Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Do porównań wybiera się co najmniej trzy nieruchomości ze zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny. Korekty cen transakcyjnych dokonuje się na podstawie różnic ocen cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości przyjętych do porównań określonych w przyjętych skalach.

Podejście porównawcze zastosowano ze względu na to, że znane są na rynku ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji podobnych do nieruchomości wycenianej, a także możliwe jest określenie cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.

Rozwinięty rynek i dostępność danych o nieruchomościach, jak również cel wyceny zdecydował o wyborze podejścia porównawczego z zastosowaniem metody korygowania ceny średniej, w wyniku której otrzymano wartość rozumianą jako najbardziej prawdopodobną cenę możliwą do uzyskania w przypadku ewentualnej sprzedaży nieruchomości w warunkach wolnego rynku.

9. Określenie wartości rynkowej

W wyniku analizy lokalnego rynku do wycień przyjęto bazę kilku transakcji kupna–sprzedaży nieruchomości pochodzących z aktów notarialnych. Do analizy przyjęto jedynie transakcje, które dotyczyły działek o powierzchni Powyżej 3000 m² położone przy drogach wiejskich z możliwością zabudowy mieszkaniowej od frontu i z tyłu położone były na terenach rolniczych. Wykluczono z bazy danych mniejsze działki z uzyskanymi warunkami zabudowy – przeznaczone pod budownictwo typowo mieszkaniowe jednorodzinne.

Odrzucono transakcje o charakterze nierynkowym i transakcje niewiarygodne, skrajnie odbiegające od średniej ceny rynkowej uzyskiwanej na analizowanym rynku lokalnym. Ponieważ w badanym okresie nie stwierdzono zmian cen kupna–sprzedaży przedmiotowych nieruchomości, w dalszej części operatu nie dokonano korekty cen transakcyjnych na datę wyceny.

Transakcje nieruchomości podobnych do przedmiotu wyceny

L.P.	Gmina	Nr obrębu	Data transakcji	Powierzchnia działki [m ²]	Szerokość działki [m]	Cena transakcyjna [zł]	pz= m+g	Cena jednostkowa [zł/m ²]	Uzbrojenie terenu	Droga dojazdowa
A 1	WOLANÓW	13-MNISZEK	09-05-2024	4600	16	114 000.00	pz= 93+g11+56	24,78	e,w,t, ks	asfalt
2	WOLANÓW	27-WOLA WACŁAWOWSKA	14-08-2024	4962	20	130 000.00	drewniana szopa	26,20	e,w,t	asfalt
3	ZAKRZEW	8-ZAKRZEW PODUCHOWNY	14-08-2024	5600	26	155 000.00	drewniana szopa	27,68	e,	asfalt
B 4	WOLANÓW	6 (JAROSŁAWICE)	19-11-2024	4200	38	165 000.00	pz= 55+g37+14	39,29	e,w,t	asfalt
C 5	WOLANÓW	4 (GARNO)	13-08-2025	3800	21	100 000.00	pz= g 78	26,32	e,w,studnia	asfalt

Cena minimalna (Cmin)	Cena średnia (CŚr)	Cena maksymalna (Cmax)
24,78 zł/m ²	28,85 zł/m ²	39,29 zł/m ²

Obliczenie współczynnika ΔC :

$$\Delta C = C_{max} - C_{min} = 39,29 \text{ zł/m}^2 - 24,78 \text{ zł/m}^2 = 14,51 \text{ zł/m}^2$$

Na podstawie analizy sfinalizowanych transakcji, szczegółowych informacji od agencji obrotu nieruchomościami, oraz na podstawie preferencji potencjalnych nabywców ustalono cechy rynkowe, od których uzależnione są ceny nieruchomości przyjętych do analizy oraz wpływające na wartość nieruchomości wycenianej.

Charakterystyka cech mających zasadniczy wpływ na kształtowanie cen transakcyjnych

L.p.	Cechy rynkowe	Ocena	Opis
1	Lokalizacja ogólna	3	dobra - w odległości do 2 km od centrum gminy
		2	średnia -w odległości 2-4 km od centrum gminy
		1	zła - daleko od centrum gminy
2	Położenie nieruchomości w stosunku do siedlisk lub drogi dojazdowej	3	dobra – blisko siedlisk
		2	średnia – w strefie pośredniej
		1	zła – daleko od siedlisk
3	Rodzaj i wielkość zabudowy	3	Budynki duże nadające się do dalszego użytkowania i/lub do remontu
		2	Budynki w ograniczonym zakresie zabudowy i/lub do remontu kapitalnego
		1	Budynki małe i/lub w bardzo złym stanie technicznym
4	Kształt i wielkość nieruchomości w aspekcie możliwości inwestycyjnych	3	korzystny – prostokąt o szerokości umożliwiającej dowolne posadowienie nowego budynku
		2	przeciętny - w części do zabudowy szerokość umożliwiająca posadowienie budynku / w tym zabudowa z granicy/
		1	niekorzystny - nieruchomość, której kształt utrudnia możliwość alternatywnego zainwestowania- wąska, z naziemnymi sieciami energetycznymi, itp.
5	Dostępność komunikacyjna	2	dobra - drogą asfaltową lub utwardzoną
		1	utrudniona - drogą gruntową
6	Uzbrojenie terenu	2	e,w,ks
		1	e,w

Procentowy udział cech wpływających na wartość nieruchomości wycenianej obliczono przy pomocy analizy statystycznej i przedstawiono poniżej.

data	cecha 1	cecha 2	cecha 3	cecha 4	cecha 5	cecha 6	Cena
09-05-2024	1	3	2	2	2	3	24,78
14-08-2024	2	3	1	3	2	2	26,20
14-08-2024	3	2	1	3	1	1	27,68
19-11-2024	1	3	2	3	2	2	39,29
13-08-2025	2	3	1	3	2	2	26,32
WAGI							suma
korelacja	-0,38021	0,110869	0,490251	0,384454	0,110869	-0,17303	0,543206
kor ²	0,144557	0,012292	0,240346	0,147805	0,012292	0,029939	0,587232
unormowane	24,62%	2,09%	40,93%	25,17%	2,09%	5,10%	100,00%
Przyjęto	25	2	41	25	2	5	100

Lp.	Cecha rynkowa	Wyceniana nieruchomość - ocena	Waga cechy [%]
1	Lokalizacja ogólna	3	25
2	Położenie nieruchomości w stosunku do siedlisk lub drogi dojazdowej	3	2
3	Rodzaj i wielkość zabudowy	1	41
4	Kształt i wielkość nieruchomości w aspekcie możliwości inwestycyjnych	3	25
5	Dostępność komunikacyjna	2	2
6	Uzbrojenie terenu	2	5
Suma			100%

OPIS NIERUCHOMOŚCI PORÓWNAWCZYCH

Nieruchomość A

Data transakcji	09-05-2024
Lokalizacja	Mniszek, gmina Wolanów
Powierzchnia działki [m ²]	4600
Opis nieruchomości w aspekcie cech rynkowych	Nieruchomość przylega do drogi asfaltowej publicznej. Szerokość działki około 16 m. W drodze sieć energetyczna, wodociągowa i kanalizacji sanitarnej. Działka posiada przyłącze energetyczne, wodociągowe i kanalizacji sanitarnej. Przyłącza nie są doprowadzone do budynku – są nieczynne. W sąsiedztwie zabudowa różnorodna – stare siedliska i domy mieszkalne jednorodzinne w pierwszej linii zabudowy. W dalszej strefie tereny rolnicze. Działka zarosnięta, zakrzaczona, niepielęgowana od wielu lat. Działka zabudowana budynkiem mieszkalnym, drewnianym, obmurowanym o powierzchni zabudowy 93m ² oraz dwoma budynkami gospodarczymi murowanymi o powierzchni zabudowy 11m ² i 56m ² . Budynki przeznaczone do rozbiórki. Nieruchomość jest częściowo ogrodzona i posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej gminnej, asfaltowej
Sposób użytkowania	Działka rolna częściowo zabudowana
Źródło informacji	Akt notarialny
Cena transakcyjna	114 000 zł
Skorygowana cena jednostkowa	24,78 zł/m ²

Nieruchomość B

Data transakcji	19-11-2024
Lokalizacja	Jarosławice, gmina Wolanów
Powierzchnia działki [m ²]	4200
Opis nieruchomości w aspekcie cech rynkowych	Nieruchomość przylega do drogi asfaltowej publicznej. Szerokość działki około 38 m. W drodze sieć energetyczna i wodociągowa. Działka jest uzbrojona. W sąsiedztwie zabudowa siedliskowa, domy jednorodzinne i tereny rolnicze. Działka zabudowana jest budynkiem mieszkalnym, parterowym o powierzchni zabudowy 55 m ² wraz z budynkiem gospodarczym o powierzchni zabudowy 37+14m ² pod jednym dachem, murowanym, krytym blachą wybudowanym w 1978r, wyposażonym w instalacje elektryczne i wodne, ponadto na działce znajduje się szambo i instalacje fotowoltaiczne.
Sposób użytkowania	Działka rolna częściowo zabudowana
Źródło informacji	Akt notarialny
Cena transakcyjna	165 000 zł
Skorygowana cena jednostkowa	39,29 zł/m ²

Nieruchomość C

Data transakcji	13-08-2025
Lokalizacja	Garno, gmina Wolanów
Powierzchnia działki [m ²]	3800
Opis nieruchomości w aspekcie cech rynkowych	Nieruchomość przylega do drogi asfaltowej publicznej. Szerokość działki około 21 m. W drodze sieć energetyczna i wodociągowa. Działka nie jest uzbrojona. W sąsiedztwie zabudowa siedliskowa, domy jednorodzinne i tereny rolnicze. Działka zabudowana budynkiem gospodarczym o powierzchni zabudowy 78 m ² , murem, krytym blachą, wybudowanym w latach sześćdziesiątych, obecnie nieużytkowanym, w złym stanie technicznym, do remontu lub rozbiórki. W części dach budynku zawalony.
Sposób użytkowania	Działka rolna częściowo zabudowana
Źródło informacji	Akt notarialny
Cena transakcyjna	90 000 zł
Skorygowana cena jednostkowa	26,32 zł/m ²

Charakterystyka wycenianej nieruchomości oraz nieruchomości przyjętych do porównań w aspekcie cech rynkowych, została przedstawiona w poniższej tabeli.

Cechy różniące	działka wyceniana	A	B	C
Lokalizacja ogólna	3	1	1	2
Położenie nieruchomości w stosunku do siedlisk lub drogi dojazdowej	3	3	3	3
Rodzaj i wielkość zabudowy	1	2	2	1
Kształt i wielkość nieruchomości w aspekcie możliwości inwestycyjnych	3	2	2	3
Dostępność komunikacyjna	2	2	2	2
Uzbrojenie terenu	2	3	3	2

Obliczenie wartości rynkowej na dzień wyceny

OBLICZENIA:				Nieruchomość			
Cechy różniące	%	Zł	Zakres kwotowy	A	B	C	
Lokalizacja ogólna	25	3,63	1,81	3,63	3,63	1,81	
Położenie nieruchomości w stosunku do siedlisk lub drogi dojazdowej	2	0,29	0,15	0	0	0	
Rodzaj i wielkość zabudowy	41	5,95	2,97	-2,97	-2,97	0	
Kształt i wielkość nieruchomości w aspekcie możliwości inwestycyjnych	25	3,63	1,81	1,81	1,81	0	
Dostępność komunikacyjna	2	0,29	0,29	0	0	0	
Uzbrojenie terenu	5	0,73	0,36	-0,36	-0,36	0	
	100	14,51	xxx	Różnice kwotowe	2,11	2,11	1,81
Jednostkowa cena transakcyjna (zł/m ²)				24,78	39,29	26,32	
Cena skorygowana (zł/m ²) [Wn]				26,89	41,395	28,13	
Jednostkowa wartość rynkowa (zł/m ²) [W1+W2+W3]/3				32,14			
				PU=	5700		
					WR = 183 198		

- 3) Przyjęto, że nieruchomość nie jest obecnie zanieczyszczona oraz nie przewiduje się, że nie będzie podlegać zanieczyszczeniu w przewidywalnej przyszłości. Dla celów wyceny nie przeprowadzono badania gruntu oraz żadnych innych badań z tym związanych, w związku z czym nie ma możliwości określenia prawdopodobieństwa jakiegokolwiek zanieczyszczenia.
- 4) Przyjęto, że nieruchomość nie jest objęta negatywnym wpływem warunków gruntowych, w tym na terenie nieruchomości nie występują stanowiska archeologiczne.

11.2. Pozostałe zastrzeżenia

- 1) Oświadczam, że spełniam warunki niezależności przy sporządzaniu wyceny ww. nieruchomości. Z właścicielami ww. nieruchomości lub jej części oraz osobami posiadającymi prawa do ww. nieruchomości, a także osobami z nimi powiązanymi – nie łączą mnie żadne powiązania lub zależności, które mogłyby ograniczać niezależność sporządzonej wyceny.
- 2) Niniejszy operat szacunkowy sporządzono zgodnie z przepisami prawa w zakresie wyceny nieruchomości i standardami zawodowymi Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych.
- 3) Przy określaniu wartości nieruchomości nie ujęto podatku dochodowego lub innych zobowiązań podatkowych, które mogą się pojawić w przypadku sprzedaży nieruchomości.
- 4) Wartość określona w wycenie nie uwzględnia podatku VAT.
- 5) Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w Art. 154 Ustawy o gospodarce nieruchomościami.
- 6) Wyłącza się odpowiedzialność rzeczoznawcy za ukryte wady prawne i techniczne dotyczące wycenianej nieruchomości, których rzeczoznawca nie mógł zidentyfikować na podstawie uzyskanej dokumentacji technicznej i prawnej.
- 7) Przedmiotowa wycena oraz Operat szacunkowy nie mogą być wykorzystywane do żadnego innego celu aniżeli określony w niniejszym operacie szacunkowym. Wyklucza się odpowiedzialność rzeczoznawcy wobec osób trzecich za całość lub za jakąkolwiek część operatu.

Operat szacunkowy wykonał:
Mgr inż. Bożena Wlazło

Rzecznawca majątkowy
uprawnienia zawodowe nr 5362.





Wynik wyszukiwania księgi wieczyste

UWAGA! Poniższa informacja nie stanowi treści księgi wieczyste. Ujawnione niżej wybrane elementy księgi służą do jej identyfikacji. Treść księgi wieczyste jest dostępna po wybraniu odpowiedniego przycisku w sekcji „Przeglądanie treści księgi wieczyste”.

Numer księgi wieczyste	RA1P/00032124/1
Typ księgi wieczyste	NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA
Oznaczenie wydziału prowadzącego księgę wieczystą	V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH PRZYSUCHA
Data zapisania księgi wieczyste	2011-02-24
Data zamknięcia księgi wieczyste	---
Położenie	RADOMSKIE, WOLANÓW, KOWALA DUSZOCINA
Właściciel / użytkownik wieczysty / uprawniony	SIENICKI HENRYK

Przeglądanie treści księgi wieczyste

[PRZEGLĄDANIE AKTUALNEJ TREŚCI KW](#)

[PRZEGLĄDANIE ZUPEŁNEJ TREŚCI KW](#)

[PRZEGLĄDANIE AKTUALNEJ TREŚCI KW - DOTYCHCZASOWA POSTAĆ](#)

[WRÓĆ DO STRONY GŁÓWNEJ](#)

[WRÓĆ DO KRYTERIÓW](#)



Użytek

Identyfikator użytku: 142512_2.0010.UG.113
 Oznaczenie użytku: S
 Numer użytku: 113
 Numer obrębu: 0010
 Nazwa obrębu: KOWALA DUSZOCINA
 Gmina: WOLANÓW

Województwo : MAZOWIECKIE
 Powiat : RADOMSKI
 Jednostka ewidencyjna : WOLANÓW
 Nazwa obrębu : KOWALA DUSZOCINA
 Numer obrębu : 0010

INFORMACJA O DZIAŁCE

z dnia: 30-10-2025

Jednostka rejestrowa : G.45

Grupa rejestrowa : 7

Nr działki	Położenie działki	Klasoużytki		Pow. działki[ha]
294 Id działki : 142512_2.0010.294	KOWALA DUSZOCINA 6	Oznaczenie	Pow.	0,5700
		B	0,0736	
		S-RIIIb	0,0306	
		S-RIVa	0,4658	

Wybrane dane EGiB aktualizowane do dnia 31 lipca 2021r.:

Arkusze: 1

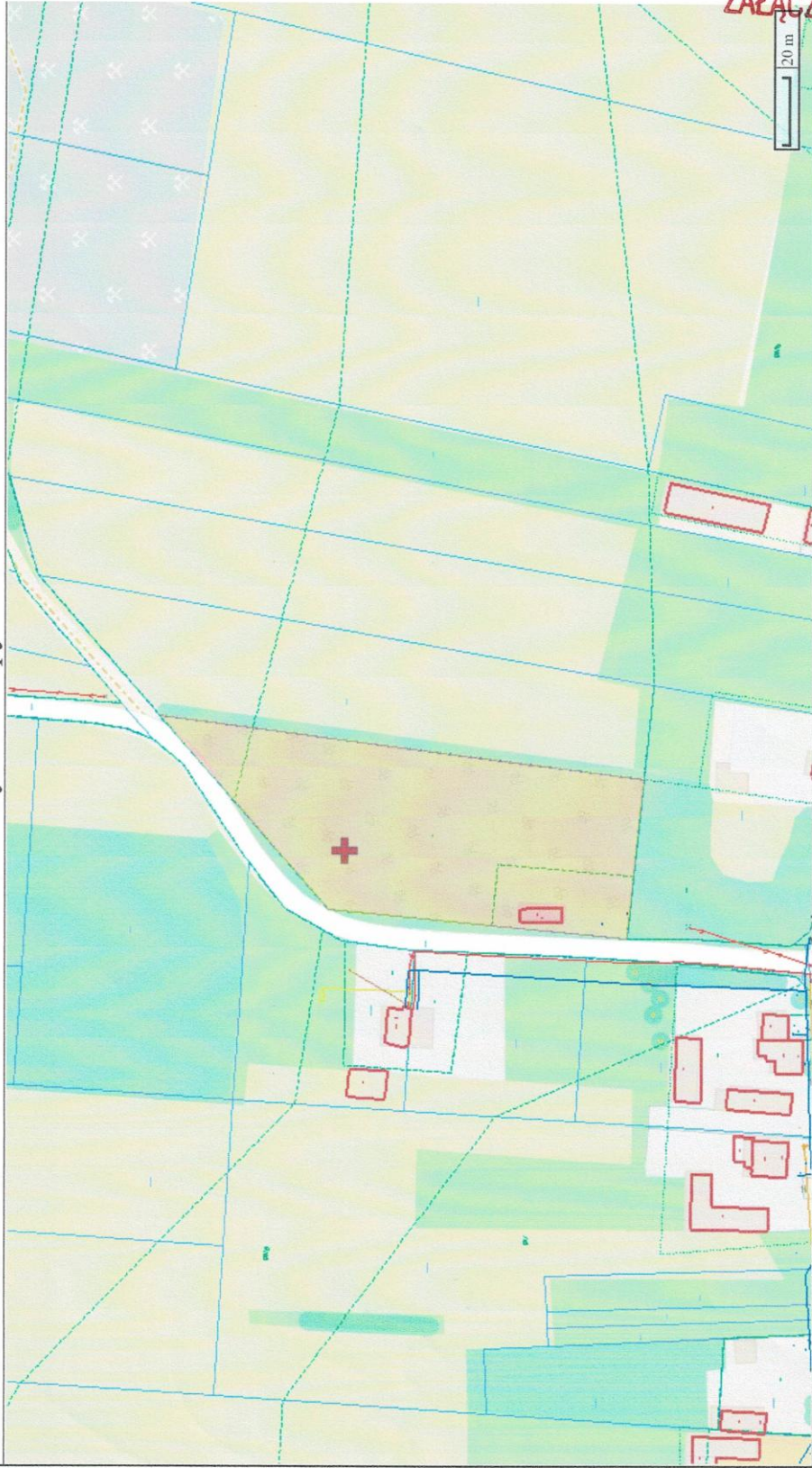
Informacja o budynkach:

Nr ewid. bud	Adres	Rodzaj wg KŚT	Kondygn / p	Pow. zabud.
294;1	KOWALA DUSZOCINA 6	Pozostałe budynki niemieszkalne	1 / 0	53
	Id. budynku: 142512_2.0010.294.1_BUD (jednostka rej.: G.45) Wybrane dane EGiB aktualizowane do dnia 31 lipca 2021r.: Materiał ścian: Mur Rok budowy: 1972			

Kontur

Identyfikator konturu: 142512_2.0010.KL.77
 Oznaczenie konturu: RIVa
 Numer konturu: 77
 Numer obrębu: 0010
 Nazwa obrębu: KOWALA DUSZOCINA
 Gmina: WOLANÓW

Wydruk mapy

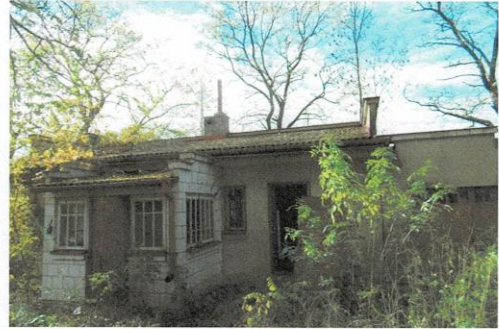
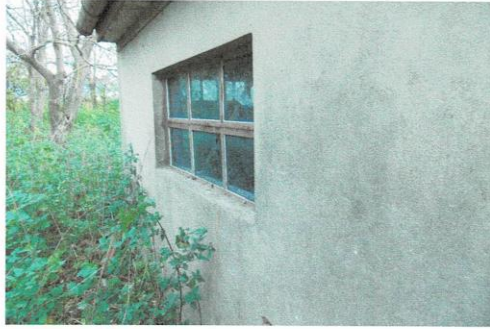


ZALĄCZNIK NR 3

Sporządzono dnia: 30.10.2025 r.
Wydruk ma charakter poglądowy i nie jest dokumentem

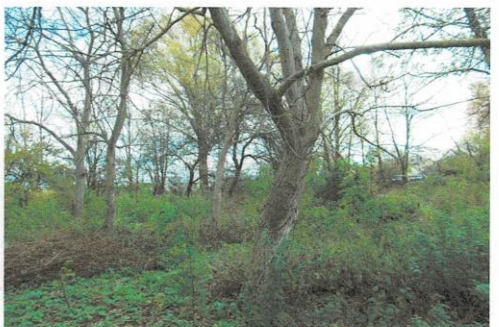
Dokumentacja fotograficzna





RZECZOZNAWCA MAJATKOWY
BOŻENA EWA
WLAZŁO
26-600 RADOM
UL. K. MAKUSZYŃSKIEGO 91/1
TEL. 26-848-299
48 26-38 115
UPRAWNIENIA NR 21







Widok na nieruchomość i sąsiedztwo





ZAŁĄCZNIK NR 5

CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

Wycena Nieruchomości Bożena Wlazło

26-604 Radom, Kornela Makuszyńskiego 9 / 1

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0017930

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: 24/01/2025 - 23/01/2026

na sumę gwarancyjną: 75 000 EUR

słownie: siedemdziesiąt pięć tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 322.00 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