



**URZĄD GMINY W OROŃSKU**  
**ul. Szkolna 8, 26-505 Orońsko**  
**tel.: 48 618 59 00, fax 48 618 59 59**  
**NIP 799-13-72-857, REGON 000542971**

Orońsko, dnia 11.05.2026 r.

AOI.1431.62.2026.MG

**Pan**

-

W odpowiedzi na wniosek z dnia 25 kwietnia 2026 r. o udostępnienie informacji publicznej w załączeniu przekazuję:

1. materiały przekazane redakcji twójradom.pl dotyczące spraw poruszonych w artykule zamieszczonym pod wskazanym we wniosku linkiem,
2. sześć operatów szacunkowych dotyczących działek będących przedmiotem przetargu przeprowadzonego w dniu 1 grudnia 2025 r. w Gminie Orońsko,
3. protokoły z posiedzeń Komisji Rewizyjnej z dnia 10 lutego 2026 r. oraz 14 kwietnia 2026 r., dotyczące radnego Michała Kapusty.

**Wójt Gminy Orońsko**

**/-/ Sylwester Różycki**

Otrzymują:

1. Adresat
2. a/a



**URZĄD GMINY W OROŃSKU**  
**ul. Szkolna 8, 26-505 Orońsko**  
**tel.: 48 618 59 00, fax 48 618 59 59**  
**NIP 799-13-72-857, REGON 000542971**

Orońsko, dnia 19.12.2025 r.

AOI.1431.131.2025.MG (1)

**Pan**  
**Oskar Klich**  
**Redakcja portalu Twój Radom**

W odpowiedzi na wiadomość e-mail z dnia 15.12.2025 r., zawierającą pytania dotyczące przetargu ustnego nieograniczonego przeprowadzonego w dniu 1 grudnia 2025 r. na sprzedaż nieruchomości gminnych, uprzejmie informuję, że przekazane żądanie dotyczy spraw publicznych oraz odnosi się do działalności organu władzy publicznej, a tym samym nie może zostać zakwalifikowane w innym trybie aniżeli jako wniosek o udostępnienie informacji publicznej w rozumieniu art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej.

Ustawa o dostępie do informacji publicznej stanowi jedyny obowiązujący tryb udzielania informacji dotyczących funkcjonowania organów administracji publicznej, w tym informacji związanych z przygotowaniem, ogłoszeniem oraz przeprowadzeniem przetargów na sprzedaż mienia komunalnego. Przepisy prawa nie przewidują odrębnego, szczególnego trybu udzielania odpowiedzi na tego rodzaju pytania kierowane do organu gminy przez przedstawicieli mediów.

W związku z powyższym informuję, że Pana wystąpienie z dnia 15 grudnia 2025 r. zostanie rozpoznane w trybie ustawy o dostępie do informacji publicznej, z zachowaniem zasad oraz terminów określonych w tej ustawie.

Jednocześnie wskazuję, że zgodnie z art. 13 ust. 1 ustawy o dostępie do informacji publicznej, informacja publiczna udostępniana jest bez zbędnej zwłoki, nie później jednak niż w terminie 14 dni od dnia złożenia wniosku. Termin wskazany w treści Pana wiadomości nie znajduje podstawy prawnej i nie jest wiążący dla organu.

Odpowiedź na wniosek zostanie udzielona w ustawowym trybie, po dokonaniu analizy zakresu żądania, w szczególności pod kątem charakteru poszczególnych pytań oraz ich kwalifikacji w świetle przepisów ustawy o dostępie do informacji publicznej.

Otrzymują:

1. Adresat
2. a/a



**URZĄD GMINY W OROŃSKU**  
**ul. Szkolna 8, 26-505 Orońsko**  
**tel.: 48 618 59 00, fax 48 618 59 59**  
**NIP 799-13-72-857, REGON 000542971**

Orońsko, dnia 29.12.2025 r.

AOI.1431.131.2025.MG (2)

**Pan**  
**Oskar Klich**  
**Redakcja portalu Twój Radom**

W odpowiedzi na wniosek z dnia 15.12.2025 r., dotyczący przetargu ustnego nieograniczonego przeprowadzonego w dniu 1 grudnia 2025 r. na sprzedaż nieruchomości gminnych, uprzejmie informuję, co następuje.

Na wstępie należy zaznaczyć, że tryb udostępniania informacji publicznej nie służy dokonywaniu ocen prawnych, interpretacji przepisów, formułowaniu hipotez, ani potwierdzaniu lub zaprzeczaniu tezom publicystycznym, lecz ogranicza się do przekazania informacji będących w posiadaniu organu, w zakresie i formie przewidzianej przepisami prawa.

Odnosząc się do postawionych we wniosku pytań:

1. Przetarg został przeprowadzony na podstawie obowiązujących przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz aktów wykonawczych. Na podstawie w/w regulacji Rada Gminy w Orońsku podjęła uchwały nr XV/98-104/2025 z dnia 29 kwietnia 2025 r. w sprawie zgody na sprzedaż nieruchomości, a w ślad za ww. uchwałami, Wójt Gminy Orońsko wydał Zarządzenie Nr 90/2025 Wójta Gminy Orońsko z dnia 12 września 2025 w sprawie ogłoszenia wykazu nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży. Następnie wydane zostało Zarządzenie Nr 113/2025 Wójta Gminy Orońsko z dnia 28 października 2025 r. w sprawie ogłoszenia pierwszych przetargów ustnych nieograniczonych na zbycie nieruchomości gruntowych niezabudowanych i zabudowanych stanowiących własność Gminy Orońsko, które zostało opublikowane w dniu 29 października 2025 r. w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy w Orońsku oraz w innych wymaganych prawem miejscach.

Prowadząca sprawę: Marta Gruszczyńska, Kierownik Referatu, tel. (48) 618 59 15.

Ocena prawidłowości zastosowanych terminów, w tym ich zgodności z przepisami prawa, nie stanowi informacji publicznej w rozumieniu ustawy, lecz należy do sfery interpretacji i ewentualnej kontroli legalności przez uprawnione organy nadzoru i kontroli.

2. Ceny wywoławcze nieruchomości zostały ustalone na podstawie operatów szacunkowych sporządzonych przez uprawnionych rzeczoznawców majątkowych. Operaty te znajdowały się w obrocie prawnym na dzień przygotowania przetargu i stanowiły podstawę do określenia wartości nieruchomości zgodnie z przepisami prawa.
3. W zakresie pytań dotyczących udziału konkretnych osób w przetargu, informuję, że przetarg ustny nieograniczony ma charakter jawny, a udział w nim mogą brać osoby spełniające warunki określone w ogłoszeniu przetargowym. Gmina nie prowadzi odrębnych analiz relacji osobistych, rodzinnych lub towarzyskich uczestników przetargu, o ile przepisy powszechnie obowiązujące nie nakładają w danym przypadku obowiązku wyłączenia lub zakazu udziału. Informacje dotyczące ewentualnych konfliktów interesów, ocen zachowań uczestników, czy osób pełniących funkcje publiczne nie stanowią informacji publicznej w rozumieniu ustawy, o ile nie znajdują odzwierciedlenia w dokumentach urzędowych będących w posiadaniu organu.

Odnosząc się do kwestii uczestnictwa w przetargu osób pełniących funkcje publiczne, informuję, że udział radnego gminy w przetargu – jako osoby publicznej – podlega ocenie wyłącznie w granicach obowiązujących przepisów prawa. Należy wskazać, że status prawny radnego oraz jego ewentualne ograniczenia wynikają wprost z obowiązujących regulacji, które były weryfikowane na etapie dopuszczenia uczestników do przetargu. W toku postępowania nie stwierdzono okoliczności skutkujących wyłączeniem takiej osoby z udziału w przetargu, naruszenia przepisów dotyczących konfliktu interesów, ani koniecznością zastosowania dodatkowych środków prawnych.

Jednocześnie stanowczo należy podkreślić, że sugestie dotyczące rzekomych powiązań rodzinnych pomiędzy jedną z osób uczestniczących w przetargu, a Skarbnikiem Gminy dotyczą osoby prywatnej, niepełniającej funkcji publicznej. Urząd Gminy w Orońsku nie posiada dokumentów, ani informacji potwierdzających tego rodzaju twierdzenia, a rozpowszechnianie lub sugerowanie takich zależności bez oparcia w faktach i dokumentach może naruszać dobra osobiste osób prywatnych oraz przepisy dotyczące ochrony danych osobowych. Informacje tego rodzaju nie stanowią informacji publicznej w rozumieniu ustawy, a ich przetwarzanie i rozpowszechnianie podlega ochronie wynikającej z przepisów o ochronie danych osobowych, nadto nie znajdują potwierdzenia w dokumentacji pozostającej w dyspozycji organu. W toku procedury nie stwierdzono

okoliczności skutkujących wyłączeniem któregokolwiek z uczestników z udziału w przetargu. Dla zapewnienia transparentności postępowania, informuję, że Skarbnik Gminy Orońsko nie brał udziału w przygotowaniu, ani w przeprowadzeniu przetargu, w szczególności nie był członkiem komisji przetargowej, co obiektywnie wyklucza możliwość wpływu tej osoby na przebieg postępowania.

4. Zarządzenie Nr 113/2025 zostało wydane przez Wójta Gminy Orońsko w ramach przysługujących mu kompetencji i stanowi akt wewnętrzny organu wykonawczego gminy. Ocena jego zgodności z przepisami prawa nie jest informacją publiczną, lecz zagadnieniem z zakresu nadzoru i kontroli legalności, realizowanym przez właściwe organy.
5. Na dzień sporządzenia niniejszej odpowiedzi Gmina Orońsko nie prowadzi odrębnego postępowania analitycznego, ani weryfikacyjnego dotyczącego wyników przetargu, poza czynnościami przewidzianymi przepisami prawa w toku procedury przetargowej.
6. W odniesieniu do pytań dotyczących rzekomych „powiązań” nabywców nieruchomości z Urzędem Gminy Orońsko oraz przekazywania dokumentacji przetargowej organom, w tym Centralnemu Biuru Antykorupcyjnemu, informuję, że Gmina Orońsko nie gromadzi ani nie prowadzi rejestrów obejmujących relacje osobiste lub rodzinne nabywców nieruchomości, gdyż brak jest podstaw prawnych do pozyskiwania i przetwarzania takich danych, w szczególności w związku z postępowaniem przetargowym. Dokumentacja dotycząca przetargu przekazywana jest wyłącznie organom uprawnionym na podstawie odrębnych przepisów prawa lub na ich żądanie, zgodnie z obowiązującymi procedurami nadzoru i kontroli. Informacje o ewentualnych czynnościach podejmowanych przez organy kontrolne nie stanowią informacji publicznej, jeżeli nie znajdują odzwierciedlenia w dokumentach będących w posiadaniu Gminy. Nie stwierdzono przesłanek uzasadniających wszczęcie dodatkowych czynności kontrolnych, a dokumentacja przetargowa nie była przedmiotem rozstrzygnięć organów nadzorczych. Zarządzenie będące podstawą przeprowadzenia przetargu zostało przekazane Wojewodzie Mazowieckiemu w ramach sprawowanego nadzoru nad działalnością gmin, zgodnie z właściwością rzeczową tego organu. Jednocześnie informuję, że Urząd Gminy Orońsko nie posiada informacji, ani dokumentów potwierdzających przekazanie dokumentacji przetargowej do Centralnego Biura Antykorupcyjnego, bądź innych organów w związku z rzekomymi nieprawidłowościami.

Mając powyższe na uwadze, informuję, że w zakresie, w jakim wniosek dotyczył informacji publicznej istniejącej i będącej w posiadaniu Gminy Orońsko, odpowiedź została

udzielona. W pozostałym zakresie wniosek odnosił się do pytań o charakterze ocennym, hipotetycznym, polemicznym lub sugerujące określone tezy, jak również oczekiwanie wyjaśnień motywów działań organu oraz interpretacji prawnych nie stanowią informacji publicznej w rozumieniu art. 1 ustawy o dostępie do informacji publicznej i w tym zakresie nie mogą być przedmiotem merytorycznego rozstrzygnięcia.

Jednocześnie wskazać należy, że po dokonaniu analizy dokumentacji związanej z przygotowaniem i przeprowadzeniem przedmiotowego przetargu wyjaśniam, że postępowanie zostało przeprowadzone zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności ustawą o gospodarce nieruchomościami oraz aktami wykonawczymi. W toku czynności związanych z przygotowaniem, ogłoszeniem i przeprowadzeniem przetargu nie stwierdzono uchybień formalnych, ani nieprawidłowości proceduralnych, a Urząd Gminy w Orońsku nie posiada dokumentów, informacji, ani ustaleń, które wskazywałyby na naruszenie przepisów prawa w tym zakresie.

Uprzejmie informuję, że wszelkie informacje przekazywane przez Urząd Gminy w Orońsku mają charakter oficjalny. W przypadku zamiaru wykorzystania treści niniejszego pisma w materiale prasowym, Urząd zastrzega sobie prawo do autoryzacji treści wypowiedzi przypisywanych organowi lub jego przedstawicielom przed ich publikacją, zgodnie z art. 14a prawa prasowego.

Otrzymują:

1. Adresat
2. a/a



Orońsko, dnia 19.01.2026 r.

AOI.1431.2.2026.MG

**Pan Oskar Klich**  
**Redakcja portalu Twój Radom**

W odpowiedzi na wniosek z dnia 03.01.2026 r., (data wpływu na dziennik Urzędu: 05.01.2026 r.) dotyczący udostępnienia informacji publicznej w związku z przetargiem ustnym nieograniczonym na sprzedaż nieruchomości gminnych przeprowadzonym w dniu 1 grudnia 2025 r. na podstawie Zarządzenia Nr 113/2025 Wójta Gminy Orońsko, uprzejmie informuję, co następuje.

W załączeniu przekazuję kopie protokołów (6 sz.) z przeprowadzonego przetargu, po dokonaniu anonimizacji danych podlegających ochronie na podstawie obowiązujących przepisów prawa.

Informacje dotyczące wyniku przetargu, w szczególności: wykazu sprzedanych nieruchomości obejmującego numery działek, miejscowości oraz powierzchnie; imion i nazwisk nabywców; cen wywoławczych oraz cen końcowych osiągniętych w licytacji; informacji, czy wszystkie nieruchomości zostały sprzedane, wynikają z treści udostępnionych Panu protokołów z przeprowadzonego przetargu. Ustawa o dostępie do informacji publicznej nie nakłada na organ obowiązku dokonywania analizy, selekcji lub wyodrębniania poszczególnych danych z dokumentów już udostępnionych według oczekiwań wnioskodawcy.

Jednocześnie informuję, że dokumentacja przetargowa nie zawiera odrębnego zestawienia oznaczeń obrębów ewidencyjnych, przy czym nieruchomości zostały jednoznacznie oznaczone poprzez wskazanie numerów działek, miejscowości oraz numerów ksiąg wieczystych/decyzji administracyjnych. Natomiast, informacja dotycząca liczby postępień przy poszczególnych nieruchomościach nie została odnotowana w dokumentacji z przebiegu przetargu, gdyż jej utrwalenie nie jest wymagane przez obowiązujące przepisy prawa.

Otrzymują:

1. Adresat
2. a/a

Prowadząca sprawę: Marta Gruszczyńska, Kierownik Referatu, tel. (48) 618 59 15.

Orońsko dn. 01 grudnia 2025 r.

**PROTOKÓŁ nr 1**

**Z PRZEBIEGU PRZETARGU USTNEGO NIEOGRANICZONEGO (LICYTACJI) NA SPRZEDAŻ**

**NIERUCHOMOŚCI BĘDĄCYCH WŁASNOŚCIĄ GMINY OROŃSKO**

Odbytego w dniu 01 grudnia 2025 r. o godz. rozpoczęcia: 11.00

W Urzędzie Gminy Orońsko ul. Szkolna 8, 26-505 Orońsko

Komisja Przetargowa w składzie:

1. Grabowski Sławomir - Przewodniczący Komisji
2. Stanik Joanna - Członek Komisji
3. Fołkowicz Leszek - Członek Komisji

I. Po otwarciu przetargu (licytacji) Przewodniczący Komisji podał do wiadomości następujące informacje:

**1. Przedmiot Licytacji:**

**Działka nr 811/1 w miejscowości Guzów, o powierzchni 0,1258 ha, nr księgi wieczystej RA1S/00038156/8.**

Nieruchomość nie jest objęta ustaleniami żadnego obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego. Teren całej gminy objęty jest opracowaniem pn.: "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Orońsko" (nie stanowi aktu prawa miejscowego), uchwalony przez Radę Gminy w Orońsku Uchwałą nr XI/97/99 z dnia 30 kwietnia 1999 roku. Nieruchomość posiada kształt prostokąta o szer. 18 m i dł. Ok. 69 m. Posiada dostęp do sieci elektro-energetycznej, wodociągowej i telefonicznej. Teren przedmiotowej działki to Br-RV1z – grunty orne zabudowane. Na działce znajduje się budynek jednokondygnacyjny o konstrukcji drewnianej, niepodpiwniczony, wybudowany na planie prostokąta, o powierzchni zabudowy – 52 m<sup>2</sup> (do rozbiórki) i budynek gospodarczy, murowany jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony, wybudowany na planie prostokąta, o powierzchni zabudowy – 61 m<sup>2</sup>. Konstrukcja budynku w stanie umożliwiającym dalsze użytkowanie.

Nieruchomość nie jest obciążona. Nieruchomość nie jest przedmiotem zobowiązań.

**2. Cena wywoławcza: 28 600,00 zł** ( słownie: dwadzieścia osiem tysięcy sześćset 00/100 zł) – zwolnienie z VAT zgodnie z art. 43 ust.1 pkt.10 Ustawy z dnia 11 marca 2024 r. o podatku od towaru i usług.

**3. Termin wpłaty wadium do postępowania określono na dzień 28.11.2025 r. z określeniem, że termin ten dotyczy wpłat które tego dnia zostały zaksięgowane na koncie Gminy Orońsko, przeznaczonym do wpłat. Wysokość wadium określono na kwotę: 2 860,00 zł.**

**4. Wpłata wadium oznacza, że uczestnik zapoznał się i akceptuje warunki zawarte w ogłoszeniu o przetargu, regulaminem jego przeprowadzenia jak również z zarządzeniem Wójta Gminy Orońsko nr 90/2025 z dnia 12 września 2025 r., oraz Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości.**

5. Informację o obowiązku zapłaty jednorazowo wylicytowanej ceny sprzedawanej nieruchomości najpóźniej do dnia podpisania aktu notarialnego.

6. Uchylenie się od spisania i podpisania umowy notarialnej nabycia nieruchomości będzie utratą wadium.

7. Informację o obowiązku przedłożenia przez podmiot zagraniczny, który przetarg wygra, przed podpisaniem umowy notarialnej, zezwolenia ministra spraw wewnętrznych i administracji na nabycie nieruchomości zgodnie z przepisami prawa o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców.

8. Wartość postąpienia dla tej części postępowania ustalona została na kwotę minimalną **286,00 zł** ( słownie: dwieście osiemdziesiąt sześć 00/100 zł).

9. Lista osób ( imiona i nazwiska) oferentów, którzy wpłacili w terminie wadium w wysokości 2 860,00 zł i zostali dopuszczeni do licytacji:

- Grażyna Gołda
- Szczepan Figarski SIMAX
- Emil Różycki
- Tomasz Czubak
- Tomasz Sowa – reprezentowany przez pełnomocnika Marcina Nowakowskiego na podstawie pełnomocnictwa z dnia 27.11.2025 r., Potwierdzenie złożenia podpisu potwierdzone przez Kancelarię Notarialną Jakub Dziwański w dniu 27.11.2025 r.
- Dariusz Sobieć
- Dawid Pijarski
- Jacek Krężel
- Katarzyna Czyżewska-Szałas
- Michał Kapusta
- Michał Wieczorek
- Zdzisław Stanisław Feret
- Lucjan Andrzej Krzysiek
- Kołodziejski Konrad

10. W wyniku przeprowadzonej licytacji najwyższa osiągnięta cena sprzedaży wynosi:

63 500,00 zł (osiedwieśset trzy tysiące pięćset)

11. Nabywcą jest:

Tomasz Czubak

Na tym protokół zakończono i po odczytaniu podpisano.

Komisja przetargowa:

1. [Redacted]

2. [Redacted]

3. [REDACTED]

Nabywca:

4. .... [REDACTED]

Otrzymałem, dn. 1.12.2025

[REDACTED]

[REDACTED]

Orońsko dn. 01 grudnia 2025 r.

**PROTOKÓŁ nr 2**

**Z PRZEBIEGU PRZETARGU USTNEGO NIEOGRANICZONEGO (LICYTACJI) NA SPRZEDAŻ**

**NIERUCHOMOŚCI BĘDĄCYCH WŁASNOŚCIĄ GMINY OROŃSKO**

Odbytego w dniu 01 grudnia 2025 r. o godz. rozpoczęcia: 11.00

W Urzędzie Gminy Orońsko ul. Szkolna 8, 26-505 Orońsko

Komisja Przetargowa w składzie:

1. Grabowski Sławomir - Przewodniczący Komisji
2. Stanik Joanna - Członek Komisji
3. Fołkowicz Leszek - Członek Komisji

I. Po otwarciu przetargu (licytacji) Przewodniczący Komisji podał do wiadomości następujące informacje:

**1. Przedmiot Licytacji:**

**Działka nr 399 w miejscowości Bąków, o powierzchni 0,8820 ha, nr księgi wieczystej RA1S/00028304/8.**

Nieruchomość nie jest objęta ustaleniami żadnego obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego. Teren całej gminy objęty jest opracowaniem pn.: "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Orońsko" (nie stanowi aktu prawa miejscowego), uchwalony przez Radę Gminy w Orońsku Uchwałą nr XI/97/99 z dnia 30 kwietnia 1999 roku. Nieruchomość w kształcie trapezu prostokątnego o szer. ok. 18 m i dł. od strony zachodniej ok. 480 m i od strony wschodniej ok. 493m. Działka znajduje się na terenach R IVa, IVb, RV, RVI – grunty orne.

Nieruchomość nie jest obciążona. Nieruchomość nie jest przedmiotem zobowiązań.

**2. Cena wywoławcza: 15 700,00 zł** ( słownie: piętnaści tysięcy siedemset 00/100 zł) – zwolnienie z VAT zgodnie z art. 43 ust.1 pkt.10 Ustawy z dnia 11 marca 2024 r. o podatku od towaru i usług.

**3. Termin wpłaty wadium do postępowania określono na dzień 28.11.2025 r. z określeniem, że termin ten dotyczy wpłat które tego dnia zostały zaksięgowane na koncie Gminy Orońsko, przeznaczonym do wpłat. Wysokość wadium określono na kwotę: 1 570,00 zł.**

**4. Wpłata wadium oznacza, że uczestnik zapoznał się i akceptuje warunki zawarte w ogłoszeniu o przetargu, regulaminem jego przeprowadzenia jak również z zarządzeniem Wójta Gminy Orońsko nr 90/2025 z dnia 12 września 2025 r., oraz Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości.**

**5. Informację o obowiązku zapłaty jednorazowo wylicytowanej ceny sprzedawanej nieruchomości najpóźniej do dnia podpisania aktu notarialnego.**

**6. Uchylenie się od spisania i podpisania umowy notarialnej nabycia nieruchomości będzie utratą wadium.**

7. Informację o obowiązku przedłożenia przez podmiot zagraniczny, który przetarg wygra, przed podpisaniem umowy notarialnej, zezwolenia ministra spraw wewnętrznych i administracji na nabycie nieruchomości zgodnie z przepisami prawa o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców.

8. Wartość postąpienia dla tej części postępowania ustalona została na kwotę minimalną **157,00 zł** ( słownie: sto pięćdziesiąt siedem 00/100 zł).

9. Lista osób ( imiona i nazwiska) oferentów, którzy wpłacili w terminie wadium w wysokości 1 570,00 zł i zostali dopuszczeni do licytacji:

- Piotr Woźniak
- Lucjan Andrzej Krzysiek
- Michał Wieczorek

10. W wyniku przeprowadzonej licytacji najwyższa osiągnięta cena sprzedaży wynosi:

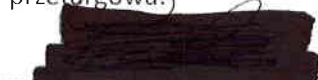
30000,00 zł (trzydzieść tysięcy zł)

11. Nabywcą jest:

Michał Wieczorek 

Na tym protokół zakończono i po odczytaniu podpisano.

Komisja przetargowa:

1. 

2. 

3. 

Nabywca:

4. 

OTRZYMANY

01.12.2024



Orońsko dn. 01 grudnia 2025 r.

**PROTOKÓŁ nr 3**

**Z PRZEBIEGU PRZETARGU USTNEGO NIEOGRANICZONEGO (LICYTACJI) NA SPRZEDAŻ**

**NIERUCHOMOŚCI BĘDĄCYCH WŁASNOŚCIĄ GMINY OROŃSKO**

Odbytego w dniu 01 grudnia 2025 r. o godz. rozpoczęcia: 11.00

W Urzędzie Gminy Orońsko ul. Szkolna 8, 26-505 Orońsko

Komisja Przetargowa w składzie:

1. Grabowski Sławomir - Przewodniczący Komisji
2. Stanik Joanna - Członek Komisji
3. Fołkowicz Leszek - Członek Komisji

**I. Po otwarciu przetargu (licytacji) Przewodniczący Komisji podał do wiadomości następujące informacje:**

**1. Przedmiot Licytacji:**

**Działka nr 360 w miejscowości Dobrut, o powierzchni 0,4006 ha, nr księgi wieczystej RA1S/00027247/3.**

Nieruchomość nie jest objęta ustaleniami żadnego obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego. Teren całej gminy objęty jest opracowaniem pn.: "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Orońsko" (nie stanowi aktu prawa miejscowego), uchwalony przez Radę Gminy w Orońsku Uchwałą nr XI/97/99 z dnia 30 kwietnia 1999 roku. Nieruchomość w kształcie wydłużonego trapezu prostokątnego o szer. ok. 12 m i dł. od strony południowo-zachodniej ok. 329 m i od strony północno-wschodniej ok. 321m. Działka znajduje się na terenach LzV – lasy, grunty zadrzewione i zakrzewione, PsVI – pastwiska trwałe, W LzV – grunty zadrzewione i zakrzewione pod rowami.

Nieruchomość nie jest obciążona. Nieruchomość nie jest przedmiotem zobowiązań.

**2. Cena wywoławcza: 5 300,00 zł** ( słownie: pięć tysięcy trzysta 00/100 zł) – zwolnienie z VAT zgodnie z art. 43 ust.1 pkt.10 Ustawy z dnia 11 marca 2024 r. o podatku od towaru i usług.

**3. Termin wpłaty wadium do postępowania określono na dzień 28.11.2025 r. z określeniem, że termin ten dotyczy wpłat które tego dnia zostały zaksięgowane na koncie Gminy Orońsko, przeznaczonym do wpłat. Wysokość wadium określono na kwotę: 530,00 zł.**

**4. Wpłata wadium oznacza, że uczestnik zapoznał się i akceptuje warunki zawarte w ogłoszeniu o przetargu, regulaminem jego przeprowadzenia jak również z zarządzeniem Wójta Gminy Orońsko nr 90/2025 z dnia 12 września 2025 r., oraz Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości.**

**5. Informację o obowiązku zapłaty jednorazowo wylicytowanej ceny sprzedawanej nieruchomości najpóźniej do dnia podpisania aktu notarialnego.**

**6. Uchylenie się od spisania i podpisania umowy notarialnej nabycia nieruchomości będzie utratą wadium.**

7. Informację o obowiązku przedłożenia przez podmiot zagraniczny, który przetarg wygra, przed podpisaniem umowy notarialnej, zezwolenia ministra spraw wewnętrznych i administracji na nabycie nieruchomości zgodnie z przepisami prawa o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców.

8. Wartość postąpienia dla tej części postępowania ustalona została na kwotę minimalną **53,00 zł** ( słownie: pięćdziesiąt trzy 00/100 zł).

9. Lista osób ( imiona i nazwiska) oferentów, którzy wpłacili w terminie wadium w wysokości 530,00 zł i zostali dopuszczeni do licytacji:

- Marlena Gołda

- Konrad Surdy

10. W wyniku przeprowadzonej licytacji najwyższa osiągnięta cena sprzedaży wynosi:

10000,00 zł (dziesięć tysięcy zł)

11. Nabywcą jest:

Konrad Surdy

Na tym protokół zakończono i po odczytaniu podpisano.

Komisja przetargowa:

1. [REDACTED]
2. [REDACTED]
3. [REDACTED]

Nabywca:

4. [REDACTED]

Oczytanie dr. 01.12.2015r

[REDACTED]

Orońsko dn. 01 grudnia 2025 r.

**PROTOKÓŁ nr 4**

**Z PRZEBIEGU PRZETARGU USTNEGO NIEOGRANICZONEGO (LICYTACJI) NA SPRZEDAŻ**

**NIERUCHOMOŚCI BĘDĄCYCH WŁASNOŚCIĄ GMINY OROŃSKO**

Odbytego w dniu 01 grudnia 2025 r. o godz. rozpoczęcia: 11.00

W Urzędzie Gminy Orońsko ul. Szkolna 8, 26-505 Orońsko

Komisja Przetargowa w składzie:

1. Grabowski Sławomir - Przewodniczący Komisji
2. Stanik Joanna - Członek Komisji
3. Fołkowicz Leszek - Członek Komisji

I. Po otwarciu przetargu (licytacji) Przewodniczący Komisji podał do wiadomości następujące informacje:

1. Przedmiot Licytacji:

**Działka nr 361 w miejscowości Helenów, o powierzchni 0,1696 ha, nr księgi wieczystej RA1S/00034861/5.**

Nieruchomość nie jest objęta ustaleniami żadnego obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego. Teren całej gminy objęty jest opracowaniem pn.: "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Orońsko" (nie stanowi aktu prawa miejscowego), uchwalony przez Radę Gminy w Orońsku Uchwałą nr XI/97/99 z dnia 30 kwietnia 1999 roku. Nieruchomość w kształcie zbliżonym do wydłużonego prostokąta o szer. od 4,5 m do 6 m i dł. ok. 322 m. Działka nieuprawiana, porośnięta samosiewami drzew i krzewów. Działka znajduje się na terenach leśnych – LsVI i RIVB,RV,RVI – gruntach ornych.

Nieruchomość nie jest obciążona. Nieruchomość nie jest przedmiotem zobowiązań.

**2. Cena wywoławcza: 2 200,00 zł** ( słownie: dwa tysiące dwieście 00/100 zł) – zwolnienie z VAT zgodnie z art. 43 ust.1 pkt.10 Ustawy z dnia 11 marca 2024 r. o podatku od towaru i usług.

**3. Termin wpłaty wadium do postępowania określono na dzień 28.11.2025 r. z określeniem, że termin ten dotyczy wpłat które tego dnia zostały zaksięgowane na koncie Gminy Orońsko, przeznaczonym do wpłat. Wysokość wadium określono na kwotę: 220,00 zł.**

**4. Wpłata wadium oznacza, że uczestnik zapoznał się i akceptuje warunki zawarte w ogłoszeniu o przetargu, regulaminem jego przeprowadzenia jak również z zarządzeniem Wójta Gminy Orońsko nr 90/2025 z dnia 12 września 2025 r., oraz Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości.**

**5. Informację o obowiązku zapłaty jednorazowo wylicytowanej ceny sprzedawanej nieruchomości najpóźniej do dnia podpisania aktu notarialnego.**

**6. Uchylenie się od spisania i podpisania umowy notarialnej nabycia nieruchomości będzie utratą wadium.**

7. Informację o obowiązku przedłożenia przez podmiot zagraniczny, który przetarg wygra, przed podpisaniem umowy notarialnej, zezwolenia ministra spraw wewnętrznych i administracji na nabycie nieruchomości zgodnie z przepisami prawa o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców.

8. Wartość postąpienia dla tej części postępowania ustalona została na kwotę minimalną **22,00 zł** ( słownie: dwadzieścia dwa 00/100 zł).

9. Lista osób ( imiona i nazwiska) oferentów, którzy wpłacili w terminie wadium w wysokości 220,00 zł i zostali dopuszczeni do licytacji:

- Marcin Nowakowski
- Marlena Gołda
- Michał Kapusta

10. W wyniku przeprowadzonej licytacji najwyższa osiągnięta cena sprzedaży wynosi:

..... **3 900,00 zł** ( trzy tysiące dziewięćset zł ) .....

11. Nabywcą jest:

..... **Michał Kapusta** .....  
.....

Na tym protokół zakończono i po odczytaniu podpisano.

Komisja przetargowa:

1. ....
2. ....
3. ....

Nabywca:

4. ....

otzymaniem

1/12/2025

.....

Orońsko dn. 01 grudnia 2025 r.

**PROTOKÓŁ nr 5**

**Z PRZEBIEGU PRZETARGU USTNEGO NIEOGRANICZONEGO (LICYTACJI) NA SPRZEDAŻ**

**NIERUCHOMOŚCI BĘDĄCYCH WŁASNOŚCIĄ GMINY OROŃSKO**

Odbytego w dniu 01 grudnia 2025 r. o godz. rozpoczęcia: 11.00

W Urzędzie Gminy Orońsko ul. Szkolna 8, 26-505 Orońsko

Komisja Przetargowa w składzie:

1. Grabowski Sławomir - Przewodniczący Komisji
2. Stanik Joanna - Członek Komisji
3. Fołkowicz Leszek - Członek Komisji

I. Po otwarciu przetargu (licytacji) Przewodniczący Komisji podał do wiadomości następujące informacje:

**1. Przedmiot Licytacji:**

**Działka nr 650/2 w miejscowości Orońsko, o powierzchni 0,2100 ha, nr księgi wieczystej KW 27401.**

Nieruchomość nie jest objęta ustaleniami żadnego obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego. Teren całej gminy objęty jest opracowaniem pn.: "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Orońsko" (nie stanowi aktu prawa miejscowego), uchwalony przez Radę Gminy w Orońsku Uchwałą nr XI/97/99 z dnia 30 kwietnia 1999 roku. Nieruchomość posiada nieregularny kształt trapezu o szer. ok. 35 m i dł. ok. 29 m i od strony wsch. ok. 54 m. Działka przylega do szutrowej drogi gminnej bokiem o dł. ok. 47 m. Pozostała część działki stanowi wąski pasek gruntu o średniej szerokości ok. 10 m i dł. ok. 40 m. Dostęp do sieci elektroenergetycznej, wodociągowej i telefonicznej. Teren przedmiotowej działki to tereny RV i RVI – grunty orne. Bezpośrednie sąsiedztwo stanowią nieliczne działki z zabudową jednorodzinną oraz grunty niezabudowane – rolne oraz zadrzewione.

Nieruchomość nie jest obciążona. Nieruchomość nie jest przedmiotem zobowiązań.

**2. Cena wywoławcza: 75 700,00 zł** ( słownie: siedemdziesiąt pięć tysięcy siedemset 00/100 zł) – zwolnienie z VAT zgodnie z art. 43 ust.1 pkt.10 Ustawy z dnia 11 marca 2024 r. o podatku od towaru i usług.

**3. Termin wpłaty wadium do postępowania określono na dzień 28.11.2025 r. z określeniem, że termin ten dotyczy wpłat które tego dnia zostały zaksięgowane na koncie Gminy Orońsko, przeznaczonym do wpłat. Wysokość wadium określono na kwotę: 7 570,00 zł.**

**4. Wpłata wadium oznacza, że uczestnik zapoznał się i akceptuje warunki zawarte w ogłoszeniu o przetargu, regulaminem jego przeprowadzenia jak również z zarządzeniem Wójta Gminy Orońsko nr 90/2025 z dnia 12 września 2025 r., oraz Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości.**

5. Informację o obowiązku zapłaty jednorazowo wylicytowanej ceny sprzedawanej nieruchomości najpóźniej do dnia podpisania aktu notarialnego.
6. Uchylenie się od spisania i podpisania umowy notarialnej nabycia nieruchomości będzie utratą wadium.
7. Informację o obowiązku przedłożenia przez podmiot zagraniczny, który przetarg wygra, przed podpisaniem umowy notarialnej, zezwolenia ministra spraw wewnętrznych i administracji na nabycie nieruchomości zgodnie z przepisami prawa o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców.
8. Wartość postąpienia dla tej części postępowania ustalona została na kwotę minimalną **760 zł** (słownie: siedemset sześćdziesiąt 00/100 zł).
9. Lista osób (imiona i nazwiska) oferentów, którzy wpłacili w terminie wadium w wysokości 7 570,00 zł i zostali dopuszczeni do licytacji:  
- Łukasz Kojara
10. W wyniku przeprowadzonej licytacji najwyższa osiągnięta cena sprzedaży wynosi:

76460,00 (słownie: siedemdziesiąt siedem tysięcy czterysta sześćdziesiąt zł)

11. Nabywcą jest:

Łukasz Kojara dno. osob. [redacted]

Na tym protokół zakończono i po odczytaniu podpisano.

Komisja przetargowa:

1. [redacted]

2. [redacted]

3. [redacted]

Nabywca:

4. [redacted]

otrzymano 01.12.2025

[redacted]

Orońsko dn. 01 grudnia 2025 r.

**PROTOKÓŁ nr 6**

**Z PRZEBIEGU PRZETARGU USTNEGO NIEOGRANICZONEGO (LICYTACJI) NA SPRZEDAŻ**

**NIERUCHOMOŚCI BĘDĄCYCH WŁASNOŚCIĄ GMINY OROŃSKO**

Odbytego w dniu 01 grudnia 2025 r. o godz. rozpoczęcia: 11.00

W Urzędzie Gminy Orońsko ul. Szkolna 8, 26-505 Orońsko

Komisja Przetargowa w składzie:

1. Grabowski Sławomir - Przewodniczący Komisji
2. Stanik Joanna - Członek Komisji
3. Fołkowicz Leszek - Członek Komisji

I. Po otwarciu przetargu (licytacji) Przewodniczący Komisji podał do wiadomości następujące informacje:

1. Przedmiot Licytacji:

**Działka nr 71/1 w miejscowości Zaborowie, o powierzchni 0,1000 ha, Decyzja nr 287/R/2020.**

Nieruchomość nie jest objęta ustaleniami żadnego obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego. Teren całej gminy objęty jest opracowaniem pn.: "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Orońsko" (nie stanowi aktu prawa miejscowego), uchwalony przez Radę Gminy w Orońsku Uchwałą nr XI/97/99 z dnia 30 kwietnia 1999 roku. Nieruchomość posiada kształt trapezu prostokątnego. Bokiem o dł. ok. 22 m przylega do drogi gminnej. szer. działki ok. 20 m, dł. od strony zachodniej ok. 56 m, od strony wschodniej ok. 48 m. Ok. 30% nieruchomości od strony drogi gęsto porośnięta drzewami i krzewami. Na terenie znajdują się pozostałości domu mieszkalnego o konstrukcji drewnianej, Pozostała część wykorzystywana pod drobne uprawy ogrodnicze. Posiada dostęp do sieci elektro-energetycznej wodociągowej i telefonicznej. Działka w sąsiedztwie nielicznej zabudowy mieszkaniowo-zagrodowej, teren Br-RVla – grunty rolne zabudowane.

Nieruchomość nie jest obciążona. Nieruchomość nie jest przedmiotem zobowiązań.

2. Cena wywoławcza: **22 700,00 zł** ( słownie: dwadzieścia dwa tysiące siedemset 00/100 zł) – zwolnienie z VAT zgodnie z art. 43 ust.1 pkt.10 Ustawy z dnia 11 marca 2024 r. o podatku od towaru i usług.

3. Termin wpłaty wadium do postępowania określono na dzień 28.11.2025 r. z określeniem, że termin ten dotyczy wpłat które tego dnia zostały zaksięgowane na koncie Gminy Orońsko, przeznaczonym do wpłat. Wysokość wadium określono na kwotę: **2 270,00 zł**.

4. Wpłata wadium oznacza, że uczestnik zapoznał się i akceptuje warunki zawarte w ogłoszeniu o przetargu, regulaminem jego przeprowadzenia jak również z zarządzeniem Wójta Gminy Orońsko nr 90/2025 z dnia 12 września 2025 r., oraz Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości.

5. Informację o obowiązku zapłaty jednorazowo wylicytowanej ceny sprzedawanej nieruchomości najpóźniej do dnia podpisania aktu notarialnego.

6. Uchylenie się od spisania i podpisania umowy notarialnej nabycia nieruchomości będzie utratą wadium.

7. Informację o obowiązku przedłożenia przez podmiot zagraniczny, który przetarg wygra, przed podpisaniem umowy notarialnej, zezwolenia ministra spraw wewnętrznych i administracji na nabycie nieruchomości zgodnie z przepisami prawa o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców.

8. Wartość postąpienia dla tej części postępowania ustalona została na kwotę minimalną **230,00 zł** ( słownie: siedemset sześćdziesiąt 00/100 zł).

9. Lista osób ( imiona i nazwiska) oferentów, którzy wpłacili w terminie wadium w wysokości 2 270,00 zł i zostali dopuszczeni do licytacji:

- Marcin Nowakowski
- Grażyna Gołda
- Jacek Krężel
- Tomasz Czubak
- Kosiec Wojciech
- Podlaski Robert
- Michał Wieczorek

10. W wyniku przeprowadzonej licytacji najwyższa osiągnięta cena sprzedaży wynosi:

60000,00 zł (sześćdziesiąt tysięcy zł)

11. Nabywcą jest:

Podlaski Robert

Na tym protokół zakończono i po odczytaniu podpisano.

Komisja przetargowa:

1. 

2. 

3. 

Nabywca:

4. 





**Rzecznawca Majątkowy**  
uprawnienia zawodowe nr 6349

**Marcin Dygas**

ul. Źródłowa 6A lok. 1

26-606 Radom

tel. 502 258 082

e-mail: rzecznawca.radom@interia.pl

# OPERAT SZACUNKOWY

Rodzaj nieruchomości:

**nieruchomość gruntowa**

Położenie nieruchomości:

**powiat szydlowiecki  
jedn. ewid. 143004\_2 Orońsko  
obręb 0016 Zaborowie  
nr działki 71/1**



Opracował:

**Radom, 18 czerwiec 2025 rok**

| <b>WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO</b>                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                              |                  |                                                           |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|------------------|-----------------------------------------------------------|--|
| <b>RODZAJ NIERUCHOMOŚCI:</b>                                                                                                                                                                                                                   | Nieruchomość gruntowa zabudowana                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                              |                  |                                                           |  |
| <b>Jednostka ewidencyjna, obręb, nr działki:</b>                                                                                                                                                                                               | - jednostka ewidencyjna: 143004_2 Orońsko<br>- obręb: 0016 Zaborowie<br>- nr działki: 71/1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                              |                  |                                                           |  |
| <b>Rodzaj wycenianego prawa:</b>                                                                                                                                                                                                               | Prawo własności                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                              |                  |                                                           |  |
| Dla przedmiotowej nieruchomości brak jest prowadzonej księgi wieczystej. Dokumentem potwierdzającym prawo własności, wskazanym w ewidencji gruntów jest Decyzja nr 287/R/2020. Brak dostarczenia przedmiotowego dokumentu przez Zleceniodawcę. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                              |                  |                                                           |  |
| <b>Opis nieruchomości</b>                                                                                                                                                                                                                      | Działka nr 71/1 o pow. 1000 m <sup>2</sup> położona jest w wsi Gozdków, obręb Zaborowie, w gminie Orońsko. Nieruchomość posiada kształt trapezu prostokątnego. Boki o długości ok. 22 m przylega do drogi gminnej. Szerokość działki ok. 20 m, długość od strony zachodniej ok. 56 m, od strony wschodniej ok. 48 m. Ok. 30% nieruchomości od strony drogi gęsto porośnięta drzewami i krzewami. Na wskazanej części znajdują się pozostałości domu mieszkalnego o konstrukcji drewnianej. Pozostała część wykorzystywana pod drobne uprawy ogrodnicze. Działka bez zróżnicowań poziomów. Posiada dostęp do sieci elektroenergetycznej, wodociągowej i telefonicznej. Przedmiotowa nieruchomość położona jest we wsi Gozdków stanowiącej niewielkie skupisko zabudowy mieszkalno-zagrodowej, w odległości ok. 2 km od zabudowań większych wsi Zaborowie i Omięcin. Działka w sąsiedztwie nielicznej zabudowy mieszkaniowo – zagrodowej oraz gruntów leśnych i rolnych. Na miejscu brak dostępu do zaplecza handlowo-usługowego. Do Orońska ok. 11 km, do centrum Szydłowca będącego siedzibą władz powiatowych, z pełnym dostępem do zaplecza handlowo – usługowego ok. 15 km. |                                              |                  |                                                           |  |
| <b>CEL WYCENY</b>                                                                                                                                                                                                                              | Ustalenie wartości nieruchomości dla celów sprzedaży.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                              |                  |                                                           |  |
| <b>Wartość nieruchomości:</b>                                                                                                                                                                                                                  | <table border="1"> <tr> <td><b>Wartość prawa własności nieruchomości</b></td> <td><b>22 700 zł</b></td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>Słownie: dwadzieścia dwa tysiące siedemset złotych</b></td> </tr> </table>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>Wartość prawa własności nieruchomości</b> | <b>22 700 zł</b> | <b>Słownie: dwadzieścia dwa tysiące siedemset złotych</b> |  |
| <b>Wartość prawa własności nieruchomości</b>                                                                                                                                                                                                   | <b>22 700 zł</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                              |                  |                                                           |  |
| <b>Słownie: dwadzieścia dwa tysiące siedemset złotych</b>                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                              |                  |                                                           |  |
| <b>DATA, na którą określono wartość nieruchomości ( POZIOM CEN)</b>                                                                                                                                                                            | <b>18 czerwiec 2025 rok</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                              |                  |                                                           |  |
| <b>DATA, na którą określono STAN nieruchomości:</b>                                                                                                                                                                                            | <b>31 maj 2025 rok</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                              |                  |                                                           |  |
| Opracował:                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                              |                  |                                                           |  |
| <b>RADOM</b>                                                                                                                                                                                                                                   | <b>18 czerwiec 2025 rok</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                              |                  |                                                           |  |

## **Spis treści**

|                                                                                                                            |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Wyciąg z operatu szacunkowego .....                                                                                        | 2  |
| Przedmiot, zakres i cel wyceny .....                                                                                       | 4  |
| Przedmiot wyceny .....                                                                                                     | 4  |
| Zakres wyceny .....                                                                                                        | 4  |
| Cel wyceny .....                                                                                                           | 4  |
| Podstawy opracowania operatu szacunkowego .....                                                                            | 4  |
| Podstawa formalna .....                                                                                                    | 4  |
| Podstawy materialno-prawne .....                                                                                           | 4  |
| Podstawy metodyczne .....                                                                                                  | 4  |
| Źródła danych merytorycznych .....                                                                                         | 5  |
| Daty istotne dla operatu szacunkowego .....                                                                                | 5  |
| Opis i określenie stanu przedmiotu wyceny .....                                                                            | 5  |
| Stan prawny nieruchomości .....                                                                                            | 5  |
| Stan techniczno-użytkowy .....                                                                                             | 5  |
| Stan otoczenia i zagospodarowania .....                                                                                    | 6  |
| Uwarunkowania planistyczne .....                                                                                           | 7  |
| Analiza i charakterystyka rynku lokalnego .....                                                                            | 8  |
| Określenie rynku lokalnego .....                                                                                           | 8  |
| Charakterystyka rynku nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej oraz ocena rynku w aspekcie cech rynkowych ..... | 8  |
| Sposób wyceny .....                                                                                                        | 11 |
| Rodzaj określonej wartości .....                                                                                           | 11 |
| Wybór podejścia, metody i techniki szacowania prawa własności .....                                                        | 11 |
| Obliczenie wartości prawa własności nieruchomości .....                                                                    | 13 |
| Charakterystyka wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych .....                                        | 13 |
| Określenie sumy współczynników korygujących .....                                                                          | 14 |
| Obliczenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości .....                                                                | 14 |
| Klauzule i zastrzeżenia .....                                                                                              | 15 |
| Wykaz załączników .....                                                                                                    | 16 |

## **1. Przedmiot, zakres i cel wyceny**

### **1.1. Przedmiot wyceny**

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa. W rejestrze ewidencji gruntów oznaczona jako działka nr 71/1, jednostka ewidencyjna 143004\_2 Orońsko, obręb 0016 Zaborowie. Dla przedmiotowej nieruchomości brak jest prowadzonej księgi wieczystej. Dokumentem potwierdzającym prawo własności, wskazanym w ewidencji gruntów jest Decyzja nr 287/R/2020.

### **1.2. Zakres wyceny**

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości prawa własności nieruchomości gruntowej.

### **1.3. Cel wyceny**

Ustalenie wartości nieruchomości dla celów sprzedaży.

## **2. Podstawy opracowania operatu szacunkowego**

### **2.1. Podstawa formalna**

Umowa z dnia 29.05.2025r. znak: GO/219/2025, zawarta pomiędzy Gminą Orońsko, reprezentowaną przez Wójta Gminy – Sylwestra Różyckiego a firmą „Wycena Nieruchomości Marcin Dygas”.

### **2.2. Podstawy materialno-prawne**

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 1145 z późn. zm.);
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. z 2023r., poz.1832);
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (t.j. Dz. U. z 2024r., poz. 1061z późn. zm.)

### **2.3. Podstawy metodyczne**

- Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych;
- „Zasady określania wartości nieruchomości. Metodyczne i prawne” A. Hopfer, L. Kotlewski, R. Cymerman, EDUCATERRA 2022;
- „Wycena nieruchomości” R. Cymerman, J. Cymerman Politechnika Koszalińska 2023;
- „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego” M. Prystupa, PFSRZM 2003
- „Szacowanie nieruchomości. Rzecznawstwo majątkowe” pod red. J. Dydenki, LEX Wolters Kluwer business, Warszawa 2012,
- „Leksykon Rzecznawcy Majątkowego”, PFSRM
- Czasopisma specjalistyczne – „Rzecznawca Majątkowy ”, „Wycena”.

## 2.4. Źródła danych merytorycznych

Podstawę przeprowadzonych analiz, obliczeń i ustaleń stanowiły:

- W zakresie określenia przedmiotu wyceny oraz cech (atrybutów) szacowanej nieruchomości korzystano z informacji uzyskanych podczas wywiadu terenowego i oględzin nieruchomości oraz zawartych w następujących zbiorach dokumentacji
  - ewidencja gruntów,
  - studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
- W zakresie informacji o rynku nieruchomości podobnych do wycenianej korzystano z:
  - aktów notarialnych,
  - publikacji o obrocie nieruchomościami,
  - informacji uzyskanych z biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami,

## 3. Daty istotne dla operatu szacunkowego

|                                                                     |                      |
|---------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Data sporządzania wyceny                                            | 18 czerwiec 2025 rok |
| Data na którą określono wartość przedmiotu wyceny                   | 18 czerwiec 2025 rok |
| Data na którą określono i uwzględniono w wycenie stan nieruchomości | 31 maj 2025 rok      |
| Data dokonania oględzin nieruchomości                               | 31 maj 2025 rok      |

## 4. Opis i określenie stanu przedmiotu wyceny

### 4.1. Stan prawny nieruchomości

Dla przedmiotowej nieruchomości brak jest prowadzonej księgi wieczystej. Dokumentem potwierdzającym prawo własności, wskazanym w ewidencji gruntów jest Decyzja nr 287/R/2020. Brak dostarczenia przedmiotowego dokumentu przez Zleceniodawcę.

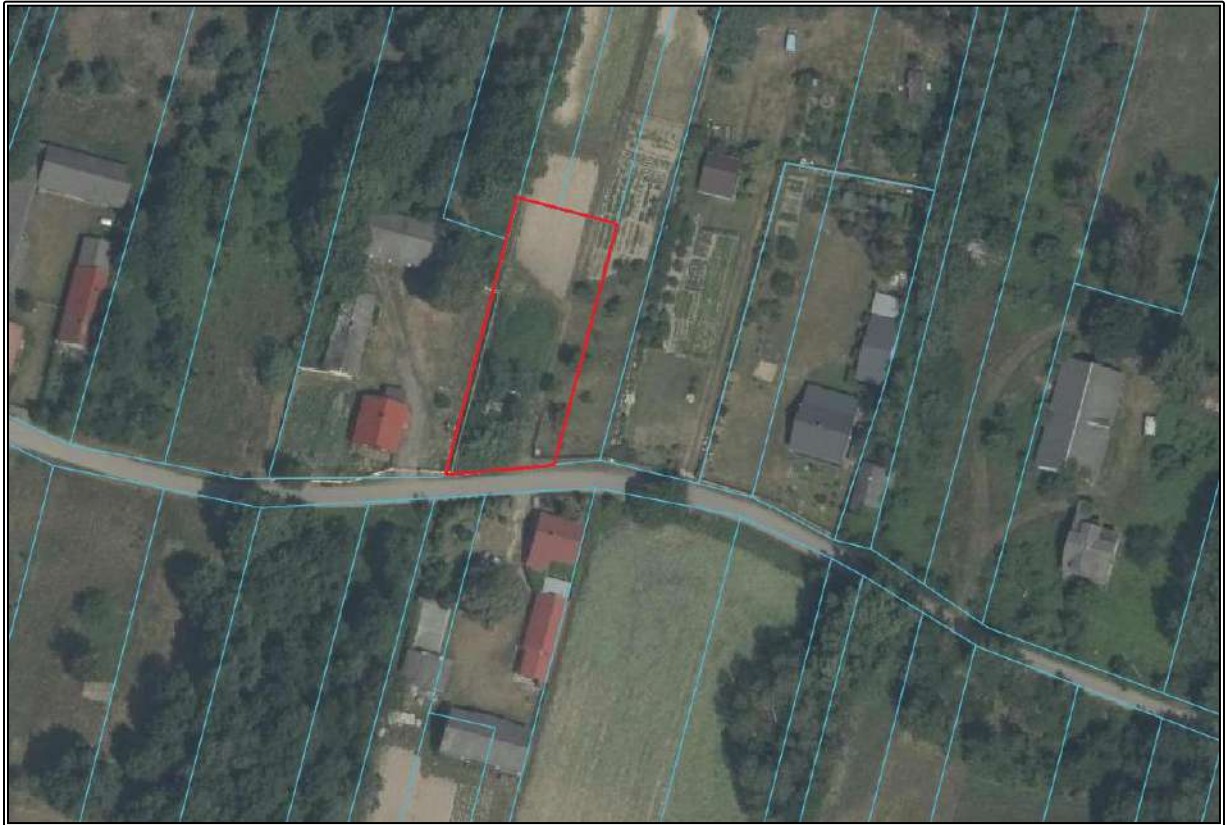
#### • Rejestru gruntów

| Nr działki                     | Ark. | Położenie działki | Opis użytku             | Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac. | Pow. użytku [ha] | Pow. działki [ha] | Nr KW lub inny dokument własności |
|--------------------------------|------|-------------------|-------------------------|-------------------------------------------|------------------|-------------------|-----------------------------------|
| 71/1                           | 1    |                   | Grunty rolne zabudowane | Br-RV Ia                                  | 0,1000           | 0,1000            | Decyzja nr 287/R/2020             |
| Id działki: 143004_2.0016.71/1 |      |                   |                         |                                           |                  |                   |                                   |

### 4.2. Stan techniczno-użytkowy

Działka nr 71/1 o pow. 1000 m<sup>2</sup> położona jest w wsi Gozdków, obręb Zaborowie, w gminie Orońsko.

Nieruchomość posiada kształt trapezu prostokątnego. Bokiem o długości ok. 22 m przylega do drogi gminnej. Szerokość działki ok. 20 m, długość od strony zachodniej ok. 56 m, od strony wschodniej ok. 48 m. Ok. 30% nieruchomości od strony drogi gęsto porośnięta drzewami i krzewami. Na wskazanej części znajdują się pozostałości domu mieszkalnego o konstrukcji drewnianej. Pozostała część wykorzystywana pod drobne uprawy ogrodnicze. Działka bez zróżnicowań poziomów. Posiada dostęp do sieci elektroenergetycznej, wodociągowej i telefonicznej.

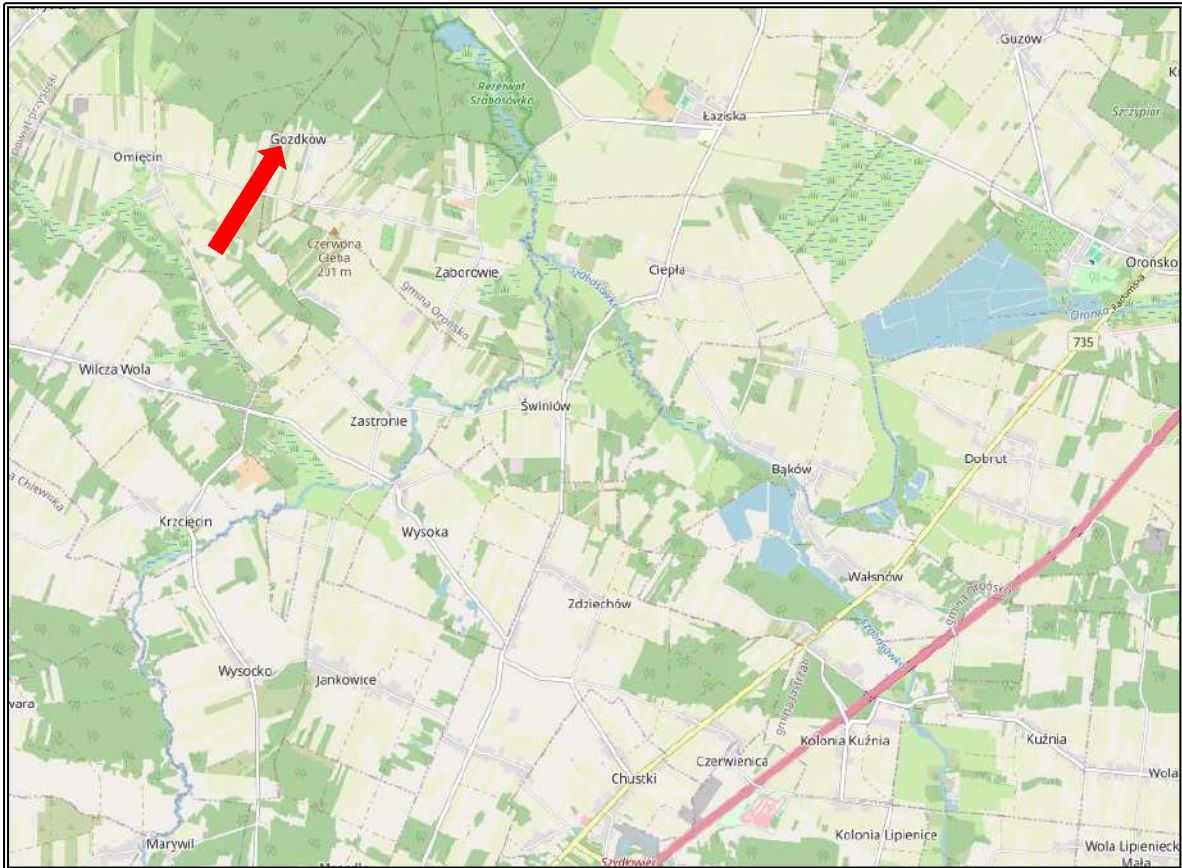


Źródło: <https://polska.e-mapa.net/>

#### 4.3. Stan otoczenia i zagospodarowania

Gmina Orońsko, na terenie której położona jest wyceniana nieruchomość znajduje się w południowej części województwa mazowieckiego, w powiecie sztydlowieckim. Gmina wiejska o powierzchni 81,97 km<sup>2</sup> ma charakter rolniczy. Użytki rolne zajmują około ok. 76% powierzchni gminy. Dominują gleby klas bonitacyjnych IV – VI. Rolnicza funkcja gminy oparta jest przede wszystkim na indywidualnych gospodarstwach rolnych. Liczba gospodarstw ogółem wynosi 789. Obszar gminy położony jest w dorzeczu rzeki Radomki - lewego dopływu Wisły. Przez zachodnią część gminy przepływa rzeka Szabasówka (lewy dopływ rzeki Radomki), która stanowi odbiornik wód zbieranych na terenie gminy tj. Oronki i Młynówki. Na terenie gminy znajduje się 9 zbiorników wodnych małej retencji o łącznej powierzchni 178,14 ha. Układ komunikacyjny na terenie gminy Orońsko stanowią: droga krajowa o długości 9 km, 12 odcinków dróg powiatowych o łącznej długości 45,56 km i 35 odcinków dróg gminnych o łącznej długości 56,74 km. Zgodnie z danymi na koniec 2023r. gmina liczyła 5927 mieszkańców. Na terenie gminy na koniec 2023 roku w rejestrze REGON było zarejestrowanych 575 podmiotów gospodarki narodowej, z czego 471 stanowiły osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą. 1,7% (10) podmiotów jako rodzaj działalności deklarowało rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo, jako przemysł i budownictwo swój rodzaj działalności deklarowało 32,7% (188) podmiotów, a 65,6% (377) podmiotów w rejestrze zakwalifikowana jest jako pozostała działalność. Do najważniejszego miejsca kultury na terenie gminy jest zaliczane Centrum Rzeźby Polskiej, które tworzą: Ośrodek Pracy Twórczej Rzeźbiarzy, Muzeum Rzeźby Współczesnej, Pałac Józefa Brandta, Ośrodek Promocji i Dokumentacji Rzeźby oraz Park Krajobrazowy. Na terenie gminy działają cztery publiczne szkoły podstawowe w Ciepłej, Guzowie, Orońsku i Wałsnowie oraz przedszkole samorządowe w Orońsku. Orońsko stanowi siedzibę władz gminnych oraz

pełni rolę wielofunkcyjnego ośrodka obsługi ludności całej gminy, w którym znajdują się siedziby wszystkich instytucji i obiektów użyteczności publicznej na poziomie lokalnym - Banku Spółdzielczego, Gminnej Biblioteki Publicznej, Samodzielnego Zakładu Opieki Zdrowotnej, punktu aptecznego, Gminnego Ośrodka Kultury, Ochotniczej Straży Pożarnej. W miejscowości znajduje się również kompleks boisk sportowych „ORLIK”, stadion sportowy zarządzany przez Gminny Klub Sportowy „ORONKA”, który posiada budynek klubowy, pełnowymiarowe boisko piłkarskie z oświetleniem i zadaszoną trybunę oraz boisko treningowe. Dostępne są również pawilony handlowe (DINO, Delikatesy CENTRUM).



Źródło: <https://www.streetmap.pl>

Przedmiotowa nieruchomość położona jest we wsi Gozdków stanowiącej niewielkie skupisko zabudowy mieszkalno-zagrodowej, w odległości ok. 2 km od zabudowań większych wsi Zaborowie i Omięcín. Działka w sąsiedztwie nielicznej zabudowy mieszkaniowo – zagrodowej oraz gruntów leśnych i rolnych. Na miejscu brak dostępu do zaplecza handlowo-usługowego. Do Orońska ok. 11 km, do centrum Szydłowca będącego siedzibą władz powiatowych, z pełnym dostępem do zaplecza handlowo – usługowego ok. 15 km.

#### 4.4. Uwarunkowania planistyczne

Przedmiotowa nieruchomość nie jest objęta ustaleniami żadnego obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Teren całej Gminy Orońsko objęty jest opracowaniem pn. „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Orońsko” (nie stanowi aktu prawa miejscowego), uchwalonym przez Radę Gminy w Orońsku Uchwałą Nr XI/97/99 z dnia 30 kwietnia 1999 r., w którego ustaleniach teren przedmiotowego gruntu to tereny mieszkaniowo-usługowe.



## 5. Analiza i charakterystyka rynku lokalnego

### 5.1. Określenie rynku lokalnego

- Rodzaj rynku – analizie poddano lokalny rynek obrotu nieruchomościami niezabudowanymi położonymi na terenach dopuszczających zabudowę mieszkaniowo-usługową.
- Obszar rynku – wsie powiatu szydłowieckiego
- Okres badania cen – do analizy przyjęto okres od czerwca 2023 r.

### 5.2. Charakterystyka rynku nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej oraz ocena rynku w aspekcie cech rynkowych.

Rynek nieruchomości położonych na terenach dopuszczających zabudowę mieszkaniową a jednocześnie usytuowanych w znacznym oddaleniu od ośrodków miejskich nie jest zbyt rozwinięty. Na obszarze Gminy Orońsko, od początku 2022r. miało miejsce tylko ok. 240 transakcji (dane z Rejestrów Cen i Wartości Nieruchomości prowadzonych przez Urzędy Gminy). Transakcje te obejmowały nieruchomości wszystkich rodzajów: zabudowane, niezabudowane, rolne, lokalowe. O mało rozwiniętym rynku nieruchomości na terenie gminy Orońsko świadczy też ilość ofert dostępnych na portalach zajmujących się obrotem nieruchomościami. Aktualnie na portalu <https://www.otodom.pl> jest 15 ofert, z czego 5 dotyczy domów mieszkalnych jednorodzinnych, 2 to oferty gruntów z zabudową magazynową a pozostałe to działki niezabudowane – rolne i budowlane. Dla potrzeb niniejszej wyceny przyjęto transakcje nieruchomościami niezabudowanymi położonymi na terenach przeznaczonych w SUiKZP na cele zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-

zagrodowej lub, dla których została wydana decyzja o warunkach zabudowy – pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego, wolnostojącego. Przyjmuje się, że minimalna powierzchnia działki pod zabudowę wolnostojącą to 500 m<sup>2</sup>. Na terenach wiejskich, gdzie układ przestrzenny zabudowy jest znacznie luźniejszy, największym zainteresowaniem cieszą się działki o powierzchni od ok. 1000 m<sup>2</sup> do 2000 m<sup>2</sup> – powierzchni umożliwiającej postawienie domu oraz swobodę aranżacji pozostałej części terenu. Większe działki generują duże koszty utrzymania i kłopot z zagospodarowaniem całej powierzchni. Co raz częściej nabywcy decydują się na kupno działki poza granicami miasta. Zakup działki w mieście to sporo większy wydatek niż kupno parceli na terenie podmiejskim lub na wsi. Dogodne połączenia drogowe z miastem oraz cena działki często decydują o takim wyborze.

Z procesu wyceny wykluczone zostały transakcje, które zostały zawarte w szczególnych warunkach (sprzedaż z bonifikatą, sprzedaż z odroczonym terminem zapłaty lub sprzedaż z odroczonym terminem wydania nieruchomości nabywcy). Wykluczono również takie, co do których istniały przesłanki, że strony mogły być od siebie zależne (np. strony umowy łączyło bliskie pokrewieństwo), oraz te, w których brak było informacji nt stawki lub kwoty podatku VAT zawartej w cenie (jeżeli w akcie notarialnym jednoznacznie wskazano cenę brutto).

Z analizowanego okresu czasu przyjęto 11 transakcji nieruchomościami zgodnymi z określonym lokalnym rynkiem.

*Tabela 1 – zestawienie transakcji*

| Lp | Gmina      | Obręb           | Nr rep.     | Pow. działki [m <sup>2</sup> ] | Cena [zł] | Cena [zł/m <sup>2</sup> pow. ] | Data transakcji |
|----|------------|-----------------|-------------|--------------------------------|-----------|--------------------------------|-----------------|
| 1  | SZYDŁOWIEC | ŚWIERCZEK       | AN 2899/23  | 1 611                          | 50 000 zł | 31,04 zł                       | 2023-06-07      |
| 2  | SZYDŁOWIEC | WOLA KORZENIOWA | AN 4360/23  | 966                            | 30 000 zł | 31,06 zł                       | 2023-08-29      |
| 3  | OROŃSKO    | HELENÓW         | AN 16505/23 | 2 241                          | 55 000 zł | 24,54 zł                       | 2023-08-29      |
| 4  | OROŃSKO    | KROGULCZA SUCHA | AN 2534/24  | 2 123                          | 70 000 zł | 32,97 zł                       | 2023-10-04      |
| 5  | OROŃSKO    | KROGULCZA SUCHA | AN 464/24   | 2 121                          | 70 000 zł | 33,00 zł                       | 2024-03-01      |
| 6  | JASTRZĄB   | LIPIENICE       | AN 6678/24  | 1 520                          | 30 000 zł | 19,74 zł                       | 2024-03-21      |
| 7  | OROŃSKO    | CHRONÓW KOLONIA | AN 2215/24  | 1 590                          | 52 000 zł | 32,70 zł                       | 2024-04-23      |
| 8  | SZYDŁOWIEC | ZDZIECHÓW       | AN 357/24   | 1 107                          | 39 000 zł | 35,23 zł                       | 2024-05-07      |
| 9  | JASTRZĄB   | NOWY DWÓR       | AN 2639/24  | 1 215                          | 36 530 zł | 30,07 zł                       | 2024-05-15      |
| 10 | JASTRZĄB   | KUŹNIA WIEŚ     | AN 2682/24  | 2 410                          | 80 000 zł | 33,20 zł                       | 2024-05-16      |
| 11 | SZYDŁOWIEC | WOLA KORZENIOWA | AN 4992/24  | 1 000                          | 27 000 zł | 27,00 zł                       | 2024-08-13      |

Na podstawie analiz własnych, ilości przeprowadzonych transakcji oraz informacji z biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami wynika, iż w badanym okresie ceny za nieruchomości podobne na wskazanym obszarze rynku nie wykazywały znaczących tendencji spadkowych bądź wzrostowych.

W związku z powyższym do dalszego procesu wyceny przyjęto, iż ceny uzyskane przy sprzedaży nieruchomości przyjętych do porównań są aktualne na datę wyceny.

Zgodnie z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny (PKZW) – NI 1 – „Nota interpretacyjna nr 1 – Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”, wielkość wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych oraz skalę ocen danej cechy można określić w zależności od stanu rynku, uwzględniając:

- a) wyniki analizy danych o cenach i cechach rynkowych nieruchomości podobnych będących przedmiotem obrotu rynkowego na określonym na potrzeby wyceny rynku nieruchomości;
- b) analogię do podobnych pod względem rodzaju i obszaru rynków lokalnych;
- c) badanie i/lub obserwację preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości;
- d) inny wiarygodny sposób.

Wagi cech określono metodą trzecią, na podstawie badania preferencji potencjalnych nabywców jakie zostało wykonane na potrzeby Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości oddział w Radomiu. Badanie objęło rzeczoznawców, pośredników i klientów biur obrotu nieruchomościami.

*Tabela 2 – cechy rynkowe i ich wagi*

| Lp   | Cechy rynkowe                                              | rzeczoznawcy majątkowi ( 21 osób)<br>waga cechy w % | klienci biur obrotu nieruchomościami ( 34 osoby )<br>waga cechy w % | pośrednicy ( 7 osób ) waga cechy w % | średnia waga cechy w % | średnia zaokrągl. waga cechy w % |
|------|------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------------------|----------------------------------|
| 1    | Lokalizacja                                                | 30,71%                                              | 24,71%                                                              | 30,00%                               | 28,47%                 | <b>28%</b>                       |
| 2    | Otoczenie i sąsiedztwo                                     | 14,28%                                              | 14,32%                                                              | 12,14%                               | 13,58%                 | <b>14%</b>                       |
| 3    | Wyposażenie w sieć infrastruktury technicznej (uzbrojenie) | 20,71%                                              | 28,68%                                                              | 21,43%                               | 23,61%                 | <b>24%</b>                       |
| 4    | Wielkość, kształt działki (możliwości zagospodarowania)    | 17,14%                                              | 16,71%                                                              | 14,29%                               | 16,05%                 | <b>16%</b>                       |
| 5    | Dostępność komunikacyjna                                   | 12,38%                                              | 12,79%                                                              | 13,57%                               | 12,91%                 | <b>13%</b>                       |
| 6    | Inne                                                       | 4,76%                                               | 2,79%                                                               | 8,57%                                | 5,38%                  | <b>5%</b>                        |
| SUMA |                                                            | 100%                                                | 100%                                                                | 100%                                 | 100%                   | 100%                             |

Zgodnie z tym badaniem wyodrębniono cechy mające wpływ na poziom cen i ich wag oraz, dla potrzeb szacowania, w ramach ustalonych cech rynkowych przyjęto skalę ich ocen.

*Tabela 3 – cechy rynkowe, ich ocena i wagi*

| Cechy rynkowe                                              | Opis                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Waga cechy w % | Skala |
|------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-------|
| Lokalizacja                                                | Nieruchomości dobrze skomunikowane z miastem, z dobrą ekspozycją osiągają większe ceny jednostkowe. Położenie na terenach z utrudnionym dostępem do podstawowych obiektów handlowo-usługowych, daleko od zabudowań kształtuje jednostkowe ceny gruntów na niższym poziomie.                  | 28%            | 0-3   |
| Otoczenie i sąsiedztwo                                     | Położenie w sąsiedztwie działek o podobnym przeznaczeniu, w pobliżu obiektów usługowo-handlowych dodatnio wpływa na ceny nieruchomości. Położenie w otoczeniu zabudowy do rewitalizacji kształtuje jednostkowe ceny gruntów na niższym poziomie                                              | 14%            | 0-3   |
| Wyposażenie w sieć infrastruktury technicznej (uzbrojenie) | Tereny z pełnym dostępem do infrastruktury technicznej, osiągają najwyższe ceny, natomiast tereny wymagające dodatkowych uzgodnień i warunków przyłączenia, z dużymi nakładami inwestycyjnymi osiągają najniższe ceny jednostkowe                                                            | 24%            | 0-3   |
| Wielkość, kształt działki (możliwości zagospodarowania)    | Działki o pow. 1000 m <sup>2</sup> – 2000 m <sup>2</sup> i kształcie umożliwiającym racjonalne zagospodarowanie osiągają najwyższe ceny jednostkowe. Najmniejsze ceny osiągają grunty o kształcie nieregularnym, wąskie, ze zróżnicowaniem poziomów znacznie utrudniającym zagospodarowanie. | 16%            | 0-3   |

|                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |     |     |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----|
| Dostępność komunikacyjna | Działki z bezpośrednim zjazdem z ważniejszych dróg lub w bliskiej od nich odległości stanowią najatrakcyjniejsze tereny. Działki z dostępem drogą gruntową lub na zasadzie służebności osiągają najniższe ceny jednostkowe.                                                                                                                                      | 13% | 0-3 |
| Inne                     | Np. stopień przygotowania nieruchomości do zagospodarowania - działki umożliwiające szybkie zagospodarowanie, nie wymagające większych nakładów na uporządkowanie, z przyłączami mediów na terenie działki cieszą się największym zainteresowaniem. Działki zarośnięte, podmokłe, wymagające dodatkowych nakładów są mniej atrakcyjne dla ewentualnych nabywców. | 5%  | 0-3 |

## 6. Sposób wyceny

### 6.1. Rodzaj określanej wartości

W myśl art. 150 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami „*Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu*”.

Zgodnie z art. 151, ust. 1 „*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 znajdując się w sytuacji przymusowej*.”

Pojęcie „szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość” oznacza wyrażoną w pieniądzu kwotę, którą, rozsądnie biorąc, można uzyskać w transakcji rynkowej w dniu, na który wartość została określona. Jest to najlepsza cena, którą może uzyskać sprzedawca oraz najbardziej korzystna cena, którą zgodzi się zapłacić kupujący. Pojęcie to oznacza również, iż wartość nieruchomości jest wielkością szacowaną, a nie kwotą z góry ściśle określoną lub faktycznie zapłaconą ceną. Jest to hipotetyczna cena, za którą w dniu wyceny można zawrzeć transakcję odpowiadającą wszystkim wymogom definicji wartości rynkowej.”

### 6.2. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania prawa własności

Po uwzględnieniu celu i zakresu wyceny, przeznaczenia nieruchomości i jej stanu prawnego, oraz informacji rynkowych o podobnych nieruchomościach, właściwą procedurą do określenia wartości rynkowej nieruchomości będzie **metoda korygowania ceny średniej, mieszcząca się w podejściu porównawczym**.

Art. 153 pkt 1 UoGN określa na czym polega podejście porównawcze: „*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*”.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny 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.*

§ 8.2. *Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych w zbiorze stanowiącym podstawę wyceny współczynnikami korygującymi wynikającymi z oceny wycenianej nieruchomości w odniesieniu do przyjętej skali ocen poszczególnych cech rynkowych, z uwzględnieniem położenia ceny średniej w przedziale pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną.*

Zgodnie z pkt 4.2 Noty Interpretacyjnej nr 1 (NI 1) „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości” procedura postępowania przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej polega na:

- 5.2.1. *Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,*
- 5.2.2. *Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.*
- 5.2.3. *Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.*
- 5.2.4. *Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.*
- 5.2.5. *Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.*
- 5.2.6. *Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.*
- 5.2.7. *Obliczenie ceny średniej ( $C_{sr}$ ) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalenie ceny minimalnej ( $C_{min}$ ) i ceny maksymalnej ( $C_{max}$ ).*
- 5.2.8. *Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej ( $C_{min}$ ) i nieruchomości o cenie maksymalnej ( $C_{max}$ ), z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.*
- 5.2.9. *Obliczenie dolnej granicy [ $C_{min}/C_{sr}$ ] i górnej granicy [ $C_{max}/C_{sr}$ ] sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych.*
- 5.2.10. *Określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen wycenianej nieruchomości, z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale [ $C_{min}$ ,  $C_{max}$ ]. Nie wyklucza się innych sposobów ustalania wielkości współczynników korygujących cenę średnią.*
- 5.2.11. *Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:*

$$W_R = C_{sr} \sum_{i=1}^n u_i$$

gdzie:

- $u_i$  - oznacza wartość  $i$ -tego współczynnika korygującego,  
 $n$  - liczba współczynników korygujących.

- 5.2.12. *Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m<sup>2</sup> powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).*

## 7. Obliczenie wartości prawa własności nieruchomości

### 7.1. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych

1. Lokalizacja –nieruchomość położona jest we wsi Gozdków stanowiącej niewielkie skupisko zabudowy mieszkalno-zagrodowej, w odległości ok. 2 km od zabudowań większych wsi Zaborowie i Omięcín. Działka w sąsiedztwie nielicznej zabudowy mieszkaniowo – zagrodowej oraz gruntów leśnych i rolnych. Na miejscu brak dostępu do zaplecza handlowo-usługowego.  
Ocena cechy „lokalizacja” – 0
2. Otoczenie i sąsiedztwo - działka w sąsiedztwie nielicznej zabudowy mieszkaniowo – zagrodowej oraz gruntów leśnych i rolnych. Na miejscu brak dostępu do zaplecza handlowo-usługowego.  
Ocena cechy „otoczenie i sąsiedztwo” – 1
3. Uzbrojenie – możliwość uzbrojenia w sieć elektroenergetyczną, wodociagową i telefoniczną.  
Ocena cechy „uzbrojenie” – 2.
4. Wielkość, kształt działki (możliwości zagospodarowania) – działka o pow. 1000 m<sup>2</sup>, szerokości działki ok. 20 m, długości od strony zachodniej ok. 56 m, od strony wschodniej ok. 48 m.  
Ocena cechy „wielkość, kształt działki (możliwości zagospodarowania)” – 2.
5. Dostępność komunikacyjna – wjazd na nieruchomość z drogi gminnej utwardzonej nawierzchnią bitumiczną. Do Orońska ok. 11 km, do centrum Szydłowca będącego siedzibą władz powiatowych, z pełnym dostępem do zaplecza handlowo – usługowego ok. 15 km.  
Ocena cechy „dostęp komunikacyjny” – 1.
6. Inne - ok 30% nieruchomości od strony drogi gęsto porośnięta drzewami i krzewami. Na wskazanej części znajdują się pozostałości domu mieszkalnego o konstrukcji drewnianej. Pozostała część wykorzystywana pod drobne uprawy ogrodnicze. Działka bez zróżnicowań poziomów  
Ocena cechy „inne” – 0

Tabela 4 - charakterystyka szacowanej nieruchomości

| Lp. | Cechy rynkowe                                              | Ocena cechy |
|-----|------------------------------------------------------------|-------------|
| 1   | Lokalizacja                                                | 0           |
| 2   | Otoczenie i sąsiedztwo                                     | 1           |
| 3   | Wyposażenie w sieć infrastruktury technicznej (uzbrojenie) | 2           |
| 4   | Wielkość, kształt działki (możliwości zagospodarowania)    | 2           |
| 5   | Dostępność komunikacyjna                                   | 1           |
| 6   | Inne                                                       | 0           |

Określenie ceny średniej ( $C_{\text{śr}}$ ) ze zbioru transakcji przyjętych do analizy - nieruchomości reprezentatywnych (próbki reprezentatywnej).

$$C_{\text{śr}} = \frac{C_1 + C_2 + C_3 + \dots + C_{n-1} + C_n}{n}$$

$$C_{\text{śr}} = 30,05 \text{ zł/m}^2 \quad C_{\text{max}} = 35,23 \text{ zł/m}^2 \quad C_{\text{min}} = 19,74 \text{ zł/m}^2$$

Określenie zakresu sumy współczynników korygujących jako:

$$\left[ \frac{C_{\min}}{C_{\text{śr}}}, \frac{C_{\max}}{C_{\text{śr}}} \right]$$

$$\frac{C_{\min}}{C_{\text{śr}}} = \frac{19,74}{30,05} = 0,6569$$

$$\frac{C_{\max}}{C_{\text{śr}}} = \frac{35,23}{30,05} = 1,1724$$

## 7.2. Określenie sumy współczynników korygujących

Tabela 6 – określenie wartości współczynnika korygującego

| Rodzaj cechy                                               | Cechy nier. wycenianej | Waga cechy (%) | Zakres współczynników korygujących |        | Wartość współczynnika korygującego |
|------------------------------------------------------------|------------------------|----------------|------------------------------------|--------|------------------------------------|
| Lokalizacja                                                | 0                      | 28,00%         | 0,1839                             | 0,3283 | 0,1839                             |
| Otoczenie i sąsiedztwo                                     | 1                      | 14,00%         | 0,0920                             | 0,1641 | 0,1160                             |
| Wyposażenie w sieć infrastruktury technicznej (uzbrojenie) | 2                      | 24,00%         | 0,1577                             | 0,2814 | 0,2401                             |
| Wielkość, kształt działki (możliwości zagospodarowania)    | 2                      | 16,00%         | 0,1051                             | 0,1876 | 0,1601                             |
| Dostępność komunikacyjna                                   | 1                      | 13,00%         | 0,0854                             | 0,1524 | 0,1077                             |
| inne                                                       | 0                      | 5,00%          | 0,0328                             | 0,0586 | 0,0328                             |
| RAZEM                                                      |                        | 100%           | 0,6569                             | 1,1724 | 0,8408                             |

## 7.3. Obliczenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości

Wartość rynkową nieruchomości  $W_R$  w odniesieniu do 1 m<sup>2</sup> powierzchni działki określono wg poniższego wzoru:

$$W_{ha} = C_{\text{śr}} \sum_{i=1}^n u_i$$

gdzie:

$C_{\text{śr}}$  - cena średniej ze zbioru transakcji przyjętych do analizy

$u_i$  - wartość  $i$ -tego współczynnika korygującego

$n$  - liczba współczynników korygujących

Wartość rynkowa wycenianej nieruchomości gruntowej w odniesieniu do 1 m<sup>2</sup> powierzchni wyniesie:

$$W_{1m^2} = 30,05 \text{ zł/m}^2 \times 0,8408 = 25,26 \text{ zł/m}^2$$

$$W_R = W_{1m^2} \times p = 25,26 \text{ zł/m}^2 \times 1000 \text{ m}^2 = 25\,260 \text{ zł}$$

W przypadku niniejszego opracowania wykorzystano możliwość wykorzystania współczynnika korygującego „K” dla określenia wartości rynkowej zgodnie z Notą interpretacyjną nr 1 Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny:

„Przy stosowaniu metody porównywania parami i metody korygowania ceny średniej można stosować dodatkowo współczynnik korekcyjny K z przedziału [0,90, 1,10]”.

Z uwagi na brak wśród nieruchomości porównawczych takich, które miałyby pozostałości budynków, które wymagają nakładów na uporządkowanie, zastosowano współczynnik korekcyjny K w wysokości 0,9 wartości wycenianej nieruchomości.

$$W_R = 25\,260 \times 0,9 = 22\,734 \text{ zł}$$

**Po zaokrągleniu do 100**

**22 700.- zł**

**Słownie: dwadzieścia dwa tysiące siedemset złotych.**

## **8. Klauzule i zastrzeżenia**

1. Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa, Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny opracowanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych, Standardami Zawodowymi Rzecznawców Majątkowych wydanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych - tymczasowymi notami interpretacyjnymi, a także zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym.
2. Niniejsze opracowanie sporządzone zostało tylko i wyłącznie dla Zamawiającego i dla celu określonego w opracowaniu; wykorzystanie wyceny dla innego celu niż określony w opracowaniu oraz przez osoby trzecie jest niedopuszczalne, przez autora nieprzewidziane i nie może stanowić podstawy ewentualnej odpowiedzialności autora opracowania.
3. 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. Operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie w/w okresu, po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego.
4. Niniejszy operat szacunkowy nie może być opublikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.
5. Ustalenia stanu przedmiotu wyceny, tak prawnego jak i faktycznego, dotyczą daty, na którą dokonano wyceny. Wszelkie zmiany, jakie mogły wystąpić po tej dacie w stanie prawnym i faktycznym przedmiotu wyceny, wymagać będą odrębnej analizy oraz aktualizacji wyceny. Późniejsze wykorzystanie wyceny w przypadku zmian na rynku nieruchomości także będzie wymagało aktualizacji wyceny.
6. Autor opracowania nie ponosi odpowiedzialności za wady prawne przedmiotu wyceny, których nie mógł stwierdzić na podstawie uzyskanych informacji od Zamawiającego lub w trakcie badania stanu prawnego na podstawie dostępnych dokumentów.
7. Zakłada się, że autorowi opracowania zgłoszono wszystkie znane okoliczności mające wpływ na oszacowanie wartości.
8. Powierzchnię gruntu przyjęto zgodnie z danymi zawartymi w ewidencji gruntów.

## **9. Wykaz załączników**

1. Protokół z badania ewidencji gruntów
2. Dokumentacja fotograficzna
3. Kopia dokumentu ubezpieczenia rzeczoznawcy majątkowego

Wypis z dokumentu sporządzony na podstawie art. 155 ust. 2 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 1145 z późn. zm.)

### **INFORMACJA Z EWIDENCJI GRUNTÓW**

|                       |                  |
|-----------------------|------------------|
| Województwo           | mazowieckie      |
| Powiat                | szydlowiecki     |
| Jednostka ewidencyjna | 143004_2 Orońsko |
| Obręb numer           | 0016             |
| Obręb nazwa           | Zaborowie        |

| Nr<br>działki                  | Ark. | Położenie działki | Opis użytku                | Oznaczenie<br>użytków<br>i konturów<br>klasyfikac. | Pow.<br>użytku<br>[ha] | Pow.<br>działki<br>[ha] | Nr KW lub inny<br>dokument<br>własności |
|--------------------------------|------|-------------------|----------------------------|----------------------------------------------------|------------------------|-------------------------|-----------------------------------------|
| 71/1                           | 1    |                   | Grunty rolne<br>zabudowane | Br-RVIa                                            | 0,1000                 | 0,1000                  | Decyzja nr<br>287/R/2020                |
| Id działki: 143004_2.0016.71/1 |      |                   |                            |                                                    |                        |                         |                                         |

**DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA**





# CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

**WYCENA NIERUCHOMOŚCI Marcin Dygas**

**26-600 Radom, Źródłowa 6A**

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie  
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

**Nr polisy SRM0017447**

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: 30/11/2024 - 29/11/2025**

**na sumę gwarancyjną: 25 000 EUR**

**słownie: dwadzieścia pięć tysięcy euro**

**składka za ubezpieczenie wynosi: 146.00 PLN**

*Lidia Machalska*  
Staryz Specjalista ds. Ubezpieczeń

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

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

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





**Rzeczoznawca Majątkowy**  
uprawnienia zawodowe nr 6349

**Marcin Dygas**

ul. Źródłowa 6A lok. 1

26-606 Radom

tel. 502 258 082

e-mail: rzeczoznawca.radom@interia.pl

# OPERAT SZACUNKOWY

Rodzaj nieruchomości:

**nieruchomość gruntowa**

Położenie nieruchomości:

**powiat szydlowiecki  
jedn. ewid. 143004\_2 Orońsko  
obręb 0006 Dobrut  
nr działki 360**



Opracował:

**Radom, 18 czerwiec 2025 rok**

| WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                              |                 |                                              |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|-----------------|----------------------------------------------|--|
| <b>RODZAJ NIERUCHOMOŚCI:</b>                                                                                                                          | Nieruchomość gruntowa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                              |                 |                                              |  |
| <b>Jednostka ewidencyjna, obręb, nr działki:</b>                                                                                                      | - jednostka ewidencyjna: 143004_2 Orońsko<br>- obręb: 0006 Dobrut<br>- nr działki: 360                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                              |                 |                                              |  |
| Rodzaj wycenianego prawa:                                                                                                                             | Prawo własności.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                              |                 |                                              |  |
| Określenie osób którym przysługuje prawo do nieruchomości:                                                                                            | Ujawnionym właścicielem nieruchomości jest Gmina Orońsko.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                              |                 |                                              |  |
| Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Szydłowcu IV Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta <b>RA1S/00027247/3</b> . |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                              |                 |                                              |  |
| <b>Obciążenia i hipoteki:</b>                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                              |                 |                                              |  |
| Dział III – ciężary i ograniczenia: brak wpisów odnoszących się do wycenianej nieruchomości                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                              |                 |                                              |  |
| Dział IV – Hipoteki: brak wpisów                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                              |                 |                                              |  |
| <b>Opis nieruchomości</b>                                                                                                                             | Nieruchomość składająca się z działki nr 360 o powierzchni 0,4006 ha położona jest w gminie Orońsko, w obrębie Dobrut. Działka w kształcie wydłużonego trapezu prostokątnego o szerokości ok. 12 m i długości od strony południowo - zachodniej ok. 329 m. i od strony północno – wschodniej ok. 321 m. Działka gęsto porośnięta samosiewami drzew i krzewów, bez większej wartości użytkowej. Obsługa komunikacyjna nieruchomości od strony drogi wojewódzkiej DW735 (brak urządnego zjazdu). Otoczenie stanowią nieruchomości o podobnym charakterze. Przedmiotowa nieruchomość położona jest we wsi Dobrut, w oddaleniu od zabudowy. Sąsiedztwo stanowią grunty zadrzewione i zakrzewione. Do Orońska ok. 3,7 km. Do Szydłowca ok. 9 km. |                                              |                 |                                              |  |
| <b>CEL WYCENY</b>                                                                                                                                     | Ustalenie wartości nieruchomości dla celów sprzedaży.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                              |                 |                                              |  |
| <b>Wartość nieruchomości:</b>                                                                                                                         | <table border="1"> <tr> <td><b>Wartość prawa własności nieruchomości</b></td> <td><b>5 300 zł</b></td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>Słownie: pięć tysięcy trzysta złotych</b></td> </tr> </table>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>Wartość prawa własności nieruchomości</b> | <b>5 300 zł</b> | <b>Słownie: pięć tysięcy trzysta złotych</b> |  |
| <b>Wartość prawa własności nieruchomości</b>                                                                                                          | <b>5 300 zł</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                              |                 |                                              |  |
| <b>Słownie: pięć tysięcy trzysta złotych</b>                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                              |                 |                                              |  |
| <b>DATA, na którą określono wartość nieruchomości ( POZIOM CEN)</b>                                                                                   | <b>18 czerwiec 2025 rok</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                              |                 |                                              |  |
| <b>DATA, na którą określono STAN nieruchomości:</b>                                                                                                   | <b>31 maj 2025 rok</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                              |                 |                                              |  |
| Opracował:                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                              |                 |                                              |  |
| <b>RADOM</b>                                                                                                                                          | <b>18 czerwiec 2025 rok</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                              |                 |                                              |  |

## **Spis treści**

|                                                                                                                            |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Wyciąg z operatu szacunkowego .....                                                                                        | 2  |
| Przedmiot, zakres i cel wyceny .....                                                                                       | 4  |
| Przedmiot wyceny .....                                                                                                     | 4  |
| Zakres wyceny .....                                                                                                        | 4  |
| Cel wyceny .....                                                                                                           | 4  |
| Podstawy opracowania operatu szacunkowego .....                                                                            | 4  |
| Podstawa formalna .....                                                                                                    | 4  |
| Podstawy materialno-prawne .....                                                                                           | 4  |
| Podstawy metodyczne .....                                                                                                  | 4  |
| Źródła danych merytorycznych .....                                                                                         | 5  |
| Daty istotne dla operatu szacunkowego .....                                                                                | 5  |
| Opis i określenie stanu przedmiotu wyceny .....                                                                            | 5  |
| Stan prawny nieruchomości .....                                                                                            | 5  |
| Stan techniczno-użytkowy .....                                                                                             | 6  |
| Stan otoczenia i zagospodarowania .....                                                                                    | 6  |
| Uwarunkowania planistyczne .....                                                                                           | 8  |
| Analiza i charakterystyka rynku lokalnego .....                                                                            | 8  |
| Określenie rynku lokalnego .....                                                                                           | 8  |
| Charakterystyka rynku nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej oraz ocena rynku w aspekcie cech rynkowych ..... | 8  |
| Sposób wyceny .....                                                                                                        | 10 |
| Rodzaj określonej wartości .....                                                                                           | 10 |
| Wybór podejścia, metody i techniki szacowania prawa własności .....                                                        | 10 |
| Obliczenie wartości prawa własności nieruchomości .....                                                                    | 12 |
| Charakterystyka wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych .....                                        | 12 |
| Określenie sumy współczynników korygujących .....                                                                          | 12 |
| Obliczenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości .....                                                                | 13 |
| Klauzule i zastrzeżenia .....                                                                                              | 13 |
| Wykaz załączników .....                                                                                                    | 14 |

## **1. Przedmiot, zakres i cel wyceny**

### **1.1. Przedmiot wyceny**

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa. W rejestrze ewidencji gruntów oznaczona jako działka nr 360, jednostka ewidencyjna 143004\_2 Orońsko, obręb 0006 Dobrut. Dla przedmiotowej działki przez Sąd Rejonowy w Szydłowcu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta RA1S/00027247/3.

### **1.2. Zakres wyceny**

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości prawa własności nieruchomości gruntowej.

### **1.3. Cel wyceny**

Ustalenie wartości nieruchomości dla celów sprzedaży.

## **2. Podstawy opracowania operatu szacunkowego**

### **2.1. Podstawa formalna**

Umowa z dnia 29.05.2025r. znak: GO/219/2025, zawarta pomiędzy Gminą Orońsko, reprezentowaną przez Wójta Gminy – Sylwestra Różyckiego a firmą „Wycena Nieruchomości Marcin Dygas”.

### **2.2. Podstawy materialno-prawne**

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 1145 z późn. zm.);
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. z 2023r., poz.1832);
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (t.j. Dz. U. z 2024r., poz. 1061z późn. zm.)

### **2.3. Podstawy metodyczne**

- Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych;
- „Zasady określania wartości nieruchomości. Metodyczne i prawne” A. Hopfer, L. Kotlewski, R. Cymerman, EDUCATERRA 2022;
- „Wycena nieruchomości” R. Cymerman, J. Cymerman Politechnika Koszalińska 2023;
- „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego” M. Prystupa, PFSRZM 2003
- „Szacowanie nieruchomości. Rzecznawstwo majątkowe” pod red. J. Dydenki, LEX Wolters Kluwer business, Warszawa 2012,
- „Leksykon Rzecznawcy Majątkowego”, PFSRM
- Czasopisma specjalistyczne – „Rzecznawca Majątkowy ”, „Wycena”.
- „Podstawy rolnictwa i wycena nieruchomości rolnych” R. Cymerman, EDUCATERRA 2017

## 2.4. Źródła danych merytorycznych

Podstawę przeprowadzonych analiz, obliczeń i ustaleń stanowiły:

- W zakresie określenia przedmiotu wyceny oraz cech (atrybutów) szacowanej nieruchomości korzystano z informacji uzyskanych podczas wywiadu terenowego i oględzin nieruchomości oraz zawartych w następujących zbiorach dokumentacji
  - ewidencja gruntów,
  - księga wieczysta,
  - studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Orońsko.
- W zakresie informacji o rynku nieruchomości podobnych do wycenianej korzystano z:
  - aktów notarialnych,
  - publikacji o obrocie nieruchomościami,
  - informacji uzyskanych z biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami,

## 3. Daty istotne dla operatu szacunkowego

|                                                                     |                      |
|---------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Data sporządzania wyceny                                            | 18 czerwiec 2025 rok |
| Data na którą określono wartość przedmiotu wyceny                   | 18 czerwiec 2025 rok |
| Data na którą określono i uwzględniono w wycenie stan nieruchomości | 31 maj 2025 rok      |
| Data dokonania oględzin nieruchomości                               | 31 maj 2025 rok      |

## 4. Opis i określenie stanu przedmiotu wyceny

### 4.1. Stan prawny nieruchomości

Zgodnie z zapisami:

- **Księgi Wieczystej RA1S/00027247/3** prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Szydłowcu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych

|                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dział I – oznaczenie nieruchomości          | Nr działki – 619/2<br>Sposób korzystania – R grunty orne<br>Nr działki – <b>360</b><br>Sposób korzystania – Lz grunty zadrzewione i zakrzewione<br>Położenie: województwo mazowieckie, powiat szydłowiecki, gmina Orońsko, miejscowość Dobrut<br>Obszar całej nieruchomości – 1,3771 ha |
| Dział I – spis praw związanych z własnością | Brak wpisów                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Dział II – własność                         | Ujawnionym właścicielem nieruchomości jest Gmina Orońsko                                                                                                                                                                                                                                |
| Dział III – ciężary i ograniczenia          | Brak wpisów odnoszących się do wycenianej nieruchomości                                                                                                                                                                                                                                 |
| Dział IV - hipoteki                         | Brak wpisów                                                                                                                                                                                                                                                                             |

- **Rejestru gruntów**

| Nr działki                    | Ark. | Położenie działki | Opis użytku                                                                                         | Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac. | Pow. użytku [ha]           | Pow. działki [ha] | Nr KW lub inny dokument własności |
|-------------------------------|------|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------|-------------------|-----------------------------------|
| 360                           | 2    |                   | grunty zadrzewione i zakrzewione<br>pastwiska trwałe<br>grunty zadrzewione i zakrzewione pod rowami | LzV<br>PsVI<br>W-LzV                      | 0,3415<br>0,0485<br>0,0106 | 0,4006            | RA1S/00027247/3                   |
| Id działki: 143004_2.0006.360 |      |                   |                                                                                                     |                                           |                            |                   |                                   |

#### 4.2. Stan techniczno-użytkowy



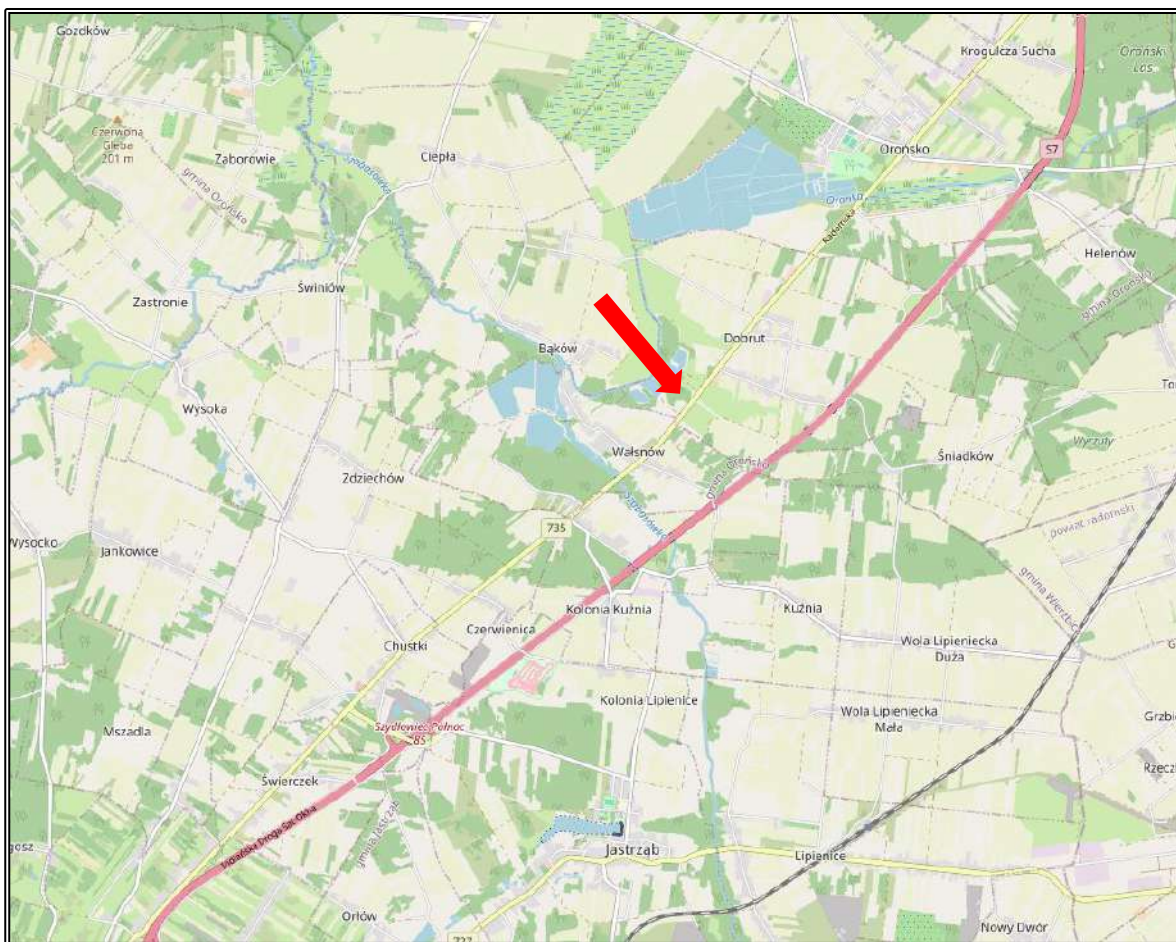
Źródło: <https://polska.e-mapa.net/>

Nieruchomość składająca się z działki nr 360 o powierzchni 0,4006 ha położona jest w gminie Orońsko, w obrębie Dobrut. Działka w kształcie wydłużonego trapezu prostokątnego o szerokości ok. 12 m i długości od strony południowo - zachodniej ok. 329 m. i od strony północno – wschodniej ok. 321 m. Działka gęsto porośnięta samosiewami drzew i krzewów, bez większej wartości użytkowej. Obsługa komunikacyjna nieruchomości od strony drogi wojewódzkiej DW735 (brak urządnego zjazdu). Otoczenie stanowią nieruchomości o podobnym charakterze.

#### 4.3. Stan otoczenia i zagospodarowania

Gmina Orońsko, na terenie której położona jest wyceniana nieruchomość znajduje się w południowej części województwa mazowieckiego, w powiecie szydłowieckim. Gmina wiejska o powierzchni 81,97 km<sup>2</sup> ma charakter rolniczy. Użytki rolne zajmują około ok. 76% powierzchni gminy. Dominują gleby klas bonitacyjnych IV – VI. Rolnicza funkcja gminy oparta jest przede wszystkim na indywidualnych gospodarstwach rolnych. Liczba gospodarstw ogółem wynosi 789. Obszar gminy położony jest w dorzeczu rzeki Radomki - lewego dopływu Wisły. Przez zachodnią część gminy przepływa rzeka Szabasówka (lewy dopływ rzeki Radomki), która stanowi odbiornik wód zbieranych na terenie gminy tj. Oronki i Młynówki. Na terenie gminy znajduje się 9 zbiorników wodnych małej retencji o łącznej powierzchni 178,14 ha. Układ komunikacyjny na terenie gminy Orońsko stanowią: droga krajowa o długości 9 km, 12 odcinków dróg powiatowych o łącznej długości 45,56 km i 35 odcinków dróg gminnych o łącznej długości 56,74 km. Zgodnie z danymi na koniec 2024r. gmina liczyła 5948 mieszkańców. Na terenie gminy na koniec 2023 roku w rejestrze REGON było zarejestrowanych 575 podmiotów gospodarki narodowej, z czego 471 stanowiły osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą. 1,7% (10) podmiotów jako rodzaj działalności deklarowało rolnictwo,

leśnictwo, łowiectwo i rybactwo, jako przemysł i budownictwo swój rodzaj działalności deklarowało 32,7% (188) podmiotów, a 65,6% (377) podmiotów w rejestrze zakwalifikowana jest jako pozostała działalność. Do najważniejszego miejsca kultury na terenie gminy jest zaliczane Centrum Rzeźby Polskiej, które tworzą: Ośrodek Pracy Twórczej Rzeźbiarzy, Muzeum Rzeźby Współczesnej, Pałac Józefa Brandta, Ośrodek Promocji i Dokumentacji Rzeźby oraz Park Krajobrazowy. Na terenie gminy działają cztery publiczne szkoły podstawowe w Ciepłej, Guzowie, Orońsku i Wałsnowie oraz przedszkole samorządowe w Orońsku. Orońsko stanowi siedzibę władz gminnych oraz pełni rolę wielofunkcyjnego ośrodka obsługi ludności całej gminy, w którym znajdują się siedziby wszystkich instytucji i obiektów użyteczności publicznej na poziomie lokalnym - Banku Spółdzielczego, Gminnej Biblioteki Publicznej, Samodzielnego Zakładu Opieki Zdrowotnej, punktu aptecznego, Gminnego Ośrodka Kultury, Ochotniczej Straży Pożarnej. W miejscowości znajduje się również kompleks boisk sportowych „ORLIK”, stadion sportowy zarządzany przez Gminny Klub Sportowy „ORONKA”, który posiada budynek klubowy, pełnowymiarowe boisko piłkarskie z oświetleniem i zadaszoną trybunę oraz boisko treningowe. Dostępne są również pawilony handlowe (DINO, Delikatesy CENTRUM).



Źródło: <https://www.streetmap.pl>

Przedmiotowa nieruchomość położona jest we wsi Dobrut, w oddaleniu od zabudowy. Sąsiedztwo stanowią grunty zadrzewione i zakrzewione. Do Orońska ok. 3,7 km. Do Szydłowca ok. 9 km.

#### 4.4. Uwarunkowania planistyczne



Przedmiotowa nieruchomość nie jest objęta ustaleniami żadnego obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Teren całej Gminy Orońsko objęty jest opracowaniem pn. „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Orońsko” (nie stanowi aktu prawa miejscowego), uchwalonym przez Radę Gminy w Orońsku Uchwałą Nr XI/97/99 z dnia 30 kwietnia 1999 r., w którego ustaleniach teren przedmiotowej działki to tereny systemu przyrodniczego

### 5. Analiza i charakterystyka rynku lokalnego

#### 5.1. Określenie rynku lokalnego

- Rodzaj rynku – analizie poddano rynek obrotu nieruchomościami gruntowymi oddalonymi od ośrodków mieszkalnych, z niską bonitacją lub częściowo sklasyfikowanymi jako działki leśne bądź zadrzewione i zakrzewione
- Obszar rynku – powiat szydłowiecki
- Okres badania cen – do analizy przyjęto okres od lipca 2023 r.

#### 5.2. Charakterystyka rynku nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej oraz ocena rynku w aspekcie cech rynkowych.

Podczas analizy rynku skupiono się na transakcjach nieruchomościami gruntowymi oddalonymi od ośrodków mieszkalnych, z niską bonitacją lub częściowo sklasyfikowanymi jako działki leśne bądź zadrzewione i zakrzewione. Popyt na tego typu nieruchomości jest minimalny z uwagi na ich niewielką wartość użytkową.

Z procesu wyceny wykluczone zostały transakcje, które zostały zawarte w szczególnych warunkach (sprzedaż z bonifikatą, sprzedaż z odroczonym terminem zapłaty lub sprzedaż

z odroczonym terminem wydania nieruchomości nabywcy). Wykluczono również takie, w których brak było informacji nt stawki lub kwoty podatku VAT zawartej w cenie (jeżeli w akcie notarialnym jednoznacznie wskazano cenę brutto).

W badanym okresie czasu zidentyfikowano 15 transakcji nieruchomościami zgodnymi ze wskazanym rodzajem rynku.

*Tabela 1 – zestawienie transakcji*

| lp | gmina      | obręb                 | Nr rep.     | pow/ha | cena (zł) | cena/ha (zł) | Data transakcji |
|----|------------|-----------------------|-------------|--------|-----------|--------------|-----------------|
| 1  | OROŃSKO    | ZABOROWIE             | AN 3559/23  | 2,7500 | 50 000 zł | 18 182 zł    | 2023-07-24      |
| 2  | MIRÓW      | BIESZKÓW GÓRNY        | AN 3674/23  | 0,8309 | 10 000 zł | 12 035 zł    | 2023-07-28      |
| 3  | JASTRZĄB   | WOLA LIPIENIECKA DUŻA | AN 521/23   | 1,2000 | 15 000 zł | 12 500 zł    | 2023-08-04      |
| 4  | MIRÓW      | MIRÓWEK               | AN 5835/23  | 0,9600 | 13 000 zł | 13 542 zł    | 2023-11-09      |
| 5  | SZYDLÓWIEC | SADEK                 | AN 23820/23 | 1,6500 | 20 000 zł | 12 121 zł    | 2023-11-29      |
| 6  | SZYDLÓWIEC | ZASTRONIE             | AN 320/24   | 1,0257 | 18 500 zł | 18 036 zł    | 2024-01-16      |
| 7  | SZYDLÓWIEC | ZDZIECHÓW             | AN 398/24   | 2,1752 | 40 000 zł | 18 389 zł    | 2024-01-19      |
| 8  | MIRÓW      | BIESZKÓW DOLNY        | AN 3393/24  | 3,3300 | 50 000 zł | 15 015 zł    | 2024-06-11      |
| 9  | OROŃSKO    | ZABOROWIE             | AN 13047/24 | 2,8000 | 35 000 zł | 12 500 zł    | 2024-06-13      |
| 10 | MIRÓW      | MIRÓW STARY           | AN 5444/24  | 2,0300 | 25 000 zł | 12 315 zł    | 2024-09-04      |
| 11 | MIRÓW      | ROGÓW                 | AN 5880/24  | 0,9500 | 10 000 zł | 10 526 zł    | 2024-09-19      |
| 12 | SZYDLÓWIEC | ZASTRONIE             | AN 6032/24  | 0,4066 | 8 000 zł  | 19 675 zł    | 2024-09-25      |
| 13 | SZYDLÓWIEC | WILCZA WOLA           | AN 6544/24  | 2,6750 | 40 000 zł | 14 297 zł    | 2024-11-12      |
| 14 | MIRÓW      | ROGÓW                 | AN 5928/24  | 1,6900 | 25 000 zł | 14 793 zł    | 2024-11-28      |
| 15 | SZYDLÓWIEC | WYSOCKO               | AN 725/24   | 1,0492 | 15 000 zł | 14 297 zł    | 2024-11-28      |

Średnia cena w analizowanym zbiorze transakcji wynosi 14 548 zł/ha.

Na podstawie analiz własnych, ilości przeprowadzonych transakcji oraz informacji z biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami wynika, iż w badanym okresie ceny za nieruchomości podobne na wskazanym obszarze rynku nie wykazywały znaczących tendencji spadkowych bądź wzrostowych.

W związku z powyższym do dalszego procesu wyceny przyjęto, iż ceny uzyskane przy sprzedaży nieruchomości przyjętych do porównań są aktualne na datę wyceny.

Wagi cech rynkowych, ich wpływ na cenę określono w oparciu o własne badania rynkowe oraz analizę preferencji nabywców nieruchomości.

W dalszej analizie wszystkie nieruchomości będą charakteryzowane według następujących cech (atrybutów):

*Tabela 2 – cechy rynkowe i ich wagi*

| Lp | Rodzaj cechy (atrybutu) | Opis cechy rynkowej                                                                                                                | Waga cechy w % | Skala |
|----|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-------|
|    | Lokalizacja             | na dalekich peryferiach osad oddalonych od ośrodków miejskich                                                                      | 30             | 0     |
|    |                         | we wsiach oddalonych od ośrodków miejskich; w oddaleniu od zabudowy mieszkalnej i zagrodowej.                                      |                | 1     |
|    |                         | blisko zabudowy wsi średnio odległych od ośr. miejskich, we wsiach przy ważniejszych ciągach komunikacyjnych, drogach wojewódzkich |                | 2     |
|    |                         | w miejscowościach gminnych; we wsiach w pobliżu miast                                                                              |                | 3     |
|    |                         | w obrębie ośrodków miejskich                                                                                                       |                | 4     |

|  |                    |                                                                  |    |   |
|--|--------------------|------------------------------------------------------------------|----|---|
|  | Powierzchnia       | Powyżej średniej > 5 ha                                          | 25 | 3 |
|  |                    | Średnia 2 -5 ha                                                  |    | 2 |
|  |                    | Poniżej średniej 0,5 - 2 ha                                      |    | 1 |
|  |                    | Mała < 0,5 ha                                                    |    | 0 |
|  | Kształt nieruchom. | nieforemny i zróżnicowany wysokościowo                           | 25 | 0 |
|  |                    | nieforemny, działka bardzo wąska                                 |    | 1 |
|  |                    | zbliżony do prostokąta; trapez; o niewielkim spadku              |    | 2 |
|  |                    | prostokąt z ewentualnym niewielkim spadkiem                      |    | 3 |
|  |                    | prostokąt, kwadrat bez zróżnicowań poziomych                     |    | 4 |
|  | Dostęp komunik.    | Brak dostępu do drogi publicznej, dojazd na zasadzie służebności | 20 | 0 |
|  |                    | Drogą gruntową wyboistą; dalekie objazdy od osady                |    | 1 |
|  |                    | Dostęp z drogi utwardzonej i gruntowej bez objazdów od osady     |    | 2 |
|  |                    | Dostęp z drogi asfaltowej                                        |    | 3 |
|  |                    | Dostęp z drogi asfaltowej z więcej niż jednej strony             |    | 4 |

## 6. Sposób wyceny

### 6.1. Rodzaj określonej wartości

W myśl art. 150 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami „Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu”.

Zgodnie z art. 151, ust. 1 „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 rozeznanie i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.”

Pojęcie „szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość” oznacza wyrażoną w pieniądzu kwotę, którą, rozsądnie biorąc, można uzyskać w transakcji rynkowej w dniu, na który wartość została określona. Jest to najlepsza cena, którą może uzyskać sprzedawca oraz najbardziej korzystna cena, którą zgodzi się zapłacić kupujący. Pojęcie to oznacza również, iż wartość nieruchomości jest wielkością szacowaną, a nie kwotą z góry ściśle określoną lub faktycznie zapłaconą ceną. Jest to hipotetyczna cena, za którą w dniu wyceny można zawrzeć transakcję odpowiadającą wszystkim wymogom definicji wartości rynkowej.”

### 6.2. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania prawa własności

Po uwzględnieniu celu i zakresu wyceny, przeznaczenia nieruchomości i jej stanu prawnego, oraz informacji rynkowych o podobnych nieruchomościach, właściwą procedurą do określenia wartości rynkowej nieruchomości  $W_N$  będzie **metoda korygowania ceny średniej, mieszcząca się w podejściu porównawczym**.

Art. 153 pkt 1 UoGN określa na czym polega podejście porównawcze: „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”.

Zgodnie z Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny 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 korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych w zbiorze stanowiącym podstawę wyceny współczynnikami korygującymi wynikającymi z oceny wycenianej nieruchomości w odniesieniu do przyjętej skali ocen poszczególnych cech rynkowych, z uwzględnieniem położenia ceny średniej w przedziale pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną.*

Zgodnie z pkt 4.2 Noty Interpretacyjnej nr 1 (NI 1) „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości” procedura postępowania przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej polega na:

- 5.2.1. *Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,*
- 5.2.2. *Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.*
- 5.2.3. *Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.*
- 5.2.4. *Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.*
- 5.2.5. *Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.*
- 5.2.6. *Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.*
- 5.2.7. *Obliczenie ceny średniej ( $C_{sr}$ ) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalenie ceny minimalnej ( $C_{min}$ ) i ceny maksymalnej ( $C_{max}$ ).*
- 5.2.8. *Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej ( $C_{min}$ ) i nieruchomości o cenie maksymalnej ( $C_{max}$ ), z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.*
- 5.2.9. *Obliczenie dolnej granicy [ $C_{min}/C_{sr}$ ] i górnej granicy [ $C_{max}/C_{sr}$ ] sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych.*
- 5.2.10. *Określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen wycenianej nieruchomości, z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale [ $C_{min}$ ,  $C_{max}$ ]. Nie wyklucza się innych sposobów ustalania wielkości współczynników korygujących cenę średnią.*
- 5.2.11. *Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:*

$$W_R = C_{sr} \sum_{i=1}^n u_i$$

gdzie:

- $u_i$  - oznacza wartość  $i$ -tego współczynnika korygującego,  
 $n$  - liczba współczynników korygujących.

5.2.12. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m<sup>2</sup> powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

## 7. Obliczenie wartości prawa własności nieruchomości

### 7.1. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych

1. Lokalizacja – nieruchomość położona jest w oddaleniu od zabudowy, w otoczeniu gruntów zadrzewionych i zakrzewionych.  
Ocena cechy „lokalizacja” – 1
2. Powierzchnia – nieruchomość o powierzchni 0,4006 ha.  
Ocena cechy „powierzchnia” – 0
3. Kształt nieruchomości – działka w kształcie wydłużonego trapezu prostokątnego o szerokości ok. 12 m i długości od strony południowo - zachodniej ok. 329 m. i od strony północno – wschodniej ok. 321 m..  
Ocena cechy „kształt nieruchomości” – 1
4. Dostęp komunikacyjny - obsługa komunikacyjna nieruchomości od strony drogi wojewódzkiej DW735 (brak urządzonego zjazdu).  
Ocena cechy „dostęp komunikacyjny” - 3

Tabela 3 - charakterystyka szacowanej nieruchomości

| Lp. | Cechy rynkowe         | Ocena cechy |
|-----|-----------------------|-------------|
| 1   | Lokalizacja           | 1           |
| 2   | Powierzchnia          | 0           |
| 3   | Kształt nieruchomości | 1           |
| 4   | Dostęp komunikacyjny  | 3           |

### 7.2. Określenie sumy współczynników korygujących

Określenie ceny średniej ( $C_{\text{śr}}$ ) ze zbioru transakcji przyjętych do analizy - nieruchomości reprezentatywnych (próbki reprezentatywnej).

$$C_{\text{śr}} = \frac{C_1 + C_2 + C_3 + \dots + C_{n-1} + C_n}{n}$$

$$C_{\text{śr}} = 14\,548 \text{ zł/ha} \quad C_{\text{max}} = 19\,675 \text{ zł/ha} \quad C_{\text{min}} = 10\,526 \text{ zł/ha}$$

Określenie zakresu sumy współczynników korygujących jako:

$$\left[ \frac{C_{\text{min}}}{C_{\text{śr}}}, \frac{C_{\text{max}}}{C_{\text{śr}}} \right]$$

$$\frac{C_{\text{min}}}{C_{\text{śr}}} = \frac{10\,526}{14\,548} = 0,7235$$

$$\frac{C_{\text{max}}}{C_{\text{śr}}} = \frac{19\,675}{14\,548} = 1,3524$$

Tabela 4 – określenie wartości współczynnika korygującego

| Rodzaj cechy         | Cechy nier. wycenianej | Waga cechy (%) | Zakres współczynników korygujących |        | Wartość współczynnika korygującego |
|----------------------|------------------------|----------------|------------------------------------|--------|------------------------------------|
| Lokalizacja          | 1                      | 30%            | 0,2171                             | 0,4057 | 0,2642                             |
| Powierzchnia         | 0                      | 25%            | 0,1809                             | 0,3381 | 0,1809                             |
| Kształt              | 1                      | 25%            | 0,1809                             | 0,3381 | 0,2202                             |
| Dostęp komunikacyjny | 3                      | 20%            | 0,1447                             | 0,2705 | 0,2390                             |
| RAZEM                |                        | 100%           | 0,7235                             | 1,3524 | <b>0,9043</b>                      |

### 7.3. Obliczenie wartości prawa własności nieruchomości

Wartość rynkową 1 ha powierzchni nieruchomości gruntowej  $W_{ha}$  określono wg poniższego wzoru:

$$W_{ha} = C_{sr} \sum_{i=1}^n u_i$$

gdzie:

$C_{sr}$  - cena średniej ze zbioru transakcji przyjętych do analizy

$u_i$  - wartość i - tego współczynnika korygującego

$n$  - liczba współczynników korygujących

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej w odniesieniu do 1 ha powierzchni wyniesie:

$$W_{ha} = 14\,548 \text{ zł/ha} \times 0,9043 = \mathbf{13\,156 \text{ zł/ha}}$$

$$W_N = W_{ha} \times p = 13\,156 \text{ zł/ha} \times 0,4006 \text{ ha} = \mathbf{5\,270 \text{ zł}}$$

Po zaokrągleniu do 100

**5 300.- zł**

**Słownie: pięć tysięcy trzysta złotych.**

## 8. Klauzule i zastrzeżenia

1. Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa, Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny opracowanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Standardami Zawodowymi Rzeczoznawców Majątkowych wydanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych - tymczasowymi notami interpretacyjnymi, a także zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym.
2. Niniejsze opracowanie sporządzone zostało tylko i wyłącznie dla Zamawiającego i dla celu określonego w opracowaniu; wykorzystanie wyceny dla innego celu niż określony w opracowaniu oraz przez osoby trzecie jest niedopuszczalne, przez autora nieprzewidziane i nie może stanowić podstawy ewentualnej odpowiedzialności autora opracowania.

3. 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. Operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie w/w okresu, po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego.
4. Niniejszy operat szacunkowy nie może być opublikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji
5. Ustalenia stanu przedmiotu wyceny, tak prawnego jak i faktycznego, dotyczą daty, na którą dokonano wyceny. Wszelkie zmiany, jakie mogły wystąpić po tej dacie w stanie prawnym i faktycznym przedmiotu wyceny, wymagać będą odrębnej analizy oraz aktualizacji wyceny. Późniejsze wykorzystanie wyceny w przypadku zmian na rynku nieruchomości także będzie wymagało aktualizacji wyceny.
6. Autor opracowania nie ponosi odpowiedzialności za wady prawne przedmiotu wyceny, których nie mógł stwierdzić na podstawie uzyskanych informacji od Zamawiającego lub w trakcie badania stanu prawnego na podstawie dostępnych dokumentów.
7. Zakłada się, że autorowi opracowania zgłoszono wszystkie znane okoliczności mające wpływ na oszacowanie wartości.
8. Powierzchnię gruntu przyjęto zgodnie z danymi zawartymi w ewidencji gruntów.

## **9. Wykaz załączników**

1. Wydruk z Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych KW Nr RA1S/00027247/3.
2. Protokół z badania ewidencji gruntów
3. Dokumentacja fotograficzna
4. Kopia dokumentu ubezpieczenia rzeczoznawcy majątkowego

TRESC KSIĘGI WIECZYSTEJ NR RA15/00027247/3, STAN Z DNIA 2025-06-11 12:17

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W SZYDŁOWCU, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - RA15

## NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

| Dział I-O                                                                                          | Dział I-Sp                            | Dział II | Dział III                                  | Dział IV          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|----------|--------------------------------------------|-------------------|
| <b>DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI</b>                                                        |                                       |          |                                            |                   |
| Numer bieżący nieruchomości                                                                        |                                       |          |                                            | Nr podstawy wpisu |
| 4                                                                                                  |                                       |          |                                            | 11, 16            |
| <b>Działki ewidencyjne</b>                                                                         |                                       |          |                                            |                   |
| Lp. 1.                                                                                             | ---                                   |          |                                            | Nr podstawy wpisu |
| Numer działki                                                                                      | 619/2                                 |          |                                            | 1, 4, 5           |
| Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)                                                                   | 0006, DOBRUT                          |          |                                            |                   |
| Położenie (numer porządkowy / województwa, powiat, gmina, miejscowość)                             | Lp. 1.                                | 1        | MAZOWIECKIE, SZYDŁOWIECKI, OROŃSKO, DOBRUT |                   |
| Sposób korzystania                                                                                 | R - GRUNTY ORNE                       |          |                                            |                   |
| Lp. 2.                                                                                             | ---                                   |          |                                            | Nr podstawy wpisu |
| Numer działki                                                                                      | 360                                   |          |                                            | 1, 4, 5, 11, 12   |
| Położenie (numer porządkowy / województwa, powiat, gmina, miejscowość)                             | Lp. 1.                                | 1        | MAZOWIECKIE, SZYDŁOWIECKI, OROŃSKO, DOBRUT |                   |
| Sposób korzystania                                                                                 | LZ - GRUNTY ZADRZEWIONE I ZAKRZEWIONE |          |                                            |                   |
| Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)                         | RA15 / 00019651 / 9, 0,4000 HA        |          |                                            |                   |
| Obszar całej nieruchomości                                                                         |                                       |          |                                            | Nr podstawy wpisu |
| 1,3771 HA                                                                                          |                                       |          |                                            | 11, 16            |
| <b>Komentarz do migracji</b>                                                                       |                                       |          |                                            |                   |
| Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej |                                       |          |                                            | Nr podstawy wpisu |
| 1                                                                                                  |                                       |          |                                            | ---               |

## DOKUMENTY BĄDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

| Nr podstawy wpisu |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                 | MAPA: ZBD. 1, /00019651/<br>(podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)<br>DZ. KW./RA15/0000347/091, 2009-02-09 12:40:00, 2009-02-16 00:00:00, NIE<br>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 4                 | MAPA Z PROJEKTEM PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, 2010-01-29, STAROSTA SZYDŁOWIECKI, SZYDŁOWIEC; 28, RA15/00024274/0<br>(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)<br>DZ. KW./RA15/00001254/13/001, 2013-05-06 12:27:17, 2013-05-17-11.33.20.636687, NIE, 31-34<br>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)                                                               |
| 5                 | WYKAZ ZMIAN GRUNTOWYCH, 2010-01-29, STAROSTA SZYDŁOWIECKI, SZYDŁOWIEC; 29-51, RA15/00024274/0<br>(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)<br>DZ. KW./RA15/00001254/13/001, 2013-05-06 12:27:17, 2013-05-17-11.33.20.636687, NIE, 31-34<br>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)                                                                             |
| 11                | WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ NR GN.6621.2.589.2017, 2017-10-30, STAROSTA SZYDŁOWIECKI, SZYDŁOWIEC; 68<br>(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)<br>DZ. KW./RA15/00002590/17/001, 2017-10-31 14:46:00, 2018-01-31-14.09.09.986796, NIE, 58-60<br>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)                                                                                                                       |
| 12                | WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW NR GN.6621.1.1507.2017, 2017-10-10, STAROSTA SZYDŁOWIECKI, SZYDŁOWIEC; 69<br>(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)<br>DZ. KW./RA15/00002590/17/001, 2017-10-31 14:46:00, 2018-01-31-14.09.09.986796, NIE, 58-60<br>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)                                                                                                                       |
| 16                | WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW NR GN.6621.2.1179.2021, 2021-06-15, STAROSTA SZYDŁOWIECKI, SZYDŁOWIEC; 232, RA15/00020042/7<br>(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)<br>DZ. KW./RA15/00001642/21/001, 2021-06-30 12:54:00, 2021-10-26-12.43.24.971622, NIE, 202-205, RA15/00020042/7<br>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi) |

Powrót

TRESC KSIĘGI WIECZYSTEJ NR RA15/00027247/3, STAN Z DNIA 2025-06-11 12:18

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W SZYDŁOWCU, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - RA15

## NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

| Dział I-O                                             | Dział I-Sp | Dział II | Dział III | Dział IV |
|-------------------------------------------------------|------------|----------|-----------|----------|
| <b>DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ</b> |            |          |           |          |
| BRAK WPISÓW                                           |            |          |           |          |

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR RA15/00027247/3, STAN Z DNIA 2025-06-11 12:18

prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Szydłowcu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych - RA15

## NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

| Dział I-Q                                        | Dział I-Sp                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Dział II | Dział III | Dział IV          |
|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-----------|-------------------|
| DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |          |           |                   |
| Lp. 1.                                           | ---                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |          |           | Nr podstawy wpisu |
| Numer wpisu                                      | 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |          |           | 9, 10             |
| Rodzaj wpisu                                     | INNY WPIS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |          |           |                   |
| Treść wpisu                                      | OGRANICZENIE W SPOSOBIE KORZYSTANIA Z NIERUCHOMOŚCI POLEGAJĄCE NA TYM, ŻE GENERALNY DYREKTOR DRÓG KRAJOWYCH I AUTOSTRAD JEST UPRAWNIONY DO PRZEPROWADZANIA NA CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI (OZNACZONEJ JAKO DZIAŁKA O NUMERZE 619/2 O POWIERZCHNI 0,9771 HA, O POW. 2963 M2 W TYM TRWAŁE OGRANICZENIE W UŻYTKOWANIU TERENU O POWIERZCHNI 4663 M2 ZE WZGLĘDU NA STAŁE USYTUOWANIE INFRASTRUKTURY) PRAC ZWIĄZANYCH Z BUDOWĄ LINII ENERGETYCZNEJ WN 110 KV; WŁAŚCICIEL NIERUCHOMOŚCI JEST ZOBOWIĄZANY DO UDOSTĘPNIENIA NIERUCHOMOŚCI W CELU WYKONANIA CZYNNOŚCI ZWIĄZANYCH Z KONSERWACJĄ ORAZ USUWANIEM AWARII CIĄGÓW, PRZEWODÓW I URZĄDZEŃ NA RZECZ KAŻDOCZESNEGO WŁAŚCICIELA SIECI ENERGETYCZNEJ |          |           |                   |
| Przedmiot wykonywania                            | DZIAŁKA NR 619/2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |          |           |                   |
| Lp. 2.                                           | ---                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |          |           | Nr podstawy wpisu |
| Numer wpisu                                      | 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |          |           | 9, 10             |
| Rodzaj wpisu                                     | INNY WPIS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |          |           |                   |
| Treść wpisu                                      | OGRANICZENIE W SPOSOBIE KORZYSTANIA Z NIERUCHOMOŚCI POLEGAJĄCE NA TYM, ŻE GENERALNY DYREKTOR DRÓG KRAJOWYCH I AUTOSTRAD JEST UPRAWNIONY DO PRZEPROWADZANIA NA CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI (OZNACZONEJ JAKO DZIAŁKA O NUMERZE 619/2 O POWIERZCHNI 0,9771 HA, O POW. 2963 M2 W TYM TRWAŁE OGRANICZENIE W UŻYTKOWANIU TERENU O POWIERZCHNI 63 M2 ZE WZGLĘDU NA STAŁE USYTUOWANIE INFRASTRUKTURY) PRAC ZWIĄZANYCH Z BUDOWĄ LINII WODOCIĄGOWE DZ 160 PVC; WŁAŚCICIEL NIERUCHOMOŚCI JEST ZOBOWIĄZANY DO UDOSTĘPNIENIA NIERUCHOMOŚCI W CELU WYKONANIA CZYNNOŚCI ZWIĄZANYCH Z KONSERWACJĄ ORAZ USUWANIEM AWARII CIĄGÓW, PRZEWODÓW I URZĄDZEŃ NA RZECZ KAŻDOCZESNEGO WŁAŚCICIELA SIECI WODOCIĄGOWEJ     |          |           |                   |
| Przedmiot wykonywania                            | DZIAŁKA NR 619/2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |          |           |                   |
| DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |          |           |                   |
| Nr podstawy wpisu                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |          |           |                   |
| 9.                                               | DECYZJA WIŚ.R/PP/7119-SZ/2/2010, 5/2010, 2010-10-15, WOJEWODA MAZOWIECKI, WARSZAWA; 27-72, RA15/00018113/9<br>(przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)<br>DZ, KW./RA15/00002370/15/001, 2015-01-27 14:00:00, 2016-08-10-14.15.08.747792, NIE, 45-47<br>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)                                                                                                                                                                             |          |           |                   |
| 10                                               | DECYZJA, BOII-3AK/BP-SAK-772-156-1708/10/11/12, 2010-03-30, MINISTER TRANSPORTU, BUDOWNICTWA I GOSPODARKI MORSKIEJ, WARSZAWA; 73-88, RA15/00018113/9<br>(przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)<br>DZ, KW./RA15/00002370/15/001, 2015-01-27 14:00:00, 2016-08-10-14.15.08.747792, NIE, 45-47<br>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)                                                                                                                                   |          |           |                   |

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR RA15/00027247/3, STAN Z DNIA 2025-06-11 12:18

prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Szydłowcu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych - RA15

## NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

|                                                                                              |                                   |          |           |                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|----------|-----------|-------------------|
| Dział I-Q                                                                                    | 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 współności) | Lp. 1.                            | 1        | 1/1       | ---               |
| Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (Nazwa, siedziba, REGON)           | GMINA OROŃSKO, OROŃSKO, 670223860 |          |           |                   |
| 2, 3, 14, 15                                                                                 |                                   |          |           |                   |

## DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

| Nr podstawy wpisu |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2                 | DECYZJA, SPN. R. OK. 77101/38/08, 2008-10-27, WOJEWODA MAZOWIECKI; 3<br>(przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu; położenie dokumentu - numer karty akt)<br>DZ. KW./00000347/09/, 2009-02-09 12:40:00, 2009-02-16 00:00:00, NIE<br>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)                                                                           |
| 3                 | KARTA INWENTARYZACYJNA NIERUCHOMOŚCI; 4<br>(wskazanie podstawy; położenie dokumentu - numer karty akt)<br>DZ. KW./00000347/09/, 2009-02-09 12:40:00, 2009-02-16 00:00:00, NIE<br>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)                                                                                                                                                               |
| 14                | DECYZJA, 328/R/2017, 2017-03-17, WOJEWODA MAZOWIECKI, WARSZAWA; 62<br>(przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu; siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)<br>DZ. KW./RA15/00002590/17/001, 2017-10-31 14:46:00, 2018-01-31-14.09.09.986796, NIE, 58-60<br>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt) |
| 15                | DECYZJA, 330/R/2017, 2017-03-17, WOJEWODA MAZOWIECKI, WARSZAWA; 63<br>(przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu; siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)<br>DZ. KW./RA15/00002590/17/001, 2017-10-31 14:46:00, 2018-01-31-14.09.09.986796, NIE, 58-60<br>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt) |

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR RA15/00027247/3, STAN Z DNIA 2025-06-11 12:18

prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Szydłowcu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych - RA15

## NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

| Dział I-Q                  | Dział I-Sp | Dział II | Dział III | Dział IV |
|----------------------------|------------|----------|-----------|----------|
| <b>DZIAŁ IV - HIPOTEKA</b> |            |          |           |          |
| <b>BRAK WPISÓW</b>         |            |          |           |          |

[Powrót](#)

Wypis z dokumentu sporządzony na podstawie art. 155 ust. 2 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 1145 z późn. zm.)

## **INFORMACJA Z EWIDENCJI GRUNTÓW**

|                       |                  |
|-----------------------|------------------|
| Województwo           | mazowieckie      |
| Powiat                | szydłowiecki     |
| Jednostka ewidencyjna | 143004_2 Orońsko |
| Obręb numer           | 0006             |
| Obręb nazwa           | Dobrut           |

| Nr<br>działki                 | Ark. | Położenie<br>działki | Opis użytku                                                                                            | Oznaczenie<br>użytków<br>i konturów<br>klasyfikac. | Pow.<br>użytku<br>[ha]     | Pow.<br>działki<br>[ha] | Nr KW lub inny<br>dokument<br>własności |
|-------------------------------|------|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|----------------------------|-------------------------|-----------------------------------------|
| 360                           | 2    |                      | grunty zadrzewione i zakrzewione<br>pastwiska trwałe<br>grunty zadrzewione i zakrzewione<br>pod rowami | LzV<br>PsVI<br>W-LzV                               | 0,3415<br>0,0485<br>0,0106 | 0,4006                  | RA1S/00027247/3                         |
| Id działki: 143004_2.0006.360 |      |                      |                                                                                                        |                                                    |                            |                         |                                         |

**DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA**





# CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

**WYCENA NIERUCHOMOŚCI Marcin Dygas**

**26-600 Radom, Źródłowa 6A**

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie  
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

**Nr polisy SRM0017447**

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

**na okres: 30/11/2024 - 29/11/2025**

**na sumę gwarancyjną: 25 000 EUR**

**słownie: dwadzieścia pięć tysięcy euro**

**składka za ubezpieczenie wynosi: 146.00 PLN**

*Lidia Machalska*  
Stary Szpital dla Ubezpieczonych

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

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

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





**Rzecznawca Majątkowy**  
uprawnienia zawodowe nr 6349

**Marcin Dygas**

ul. Źródłowa 6A lok. 1

26-606 Radom

tel. 502 258 082

e-mail: rzecznawca.radom@interia.pl

# OPERAT SZACUNKOWY

Rodzaj nieruchomości:

**nieruchomość gruntowa**

Położenie nieruchomości:

**powiat szydlowiecki  
jedn. ewid. 143004\_2 Orońsko  
obręb 0004 Helenów  
nr działki 361**



Opracował:

**Radom, 18 czerwiec 2025 rok**

| WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                              |                 |                                              |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|-----------------|----------------------------------------------|--|
| <b>RODZAJ NIERUCHOMOŚCI:</b>                                                                                                                          | Nieruchomość gruntowa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                              |                 |                                              |  |
| <b>Jednostka ewidencyjna, obręb, nr działki:</b>                                                                                                      | - jednostka ewidencyjna: 143004_2 Orońsko<br>- obręb: 0004 Helenów<br>- nr działki: 361                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                              |                 |                                              |  |
| Rodzaj wycenianego prawa:                                                                                                                             | Prawo własności.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                              |                 |                                              |  |
| Określenie osób którym przysługuje prawo do nieruchomości:                                                                                            | Ujawnionym właścicielem nieruchomości jest Gmina Orońsko.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                              |                 |                                              |  |
| Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Szydłowcu IV Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta <b>RA1S/00034861/5</b> . |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                              |                 |                                              |  |
| <b>Obciążenia i hipoteki:</b>                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                              |                 |                                              |  |
| Dział III – ciężary i ograniczenia: brak wpisów                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                              |                 |                                              |  |
| Dział IV – Hipoteki: brak wpisów                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                              |                 |                                              |  |
| <b>Opis nieruchomości</b>                                                                                                                             | Nieruchomość składająca się z działki nr 361 o powierzchni 0,1696 ha położona jest w gminie Orońsko, w obrębie Helenów. Działka w kształcie zbliżonym do wydłużonego prostokąta o szerokości od 4,5 m. do 6 m. i długości ok. 322 m. Działka nieuprawiana, porośnięta samosiewami drzew i krzewów, bez większej wartości użytkowej. Część rolna o niskiej bonitacji. Dojazd do nieruchomości ok. 460 m. nieutwardzoną drogą gruntową od drogi gminnej przebiegającej przez wieś Helenów. Otoczenie stanowią nieruchomości o podobnym charakterze. Przedmiotowa nieruchomość położona jest we wsi Helenów, w oddaleniu od zabudowy. Sąsiedztwo stanowią grunty o podobnym charakterze. Do Orońska ok. 2,7 km. Do Szydłowca ok. 14 km. |                                              |                 |                                              |  |
| <b>CEL WYCENY</b>                                                                                                                                     | Ustalenie wartości nieruchomości dla celów sprzedaży.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                              |                 |                                              |  |
| <b>Wartość nieruchomości:</b>                                                                                                                         | <table border="1"> <tr> <td><b>Wartość prawa własności nieruchomości</b></td> <td><b>2 200 zł</b></td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>Słownie: dwa tysiące dwieście złotych</b></td> </tr> </table>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>Wartość prawa własności nieruchomości</b> | <b>2 200 zł</b> | <b>Słownie: dwa tysiące dwieście złotych</b> |  |
| <b>Wartość prawa własności nieruchomości</b>                                                                                                          | <b>2 200 zł</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                              |                 |                                              |  |
| <b>Słownie: dwa tysiące dwieście złotych</b>                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                              |                 |                                              |  |
| <b>DATA, na którą określono wartość nieruchomości ( POZIOM CEN)</b>                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                              |                 |                                              |  |
| <b>18 czerwiec 2025 rok</b>                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                              |                 |                                              |  |
| <b>DATA, na którą określono STAN nieruchomości:</b>                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                              |                 |                                              |  |
| <b>31 maj 2025 rok</b>                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                              |                 |                                              |  |
| Opracował:                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                              |                 |                                              |  |
|                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                              |                 |                                              |  |
| <b>RADOM</b>                                                                                                                                          | <b>18 czerwiec 2025 rok</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                              |                 |                                              |  |

## **Spis treści**

|                                                                                                                               |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Wyciąg z operatu szacunkowego .....                                                                                           | 2  |
| Przedmiot, zakres i cel wyceny .....                                                                                          | 4  |
| Przedmiot wyceny .....                                                                                                        | 4  |
| Zakres wyceny .....                                                                                                           | 4  |
| Cel wyceny .....                                                                                                              | 4  |
| Podstawy opracowania operatu szacunkowego .....                                                                               | 4  |
| Podstawa formalna .....                                                                                                       | 4  |
| Podstawy materialno-prawne .....                                                                                              | 4  |
| Podstawy metodyczne .....                                                                                                     | 4  |
| Źródła danych merytorycznych .....                                                                                            | 5  |
| Daty istotne dla operatu szacunkowego .....                                                                                   | 5  |
| Opis i określenie stanu przedmiotu wyceny .....                                                                               | 5  |
| Stan prawny nieruchomości .....                                                                                               | 5  |
| Stan techniczno-użytkowy .....                                                                                                | 6  |
| Stan otoczenia i zagospodarowania .....                                                                                       | 6  |
| Uwarunkowania planistyczne .....                                                                                              | 7  |
| Analiza i charakterystyka rynku lokalnego .....                                                                               | 8  |
| Określenie rynku lokalnego .....                                                                                              | 8  |
| Charakterystyka rynku nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej oraz ocena rynku<br>w aspekcie cech rynkowych ..... | 8  |
| Sposób wyceny .....                                                                                                           | 10 |
| Rodzaj określonej wartości .....                                                                                              | 10 |
| Wybór podejścia, metody i techniki szacowania prawa własności .....                                                           | 10 |
| Obliczenie wartości prawa własności nieruchomości .....                                                                       | 12 |
| Charakterystyka wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych .....                                           | 12 |
| Określenie sumy współczynników korygujących .....                                                                             | 12 |
| Obliczenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości .....                                                                   | 13 |
| Klauzule i zastrzeżenia .....                                                                                                 | 13 |
| Wykaz załączników .....                                                                                                       | 14 |

## **1. Przedmiot, zakres i cel wyceny**

### **1.1. Przedmiot wyceny**

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa. W rejestrze ewidencji gruntów oznaczona jako działka nr 360, jednostka ewidencyjna 143004\_2 Orońsko, obręb 0004 Helenów. Dla przedmiotowej działki przez Sąd Rejonowy w Szydłowcu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta RA1S/00034861/5.

### **1.2. Zakres wyceny**

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości prawa własności nieruchomości gruntowej.

### **1.3. Cel wyceny**

Ustalenie wartości nieruchomości dla celów sprzedaży.

## **2. Podstawy opracowania operatu szacunkowego**

### **2.1. Podstawa formalna**

Umowa z dnia 29.05.2025r. znak: GO/219/2025, zawarta pomiędzy Gminą Orońsko, reprezentowaną przez Wójta Gminy – Sylwestra Różyckiego a firmą „Wycena Nieruchomości Marcin Dygas”.

### **2.2. Podstawy materialno-prawne**

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 1145 z późn. zm.);
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. z 2023r., poz.1832);
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (t.j. Dz. U. z 2024r., poz. 1061z późn. zm.)

### **2.3. Podstawy metodyczne**

- Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych;
- „Zasady określania wartości nieruchomości. Metodyczne i prawne” A. Hopfer, L. Kotlewski, R. Cymerman, EDUCATERRA 2022;
- „Wycena nieruchomości” R. Cymerman, J. Cymerman Politechnika Koszalińska 2023;
- „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego” M. Prystupa, PFSRZM 2003
- „Szacowanie nieruchomości. Rzecznawstwo majątkowe” pod red. J. Dydenki, LEX Wolters Kluwer business, Warszawa 2012,
- „Leksykon Rzecznawcy Majątkowego”, PFSRM
- Czasopisma specjalistyczne – „Rzecznawca Majątkowy ”, „Wycena”.
- „Podstawy rolnictwa i wycena nieruchomości rolnych” R. Cymerman, EDUCATERRA 2017

## 2.4. Źródła danych merytorycznych

Podstawę przeprowadzonych analiz, obliczeń i ustaleń stanowiły:

- W zakresie określenia przedmiotu wyceny oraz cech (atrybutów) szacowanej nieruchomości korzystano z informacji uzyskanych podczas wywiadu terenowego i oględzin nieruchomości oraz zawartych w następujących zbiorach dokumentacji
  - ewidencja gruntów,
  - księga wieczysta,
  - studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Orońsko.
- W zakresie informacji o rynku nieruchomości podobnych do wycenianej korzystano z:
  - aktów notarialnych,
  - publikacji o obrocie nieruchomościami,
  - informacji uzyskanych z biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami,

## 3. Daty istotne dla operatu szacunkowego

|                                                                     |                      |
|---------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Data sporządzania wyceny                                            | 18 czerwiec 2025 rok |
| Data na którą określono wartość przedmiotu wyceny                   | 18 czerwiec 2025 rok |
| Data na którą określono i uwzględniono w wycenie stan nieruchomości | 31 maj 2025 rok      |
| Data dokonania oględzin nieruchomości                               | 31 maj 2025 rok      |

## 4. Opis i określenie stanu przedmiotu wyceny

### 4.1. Stan prawny nieruchomości

Zgodnie z zapisami:

- **Księgi Wieczystej RA1S/00034861/5** prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Szydłowcu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych

|                                             |                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dział I – oznaczenie nieruchomości          | Nr działki – 361<br>Sposób korzystania – Ls lasy<br>Położenie: województwo mazowieckie, powiat szydłowiecki, gmina Orońsko, miejscowość Helenów<br>Obszar całej nieruchomości – 0,1696 ha |
| Dział I – spis praw związanych z własnością | Brak wpisów                                                                                                                                                                               |
| Dział II – własność                         | Ujawnionym właścicielem nieruchomości jest Gmina Orońsko                                                                                                                                  |
| Dział III – ciężary i ograniczenia          | Brak wpisów                                                                                                                                                                               |
| Dział IV - hipoteki                         | Brak wpisów                                                                                                                                                                               |

- **Rejestru gruntów**

| Nr działki                    | Ark. | Położenie działki | Opis użytku                                      | Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac. | Pow. użytku [ha]                     | Pow. działki [ha] | Nr KW lub inny dokument własności |
|-------------------------------|------|-------------------|--------------------------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------------------|-------------------|-----------------------------------|
| 361                           | 2    |                   | las<br>grunty orne<br>grunty orne<br>grunty orne | LsVI<br>RIVb<br>RV<br>RVI                 | 0,0857<br>0,0324<br>0,0266<br>0,0249 | 0,1696            | RA1S/00034861/5                   |
| Id działki: 143004 2.0004.361 |      |                   |                                                  |                                           |                                      |                   |                                   |

#### 4.2. Stan techniczno-użytkowy



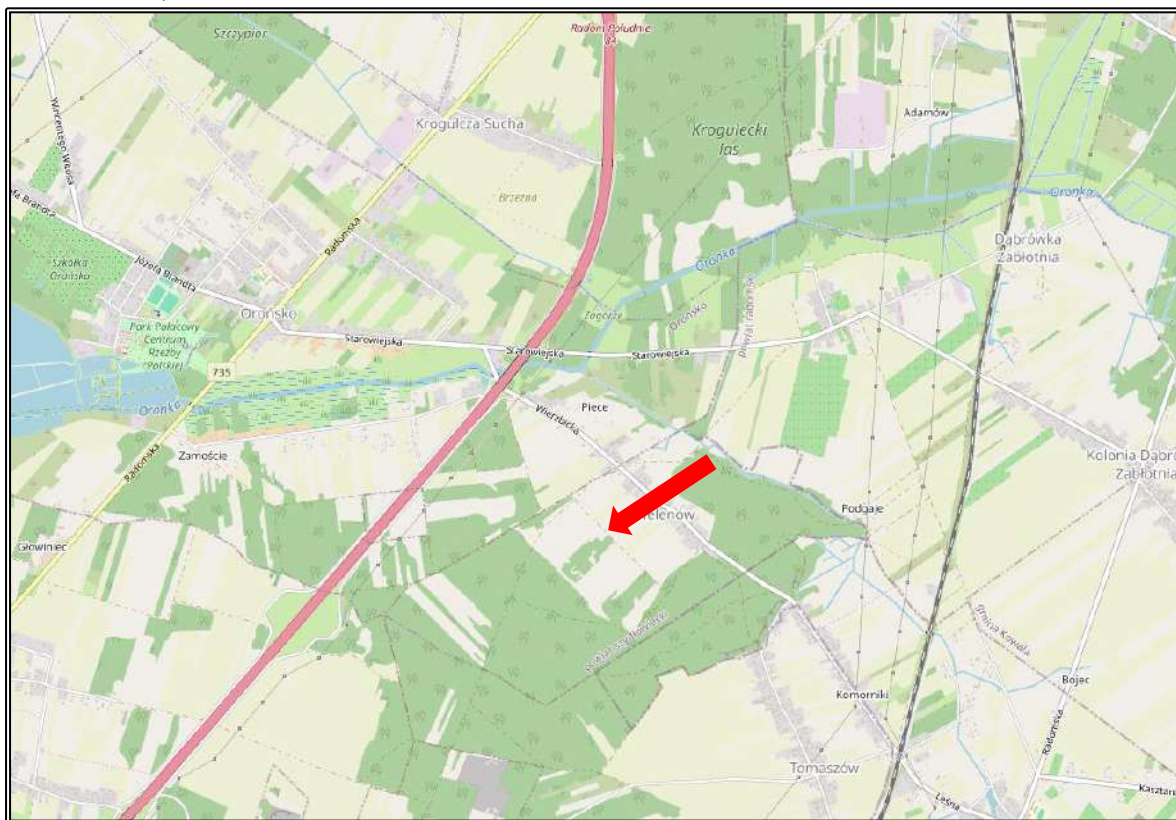
Źródło: <https://polska.e-mapa.net/>

Nieruchomość składająca się z działki nr 361 o powierzchni 0,1696 ha położona jest w gminie Orońsko, w obrębie Helenów. Działka w kształcie zbliżonym do wydłużonego prostokąta o szerokości od 4,5 m. do 6 m. i długości ok. 322 m. Działka nieuprawiana, porośnięta samosiewami drzew i krzewów, bez większej wartości użytkowej. Część rolna o niskiej bonitacji. Dojazd do nieruchomości ok. 460 m. nieutwardzoną drogą gruntową od drogi gminnej przebiegającej przez wieś Helenów. Otoczenie stanowią nieruchomości o podobnym charakterze.

#### 4.3. Stan otoczenia i zagospodarowania

Gmina Orońsko, na terenie której położona jest wyceniana nieruchomość znajduje się w południowej części województwa mazowieckiego, w powiecie sztydlowieckim. Gmina wiejska o powierzchni 81,97 km<sup>2</sup> ma charakter rolniczy. Użytki rolne zajmują około ok. 76% powierzchni gminy. Dominują gleby klas bonitacyjnych IV – VI. Rolnicza funkcja gminy oparta jest przede wszystkim na indywidualnych gospodarstwach rolnych. Liczba gospodarstw ogółem wynosi 789. Obszar gminy położony jest w dorzeczu rzeki Radomki - lewego dopływu Wisły. Przez zachodnią część gminy przepływa rzeka Szabasówka (lewy dopływ rzeki Radomki), która stanowi odbiornik wód zbieranych na terenie gminy tj. Oronki i Młynówki. Na terenie gminy znajduje się 9 zbiorników wodnych małej retencji o łącznej powierzchni 178,14 ha. Układ komunikacyjny na terenie gminy Orońsko stanowią: droga krajowa o długości 9 km, 12 odcinków dróg powiatowych o łącznej długości 45,56 km i 35 odcinków dróg gminnych o łącznej długości 56,74 km. Zgodnie z danymi na koniec 2024r. gmina liczyła 5948 mieszkańców. Na terenie gminy na koniec 2023 roku w rejestrze REGON było zarejestrowanych 575 podmiotów gospodarki narodowej, z czego 471 stanowiły osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą. 1,7% (10) podmiotów jako rodzaj działalności deklarowało rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo, jako przemysł i budownictwo swój rodzaj działalności

deklarowało 32,7% (188) podmiotów, a 65,6% (377) podmiotów w rejestrze zakwalifikowana jest jako pozostała działalność. Do najważniejszego miejsca kultury na terenie gminy jest zaliczane Centrum Rzeźby Polskiej, które tworzą: Ośrodek Pracy Twórczej Rzeźbiarzy, Muzeum Rzeźby Współczesnej, Pałac Józefa Brandta, Ośrodek Promocji i Dokumentacji Rzeźby oraz Park Krajobrazowy. Na terenie gminy działają cztery publiczne szkoły podstawowe w Ciepłej, Guzowie, Orońsku i Wałsnowie oraz przedszkole samorządowe w Orońsku. Orońsko stanowi siedzibę władz gminnych oraz pełni rolę wielofunkcyjnego ośrodka obsługi ludności całej gminy, w którym znajdują się siedziby wszystkich instytucji i obiektów użyteczności publicznej na poziomie lokalnym - Banku Spółdzielczego, Gminnej Biblioteki Publicznej, Samodzielnego Zakładu Opieki Zdrowotnej, punktu aptecznego, Gminnego Ośrodka Kultury, Ochotniczej Straży Pożarnej. W miejscowości znajduje się również kompleks boisk sportowych „ORLIK”, stadion sportowy zarządzany przez Gminny Klub Sportowy „ORONKA”, który posiada budynek klubowy, pełnowymiarowe boisko piłkarskie z oświetleniem i zadaszoną trybunę oraz boisko treningowe. Dostępne są również pawilony handlowe (DINO, Delikatesy CENTRUM).



Źródło: <https://www.streetmap.pl>

Przedmiotowa nieruchomość położona jest we wsi Helenów, w oddaleniu od zabudowy. Sąsiedztwo stanowią grunty o podobnym charakterze. Do Orońska ok. 2,7 km. Do Szydłowca ok. 14 km.

#### 4.4. Uwarunkowania planistyczne

Przedmiotowa nieruchomość nie jest objęta ustaleniami żadnego obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Teren całej Gminy Orońsko objęty jest opracowaniem pn. „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Orońsko” (nie stanowi aktu prawa miejscowego), uchwalonym

przez Radę Gminy w Orońsku Uchwałą Nr XI/97/99 z dnia 30 kwietnia 1999 r., w którego ustaleniach teren przedmiotowej działki to to tereny systemu przyrodniczego/ obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej.



## 5. Analiza i charakterystyka rynku lokalnego

### 5.1. Określenie rynku lokalnego

- Rodzaj rynku – analizie poddano rynek obrotu nieruchomościami gruntowymi oddalonymi od ośrodków mieszkalnych, z niską bonitacją lub częściowo sklasyfikowanymi jako działki leśne bądź zadrzewione i zakrzewione
- Obszar rynku – powiat szydłowiecki
- Okres badania cen – do analizy przyjęto okres od lipca 2023 r.

### 5.2. Charakterystyka rynku nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej oraz ocena rynku w aspekcie cech rynkowych.

Podczas analizy rynku skupiono się na transakcjach nieruchomościami gruntowymi oddalonymi od ośrodków mieszkalnych, z niską bonitacją lub częściowo sklasyfikowanymi jako działki leśne bądź zadrzewione i zakrzewione. Popyt na tego typu nieruchomości jest minimalny z uwagi na ich niewielką wartość użytkową.

Z procesu wyceny wykluczone zostały transakcje, które zostały zawarte w szczególnych warunkach (sprzedaż z bonifikatą, sprzedaż z odroczonym terminem zapłaty lub sprzedaż z odroczonym terminem wydania nieruchomości nabywcy). Wykluczono również takie, w których brak było informacji nt stawki lub kwoty podatku VAT zawartej w cenie (jeżeli w akcie notarialnym jednoznacznie wskazano cenę brutto).

W badanym okresie czasu zidentyfikowano 15 transakcji nieruchomościami zgodnymi ze wskazanym rodzajem rynku.

*Tabela 1 – zestawienie transakcji*

| lp | gmina      | obręb                 | Nr rep.     | pow/ha | cena (zł) | cena/ha (zł) | Data transakcji |
|----|------------|-----------------------|-------------|--------|-----------|--------------|-----------------|
| 1  | OROŃSKO    | ZABOROWIE             | AN 3559/23  | 2,7500 | 50 000 zł | 18 182 zł    | 2023-07-24      |
| 2  | MIRÓW      | BIESZKÓW GÓRNY        | AN 3674/23  | 0,8309 | 10 000 zł | 12 035 zł    | 2023-07-28      |
| 3  | JASTRZĄB   | WOLA LIPIENIECKA DUŻA | AN 521/23   | 1,2000 | 15 000 zł | 12 500 zł    | 2023-08-04      |
| 4  | MIRÓW      | MIRÓWEK               | AN 5835/23  | 0,9600 | 13 000 zł | 13 542 zł    | 2023-11-09      |
| 5  | SZYDLÓWIEC | SADEK                 | AN 23820/23 | 1,6500 | 20 000 zł | 12 121 zł    | 2023-11-29      |
| 6  | SZYDLÓWIEC | ZASTRONIE             | AN 320/24   | 1,0257 | 18 500 zł | 18 036 zł    | 2024-01-16      |
| 7  | SZYDLÓWIEC | ZDZIECHÓW             | AN 398/24   | 2,1752 | 40 000 zł | 18 389 zł    | 2024-01-19      |
| 8  | MIRÓW      | BIESZKÓW DOLNY        | AN 3393/24  | 3,3300 | 50 000 zł | 15 015 zł    | 2024-06-11      |
| 9  | OROŃSKO    | ZABOROWIE             | AN 13047/24 | 2,8000 | 35 000 zł | 12 500 zł    | 2024-06-13      |
| 10 | MIRÓW      | MIRÓW STARY           | AN 5444/24  | 2,0300 | 25 000 zł | 12 315 zł    | 2024-09-04      |
| 11 | MIRÓW      | ROGÓW                 | AN 5880/24  | 0,9500 | 10 000 zł | 10 526 zł    | 2024-09-19      |
| 12 | SZYDLÓWIEC | ZASTRONIE             | AN 6032/24  | 0,4066 | 8 000 zł  | 19 675 zł    | 2024-09-25      |
| 13 | SZYDLÓWIEC | WILCZA WOLA           | AN 6544/24  | 2,6750 | 40 000 zł | 14 297 zł    | 2024-11-12      |
| 14 | MIRÓW      | ROGÓW                 | AN 5928/24  | 1,6900 | 25 000 zł | 14 793 zł    | 2024-11-28      |
| 15 | SZYDLÓWIEC | WYSOCKO               | AN 725/24   | 1,0492 | 15 000 zł | 14 297 zł    | 2024-11-28      |

Średnia cena w analizowanym zbiorze transakcji wynosi 14 548 zł/ha.

Na podstawie analiz własnych, ilości przeprowadzonych transakcji oraz informacji z biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami wynika, iż w badanym okresie ceny za nieruchomości podobne na wskazanym obszarze rynku nie wykazywały znaczących tendencji spadkowych bądź wzrostowych.

W związku z powyższym do dalszego procesu wyceny przyjęto, iż ceny uzyskane przy sprzedaży nieruchomości przyjętych do porównań są aktualne na datę wyceny.

Wagi cech rynkowych, ich wpływ na cenę określono w oparciu o własne badania rynkowe oraz analizę preferencji nabywców nieruchomości.

W dalszej analizie wszystkie nieruchomości będą charakteryzowane według następujących cech (atrybutów):

*Tabela 2 – cechy rynkowe i ich wagi*

| Lp | Rodzaj cechy (atrybutu) | Opis cechy rynkowej                                                                                                                | Waga cechy w % | Skala |
|----|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-------|
|    | Lokalizacja             | na dalekich peryferiach osad oddalonych od ośrodków miejskich                                                                      | 30             | 0     |
|    |                         | we wsiach oddalonych od ośrodków miejskich; w oddaleniu od zabudowy mieszkalnej i zagrodowej.                                      |                | 1     |
|    |                         | blisko zabudowy wsi średnio odległych od ośr. miejskich, we wsiach przy ważniejszych ciągach komunikacyjnych, drogach wojewódzkich |                | 2     |
|    |                         | w miejscowościach gminnych; we wsiach w pobliżu miast                                                                              |                | 3     |
|    |                         | w obrębie ośrodków miejskich                                                                                                       |                | 4     |
|    | Powierzchnia            | Powyżej średniej > 5 ha                                                                                                            | 25             | 3     |
|    |                         | Średnia 2 - 5 ha                                                                                                                   |                | 2     |
|    |                         | Poniżej średniej 0,5 - 2 ha                                                                                                        |                | 1     |
|    |                         | Mała < 0,5 ha                                                                                                                      |                | 0     |

|                    |                                                                  |    |   |
|--------------------|------------------------------------------------------------------|----|---|
| Kształt nieruchom. | nieforemny i zróżnicowany wysokościowo                           | 25 | 0 |
|                    | nieforemny, działka bardzo wąska                                 |    | 1 |
|                    | zbliżony do prostokąta; trapez; o niewielkim spadku              |    | 2 |
|                    | prostokąt z ewentualnym niewielkim spadkiem                      |    | 3 |
|                    | prostokąt, kwadrat bez zróżnicowań poziomych                     |    | 4 |
| Dostęp komunik.    | Brak dostępu do drogi publicznej, dojazd na zasadzie służebności | 20 | 0 |
|                    | Drogą gruntową wyboistą; dalekie objazdy od osady                |    | 1 |
|                    | Dostęp z drogi utwardzonej i gruntowej bez objazdów od osady     |    | 2 |
|                    | Dostęp z drogi asfaltowej                                        |    | 3 |
|                    | Dostęp z drogi asfaltowej z więcej niż jednej strony             |    | 4 |

## 6. Sposób wyceny

### 6.1. Rodzaj określanej wartości

W myśl art. 150 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami „Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu”.

Zgodnie z art. 151, ust. 1 „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 rozeznanem i postępując rozważnie oraz nie znajdując się w sytuacji przymusowej.”

Pojęcie „szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość” oznacza wyrażoną w pieniądzu kwotę, którą, rozsądnie biorąc, można uzyskać w transakcji rynkowej w dniu, na który wartość została określona. Jest to najlepsza cena, którą może uzyskać sprzedawca oraz najbardziej korzystna cena, którą zgodzi się zapłacić kupujący.

Pojęcie to oznacza również, iż wartość nieruchomości jest wielkością szacowaną, a nie kwotą z góry ściśle określoną lub faktycznie zapłaconą ceną. Jest to hipotetyczna cena, za którą w dniu wyceny można zawrzeć transakcję odpowiadającą wszystkim wymogom definicji wartości rynkowej.”

### 6.2. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania prawa własności

Po uwzględnieniu celu i zakresu wyceny, przeznaczenia nieruchomości i jej stanu prawnego, oraz informacji rynkowych o podobnych nieruchomościach, właściwą procedurą do określenia wartości rynkowej nieruchomości  $W_N$  będzie **metoda korygowania ceny średniej, mieszcząca się w podejściu porównawczym**.

Art. 153 pkt 1 UoGN określa na czym polega podejście porównawcze: „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”.

Zgodnie z Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny 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 korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych w zbiorze stanowiącym podstawę wyceny współczynnikami korygującymi wynikającymi z oceny wycenianej nieruchomości w odniesieniu do przyjętej skali ocen poszczególnych cech rynkowych, z uwzględnieniem położenia ceny średniej w przedziale pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną.

Zgodnie z pkt 4.2 Noty Interpretacyjnej nr 1 (NI 1) „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości” procedura postępowania przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej polega na:

- 5.2.1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,
- 5.2.2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
- 5.2.3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
- 5.2.4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
- 5.2.5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
- 5.2.6. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- 5.2.7. Obliczenie ceny średniej ( $C_{sr}$ ) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalenie ceny minimalnej ( $C_{min}$ ) i ceny maksymalnej ( $C_{max}$ ).
- 5.2.8. Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej ( $C_{min}$ ) i nieruchomości o cenie maksymalnej ( $C_{max}$ ), z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- 5.2.9. Obliczenie dolnej granicy [ $C_{min}/C_{sr}$ ] i górnej granicy [ $C_{max}/C_{sr}$ ] sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych.
- 5.2.10. Określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen wycenianej nieruchomości, z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale [ $C_{min}$ ,  $C_{max}$ ]. Nie wyklucza się innych sposobów ustalania wielkości współczynników korygujących cenę średnią.
- 5.2.11. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$W_R = C_{sr} \sum_{i=1}^n u_i$$

gdzie:

- $u_i$  - oznacza wartość  $i$ -tego współczynnika korygującego,  
 $n$  - liczba współczynników korygujących.

- 5.2.12. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np.  $m^2$  powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

## 7. Obliczenie wartości prawa własności nieruchomości

### 7.1. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych

1. Lokalizacja – nieruchomość położona jest w oddaleniu od zabudowy, w otoczeniu gruntów o podobnym charakterze  
Ocena cechy „lokalizacja” – 1
2. Powierzchnia – nieruchomość o powierzchni 0,1696 ha.  
Ocena cechy „powierzchnia” – 0
3. Kształt nieruchomości – działka w kształcie zbliżonym do wydłużonego prostokąta o szerokości od 4,5 m. do 6 m. i długości ok. 322 m.  
Ocena cechy „kształt nieruchomości” – 1
4. Dostęp komunikacyjny - dojazd do nieruchomości ok. 460 m. nieutwardzoną drogą gruntową od drogi gminnej przebiegającej przez wieś Helenów  
Ocena cechy „dostęp komunikacyjny” - 2

Tabela 3 - charakterystyka szacowanej nieruchomości

| Lp. | Cechy rynkowe         | Ocena cechy |
|-----|-----------------------|-------------|
| 1   | Lokalizacja           | 1           |
| 2   | Powierzchnia          | 0           |
| 3   | Kształt nieruchomości | 1           |
| 4   | Dostęp komunikacyjny  | 2           |

### 7.2. Określenie sumy współczynników korygujących

Określenie ceny średniej ( $C_{\text{śr}}$ ) ze zbioru transakcji przyjętych do analizy - nieruchomości reprezentatywnych (próbki reprezentatywnej).

$$C_{\text{śr}} = \frac{C_1 + C_2 + C_3 + \dots + C_{n-1} + C_n}{n}$$

$$C_{\text{śr}} = 14\,548 \text{ zł/ha} \quad C_{\text{max}} = 19\,675 \text{ zł/ha} \quad C_{\text{min}} = 10\,526 \text{ zł/ha}$$

Określenie zakresu sumy współczynników korygujących jako:

$$\left[ \frac{C_{\text{min}}}{C_{\text{śr}}}, \frac{C_{\text{max}}}{C_{\text{śr}}} \right]$$

$$\frac{C_{\text{min}}}{C_{\text{śr}}} = \frac{10\,526}{14\,548} = 0,7235$$

$$\frac{C_{\text{max}}}{C_{\text{śr}}} = \frac{19\,675}{14\,548} = 1,3524$$

Tabela 4 – określenie wartości współczynnika korygującego

| Rodzaj cechy         | Cechy nier. wycenianej | Waga cechy (%) | Zakres współczynników korygujących |        | Wartość współczynnika korygującego |
|----------------------|------------------------|----------------|------------------------------------|--------|------------------------------------|
| Lokalizacja          | 1                      | 30%            | 0,2171                             | 0,4057 | 0,2642                             |
| Powierzchnia         | 0                      | 25%            | 0,1809                             | 0,3381 | 0,1809                             |
| Kształt              | 1                      | 25%            | 0,1809                             | 0,3381 | 0,2202                             |
| Dostęp komunikacyjny | 3                      | 20%            | 0,1447                             | 0,2705 | 0,2076                             |
| RAZEM                |                        | 100%           | 0,7235                             | 1,3524 | <b>0,8729</b>                      |

### 7.3. Obliczenie wartości prawa własności nieruchomości

Wartość rynkową 1 ha powierzchni nieruchomości gruntowej  $W_{ha}$  określono wg poniższego wzoru:

$$W_{ha} = C_{sr} \sum_{i=1}^n u_i$$

gdzie:

$C_{sr}$  - cena średniej ze zbioru transakcji przyjętych do analizy

$u_i$  - wartość i - tego współczynnika korygującego

$n$  - liczba współczynników korygujących

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej w odniesieniu do 1 ha powierzchni wyniesie:

$$W_{ha} = 14\,548 \text{ zł/ha} \times 0,8729 = \mathbf{12\,699 \text{ zł/ha}}$$

$$W_N = W_{ha} \times p = 12\,699 \text{ zł/ha} \times 0,1696 \text{ ha} = \mathbf{2\,154 \text{ zł}}$$

Po zaokrągleniu do 100

**2 200.- zł**

**Słownie: dwa tysiące dwieście złotych.**

## 8. Klauzule i zastrzeżenia

1. Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa, Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny opracowanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych, Standardami Zawodowymi Rzecznawców Majątkowych wydanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych - tymczasowymi notami interpretacyjnymi, a także zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym.
2. Niniejsze opracowanie sporządzone zostało tylko i wyłącznie dla Zamawiającego i dla celu określonego w opracowaniu; wykorzystanie wyceny dla innego celu niż określony w opracowaniu oraz przez osoby trzecie jest niedopuszczalne, przez autora nieprzewidziane i nie może stanowić podstawy ewentualnej odpowiedzialności autora opracowania.

3. 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. Operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie w/w okresu, po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego.
4. Niniejszy operat szacunkowy nie może być opublikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji
5. Ustalenia stanu przedmiotu wyceny, tak prawnego jak i faktycznego, dotyczą daty, na którą dokonano wyceny. Wszelkie zmiany, jakie mogły wystąpić po tej dacie w stanie prawnym i faktycznym przedmiotu wyceny, wymagać będą odrębnej analizy oraz aktualizacji wyceny. Późniejsze wykorzystanie wyceny w przypadku zmian na rynku nieruchomości także będzie wymagało aktualizacji wyceny.
6. Autor opracowania nie ponosi odpowiedzialności za wady prawne przedmiotu wyceny, których nie mógł stwierdzić na podstawie uzyskanych informacji od Zamawiającego lub w trakcie badania stanu prawnego na podstawie dostępnych dokumentów.
7. Zakłada się, że autorowi opracowania zgłoszono wszystkie znane okoliczności mające wpływ na oszacowanie wartości.
8. Powierzchnię gruntu przyjęto zgodnie z danymi zawartymi w ewidencji gruntów.

## **9. Wykaz załączników**

1. Wydruk z Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych KW Nr RA1S/00034861/5.
2. Protokół z badania ewidencji gruntów
3. Dokumentacja fotograficzna
4. Kopia dokumentu ubezpieczenia rzeczoznawcy majątkowego

TRESC KSIĘGI WIECZYSTEJ NR RA1S/00034861/5, STAN Z DNIA 2025-06-11 12:19

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W SZYDŁOWCU, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - RA1S

## NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

| Dział I-O                                                              | Dział I-Sp        | Dział II | Dział III                                   | Dział IV                  |
|------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------|---------------------------------------------|---------------------------|
| <b>DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI</b>                            |                   |          |                                             |                           |
| Numer bieżący nieruchomości                                            |                   |          |                                             | 1                         |
|                                                                        |                   |          |                                             | Nr podstawy wpisu<br>1, 2 |
| <b>Działki ewidencyjne</b>                                             |                   |          |                                             |                           |
| Lp. 1.                                                                 | ---               |          |                                             | Nr podstawy wpisu         |
| Numer działki                                                          | 361               |          |                                             | 1, 2                      |
| Identyfikator działki                                                  | 143004.2.0004.361 |          |                                             |                           |
| Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)                                       | 0004, HELENÓW     |          |                                             |                           |
| Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość) | Lp. 1.            | 1        | MAZOWIECKIE, SZYDŁOWIECKI, OROŃSKO, HELENÓW |                           |
| Sposób korzystania                                                     | LS - LAS          |          |                                             |                           |
| Obszar całej nieruchomości                                             |                   |          |                                             | 0,1696 HA                 |
|                                                                        |                   |          |                                             | Nr podstawy wpisu<br>1, 2 |

## DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

| Nr podstawy wpisu |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                 | WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW NR GN.6621.2.603.2018, 2018-12-05, STAROSTA SZYDŁOWIECKI, SZYDŁOWIEC; 6<br>(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)<br>DZ. KW./RA1S/00000456/19/001, 2019-02-19 14:45:00, 2019-03-05-09.15.08.808079, NIE, 2-5<br>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)  |
| 2                 | WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ NR GN.6621.2.603.2018, 2018-12-05, STAROSTA SZYDŁOWIECKI, SZYDŁOWIEC; 7<br>(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)<br>DZ. KW./RA1S/00000456/19/001, 2019-02-19 14:45:00, 2019-03-05-09.15.08.808079, NIE, 2-5<br>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt) |

Powrót

TRESC KSIĘGI WIECZYSTEJ NR RA1S/00034861/5, STAN Z DNIA 2025-06-11 12:20

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W SZYDŁOWCU, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - RA1S

## NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

| Dział I-O                                             | Dział I-Sp | Dział II | Dział III | Dział IV |
|-------------------------------------------------------|------------|----------|-----------|----------|
| <b>DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ</b> |            |          |           |          |
| BRAK WPISÓW                                           |            |          |           |          |

Powrót

TRESC KSIĘGI WIECZYSTEJ NR RA1S/00034861/5, STAN Z DNIA 2025-06-11 12:20

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W SZYDŁOWCU, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - RA1S

## NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

| Dział I-O                                                                                    | Dział I-Sp                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Dział II | Dział III | Dział IV          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-----------|-------------------|
| <b>DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ</b>                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |          |           |                   |
| <b>Właściciele</b>                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |          |           |                   |
| Lp. 1.                                                                                       | ---                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |          |           | Nr podstawy wpisu |
| Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności) | Lp. 1.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 1        | 1 / 1     | ---               |
| Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (Nazwa, siedziba, REGON)           | GMINA OROŃSKO, OROŃSKO, 670223860                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |          |           | 3                 |
| <b>DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU</b>                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |          |           |                   |
| Nr podstawy wpisu                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |          |           |                   |
| 3                                                                                            | DECYZJA NR 1004/R/2018, SPN-R.7510.12.2018.DK, 2018-05-08, WOJEWODA MAZOWIECKI; 8<br>(przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu; położenie dokumentu - numer karty akt)<br>DZ. KW./RA1S/00000456/19/001, 2019-02-19 14:45:00, 2019-03-05-09.15.08.808079, NIE, 2-5<br>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt) |          |           |                   |

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR RA15/00034861/S, STAN Z DNIA 2025-06-11 12:20

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W SZYDLÓWCU, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - RATS

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

|           |            |          |           |          |
|-----------|------------|----------|-----------|----------|
| Dział I-Q | Dział I-Sp | Dział II | Dział III | Dział IV |
|-----------|------------|----------|-----------|----------|

**DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA**

BRAK WPISÓW

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR RA15/00034861/S, STAN Z DNIA 2025-06-11 12:21

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W SZYDLÓWCU, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - RATS

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

|           |            |          |           |          |
|-----------|------------|----------|-----------|----------|
| Dział I-Q | Dział I-Sp | Dział II | Dział III | Dział IV |
|-----------|------------|----------|-----------|----------|

**DZIAŁ IV - HIPOTEKA**

BRAK WPISÓW

Powrót

Wypis z dokumentu sporządzony na podstawie art. 155 ust. 2 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 1145 z późn. zm.)

## **INFORMACJA Z EWIDENCJI GRUNTÓW**

|                       |                  |
|-----------------------|------------------|
| Województwo           | mazowieckie      |
| Powiat                | szydłowiecki     |
| Jednostka ewidencyjna | 143004_2 Orońsko |
| Obręb numer           | 0004             |
| Obręb nazwa           | Helenów          |

| Nr<br>działki                 | Ark. | Położenie<br>działki | Opis użytku                                      | Oznaczenie<br>użytków<br>i konturów<br>klasyfikac. | Pow.<br>użytku<br>[ha]               | Pow.<br>działki<br>[ha] | Nr KW lub inny<br>dokument<br>własności |
|-------------------------------|------|----------------------|--------------------------------------------------|----------------------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------|-----------------------------------------|
| 361                           | 2    |                      | las<br>grunty orne<br>grunty orne<br>grunty orne | LsVI<br>RIVb<br>RV<br>RVI                          | 0,0857<br>0,0324<br>0,0266<br>0,0249 | 0,1696                  | RA1S/00034861/5                         |
| Id działki: 143004_2.0004.361 |      |                      |                                                  |                                                    |                                      |                         |                                         |

**DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA**





# CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

**WYCENA NIERUCHOMOŚCI Marcin Dygas**

**26-600 Radom, Źródlowa 6A**

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie  
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

**Nr polisy SRM0017447**

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: 30/11/2024 - 29/11/2025**

**na sumę gwarancyjną: 25 000 EUR**

**słownie: dwadzieścia pięć tysięcy euro**

**składka za ubezpieczenie wynosi: 146.00 PLN**

*Lidia Machalska*  
Staryz Specjalista ds. Ubezpieczeń

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

iExpert.pl SA | [www.iewert.pl](http://www.iewert.pl)  
Al. Jerozolimskie 99/32 | 02-001 Warszawa  
tel.: 22 646 42 42 | fax: 22 100 26 26

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





**Rzecznawca Majątkowy**  
uprawnienia zawodowe nr 6349

**Marcin Dygas**

ul. Źródłowa 6A lok. 1

26-606 Radom

tel. 502 258 082

e-mail: rzecznawca.radom@interia.pl

# OPERAT SZACUNKOWY

Rodzaj nieruchomości:

**nieruchomość gruntowa**

Położenie nieruchomości:

**powiat szydlowiecki  
jedn. ewid. 143004\_2 Orońsko  
obręb 0001 Baków  
nr działki 399**



Opracował:

**Radom, 18 czerwiec 2025 rok**

| WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                              |                  |                                                      |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|------------------|------------------------------------------------------|--|
| <b>RODZAJ NIERUCHOMOŚCI:</b>                                                                                                                          | Nieruchomość gruntowa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                              |                  |                                                      |  |
| <b>Jednostka ewidencyjna, obręb, nr działki:</b>                                                                                                      | - jednostka ewidencyjna: 143004_2 Orońsko<br>- obręb: 0001 Bąków<br>- nr działki: 399                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                              |                  |                                                      |  |
| <b>Rodzaj wycenianego prawa:</b>                                                                                                                      | Prawo własności.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                              |                  |                                                      |  |
| <b>Określenie osób którym przysługuje prawo do nieruchomości:</b>                                                                                     | Ujawnionym właścicielem nieruchomości jest Gmina Orońsko.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                              |                  |                                                      |  |
| Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Szydłowcu IV Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta <b>RA1S/00028304/8</b> . |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                              |                  |                                                      |  |
| <b>Obciążenia i hipoteki:</b>                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                              |                  |                                                      |  |
| Dział III – ciężary i ograniczenia: brak wpisów                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                              |                  |                                                      |  |
| Dział IV – Hipoteki: brak wpisów                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                              |                  |                                                      |  |
| <b>Opis nieruchomości</b>                                                                                                                             | Działka nr 399 o pow. 0,8820 ha położona jest w gminie Orońsko, w obrębie Bąków. Nieruchomość w kształcie trapezu prostokątnego o szerokości ok. 18 m i długości od strony zachodniej ok. 480 m. i od strony wschodniej ok. 493 m. Dostęp do nieruchomości od drogi utwardzonej nawierzchnią bitumiczną ok. 650 m nieutwardzoną wyboistą drogą gruntową. Wskaźnik bonitacji średni – 0,6523. Działka porośnięta młodym lasem sosnowym oraz brzozaami od strony drogi. Wykorzystanie na potrzeby rolne wymaga dużych nakładów. Działka bez różnicowań poziomów. Przedmiotowa nieruchomość leży w odległości ok. 1,5 km od wsi Zdziechów, w oddaleniu od zabudowy. Wokół dominują użytkowane grunty orne oraz zalesione. Do Orońska ok. 10 km. Do Szydłowca ok. 7 km. |                                              |                  |                                                      |  |
| <b>CEL WYCENY</b>                                                                                                                                     | Ustalenie wartości nieruchomości dla celów sprzedaży.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                              |                  |                                                      |  |
| <b>Wartość nieruchomości:</b>                                                                                                                         | <table border="1"> <tr> <td><b>Wartość prawa własności nieruchomości</b></td> <td><b>15 700 zł</b></td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>Słownie: piętnaście tysięcy siedemset złotych</b></td> </tr> </table>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>Wartość prawa własności nieruchomości</b> | <b>15 700 zł</b> | <b>Słownie: piętnaście tysięcy siedemset złotych</b> |  |
| <b>Wartość prawa własności nieruchomości</b>                                                                                                          | <b>15 700 zł</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                              |                  |                                                      |  |
| <b>Słownie: piętnaście tysięcy siedemset złotych</b>                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                              |                  |                                                      |  |
| <b>DATA, na którą określono wartość nieruchomości ( POZIOM CEN)</b>                                                                                   | <b>18 czerwiec 2025 rok</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                              |                  |                                                      |  |
| <b>DATA, na którą określono STAN nieruchomości:</b>                                                                                                   | <b>31 maj 2025 rok</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                              |                  |                                                      |  |
| Opracował:                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                              |                  |                                                      |  |
| <b>RADOM</b>                                                                                                                                          | <b>18 czerwiec 2025 rok</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                              |                  |                                                      |  |

## **Spis treści**

|                                                                                                                               |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Wyciąg z operatu szacunkowego .....                                                                                           | 2  |
| Przedmiot, zakres i cel wyceny .....                                                                                          | 4  |
| Przedmiot wyceny .....                                                                                                        | 4  |
| Zakres wyceny .....                                                                                                           | 4  |
| Cel wyceny .....                                                                                                              | 4  |
| Podstawy opracowania operatu szacunkowego .....                                                                               | 4  |
| Podstawa formalna .....                                                                                                       | 4  |
| Podstawy materialno-prawne .....                                                                                              | 4  |
| Podstawy metodyczne .....                                                                                                     | 4  |
| Źródła danych merytorycznych .....                                                                                            | 5  |
| Daty istotne dla operatu szacunkowego .....                                                                                   | 5  |
| Opis i określenie stanu przedmiotu wyceny .....                                                                               | 5  |
| Stan prawny nieruchomości .....                                                                                               | 5  |
| Stan techniczno-użytkowy .....                                                                                                | 6  |
| Stan otoczenia i zagospodarowania .....                                                                                       | 6  |
| Uwarunkowania planistyczne .....                                                                                              | 8  |
| Analiza i charakterystyka rynku lokalnego .....                                                                               | 8  |
| Określenie rynku lokalnego .....                                                                                              | 8  |
| Charakterystyka rynku nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej oraz ocena rynku<br>w aspekcie cech rynkowych ..... | 8  |
| Sposób wyceny .....                                                                                                           | 11 |
| Rodzaj określonej wartości .....                                                                                              | 11 |
| Wybór podejścia, metody i techniki szacowania prawa własności .....                                                           | 11 |
| Obliczenie wartości prawa własności nieruchomości .....                                                                       | 13 |
| Charakterystyka wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych .....                                           | 13 |
| Określenie sumy współczynników korygujących .....                                                                             | 13 |
| Obliczenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości .....                                                                   | 14 |
| Klauzule i zastrzeżenia .....                                                                                                 | 15 |
| Wykaz załączników .....                                                                                                       | 15 |

## **1. Przedmiot, zakres i cel wyceny**

### **1.1. Przedmiot wyceny**

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa. W rejestrze ewidencji gruntów oznaczona jako działka nr 399, jednostka ewidencyjna 143004\_2 Orońsko, obręb 0001 Bąków. Dla przedmiotowej działki przez Sąd Rejonowy w Szydłowcu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta RA1S/00028304/8.

### **1.2. Zakres wyceny**

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości prawa własności nieruchomości gruntowej.

### **1.3. Cel wyceny**

Ustalenie wartości nieruchomości dla celów sprzedaży.

## **2. Podstawy opracowania operatu szacunkowego**

### **2.1. Podstawa formalna**

Umowa z dnia 29.05.2025r. znak: GO/219/2025, zawarta pomiędzy Gminą Orońsko, reprezentowaną przez Wójta Gminy – Sylwestra Różyckiego a firmą „Wycena Nieruchomości Marcin Dygas”.

### **2.2. Podstawy materialno-prawne**

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 1145 z późn. zm.);
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. z 2023r., poz.1832);
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (t.j. Dz. U. z 2024r., poz. 1061z późn. zm.)

### **2.3. Podstawy metodyczne**

- Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych;
- „Zasady określania wartości nieruchomości. Metodyczne i prawne” A. Hopfer, L. Kotlewski, R. Cymerman, EDUCATERRA 2022;
- „Wycena nieruchomości” R. Cymerman, J. Cymerman Politechnika Koszalińska 2023;
- „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego” M. Prystupa, PFSRZM 2003
- „Szacowanie nieruchomości. Rzecznawstwo majątkowe” pod red. J. Dydenki, LEX Wolters Kluwer business, Warszawa 2012,
- „Leksykon Rzecznawcy Majątkowego”, PFSRM
- Czasopisma specjalistyczne – „Rzecznawca Majątkowy ”, „Wycena”.

- „Podstawy rolnictwa i wycena nieruchomości rolnych” R. Cymerman, EDUCATERRA 2017

## 2.4. Źródła danych merytorycznych

Podstawę przeprowadzonych analiz, obliczeń i ustaleń stanowiły:

- W zakresie określenia przedmiotu wyceny oraz cech (atrybutów) szacowanej nieruchomości korzystano z informacji uzyskanych podczas wywiadu terenowego i oględzin nieruchomości oraz zawartych w następujących zbiorach dokumentacji
  - ewidencja gruntów,
  - księga wieczysta,
  - studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Orońsko.
- W zakresie informacji o rynku nieruchomości podobnych do wycenianej korzystano z:
  - aktów notarialnych,
  - publikacji o obrocie nieruchomościami,
  - informacji uzyskanych z biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami,

## 3. Daty istotne dla operatu szacunkowego

|                                                                     |                      |
|---------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Data sporządzania wyceny                                            | 18 czerwiec 2025 rok |
| Data na którą określono wartość przedmiotu wyceny                   | 18 czerwiec 2025 rok |
| Data na którą określono i uwzględniono w wycenie stan nieruchomości | 31 maj 2025 rok      |
| Data dokonania oględzin nieruchomości                               | 31 maj 2025 rok      |

## 4. Opis i określenie stanu przedmiotu wyceny

### 4.1. Stan prawny nieruchomości

Zgodnie z zapisami:

- **Księgi Wieczystej RA1S/00028304/8** prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Szydłowcu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych

|                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dział I – oznaczenie nieruchomości          | Nr działki – 301<br>Sposób korzystania – nieruchomość rolna<br>Nr działki – <b>399</b><br>Sposób korzystania – R grunty orne<br>Położenie: województwo mazowieckie, powiat szydłowiecki, gmina Orońsko, miejscowość Baków<br>Obszar całej nieruchomości – 0,9600 ha |
| Dział I – spis praw związanych z własnością | Brak wpisów                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Dział II – własność                         | Ujawnionym właścicielem nieruchomości jest Gmina Orońsko.                                                                                                                                                                                                           |
| Dział III – ciężary i ograniczenia          | Brak wpisów                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Dział IV - hipoteki                         | Brak wpisów                                                                                                                                                                                                                                                         |

• **Rejestru gruntów**

| Nr działki                    | Ark. | Położenie działki | Opis użytku                                              | Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac. | Pow. użytku [ha]                     | Pow. działki [ha] | Nr KW lub inny dokument własności |
|-------------------------------|------|-------------------|----------------------------------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------------------|-------------------|-----------------------------------|
| 399                           | 1    |                   | Grunty orne<br>Grunty orne<br>Grunty orne<br>Grunty orne | RIVa<br>RIVb<br>RV<br>RVI                 | 0,2524<br>0,2379<br>0,1934<br>0,1983 | 0,8820            | RA1S/00028304/8                   |
| Id działki: 143004_2.0001.399 |      |                   |                                                          |                                           |                                      |                   |                                   |

#### 4.2. Stan techniczno-użytkowy



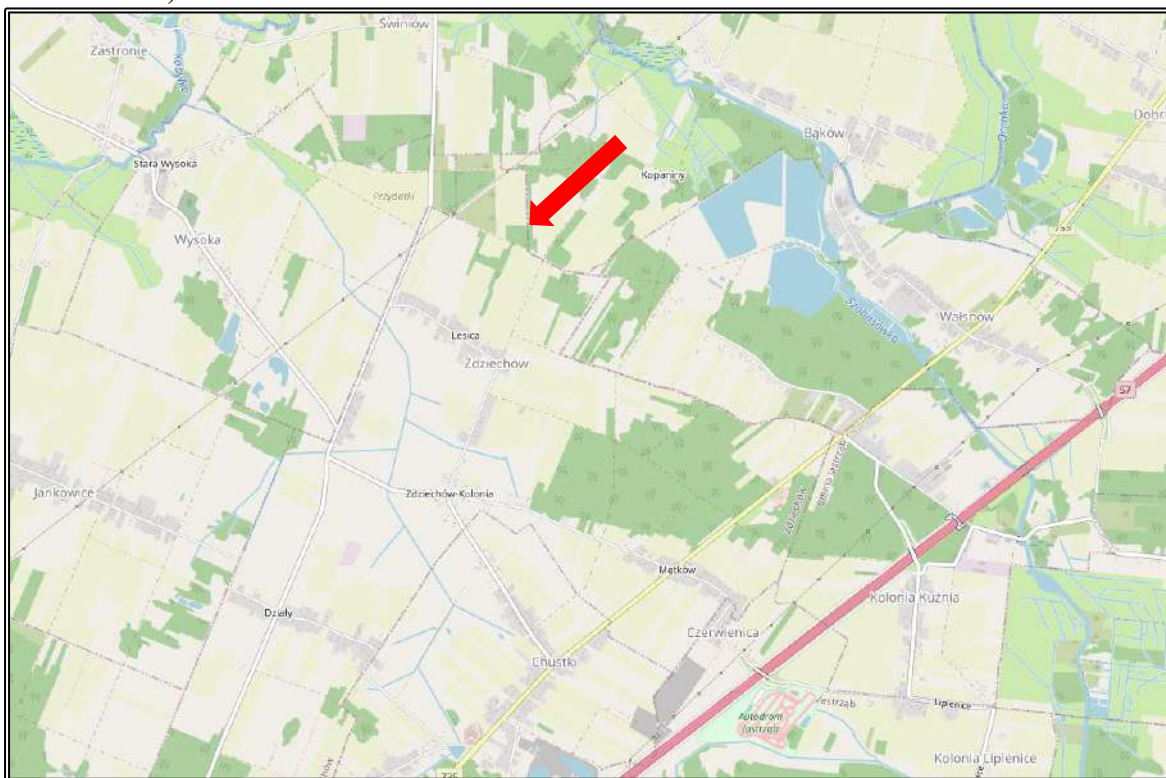
Źródło: <https://polska.e-mapa.net/>

Działka nr 399 o pow. 0,8820 ha położona jest w gminie Orońsko, w obrębie Bąków. Nieruchomość w kształcie trapezu prostokątnego o szerokości ok. 18 m i długości od strony zachodniej ok. 480 m. i od strony wschodniej ok. 493 m. Dostęp do nieruchomości od drogi utwardzonej nawierzchnią bitumiczną ok. 650 m nieutwardzoną wyboistą drogą gruntową. Wskaźnik bonitacji średni – 0,6523. Działka porośnięta młodym lasem sosnowym oraz brzoza od strony drogi. Wykorzystanie na potrzeby rolne wymaga dużych nakładów. Działka bez zróżnicowań poziomów.

#### 4.3. Stan otoczenia i zagospodarowania

Gmina Orońsko, na terenie której położona jest wyceniana nieruchomość znajduje się w południowej części województwa mazowieckiego, w powiecie sztydlowieckim. Gmina wiejska o powierzchni 81,97 km<sup>2</sup> ma charakter rolniczy. Użytki rolne zajmują około ok. 76% powierzchni gminy. Dominują gleby klas bonitacyjnych IV – VI. Rolnicza funkcja gminy oparta jest przede wszystkim na indywidualnych gospodarstwach rolnych. Liczba gospodarstw ogółem wynosi 789. Obszar gminy położony jest w dorzeczu rzeki Radomki -

lewego dopływu Wisły. Przez zachodnią część gminy przepływa rzeka Szabasówka (lewy dopływ rzeki Radomki), która stanowi odbiornik wód zbieranych na terenie gminy tj. Oronki i Młynówki. Na terenie gminy znajduje się 9 zbiorników wodnych małej retencji o łącznej powierzchni 178,14 ha. Układ komunikacyjny na terenie gminy Orońsko stanowią: droga krajowa o długości 9 km, 12 odcinków dróg powiatowych o łącznej długości 45,56 km i 35 odcinków dróg gminnych o łącznej długości 56,74 km. Zgodnie z danymi na koniec 2024r. gmina liczyła 5948 mieszkańców. Na terenie gminy na koniec 2023 roku w rejestrze REGON było zarejestrowanych 575 podmiotów gospodarki narodowej, z czego 471 stanowiły osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą. 1,7% (10) podmiotów jako rodzaj działalności deklarowało rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo, jako przemysł i budownictwo swój rodzaj działalności deklarowało 32,7% (188) podmiotów, a 65,6% (377) podmiotów w rejestrze zakwalifikowana jest jako pozostała działalność. Do najważniejszego miejsca kultury na terenie gminy jest zaliczane Centrum Rzeźby Polskiej, które tworzą: Ośrodek Pracy Twórczej Rzeźbiarzy, Muzeum Rzeźby Współczesnej, Pałac Józefa Brandta, Ośrodek Promocji i Dokumentacji Rzeźby oraz Park Krajobrazowy. Na terenie gminy działają cztery publiczne szkoły podstawowe w Ciepłej, Guzowie, Orońsku i Wałsnowie oraz przedszkole samorządowe w Orońsku. Orońsko stanowi siedzibę władz gminnych oraz pełni rolę wielofunkcyjnego ośrodka obsługi ludności całej gminy, w którym znajdują się siedziby wszystkich instytucji i obiektów użyteczności publicznej na poziomie lokalnym - Banku Spółdzielczego, Gminnej Biblioteki Publicznej, Samodzielnego Zakładu Opieki Zdrowotnej, punktu aptecznego, Gminnego Ośrodka Kultury, Ochotniczej Straży Pożarnej. W miejscowości znajduje się również kompleks boisk sportowych „ORLIK”, stadion sportowy zarządzany przez Gminny Klub Sportowy „ORONKA”, który posiada budynek klubowy, pełnowymiarowe boisko piłkarskie z oświetleniem i zadaszoną trybunę oraz boisko treningowe. Dostępne są również pawilony handlowe (DINO, Delikatesy CENTRUM).

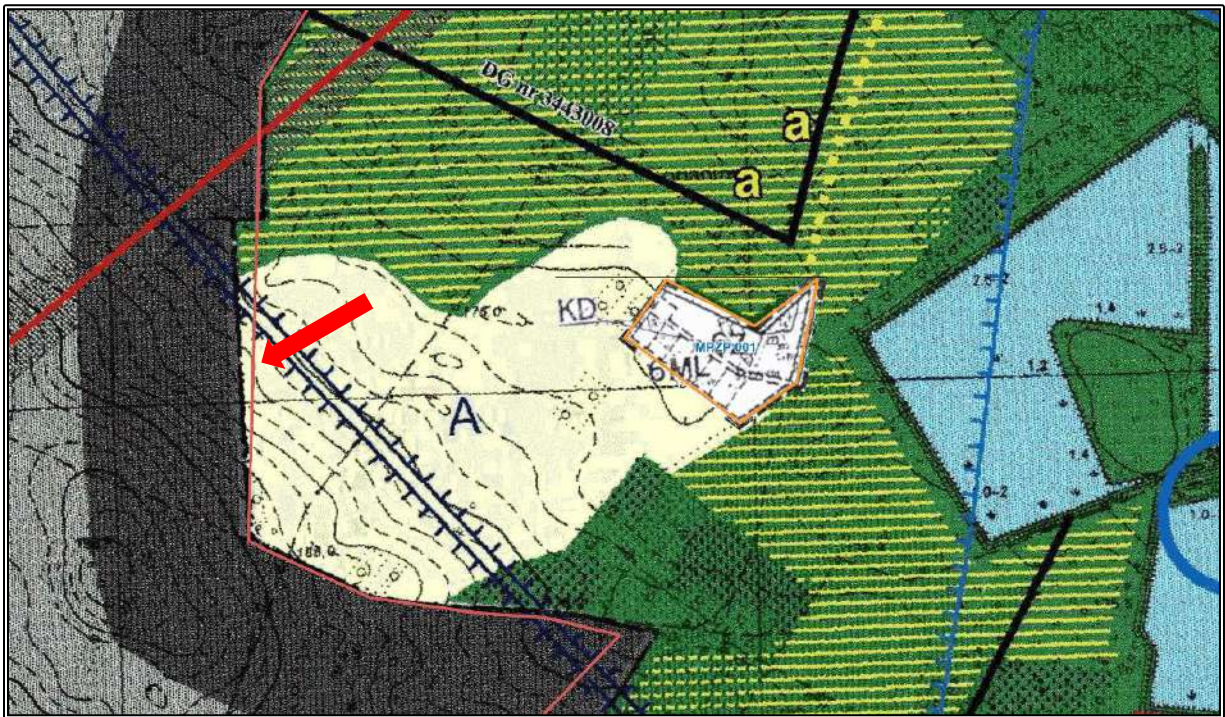


Źródło: <https://www.streetmap.pl>

Przedmiotowa nieruchomość leży w odległości ok. 1,5 km od wsi Zdziechów, w oddaleniu od zabudowy. Wokół dominują użytkowane grunty orne oraz zalesione. Do Orońska ok. 10 km. Do Szydłowca ok. 7 km.

#### 4.4. Uwarunkowania planistyczne

Przedmiotowa nieruchomość nie jest objęta ustaleniami żadnego obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Teren całej Gminy Orońsko objęty jest opracowaniem pn. „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Orońsko” (nie stanowi aktu prawa miejscowego), uchwalonym przez Radę Gminy w Orońsku Uchwałą Nr XI/97/99 z dnia 30 kwietnia 1999 r., w którego ustaleniach teren przedmiotowej działki to to obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej.



## 5. Analiza i charakterystyka rynku lokalnego

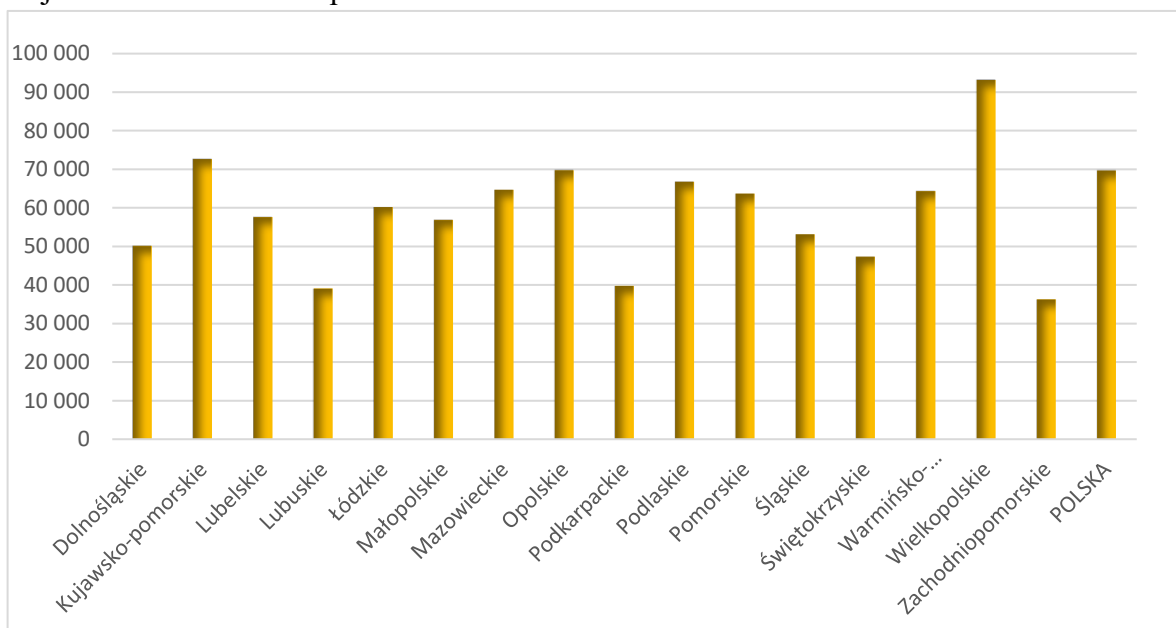
### 5.1. Określenie rynku lokalnego

- Rodzaj rynku – analizie poddano rynek obrotu nieruchomościami rolnymi.
- Obszar rynku – powiat szydłowiecki
- Okres badania cen – do analizy przyjęto okres od stycznia 2024 r.

### 5.2. Charakterystyka rynku nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej oraz ocena rynku w aspekcie cech rynkowych.

Użytki rolne w Polsce zajmują 18 770,1 tys. ha i stanowią 60% powierzchni kraju. Zasadniczą ich część stanowią grunty orne (74%) oraz łąki i pastwiska (łącznie 20,7% użytków rolnych). Dane te w ogólnym zarysie przedstawiają rozmiary i znaczenie jednego z segmentów rynku nieruchomości – rynku gruntów rolnych. Należy także podkreślić podwójny charakter tychże nieruchomości. Z jednej strony, stanowią podstawę działalności i produkcji rolnej, z drugiej zaś, są dobrem o potencjale inwestycyjnym. Ziemia rolna w Polsce drożeje od początku przemian ustrojowych. W latach 90-tych na skutek złej koniunktury w rolnictwie praktycznie nie było chętnych na zakup ziemi. Stare

PGR-y wraz z kilkuset hektarami przyległej ziemi można było kupić za bezcen. W 1992 roku za 1 ha płacono 500 zł i od tego czasu mamy do czynienia ze wzrostem cen. Na przestrzeni 23 lat ceny ziemi rolnej spadały tylko w latach 1999 – 2002. Spadek był jednak symboliczny. Do roku 2004 ceny rosły spokojnie. Od czasu przystąpienia Polski do UE ceny doznały prawdziwej eksplozji co jest niewątpliwie związane z unijnymi programami wspólnej polityki rolnej. Grunty rolne drożały średnio o 11% na kwartał. Ustawa z dnia 14 kwietnia 2016 roku o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa (ZWRSP) oraz zmianie niektórych ustaw wprowadziła istotne ograniczenia dotyczące obrotu nieruchomościami rolnymi. W efekcie ziemia przestała tak szybko drożeć, choć wzrosty nadal są. Dobrej jakości grunty drożeją w dość wolnym tempie. Stabilne ceny to efekt tego, że takie ziemie mogą nabywać jedynie rolnicy. Najbardziej podrożały grunty o najniższej przydatności rolniczej, które stają się często łupem niezwiązanych z rolnictwem osób. Łatwiej jest też zmienić przeznaczenie takich gruntów i wykorzystać je do innych celów niż produkcja rolna. Agencja Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa (ARiMR) udostępniła dane o średnich cenach zakupu i sprzedaży gruntów rolnych. Podane stawki za hektar obowiązują od 5 grudnia 2024 roku. Według najnowszych danych GUS 1 ha ziemi rolnej kosztuje średnio ok. 70 tys. zł. Jego dokładna średnia cena w II kwartale 2024 r. wynosiła 69 655 zł. Natomiast najwyższe ceny gruntów ornych ogółem obowiązywały w woj. wielkopolskim to 93 129 zł. Jeszcze wyższą cenę za ziemię rolną w Wielkopolsce trzeba było zapłacić za grunty orne dobre (kl. I, II, IIIa) — 116 129 zł. Najniższe ceny osiągały grunty orne w województwie zachodniopomorskim – 36 250 zł



Do procesu wyceny przyjęto 28 transakcji nieruchomościami rolnymi.

Tabela 1 – zestawienie transakcji

| lp | gmina      | obrób                 | Nr rep.    | pow/ha | cena (zł) | cena/ha (zł) | Data transakcji |
|----|------------|-----------------------|------------|--------|-----------|--------------|-----------------|
| 1  | JASTRZĄB   | GĄSAWY PLEBAŃSKIE     | AN 5/24    | 1,4797 | 50 000 zł | 33 791 zł    | 2024-01-02      |
| 2  | OROŃSKO    | DOBRUT                | AN 1057/24 | 1,4500 | 34 000 zł | 23 448 zł    | 2024-02-23      |
| 3  | SZYDLÓWIEC | WOLA KORZENIOWA       | AN 613/24  | 0,7300 | 20 000 zł | 27 397 zł    | 2024-02-23      |
| 4  | SZYDLÓWIEC | SADEK                 | AN 1363/24 | 1,7400 | 60 000 zł | 34 483 zł    | 2024-03-12      |
| 5  | JASTRZĄB   | WOLA LIPIENIECKA DUŻA | AN 2499/24 | 0,7711 | 26 800 zł | 34 756 zł    | 2024-03-20      |

|    |            |                       |             |        |            |           |            |
|----|------------|-----------------------|-------------|--------|------------|-----------|------------|
| 6  | OROŃSKO    | BAKÓW                 | AN 1721/24  | 0,6100 | 15 000 zł  | 24 590 zł | 2024-03-25 |
| 7  | OROŃSKO    | KROGULCZA SUCHA       | AN 4142/24  | 0,4900 | 10 600 zł  | 21 633 zł | 2024-04-15 |
| 8  | OROŃSKO    | BAKÓW                 | AN 2504/24  | 3,2500 | 146 250 zł | 45 000 zł | 2024-05-09 |
| 9  | OROŃSKO    | ZABOROWIE             | AN 11064/24 | 0,6100 | 12 200 zł  | 20 000 zł | 2024-05-20 |
| 10 | JASTRZĄB   | WOLA LIPIENIECKA DUŻA | AN 1783/24  | 1,0004 | 47 000 zł  | 46 981 zł | 2024-05-28 |
| 11 | JASTRZĄB   | LIPIENICE             | AN 1239/24  | 1,5708 | 50 000 zł  | 31 831 zł | 2024-06-10 |
| 12 | JASTRZĄB   | LIPIENICE             | AN 1277/24  | 1,5662 | 47 000 zł  | 30 009 zł | 2024-06-11 |
| 13 | SZYDLÓWIEC | WYSOKA                | AN 2119/24  | 1,7809 | 63 700 zł  | 35 768 zł | 2024-06-21 |
| 14 | MIRÓW      | ROGÓW                 | AN 4443/24  | 1,1800 | 30 000 zł  | 25 424 zł | 2024-07-24 |
| 15 | MIRÓW      | ROGÓW                 | AN 4433/24  | 0,9300 | 30 000 zł  | 32 258 zł | 2024-07-24 |
| 16 | MIRÓW      | BIESZKÓW DOLNY        | AN 4860/24  | 0,7100 | 25 000 zł  | 35 211 zł | 2024-08-08 |
| 17 | MIRÓW      | MIRÓWEK               | AN 5530/24  | 0,9502 | 35 000 zł  | 36 834 zł | 2024-09-06 |
| 18 | JASTRZĄB   | WOLA LIPIENIECKA MAŁA | AN 3173/24  | 1,0219 | 38 000 zł  | 37 186 zł | 2024-09-19 |
| 19 | MIRÓW      | MIRÓWEK               | AN 6246/24  | 2,0000 | 50 000 zł  | 25 000 zł | 2024-10-03 |
| 20 | OROŃSKO    | KROGULCZA MOKRA       | AN 5685/24  | 3,1900 | 64 000 zł  | 20 063 zł | 2024-10-24 |
| 21 | OROŃSKO    | KROGULCZA MOKRA       | AN 5692/24  | 1,8300 | 54 900 zł  | 30 000 zł | 2024-10-24 |
| 22 | OROŃSKO    | KROGULCZA SUCHA       | AN 5744/24  | 0,5393 | 16 200 zł  | 30 039 zł | 2024-10-25 |
| 23 | SZYDLÓWIEC | KRZCIĘCIN             | AN 6416/24  | 0,6977 | 25 000 zł  | 35 832 zł | 2024-10-31 |
| 24 | MIRÓW      | ROGÓW                 | AN 6822/24  | 5,2600 | 250 000 zł | 47 529 zł | 2024-11-22 |
| 25 | SZYDLÓWIEC | OMIĘCIN               | AN 6322/24  | 1,3068 | 39 000 zł  | 29 844 zł | 2024-12-05 |
| 26 | JASTRZĄB   | LIPIENICE             | AN 28696/24 | 1,5294 | 60 000 zł  | 39 231 zł | 2024-12-30 |
| 27 | SZYDLÓWIEC | JANKOWICE             | AN 753/25   | 0,4744 | 15 200 zł  | 32 040 zł | 2025-02-03 |
| 28 | MIRÓW      | ZBIJÓW MAŁY           | AN 941/25   | 1,6900 | 60 000 zł  | 35 503 zł | 2025-02-18 |

Średnia cena w analizowanym zbiorze transakcji wynosi 32 203 zł/ha.

Biorąc pod uwagę informacje z biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, iż w badanym okresie ceny za nieruchomości podobne na analizowanym rynku nie wykazywały znaczących tendencji spadkowych bądź wzrostowych, do dalszego procesu wyceny przyjęto, iż ceny uzyskane przy sprzedaży nieruchomości przyjętych do porównań są aktualne na datę wyceny.

Na cenę zdecydowany wpływ ma bonitacja, czyli zdolność ziemi do jak największej efektywności pól a co za tym idzie do maksymalizacji zysków rolnika. Jakość gleb jest zróżnicowana, mocno zróżnicowana musi być więc ich wartość. Również pozostałe cechy mocno różnicują poszczególne nieruchomości i wpływają na ich cenę. Różnice te zostaną skorygowane poprzez ocenę cech nieruchomości wycenianej i współczynników korygujących.

Cechy rynkowe, ich wagi i wpływ na cenę określono w oparciu o własne badania rynkowe oraz analizę preferencji nabywców nieruchomości.

Tabela 2 – cechy rynkowe i ich wagi

| Cecha       | Stopień wartości | Opis znaczenia stopnia wartości cechy                                                         | Waga cechy [%] |
|-------------|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Lokalizacja | zła 0            | na dalekich peryferiach osad oddalonych od ośrodków miejskich                                 | 28             |
|             | słaba 1          | we wsiach oddalonych od ośrodków miejskich; w oddaleniu od zabudowy mieszkalnej i zagrodowej. |                |
|             | średnia 2        | blisko zabudowy wsi średnio odległych od ośr. miejskich                                       |                |
|             | dobra 3          | w miejscowościach gminnych; we wsiach w pobliżu miast                                         |                |
|             | b. dobra 4       | w obrębie ośrodków miejskich                                                                  |                |

|                         |                     |                                                               |    |
|-------------------------|---------------------|---------------------------------------------------------------|----|
| Powierzchnia nieruchom. | duża 4              | powyżej 10 ha                                                 | 11 |
|                         | powyżej średniej 3  | 5-10 ha                                                       |    |
|                         | średnia 2           | 2-5 ha                                                        |    |
|                         | poniżej średniej 1  | 0,5-2 ha                                                      |    |
|                         | mała 0              | poniżej 0,50 ha                                               |    |
| Bonitacja               | niska 0             | WBG < 0,2                                                     | 30 |
|                         | słaba 1             | WBG 0,2 < 0,6                                                 |    |
|                         | średnia 2           | WBG 0,6 < 1,0                                                 |    |
|                         | dobra 3             | WBG 1,0 < 1,3                                                 |    |
|                         | wysoka 4            | WBG > 1,3                                                     |    |
| Kształt nieruchom.      | b. niekorzystny 0   | nieforemny i zróżnicowany wysokościowo                        | 13 |
|                         | niekorzystny 1      | nieforemny, działka bardzo wąska                              |    |
|                         | średnio-korzystny 2 | zbliżony do prostokąta; trapez; o niewielkim spadku           |    |
|                         | korzystny 3         | prostokąt z ewentualnym niewielkim spadkiem                   |    |
|                         | b. korzystny 4      | prostokąt, kwadrat bez zróżnicowań poziomych                  |    |
| Dostęp komunik.         | brak 0              | całkowity brak dostępu do drogi publicznej                    | 18 |
|                         | niedogodny 1        | drogą gruntową wyboistą; dalekie objazdy od osady             |    |
|                         | średni 2            | dostęp z drogi utwardzonej i gruntowej; bez objazdów od osady |    |
|                         | dobry 3             | dostęp z drogi asfaltowej                                     |    |
|                         | b. dobry 4          | dostęp z drogi asfaltowej, z więcej niż jednej strony         |    |

## 6. Sposób wyceny

### 6.1. Rodzaj określonej wartości

W myśl art. 150 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami „Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu”.

Zgodnie z art. 151, ust. 1 „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 rozeznanem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.”

Pojęcie „szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość” oznacza wyrażoną w pieniądzu kwotę, którą, rozsądnie biorąc, można uzyskać w transakcji rynkowej w dniu, na który wartość została określona. Jest to najlepsza cena, którą może uzyskać sprzedawca oraz najbardziej korzystna cena, którą zgodzi się zapłacić kupujący.

Pojęcie to oznacza również, iż wartość nieruchomości jest wielkością szacowaną, a nie kwotą z góry ściśle określoną lub faktycznie zapłaconą ceną. Jest to hipotetyczna cena, za którą w dniu wyceny można zawrzeć transakcję odpowiadającą wszystkim wymogom definicji wartości rynkowej.”

### 6.2. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania prawa własności wycenianej nieruchomości

Po uwzględnieniu celu i zakresu wyceny, przeznaczenia nieruchomości i jej stanu prawnego, oraz informacji rynkowych o podobnych nieruchomościach, właściwą procedurą do określenia wartości rynkowej nieruchomości  $W_N$  będzie **metoda korygowania ceny średniej, mieszcząca się w podejściu porównawczym**.

Art. 153 pkt 1 UoGN określa na czym polega podejście porównawcze: „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”.*

Zgodnie z Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny 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 korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych w zbiorze stanowiącym podstawę wyceny współczynnikami korygującymi wynikającymi z oceny wycenianej nieruchomości w odniesieniu do przyjętej skali ocen poszczególnych cech rynkowych, z uwzględnieniem położenia ceny średniej w przedziale pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną.*

Zgodnie z pkt 4.2 Noty Interpretacyjnej nr 1 (NI 1) „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości” procedura postępowania przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej polega na:

- 5.2.1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,*
- 5.2.2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.*
- 5.2.3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.*
- 5.2.4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.*
- 5.2.5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.*
- 5.2.6. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.*
- 5.2.7. Obliczenie ceny średniej ( $C_{sr}$ ) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalenie ceny minimalnej ( $C_{min}$ ) i ceny maksymalnej ( $C_{max}$ ).*
- 5.2.8. Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej ( $C_{min}$ ) i nieruchomości o cenie maksymalnej ( $C_{max}$ ), z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.*
- 5.2.9. Obliczenie dolnej granicy [ $C_{min}/C_{sr}$ ] i górnej granicy [ $C_{max}/C_{sr}$ ] sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych.*
- 5.2.10. Określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen wycenianej nieruchomości, z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale [ $C_{min}$ ,  $C_{max}$ ]. Nie wyklucza się innych sposobów ustalania wielkości współczynników korygujących cenę średnią.*
- 5.2.11. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:*

$$W_R = C_{sr} \sum_{i=1}^n u_i$$

gdzie:

- $u_i$  - oznacza wartość  $i$ -tego współczynnika korygującego,  
 $n$  - liczba współczynników korygujących.

5.2.12. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np.  $m^2$  powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

## 7. Obliczenie wartości prawa własności nieruchomości

### 7.1. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych

1. Lokalizacja – nieruchomość leży w odległości ok. 1,5 km od wsi Zdziechów, w oddaleniu od zabudowy. Wokół dominują użytkowane grunty orne oraz zalesione. Do Orońska ok. 10 km. Do Szydłowca ok. 7 km  
Ocena cechy „lokalizacja” – 0
2. Powierzchnia nieruchomości – grunt o powierzchni 0,8820 ha  
Ocena cechy „powierzchnia nieruchomości” – 1
3. Bonitacja - Wskaźnik bonitacji gruntu średni na poziomie 0,6523. Z uwagi na fakt, iż działka porośnięta jest młodym lasem sosnowym oraz brzozaami od strony drogi i wykorzystanie na potrzeby rolne wymaga dużych nakładów, zastosowano ekstrapolację.  
Ocena cechy „bonitacja” – ekstrapolacja
4. Kształt nieruchomości – nieruchomość w kształcie trapezu prostokątnego o szerokości ok. 18 m i długości od strony zachodniej ok. 480 m. i od strony wschodniej ok. 493 m.  
Ocena cechy „kształt nieruchomości” – 2
5. Dostęp komunikacyjny – dostęp do nieruchomości od drogi utwardzonej nawierzchnią bitumiczną ok. 650 m nieutwardzoną wyboistą drogą gruntową.  
Ocena cechy „dostęp komunikacyjny” – 1

Tabela 3 - charakterystyka szacowanej nieruchomości

| Lp. | Cechy rynkowe              | Ocena cechy   |
|-----|----------------------------|---------------|
| 1   | Lokalizacja                | 0             |
| 2   | Powierzchnia nieruchomości | 1             |
| 3   | Bonitacja                  | ekstrapolacja |
| 4   | Kształt nieruchomości      | 2             |
| 5   | Dostęp komunikacyjny       | 1             |

### 7.2. Określenie sumy współczynników korygujących.

Określenie ceny średniej ( $C_{sr}$ ) ze zbioru transakcji przyjętych do analizy - nieruchomości reprezentatywnych (próbki reprezentatywnej).

$$C_{sr} = \frac{C_1 + C_2 + C_3 + \dots + C_{n-1} + C_n}{n}$$

$C_{\text{śr}} = 32\,203 \text{ zł/ha}$  $C_{\text{max}} = 47\,529 \text{ zł/ha}$  $C_{\text{min}} = 20\,000 \text{ zł/ha}$ 

Określenie zakresu sumy współczynników korygujących jako:

$$\left[ \frac{C_{\text{min}}}{C_{\text{śr}}}, \frac{C_{\text{max}}}{C_{\text{śr}}} \right]$$

$$\frac{C_{\text{min}}}{C_{\text{śr}}} = \frac{20000}{32203} = 0,6211$$

$$\frac{C_{\text{max}}}{C_{\text{śr}}} = \frac{47529}{32203} = 1,4759$$

Tabela 4 – określenie wartości współczynnika korygującego

| Rodzaj cechy               | Cechy nieruchom. wycenianej | Waga cechy % | Zakres współczynników korygujących |               | Wartość współczynnika korygującego |
|----------------------------|-----------------------------|--------------|------------------------------------|---------------|------------------------------------|
| Lokalizacja                | 0                           | 28%          | 0,1739                             | 0,4133        | 0,1739                             |
| Powierzchnia nieruchomości | 1                           | 11%          | 0,0683                             | 0,1624        | 0,0918                             |
| Bonitacja                  | ekstrapolacja               | 30%          | 0,1863                             | 0,4428        | 0,0000                             |
| Kształt nieruchomości      | 2                           | 13%          | 0,0807                             | 0,1919        | 0,1363                             |
| Dostęp komunikacyjny       | 1                           | 18%          | 0,1118                             | 0,2657        | 0,1503                             |
| <b>RAZEM</b>               |                             | <b>100%</b>  | <b>0,6211</b>                      | <b>1,4759</b> | <b>0,5523</b>                      |

### 7.3. Obliczenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości

Wartość rynkową 1 ha powierzchni nieruchomości gruntowej  $W_{\text{ha}}$  określono wg poniższego wzoru:

$$W_{1m^2} = C_{\text{śr}} \sum_{i=1}^n u_i$$

gdzie:

 $C_{\text{śr}}$  - cena średniej ze zbioru transakcji przyjętych do analizy $u_i$  - wartość i - tego współczynnika korygującego $n$  - liczba współczynników korygujących

Wartość rynkowa wycenianej nieruchomości gruntowej w odniesieniu do 1 ha powierzchni wyniesie:

$$W_{1\text{ha}} = 32\,203 \text{ zł/ha} \times 0,5523 = 17\,785 \text{ zł/ha}$$

$$W_R = W_{1\text{ha}} \times p = 17\,785 \text{ zł/ha} \times 0,8820 \text{ ha} = 15\,686 \text{ zł}$$

Po zaokrągleniu do 100

**15 700.- zł****Słownie: piętnaście tysięcy siedemset zł**

## **8. Klauzule i zastrzeżenia**

1. Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa, Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny opracowanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych, Standardami Zawodowymi Rzecznawców Majątkowych wydanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych - tymczasowymi notami interpretacyjnymi, a także zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym.
2. Niniejsze opracowanie sporządzone zostało tylko i wyłącznie dla Zamawiającego i dla celu określonego w opracowaniu; wykorzystanie wyceny dla innego celu niż określony w opracowaniu oraz przez osoby trzecie jest niedopuszczalne, przez autora nieprzewidziane i nie może stanowić podstawy ewentualnej odpowiedzialności autora opracowania.
3. 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. Operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie w/w okresu, po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego.
4. Niniejszy operat szacunkowy nie może być opublikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji
5. Ustalenia stanu przedmiotu wyceny, tak prawnego jak i faktycznego, dotyczą daty, na którą dokonano wyceny. Wszelkie zmiany, jakie mogły wystąpić po tej dacie w stanie prawnym i faktycznym przedmiotu wyceny, wymagać będą odrębnej analizy oraz aktualizacji wyceny. Późniejsze wykorzystanie wyceny w przypadku zmian na rynku nieruchomości także będzie wymagało aktualizacji wyceny.
6. Autor opracowania nie ponosi odpowiedzialności za wady prawne przedmiotu wyceny, których nie mógł stwierdzić na podstawie uzyskanych informacji od Zamawiającego lub w trakcie badania stanu prawnego na podstawie dostępnych dokumentów.
7. Zakłada się, że autorowi opracowania zgłoszono wszystkie znane okoliczności mające wpływ na oszacowanie wartości.
8. Powierzchnię gruntu przyjęto zgodnie z danymi zawartymi w ewidencji gruntów.

## **9. Wykaz załączników**

1. Wydruk z Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych KW Nr RA1S/00028304/8.
2. Protokół z badania ewidencji gruntów
3. Dokumentacja fotograficzna
4. Kopia dokumentu ubezpieczenia rzeczoznawcy majątkowego

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR RA15/00028304/8, STAN Z DNIA 2025-06-11 12:15

przewiedzonej przez SĄD REJONOWY W SZYDŁOWCU, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - RA15

## NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

| Dział I-O                                                                                            | Dział I-Sp                     | Dział II | Dział III                                 | Dział IV          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|----------|-------------------------------------------|-------------------|
| <b>DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI</b>                                                          |                                |          |                                           |                   |
| Numer bieżący nieruchomości                                                                          |                                |          |                                           | Nr podstawy wpisu |
| 2                                                                                                    |                                |          |                                           | 5, 6              |
| <b>Działki ewidencyjne</b>                                                                           |                                |          |                                           |                   |
| Lp. 1.                                                                                               | ---                            |          |                                           | Nr podstawy wpisu |
| Numer działki                                                                                        | 301                            |          |                                           | 1, 5, 6           |
| Położenie (numer porządkowy / województwa, powiat, gmina, miejscowość)                               | Lp. 1.                         | 1        | MAZOWIECKIE, SZYDŁOWIECKI, OROŃSKO, BĄKÓW |                   |
| Sposób korzystania                                                                                   | NIERUCHOMOŚĆ ROLNA             |          |                                           |                   |
| Lp. 2.                                                                                               | ---                            |          |                                           | Nr podstawy wpisu |
| Numer działki                                                                                        | 399                            |          |                                           | 1, 5, 6           |
| Położenie (numer porządkowy / województwa, powiat, gmina, miejscowość)                               | Lp. 1.                         | 1        | MAZOWIECKIE, SZYDŁOWIECKI, OROŃSKO, BĄKÓW |                   |
| Sposób korzystania                                                                                   | R - GRUNTY ORNE                |          |                                           |                   |
| Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)                           | RA15 / 00021094 / 3, 0,8800 HA |          |                                           |                   |
| Obszar całej nieruchomości                                                                           |                                |          |                                           | Nr podstawy wpisu |
| 0,9600 HA                                                                                            |                                |          |                                           | 5, 6              |
| <b>Komentarz do migracji</b>                                                                         |                                |          |                                           |                   |
| Ostatni numer z ktuz Inego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej |                                |          |                                           | Nr podstawy wpisu |
| 1                                                                                                    |                                |          |                                           | ---               |

## DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nr podstawy wpisu |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 1                 | MAPA: 4<br>(podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt)<br>DZ. KW. / 000002704/09/, 2009-09-15 11:20:00, 2009-10-30 00:00:00, NIE<br>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)                                                                                                                                                                                                              |
| 5                 | WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ NR GN.6621.2.598.2018, 2018-12-05, STAROSTA SZYDŁOWIECKI, SZYDŁOWIEC: 24<br>(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)<br>DZ. KW. / RA15 / 00000450 / 19 / 001, 2019-02-19 14:21:00, 2019-03-04-09:58:37.745312, NIE, 19-22<br>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt) |
| 6                 | WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW NR GN.6621.2.598.2018, 2018-12-05, STAROSTA SZYDŁOWIECKI, SZYDŁÓW EC: 25<br>(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)<br>DZ. KW. / RA15 / 00000450 / 19 / 001, 2019-02-19 14:21:00, 2019-03-04-09:58:37.745312, NIE, 19-22<br>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)  |

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR RA15/00028304/8, STAN Z DNIA 2025-06-11 12:15

przewiedzonej przez SĄD REJONOWY W SZYDŁOWCU, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - RA15

## NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

| Dział I-O                                             | Dział I-Sp | Dział II | Dział III | Dział IV |
|-------------------------------------------------------|------------|----------|-----------|----------|
| <b>DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ</b> |            |          |           |          |
| BRAK WPISÓW                                           |            |          |           |          |

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR RA15/00028304/8, STAN Z DNIA 2025-06-11 12:15

prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Szybowcu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych - RA15

## NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

| Dział I-Q | Dział I-Sp | Dział II | Dział III | Dział IV |
|-----------|------------|----------|-----------|----------|
|-----------|------------|----------|-----------|----------|

## DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

## Właściciele

|                                                                                                 |                        |   |     |     |                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|---|-----|-----|----------------------|
| Lp. 1.                                                                                          | ...                    |   |     |     | Nr podstawy<br>wpisu |
| Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość<br>udziału/rodzaj współności) | Lp. 1.                 | 2 | 1/1 | ... | 3, 4, 7              |
| Jednostki samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (Nazwa, siedziba)                     | GMINA OROŃSKO, OROŃSKO |   |     |     |                      |
| Uprawniczeni (REGON)                                                                            | 670223860              |   |     |     |                      |

## DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

| Nr podstawy wpisu |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3                 | DECYZJA STWIERDZAJĄCA NABYCIE NIERUCHOMOŚCI, NR 919/R/10, 2010-09-27, WOJEWODA MAZOWIECKI, WARSZAWA; 12<br>(przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)<br>DZ. KW/RA15/00002466/10/001, 2010-12-09 09:06:53, 2010-12-30-11.43.14.451077, NIE, 8-13<br>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt) |
| 4                 | KARTA INWENTARYZACYJNA NIERUCHOMOŚCI; 13<br>(wskazanie podstawy; położenie dokumentu - numer karty akt)<br>DZ. KW/RA15/00002466/10/001, 2010-12-09 09:06:53, 2010-12-30-11.43.14.451077, NIE, 8-13<br>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)                                                                                                                                        |
| 7                 | DECYZJA, 40/ R/2018, 2018-02-12, WOJEWODA MAZOWIECKI, WARSZAWA; 23<br>(przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)<br>DZ. KW/RA15/00000450/19/001, 2019-02-19 14:21:00, 2019-03-04-09.58.37.745312, NIE, 19-22<br>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)                                     |

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR RA15/00028304/8, STAN Z DNIA 2025-06-11 12:16

prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Szybowcu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych - RA15

## NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

| Dział I-Q | Dział I-Sp | Dział II | Dział III | Dział IV |
|-----------|------------|----------|-----------|----------|
|-----------|------------|----------|-----------|----------|

## DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

## BRAK WPISÓW

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR RA15/00028304/8, STAN Z DNIA 2025-06-11 12:16

prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Szybowcu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych - RA15

## NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

| Dział I-Q | Dział I-Sp | Dział II | Dział III | Dział IV |
|-----------|------------|----------|-----------|----------|
|-----------|------------|----------|-----------|----------|

## DZIAŁ IV - HIPOTEKA

## BRAK WPISÓW

Powrót

Wypis z dokumentu sporządzony na podstawie art. 155 ust. 2 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 1145 z późn. zm.)

## **INFORMACJA Z EWIDENCJI GRUNTÓW**

|                       |                  |
|-----------------------|------------------|
| Województwo           | mazowieckie      |
| Powiat                | szydłowiecki     |
| Jednostka ewidencyjna | 143004_2 Orońsko |
| Obręb numer           | 0001             |
| Obręb nazwa           | Bąków            |

| Nr<br>działki                 | Ark. | Położenie działki | Opis użytku                                              | Oznaczenie<br>użytków<br>i konturów<br>klasyfikac. | Pow.<br>użytku<br>[ha]               | Pow.<br>działki<br>[ha] | Nr KW lub inny<br>dokument<br>własności |
|-------------------------------|------|-------------------|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------|-----------------------------------------|
| 399                           | 1    |                   | Grunty orne<br>Grunty orne<br>Grunty orne<br>Grunty orne | RIVa<br>RIVb<br>RV<br>RVI                          | 0,2524<br>0,2379<br>0,1934<br>0,1983 | 0,8820                  | RA1S/00028304/8                         |
| Id działki: 143004_2.0001.399 |      |                   |                                                          |                                                    |                                      |                         |                                         |

**DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA**





# CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

**WYCENA NIERUCHOMOŚCI Marcin Dygas**

**26-600 Radom, Źródłowa 6A**

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie  
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

**Nr polisy SRM0017447**

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: 30/11/2024 - 29/11/2025**

**na sumę gwarancyjną: 25 000 EUR**

**słownie: dwadzieścia pięć tysięcy euro**

**składka za ubezpieczenie wynosi: 146.00 PLN**

*Lidia Machalska*  
Stary Specjalista dla Ubezpieczeń

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

iExpert.pl SA | [www.iewert.pl](http://www.iewert.pl)  
Al. Jerozolimskie 99/32 | 02-001 Warszawa  
tel.: 22 646 42 42 | fax: 22 100 26 26

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





**Rzecznawca Majątkowy**  
uprawnienia zawodowe nr 6349

**Marcin Dygas**

ul. Zróżdłowa 6A lok. 1

26-606 Radom

tel. 502 258 082

e-mail: rzecznawca.radom@interia.pl

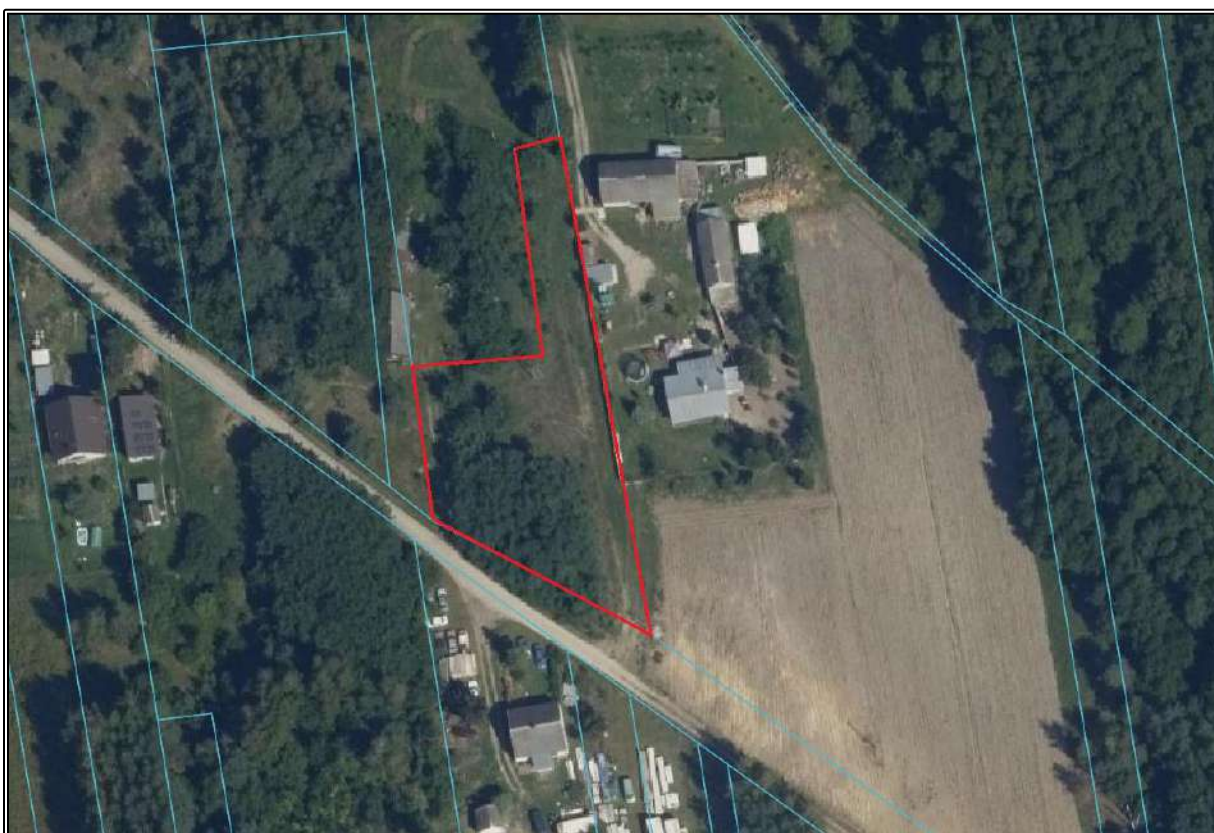
# OPERAT SZACUNKOWY

Rodzaj nieruchomości:

**nieruchomość gruntowa**

Położenie nieruchomości:

**powiat szydlowiecki  
jedn. ewid. 143004\_2 Orońsko  
obręb 0012 Orońsko  
nr działki 650/2**



Opracował:

**Radom, 18 czerwiec 2025 rok**

| WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                              |                  |                                                               |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|------------------|---------------------------------------------------------------|--|
| <b>RODZAJ NIERUCHOMOŚCI:</b>                                                                                                                          | Nieruchomość gruntowa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                              |                  |                                                               |  |
| <b>Jednostka ewidencyjna, obręb, nr działki:</b>                                                                                                      | - jednostka ewidencyjna: 143004_2 Orońsko<br>- obręb: 0012 Orońsko<br>- nr działki: 650/2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                              |                  |                                                               |  |
| <b>Rodzaj wycenianego prawa:</b>                                                                                                                      | Prawo własności.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                              |                  |                                                               |  |
| <b>Określenie osób którym przysługuje prawo do nieruchomości:</b>                                                                                     | Ujawnionym właścicielem nieruchomości jest Gmina Orońsko.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                              |                  |                                                               |  |
| Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Szydłowcu IV Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta <b>RA1S/00027401/1</b> . |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                              |                  |                                                               |  |
| <b>Obciążenia i hipoteki:</b>                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                              |                  |                                                               |  |
| Dział III – ciężary i ograniczenia: brak wpisów                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                              |                  |                                                               |  |
| Dział IV – Hipoteki: brak wpisów                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                              |                  |                                                               |  |
| <b>Opis nieruchomości</b>                                                                                                                             | Działka nr 650/2 o powierzchni 2100 m <sup>2</sup> położona jest w Orońsku w powiecie szydlowieckim. Nieruchomość posiada nieregularny kształt. Część o pow. ok. 1520 m <sup>2</sup> położona od strony ulicy Leśnej posiada kształt trapezu prostokątnego o szerokości ok. 35 m. i długości od strony zachodniej ok. 29 m. i od strony wschodniej ok. 54 m. Działka przylega do szutrowej drogi gminnej bokiem o długości ok. 47 m. Pozostała część działki od strony północnej stanowi wąski pasek gruntu o średniej szerokości ok. 10 m. i długości ok. 40 m. Działka od strony południowej częściowo porośnięta samosiewami drzew i krzewów. Z uwagi na przebiegające przez działkę napowietrzne linie niskiego napięcia oraz wynikające z tego ograniczenia związane ze strefą bezpieczeństwa wynoszącą min. 3 m. od skrajnych przewodów, działka ma ograniczone możliwości zagospodarowania. Dostęp do sieci elektroenergetycznej, wodociągowej i telefonicznej. Dostęp do działki od drogi wojewódzkiej DW735 ok. 160 m. drogą utwardzoną nawierzchnią bitumiczną a następnie ok. 220 m. drogą szutrową. Do centrum Szydłowca będącego siedzibą władz powiatowych, z pełnym dostępem do zaplecza handlowo – usługowego ok. 12 km. Przedmiotowa nieruchomość położona jest w odległości ok. 1,4 m od centrum z infrastrukturą usługowo – handlową. Bezpośrednie sąsiedztwo stanowią nieliczne działki z zabudową jednorodzinną oraz grunty niezabudowane – rolne oraz zadrzewione. |                                              |                  |                                                               |  |
| <b>CEL WYCENY</b>                                                                                                                                     | Ustalenie wartości nieruchomości dla celów sprzedaży.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                              |                  |                                                               |  |
| <b>Wartość nieruchomości:</b>                                                                                                                         | <table border="1"> <tr> <td><b>Wartość prawa własności nieruchomości</b></td> <td><b>75 700 zł</b></td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>Słownie: siedemdziesiąt pięć tysięcy siedemset złotych</b></td> </tr> </table>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>Wartość prawa własności nieruchomości</b> | <b>75 700 zł</b> | <b>Słownie: siedemdziesiąt pięć tysięcy siedemset złotych</b> |  |
| <b>Wartość prawa własności nieruchomości</b>                                                                                                          | <b>75 700 zł</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                              |                  |                                                               |  |
| <b>Słownie: siedemdziesiąt pięć tysięcy siedemset złotych</b>                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                              |                  |                                                               |  |
| <b>DATA, na którą określono wartość nieruchomości ( POZIOM CEN)</b>                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                              |                  |                                                               |  |
| <b>18 czerwiec 2025 rok</b>                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                              |                  |                                                               |  |
| <b>DATA, na którą określono STAN nieruchomości:</b>                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                              |                  |                                                               |  |
| <b>31 maj 2025 rok</b>                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                              |                  |                                                               |  |
| Opracował:                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                              |                  |                                                               |  |
|                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                              |                  |                                                               |  |
| <b>RADOM</b>                                                                                                                                          | <b>18 czerwiec 2025 rok</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                              |                  |                                                               |  |

## **Spis treści**

|                                                                                                                               |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Wyciąg z operatu szacunkowego .....                                                                                           | 2  |
| Przedmiot, zakres i cel wyceny .....                                                                                          | 4  |
| Przedmiot wyceny .....                                                                                                        | 4  |
| Zakres wyceny .....                                                                                                           | 4  |
| Cel wyceny .....                                                                                                              | 4  |
| Podstawy opracowania operatu szacunkowego .....                                                                               | 4  |
| Podstawa formalna .....                                                                                                       | 4  |
| Podstawy materialno-prawne .....                                                                                              | 4  |
| Podstawy metodyczne .....                                                                                                     | 4  |
| Źródła danych merytorycznych .....                                                                                            | 5  |
| Daty istotne dla operatu szacunkowego .....                                                                                   | 5  |
| Opis i określenie stanu przedmiotu wyceny .....                                                                               | 5  |
| Stan prawny nieruchomości .....                                                                                               | 5  |
| Stan techniczno-użytkowy .....                                                                                                | 6  |
| Stan otoczenia i zagospodarowania .....                                                                                       | 6  |
| Uwarunkowania planistyczne .....                                                                                              | 8  |
| Analiza i charakterystyka rynku lokalnego .....                                                                               | 8  |
| Określenie rynku lokalnego .....                                                                                              | 8  |
| Charakterystyka rynku nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej oraz ocena rynku<br>w aspekcie cech rynkowych ..... | 9  |
| Sposób wyceny .....                                                                                                           | 11 |
| Rodzaj określonej wartości .....                                                                                              | 11 |
| Wybór podejścia, metody i techniki szacowania prawa własności .....                                                           | 11 |
| Obliczenie wartości prawa własności nieruchomości .....                                                                       | 13 |
| Charakterystyka wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych .....                                           | 13 |
| Określenie sumy współczynników korygujących .....                                                                             | 14 |
| Obliczenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości .....                                                                   | 14 |
| Klauzule i zastrzeżenia .....                                                                                                 | 15 |
| Wykaz załączników .....                                                                                                       | 16 |

## **1. Przedmiot, zakres i cel wyceny**

### **1.1. Przedmiot wyceny**

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa. W rejestrze ewidencji gruntów oznaczona jako działka nr 650/2, jednostka ewidencyjna 143004\_2 Orońsko, obręb 0012 Orońsko. Dla przedmiotowej działki przez Sąd Rejonowy w Szydłowcu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta RA1S/00027401/1.

### **1.2. Zakres wyceny**

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości prawa własności nieruchomości gruntowej.

### **1.3. Cel wyceny**

Ustalenie wartości nieruchomości dla celów sprzedaży.

## **2. Podstawy opracowania operatu szacunkowego**

### **2.1. Podstawa formalna**

Umowa z dnia 29.05.2025r. znak: GO/219/2025, zawarta pomiędzy Gminą Orońsko, reprezentowaną przez Wójta Gminy – Sylwestra Różyckiego a firmą „Wycena Nieruchomości Marcin Dygas”.

### **2.2. Podstawy materialno-prawne**

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 1145 z późn. zm.);
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. z 2023r., poz.1832);
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (t.j. Dz. U. z 2024r., poz. 1061z późn. zm.)

### **2.3. Podstawy metodyczne**

- Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych;
- „Zasady określania wartości nieruchomości. Metodyczne i prawne” A. Hopfer, L. Kotlewski, R. Cymerman, EDUCATERRA 2022;
- „Wycena nieruchomości” R. Cymerman, J. Cymerman Politechnika Koszalińska 2023;
- „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego” M. Prystupa, PFSRZM 2003
- „Szacowanie nieruchomości. Rzecznawstwo majątkowe” pod red. J. Dydenki, LEX Wolters Kluwer business, Warszawa 2012,
- „Leksykon Rzecznawcy Majątkowego”, PFSRM
- Czasopisma specjalistyczne – „Rzecznawca Majątkowy ”, „Wycena”.

## 2.4. Źródła danych merytorycznych

Podstawę przeprowadzonych analiz, obliczeń i ustaleń stanowiły:

- W zakresie określenia przedmiotu wyceny oraz cech (atrybutów) szacowanej nieruchomości korzystano z informacji uzyskanych podczas wywiadu terenowego i oględzin nieruchomości oraz zawartych w następujących zbiorach dokumentacji
  - ewidencja gruntów,
  - księga wieczysta,
  - studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Jastrzęb.
- W zakresie informacji o rynku nieruchomości podobnych do wycenianej korzystano z:
  - aktów notarialnych,
  - publikacji o obrocie nieruchomościami,
  - informacji uzyskanych z biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami,

## 3. Daty istotne dla operatu szacunkowego

|                                                                     |                      |
|---------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Data sporządzania wyceny                                            | 18 czerwiec 2025 rok |
| Data na którą określono wartość przedmiotu wyceny                   | 18 czerwiec 2025 rok |
| Data na którą określono i uwzględniono w wycenie stan nieruchomości | 31 maj 2025 rok      |
| Data dokonania oględzin nieruchomości                               | 31 maj 2025 rok      |

## 4. Opis i określenie stanu przedmiotu wyceny

### 4.1. Stan prawny nieruchomości

Zgodnie z zapisami:

- **Księgi Wieczystej RA1S/00027401/1** prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Szydłowcu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych

|                                             |                                                                                                                                                                        |
|---------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dział I – oznaczenie nieruchomości          | Nr działki – 650/2<br>Położenie: województwo mazowieckie, gmina Orońsko, miejscowość Orońsko<br>Sposób korzystania – działka<br>Obszar całej nieruchomości – 0,2100 ha |
| Dział I – spis praw związanych z własnością | Brak wpisów                                                                                                                                                            |
| Dział II – własność                         | Ujawnionym właścicielem nieruchomości jest Gmina Orońsko.                                                                                                              |
| Dział III – ciężary i ograniczenia          | Brak wpisów                                                                                                                                                            |
| Dział IV - hipoteki                         | Brak wpisów                                                                                                                                                            |

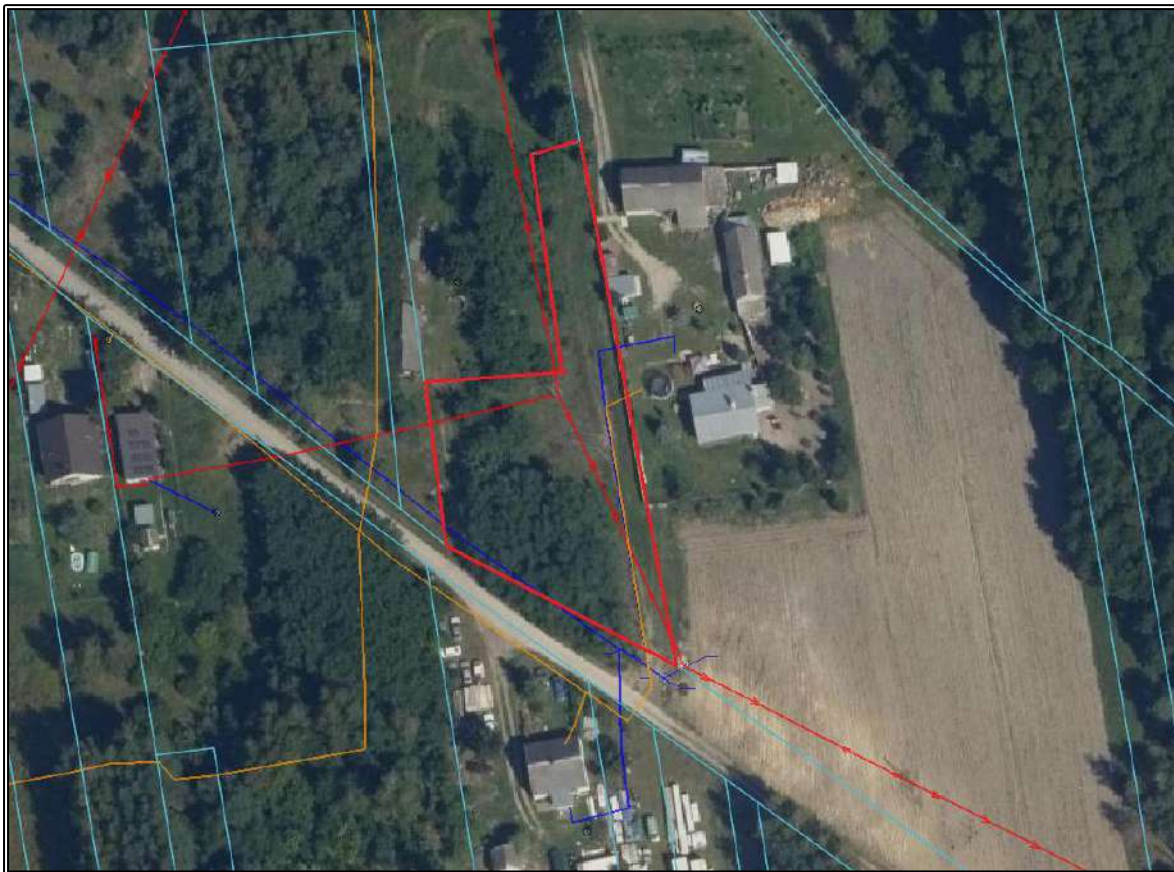
- **Rejestru gruntów**

| Nr działki                      | Ark. | Położenie działki | Opis użytku                | Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac. | Pow. użytku [ha]  | Pow. działki [ha] | Nr KW lub inny dokument własności |
|---------------------------------|------|-------------------|----------------------------|-------------------------------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------------|
| 650/2                           | 2    |                   | Grunty orne<br>Grunty orne | RV<br>RVI                                 | 0,0200<br>0,,1900 | 0,2100            | RA1S/00027401/1                   |
| Id działki: 143004_2.0012.650/2 |      |                   |                            |                                           |                   |                   |                                   |

#### 4.2. Stan techniczno-użytkowy

Działka nr 650/2 o powierzchni 2100 m<sup>2</sup> położona jest w Orońsku w powiecie sztydlowieckim.

Nieruchomość posiada nieregularny kształt. Część o pow. ok. 1520 m<sup>2</sup> położona od strony ulicy Leśnej posiada kształt trapezu prostokątnego o szerokości ok. 35 m. i długości od strony zachodniej ok. 29 m. i od strony wschodniej ok. 54 m. Działka przylega do szutrowej drogi gminnej bokiem o długości ok. 47 m. Pozostała część działki od strony północnej stanowi wąski pasek gruntu o średniej szerokości ok. 10 m. i długości ok. 40 m. Działka od strony południowej częściowo porośnięta samosiewami drzew i krzewów. Z uwagi na przebiegające przez działkę napowietrzne linie niskiego napięcia oraz wynikające z tego graniczenia związane ze strefą bezpieczeństwa wynoszącą min. 3 m. od skrajnych przewodów, działka ma ograniczone możliwości zagospodarowania. Dostęp do sieci elektroenergetycznej, wodociągowej i telefonicznej. Dostęp do działki od drogi wojewódzkiej DW735 ok. 160 m. drogą utwardzoną nawierzchnią bitumiczną a następnie ok. 220 m. drogą szutrową.

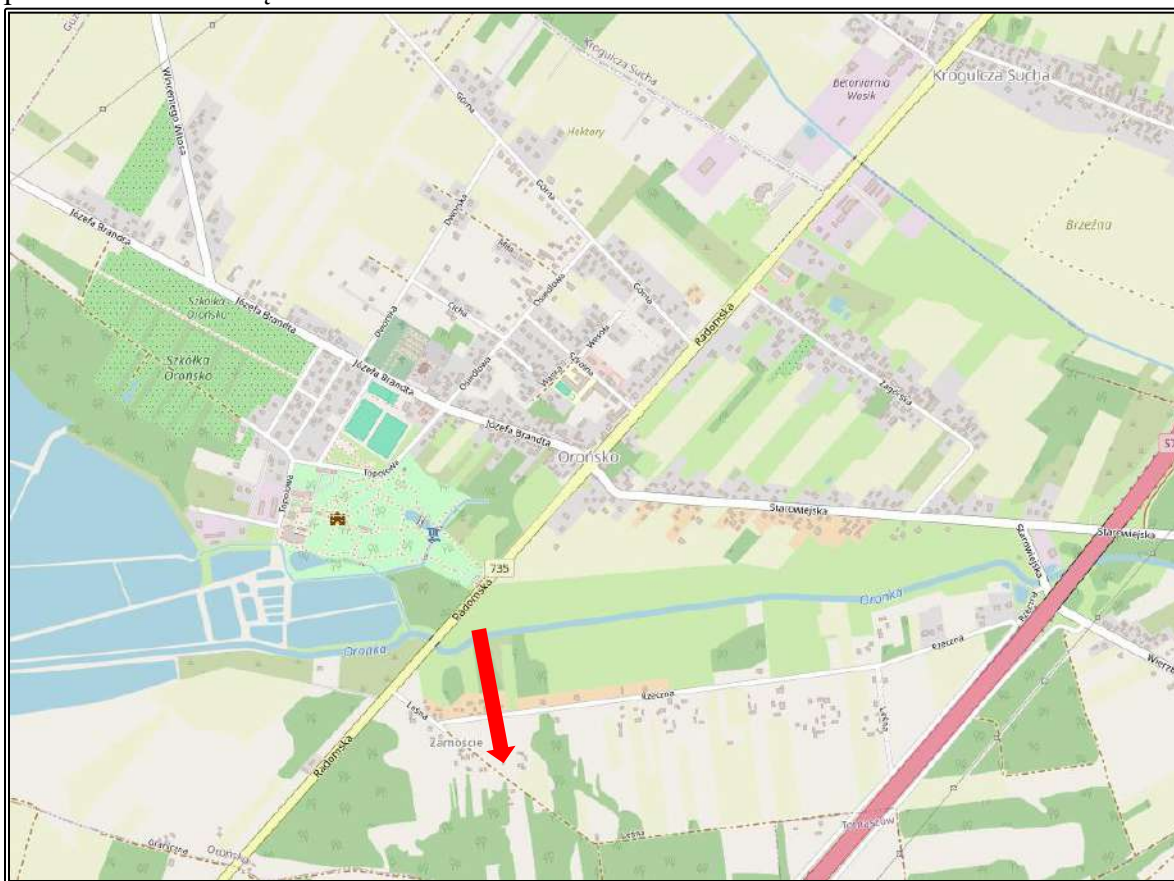


Źródło: <https://polska.e-mapa.net/>

#### 4.3. Stan otoczenia i zagospodarowania

Gmina Orońsko, na terenie której położona jest wyceniana nieruchomość znajduje się w południowej części województwa mazowieckiego, w powiecie sztydlowieckim. Gmina wiejska o powierzchni 81,97 km<sup>2</sup> ma charakter rolniczy. Użytki rolne zajmują około ok. 76% powierzchni gminy. Dominują gleby klas bonitacyjnych IV – VI. Rolnicza funkcja gminy oparta jest przede wszystkim na indywidualnych gospodarstwach rolnych. Liczba gospodarstw ogółem wynosi 789. Obszar gminy położony jest w dorzeczu rzeki Radomki - lewego dopływu Wisły. Przez zachodnią część gminy przepływa rzeka Szabasówka (lewy

dopływ rzeki Radomki), która stanowi odbiornik wód zbieranych na terenie gminy tj. Oronki i Młynówki. Na terenie gminy znajduje się 9 zbiorników wodnych małej retencji o łącznej powierzchni 178,14 ha. Układ komunikacyjny na terenie gminy Orońsko stanowią: droga krajowa o długości 9 km, 12 odcinków dróg powiatowych o łącznej długości 45,56 km i 35 odcinków dróg gminnych o łącznej długości 56,74 km. Zgodnie z danymi na koniec 2024r. gmina liczyła 5948 mieszkańców. Na terenie gminy na koniec 2023 roku w rejestrze REGON było zarejestrowanych 575 podmiotów gospodarki narodowej, z czego 471 stanowiły osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą. 1,7% (10) podmiotów jako rodzaj działalności deklarowało rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo, jako przemysł i budownictwo swój rodzaj działalności deklarowało 32,7% (188) podmiotów, a 65,6% (377) podmiotów w rejestrze zakwalifikowana jest jako pozostała działalność. Do najważniejszego miejsca kultury na terenie gminy jest zaliczane Centrum Rzeźby Polskiej, które tworzą: Ośrodek Pracy Twórczej Rzeźbiarzy, Muzeum Rzeźby Współczesnej, Pałac Józefa Brandta, Ośrodek Promocji i Dokumentacji Rzeźby oraz Park Krajobrazowy. Na terenie gminy działają cztery publiczne szkoły podstawowe w Ciepłej, Guzowie, Orońsku i Wałsnowie oraz przedszkole samorządowe w Orońsku.



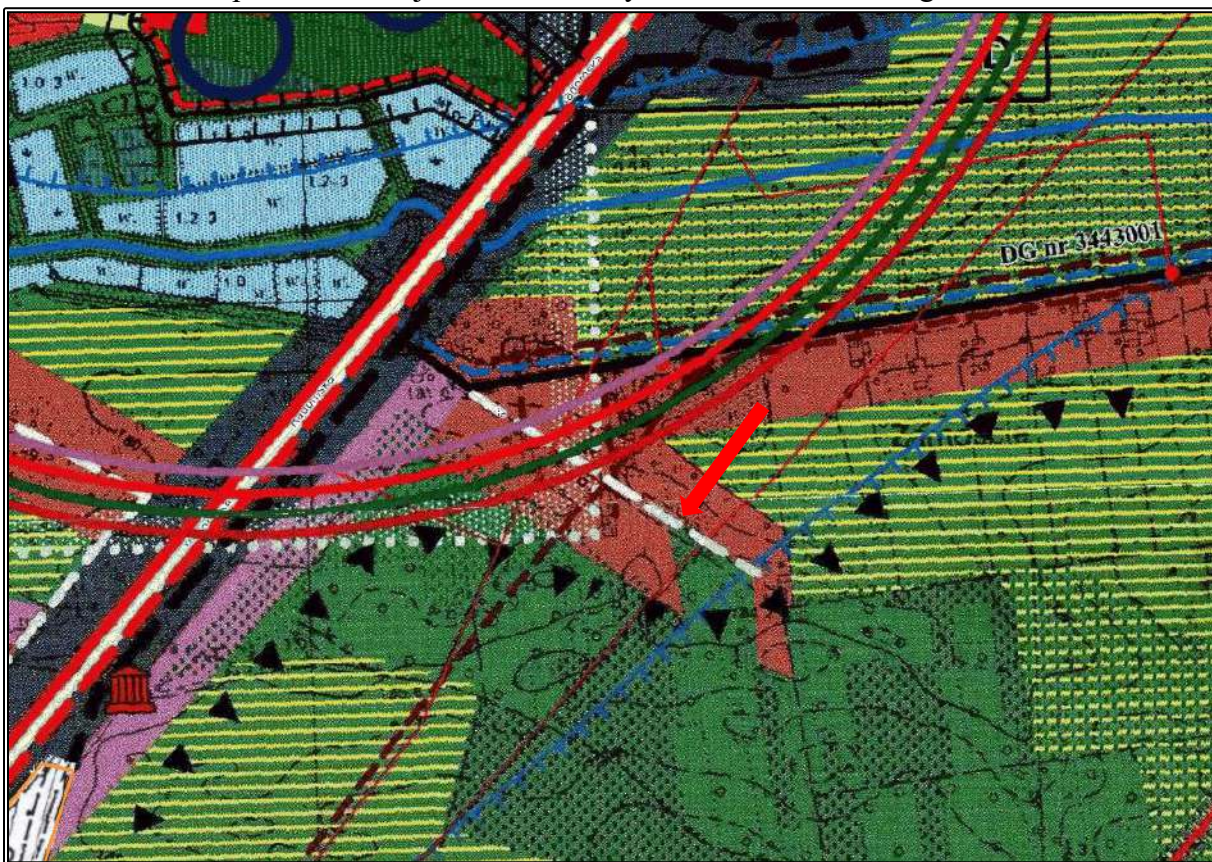
Źródło: <https://www.streetmap.pl>

Orońsko, na terenie którego leży wyceniana nieruchomość, stanowi siedzibę władz gminnych oraz pełni rolę wielofunkcyjnego ośrodka obsługi ludności całej gminy, w którym znajdują się siedziby wszystkich instytucji i obiektów użyteczności publicznej na poziomie lokalnym - Banku Spółdzielczego, Gminnej Biblioteki Publicznej, Samodzielnego Zakładu Opieki Zdrowotnej, punktu aptecznego, Gminnego Ośrodka Kultury, Ochotniczej Straży Pożarnej. W miejscowości znajduje się również kompleks boisk sportowych „ORLIK”, stadion sportowy zarządzany przez Gminny Klub Sportowy „ORONKA”, który posiada budynek klubowy, pełnowymiarowe boisko piłkarskie

z oświetleniem i zadaszoną trybuną oraz boisko treningowe. Dostępne są również pawilony handlowe (DINO, Delikatesy CENTRUM). Do centrum Szydłowca będącego siedzibą władz powiatowych, z pełnym dostępem do zaplecza handlowo – usługowego ok. 12 km. Przedmiotowa nieruchomość położona jest w odległości ok. 1,4 m od centrum z infrastrukturą usługowo – handlową. Bezpośrednie sąsiedztwo stanowią nieliczne działki z zabudową jednorodzinną oraz grunty niezabudowane – rolne oraz zadrzewione.

#### 4.4. Uwarunkowania planistyczne

Przedmiotowa nieruchomość nie jest objęta ustaleniami żadnego obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Teren całej Gminy Orońsko objęty jest opracowaniem pn. „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Orońsko” (nie stanowi aktu prawa miejscowego), uchwalonym przez Radę Gminy w Orońsku Uchwałą Nr XI/97/99 z dnia 30 kwietnia 1999 r., w którego ustaleniach teren przedmiotowej działki to tereny mieszkaniowo – usługowe.



## 5. Analiza i charakterystyka rynku lokalnego

### 5.1. Określenie rynku lokalnego

- Rodzaj rynku – analizie poddano lokalny rynek obrotu nieruchomościami niezabudowanymi położonymi na terenach dopuszczających zabudowę mieszkaniową
- Obszar rynku – powiat szydłowiecki, miejscowości: Orońsko i Jastrząb
- Okres badania cen – do analizy przyjęto okres od sierpnia 2023 r.

## 5.2. Charakterystyka rynku nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej oraz ocena rynku w aspekcie cech rynkowych

Rynek obrotu nieruchomościami na obszarze objętym analizą jest mały. Przez okres ostatnich 3 lat, tj. od początku 2022r. na tym terenie miało miejsce tylko 145 transakcji (dane z Rejestrów Cen i Wartości Nieruchomości prowadzonych przez Urzędy Gminy). Transakcje te obejmowały nieruchomości wszystkich rodzajów: zabudowane, niezabudowane, rolne, lokalowe. W miejscowości Orońsko, na terenie której położona jest wyceniana nieruchomość, w tym okresie miało miejsce 49 transakcji. O mało rozwiniętym rynku nieruchomości na terenie gminy Orońsko świadczy też ilość ofert dostępnych na portalach zajmujących się obrotem nieruchomościami. Aktualnie na portalu <https://www.otodom.pl> jest 15 ofert, z czego 5 dotyczy domów mieszkalnych jednorodzinnych, 2 to oferty gruntów z zabudową magazynową a pozostałe to działki niezabudowane – rolne i budowlane. Dla potrzeb niniejszej wyceny przyjęto transakcje nieruchomościami niezabudowanymi położonymi na terenach dopuszczających zabudowę mieszkaniową. Przyjmuje się, że minimalna powierzchnia działki pod zabudowę wolnostojącą to 500 m<sup>2</sup>. Na terenach wiejskich, gdzie układ przestrzenny zabudowy jest znacznie luźniejszy, największym zainteresowaniem cieszą się działki o powierzchni od ok. 1000 m<sup>2</sup> do 2000 m<sup>2</sup> – powierzchni umożliwiającej postawienie domu oraz swobodę aranżacji pozostałej części terenu. Większe działki generują duże koszty utrzymania i kłopot z zagospodarowaniem całej powierzchni. Co raz częściej nabywcy decydują się na kupno działki poza granicami miasta. Zakup działki w mieście to sporo większy wydatek niż kupno parceli na terenie podmiejskim lub na wsi. Dogodne połączenia drogowe z miastem oraz cena działki często decydują o takim wyborze.

Z procesu wyceny wykluczone zostały transakcje, które zostały zawarte w szczególnych warunkach (sprzedaż z bonifikatą, sprzedaż z odroczonym terminem zapłaty lub sprzedaż z odroczonym terminem wydania nieruchomości nabywcy). Wykluczono również takie, co do których istniały przesłanki, że strony mogły być od siebie zależne (np. strony umowy łączyło bliskie pokrewieństwo), oraz te, w których brak było informacji nt stawki lub kwoty podatku VAT zawartej w cenie (jeżeli w akcie notarialnym jednoznacznie wskazano cenę brutto).

Z analizowanego okresu czasu przyjęto 12 transakcji nieruchomościami zgodnymi z określonym lokalnym rynkiem.

*Tabela 1 – zestawienie transakcji*

| Lp | Gmina    | Obręb    | Nr rep.    | Pow. działki [m <sup>2</sup> ] | Cena [zł]  | Cena [zł/m <sup>2</sup> pow. ] | Data transakcji |
|----|----------|----------|------------|--------------------------------|------------|--------------------------------|-----------------|
| 1  | JASTRZĄB | JASTRZĄB | AN 2987/23 | 999                            | 40 000 zł  | 40,04 zł                       | 2023-08-07      |
| 2  | OROŃSKO  | OROŃSKO  | AN 3879/23 | 2 548                          | 119 100 zł | 46,74 zł                       | 2023-11-16      |
| 3  | OROŃSKO  | OROŃSKO  | AN 6256/23 | 854                            | 30 000 zł  | 35,13 zł                       | 2023-11-20      |
| 4  | JASTRZĄB | JASTRZĄB | AN 171/24  | 1 099                          | 52 000 zł  | 47,32 zł                       | 2024-01-15      |
| 5  | OROŃSKO  | OROŃSKO  | AN 3662/24 | 700                            | 33 500 zł  | 47,86 zł                       | 2024-06-24      |
| 6  | OROŃSKO  | OROŃSKO  | AN 3650/24 | 615                            | 26 500 zł  | 43,09 zł                       | 2024-06-24      |
| 7  | JASTRZĄB | JASTRZĄB | AN 5584/24 | 2 361                          | 95 000 zł  | 40,24 zł                       | 2024-07-18      |
| 8  | OROŃSKO  | OROŃSKO  | AN 4559/24 | 852                            | 30 000 zł  | 35,21 zł                       | 2024-08-23      |
| 9  | JASTRZĄB | JASTRZĄB | AN 5202/24 | 2 044                          | 90 000 zł  | 44,03 zł                       | 2024-08-27      |
| 10 | OROŃSKO  | OROŃSKO  | AN 1349/25 | 1 526                          | 70 000 zł  | 45,87 zł                       | 2025-01-20      |
| 11 | JASTRZĄB | JASTRZĄB | AN 222/25  | 1046                           | 50 000 zł  | 47,80 zł                       | 2025-01-20      |
| 12 | OROŃSKO  | OROŃSKO  | AN 1349/25 | 928                            | 42 000 zł  | 45,26 zł                       | 2025-01-20      |

Na podstawie analiz własnych, ilości przeprowadzonych transakcji oraz informacji z biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami wynika, iż w badanym okresie ceny za nieruchomości podobne na wskazanym obszarze rynku nie wykazywały znaczących tendencji spadkowych bądź wzrostowych.

W związku z powyższym do dalszego procesu wyceny przyjęto, iż ceny uzyskane przy sprzedaży nieruchomości przyjętych do porównań są aktualne na datę wyceny.

Zgodnie z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny (PKZW) – NI 1 – „Nota interpretacyjna nr 1 – Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”, wielkość wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych oraz skalę ocen danej cechy można określić w zależności od stanu rynku, uwzględniając:

- a) wyniki analizy danych o cenach i cechach rynkowych nieruchomości podobnych będących przedmiotem obrotu rynkowego na określonym na potrzeby wyceny rynku nieruchomości;
- b) analogię do podobnych pod względem rodzaju i obszaru rynków lokalnych;
- c) badanie i/lub obserwację preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości;
- d) inny wiarygodny sposób.

Wagi cech określono metodą trzecią, na podstawie badania preferencji potencjalnych nabywców jakie zostało wykonane na potrzeby Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości oddział w Radomiu. Badanie objęło rzeczoznawców, pośredników i klientów biur obrotu nieruchomościami.

*Tabela 2 – cechy rynkowe i ich wagi*

| Lp   | Cechy rynkowe                                              | rzeczoznawcy majątkowi ( 21 osób)<br>waga cechy w % | klienci biur obrotu nieruchomościami ( 34 osoby )<br>waga cechy w % | pośrednicy ( 7 osób ) waga cechy w % | średnia waga cechy w % | średnia zaokrągl. waga cechy w % |
|------|------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------------------|----------------------------------|
| 1    | Lokalizacja                                                | 30,71%                                              | 24,71%                                                              | 30,00%                               | 28,47%                 | <b>28%</b>                       |
| 2    | Otoczenie i sąsiedztwo                                     | 14,28%                                              | 14,32%                                                              | 12,14%                               | 13,58%                 | <b>14%</b>                       |
| 3    | Wyposażenie w sieć infrastruktury technicznej (uzbrojenie) | 20,71%                                              | 28,68%                                                              | 21,43%                               | 23,61%                 | <b>24%</b>                       |
| 4    | Wielkość, kształt działki (możliwości zagospodarowania)    | 17,14%                                              | 16,71%                                                              | 14,29%                               | 16,05%                 | <b>16%</b>                       |
| 5    | Dostępność komunikacyjna                                   | 12,38%                                              | 12,79%                                                              | 13,57%                               | 12,91%                 | <b>13%</b>                       |
| 6    | Inne                                                       | 4,76%                                               | 2,79%                                                               | 8,57%                                | 5,38%                  | <b>5%</b>                        |
| SUMA |                                                            | 100%                                                | 100%                                                                | 100%                                 | 100%                   | 100%                             |

Zgodnie z tym badaniem wyodrębniono cechy mające wpływ na poziom cen i ich wag oraz, dla potrzeb szacowania, w ramach ustalonych cech rynkowych przyjęto skalę ich ocen.

Tabela 3 – cechy rynkowe, ich ocena i wagi

| Cechy rynkowe                                              | Opis                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Waga cechy w % | Skala |
|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-------|
| Lokalizacja                                                | Nieruchomości dobrze skomunikowane z miastem, z dobrą ekspozycją osiągają większe ceny jednostkowe. Położenie na terenach z utrudnionym dostępem do podstawowych obiektów handlowo-usługowych, daleko od zabudowań kształtuje jednostkowe ceny gruntów na niższym poziomie.                                                                                      | 28%            | 0-3   |
| Otoczenie i sąsiedztwo                                     | Położenie w sąsiedztwie działek o podobnym przeznaczeniu, w pobliżu obiektów usługowo-handlowych dodatkowo wpływa na ceny nieruchomości. Położenie w otoczeniu zabudowy do rewitalizacji kształtuje jednostkowe ceny gruntów na niższym poziomie                                                                                                                 | 14%            | 0-3   |
| Wyposażenie w sieć infrastruktury technicznej (uzbrojenie) | Tereny z pełnym dostępem do infrastruktury technicznej, osiągają najwyższe ceny, natomiast tereny wymagające dodatkowych uzgodnień i warunków przyłączenia, z dużymi nakładami inwestycyjnymi osiągają najniższe ceny jednostkowe                                                                                                                                | 24%            | 0-3   |
| Wielkość, kształt działki (możliwości zagospodarowania)    | Działki o pow. 1000 m <sup>2</sup> – 2000 m <sup>2</sup> i kształcie umożliwiającym racjonalne zagospodarowanie osiągają najwyższe ceny jednostkowe. Najmniejsze ceny osiągają grunty o kształcie nieregularnym, wąskie, ze zróżnicowaniem poziomów znacznie utrudniającym zagospodarowanie.                                                                     | 16%            | 0-3   |
| Dostępność komunikacyjna                                   | Działki z bezpośrednim zjazdem z ważniejszych dróg lub w bliskiej od nich odległości stanowią najatrakcyjniejsze tereny. Działki z dostępem drogą gruntową lub na zasadzie służebności osiągają najniższe ceny jednostkowe.                                                                                                                                      | 13%            | 0-3   |
| Inne                                                       | Np. stopień przygotowania nieruchomości do zagospodarowania - działki umożliwiające szybkie zagospodarowanie, nie wymagające większych nakładów na uporządkowanie, z przyłączami mediów na terenie działki cieszą się największym zainteresowaniem. Działki zarośnięte, podmokłe, wymagające dodatkowych nakładów są mniej atrakcyjne dla ewentualnych nabywców. | 5%             | 0-3   |

## 6. Sposób wyceny

### 6.1. Rodzaj określonej wartości

W myśl art. 150 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami „Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu”.

Zgodnie z art. 151, ust. 1 „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.”

Pojęcie „szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość” oznacza wyrażoną w pieniądzu kwotę, którą, rozsądnie biorąc, można uzyskać w transakcji rynkowej w dniu, na który wartość została określona. Jest to najlepsza cena, którą może uzyskać sprzedawca oraz najbardziej korzystna cena, którą zgodzi się zapłacić kupujący.

Pojęcie to oznacza również, iż wartość nieruchomości jest wielkością szacowaną, a nie kwotą z góry ściśle określoną lub faktycznie zapłaconą ceną. Jest to hipotetyczna cena, za którą w dniu wyceny można zawrzeć transakcję odpowiadającą wszystkim wymogom definicji wartości rynkowej.”

### 6.2. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania prawa własności

Po uwzględnieniu celu i zakresu wyceny, przeznaczenia nieruchomości i jej stanu prawnego, oraz informacji rynkowych o podobnych nieruchomościach, właściwą

procedurą do określenia wartości rynkowej nieruchomości będzie **metoda korygowania ceny średniej, mieszcząca się w podejściu porównawczym**.

Art. 153 pkt 1 UoGN określa na czym polega podejście porównawcze: „*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*”.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny 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 korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych w zbiorze stanowiącym podstawę wyceny współczynnikami korygującymi wynikającymi z oceny wycenianej nieruchomości w odniesieniu do przyjętej skali ocen poszczególnych cech rynkowych, z uwzględnieniem położenia ceny średniej w przedziale pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną.*

Zgodnie z pkt 4.2 Noty Interpretacyjnej nr 1 (NI 1) „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości” procedura postępowania przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej polega na:

- 5.2.1. *Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,*
- 5.2.2. *Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.*
- 5.2.3. *Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.*
- 5.2.4. *Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.*
- 5.2.5. *Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.*
- 5.2.6. *Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.*
- 5.2.7. *Obliczenie ceny średniej ( $C_{sr}$ ) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalenie ceny minimalnej ( $C_{min}$ ) i ceny maksymalnej ( $C_{max}$ ).*
- 5.2.8. *Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej ( $C_{min}$ ) i nieruchomości o cenie maksymalnej ( $C_{max}$ ), z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.*
- 5.2.9. *Obliczenie dolnej granicy [ $C_{min}/C_{sr}$ ] i górnej granicy [ $C_{max}/C_{sr}$ ] sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych.*
- 5.2.10. *Określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen wycenianej nieruchomości, z uwzględnieniem określonych granic i położenia*

cenę średniej w przedziale  $[C_{min}, C_{max}]$ . Nie wyklucza się innych sposobów ustalania wielkości współczynników korygujących cenę średnią.

5.2.11. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$W_R = C_{sr} \sum_{i=1}^n u_i$$

gdzie:

$u_i$  - oznacza wartość  $i$ -tego współczynnika korygującego,

$n$  - liczba współczynników korygujących.

5.2.12. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np.  $m^2$  powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

## 7. Obliczenie wartości prawa własności nieruchomości

### 7.1. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych

1. Lokalizacja – nieruchomość położona jest w odległości ok. 1,4 m od centrum z infrastrukturą usługowo – handlową. Ocena cechy „lokalizacja” – 1
2. Otoczenie i sąsiedztwo - sąsiedztwo stanowią nieliczne działki z zabudową jednorodzinną oraz grunty niezabudowane – rolne oraz zadrzewione. Ocena cechy „otoczenie i sąsiedztwo” – 1
3. Uzbrojenie – dostęp do sieci elektroenergetycznej, wodociągowej i telefonicznej. Ocena cechy „uzbrojenie” – 2
4. Wielkość, kształt działki (możliwości zagospodarowania) – działka o pow. 2100  $m^2$  posiada nieregularny kształt. Część o pow. ok. 1520  $m^2$  położona od strony ulicy Leśnej posiada kształt trapezu prostokątnego o szerokości ok. 35 m. i długości od strony zachodniej ok. 29 m. i od strony wschodniej ok. 54 m. Działka przylega do szutrowej drogi gminnej bokiem o długości ok. 47 m. Pozostała część działki od strony północnej stanowi wąski pasek gruntu o średniej szerokości ok. 10 m. i długości ok. 40 m. Ocena cechy „wielkość, kształt działki (możliwości zagospodarowania)” – 0
5. Dostępność komunikacyjna – dostęp do działki od drogi wojewódzkiej DW735 ok. 160 m. drogą utwardzoną nawierzchnią bitumiczną a następnie ok. 220 m. drogą szutrową. Ocena cechy „dostęp komunikacyjny” – 2
6. Inne - działka od strony południowej częściowo porośnięta samosiewami drzew i krzewów. Z uwagi na przebiegające przez działkę napowietrzne linie niskiego napięcia oraz wynikające z tego graniczenia związane ze strefą bezpieczeństwa wynoszącą min. 3 m. od skrajnych przewodów, działka ma ograniczone możliwości zagospodarowania. Ocena cechy „inne” – 0

Tabela 4 - charakterystyka szacowanej nieruchomości

| Lp. | Cechy rynkowe                                              | Ocena cechy |
|-----|------------------------------------------------------------|-------------|
| 1   | Lokalizacja                                                | 1           |
| 2   | Otoczenie i sąsiedztwo                                     | 1           |
| 3   | Wyposażenie w sieć infrastruktury technicznej (uzbrojenie) | 2           |
| 4   | Wielkość, kształt działki (możliwości zagospodarowania)    | 0           |
| 5   | Dostępność komunikacyjna                                   | 2           |
| 6   | Inne                                                       | 0           |

Określenie ceny średniej ( $C_{\text{sr}}$ ) ze zbioru transakcji przyjętych do analizy - nieruchomości reprezentatywnych (próbki reprezentatywnej).

$$C_{\text{sr}} = \frac{C_1 + C_2 + C_3 + \dots + C_{n-1} + C_n}{n}$$

$$C_{\text{sr}} = 43,22 \text{ zł/m}^2 \quad C_{\text{max}} = 47,86 \text{ zł/m}^2 \quad C_{\text{min}} = 35,13 \text{ zł/m}^2$$

Określenie zakresu sumy współczynników korygujących jako:

$$\left[ \frac{C_{\text{min}}}{C_{\text{sr}}}, \frac{C_{\text{max}}}{C_{\text{sr}}} \right]$$

$$\frac{C_{\text{min}}}{C_{\text{sr}}} = \frac{35,13}{43,22} = 0,8128$$

$$\frac{C_{\text{max}}}{C_{\text{sr}}} = \frac{47,86}{43,22} = 1,1074$$

## 7.2. Określenie sumy współczynników korygujących

Tabela 5 – określenie wartości współczynnika korygującego

| Rodzaj cechy                                                | Cechy nier. wycenianej | Waga cechy (%) | Zakres współczynników korygujących |        | Wartość współczynnika korygującego |
|-------------------------------------------------------------|------------------------|----------------|------------------------------------|--------|------------------------------------|
| Lokalizacja                                                 | 1                      | 28,00%         | 0,2276                             | 0,3101 | 0,2551                             |
| Otoczenie i sąsiedztwo                                      | 1                      | 14,00%         | 0,1138                             | 0,1550 | 0,1275                             |
| Wypożyczenie w sieć infrastruktury technicznej (uzbrojenie) | 2                      | 24,00%         | 0,1951                             | 0,2658 | 0,2422                             |
| Wielkość, kształt działki (możliwości zagospodarowania)     | 0                      | 16,00%         | 0,1301                             | 0,1772 | 0,1301                             |
| Dostępność komunikacyjna                                    | 2                      | 13,00%         | 0,1057                             | 0,1440 | 0,1312                             |
| inne                                                        | 0                      | 5,00%          | 0,0406                             | 0,0554 | 0,0406                             |
| RAZEM                                                       |                        | 100%           | 0,8128                             | 1,1074 | 0,9267                             |

## 7.3. Obliczenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości

Wartość rynkową 1 m<sup>2</sup> powierzchni nieruchomości gruntowej  $W_{1m^2}$  określono wg poniższego wzoru:

$$W_{ha} = C_{\text{sr}} \sum_{i=1}^n u_i$$

gdzie:

$C_{\text{sr}}$  - cena średniej ze zbioru transakcji przyjętych do analizy

$u_i$  - wartość i - tego współczynnika korygującego

$n$  - liczba współczynników korygujących

Wartość rynkowa wycenianej nieruchomości gruntowej w odniesieniu do 1 m<sup>2</sup> powierzchni wyniesie:

$$W_{lm}^2 = 43,22 \text{ zł/m}^2 \times 0,9267 = 40,05 \text{ zł/m}^2$$

$$W_R = W_{lm}^2 \times p = 40,05 \text{ zł/m}^2 \times 2100 \text{ m}^2 = 84\,105 \text{ zł}$$

W przypadku niniejszego opracowania wykorzystano możliwość wykorzystania współczynnika korygującego „K” dla określenia wartości rynkowej zgodnie z Notą interpretacyjną nr 1 Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny:

„Przy stosowaniu metody porównywania parami i metody korygowania ceny średniej można stosować dodatkowo współczynnik korekcyjny K z przedziału [0,90, 1,10]”.

Z uwagi na brak wśród nieruchomości porównawczych takich, które miałyby równie niekorzystny kształt oraz ograniczenia związane z przebiegiem sieci, zastosowano współczynnik korekcyjny K w wysokości 0,9 wartości wycenianej nieruchomości.

$$W_R = 84\,105 \times 0,9 = 75\,694 \text{ zł}$$

**Po zaokrągleniu do 100**

**75 700.- zł**

**Słownie: siedemdziesiąt pięć tysięcy siedemset złotych.**

## **8. Klauzule i zastrzeżenia**

1. Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa, Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny opracowanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych, Standardami Zawodowymi Rzecznawców Majątkowych wydanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych - tymczasowymi notami interpretacyjnymi, a także zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym.
2. Niniejsze opracowanie sporządzone zostało tylko i wyłącznie dla Zamawiającego i dla celu określonego w opracowaniu; wykorzystanie wyceny dla innego celu niż określony w opracowaniu oraz przez osoby trzecie jest niedopuszczalne, przez autora nieprzewidziane i nie może stanowić podstawy ewentualnej odpowiedzialności autora opracowania.
3. 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. Operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie w/w okresu, po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego.
4. Niniejszy operat szacunkowy nie może być opublikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.
5. Ustalenia stanu przedmiotu wyceny, tak prawnego jak i faktycznego, dotyczą daty, na którą dokonano wyceny. Wszelkie zmiany, jakie mogły wystąpić po tej dacie w stanie prawnym i faktycznym przedmiotu wyceny, wymagać będą odrębnej analizy oraz aktualizacji wyceny. Późniejsze wykorzystanie wyceny w przypadku zmian na rynku nieruchomości także będzie wymagało aktualizacji wyceny.

6. Autor opracowania nie ponosi odpowiedzialności za wady prawne przedmiotu wyceny, których nie mógł stwierdzić na podstawie uzyskanych informacji od Zamawiającego lub w trakcie badania stanu prawnego na podstawie dostępnych dokumentów.
7. Zakłada się, że autorowi opracowania zgłoszono wszystkie znane okoliczności mające wpływ na oszacowanie wartości.
8. Powierzchnię gruntu przyjęto zgodnie z danymi zawartymi w ewidencji gruntów.

## **9. Wykaz załączników**

1. Wydruk z Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych KW Nr RA1S/00027401/1.
2. Protokół z badania ewidencji gruntów
3. Dokumentacja fotograficzna
4. Kopia dokumentu ubezpieczenia rzeczoznawcy majątkowego

TRESC KSIĘGI WIECZYSTej NR RA15/00027401/1, STAN Z DNIA 2025-06-11 13:54

przewodzonej przez Sąd Rejonowy w Szydłowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych - RA15

## NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

| Dział I-O                                                                                          | Dział I-Sp                                                                                                                                                                                                               | Dział II | Dział III                       | Dział IV          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|---------------------------------|-------------------|
| <b>DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI</b>                                                        |                                                                                                                                                                                                                          |          |                                 |                   |
| Numer bieżący nieruchomości                                                                        |                                                                                                                                                                                                                          |          |                                 | Nr podstawy wpisu |
| 1                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                          |          |                                 | 1                 |
| <b>Działki ewidencyjne</b>                                                                         |                                                                                                                                                                                                                          |          |                                 |                   |
| Lp. 1.                                                                                             | ---                                                                                                                                                                                                                      |          |                                 | Nr podstawy wpisu |
| Numer działki                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                          |          |                                 | 1                 |
| 650/2                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                          |          |                                 |                   |
| Położenie (numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość)                                     |                                                                                                                                                                                                                          | Lp. 1.   | 1 MAZOWIECKIE, OROŃSKO, OROŃSKO |                   |
| Sposób korzystania                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                          | DZIAŁKA  |                                 |                   |
| Obszar całej nieruchomości                                                                         |                                                                                                                                                                                                                          |          |                                 | Nr podstawy wpisu |
| 0,2100 HA                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                          |          |                                 | 1                 |
| <b>Komentarz do migracji</b>                                                                       |                                                                                                                                                                                                                          |          |                                 |                   |
| Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej |                                                                                                                                                                                                                          |          |                                 | Nr podstawy wpisu |
| 1                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                          |          |                                 | ---               |
| <b>DOKUMENTY BĄDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU</b>                                            |                                                                                                                                                                                                                          |          |                                 |                   |
| Nr podstawy wpisu                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                          |          |                                 |                   |
| 1                                                                                                  | MAPA: 3<br>(podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt)<br>DZ. KW.//00000774/09/, 2009-03-19 12:30:00, 2009-03-25 00:00:00, NIE<br>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu) |          |                                 |                   |

Powrót

TRESC KSIĘGI WIECZYSTej NR RA15/00027401/1, STAN Z DNIA 2025-06-11 13:55

przewodzonej przez Sąd Rejonowy w Szydłowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych - RA15

## NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

| Dział I-O                                             | Dział I-Sp | Dział II | Dział III | Dział IV |
|-------------------------------------------------------|------------|----------|-----------|----------|
| <b>DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ</b> |            |          |           |          |
| <b>BRAK WPISÓW</b>                                    |            |          |           |          |

Powrót

TRESC KSIĘGI WIECZYSTej NR RA15/00027401/1, STAN Z DNIA 2025-06-11 13:55

przewodzonej przez Sąd Rejonowy w Szydłowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych - RA15

## NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

| Dział I-O                                                         | Dział I-Sp                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Dział II | Dział III | Dział IV          |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-----------|-------------------|
| <b>DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ</b>                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |          |           |                   |
| <b>Właściciele</b>                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |          |           |                   |
| Lp. 1.                                                            | ---                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |          |           | Nr podstawy wpisu |
| Lp. 1.                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |          |           | 2, 3              |
| Lp. 1.                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |          |           | 1                 |
| Lp. 1.                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |          |           | 1/1               |
| Lp. 1.                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |          |           | ---               |
| Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (Nazwa) |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |          |           | GMINA OROŃSKO     |
| <b>DOKUMENTY BĄDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU</b>           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |          |           |                   |
| Nr podstawy wpisu                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |          |           |                   |
| 2                                                                 | DECYZJA NR 403/R/10 ZNKA SPN.R.IP.77231/62/09, 2010-04-29, WOJEWODA MAZOWIECKI; 13<br>(przedmiot decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu; położenie dokumentu - numer karty akt)<br>DZ. KW.//00001119/10/, 2010-06-10 09:00:00, 2010-06-10 00:00:00, NIE<br>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu) |          |           |                   |
| 3                                                                 | KARTA INWENTARYZACYJNA NIERUCHOMOŚCI; 14<br>(wskazanie podstawy; położenie dokumentu - numer karty akt)<br>DZ. KW.//03001119/10/, 2010-06-10 09:00:00, 2010-06-10 00:00:00, NIE<br>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)                                                                                   |          |           |                   |

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR RA15/00027401/1, STAN Z DNIA 2025-06-11 13:55

przebiegającej przez SAO REJONOWY W SZYDŁOWICU, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - RA15

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

| Dział I-Q                                    | Dział I-Sp | Dział II | Dział III | Dział IV |
|----------------------------------------------|------------|----------|-----------|----------|
| DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA |            |          |           |          |
| BRAK WPISÓW                                  |            |          |           |          |

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR RA15/00027401/1, STAN Z DNIA 2025-06-11 13:55

przebiegającej przez SAO REJONOWY W SZYDŁOWICU, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - RA15

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

| Dział I-Q           | Dział I-Sp | Dział II | Dział III | Dział IV |
|---------------------|------------|----------|-----------|----------|
| DZIAŁ IV - HIPOTEKA |            |          |           |          |
| BRAK WPISÓW         |            |          |           |          |

[Powrót](#)

Wypis z dokumentu sporządzony na podstawie art. 155 ust. 2 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 1145 z późn. zm.)

## **INFORMACJA Z EWIDENCJI GRUNTÓW**

|                       |                  |
|-----------------------|------------------|
| Województwo           | mazowieckie      |
| Powiat                | szydlowiecki     |
| Jednostka ewidencyjna | 143004_2 Orońsko |
| Obręb numer           | 0012             |
| Obręb nazwa           | Orońsko          |

| Nr<br>działki                   | Ark. | Położenie działki | Opis użytku                | Oznaczenie<br>użytków<br>i konturów<br>klasyfikac. | Pow.<br>użytku<br>[ha] | Pow.<br>działki<br>[ha] | Nr KW lub inny<br>dokument<br>własności |
|---------------------------------|------|-------------------|----------------------------|----------------------------------------------------|------------------------|-------------------------|-----------------------------------------|
| 650/2                           | 2    |                   | Grunty orne<br>Grunty orne | RV<br>RVI                                          | 0,0200<br>0,,1900      | 0,2100                  | RA1S/00027401/1                         |
| Id działki: 143004_2.0012.650/2 |      |                   |                            |                                                    |                        |                         |                                         |

**DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA**





# CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

**WYCENA NIERUCHOMOŚCI Marcin Dygas**

**26-600 Radom, Źródtowa 6A**

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie  
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

**Nr polisy SRM0017447**

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: 30/11/2024 - 29/11/2025**

**na sumę gwarancyjną: 25 000 EUR**

**słownie: dwadzieścia pięć tysięcy euro**

**składka za ubezpieczenie wynosi: 146.00 PLN**

*Lidia Machalska*  
Staryzy Specjalista ds. Ubezpieczeń

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

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

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





**Rzecznawca Majątkowy**  
uprawnienia zawodowe nr 6349

**Marcin Dygas**

ul. Źródłowa 6A lok. 1

26-606 Radom

tel. 502 258 082

e-mail: rzecznawca.radom@interia.pl

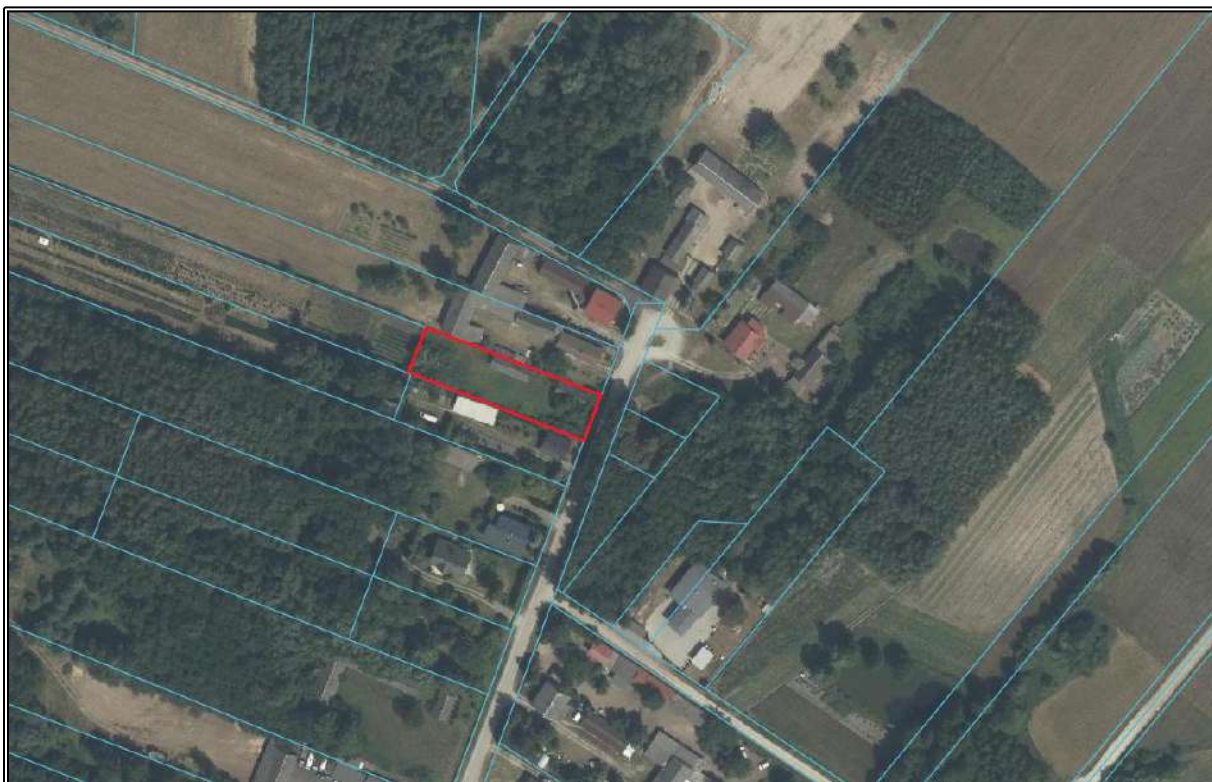
# OPERAT SZACUNKOWY

Rodzaj nieruchomości:

**nieruchomość gruntowa zabudowana**

Położenie nieruchomości:

**powiat szydlowiecki  
jedn. ewid. 143004\_2 Orońsko  
obręb 0007 Guzów  
nr działki 811/1**



Opracował:

**Radom, 18 czerwiec 2025 rok**

| WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| RODZAJ NIERUCHOMOŚCI:                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Nieruchomość gruntowa                                                                  |
| Jednostka ewidencyjna, obręb, nr działki:                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | - jednostka ewidencyjna: 143004_2 Orońsko<br>- obręb: 0007 Guzów<br>- działka nr 811/1 |
| Rodzaj wycenianego prawa:                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Prawo własności.                                                                       |
| Określenie osób którym przysługuje prawo do nieruchomości:                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Ujawnionym właścicielem nieruchomości jest Gmina Orońsko.                              |
| Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Szydłowcu IV Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta RA1S/00038156/8. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                        |
| Obciążenia i hipoteki:                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                        |
| Dział III – ciężary i ograniczenia: brak wpisów                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                        |
| Dział IV – Hipoteki: brak wpisów                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                        |
| Opis nieruchomości                                                                                                                            | Grunt<br>Działka nr 811/1 o pow. 1258 m <sup>2</sup> położona jest w Woli Guzowskiej, części wsi Guzów, w gminie Orońsko. Nieruchomość posiada kształt prostokąta o szerokości ok. 18 m. i długości ok. 69 m. Działka płaska bez różnicowań poziomów. Od strony drogi porośnięta samosiewami krzewów. Posiada dostęp do sieci elektro-energetycznej, wodociągowej i telefonicznej                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                        |
|                                                                                                                                               | Zabudowania<br>Mieszkalny budynek jednokondygnacyjny o konstrukcji drewnianej, niepodpiwniczony, wybudowany na planie prostokąta, o pow. zabudowy (zgodnie z ewidencją budynków) – 52 m <sup>2</sup> . Kubatura budynku – ok. 186 m <sup>2</sup> . Budynek w stanie do rozbiórki.<br>Budynek gospodarczy, murowany, jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony, wybudowany na planie prostokąta, o pow. zabudowy (zgodnie z ewidencją budynków) – 61 m <sup>2</sup> . Konstrukcja budynku w stanie umożliwiającym dalsze użytkowane, po remoncie – m.in. wymianie pokrycia dachowego (aktualnie eternit). |                                                                                        |
| CEL WYCENY                                                                                                                                    | Ustalenie wartości nieruchomości dla celów sprzedaży.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                        |
| Wartość nieruchomości:                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                        |
|                                                                                                                                               | Wartość prawa własności nieruchomości                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 28 600 zł                                                                              |
|                                                                                                                                               | Słownie: dwadzieścia osiem tysięcy sześćset złotych                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                        |
| DATA, na którą określono wartość nieruchomości ( POZIOM CEN)                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 18 czerwiec 2025 rok                                                                   |
| DATA, na którą określono STAN nieruchomości:                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 31 maj 2025 rok                                                                        |
| Opracował:                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                        |
| RADOM                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 18 czerwiec 2025 rok                                                                   |

## **Spis treści**

|                                                                                                                            |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Wyciąg z operatu szacunkowego .....                                                                                        | 2  |
| Przedmiot, zakres i cel wyceny .....                                                                                       | 4  |
| Przedmiot wyceny .....                                                                                                     | 4  |
| Zakres wyceny .....                                                                                                        | 4  |
| Cel wyceny .....                                                                                                           | 4  |
| Podstawy opracowania operatu szacunkowego .....                                                                            | 4  |
| Podstawa formalna .....                                                                                                    | 4  |
| Podstawy materialno-prawne .....                                                                                           | 4  |
| Podstawy metodyczne .....                                                                                                  | 4  |
| Źródła danych merytorycznych .....                                                                                         | 5  |
| Daty istotne dla operatu szacunkowego .....                                                                                | 5  |
| Opis i określenie stanu przedmiotu wyceny .....                                                                            | 5  |
| Stan prawny nieruchomości .....                                                                                            | 5  |
| Stan techniczno-użytkowy .....                                                                                             | 6  |
| Stan otoczenia i zagospodarowania .....                                                                                    | 6  |
| Uwarunkowania planistyczne .....                                                                                           | 8  |
| Analiza i charakterystyka rynku lokalnego .....                                                                            | 8  |
| Określenie rynku lokalnego .....                                                                                           | 8  |
| Charakterystyka rynku nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej oraz ocena rynku w aspekcie cech rynkowych ..... | 9  |
| Sposób wyceny .....                                                                                                        | 11 |
| Rodzaj określonej wartości .....                                                                                           | 11 |
| Wybór podejścia, metody i techniki szacowania prawa własności .....                                                        | 11 |
| Obliczenie wartości prawa własności gruntu $W_G$ .....                                                                     | 13 |
| Charakterystyka wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych .....                                        | 14 |
| Określenie sumy współczynników korygujących .....                                                                          | 14 |
| Obliczenie wartości prawa własności gruntu $W_G$ .....                                                                     | 15 |
| Szacowanie kosztów likwidacji budynku $K_L$ .....                                                                          | 15 |
| Obliczenie wartości prawa własności nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny $W_{PW}$ .....                              | 15 |
| Klauzule i zastrzeżenia .....                                                                                              | 16 |
| Wykaz załączników .....                                                                                                    | 16 |

## **1. Przedmiot, zakres i cel wyceny**

### **1.1. Przedmiot wyceny**

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana. W rejestrze ewidencji gruntów oznaczona jako działka nr 811/1, jednostka ewidencyjna 143004\_2 Orońsko, obręb 0007 Guzów. Dla przedmiotowej działki przez Sąd Rejonowy w Szydłowcu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta RA1S/00038156/8.

### **1.2. Zakres wyceny**

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej wg stanu na dzień oględzin..

### **1.3. Cel wyceny**

Ustalenie wartości nieruchomości dla celów sprzedaży.

## **2. Podstawy opracowania operatu szacunkowego**

### **2.1. Podstawa formalna**

Umowa z dnia 29.05.2025r. znak: GO/219/2025, zawarta pomiędzy Gminą Orońsko, reprezentowaną przez Wójta Gminy – Sylwestra Różyckiego a firmą „Wycena Nieruchomości Marcin Dygas”.

### **2.2. Podstawy materialno-prawne**

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 1145 z późn. zm.);
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. z 2023r., poz.1832);
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (t.j. Dz. U. z 2024r., poz. 1061z późn. zm.)

### **2.3. Podstawy metodyczne**

- Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych;
- „Zasady określania wartości nieruchomości. Metodyczne i prawne” A. Hopfer, L. Kotlewski, R. Cymerman, EDUCATERRA 2022;
- „Wycena nieruchomości” R. Cymerman, J. Cymerman Politechnika Koszalińska 2023;
- „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego” M. Prystupa, PFSRZM 2003
- „Szacowanie nieruchomości. Rzeczoznawstwo majątkowe” pod red. J. Dydenki, LEX Wolters Kluwer business, Warszawa 2012,
- „Leksykon Rzeczoznawcy Majątkowego”, PFSRM
- Czasopisma specjalistyczne – „Rzeczoznawca Majątkowy ”, „Wycena”.

## 2.4. Źródła danych merytorycznych

Podstawę przeprowadzonych analiz, obliczeń i ustaleń stanowiły:

- W zakresie określenia przedmiotu wyceny oraz cech (atrybutów) szacowanej nieruchomości korzystano z informacji uzyskanych podczas wywiadu terenowego i oględzin nieruchomości oraz zawartych w następujących zbiorach dokumentacji
  - ewidencja gruntów,
  - księga wieczysta,
  - studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
- W zakresie informacji o rynku nieruchomości podobnych do wycenianej korzystano z:
  - aktów notarialnych,
  - publikacji o obrocie nieruchomościami,
  - informacji uzyskanych z biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami,

## 3. Daty istotne dla operatu szacunkowego

|                                                                     |                      |
|---------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Data sporządzania wyceny                                            | 18 czerwiec 2025 rok |
| Data na którą określono wartość przedmiotu wyceny                   | 18 czerwiec 2025 rok |
| Data na którą określono i uwzględniono w wycenie stan nieruchomości | 31 maj 2025 rok      |
| Data dokonania oględzin nieruchomości                               | 31 maj 2025 rok      |

## 4. Opis i określenie stanu przedmiotu wyceny

### 4.1. Stan prawny nieruchomości

Zgodnie z zapisami:

- **Księgi Wieczystej RA1S/00038156/8** prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Szydłowcu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych

|                                             |                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dział I – oznaczenie nieruchomości          | Nr działki – 811/1<br>Położenie: województwo mazowieckie, gmina Orońsko, miejscowość Guzów<br>Sposób korzystania – Br grunty rolne zabudowane<br>Obszar całej nieruchomości – 0,1200 ha |
| Dział I – spis praw związanych z własnością | Brak wpisów                                                                                                                                                                             |
| Dział II – własność                         | Ujawnionym właścicielem nieruchomości jest Gmina Orońsko.                                                                                                                               |
| Dział III – ciężary i ograniczenia          | Brak wpisów                                                                                                                                                                             |
| Dział IV - hipoteki                         | Brak wpisów                                                                                                                                                                             |

- **Rejestru gruntów**

| Nr działki                      | Ark. | Położenie działki | Opis użytku             | Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac. | Pow. użytku [ha] | Pow. działki [ha] | Nr KW lub inny dokument własności |
|---------------------------------|------|-------------------|-------------------------|-------------------------------------------|------------------|-------------------|-----------------------------------|
| 811/1                           | 3    |                   | grunty rolne zabudowane | Br-RV1z                                   | 0,1258           | 0,1258            | RA1S/00038156/8                   |
| Id działki: 143004_2.0007.811/1 |      |                   |                         |                                           |                  |                   |                                   |

UWAGA: niezgodność powierzchni nieruchomości w ewidencji gruntów i księdze wieczystej. Dla potrzeb wyceny przyjęto powierzchnię z ewidencji gruntów.

#### 4.2. Stan techniczno-użytkowy

##### Grunt

Działka nr 811/1 o pow. 1258 m<sup>2</sup> położona jest w Woli Guzowskiej, części wsi Guzów, w gminie Orońsko.

Nieruchomość posiada kształt prostokąta o szerokości ok. 18 m. i długości ok. 69 m. Działka płaska bez zróżnicowań poziomów. Od strony drogi porośnięta samosiewami krzewów. Posiada dostęp do sieci elektro-energetycznej, wodociągowej i telefonicznej.



Źródło: <https://polska.e-mapa.net/>

##### Zabudowania

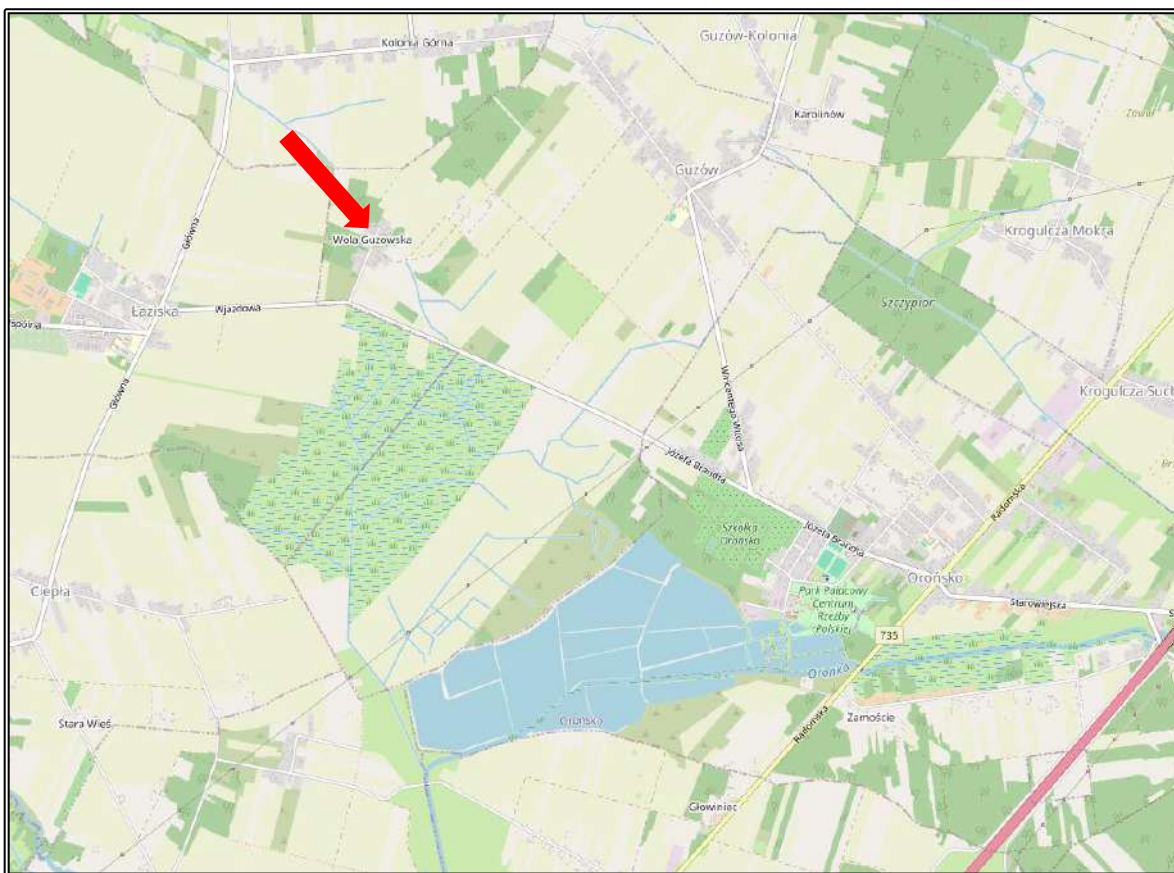
Mieszkalny budynek jednokondygnacyjny o konstrukcji drewnianej, niepodpiwniczony, wybudowany na planie prostokąta, o pow. zabudowy (zgodnie z ewidencją budynków) – 52 m<sup>2</sup>. Kubatura budynku – ok. 186 m<sup>3</sup>. Budynek w stanie do rozbiórki.

Budynek gospodarczy, murowany, jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony, wybudowany na planie prostokąta, o pow. zabudowy (zgodnie z ewidencją budynków) – 61 m<sup>2</sup>. Konstrukcja budynku w stanie umożliwiającym dalsze użytkowanie, po remoncie – m.in. wymianie pokrycia dachowego (aktualnie eternit).

#### 4.3. Stan otoczenia i zagospodarowania

Gmina Orońsko, na terenie której położona jest wyceniana nieruchomość znajduje się w południowej części województwa mazowieckiego, w powiecie sztybskim. Gmina wiejska o powierzchni 81,97 km<sup>2</sup> ma charakter rolniczy. Użytki rolne zajmują około ok. 76% powierzchni gminy. Dominują gleby klas bonitacyjnych IV – VI. Rolnicza funkcja gminy oparta jest przede wszystkim na indywidualnych gospodarstwach rolnych. Liczba gospodarstw ogółem wynosi 789. Obszar gminy położony jest w dorzeczu rzeki Radomki - lewego dopływu Wisły. Przez zachodnią część gminy przepływa rzeka Szabasówka (lewy dopływ rzeki Radomki), która stanowi odbiornik wód zbieranych na terenie gminy tj.

Oronki i Młynówki. Na terenie gminy znajduje się 9 zbiorników wodnych małej retencji o łącznej powierzchni 178,14 ha. Układ komunikacyjny na terenie gminy Orońsko stanowią: droga krajowa o długości 9 km, 12 odcinków dróg powiatowych o łącznej długości 45,56 km i 35 odcinków dróg gminnych o łącznej długości 56,74 km. Zgodnie z danymi na koniec 2023r. gmina liczyła 5927 mieszkańców. Na terenie gminy na koniec 2023 roku w rejestrze REGON było zarejestrowanych 575 podmiotów gospodarki narodowej, z czego 471 stanowiły osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą. 1,7% (10) podmiotów jako rodzaj działalności deklarowało rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo, jako przemysł i budownictwo swój rodzaj działalności deklarowało 32,7% (188) podmiotów, a 65,6% (377) podmiotów w rejestrze zakwalifikowana jest jako pozostała działalność. Do najważniejszego miejsca kultury na terenie gminy jest zaliczane Centrum Rzeźby Polskiej, które tworzą: Ośrodek Pracy Twórczej Rzeźbiarzy, Muzeum Rzeźby Współczesnej, Pałac Józefa Brandta, Ośrodek Promocji i Dokumentacji Rzeźby oraz Park Krajobrazowy. Na terenie gminy działają cztery publiczne szkoły podstawowe w Ciepłej, Guzowie, Orońsku i Wąsławicach oraz przedszkole samorządowe w Orońsku. Orońsko stanowi siedzibę władz gminnych oraz pełni rolę wielofunkcyjnego ośrodka obsługi ludności całej gminy, w którym znajdują się siedziby wszystkich instytucji i obiektów użyteczności publicznej na poziomie lokalnym - Banku Spółdzielczego, Gminnej Biblioteki Publicznej, Samodzielnego Zakładu Opieki Zdrowotnej, punktu aptecznego, Gminnego Ośrodka Kultury, Ochotniczej Straży Pożarnej. W miejscowości znajduje się również kompleks boisk sportowych „ORLIK”, stadion sportowy zarządzany przez Gminny Klub Sportowy „ORONKA”, który posiada budynek klubowy, pełnowymiarowe boisko piłkarskie z oświetleniem i zadaszoną trybunę oraz boisko treningowe. Dostępne są również pawilony handlowe (DINO, Delikatesy CENTRUM).

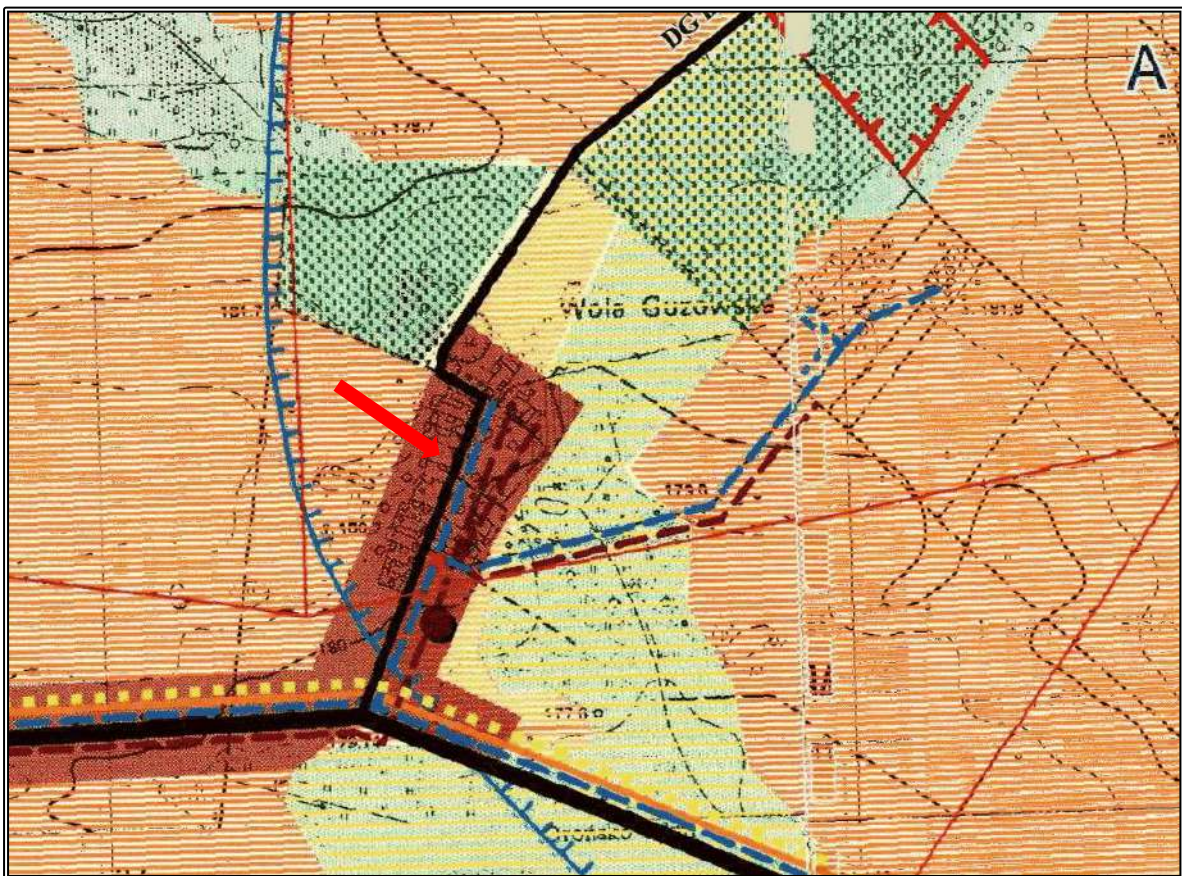


Źródło: <https://www.streetmap.pl>

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w Woli Guzowskiej, części wsi Guzów, w gminie Orońsko, stanowiącej niewielkie skupisko zabudowy mieszkalno-zagrodowej, w odległości ok. 4 km od Orońska. Działka w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowo – zagrodowej oraz gruntów niezabudowanych. Na miejscu brak dostępu do zaplecza handlowo-usługowego. Do centrum Szydłowca będącego siedzibą władz powiatowych, z pełnym dostępem do zaplecza handlowo – usługowego ok. 15 km.

#### 4.4. Uwarunkowania planistyczne

Przedmiotowa nieruchomość nie jest objęta ustaleniami żadnego obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Teren całej Gminy Orońsko objęty jest opracowaniem pn. „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Orońsko” (nie stanowi aktu prawa miejscowego), uchwalonym przez Radę Gminy w Orońsku Uchwałą Nr XI/97/99 z dnia 30 kwietnia 1999 r., w którego ustaleniach teren przedmiotowego gruntu to tereny mieszkaniowo-usługowe.



### 5. Analiza i charakterystyka rynku lokalnego

Z uwagi na fakt, iż nieruchomość wyceniana posiada części składowe gruntu w stanie mogącym je zakwalifikować do rozbiórki, wartość przedmiotu wyceny będzie stanowiła różnica wartości gruntu i kosztów likwidacji budynku na nim posadowionego.

#### 5.1. Określenie rynku lokalnego

- Rodzaj rynku – analizie poddano lokalny rynek obrotu nieruchomościami niezabudowanymi położonymi na terenach dopuszczających zabudowę mieszkaniowo - usługową.

- *Obszar rynku* – wsie powiatu szydłowieckiego
- *Okres badania cen* – do analizy przyjęto okres od czerwca 2023 r.

## 5.2. Charakterystyka rynku nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej oraz ocena rynku w aspekcie cech rynkowych.

Rynek nieruchomości położonych na terenach dopuszczających zabudowę mieszkaniową a jednocześnie usytuowanych w znacznym oddaleniu od ośrodków miejskich nie jest zbyt rozwinięty. Na obszarze Gminy Orońsko, od początku 2022r. miało miejsce tylko ok. 240 transakcji (dane z Rejestrów Cen i Wartości Nieruchomości prowadzonych przez Urzędy Gminy). Transakcje te obejmowały nieruchomości wszystkich rodzajów: zabudowane, niezabudowane, rolne, lokalowe. O mało rozwiniętym rynku nieruchomości na terenie gminy Orońsko świadczy też ilość ofert dostępnych na portalach zajmujących się obrotem nieruchomościami. Aktualnie na portalu <https://www.otodom.pl> jest 15 ofert, z czego 5 dotyczy domów mieszkalnych jednorodzinnych, 2 to oferty gruntów z zabudową magazynową a pozostałe to działki niezabudowane – rolne i budowlane. Dla potrzeb niniejszej wyceny przyjęto transakcje nieruchomościami niezabudowanymi położonymi na terenach przeznaczonych w SUIKZP na cele zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-zagrodowej lub, dla których została wydana decyzja o warunkach zabudowy – pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego, wolnostojącego. Przyjmuje się, że minimalna powierzchnia działki pod zabudowę wolnostojącą to 500 m<sup>2</sup>. Na terenach wiejskich, gdzie układ przestrzenny zabudowy jest znacznie luźniejszy, największym zainteresowaniem cieszą się działki o powierzchni od ok. 1000 m<sup>2</sup> do 2000 m<sup>2</sup> – powierzchni umożliwiającej postawienie domu oraz swobodę aranżacji pozostałej części terenu. Większe działki generują duże koszty utrzymania i kłopot z zagospodarowaniem całej powierzchni. Co raz częściej nabywcy decydują się na kupno działki poza granicami miasta. Zakup działki w mieście to sporo większy wydatek niż kupno parceli na terenie podmiejskim lub na wsi. Dogodne połączenia drogowe z miastem oraz cena działki często decydują o takim wyborze. Z procesu wyceny wykluczone zostały transakcje, które zostały zawarte w szczególnych warunkach (sprzedaż z bonifikatą, sprzedaż z odroczonym terminem zapłaty lub sprzedaż z odroczonym terminem wydania nieruchomości nabywcy). Wykluczono również takie, co do których istniały przesłanki, że strony mogły być od siebie zależne (np. strony umowy łączyło bliskie pokrewieństwo), oraz te, w których brak było informacji nt stawki lub kwoty podatku VAT zawartej w cenie (jeżeli w akcie notarialnym jednoznacznie wskazano cenę brutto).

Z analizowanego okresu czasu przyjęto 11 transakcji nieruchomościami zgodnymi z określonym lokalnym rynkiem.

*Tabela 1 – zestawienie transakcji*

| Lp | Gmina      | Obręb           | Nr rep.     | Pow. działki [m <sup>2</sup> ] | Cena [zł] | Cena [zł/m <sup>2</sup> pow. ] | Data transakcji |
|----|------------|-----------------|-------------|--------------------------------|-----------|--------------------------------|-----------------|
| 1  | SZYDŁOWIEC | ŚWIERCZEK       | AN 2899/23  | 1 611                          | 50 000 zł | 31,04 zł                       | 2023-06-07      |
| 2  | SZYDŁOWIEC | WOLA KORZENIOWA | AN 4360/23  | 966                            | 30 000 zł | 31,06 zł                       | 2023-08-29      |
| 3  | OROŃSKO    | HELENÓW         | AN 16505/23 | 2 241                          | 55 000 zł | 24,54 zł                       | 2023-08-29      |
| 4  | OROŃSKO    | KROGULCZA SUCHA | AN 2534/24  | 2 123                          | 70 000 zł | 32,97 zł                       | 2023-10-04      |
| 5  | OROŃSKO    | KROGULCZA SUCHA | AN 464/24   | 2 121                          | 70 000 zł | 33,00 zł                       | 2024-03-01      |
| 6  | JASTRZĄB   | LIPIENICE       | AN 6678/24  | 1 520                          | 30 000 zł | 19,74 zł                       | 2024-03-21      |
| 7  | OROŃSKO    | CHRONÓW KOLONIA | AN 2215/24  | 1 590                          | 52 000 zł | 32,70 zł                       | 2024-04-23      |
| 8  | SZYDŁOWIEC | ZDZIECHÓW       | AN 357/24   | 1 107                          | 39 000 zł | 35,23 zł                       | 2024-05-07      |

|    |            |                 |            |       |           |          |            |
|----|------------|-----------------|------------|-------|-----------|----------|------------|
| 9  | JASTRZĄB   | NOWY DWÓR       | AN 2639/24 | 1 215 | 36 530 zł | 30,07 zł | 2024-05-15 |
| 10 | JASTRZĄB   | KUŹNIA WIEŚ     | AN 2682/24 | 2 410 | 80 000 zł | 33,20 zł | 2024-05-16 |
| 11 | SZYDŁOWIEC | WOLA KORZENIOWA | AN 4992/24 | 1 000 | 27 000 zł | 27,00 zł | 2024-08-13 |

Na podstawie analiz własnych, ilości przeprowadzonych transakcji oraz informacji z biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami wynika, iż w badanym okresie ceny za nieruchomości podobne na wskazanym obszarze rynku nie wykazywały znaczących tendencji spadkowych bądź wzrostowych.

W związku z powyższym do dalszego procesu wyceny przyjęto, iż ceny uzyskane przy sprzedaży nieruchomości przyjętych do porównań są aktualne na datę wyceny.

Zgodnie z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny (PKZW) – NI 1 – „Nota interpretacyjna nr 1 – Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”, wielkość wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych oraz skalę ocen danej cechy można określić w zależności od stanu rynku, uwzględniając:

- wyniki analizy danych o cenach i cechach rynkowych nieruchomości podobnych będących przedmiotem obrotu rynkowego na określonym na potrzeby wyceny rynku nieruchomości;
- analogię do podobnych pod względem rodzaju i obszaru rynków lokalnych;
- badanie i/lub obserwację preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości;
- inny wiarygodny sposób.

Wagi cech określono metodą trzecią, na podstawie badania preferencji potencjalnych nabywców jakie zostało wykonane na potrzeby Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości oddział w Radomiu. Badanie objęło rzeczoznawców, pośredników i klientów biur obrotu nieruchomościami.

*Tabela 2 – cechy rynkowe i ich wagi*

| Lp   | Cechy rynkowe                                              | rzeczoznawcy majątkowi ( 21 osób)<br>waga cechy w % | klienci biur obrotu nieruchomościami ( 34 osoby )<br>waga cechy w % | pośrednicy ( 7 osób ) waga cechy w % | średnia waga cechy w % | średnia zaokrągl. waga cechy w % |
|------|------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------------------|----------------------------------|
| 1    | Lokalizacja                                                | 30,71%                                              | 24,71%                                                              | 30,00%                               | 28,47%                 | <b>28%</b>                       |
| 2    | Otoczenie i sąsiedztwo                                     | 14,28%                                              | 14,32%                                                              | 12,14%                               | 13,58%                 | <b>14%</b>                       |
| 3    | Wyposażenie w sieć infrastruktury technicznej (uzbrojenie) | 20,71%                                              | 28,68%                                                              | 21,43%                               | 23,61%                 | <b>24%</b>                       |
| 4    | Wielkość, kształt działki (możliwości zagospodarowania)    | 17,14%                                              | 16,71%                                                              | 14,29%                               | 16,05%                 | <b>16%</b>                       |
| 5    | Dostępność komunikacyjna                                   | 12,38%                                              | 12,79%                                                              | 13,57%                               | 12,91%                 | <b>13%</b>                       |
| 6    | Inne                                                       | 4,76%                                               | 2,79%                                                               | 8,57%                                | 5,38%                  | <b>5%</b>                        |
| SUMA |                                                            | 100%                                                | 100%                                                                | 100%                                 | 100%                   | 100%                             |

Zgodnie z tym badaniem wyodrębniono cechy mające wpływ na poziom cen i ich wag oraz, dla potrzeb szacowania, w ramach ustalonych cech rynkowych przyjęto skalę ich ocen.

Tabela 3 – cechy rynkowe, ich ocena i wagi

| Cechy rynkowe                                              | Opis                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Waga cechy w % | Skala |
|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-------|
| Lokalizacja                                                | Nieruchomości dobrze skomunikowane z miastem, z dobrą ekspozycją osiągają większe ceny jednostkowe. Położenie na terenach z utrudnionym dostępem do podstawowych obiektów handlowo-usługowych, daleko od zabudowań kształtuje jednostkowe ceny gruntów na niższym poziomie.                                                                                      | 28%            | 0-3   |
| Otoczenie i sąsiedztwo                                     | Położenie w sąsiedztwie działek o podobnym przeznaczeniu, w pobliżu obiektów usługowo-handlowych dodatnio wpływa na ceny nieruchomości. Położenie w otoczeniu zabudowy do rewitalizacji kształtuje jednostkowe ceny gruntów na niższym poziomie                                                                                                                  | 14%            | 0-3   |
| Wyposażenie w sieć infrastruktury technicznej (uzbrojenie) | Tereny z pełnym dostępem do infrastruktury technicznej, osiągają najwyższe ceny, natomiast tereny wymagające dodatkowych uzgodnień i warunków przyłączenia, z dużymi nakładami inwestycyjnymi osiągają najniższe ceny jednostkowe                                                                                                                                | 24%            | 0-3   |
| Wielkość, kształt działki (możliwości zagospodarowania)    | Działki o pow. 1000 m <sup>2</sup> – 2000 m <sup>2</sup> i kształcie umożliwiającym racjonalne zagospodarowanie osiągają najwyższe ceny jednostkowe. Najmniejsze ceny osiągają grunty o kształcie nieregularnym, wąskie, ze zróżnicowaniem poziomów znacznie utrudniającym zagospodarowanie.                                                                     | 16%            | 0-3   |
| Dostępność komunikacyjna                                   | Działki z bezpośrednim zjazdem z ważniejszych dróg lub w bliskiej od nich odległości stanowią najatrakcyjniejsze tereny. Działki z dostępem drogą gruntową lub na zasadzie służebności osiągają najniższe ceny jednostkowe.                                                                                                                                      | 13%            | 0-3   |
| Inne                                                       | Np. stopień przygotowania nieruchomości do zagospodarowania - działki umożliwiające szybkie zagospodarowanie, nie wymagające większych nakładów na uporządkowanie, z przyłączami mediów na terenie działki cieszą się największym zainteresowaniem. Działki zarośnięte, podmokłe, wymagające dodatkowych nakładów są mniej atrakcyjne dla ewentualnych nabywców. | 5%             | 0-3   |

## 6. Sposób wyceny

### 6.1. Rodzaj określonej wartości

W myśl art. 150 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami „Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu”.

Zgodnie z art. 151, ust. 1 „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.”

Pojęcie „szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość” oznacza wyrażoną w pieniądzu kwotę, którą, rozsądnie biorąc, można uzyskać w transakcji rynkowej w dniu, na który wartość została określona. Jest to najlepsza cena, którą może uzyskać sprzedawca oraz najbardziej korzystna cena, którą zgodzi się zapłacić kupujący.

Pojęcie to oznacza również, iż wartość nieruchomości jest wielkością szacowaną, a nie kwotą z góry ściśle określoną lub faktycznie zapłaconą ceną. Jest to hipotetyczna cena, za którą w dniu wyceny można zawrzeć transakcję odpowiadającą wszystkim wymogom definicji wartości rynkowej.”

### 6.2. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania prawa własności

Z uwagi na fakt, że nieruchomość posiada części składowe gruntu w stanie mogącym je zakwalifikować rozbiórki, dla określenia wartości rynkowej gruntu zastosowano metodę

korygowania ceny średniej z zakresu podejścia porównawczego i wartość tą pomniejszono o koszty rozbiórki części składowych gruntu.

Wartość przedmiotu wyceny  $W_{PW}$  będzie stanowiła różnica wartości gruntu  $W_G$  i kosztów likwidacji budynku na nim posadowionego  $K_L$ .

$$W_{PW} = W_G - K_L$$

Po uwzględnieniu celu i zakresu wyceny, przeznaczenia nieruchomości i jej stanu prawnego, oraz informacji rynkowych o podobnych nieruchomościach, właściwą procedurą do określenia wartości rynkowej nieruchomości będzie **metoda korygowania ceny średniej, mieszcząca się w podejściu porównawczym.**

Art. 153 pkt 1 UoGN określa na czym polega podejście porównawcze: „*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*”.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny 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.*
- § 8.2. *Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych w zbiorze stanowiącym podstawę wyceny współczynnikami korygującymi wynikającymi z oceny wycenianej nieruchomości w odniesieniu do przyjętej skali ocen poszczególnych cech rynkowych, z uwzględnieniem położenia ceny średniej w przedziale pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną.*

Zgodnie z pkt 4.2 Noty Interpretacyjnej nr 1 (NI 1) „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości” procedura postępowania przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej polega na:

- 5.2.1. *Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,*
- 5.2.2. *Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.*
- 5.2.3. *Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.*
- 5.2.4. *Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.*
- 5.2.5. *Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.*
- 5.2.6. *Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.*
- 5.2.7. *Obliczenie ceny średniej ( $C_{sr}$ ) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalenie ceny minimalnej ( $C_{min}$ ) i ceny maksymalnej ( $C_{max}$ ).*

- 5.2.8. Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej ( $C_{min}$ ) i nieruchomości o cenie maksymalnej ( $C_{max}$ ), z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- 5.2.9. Obliczenie dolnej granicy [ $C_{min}/C_{sr}$ ] i górnej granicy [ $C_{max}/C_{sr}$ ] sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych.
- 5.2.10. Określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen wycenianej nieruchomości, z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale [ $C_{min}$ ,  $C_{max}$ ]. Nie wyklucza się innych sposobów ustalania wielkości współczynników korygujących cenę średnią.
- 5.2.11. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$W_R = C_{sr} \sum_{i=1}^n u_i$$

gdzie:

- $u_i$  - oznacza wartość  $i$ -tego współczynnika korygującego,  
 $n$  - liczba współczynników korygujących.

- 5.2.12. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np.  $m^2$  powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

## 7. Obliczenie wartości prawa własności gruntu $W_G$

### 7.1. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych

1. Lokalizacja – nieruchomość położona jest w Woli Guzowskiej, części wsi Guzów, w gminie Orońsko, stanowiącej niewielkie skupisko zabudowy mieszkально-zagrodowej, w odległości ok. 4 km od Orońska. Do centrum Szydłowca będącego siedzibą władz powiatowych, z pełnym dostępem do zaplecza handlowo – usługowego ok. 15 km.  
Ocena cechy „lokalizacja” – 1
2. Otoczenie i sąsiedztwo - działka w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowo – zagrodowej oraz gruntów niezabudowanych. Na miejscu brak dostępu do zaplecza handlowo-usługowego.  
Ocena cechy „otoczenie i sąsiedztwo” – 1
3. Uzbrojenie – możliwość uzbrojenia w sieć elektroenergetyczną, wodociagową i telefoniczną.  
Ocena cechy „uzbrojenie” – 2.
4. Wielkość, kształt działki (możliwości zagospodarowania) – działka o pow.  $1258 m^2$  i kształcie kształcie prostokąta o szerokości ok. 18 m. i długości ok. 69 m  
Ocena cechy „wielkość, kształt działki (możliwości zagospodarowania)” – 3.
5. Dostępność komunikacyjna – wjazd na nieruchomość z drogi gminnej utwardzonej nawierzchnią bitumiczną  
Ocena cechy „dostęp komunikacyjny” – 2.
6. Inne - nieruchomość od strony drogi porośnięta samosiewami krzewów.  
Ocena cechy „inne” – 2

Tabela 4 - charakterystyka szacowanej nieruchomości

| Lp. | Cechy rynkowe                                              | Ocena cechy |
|-----|------------------------------------------------------------|-------------|
| 1   | Lokalizacja                                                | 1           |
| 2   | Otoczenie i sąsiedztwo                                     | 1           |
| 3   | Wyposażenie w sieć infrastruktury technicznej (uzbrojenie) | 2           |
| 4   | Wielkość, kształt działki (możliwości zagospodarowania)    | 3           |
| 5   | Dostępność komunikacyjna                                   | 2           |
| 6   | Inne                                                       | 2           |

Określenie ceny średniej ( $C_{\text{śr}}$ ) ze zbioru transakcji przyjętych do analizy - nieruchomości reprezentatywnych (próbki reprezentatywnej).

$$C_{\text{śr}} = \frac{C_1 + C_2 + C_3 + \dots + C_{n-1} + C_n}{n}$$

$$C_{\text{śr}} = 30,05 \text{ zł/m}^2 \quad C_{\text{max}} = 35,23 \text{ zł/m}^2 \quad C_{\text{min}} = 19,74 \text{ zł/m}^2$$

Określenie zakresu sumy współczynników korygujących jako:

$$\left[ \frac{C_{\text{min}}}{C_{\text{śr}}}, \frac{C_{\text{max}}}{C_{\text{śr}}} \right]$$

$$\frac{C_{\text{min}}}{C_{\text{śr}}} = \frac{19,74}{30,05} = 0,6569$$

$$\frac{C_{\text{max}}}{C_{\text{śr}}} = \frac{35,23}{30,05} = 1,1724$$

## 7.2. Określenie sumy współczynników korygujących

Tabela 6 – określenie wartości współczynnika korygującego

| Rodzaj cechy                                               | Cechy nier. wycenianej | Waga cechy (%) | Zakres współczynników korygujących |        | Wartość współczynnika korygującego |
|------------------------------------------------------------|------------------------|----------------|------------------------------------|--------|------------------------------------|
| Lokalizacja                                                | 1                      | 28,00%         | 0,1839                             | 0,3283 | 0,2320                             |
| Otoczenie i sąsiedztwo                                     | 1                      | 14,00%         | 0,0920                             | 0,1641 | 0,1160                             |
| Wyposażenie w sieć infrastruktury technicznej (uzbrojenie) | 2                      | 24,00%         | 0,1577                             | 0,2814 | 0,2401                             |
| Wielkość, kształt działki (możliwości zagospodarowania)    | 3                      | 16,00%         | 0,1051                             | 0,1876 | 0,1876                             |
| Dostępność komunikacyjna                                   | 2                      | 13,00%         | 0,0854                             | 0,1524 | 0,1301                             |
| inne                                                       | 2                      | 5,00%          | 0,0328                             | 0,0586 | 0,0500                             |
| RAZEM                                                      |                        | 100%           | 0,6569                             | 1,1724 | 0,9559                             |

## 7.3. Obliczenie wartości prawa własności gruntu $W_G$

Wartość rynkową gruntu  $W_G$  w odniesieniu do 1 m<sup>2</sup> powierzchni działki określono wg poniższego wzoru:

$$W_{ha} = C_{sr} \sum_{i=1}^n u_i$$

gdzie:

$C_{sr}$  - cena średniej ze zbioru transakcji przyjętych do analizy

$u_i$  - wartość  $i$  - tego współczynnika korygującego

$n$  - liczba współczynników korygujących

Wartość rynkowa gruntu w odniesieniu do 1 m<sup>2</sup> powierzchni wyniesie:

$$W_{lm}^2 = 30,05 \text{ zł/m}^2 \times 0,9559 = 28,72 \text{ zł/m}^2$$

$$W_G = W_{lm}^2 \times p = 28,72 \text{ zł/m}^2 \times 1258 \text{ m}^2 = 36\,130 \text{ zł}$$

## 8. Szacowanie kosztów likwidacji budynku K<sub>L</sub>

Przybliżone koszty likwidacji oszacowano na podstawie jednostkowych kosztów rozbiórki obiektów kubaturowych oraz jednostkowych kosztów transportu materiałów porozbiórkowych. Do wyliczeń przyjęto jednostkowe koszty na podstawie publikacji Poradnika Budowlanego „Ładny dom”, kalkulatorów budowlanych publikowanych na stronie [www.kb.pl](http://www.kb.pl) oraz informacji własnych. Jednostkowe koszty likwidacji zostały wyliczone przy założeniu, że roboty te są wykonywane przez firmę budowlaną, nie jest to rozbiórka ręczna ale z użyciem sprzętu mechanicznego. Na koszty te składają się: rozbiórka obiektu, usunięcie z działki materiałów, opłaty za "korzystanie ze środowiska" oraz składowanie materiałów na wysypisku. Wskaźniki cenowe dla robót rozbiórkowych zostały podane na 1 m<sup>3</sup> kubatury brutto rozbieranego obiektu (m<sup>3</sup> k.b.). Natomiast koszty transportu materiałów porozbiórkowych zostały podane za 1 m<sup>3</sup> objętości rozebranych konstrukcji.

Założenia do wyliczeń

Kubatura budynku – 186 m<sup>3</sup>

Ilość materiałów porozbiórkowych – przyjmuje się 30% kubatury – 56 m<sup>3</sup>

Koszt rozbiórki budynku – 30 zł/m<sup>3</sup> kubatury

Koszt wywozu i utylizacji gruzu – 35 zł/m<sup>3</sup>

$$K_L = 186 \text{ m}^3 \times 30 \text{ zł} + 56 \text{ m}^3 \times 35 \text{ zł} = 7\,540 \text{ zł}$$

## 9. Obliczenie wartości prawa własności nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny W<sub>PW</sub>.

Wartość przedmiotu wyceny W<sub>PW</sub> będzie stanowiła różnica wartości gruntu W<sub>G</sub> i kosztów likwidacji budynku na nim posadowionego K<sub>L</sub>.

$$W_{PW} = W_G - K_L$$

$$W_G = 36\,130 \text{ zł} \quad K_L = 7\,540 \text{ zł}$$

$$W_{PW} = 36\,130 \text{ zł} - 7\,540 \text{ zł} = 28\,590 \text{ zł}$$

**Po zaokrągleniu do 100**

**28 600.- zł**

**Słownie: dwadzieścia osiem tysięcy sześćset zł.**

## **10. Klauzule i zastrzeżenia**

1. Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa, Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny opracowanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych, Standardami Zawodowymi Rzecznawców Majątkowych wydanyymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych - tymczasowymi notami interpretacyjnymi, a także zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym.
2. Niniejsze opracowanie sporządzone zostało tylko i wyłącznie dla Zamawiającego i dla celu określonego w opracowaniu; wykorzystanie wyceny dla innego celu niż określony w opracowaniu oraz przez osoby trzecie jest niedopuszczalne, przez autora nieprzewidziane i nie może stanowić podstawy ewentualnej odpowiedzialności autora opracowania.
3. 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. Operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie w/w okresu, po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego.
4. Niniejszy operat szacunkowy nie może być opublikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.
5. Ustalenia stanu przedmiotu wyceny, tak prawnego jak i faktycznego, dotyczą daty, na którą dokonano wyceny. Wszelkie zmiany, jakie mogły wystąpić po tej dacie w stanie prawnym i faktycznym przedmiotu wyceny, wymagać będą odrębnej analizy oraz aktualizacji wyceny. Późniejsze wykorzystanie wyceny w przypadku zmian na rynku nieruchomości także będzie wymagało aktualizacji wyceny.
6. Autor opracowania nie ponosi odpowiedzialności za wady prawne przedmiotu wyceny, których nie mógł stwierdzić na podstawie uzyskanych informacji od Zamawiającego lub w trakcie badania stanu prawnego na podstawie dostępnych dokumentów.
7. Zakłada się, że autorowi opracowania zgłoszono wszystkie znane okoliczności mające wpływ na oszacowanie wartości.
8. Powierzchnię gruntu przyjęto zgodnie z danymi zawartymi w ewidencji gruntów.

## **11. Wykaz załączników**

1. Wydruk z Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych KW Nr RA1S/00038156/8.
2. Protokół z badania ewidencji gruntów
3. Dokumentacja fotograficzna
4. Kopia dokumentu ubezpieczenia rzeczoznawcy majątkowego



TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR RA15/00038156/8, STAN Z DNIA 2025-06-11 12:14

przeznaczona przez SĄD REJONOWY W SZYDŁOWCU, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - RA15

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

| Dział I-Q                                    | Dział I-Sp | Dział II | Dział III | Dział IV |
|----------------------------------------------|------------|----------|-----------|----------|
| DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA |            |          |           |          |
| BRAK WPISÓW                                  |            |          |           |          |

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR RA15/00038156/8, STAN Z DNIA 2025-06-11 12:14

przeznaczona przez SĄD REJONOWY W SZYDŁOWCU, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - RA15

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

| Dział I-Q           | Dział I-Sp | Dział II | Dział III | Dział IV |
|---------------------|------------|----------|-----------|----------|
| DZIAŁ IV - HIPOTEKA |            |          |           |          |
| BRAK WPISÓW         |            |          |           |          |

Powrót

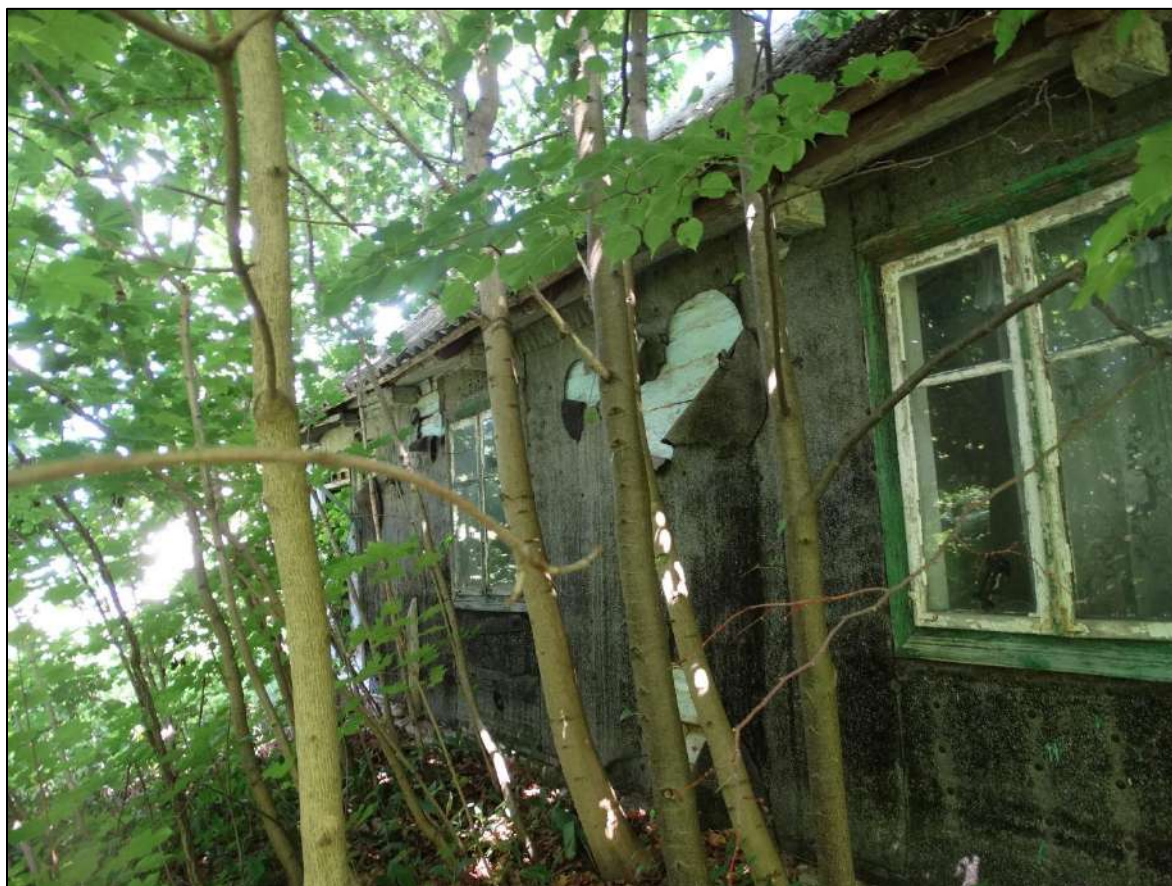
Wypis z dokumentu sporządzony na podstawie art. 155 ust. 2 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 1145 z późn. zm.)

### **INFORMACJA Z EWIDENCJI GRUNTÓW**

|                       |                  |
|-----------------------|------------------|
| Województwo           | mazowieckie      |
| Powiat                | szydłowiecki     |
| Jednostka ewidencyjna | 143004_2 Orońsko |
| Obręb numer           | 0007             |
| Obręb nazwa           | Guzów            |

| Nr<br>działki                   | Ark. | Położenie działki | Opis użytku                | Oznaczenie<br>użytków<br>i konturów<br>klasyfikac. | Pow.<br>użytku<br>[ha] | Pow.<br>działki<br>[ha] | Nr KW lub inny<br>dokument<br>własności |
|---------------------------------|------|-------------------|----------------------------|----------------------------------------------------|------------------------|-------------------------|-----------------------------------------|
| 811/1                           | 3    |                   | grunty rolne<br>zabudowane | Br-RVIZ                                            | 0,1258                 | 0,1258                  | RA1S/00038156/8                         |
| Id działki: 143004_2.0007.811/1 |      |                   |                            |                                                    |                        |                         |                                         |

**DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA**







# CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

**WYCENA NIERUCHOMOŚCI Marcin Dygas**

**26-600 Radom, Źródłowa 6A**

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie  
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

**Nr polisy SRM0017447**

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: 30/11/2024 - 29/11/2025**

**na sumę gwarancyjną: 25 000 EUR**

**stównie: dwadzieścia pięć tysięcy euro**

**składka za ubezpieczenie wynosi: 146.00 PLN**

*Lidia Machalska*  
Staryzy Specjalista dla Ubezpieczeń

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

iExpert.pl SA | [www.iewert.pl](http://www.iewert.pl)  
Al. Jerozolimskie 99/32 | 02-001 Warszawa  
tel.: 22 646 42 42 | fax: 22 100 26 26

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



**Protokół z posiedzenia**  
**11 Komisji Rewizyjnej**  
**w dniu 10 lutego 2026 r.**

Posiedzenie Komisji odbyło się w dniu 10 lutego 2026 roku. Rozpoczęło się o godzinie 14:40. Posiedzenie poprowadziła Przewodnicząca Komisji Pani Monika Głuch. W posiedzeniu wzięło udział 5 członków oraz zaproszeni goście.

**Obecni:**

1. Monika Głuch
2. Julita Grduk
3. Wiesława Kaczyńska
4. Adam Stańczyk
5. Paweł Matysiak

**Zaproszeni goście:**

1. Sławomir Grabowski – Kierownik Referatu Rozwoju i Gospodarki Komunalnej

Przewodniczący Komisji na protokolanta obrad powołał Panią Martę Gruszczyńską.

Zaproponowany porządek obrad Komisji:

1. Wypracowanie opinii w związku z wystąpieniem Rzecznika Dyscypliny Finansów Publicznych przy Regionalnej Izbie Obrachunkowej w Warszawie dotyczącym postępowania w sprawie pożyczki długoterminowej.
2. Wypracowanie opinii w związku z wystąpieniem Rzecznika Dyscypliny Finansów Publicznych przy Regionalnej Izbie Obrachunkowej w Warszawie dotyczącym postępowania o udzielenie kredytu.
3. Wypracowanie opinii w związku z czynnościami kontrolno-wyjaśniającymi dotyczącymi wykonywania mandatu radnego.
4. Wypracowanie opinii w związku z wystąpieniem Rzecznika Dyscypliny Finansów Publicznych przy Regionalnej Izbie Obrachunkowej w Warszawie dotyczącym udzielania zamówień publicznych.

#### **Ad. 1.**

Komisja Rewizyjna po zapoznaniu się z materiałami dotyczącymi postępowania w sprawie pożyczki długoterminowej przystąpiła do wypracowania opinii w przedmiotowej sprawie.

Po przeprowadzeniu dyskusji Przewodnicząca Komisji poddała pod głosowanie projekt opinii Komisji. W wyniku głosowania Komisja jednogłośnie, przy 5 głosach „za”, pozytywnie zaopiniowała sprawę dotyczącą postępowania w sprawie pożyczki długoterminowej.

#### **Ad. 2.**

Komisja Rewizyjna przystąpiła do wypracowania opinii dotyczącej postępowania w sprawie udzielenia kredytu.

Po zapoznaniu się z przygotowaną opinią oraz przeprowadzeniu dyskusji Przewodnicząca Komisji poddała opinię pod głosowanie. Komisja jednogłośnie, przy 5 głosach „za”, pozytywnie zaopiniowała sprawę dotyczącą postępowania o udzielenie kredytu.

#### **Ad. 3.**

Komisja Rewizyjna przystąpiła do wypracowania opinii w związku z czynnościami kontrolno-wyjaśniającymi dotyczącymi wykonywania mandatu radnego.

Po omówieniu treści opinii oraz wobec braku uwag ze strony członków Komisji Przewodnicząca Komisji poddała opinię pod głosowanie. Komisja jednogłośnie, przy 5 głosach „za”, pozytywnie zaopiniowała sprawę dotyczącą wykonywania mandatu radnego.

#### **Ad. 4.**

Przewodnicząca Komisji poprosiła Kierownika Referatu Rozwoju i Gospodarki Komunalnej Pana Sławomira Grabowskiego o przedstawienie informacji dotyczących wystąpienia Rzecznika Dyscypliny Finansów Publicznych przy Regionalnej Izbie Obrachunkowej w Warszawie odnoszącego się do udzielania zamówień publicznych.

Pan Sławomir Grabowski poinformował, że do Urzędu wpłynęło zawiadomienie o podejrzeniu naruszenia dyscypliny finansów publicznych polegającym na udzielaniu zamówień publicznych z naruszeniem przepisów ustawy Prawo zamówień publicznych. Zarzuty

dotyczyły w szczególności udzielania zamówień na nadzory inwestorskie z pominięciem procedur wynikających z ustawy oraz naruszenia regulaminu obowiązującego w Gminie.

Wyjaśniono, że zawiadomienie obejmowało inwestycje dotyczące budowy sieci kanalizacji sanitarnej przy ulicach Starowiejskiej i Górnej, budowy stawu oraz modernizacji układu komunikacyjnego obejmującego ulice Dworską, Cichą i Miłą.

Pan Sławomir Grabowski szczegółowo omówił przebieg postępowań dotyczących wskazanych inwestycji. Wskazał, że postępowania dotyczące ulic Starowiejskiej i Górnej były prowadzone jako dwa odrębne zadania inwestycyjne, mimo że objęte zostały jednym dofinansowaniem. Podkreślił, że oba postępowania zostały przeprowadzone zgodnie z ustawą Prawo zamówień publicznych przy wykorzystaniu platformy e-Zamówienia.

Wyjaśniono, że inwestycje różniły się zarówno lokalizacją, jak i sposobem realizacji, ponieważ jedna z nich prowadzona była w formule „zaprojektuj i wybuduj”, natomiast druga realizowana była na podstawie wcześniej przygotowanej dokumentacji projektowej. Wskazano, że przepisy ustawy Prawo zamówień publicznych dopuszczają możliwość podziału zamówień na części, jeżeli posiada to racjonalne i obiektywne uzasadnienie.

Następnie omówiono kwestie związane z wyborem inspektorów nadzoru inwestorskiego. Pan Sławomir Grabowski wyjaśnił, że dla inwestycji przy ulicach Starowiejskiej i Górnej zastosowano tryb przewidziany w regulaminie wewnętrznym Gminy, umożliwiający wybór wykonawcy w szczególnie uzasadnionych przypadkach. Wskazał, że procedury przetargowe dotyczące robót budowlanych były długotrwałe, wobec czego wcześniejsze określenie czasu realizacji nadzoru inwestorskiego nie było możliwe.

Poinformowano również, że dla inwestycji dotyczącej budowy stawu przeprowadzono postępowanie ofertowe publikowane w Biuletynie Informacji Publicznej, a wyboru dokonano na podstawie najkorzystniejszej oferty. Wskazano, że dokumentacja postępowania, w tym zapytania ofertowe oraz informacje o wyborze wykonawcy, została opublikowana w BIP.

W dalszej części omówiono postępowanie dotyczące nadzoru inwestorskiego dla modernizacji układu komunikacyjnego obejmującego ulice Dworską, Cichą i Miłą. Wyjaśniono, że zapytania ofertowe skierowano do trzech niezależnych podmiotów, a wyboru dokonano na podstawie

najkorzystniejszej oferty. Podkreślono, że wartość zamówienia nie przekraczała progów obligujących do stosowania procedur wynikających z ustawy Prawo zamówień publicznych.

Pan Sławomir Grabowski wskazał, że zarzuty dotyczące rzekomego dzielenia zamówień oraz obchodzenia przepisów ustawy są bezpodstawne. Podkreślił, że każde z postępowań dotyczyło odrębnego zakresu robót, realizowanego w innych lokalizacjach oraz w różnych okresach czasu. Zaznaczył również, że w przypadku omawianych postępowań stosowano różne tryby postępowania przewidziane obowiązującym regulaminem, co wyklucza możliwość uznania działań za utrwalony sposób naruszania przepisów.

Wskazano ponadto, że wszystkie dokumenty związane z prowadzonymi postępowaniami, w tym zapytania ofertowe, oferty wykonawców, protokoły z wyboru ofert oraz obowiązujące w czasie realizacji inwestycji zarządzenie regulujące zasady udzielania zamówień publicznych w Gminie, zostały zgromadzone i udostępnione Komisji.

Po przedstawieniu informacji Przewodnicząca Komisji zapytała, czy członkowie Komisji mają pytania do przedstawionego materiału. Wobec braku pytań Komisja ogłosiła przerwę celem opracowania projektu opinii dotyczącej wystąpienia Rzecznika Dyscypliny Finansów Publicznych przy Regionalnej Izbie Obrachunkowej w Warszawie odnoszącego się do udzielania zamówień publicznych.

Po wznowieniu obrad Przewodnicząca Komisji poddała wypracowaną opinię pod głosowanie. Komisja jednogłośnie, przy 5 głosach „za”, pozytywnie zaopiniowała przedmiotową sprawę.

Przewodnicząca Komisji Pani Monika Głuch stwierdziła, że porządek obrad został wyczerpany i zamknęła posiedzenie.

Na tym protokół zakończono.

**Protokolowała**

**Marta Gruszczyńska**

**Przewodnicząca Komisji**

**Monika Głuch**

**Protokół z posiedzenia**  
**12 Komisji Rewizyjnej**  
**w dniu 14 kwietnia 2026 roku**

Posiedzenie Komisji odbyło się w dniu 14 kwietnia 2026 roku. Rozpoczęło się o godzinie 13:25. Posiedzenie poprowadziła Przewodnicząca Komisji Pani Monika Głuch. W posiedzeniu wzięło udział 5 członków oraz zaproszeni goście.

**Obecni:**

1. Monika Głuch
2. Julita Grduk
3. Wiesława Kaczyńska
4. Adam Stańczyk
5. Paweł Matysiak

**Zaproszeni goście:**

1. Jacek Henzel – Kierownik Referatu Rozwoju i Gospodarki Komunalnej

Przewodniczący Komisji na protokolanta obrad powołał Panią Martę Gruszczyńską.

Zaproponowany porządek obrad Komisji:

1. Wypracowanie opinii w związku z wystąpieniem Rzecznika Dyscypliny Finansów Publicznych przy Regionalnej Izbie Obrachunkowej w Warszawie dotyczącym sprzedaży nieruchomości gminnych.
2. Sprawy różne.

**Ad. 1.**

Przewodnicząca Komisji poinformowała, że Komisja zebrała się celem wypracowania opinii w związku z wystąpieniem Rzecznika Dyscypliny Finansów Publicznych przy Regionalnej Izbie Obrachunkowej w Warszawie dotyczącym sprzedaży nieruchomości gminnych.

Wskazała, że sprawa była już wcześniej analizowana przez Komisję Rewizyjną podczas posiedzeń dotyczących czynności kontrolno-wyjaśniających związanych z wykonywaniem mandatu radnego. Przypomniała, że członkowie Komisji zapoznali się wówczas z dokumentacją dotyczącą sprzedaży nieruchomości, w tym z dokumentami przetargowymi oraz wyjaśnieniami dotyczącymi przebiegu postępowania.

Następnie Przewodnicząca Komisji poinformowała, że Komisja zapoznała się również z zawiadomieniem Rzecznika Dyscypliny Finansów Publicznych o podejrzeniu naruszenia dyscypliny finansów publicznych z dnia 25 lutego 2026 r. oraz pismem Wójta Gminy odnoszącym się do terminu i sposobu publikacji informacji dotyczącej sprzedaży mienia komunalnego.

W toku posiedzenia omówiono kwestie związane z publikacją informacji o zamiarze sprzedaży nieruchomości gminnych. Wskazano, że ogłoszenie zostało opublikowane w Biuletynie Informacji Publicznej w wymaganym terminie oraz w formie przewidzianej obowiązującymi przepisami prawa. Członkowie Komisji zapoznali się również z zarządzeniem dotyczącym sprzedaży nieruchomości, ogłoszeniem o przetargu oraz regulaminem postępowania.

Po analizie przedstawionych dokumentów Komisja ogłosiła przerwę celem opracowania projektu opinii.

Po wznowieniu obrad Przewodnicząca Komisji poinformowała, że Komisja Rewizyjna wypracowała opinię dotyczącą wystąpienia Rzecznika Dyscypliny Finansów Publicznych przy Regionalnej Izbie Obrachunkowej w Warszawie w sprawie sprzedaży nieruchomości gminnych.

Następnie Przewodnicząca Komisji poddała wypracowaną opinię pod głosowanie. Komisja jednogłośnie, przy 5 głosach „za”, pozytywnie zaopiniowała przedstawione stanowisko.

## **Ad. 2.**

W sprawach różnych nie poruszano dodatkowych tematów.

Przewodnicząca Komisji Pani Monika Głuch stwierdziła, że porządek obrad został wyczerpany i zamknęła posiedzenie.

Na tym protokół zakończono.

**Protokolowała**

**Marta Gruszczyńska**

**Przewodnicząca Komisji**

**Monika Głuch**