

Wojciech Kwietniewski

Operat szacunkowy

określający wartość rynkową niezabudowanej nieruchomości gruntowej zlokalizowanej na działkach nr 1564/3, nr 1567/2, nr 1777, nr 1778 i nr 1885 w obrębie 0003 Końskie, powiat konecki, woj. świętokrzyskie

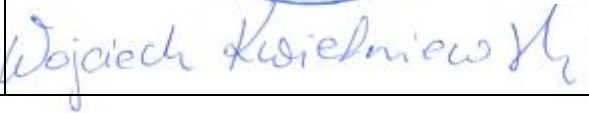


WYCENA NIERUCHOMOŚCI
WOJCIECH KWIETNIEWSKI

ul. Księdza Ściegiennego 121/61
25-115 Kielce
tel. 601477546
wyceny@onet.eu

Kielce, 20 lipca 2026r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Przedmiot wyceny	Niezabudowana nieruchomość gruntowa położona w obrębie 0003 Końskie, woj. świętokrzyskie na działkach nr 1564/3 o pow. 0,0674ha, nr 1567/2 o pow. 0,0218ha, nr 1777 o pow. 0,1463ha, nr 1778 o pow. 0,2460ha i nr 1885 o pow. 0,2084ha. Dla nieruchomości urządzona jest księga wieczysta KW nr KI1K/00057432/7 prowadzona przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Końskich.
Zakres wyceny	Zakres wyceny obejmuje udział 1/15 w prawie własności niezabudowanych działek nr 1564/3 o pow. 0,0674ha, nr 1567/2 o pow. 0,0218ha, nr 1777 o pow. 0,1463ha, nr 1778 o pow. 0,2460ha i nr 1885 o pow. 0,2084ha z obrębu 0003 Końskie, powiat konecki woj. świętokrzyskie.
Opis nieruchomości	Nieruchomość gruntowa niezabudowana, zlokalizowana na obrzeżach miasta Końskie w pobliżu terenów mieszkaniowych, rolnych i leśnych. Działki nr 1564/3 i 1567/2 położone są na terenie osiedla mieszkaniowego, w sąsiedztwie domów jednorodzinnych. Działki nr 1777 i nr 1778 sąsiadują ze sobą węższymi bokami, dostęp drogą leśną, gruntową; łącznie tworzą wąski prostokąt; porośnięte drzewkami samosiejkami, zakrzaczone. Działka 1885 przylega do drogi gruntowej leśnej. Zalesiona. Drzewostan opisany jako sosna w wieku 85lat. Otoczenie działek stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej indywidualnej, działki rolne i leśne.
Cel wyceny	Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości jako podstawy ustalenia ceny jej sprzedaży w ramach likwidacji składnika majątku wchodzącego w skład masy upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej.
Sposób wyceny	Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej Grunt leśny – metoda wskaźników szacunkowych, Drzewostan wg wartości drewna, technika wskaźnikowa
Oszacowana wartość rynkowa	Oszacowana wartość rynkowa (WR) udziału 1/15 w prawie własności niezabudowanej nieruchomości gruntowej wynosi: $W_g = 7\,425,00\text{ zł}$ <u>słownie:</u> siedem tysięcy czterysta dwadzieścia pięć i 00/100 złotych
Data sporządzenia operatu	20.07.2026r.
Autor operatu	  PODPIS ZAUFANY WOJCIECH KWIENTNIEWSKI 05.08.2026 11:00:46 GMT+0200 Dokument podpisany elektronicznie podpisem zaufanym 

SPIS TREŚCI

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO	2
SPIS TREŚCI.....	3
1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	4
1.1. PRZEDMIOT WYCENY	4
1.2. ZAKRES WYCENY	4
2. CEL WYCENY.....	4
3. PODSTAWY OPRACOWANIA.....	5
3.1. PODSTAWY FORMALNE	5
3.2. PODSTAWY MATERIALNO - PRAWNE	5
3.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE WYCENY	5
3.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH	6
3.4.1. Źródła danych o przedmiocie wyceny	6
3.4.2. Źródła danych o rynku nieruchomości	6
4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPERATU SZACUNKOWEGO	6
5. STAN PRZEDMIOTU WYCENY.....	6
5.1. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI	6
5.1.1. Księgi Wieczyste	6
5.1.2. Rejestr Gruntów.....	8
5.2. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI.....	9
5.3. STAN ZAGOSPODAROWANIA.....	10
5.4. STAN OTOCZENIA	12
6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI.....	14
7. ANALIZA RYNKU	14
7.1. ANALIZA I OKREŚLENIE RYNKU NIERUCHOMOŚCI	14
7.2. CHARAKTERYSTYKA RYNKU I SZACOWANEJ NIERUCHOMOŚCI W ASPEKcie CECH RYNKOWYCH	16
8. OKREŚLENIE SPOSOBU WYCENY	19
8.1. WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLANEJ WARTOŚCI	19
8.2. WYBÓR PODEJŚCIA I METODY WYCENY	19
8.3. METODOLOGIA WYCENY	20
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ.....	21
9.1. OKREŚLENIE TRENDU CZASOWEGO ORAZ WYBRANIE TRANSAKCJI DO ANALIZY	21
9.2. OBLICZENIE ZAKRESU SUMY WSPÓŁCZYNNIKÓW KORYGUJĄCYCH.....	23
9.3. OKREŚLENIE WPŁYWU CECH RYNKOWYCH NA WARTOŚĆ WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI	23
9.4. OCENA WYCENIANYCH NIERUCHOMOŚCI W ASPEKcie CECH RYNKOWYCH	24
9.5. OBLICZENIE WSPÓŁCZYNNIKÓW KORYGUJĄCYCH DZIAŁKI NIEZABUDOWANE	25
9.6. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI NIEZABUDOWANEJ	26
9.7. PRZEDSTAWIENIE METODY WYCENY GRUNTU LEŚNEGO	26
9.8. PRZEDSTAWIENIE METODY WYCENY DRZEWOSTANU	28
9.9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ GRUNTU LEŚNEGO	29
9.10. OKREŚLENIE WARTOŚCI DRZEWOSTANU	30
10. WYNIK KOŃCOWY WYCENY.....	30
11. WARTOŚĆ DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY	31
12. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	32
13. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW	32

PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w województwie świętokrzyskim, powiecie koneckim, w granicach administracyjnych miasta Końskie, w obrębie ewidencyjnym nr 0003 na działkach nr 1564/3 o pow. 0,0674ha, nr 1567/2 o pow. 0,0218ha, nr 1777 o pow. 0,1463ha, nr 1778 o pow. 0,2460ha i nr 1885 o pow. 0,2084ha.

Łączna powierzchnia działek wynosi 0,6899 ha.

Dla wycenianej nieruchomości w IV Wydziale Ksiąg Wieczystych, Sądu Rejonowego w Końskich prowadzona jest księga wieczysta nr K11K/00057432/7.

Nieruchomości stanowi współwłasność osób fizycznych.

1.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje udział 1/15 w prawie własności nieruchomości niezabudowanej położonej na działkach nr 1564/3 o pow. 0,0674ha, nr 1567/2 o pow. 0,0218ha, nr 1777 o pow. 0,1463ha, nr 1778 o pow. 0,2460ha i nr 1885 o pow. 0,2084ha. O łącznej pow. 0,6899ha z obrębu 0003 Końskie, powiat konecki, woj. świętokrzyskie.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie rynkowej wartości udziału 1/15 w prawie własności nieruchomości jako podstawy ustalenia ceny sprzedaży ze skutkiem egzekucyjnym na podstawie art. 313 ustawy z dnia 28.02.2003 r. Prawo upadłościowe (tekst jednolity na podstawie Dz. U. z 2025 r. poz. 614, 1085, 1170, 1172, z 2026r. poz. 331, 340) w związku z likwidacją składnika majątku.

Art. 311. 1. Likwidacji masy upadłości dokonuje się przez sprzedaż z wolnej ręki lub w drodze przetargu lub aukcji przedsiębiorstwa upadłego w całości lub jego zorganizowanych części, nieruchomości i ruchomości, wierzytelności oraz innych praw majątkowych wchodzących w skład masy upadłości albo przez ściągnięcie wierzytelności od dłużników upadłego i wykonanie innych jego praw majątkowych.

Art. 313. 1. Sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej. Nabywca składników masy upadłości nie odpowiada za zobowiązania podatkowe upadłego, także powstałe po ogłoszeniu upadłości.

2. Sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej lub nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych sędziemu-komisarzowi w terminie określonym w art. 51 ust. 1 pkt 5. W miejsce prawa, które wygasło, uprawniony nabywa prawo do zaspokojenia wartości wygasłego prawa z ceny uzyskanej ze sprzedaży obciążonej nieruchomości. Skutek ten powstaje z chwilą zawarcia umowy sprzedaży. Podstawą do wykreślenia praw, które wygasły na skutek sprzedaży, jest prawomocny plan podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej. Podstawą wykreślenia hipoteki jest umowa sprzedaży nieruchomości.

3. Pozostają w mocy bez potrącania ich wartości z ceny nabycia służebność drogi koniecznej, służebność przesyłu oraz służebność ustanowiona w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budowli lub innego urządzenia. Użytkowanie oraz prawa dożywotnika pozostają w mocy, jeżeli przysługuje im pierwszeństwo przed wszystkimi hipotekami lub jeżeli nieruchomość nie jest hipotekami obciążona albo jeżeli wartość użytkowania i praw dożywotnika znajduje pełne pokrycie w cenie nabycia. Jednakże w tym ostatnim wypadku wartość tych praw będzie zaliczona na cenę nabycia.

4. Na wniosek właściciela nieruchomości władnącej, zgłoszony najpóźniej w zarzutach do planu podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej, sędzia-komisarz może postanowić, że służebność gruntowa, która nie znajduje pełnego pokrycia w cenie nabycia, zostaje utrzymana w mocy, jeżeli jest dla nieruchomości władnącej konieczna, a nie obniża w sposób istotny wartości nieruchomości obciążonej. Na postanowienie sędziego-komisarza przysługuje zażalenie. Jeżeli wniosek o wyłączenie zgłoszony został w zarzutach, podlega rozpoznaniu razem z zarzutami.

5. Przepisy ust. 2–4 stosuje się odpowiednio do sprzedaży prawa użytkowania wieczystego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i statku morskiego wpisanego do rejestru okrętowego.

6. Do sprzedaży ułamkowej części nieruchomości odpowiednie zastosowanie mają przepisy art. 1004, art. 1005, art. 1007, art. 1009, art. 1012 i art. 1013 Kodeksu postępowania cywilnego.

3. PODSTAWY OPRACOWANIA

3.1. Podstawy formalne

Podstawę formalną sporządzenia operatu szacunkowego stanowi zlecenie Doradcy Restrukturyzacyjnego Krzysztofa Adama Kubicy, ul. Szpitalna 18, 43-430 Skoczów, w imieniu Syndyka Masy Upadłości Arkadiusza Brzezińskiego, ul. Lipowa 67, 44-370 Pszów.

3.2. Podstawy materialno - prawne

- ♦ [1] Kodeks cywilny – ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. (tekst jednolity Dz.U. 2026 poz. 795),
- ♦ [2] Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity na podstawie: Dz. U. z 2026 r. poz. 399),
- ♦ [3] Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 roku poz. 1832)
- ♦ [4] Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (tekst jednolity na podstawie Dz. U. z 2025 r. poz. 614, 1085, 1170, 1172, z 2026r. poz. 331, 340)

3.3. Podstawy metodologiczne wyceny

1. Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych
Nota interpretacyjna
 - N1 – zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości.
2. Literatura fachowa w zakresie metodologii wycen
 - Elżbieta Mączyńska, Mieczysław Prystupa, Kazimierz Rygiel „Ile jest warta nieruchomość” wyd. Poltext, Warszawa 2004 r.
 - Ewa Kucharska-Stasiak, „Nieruchomość a rynek” wyd. PWN Warszawa 1999 r.
 - Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, „Wycena nieruchomości, zasady i procedury”, wydanie II, PFSRM Warszawa 2005 r.

3.4. Źródła danych merytorycznych

3.4.1. Źródła danych o przedmiocie wyceny

1. Księga wieczysta nr KI1K/00057432/7
2. Wypis z rejestru gruntów
3. Mapa ewidencyjna
4. Wizja lokalna dokonana w dniu 08 lipca 2026r.
5. Informacje Zleceniodawcy.

3.4.2. Źródła danych o rynku nieruchomości

1. Akty notarialne znajdujące się w Starostwach Powiatowych w województwie świętokrzyskim jako źródło cen transakcyjnych nieruchomości gruntowych niezabudowanych położonych w Świętokrzyskiem ujęte i opisane w bazach danych w programie WALOR i RCiWN
2. AMRON – baza danych Systemu Analiz i Monitorowania Rynku Obrotu Nieruchomościami
3. Informacje i materiały uzyskane drogą samodzielnego gromadzenia danych.

4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPERATU SZACUNKOWEGO

- Data sporządzenia operatu szacunkowego: 20.07.2026r.
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny 20.07.2026r.
- Data wizji terenowej: 08.07.2026r.
- Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny: 08.07.2026r.

5. STAN PRZEDMIOTU WYCENY

5.1. Stan prawny nieruchomości

5.1.1. Księgi Wieczyste

Dla działek nr 1564/3, 1567/2, 1777, 1778 i nr 1885 z obrębu 0003 Końskie, gmina w powiecie koneckim prowadzona jest w IV Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Końskich księga wieczysta KW nr **KI1K/00057432/7**.

Typ księgi: NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I – O KW nr KI1K/00057432/7 (oznaczenie nieruchomości)

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---
Numer działki	1564/3
Identyfikator działki	<u>260503_4.0003.1564/3</u>
Obręb ewidencyjny (numer)	0003
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 ŚWIĘTOKRZYSKIE, KONECKI, KOŃSKIE, KOŃSKIE
Ulica	PIASKOWA
Sposób korzystania	R - GRUNTY ORNE
Lp. 2.	---
Numer działki	1567/2
Identyfikator działki	<u>260503_4.0003.1567/2</u>

Obręb ewidencyjny (numer)	0003
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1 ŚWIĘTOKRZYSKIE, KONECKI, KOŃSKIE, KOŃSKIE
Ulica	PIASKOWA
Sposób korzystania	R - GRUNTY ORNE
Lp. 3.	---
Numer działki	1777
Identyfikator działki	<u>260503 4.0003.1777</u>
Obręb ewidencyjny (numer)	0003
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1 ŚWIĘTOKRZYSKIE, KONECKI, KOŃSKIE, KOŃSKIE
Ulica	PIASKOWA
Sposób korzystania	R - GRUNTY ORNE
Lp. 4.	---
Numer działki	1778
Identyfikator działki	<u>260503 4.0003.1778</u>
Obręb ewidencyjny (numer)	0003
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1 ŚWIĘTOKRZYSKIE, KONECKI, KOŃSKIE, KOŃSKIE
Ulica	PIASKOWA
Sposób korzystania	R - GRUNTY ORNE
Lp. 5.	---
Numer działki	1885
Identyfikator działki	<u>260503 4.0003.1885</u>
Obręb ewidencyjny (numer)	0003
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1 ŚWIĘTOKRZYSKIE, KONECKI, KOŃSKIE, KOŃSKIE
Ulica	PIASKOWA
Sposób korzystania	LS - LASY

Obszar całej nieruchomości **0,6899HA**

Dział I-SP - KW nr KI1K/00057432/7 (SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ)
BRAK WPISÓW

Dział II – KW nr KI1K/00057432/7 (własność):

Właściciele

Lp. 1.	---
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 2 1/5
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	TADEUSZ MAREK BRZEZIŃSKI, ANTONI, JADWIGA, 51111103319
Lp. 2.	---
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 3 1/5
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	ANNA ELŻBIETA SWAT, ANTONI, JADWIGA, 63111904661
Lp. 3.	---
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 4 1/5

Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie
nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)

BOŻENA HELENA FERENS, ANTONI, JADWIGA, 58030205362

Lp. 4.

Lista wskazań udziałów w
prawie (numer udziału w prawie/
wielkość udziału/rodzaj wspólności)

Lp.
1. **5 1 /15**

Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie
nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)

TERESA ELŻBIETA BRZEZIŃSKA, JAN, MARIA, 61032415381

Lp. 5.

Lista wskazań udziałów w
prawie (numer udziału w prawie/
wielkość udziału/rodzaj wspólności)

Lp.
1. **6 1 /15**

Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie
nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)

**ARKADIUSZ GRZEGORZ BRZEZIŃSKI, GRZEGORZ, TERESA,
81110913491**

Lp. 6.

Lista wskazań udziałów w
prawie (numer udziału w prawie/
wielkość udziału/rodzaj wspólności)

Lp.
1. **7 1 /15**

Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie
nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)

**ŁUKASZ GRZEGORZ BRZEZIŃSKI, GRZEGORZ, TERESA,
88031710859**

Lp. 7.

Lista wskazań udziałów w
prawie (numer udziału w prawie/
wielkość udziału/rodzaj wspólności)

Lp.
1. **8 1 /5**

Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie
nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)

**ŚLAWOMIR GRZEGORZ BRZEZIŃSKI, ZENON, STANISŁAWA,
80060802358**

Dział III – KW nr KI1K/00057432/7 (ciężary i ograniczenia):
BRAK WPISÓW

Dział IV – KW nr KI1K/00057432/7 (hipoteki):
BRAK WPISÓW

5.1.2. Rejestr Gruntów

Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów podmiot ewidencyjny, rodzaje użytków i
powierzchnię przedmiotu wyceny przedstawiają poniższe tabele:

Województwo : Świętokrzyskie
Powiat : konecki
Jednostka ewidencyjna : KOŃSKIE - miasto
Nazwa obrębu : OBRĘB 3
Numer obrębu : 0003

INFORMACJA O DZIAŁCE

z dnia: 20-07-2026

Jednostka rejestrowa : G.375

Grupa rejestrowa : 7 (Grunty osób fizycznych)

Nr działki	Położenie działki	Klasa użytki		Pow. działki[ha]
1564/3 Id działki : 260503_4.0003.1564/3		Oznaczenie	Pow.	0,0674
		RV	0,0674	

Nr działki	Położenie działki	Klasoużytki		Pow. działki[ha]
1567/2 Id działki : 260503_4.0003.1567/2		Oznaczenie	Pow.	0,0218
		RV	0,0218	

Nr działki	Położenie działki	Klasoużytki		Pow. działki[ha]
1777 Id działki : 260503_4.0003.1777		Oznaczenie	Pow.	0,1463
		RIVa	0,0382	
		RIVb	0,0486	
		RV	0,0595	

Nr działki	Położenie działki	Klasoużytki		Pow. działki[ha]
1778 Id działki : 260503_4.0003.1778		Oznaczenie	Pow.	0,2460
		RIVb	0,1556	
		RV	0,0904	

Nr działki	Położenie działki	Klasoużytki		Pow. działki[ha]
1885 Id działki : 260503_4.0003.1885		Oznaczenie	Pow.	0,2084
		LsV	0,2084	

Obszar całej nieruchomości

0,6899HA

5.2. Stan techniczno-użytkowy nieruchomości

Przedmiotowa nieruchomość gruntowa obejmuje działki ewidencyjne nr 1885, 1778, 1777, 1564/3 oraz 1567/2, położone w województwie świętokrzyskim, powiecie koneckim, w granicach administracyjnych miasta Końskie, w obrębie ewidencyjnym nr 0003. Łączna powierzchnia działek wynosi 0,6899 ha.

Obręb nr 0003 stanowi część miasta Końskie i graniczy między innymi z miejskimi obrębami nr 1 i 2 oraz z obrębami Dyszów, Koczvara, Pomyków i Rogów. Wskazuje to na położenie w zewnętrznej, przejściowej części miasta, gdzie zabudowa miejska stopniowo ustępuje terenom rolnym, leśnym i niezabudowanym. Otoczenie tego rodzaju nieruchomości ma charakter podmiejski, z przewagą gruntów otwartych, zadrzewień i kompleksów leśnych oraz rozproszonej zabudowy występującej w dalszym sąsiedztwie.

Działki nie tworzą jednolitego kompleksu gruntowego. Poszczególne parcele znajdują się w tej samej części obrębu na obrzeżach miasta.

Działka nr **1564/3**, o powierzchni **0,0674 ha**, oraz działka nr **1567/2**, o powierzchni **0,0218 ha**, zostały w całości oznaczone jako grunty orne klasy **RV**. Działki znajdują się na terenie osiedla mieszkaniowego, w obrębie skrzyżowania ulic Piaskowej, Żwirowej i Granicznej. Działki mają dostęp do ul. Żwirowej (droga gmina). Działki znajdują się w zasięgu sieci uzbrojenia gruntu (prąd, woda, kanalizacja sanitarna, gaz ziemny).

Działka nr **1778**, o powierzchni **0,2460 ha**, obejmuje grunty orne klasy **RIVb** o powierzchni 0,1556 ha oraz klasy **RV** o powierzchni 0,0904 ha. Działka nr **1777**, o powierzchni **0,1463 ha**, obejmuje grunty orne klas **RIVa**, **RIVb** i **RV**. Są to grunty rolne o przeciętnej lub słabszej przydatności produkcyjnej.

Działki są niezabudowane, nieużytkowane rolniczo, dłuższy czas odłogowane, porośnięte roślinnością trawiastą i samosiewami.

Działka nr 1777 nie ma bezpośredniego dostępu do drogi. Dostęp do drogi gruntowej (działka nr 1833, użytek dr, własność Skarbu Państwa) możliwy realizowany jest przez działkę nr 1778 należącą do tego samego właściciela. Działki nr 1778 i nr 1885 mają bezpośredni dostęp do drogi gruntowej (dz. nr 1833).

Działki nr 1777, nr 1778 i nr 1885 nie mają dostępu do sieci uzbrojenia gruntu.

Przez działkę nr 1777 przebiega w poprzek w części wschodniej gazociąg wysokiego ciśnienia gA300 wraz ze strefą ochronną.

Działka nr **1885**, o powierzchni **0,2084 ha**, została w całości sklasyfikowana jako grunt leśny oznaczony symbolem **LsV**. jest to nieruchomość niezabudowana, użytkowana jako las, pokryta roślinnością leśną. Jej otoczenie ma charakter leśny oraz stanowi strefę przejściową pomiędzy kompleksem leśnym a gruntami rolnymi i niezabudowanymi.

Adres BDL: **T050340003-1001 -d -00** Forma własności: **prywatne**
 Województwo: **Świętokrzyskie** Powiat: **Konecki** Gmina: **Końskie Miasto**
 Obręb ewidencyjny: **OBREB 3** Oddział i wydzielanie: **01d**
 Stan na rok: **2021**



Dane ogólne

Pow (ha)	Gosp.	Wiek ręb.	R. pow.	B. pion.	TSL	St. degr.	Uwilg.	Typ gl.
0,21		80	D-STAN	DRZEW	BMŚW			

Dane ogólne cd.

Pokr.	Zesp. roślinny	Kat. och.	Funkcja lasu	Siedl. przyr.	Przycz. uszk.	Proc. uszk.
MSZ			GOSP			

Warstwy drzewostanu

Warstwa	Zmieszanie	Zwarcie	Zadrzewienie	Zagęszczenie
DRZEW		PRZ	0,7	
PODR			0,2	

Gatunki w warstwach drzewostanu

Warstwa	Gat.	Udział	Wiek	Pier. (cm)	Wys. (m)	Bonitacja	Zasobność (m ³ /ha)
DRZEW	SO	10	85	44	24	II	248
PODR	SO	6	25	8	8	II	9
PODR	DB	4	25	7	10	II	4

5.3. Stan zagospodarowania

Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny to nieruchomość gruntowa niezabudowana składająca się z pięciu działek.

Działki nr 1564/3 i nr 1567/2 to grunt budowlany, działki są wyrównane, porośnięte trawą i pojedynczymi drzewami. Działka nr 1564/3, narożna, zbliżona kształtem do kwadratu, kształt dogodny do zabudowy mieszkaniowej indywidualnej. Działka nr 1567/2 prostokątna, wąska, na lekkim wzniesieniu powyżej poziomu drogi.

Działki są nieogrodzone.



Działki są w zasięgu technicznego uzbrojenia gruntu.



Działki nr 1777 i nr 1778 niezabudowane, sąsiadują ze sobą węższym bokiem. Działka nr 1777 (zachodni kraniec) ok. 15-18m od sieci uzbrojenia w ciągu ul. Piaskowej. Działka nr 1778 w części wschodniej sąsiaduje z terenami leśnymi, porośnięta drzewostanem leśnym, mieszanym o niskiej wartości gospodarczej. Pozostała część działek zakrzaczona zadarniona, liczne samosiewy.



Działka nr 1885 stanowi użytek leśny z drzewostanem sosnowym 90 i 30 letnim oraz 30 letnim dębowym.



Powyższe ustalenia dokonane zostały na podstawie dokumentacji, a także w trakcie wizji lokalnej przeprowadzonej w dniu 08 lipca 2026r.

Fragment kopii mapy ewidencyjnej stanowi załącznik nr 2.

5.4. Stan otoczenia

Nieruchomość położona jest w powiecie koneckim, w mieście Końskie, w obrębie ewidencyjnym nr 0003, w rejonie ulic Piaskowej, Żwirowej i Granicznej. Powiat konecki ma charakter przemysłowo-rolniczo-leśny, a Końskie pełnią funkcję głównego ośrodka administracyjnego, usługowego i gospodarczego północno-zachodniej części województwa świętokrzyskiego.

Powiat konecki położony jest w północno-zachodniej części województwa świętokrzyskiego, na pograniczu województw łódzkiego i mazowieckiego. Graniczy z powiatami skarżyskim, kieleckim i włoszczowskim w województwie świętokrzyskim, radomszczańskim i opoczyńskim w województwie łódzkim oraz przysuskim i szydłowieckim w województwie mazowieckim. Siedzibą władz powiatu jest miasto Końskie.

Powiat zajmuje powierzchnię około 1 140 km². W jego skład wchodzi osiem gmin: cztery gminy miejsko-wiejskie – Końskie, Stąporków, Radoszyce i Gowarczów – oraz cztery gminy wiejskie: Fałków, Ruda Maleniecka, Słupia Konecka i Smyków. Według danych przywołujących stan na koniec 2024 r. powiat liczył około 73 tys. mieszkańców; widoczny jest przy tym długookresowy spadek liczby ludności.

Gospodarka powiatu ma charakter mieszany. Końskie i Stąporków pełnią funkcje przemysłowe i usługowe, natomiast poza miastami występują tereny rolnicze, leśne oraz miejscowości o funkcjach mieszkaniowych i rekreacyjnych. Tradycje przemysłowe regionu związane są m.in. z metalurgią, odlewnictwem, przetwórstwem metali, budownictwem i działalnością produkcyjną. Końskie jako największy ośrodek powiatu, koncentrują administrację, szkolnictwo ponadpodstawowe, ochronę zdrowia, handel i znaczną część miejsc pracy.

Gmina Końskie ma powierzchnię około 250,18 km² i obejmuje miasto oraz 42 sołectwa. Według ewidencji mieszkańców na koniec 2025 r. w mieście zameldowanych było 16 957 osób, a w całej gminie 32 315 osób, łącznie z pobytaami czasowymi. Liczba mieszkańców miasta systematycznie maleje – liczba osób zameldowanych na stałe spadła z ponad 21 tys. w 2010 r. do około 16,8 tys. w 2025 r.

Końskie są miastem powiatowym i głównym ośrodkiem administracyjnym, gospodarczym oraz usługowym północno-zachodniej części województwa świętokrzyskiego. Miasto stanowi siedzibę władz gminy i powiatu, sądu, placówek ochrony zdrowia, szkół, instytucji kultury oraz licznych podmiotów handlowych i usługowych.

Struktura przestrzenna Końskich jest zróżnicowana. Centrum ma zwartą zabudowę miejską z koncentracją usług, administracji i handlu. Dalej od śródmieścia występują osiedla zabudowy wielorodzinnej, zespoły zabudowy jednorodzinnej, tereny produkcyjno-składowe oraz rozległe obszary o charakterze podmiejskim. Na obrzeżach miasta zabudowa stopniowo się rozluźnia, a pomiędzy budynkami występują niezabudowane działki, grunty porolne, ogrody, zadrzewienia i pozostałości dawnego użytkowania rolniczego.

Miasto ma rozwiniętą podstawową infrastrukturę społeczną i techniczną. W centrum i przy głównych ciągach komunikacyjnych dostępne są sklepy wielkopowierzchniowe, lokalne punkty handlowe, banki, szkoły, obiekty sportowe, przychodnie i szpital powiatowy. Na terenach peryferyjnych dostęp do usług jest słabszy, a mieszkańcy korzystają przede wszystkim z infrastruktury położonej w centralnej części Końskich.

Obręb 0003 obejmuje peryferyjne i stopniowo urbanizujące się tereny miasta, graniczące m.in. z obrębami Rogów, Pomyków, Koczwarą i Dyszów. W strukturze zagospodarowania występują tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, niezabudowane grunty rolne i porolne, ogrody, zadrzewienia oraz lokalne drogi dojazdowe.

Rejon ulic Piaskowej, Żwirowej i Granicznej ma charakter podmiejski. Dominuje rozproszona zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, przeplatana działkami niezabudowanymi i terenami otwartymi. Intensywność zabudowy jest niewielka, a standard zagospodarowania i wyposażenia w infrastrukturę techniczną zróżnicowany. Ulice pełnią funkcję lokalną, zapewniając obsługę przyległych nieruchomości i połączenie z pozostałym układem komunikacyjnym Końskich i Rogowa.

Do korzystnych cech rejonu należą:

- spokojny, mało intensywnie zabudowany charakter;
- przewaga zabudowy jednorodzinnej;
- obecność terenów zielonych i otwartych;
- położenie w granicach miasta przy jednoczesnym podmiejskim charakterze;
- możliwość dojazdu do centrum Końskich i korzystania z miejskiej

infrastruktury.

Potencjalne ograniczenia obejmują natomiast:

- niejednorodny standard dróg lokalnych i wewnętrznych;
- możliwość występowania działek bez bezpośredniego dostępu do drogi publicznej;
- niepełne uzbrojenie części terenów;
- wydłużone lub nieregularne kształty działek;
- sąsiedztwo gruntów niezabudowanych, porolnych lub okresowo niepielęgowanych;

6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się na terenach objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Uchwałą Nr XXVII/287/2013 z dnia 2013-04-30

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu terenu miasta Końskie, na wschód od terenów kolejowych po granice administracyjne miasta (Publikacja: Dz. Urz. Województwa Świętokrzyskiego z 2013-07-18, poz. 2864) uchwalono miejscowy plan obejmujący przedmiotową nieruchomość.

Według ustaleń Planu działki nr 1564/3 i nr 1567/2 znajdują się na obszarze oznaczonym symbolami MN opisanym jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; działki nr 1777 i nr 1778 na obszarze oznaczonym 2R i 3R tereny rolnicze oraz działka 1777 częściowo 05KD-Z(G) tereny dróg klasy zbiorczej, natomiast wschodnia część działki nr 1778 na obszarze 1ZL-z tereny planowanych dolesień; działka nr 1885 znajduje się na obszarze oznaczonym 10ZL tereny lasów.

7. ANALIZA RYNKU

7.1. Analiza i określenie rynku nieruchomości

Rodzaj rynku, jego obszar i okres badania określa rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności przedmiot, zakres, cel i sposób wyceny, dostępność danych oraz podobieństwo rynków.

RODZAJ RYNKU

Ze względu na cel i zakres wyceny poszukiwano danych o nieruchomościach gruntowych niezabudowanych przeznaczonych na cele mieszkaniowe, rolne i leśne.

W wyniku analizy transakcji na badanym rynku stwierdzono małą, lecz wystarczającą ilość wolnorynkowych transakcji podobnymi nieruchomościami przeznaczonymi na powyższe cele. W trakcie analizy uwzględniono nie tylko przeznaczenie tych nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, ale również pozostałe cechy zezwalające na uznanie nieruchomości jako podobnych. W związku z powyższym jako podstawę wyceny przyjęto grunty o przeznaczeniu mieszkaniowym i rolnym.

OBSZAR RYNKU

Przy określaniu wartości nieruchomości, które ze względu na ich szczególne cechy i rodzaj nie są przedmiotem obrotu na lokalnym rynku nieruchomości lub w przypadku braku stawek czynszu na tym rynku, a także gdy liczba transakcji nieruchomościami podobnymi albo ich stawek czynszu jest niewystarczająca, można przyjmować odpowiednio ceny transakcyjne lub stawki czynszu uzyskiwane za nieruchomości podobne na regionalnym albo krajowym rynku nieruchomości. Rozporządzenie [3]

Obszar analizowanego rynku nieruchomości powinien odzwierciedlać podobieństwo społeczno-gospodarcze wpływające na poziom cen nieruchomości. Obszar ten nie musi odpowiadać podziałowi administracyjnemu. Rozporządzenie [3]

Obszar rynku lokalnego stanowi powiat konecki, ze szczególnym uwzględnieniem peryferyjnych części miasta Końskie oraz obszarów wiejskich przylegających do stref podmiejskich.

OKRES BADANIA RYNKU

Generalnie przyjmuje się za wiarygodne dane o transakcjach zawartych nie wcześniej niż w okresie dwóch lat poprzedzających sporządzenie wyceny, co znajduje odbicie w Powszechnych Krajowych Zasadach Wyceny [PKZW] (Nota interpretacyjna nr 1 *Zastosowaniu podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości*).

Zgodnie z §5 Rozporządzenia [3] „Do określenia wartości nieruchomości przyjmuje się nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej, które były przedmiotem obrotu rynkowego w okresie możliwie najbliższym poprzedzającym datę, na którą określa się wartość nieruchomości. Przyjęcie dłuższego niż dwuletni okresu badania cen wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym.”

Ze względu na poziom obrotów i dostateczny (pod względem ilościowym) zbiór transakcji, do wstępnej analizy przyjęto transakcje sprzedaży zawarte w okresie 20.07.2024r. – 20.07.2026r.

UWARUNKOWANIA EKONOMICZNE

Ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych będących przedmiotem transakcji rynkowych, kształtowane są przez wzajemną relację popytu i podaży, które determinowane są przez szereg czynników.

Woj. świętokrzyskie zalicza się do najmniejszych powierzchniowo (15 miejsce) oraz najmniej zaludnionych województw w kraju (13 lokata). Na obszarze 11,7 tys. km² (3,7% powierzchni kraju) zamieszkuje blisko 1,3 mln osób, co stawia województwo na 11 miejscu pod względem gęstości zaludnienia (109 osób na 1 km²). Województwo charakteryzuje się niskim wskaźnikiem urbanizacji tj. 45,2% (niższy notowano jedynie w woj. podkarpackim).

Rynek lokalny w badanym okresie charakteryzuje się małą płynnością inwestycji.

Na lokalnym rynku w ostatnich dwóch latach stwierdzono kilkadziesiąt transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi, będącymi przedmiotem własności.

Ze względu na ilość zawartych transakcji należy ocenić rynek lokalny jako słabo rozwinięty.

Rynek działek budowlanych na peryferiach Końskich można określić jako rynek o umiarkowanej aktywności i ograniczonej liczbie porównywalnych ofert. Typowe ceny ofertowe gruntów mieszkaniowych są wyższe niż na terenach wiejskich, ale znacznie niższe niż ceny najlepszych lokalizacji przy głównych ulicach miasta.

Najbardziej miarodajny przedział dla typowej działki budowlanej na obrzeżu Końskich wynosi około 80–160 zł/m², natomiast dla samodzielnej działki budowlanej na obszarze wiejskim gminy około 35–100 zł/m², zależnie od odległości od miasta i stopnia uzbrojenia.

Typowe duże grunty rolne na terenie wiejskim są oferowane przeważnie za około 3,5–8 zł/m². Małe działki rolne położone w granicach miasta lub w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mogą osiągać około 10–40 zł/m², ponieważ ich wartość wynika również z lokalizacji i potencjalnego wykorzystania pozarolniczego.

Ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych podobnych do przedmiotowej (działki budowlane) zawierały się w przedziale od ok. 70,00 zł do ok. 105,00 zł za metr. Średnia cena tego typu nieruchomości w ostatnich dwóch latach wyniosła 86,00 zł/m² gruntu. Natomiast ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych podobnych do przedmiotowej (działki rolne) zawierały się w przedziale od ok. 2,40 zł do ok. 5,70 zł za metr. Średnia cena tego typu nieruchomości w ostatnich dwóch latach wyniosła 4,03 zł/m² gruntu.

O cenach gruntów decyduje nie tylko lokalizacja i ich aktualny sposób użytkowania, lecz możliwość alternatywnego wykorzystania, sąsiedztwo oraz dostęp do sieci uzbrojenia.

7.2. *Charakterystyka rynku i szacowanej nieruchomości w aspekcie cech rynkowych*

Ceny rynkowe nieruchomości gruntowych zależą od wielu cech tych nieruchomości, czynników rynkowych oraz od aktualnych trendów i mody na rynku. Określony wyżej rynek stanowi podstawę do przeprowadzenia jego analizy pod kątem wyboru cech rynkowych (atrybutów) nieruchomości, które w sposób zasadniczy wpływają na ich wartość. Cechy rynkowe mają lokalny charakter i w różnym stopniu wpływają na wartość nieruchomości, co wyraża się za pomocą przypisania im wag.

Analiza cech i cen nieruchomości gruntowych będących wcześniej przedmiotem obrotu na określonym powyżej rynku oraz analiza preferencji potencjalnych nabywców pozwoliły ustalić wagi cech.

W operacie szacunkowym zostaną uwzględnione cztery najważniejsze cechy wpływające na wartość tych nieruchomości (Tabela 1 i 1a)

Tabela nr 1

Cecha rynkowa	Ocena	Opis ¹⁾
Położenie, atrakcyjność lokalizacji	Bardzo dobre	W miejscowościach o charakterze mieszkaniowym, oddalonych od głównych miejscowości nie więcej niż 10km, w osiedlach mieszkaniowych lub przy głównych ulicach/drogach o małym natężeniu ruchu, z dostępem do obiektów handlowo-usługowych, oświatowych oraz użyteczności publicznej
	Dobre	W miejscowościach oddalonych od głównych miejscowości w regionie 10-15km lub osiedlach mieszkaniowych, przy głównych ulicach/drogach lub przy ulicach wewnętrznych o średnim natężeniu ruchu, obiekty handlowo-usługowe, oświatowe oraz użyteczności publicznej w odległości do 5km
	średnie	W miejscowościach o charakterze wiejskim, oddalonych więcej niż 15km od miasta, w pobliżu głównych ulic/dróg z dużym natężeniem ruchu, niekompletna sieć handlowo-usługowa, obiekty oświatowe oraz użyteczności publicznej w pewnym oddaleniu, do przystanków komunikacji miejskiej powyżej 500 m.
Kształt i wielkość działki	Bardzo dobry	Kształt regularny (kwadrat, prostokąt), powierzchnia gruntu od ok. 500 do 1500 m ² lub wielokrotność
	Dobry	Kształt o regularnych proporcjach boków umożliwiający racjonalne wykorzystanie powierzchni gruntu oraz działki małe lub bardzo duże, powyżej 1ha
	średni	Kształt nieregularny np.: trapez, trójkąt, lecz istnieje możliwość racjonalnego wykorzystania powierzchni
Dostępność komunikacyjna	Dobra	Droga asfaltowa, ulica
	Przeciętna	Droga utwardzona lub dojazd utrudniony, ulice wąskie
Sąsiedztwo i otoczenie	Bardzo dobre	Zagospodarowana okolica, poczucie bezpieczeństwa, dobre sąsiedztwo, obiekty tego samego typu
	Dobre	Zagospodarowana okolica lub w trakcie zagospodarowania, poczucie bezpieczeństwa, zadbana okolica
	Średnie	Hałas uliczny i/lub średnio zadbana okolica, w otoczeniu obiekty o różnym przeznaczeniu

¹⁾ Opis ocen cech rynkowych ma charakter przykładowy i nie stanowi katalogu zamkniętego, ma za zadanie pokazanie kierunków i sposobów wypracowania oceny wycenianej nieruchomości w aspekcie cech rynkowych

Działki rolne, zielen

Tabela nr 1

Cecha rynkowa	Ocena	Opis ¹⁾
Położenie, atrakcyjność lokalizacji	Bardzo dobre	położenie w bliskim sąsiedztwie zabudowy, atrakcyjnie położone
	Dobre	położenie w odległości od 300 – 500 m od centrum miejscowości, mniej atrakcyjne
	średnie	powyżej 500 m od zabudowy zagrodowej, nieatrakcyjne
Kształt i wielkość działki	Bardzo dobry	kształt regularny, prostokątna, działka duża
	Dobry	kształt mniej korzystny, działka średnia
	średni	kształt bardzo nieregularny, niekorzystny stosunek długości boków, ewent. działka mała
Dostępność komunikacyjna	Dobra	droga gruntowa utwardzona
	Przeciętna	droga polna, dojazd utrudniony
Sąsiedztwo i otoczenie	Bardzo dobre	w sąsiedztwie zwartej lub rozwijającej się zabudowy mieszkaniowej, przy drodze publicznej, z dostępem do podstawowych mediów. W pobliżu znajdują się tereny uporządkowane, użytkowane rolniczo albo przygotowywane pod zabudowę. Takie otoczenie zwiększa potencjał przyszłego wykorzystania nieruchomości.
	Dobre	wśród gruntów rolnych, łąk, pastwisk i rozproszonej zabudowy zagrodowej. Dojazd odbywa się drogą lokalną lub gruntową, a infrastruktura techniczna znajduje się w pewnej odległości. Teren jest użytkowany rolniczo, bez wyraźnej presji inwestycyjnej
	Średnie	w głębi kompleksu rolnego, z dala od zabudowy i dróg publicznych, w sąsiedztwie mogą występować nieużytki, tereny podmokłe, zakrzaczenia, lasy albo obiekty uciążliwe. Brak infrastruktury i ograniczone możliwości alternatywnego wykorzystania obniżają atrakcyjność nieruchomości.

¹⁾ Opis ocen cech rynkowych ma charakter przykładowy i nie stanowi katalogu zamkniętego, ma za zadanie pokazanie kierunków i sposobów wypracowania oceny wycenianej nieruchomości w aspekcie cech rynkowych

Zgodnie z §6.3 Rozporządzenia [3]

3. Dla każdej cechy rynkowej należy także ocenić jej wpływ na zróżnicowanie cen w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiącym podstawę wyceny. Wpływ ten określa się w szczególności na podstawie analizy cen i cech nieruchomości w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiącym podstawę wyceny lub w inny wskazany w operacie szacunkowym sposób.

Wagi cech rynkowych określono na podstawie transakcji rynku lokalnego, dokonanych analiz, obliczeń oraz preferencji potencjalnych nabywców tego typu nieruchomości (Tabela 2).

Tabela 2

Lp.	Cechy rynkowe	Waga cech
1	Położenie, atrakcyjność lokalizacji,	35%
2	Powierzchnia i kształt działki	25%
3	Dostępność komunikacyjna	25%
4	Sąsiedztwo i otoczenie	15%
RAZEM		100%

Ze względu na wystarczającą ilość transakcji, w następnym kroku dla każdej cechy rynkowej określono i oceniono także jej wpływ na zróżnicowanie cen w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiącym podstawę wyceny.

Wagi cech rynkowych określono na podstawie zbioru transakcji stanowiącego podstawę wyceny, metodą obliczeń opartą na współczynnikach korelacji zupełnej.

Zastosowanie analizy korelacji rang prowadzi do określania wielkości udziału poszczególnych cech w różnicowaniu cen w badanych grupach nieruchomości. Zaproponowana metoda pozwala w praktyczny i obiektywny sposób określać wielkość zależności pomiędzy zmiennymi niezależnymi jakimi są określone cechy nieruchomości a cenami. Metoda może być stosowana do określania wpływu poszczególnych cech na różnicowanie się cen w tzw. „klasycznych” metodach podejścia porównawczego jak metoda porównywania nieruchomości parami czy metoda korygowania ceny średniej.

Działki nr 1564/3 i nr 1567/2 z przeznaczeniem MN w mpzp

L.p.	Data transakcji	Obręb	Cena działek	Pow. działek	Cena 1 mkw	POWIERZCHNIA	LOKALIZACJA	DOJAZD	SĄSIEDZTWO
1	27.05.2026	Modliszewice	63 000,00 zł	900	70,00	900	1	1	1
2	10.03.2026	3	70 000,00 zł	741	94,47	741	2	2	3
3	12.11.2025	Rogów	30 000,00 zł	413	72,64	413	2	1	1
4	10.07.2025	Modliszewice	78 000,00 zł	851	91,66	851	3	2	2
5	25.03.2025	Modliszewice	85 000,00 zł	884	96,15	884	3	2	2
6	9.01.2025	Rogów	36 000,00 zł	360	100,00	360	1	2	3
7	4.12.2024	Górny Młyn	88 000,00 zł	1200	73,33	1200	1	2	2
8	7.10.2024	Modliszewice	95 000,00 zł	917	103,60	917	3	3	3
9	20.09.2024	Izabelów	80 000,00 zł	1100	72,73	1100	2	2	2
10	31.07.2024	Modliszewice	90 000,00 zł	950	94,74	950	3	1	3
11	23.07.2024	Rogów	70 000,00 zł	913	76,67	913	2	1	1
WSPÓŁCZYNNIKI KORELACJI ZUPEŁNEJ [r]						-0,266	0,533	0,573	0,820
KWADRAT WSP. KORELACJI ZUPEŁNEJ [r ²]						0,071	0,284	0,328	0,673
ZAZNACZ KORELACJE ISTOTNE GDY r ² > 0,05						TAK	TAK	TAK	TAK
WAGI CECH RYNKOWYCH						5,20%	20,93%	24,22%	49,64%

Działki nr 1777 i nr 1778 z przeznaczeniem 2R i 3R w mpzp.

L.p.	Data transakcji	Obręb	Cena działek	Pow. działek	Cena 1 mkw	POWIERZCHNIA	LOKALIZACJA	DOJAZD	SĄSIEDZTWO
1	9.04.2026	Modliszewice, Sierosławice	80 000,00 zł	16600	4,82	16600	2	2	1
2	23.03.2026	Sławy	55 000,00 zł	21400	2,57	21400	1	2	1
3	29.01.2026	Sławy	15 000,00 zł	5900	2,54	5900	2	1	1
4	11.09.2025	Sławy	26 000,00 zł	6900	3,77	6900	2	2	2
5	9.09.2025	Nowy Sławy	11 990,00 zł	2100	5,71	2100	3	3	3
6	12.08.2025	Nowy Sławy	25 150,00 zł	6500	3,87	6500	2	2	2
7	5.06.2025	Nowy Sławy	7 000,00 zł	1300	5,38	1300	1	2	2
8	24.04.2025	Sławy	1 300,00 zł	300	4,33	300	2	2	2
9	17.03.2025	Sławy	25 000,00 zł	10400	2,40	10400	1	1	1
10	11.03.2025	Rogów	20 000,00 zł	4773	4,19	4773	3	1	3
11	28.01.2025	Sławy	20 000,00 zł	4200	4,76	4200	3	1	1
WSPÓŁCZYNNIKI KORELACJI ZUPEŁNEJ [r]						-0,506	0,487	0,530	0,546
KWADRAT WSP. KORELACJI ZUPEŁNEJ [r ²]						0,256	0,237	0,281	0,298
ZAZNACZ KORELACJE ISTOTNE GDY r ² > 0,05						TAK	TAK	TAK	TAK
WAGI CECH RYNKOWYCH						23,85%	22,13%	26,18%	27,84%

8. OKREŚLENIE SPOSOBU WYCENY

8.1. Wskazanie rodzaju określanej wartości

Ilekcroć użyte jest pojęcie wartość nieruchomości należy przez to rozumieć wartość nieruchomości jako przedmiotu prawa własności i innych praw do nieruchomości – KSWS 3.

Zgodnie z przyjętym celem wyceny, określono wartość rynkową prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, przy założeniu, że wartość rynkową tego prawa (zgodnie z art. 151 Ustawy [2]) 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 wartości rynkowej oparte jest na założeniu najkorzystniejszego użytkowania nieruchomości, co oznacza wykorzystanie nieruchomości, które jest fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne, ekonomicznie opłacalne i zapewniające największą wartość wycenianej nieruchomości – KSWP 1.

Dla przedmiotowej nieruchomości, po uwzględnieniu faktycznego wykorzystania gruntu oraz uwzględnieniu popytu na lokalnym rynku uznano, że najkorzystniejszym sposobem użytkowania będzie kontynuacja aktualnego sposobu użytkowania.

Ze względu na cel wyceny oraz powyższe uwarunkowania określono Wartość Rynkową dla Aktualnego Sposobu Użytkowania (WR).

8.2. Wybór podejścia i metody wyceny

Wycenę niezabudowanej nieruchomości gruntowej przeprowadzono przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metodą korygowania ceny średniej.

W myśl art. 154 ustawy [2] o gospodarce nieruchomościami „*wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych*”.

Do określenia wartości nieruchomości gruntowej rzeczoznawca zastosował podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej. Przy zastosowaniu podejścia porównawczego oraz metody korygowania ceny średniej rzeczoznawca dokona określenia wartości rynkowej nieruchomości rozumianej zgodnie z Art. 151.1 ustawy [2] jako najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu założeń, że wartość rynkową tego prawa zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 575/2013 z dnia 26 czerwca 2013 r. w odniesieniu do nieruchomości oznacza szacunkową kwotę, jaka 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.

Z przeprowadzonej szczegółowej analizy rynku wynika, że istnieje udokumentowany obrót nieruchomościami gruntowymi stanowiącymi prawo własności, a także określone są cechy tych nieruchomości wpływające na poziom ich cen.

§ 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.* Rozporządzenie [3]

W podejściu porównawczym zakłada się, że wartość nieruchomości wycenianej równa jest cenie, która została uzyskana za nieruchomości podobne będące przedmiotem obrotu rynkowego, skorygowanej ze względu na cechy różniące te nieruchomości.

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej. – Art.153.ust.1. Ustawa [2]

8.3. **Metodologia wyceny**

Metodologię wyceny oparto na wymogach określonych w Dziale IV, Rozdział 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 1997r. nr 115 poz. 741 z późniejszymi zmianami), Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05.09.2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023r. poz. 1832) a także na standardach zawodowych rzeczoznawców majątkowych.

Przedmiot wyceny należy oszacować na podstawie założenia, że wartość rynkowa stanowi skorygowaną cenę średnią, obliczoną na podstawie zbioru nieruchomości podobnych.

Do określenia wartości posłużono się następującym wzorem:

$$W_x = C_{\text{śr}} \cdot \sum_{i=1}^n u_i$$

gdzie:

u_i – współczynniki korygujące odpowiadające i -tej rynkowej cesze nieruchomości

n – liczba cech rynkowych

Przyjęto, że suma współczynników korygujących powinna znaleźć się w następującym przedziale:

$$\frac{C_{\text{min}}}{C_{\text{śr}}} \leq \sum_{i=1}^n u_i \leq \frac{C_{\text{max}}}{C_{\text{śr}}}$$

Współczynniki korygujące należy określić na podstawie powyższego założenia oraz znajomości wag poszczególnych cech rynkowych.

Obliczenie wartości następuje według następującej procedury:

1. ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen,
2. określenie wag cech rynkowych,
3. opis cech rynkowych szacowanego lokalu,
4. opis cech rynkowych nieruchomości o cenie transakcyjnej minimalnej $C_{\min}$, oraz cenie maksymalnej $C_{\max}$,
5. określenie średniej ceny transakcyjnej $C_{\text{śr}}$,
6. określenie zakresu sumy współczynników korygujących,
7. określenie współczynników korygujących na podstawie wag poszczególnych cech,
8. określenie wartości rynkowej lokalu.

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ

9.1. Określenie trendu czasowego oraz wybranie transakcji do analizy

Stan rynku nieruchomości jest ściśle powiązany ze zjawiskami makroekonomicznymi i siłą nabywczą pieniądza. Popyt na nieruchomości jest aktualnie umiarkowany, poszukiwane są przeważnie lokale małe, do 40m² i działki budowlane do 1000m² oraz domy 110-160m² oraz grunty inwestycyjne w atrakcyjnych lokalizacjach. Wynika to głównie z ograniczonych możliwości finansowych potencjalnych nabywców. Popyt na nieruchomości komercyjne jest niski, inwestorzy realizują inwestycje na wcześniej zakupionych gruntach lub czekają na prawdziwe okazje cenowe.

Kryzys finansowy, brak wzajemnego zaufania instytucji finansowych wywołały zatrzymanie akcji kredytowej banków co znacząco wpłynęło na obniżenie popytu i tym samym spadek cen na rynku nieruchomości. Ponowny wzrost zaufania banków do klientów, wznowienie kredytowania w ograniczonym zakresie przełożyło się na powolny wzrost popytu i stabilizację cen nieruchomości. Stabilizacja nie trwała jednak długo. Kryzys finansowy gospodarek europejskich (Grecja, Hiszpania, Włochy) oraz brak stabilizacji gospodarczej na rynku wewnętrznym spowodowały kolejne spowolnienie w sektorze nieruchomości. Ze względu na spodziewaną nadpodaż nieruchomości i oczekiwany spadek cen, wielu potencjalnych nabywców wstrzymywało się od transakcji.

Na lokalnym rynku w badanym okresie obserwujemy zmiany cen, jednak nie można określić jednego, trwałego kierunku. Porównując pary nieruchomości o podobnych cechach, które były przedmiotem transakcji w ostatnim czasie, otrzymujemy sprzeczne wyniki, dowodzące wzrostu a w innych przypadkach spadku cen.

Jak wynika z przeprowadzonej analizy rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych ceny zmieniały się różnokierunkowo jednak zmiany te nie zależały od czasu zawarcia transakcji.

Biorąc pod uwagę powyższe oraz fakt, że w bazie znajduje się mała liczba transakcji, nie ma możliwości ustalenia wiarygodnego trendu zmiany cen w czasie.

Do wyceny przyjęto ceny transakcyjne.

Na potrzeby niniejszej wyceny dokonano w dniu 20.07.2026 roku analizy rynku nieruchomości gruntowych na terenie powiatu kieleckiego.

Badaniem objęto okres ostatnich lat tj. transakcje rynkowe po 20.07.2024 roku.

Ze względu na przedmiot i cel wyceny poszukiwano transakcji nieruchomościami o określonych parametrach tj. działek w zasięgu sieci uzbrojenia, z dogodnym dojazdem, z przeznaczeniem na cele budowlane oraz działek rolnych.

Badany rynek jest rynkiem przeciętnym, ilość transakcji jest podobna do tych w innych gminach powiatu a zróżnicowanie pod względem powierzchni nieruchomości (budynku/działki) typowe dla tego obszaru.

Na badanym obszarze stwierdzono kilkadziesiąt transakcji wolnorynkowych nieruchomościami spełniającymi przynajmniej część z wyznaczonych kryteriów.

Do szczegółowej analizy wybrano 18 z których zostało 11 spełniających kryteria.

Wszystkie nieruchomości ujęte w Bazie Cen Transakcyjnych są to nieruchomości, które były przedmiotem obrotu rynkowego w okresie po 20 lipca 2024r. tj. w okresie krótszym, niż 24 miesiące.

Jako jednostkę porównawczą przyjęto cenę 1 metra kwadratowego gruntu.

Baza Cen Transakcyjnych – działki budowlane

Tabela3

Lp.	Powiat	Obręb	Data transakcji	Pow. działki w m ²	Cena w zł/m ²
1	konecki	Modliszewice	27.05.2026	900	70,00 zł
2	konecki	3	10.03.2026	741	94,47 zł
3	konecki	Rogów	12.11.2025	413	72,64 zł
4	konecki	Modliszewice	10.07.2025	851	91,66 zł
5	konecki	Modliszewice	25.03.2025	884	96,15 zł
6	konecki	Rogów	9.01.2025	360	100,00 zł
7	konecki	Górny Młyn	4.12.2024	1200	73,33 zł
8	konecki	Modliszewice	7.10.2024	917	103,60 zł
9	konecki	Izabelów	20.09.2024	1100	72,73 zł
10	konecki	Modliszewice	31.07.2024	950	94,74 zł
11	konecki	Rogów	23.07.2024	913	76,67 zł
Minimum					70,00 zł
Maksimum					103,60 zł
Cena średnia					86,00 zł

Baza Cen Transakcyjnych – działki rolne i Lz

Tabela3a

Lp.	Powiat	Obręb	Data transakcji	Pow. działki w m ²	Cena w zł/m ²	Klasa gruntu
1	konecki	Modliszewice, Sierosławice	9.04.2026	16600	4,82	IIIa, IIIb, IVa
2	konecki	Stary Dziebałów	23.03.2026	21400	2,57	IVa, IVb, V, VI
3	konecki	Stary Dziebałów	29.01.2026	5900	2,54	V, VI
4	konecki	Stary Dziebałów	11.09.2025	6900	3,77	IV, IVa
5	konecki	Nowy Dziebałów	9.09.2025	2100	5,71	IVa, IVb, V, VI
6	konecki	Nowy Dziebałów	12.08.2025	6500	3,87	IVb, V, VI
7	konecki	Nowy Dziebałów	5.06.2025	1300	5,38	IV, VI
8	konecki	Stary Dziebałów	24.04.2025	300	4,33	IIIb, IVa
9	konecki	Stary Dziebałów	17.03.2025	10400	2,40	IV, IVa, IVb, V, VI
10	konecki	Rogów	11.03.2025	4773	4,19	IVa, IVb, V
11	konecki	Stary Dziebałów	28.01.2025	4200	4,76	IVa
Minimum					2,40 zł	
Maksimum					5,71 zł	
Cena średnia					4,03 zł	

9.2. Obliczenie zakresu sumy współczynników korygujących działki budowlane

Z Bazy Cen Transakcyjnych nieruchomości reprezentatywnych wynika, że:

$$C_{\text{sr}} = 86,00 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\text{min}} = 70,00 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\text{max}} = 103,60 \text{ zł/m}^2$$

$$\Delta C = C_{\text{max}} - C_{\text{min}} = 33,60 \text{ zł}$$

Wartości brzegowe sumy składników korygujących dla działek wynoszą:

$$C_{\text{min}} / C_{\text{sr}} = 0,8140 \quad C_{\text{max}} / C_{\text{sr}} = 1,2047$$

$$p = \frac{C_{\text{sr}} - C_{\text{min}}}{\Delta C} = 0,48$$

działki rolne, zieleń

Z Bazy Cen Transakcyjnych nieruchomości reprezentatywnych wynika, że:

$$C_{\text{sr}} = 4,03 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\text{min}} = 2,40 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\text{max}} = 5,71 \text{ zł/m}^2$$

$$\Delta C = C_{\text{max}} - C_{\text{min}} = 3,31 \text{ zł}$$

Wartości brzegowe sumy składników korygujących dla działek wynoszą:

$$C_{\text{min}} / C_{\text{sr}} = 0,5954 \quad C_{\text{max}} / C_{\text{sr}} = 1,4166$$

$$p = \frac{C_{\text{sr}} - C_{\text{min}}}{\Delta C} = 0,49$$

9.3. Określenie wpływu cech rynkowych na wartość wycenianej nieruchomości

Obliczenie zakresów kwotowych cech rynkowych:

działki budowlane

Tabela 4

Lp.	Cechy rynkowe	Waga cech	Zakresy współczynników korygujących	
1	<i>Położenie, atrakcyjność lokalizacji</i>	20,93%	0,1704	0,2522
2	<i>Powierzchnia i kształt</i>	5,20%	0,0424	0,0627
3	<i>Dostępność komunikacyjna</i>	24,22%	0,1972	0,2918
4	<i>Sąsiedztwo, prestiż</i>	49,64%	0,4040	0,5980
	Σ	100%	0,8140	1,2047

działki rolne, zielen**Tabela 4a**

Lp.	Cechy rynkowe	Waga cech	Zakresy współczynników korygujących	
1	<i>Położenie, atrakcyjność lokalizacji</i>	22,13%	0,1319	0,3134
2	<i>Powierzchnia i kształt</i>	23,85%	0,1422	0,3377
3	<i>Dostępność komunikacyjna</i>	26,18%	0,1561	0,3707
4	<i>Sąsiedztwo, otoczenie</i>	27,84%	0,1660	0,3942
	Σ	100%	0,5962	1,4160

9.4. Ocena wycenianych nieruchomości w aspekcie cech rynkowych**działki budowlane**

Nieruchomość o cenie najniższej (poz. 01) nieruchomość o łącznej pow. 0,0900ha położona w obrębie Modliszewice w gminie Końskie. Nieruchomość niezabudowana, położona w pewnym oddaleniu od centrum, w pobliżu zabudowane działki, wjazd, dostęp utrudniony, działki prostokątne, wąskie, w rejonie skrzyżowania/rozwidlenia dróg. W pobliżu zabudowa mieszkaniowa o niskim standardzie. Położenie zadawalające, kształt proporcjonalny. Dostęp do usług z zakresu podstawowego. Przeznaczenie MN.

Nieruchomość o cenie najwyższej (poz. 08) – nieruchomość o pow. 0,0917ha położona w obrębie Modliszewice w gminie Końskie ma kształt prostokątny. Działka ma kształt dogodny do zabudowy indywidualnej, mieszkaniowej. W pobliżu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz tereny nowego osiedla mieszkaniowego. Kształt i wielkość działki proporcjonalne, bardzo dobre. Sąsiedztwo domów jednorodzinnych, lokalizacja w pewnym oddaleniu od centrum miejscowości i obiektów publicznych z dogodnym dojazdem. Przeznaczenie MN.

Porównanie nieruchomości wycenianej w pryzmacie cech rynkowych nieruchomości z Bazy Cen Transakcyjnych:

Tabela 5

RODZAJ CECHY	PROCENTOWY WPLYW CECHY	NIERUCHOMOŚCI		
		WYCENIANA	O CENIE MIN	O CENIE MAX
<i>Położenie, atrakcyjność lokalizacji</i>	20,93%	<i>dobrze</i>	<i>średnie</i>	<i>bardzo dobre</i>
<i>Powierzchnia i kształt</i>	5,20%	<i>dobrze</i>	<i>dobrze</i>	<i>bardzo dobre</i>
<i>Dostępność komunikacyjna</i>	24,22%	<i>dobra</i>	<i>przeciętna</i>	<i>dobra</i>
<i>Sąsiedztwo i otoczenie</i>	49,64%	<i>bardzo dobre</i>	<i>dobrze</i>	<i>bardzo dobre</i>

działki rolne, zielen

Nieruchomość o cenie najniższej (poz. 09) działka o pow. 1,0400ha położona w obrębie Stary Dziebałtów w gminie Końskie. Nieruchomość niezabudowana, położona wśród terenów zielonych, w pobliżu niezabudowane działki rolne i leśne, wjazd, dostęp utrudniony gruntowa droga leśna/polna. Zabudowa siedliskowa o niskim standardzie w pewnym oddaleniu. Położenie zadawalające, kształt proporcjonalny. Dostęp do usług z zakresu podstawowego typowy dla miejscowości wiejskich na obrzeżach obrębu.

Nieruchomość o cenie najwyższej (poz. 05) – nieruchomość o pow. 0,2100ha położona w obrębie Nowy Dziebałów w gminie Końskie ma kształt prostokątny, dogodny do uprawy rolnej. W pobliżu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz tereny rolne. Kształt i wielkość działki proporcjonalne, bardzo dobre. Sąsiedztwo domów jednorodzinnych, lokalizacja w pewnym oddaleniu od centrum miejscowości i obiektów publicznych z dogodnym dojazdem.

Porównanie nieruchomości wycenianej w pryzmacie cech rynkowych nieruchomości z Bazy Cen Transakcyjnych:

Tabela 5a

RODZAJ CECHY	PROCENTOWY WPLYW CECHY	NIERUCHOMOŚCI		
		WYCENIANA	O CENIE MIN	O CENIE MAX
Położenie, atrakcyjność lokalizacji	22,13%	dobrze	średnie	bardzo dobre
Powierzchnia i kształt	23,85%	średnie	średnie	dobrze
Dostępność komunikacyjna	26,18%	przeciętna	przeciętna	dobra
Sąsiedztwo i otoczenie	27,84%	dobrze	średnie	dobrze

9.5. Obliczenie współczynników korygujących działki niezabudowane

Działki budowlane

Tabela 6

RODZAJ CECHY	Charakterystyka cechy	Udział cechy w ΔC (waga cechy) [%]	ZAKRES WSPÓŁCZYNNIKÓW		Wartość współczynników U_i
			C_{MIN}	C_{MAX}	
Położenie, atrakcyjność lokalizacji	dobrze	20,93%	0,1704	0,2522	0,2113
Powierzchnia i kształt	dobrze	5,20%	0,0424	0,0627	0,0424
Dostępność komunikacyjna	dobra	24,22%	0,1972	0,2918	0,2918
Sąsiedztwo i otoczenie	bardzo dobre	49,64%	0,4040	0,5980	0,4040
			0,8140	1,2047	0,9495

Działki rolne, zielen

Tabela 6a

RODZAJ CECHY	Charakterystyka cechy	Udział cechy w ΔC (waga cechy) [%]	ZAKRES WSPÓŁCZYNNIKÓW		Wartość współczynników U_i
			C_{MIN}	C_{MAX}	
Położenie, atrakcyjność lokalizacji	dobrze	22,13%	0,1319	0,3134	0,2227
Powierzchnia i kształt	średnie	23,85%	0,1422	0,3377	0,3377
Dostępność komunikacyjna	przeciętna	26,18%	0,1561	0,3707	0,1561
Sąsiedztwo i otoczenie	dobrze	27,84%	0,1660	0,3942	0,3942
			0,5962	1,4160	1,1107

9.6. Określenie wartości rynkowej nieruchomości niezabudowanej

Część budowlana MN

Wartość rynkową (jednostkową) 1 m² nieruchomości gruntowej określa się z wzoru:

$$W_X = C_{sr} * \sum u_i$$

gdzie:

W_X - obliczona wartość 1 m² gruntu niezabudowanego

$$C_{sr} \quad 86,00 \text{ zł/m}^2 \quad \sum u_i = 0,9495$$

Obliczenie wartości rynkowej (jednostkowej) 1m² nieruchomości gruntowej niezabudowanej:

$$W_{XB} = 86,00 \text{ zł/m}^2 * 0,9495 = \underline{81,66 \text{ zł/m}^2}$$

Część rolna, zielen RZ

Wartość rynkową (jednostkową) 1 m² nieruchomości gruntowej określa się z wzoru:

$$W_X = C_{sr} * \sum u_i$$

gdzie:

W_X - obliczona wartość 1 m² gruntu niezabudowanego

$$C_{sr} \quad 4,03 \text{ zł/m}^2 \quad \sum u_i = 1,1107$$

Obliczenie wartości rynkowej (jednostkowej) 1m² nieruchomości gruntowej niezabudowanej:

$$W_{XR} = 4,03 \text{ zł/m}^2 * 1,1107 = \underline{4,48 \text{ zł/m}^2}$$

9.7. Przedstawienie metody wyceny gruntu leśnego

Wartość gruntu leśnego określa się jako iloczyn wskaźnika szacunkowego 1 ha gruntu i ceny 1 m³ drewna. Cenę drewna skorygowaną o koszty pozyskania i zrywki przyjmuje się odpowiednio z rynku lokalnego lub nadleśnictwa właściwego dla miejsca położenia nieruchomości oraz nadleśnictw sąsiednich. Cenę drewna przyjmuje się jako średnią ważoną z ostatnich trzech lat z uwzględnieniem rodzaju sortymentów sprzedawanego drewna.

Wskaźniki szacunkowe gruntów w zależności od grupy typu siedliskowego lasu i okręgu podatkowego określa załącznik do Rozporządzenia MRiT w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego [3].

Grupy typów siedliskowych lasów przyjmuje się według danych z planów urządzenia lasów, a okręg podatkowy według przepisów o podatku rolnym.

Przy zastosowaniu tej metody uwzględnia się następujące cechy nieruchomości leśnych:

stopień degradacji siedliska leśnego, szkodliwe oddziaływanie przemysłu na drzewostan, masowe występowanie szkodników, położenie w stosunku do siedlisk głównych dróg, jakość dróg dojazdowych, możliwość przeprowadzenia zrywki, rodzaje gruntów przyległych oraz walory rekreacyjne.

Wartość współczynników korekcyjnych dla gruntu leśnego przedstawia tabelą nr 7.

Tabela nr 7

Nr cechy	Cechy rynkowe	Ocena	Współczynniki korekcyjne v_i
1	Stopień degradacji siedliska leśnego	dobry	+0,05
2	Położenie nieruchomości w strefie szkodliwego oddziaływania przemysłu na drzewostany (czynniki o charakterze abiotycznym)	nie występuje	+0,20
3	Położenie nieruchomości w obszarach zagrożonych masowym występowaniem szkodników pierwotnych	nie występuje	+0,05
4	Położenie nieruchomości w obszarach zagrożonych lub opanowanych przez szkodniki wtórne	nie występuje	+0,05
5	Położenie nieruchomości w odniesieniu do drogi głównej lub działki siedliskowej	bardzo dobre	+0,10
6	Możliwość przeprowadzenia zrywki	bardzo dobre	+0,20
7	Jakość drogi dojazdowej	bardzo dobra	+0,10
8	Sąsiedztwo użytków przyległych	korzystne	0,00
9	Walory rekreacyjne nieruchomości	mała przydatność	0,00
Razem:			0,75

Wartość gruntu leśnego określa się stosując następujący wzór:

$$W_L = C_L \times \left[\sum_{i=1}^n W_{BGi} \times P_i \times \left(1 + \sum_{i=1}^m K_i \right) \right]$$

gdzie:

W_L – wartość rynkowa gruntu leśnego,

W_{BGi} – wskaźnik szacunkowy gruntu,

P_i – powierzchnię w ha gruntu porośniętego drzewostanem o ustalonym gatunku, klasie bonitacyjnej oraz wieku rębności (powierzchnię wyłączenia taksacyjnego),

C_L – cenę 1 m³ drewna,

K_i – współczynniki korygujące,

n – liczbę wyodrębnionych wyłączeń taksacyjnych,

m – liczbę cech korygowanych

Wskaźniki szacunkowe gruntów dla nieruchomości leśnych w metrach sześciennych drewna z 1 ha gruntu według głównych gatunków lasotwórczych na danym siedlisku i klasy bonitacyjnej drzewostanu. przedstawia tabela nr 8

Tabela 8

Główny gatunek lasotwórczy**	Wiek rębności***	Klasa bonitacyjna drzewostanu - m ³ /ha					
		Ia	I	II	III	IV	V
Sosna, modrzew	100	49	42	34	26	20	11
Sosna, modrzew	120	44	39	30	23	18	11
Jodła*, daglezja	120		103	82	64	47	28

Świerk	100		83	67	49	33	19
Świerk	120		77	58	43	30	18
Buk*	120		62	52	35	23	13
Dąb, jesion	140		77	61	44	28	
Dąb, jesion	160		73	61	44	30	
Brzoza	80		35	29	24	21	
Grab	80		57	41	24	13	6
Olsza czarna, lipa, robinia, topola	80		29	23	14		
Osika	80		32	22	13	6	

9.8. Przedstawienie metody wyceny drzewostanu

Wartość rynkową drzewostanów młodszych z wyjątkiem upraw i młodników, które nie zostały jeszcze zaliczone do bliskorębnych, a które wytworzyły sortymenty średniowymiarowe określa się jako iloczyn wskaźnika wartości 1 ha drzewostanu na pniu odczytanego z tablic wskaźników wartości drzewostanów opracowanych przez Instytut Badawczy Leśnictwa i ustalonego przez rzeczoznawcę majątkowego stopnia zadrzewienia stosując następujący wzór:

$$W_D = W_S \cdot Z \cdot P_{ha} \cdot C \cdot U$$

gdzie:

W_D – wartość drzewostanu wg spodziewanej wartości drewna w złotych,

W_S - wskaźnik wartości 1 ha drzewostanu na pniu wyrażony w m³ drewna dla określonego gatunku, klasy bonitacji, wieku i wieku rębności z „Tablic wskaźników wartości drzewostanów”, opracowanych przez Instytut Badawczy Leśnictwa (T.Partyka, T.Trampler) załączonych jako załącznik nr 3 do zarządzenia nr 14 Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 23 sierpnia 1985 roku,

Z - stopień zadrzewienia ustalony przez rzeczoznawcę majątkowego,

$$Z = \frac{V_{rzecz/1\ ha}}{V_{tab/1ha}}$$

gdzie:

V_{rzecz/1 ha} – miąższość rzeczywista drzewostanu ustalona dla określonego gatunku,

V_{tab/1ha} - miąższość ustalona na podstawie Tablic zasobności i przyrostu drzewostanów opracowanych przez B. Szymkiewicza na podstawie gatunku, wieku i bonitacji

Uwaga! W niniejszym opracowaniu zastosowano wskaźnik stopnia zadrzewienia podany w opisie taksacyjnym.

P- pole powierzchni drzewostanu w ha,

C – cena 1 metra³ drewna wielkowymiarowego tartacznego iglastego (WBO₂) z rynku lokalnego lub nadleśnictwa właściwego dla miejsca położenia nieruchomości. Cena ta nie powinna uwzględniać podatku VAT,

U – wskaźnik redukujący cenę sprzedaży drewna tartaczego iglastego (WBO₂) o koszty pozyskania i zrywki, obliczamy ze wzoru:

$$U = 1 - \frac{K_p + K_z}{C}$$

gdzie K_p i K_z oznaczają koszty pozyskania oraz koszty zrywki

9.9. Określenie wartości rynkowej gruntu leśnego

Przy zastosowaniu podejścia mieszanego, metodą wskaźników szacunkowych gruntów, uwzględniono następujące cechy nieruchomości leśnych:

stopień degradacji siedliska leśnego, szkodliwe oddziaływanie przemysłu na drzewostan, masowe występowanie szkodników, położenie w stosunku do siedlisk głównych dróg, jakość dróg dojazdowych, możliwość przeprowadzenia zrywki, rodzaje gruntów przyległych oraz walory rekreacyjne.

Wykonanie szacunku dla lasu mieszanego świeżego w II okręgu podatkowym

Określając wartość gruntu metodą wskaźników szacunkowych ustalono następujące dane:

$$W_L = C_L \times \left[\sum_{i=1}^n W_{BGi} \times P_i \times \left(1 + \sum_{i=1}^m K_i \right) \right]$$

gdzie:

W_L – wartość rynkowa gruntu leśnego,

W_{BGi} – wskaźnik szacunkowy gruntu,

dla sosny w wieku rębności 120 lat; klasa bonitacji II; wynosi 30 m³/ha,

dla dębu w wieku rębności 140 lat; klasa bonitacji II; wynosi 61 m³/ha,

P_i – powierzchnię w ha gruntu porośniętego drzewostanem o ustalonym gatunku, klasie bonitacyjnej oraz wieku rębności (powierzchnię wyłączenia taksacyjnego), 0,2100 ha w tym 0,1470 ha sosna (70%) i podrost (20%); 0,0420 ha dąb (60%) i sosna (40%)

C_L – cenę 1 m³ drewna netto 526,14 zł /m³dr pomniejszona o koszty pozyskania i zrywki (WBO₂)

K_i – współczynniki korygujące, +0,75

n – liczbę wyodrębnionych wyłączeń taksacyjnych,

m – liczbę cech korygowanych

Wartość współczynników korekcyjnych określono zgodnie z tabelą nr 1.

Wartość gruntu leśnego wynosi:

$$W_{GL} = [(30 \text{ m}^3 \text{ dr/ha} \times 0,21 \text{ ha} \times 0,7) + (30 \text{ m}^3 \text{ dr/ha} \times 0,2100 \text{ ha} \times 0,4 \times 0,2) + (61 \text{ m}^3 \text{ dr/ha} \times 0,2100 \text{ ha} \times 0,6 \times 0,2)] \times 526,14 \text{ zł/m}^3 \text{dr} \times (1 + 0,75) = \mathbf{5\,938,80 \text{ zł}}$$

9.10. Określenie wartości drzewostanu

W celu określenia wartości drzewostanu wg wartości drewna na pniu z wykorzystaniem techniki wskaźnikowej, do obliczeń szczegółowych przyjęto dane:

W_s - dla sosny 90 lat, bonitacji II–ej i wieku rębności 100 lat wynosi 188,5 m³ sosny tartacznej II klasy jakości /ha,

W_s - dla sosny 30 lat, bonitacji II–ej i wieku rębności 100 lat wynosi 32 m³ sosny tartacznej II klasy jakości /ha,

W_s - dla dąb 30 lat, bonitacji II–ej i wieku rębności 140 lat wynosi 11,8 m³ sosny tartacznej II klasy jakości /ha,

Z - stopień zadrzewienia drzewostanu 0,7 i podrostu 0,2 przyjęty z opisu taksacyjnego

P – powierzchnia drzewostanu łącznie 0,2100 ha

C – cena 1 m³ drewna tartaczno iglastego WBO₂ loco las po zrywce w 2 klasie długości wg danych z Nadleśnictwa wynosi 526,14 zł bez VAT ,

U – wskaźnik redukujący cenę sprzedaży drewna tartaczno iglastego (WBO₂) o koszty pozyskania i zrywki w Nadleśnictwie – ze względu na podaną cenę loco las po zrywce – współczynnik redukujący nie będzie stosowany osobno. $U=1$

Wartość rynkowa drzewostanu leśnego wynosi:

$$W_D = W_s \cdot Z \cdot P_{ha} \cdot C \cdot U$$

$$W_D = (188,5 \text{ m}^3 \text{ dr/ha} \cdot 0,7 \cdot 1 + 32,0 \text{ m}^3 \text{ dr/ha} \cdot 0,2 \cdot 0,4 + 11,8 \text{ m}^3 \text{ dr/ha} \cdot 0,2 \cdot 0,6) \cdot 526,14 \text{ zł/m}^3 \cdot 0,21 \text{ ha} = 15\,018,38 \text{ zł}$$

Wartość nieruchomości gruntowej:

$$W_g = 81,66 \text{ zł/m}^2 \cdot 892 \text{ m}^2 + 4,48 \text{ zł/m}^2 \cdot 3923 \text{ m}^2 + 5\,938,80 \text{ zł} + 15\,018,38 \text{ zł} = 111\,372,94 \text{ zł}$$

$$\text{udział } 1/15 \text{ } W_{g21/6} = 7\,424,86 \text{ zł} \approx 7\,425,00 \text{ zł}$$

10. WYNIK KOŃCOWY WYCENY

Oszacowana wartość rynkowa niezabudowanej nieruchomości gruntowej o łącznej powierzchni 0,6899ha zlokalizowanej na działkach nr 1564/3 o pow. 0,0674ha, nr 1567/2 o pow. 0,0218ha, nr 1777 o pow. 0,1463ha, nr 1778 o pow. 0,2460ha i nr 1885 o pow. 0,2084ha położonej w obrębie 0003 Końskie w powiecie koneckim, woj. świętokrzyskie obliczona przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metodą korygowania ceny średniej dla aktualnego sposobu użytkowania (WR) wynosi:

$$W_g = 111\,372,94 \text{ zł}$$

słownie: sto jedenaście tysięcy trzysta siedemdziesiąt dwa i 94/100 złotych

w tym udział 1/15 wchodzący w zakres wyceny:

$$W_{g1/15} = 7\,424,86 \text{ zł} \approx 7\,425,00 \text{ zł}$$

słownie: *siedem tysięcy czterysta dwadzieścia pięć i 00/100 złotych*

Operat szacunkowy jest opinią autorską o przedmiocie wyceny i zgodnie z celem wyceny określa wartość rynkową prawa własności do nieruchomości gruntowej niezabudowanej.

Przyjęta metodologia oparta jest na porównaniu szacowanej nieruchomości z nieruchomościami będącymi przedmiotem obrotu rynkowego. Dane do obliczeń wykorzystane w operacie szacunkowym są rezultatem przeprowadzonego badania, analizy i charakterystyki właściwego miejscowo rynku obrotu niezabudowanymi nieruchomościami gruntowymi.

Tak określona wartość rynkowa niezabudowanej nieruchomości gruntowej nie wykracza poza zakres cen uzyskiwanych przy sprzedaży gruntów najbardziej podobnych do nieruchomości szacowanej i użytych do analizy. Najistotniejszymi cechami wpływającymi na wartość wycenianej nieruchomości okazały się: lokalizacja ogólna, szczegółowa oraz dojazd.

Oszacowana wartość rynkowa niezabudowanej nieruchomości gruntowej jest właściwa i odzwierciedla aktualny stan popytu i podaży dla tego typu nieruchomości. Oszacowanej wartości rynkowej nie należy jednak utożsamiać z ceną, ponieważ ta może być ustalona jedynie poprzez dokonanie transakcji.

Przy sporządzaniu opinii dotyczącej ustalenia wartości nieruchomości w celu ustalenia ceny sprzedaży uwzględniono takie czynniki, jak: stan prawny nieruchomości, jej stan techniczny, faktyczny sposób zagospodarowania, uwarunkowania rynku lokalnego oraz lokalizację nieruchomości.

11. WARTOŚĆ DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY

Definicja wartości dla wymuszonej sprzedaży zgodnie z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny (PKZW), Krajowy Standard Wyceny Podstawowy NR 2 (KSWP 2) to „kwota pieniężna, którą można otrzymać z tytułu sprzedaży nieruchomości w okolicznościach, w których sprzedający znajduje się pod presją konieczności sprzedaży.”

Rozwijając tę definicję można stwierdzić, że wartość wymuszona oznacza wartość rynkową przy uwzględnieniu założenia, że istnieje przymus sprzedaży danej nieruchomości oraz ograniczenia przede wszystkim czasowe (maksymalnie od 3 do 6 miesięcy). Ograniczenia te powodują, że okres ekspozycji na rynku konieczny do wynegocjowania ceny sprzedaży może być uznany za niewystarczający. Występowanie ograniczeń w przypadku sprzedaży nieruchomości z założenia sprawia, że wartość dla wymuszonej sprzedaży jest zawsze niższa od aktualnej wartości rynkowej, niezależnie od sposobu jej określenia.

Wartość nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży można określić w oparciu o doświadczenie i znajomość specyfiki rynku lokalnego, na podstawie analizy indywidualnych, istotnych czynników, takich jak lokalizacja, wartość rynkowa, typ nieruchomości, jej wielkość, płynność rynku, możliwości alternatywnego wykorzystania etc.

Przedmiotowa nieruchomość jest niezabudowana; składa się z działek położonych w jednym obrębie, na peryferiach miasta Końskie. Działki leżą blisko siebie, jednak nie sąsiadują ze sobą bezpośrednio (oprócz rolnych nr 1777 i nr 1778).

W związku z tym, w ocenie rzeczoznawcy wartość udziału 1/15 w prawie własności do przedmiotowej nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży ze względu na skrócony czas ekspozycji i potencjalnie ograniczone grono nabywców jest niższa od wartości rynkowej i wynosi:

$$W_{gw1/15} = 5\,200,00 \text{ zł}$$

słownie: pięć tysięcy dwieście złotych

12. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

- ❖ Operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i ze standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
- ❖ Operat szacunkowy nie może być wykorzystany do żadnego innego celu niż ten dla którego został sporządzony.
- ❖ Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności wobec osób trzecich, w szczególności z tytułu wykorzystania operatu w innym celu, aniżeli został on sporządzony.
- ❖ Niniejszy operat nie może być opublikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści publikacji.
- ❖ Wycena opiera się na oględzinach nieruchomości dokonanych podczas wizji lokalnej oraz informacjach i dokumentach udostępnionych przez Zamawiających.
- ❖ Operat szacunkowy ma znaczenie wyłącznie posiłkowe i nie może przesądzać o wysokości udzielonego kredytu.
- ❖ Oszacowana wartość rynkowa nie zawiera VAT i innych opłat (skarbowych, notarialnych, itp.).

13. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW

- Załącznik nr 1 - Wypis z rejestru gruntów
- Załącznik nr 2 - Fragment mapy
- Załącznik nr 3 - Dokumentacja fotograficzna.
- Załącznik nr 4 - Polisa RM

Operat szacunkowy sporządził:



Wojciech Kwietniewski

Kielce, 20 lipca 2026r.

**WYPIS Z DOKUMENTU
SPORZADZONY PRZEZ RZECZOZNAWCĘ MAJĄTKOWEGO
W TRYBIE ART. 155 UST. 2 USTAWY O GOSPODARCE NIERUCHOMOŚCIAMI**

przedstawiają poniższe tabele:

Województwo : Świętokrzyskie
Powiat : konecki
Jednostka ewidencyjna : KOŃSKIE - miasto
Nazwa obrębu : OBREB 3
Numer obrębu : 0003

INFORMACJA O DZIAŁCE

z dnia: 20-07-2026

Jednostka rejestrowa : G.375

Grupa rejestrowa : 7 (Grunty osób fizycznych)

Nr działki	Położenie działki	Klasoużytki		Pow. działki[ha]
1564/3 Id działki : 260503_4.0003.1564/3		Oznaczenie	Pow.	0,0674
		RV	0,0674	

Nr działki	Położenie działki	Klasoużytki		Pow. działki[ha]
1567/2 Id działki : 260503_4.0003.1567/2		Oznaczenie	Pow.	0,0218
		RV	0,0218	

Nr działki	Położenie działki	Klasoużytki		Pow. działki[ha]
1777 Id działki : 260503_4.0003.1777		Oznaczenie	Pow.	0,1463
		RIVa	0,0382	
		RIVb	0,0486	
		RV	0,0595	

Nr działki	Położenie działki	Klasoużytki		Pow. działki[ha]
1778 Id działki : 260503_4.0003.1778		Oznaczenie	Pow.	0,2460
		RIVb	0,1556	
		RV	0,0904	

Nr działki	Położenie działki	Klasoużytki		Pow. działki[ha]
1885 Id działki : 260503_4.0003.1885		Oznaczenie	Pow.	0,2084
		LsV	0,2084	

Obszar całej nieruchomości

0,6899HA

Załącznik nr 3



Foto nr 1

woj. świętokrzyskie, powiat konecki, obręb 0003 Końskie dz. 1564/3 i 1567/2



Foto nr 2

woj. świętokrzyskie, powiat konecki, obręb 0003 Końskie dz. 1564/3 i 1567/2



Foto nr 3

woj. świętokrzyskie, powiat konecki, obręb 0003 Końskie dz. 1777 i 1778



Foto nr 4

woj. świętokrzyskie, powiat konecki, obręb 0003 Końskie dz. 1777 i 1778



Foto nr 5

woj. świętokrzyskie, powiat konecki, obręb 0003 Końskie dz. 1564/3 i 1567/2



Foto nr 6

woj. świętokrzyskie, powiat konecki, obręb 0003 Końskie dz. 1564/3 i 1567/2

POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
Numer polisy 1020407222



1	Okres ubezpieczenia: od 07.06.2026 r. do 06.06.2027 r.							
2	Ubezpieczający: WYCENA NIERUCHOMOŚCI WOJCIECH KWIETNIEWSKI Adres siedziby: KSIĘDZA PIOTRA ŚCIEGIENNEGO 121 m. 61, 25-115 KIELCE E-mail: WYCENY@ONET.EU Telefon: +41601477546	REGON: 290540214						
3	Ubezpieczony: WYCENA NIERUCHOMOŚCI WOJCIECH KWIETNIEWSKI Adres siedziby: KSIĘDZA PIOTRA ŚCIEGIENNEGO 121 m. 61, 25-115 KIELCE E-mail: WYCENY@ONET.EU Telefon: +41601477546	REGON: 290540214						
Zakres ubezpieczenia obowiązkowego <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Suma gwarancyjna</th> </tr> <tr> <th></th> <th>Na jedno zdarzenie Na wszystkie zdarzenia</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego</td> <td>500 000 EUR 500 000 EUR</td> </tr> </tbody> </table>				Suma gwarancyjna		Na jedno zdarzenie Na wszystkie zdarzenia	Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	500 000 EUR 500 000 EUR
	Suma gwarancyjna							
	Na jedno zdarzenie Na wszystkie zdarzenia							
Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	500 000 EUR 500 000 EUR							
4	Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.							
Postanowienia dodatkowe Klauzula rezygnacji z roszczeń regresowych								
5	Składka łączna: 1 624,46 PLN <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Jednorazowo</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Kwota w PLN</td> <td>1 624,46</td> </tr> <tr> <td>Termin płatności</td> <td>11.06.2026</td> </tr> </tbody> </table>			Jednorazowo	Kwota w PLN	1 624,46	Termin płatności	11.06.2026
	Jednorazowo							
Kwota w PLN	1 624,46							
Termin płatności	11.06.2026							
6	Numer rachunku bankowego do zapłaty składki 05 1240 6960 3014 0110 0355 9657 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1020407222							
7	Warunki ubezpieczenia 1) Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie: 1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r. Poz. 805). 2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Burze Ubezpieczyciel Komunikacyjnych.							
8	Postanowienia dodatkowe Klauzula rezygnacji z prawa dochodzenia roszczeń regresowych 1) Klauzula ma zastosowanie do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej. 2) PZU za zapłatą dodatkowej składki ubezpieczeniowej, rezygnuje z prawa dochodzenia od ubezpieczonego lub osób, za które ponosi on odpowiedzialność, zwrotu wypłaconego, z tytułu obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, odszkodowania za szkody wyrządzone rażącym niedbalstwem.							
9	Oświadczenia 1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym. 2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego. 3. ☒ * Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alor Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmiennych do określania preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawiania odpowiedniej oferty. 4. ☒ * Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu promowania mi blisko marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadał ubezpieczenia w tej firmie. 5. Zapoznałem się z informacją o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dokumencie Informacja Administratora danych osobowych. 6. ☒ * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR). 7. Oświadczam, że otrzymałem/am informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych. 8. ☒ * Wyrażam zgodę na przesyłanie informacji i dokumentów, w tym GWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust. 1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuje się aktualizować moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej. 9. ☒ * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS). 10. W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pami/Pani danych osobowych jest zgoda, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można wycofać w każdym czasie w odrębnie lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo bezpośrednio na adres PZU, ul. Piłsudskiego 15A, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpłynie na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem. * ☒ W polu oznacza zgodę Pełne nazwy spółek: PZU SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechno-Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Opieki Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Żelazna 1, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Żelazna 1, 01-066 Warszawa; Alor Bank SA - Alor Bank Spółka Akcyjna, ul. Chmielna 69, 00-801 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Cash SA - PZU Cash Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa.							

1020407222/c668b602-3991-4754-b9e3-148a688a72ad/BE20 PIN: 5677

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy, KRS 0031, NIP 526-025-10-49, NIP dla celów VAT 527-004-04-03 - Grupa VAT PZU, kapitał zakładowy: 86 352 360 zł wpłacony w całości, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa, sąd pif, inform: 843 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora) DŚPOCZA/247411_01/20260528.1637/prodoppu07-35774390.3/FILE/c668b602-3991-4754-b9e3-148a688a72ad

1/2



Postanowienia dodatkowe lub odmienne
Postanowienia dodatkowe do obowiązującego ubezpieczenia
odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w
zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego.

- Reklamacje, skargi lub zażalenia składane są w każdej jednostce PZU SA obsługującej klienta.
- Reklamacja, skarga lub zażalenie mogą być złożone:
 - na piśmie:
 - w postaci papierowej - osobiście w jednostce, o której mowa w ust. 1, albo wysłane przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisać na adres: PZU SA ul. Postępu 18A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji), albo nadane w placówce podmiotu zajmującego się doręczaniem korespondencji na terenie Unii Europejskiej, albo
 - w postaci elektronicznej - wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl, albo wysłane na adres do doręczeń elektronicznych PZU SA: AE.PL-67870-55655-PHIV-22, wpisany do bazy adresów elektronicznych, o której mowa w ustawie o doręczaniu elektronicznych;
 - osobiście - telefonicznie, na przykład dzwoniąc pod numer infolinii 801 102 102, albo osobiście do protokołu podczas wizyty w jednostce, o której mowa w ust. 1.
- PZU SA rozpatruje reklamacje, skargi lub zażalenia i udziela na nie odpowiedzi, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4.
- W szczególnych skomplikowanych przypadkach umożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU SA przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie, informację, w której:
 - wyjaśnia przyczynę opóźnienia;
 - wskaazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy;
 - określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia.
- Odpowiedź PZU SA na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie udzielona klientowi, który je złożył:
 - w przypadku, gdy klientem jest osoba fizyczna:
 - w postaci elektronicznej - w przypadku gdy reklamacja została złożona przez klienta na piśmie w postaci elektronicznej, chyba że klient wyraził o udzielenie odpowiedzi na piśmie w postaci papierowej;
 - w postaci papierowej - w przypadku gdy reklamacja została złożona przez klienta na piśmie w postaci papierowej, chyba że klient wyraził o udzielenie odpowiedzi na piśmie w postaci elektronicznej;
 - w postaci papierowej albo elektronicznej, zgodnie z wnioskiem klienta - w przypadku gdy reklamacja została złożona przez klienta ustnie;
 - w przypadku, gdy klientem jest inny podmiot niż wskazany w pkt 1 - na piśmie lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji.
- W przypadku, o którym mowa w ust. 5 pkt 1 lit. a, odpowiedzi jest udzielana:
 - z wykorzystaniem środka komunikacji elektronicznej, za pomocą którego klient złożył reklamację, skargę lub zażalenie, albo innego wskazanego przez klienta środka komunikacji elektronicznej - w przypadku gdy reklamacja została złożona przez klienta z wykorzystaniem środka komunikacji elektronicznej;
 - na adres klienta do doręczeń elektronicznych, wpisany do bazy adresów elektronicznych, o której mowa w ustawie o doręczaniu elektronicznych, w przypadku gdy reklamacja została złożona przez klienta na adres do doręczeń elektronicznych;
 - osobie fizycznej, która złożyła reklamację, przysługując prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego:
 - nieuzasadnienia rozstrzygnięcia w trybie rozpatrywania reklamacji;
 - niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrywanej zgodnie z ust. 1 i 2; koszty w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.
- Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez podmiot organizacyjny PZU SA, które są ustalane ze względu na przedmiot sprawy.
- Reklamacje regulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego, o Rzeczniku Finansowym i o Funduszu Edukacji Finansowej oraz w ustawie o dystrybucji ubezpieczeń.
- PZU SA przewiduje możliwość postępowego rozstrzygnięcia sporów.
- Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o postępowym rozpatrywaniu sporów konsumentów, właściwym dla PZU SA do postępowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
- Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu, upoważnionemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługują prawa zwrócić się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumentów.
- PZU SA podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisy

- W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczonego na innym trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której oprócz ochrony ubezpieczeniowej rozpatrywane są również inne świadczenia, OWU powinny być doręczone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonego. Na zgłoszenie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.
- Z zachowaniem pozostałych, niezamienionych postanowień umowy ubezpieczenia, strony postanawiają, że przed dniem płatności składki ubezpieczeniowej PZU SA wyśle e-mail na adres poczty elektronicznej, który Ubezpieczający podał przy zawarciu tej umowy, z informacjami dotyczącymi płatności, w tym z linkiem, dzięki któremu ubezpieczający może opłacić składkę ubezpieczeniową.

Potwierdzam dane kontaktowe:
 WYCENA NIERUCHOMOŚCI WOJCIECH KWIETNIEWSKI
 E-mail: WYCENY@ONET.EU
 Telefon: +41601477546

Dodatkowych informacji udzieli:
 Agent Ubezpieczeniowy Danuta Feledyk
 ul. STARA 2/6, 25-544 KIELCE
 Telefon: +48 604580122

Data zawarcia umowy: 28.05.2026 r.

Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia dystrybutor ubezpieczeń pozyskał ode mnie informacje w celu ustalenia moich potrzeb i wymagań co do zakresu ochrony ubezpieczeniowej, przy uwzględnieniu możliwości składowi, jaką jestem skonyfikacyjnie zapłacić.

WOJCIECH KWIETNIEWSKI
 25-115 KIELCE
 ul. Ściegiennego 121/61
 REGON 290540214
 Pełnomocnik i podpis Ubezpieczającego

WYCENA NIERUCHOMOŚCI WOJCIECH KWIETNIEWSKI
 Ubezpieczający

WOJCIECH KWIETNIEWSKI
 25-115 KIELCE
 ul. Ściegiennego 121/61
 REGON 290540214
 Pełnomocnik i podpis Ubezpieczającego

Agencja Ubezpieczeniowa
Danuta Feledyk
 25-544 Kielce, ul. STARA 2/6
 Tel.: 604-580-122
 Regon: 14159-033-13-26
 Pełnomocnik i podpis przedstawiciela PZU SA

WYCENA NIERUCHOMOŚCI
WOJCIECH KWIETNIEWSKI
 25-115 KIELCE, ul. Ściegiennego 121/61
 tel. 601 477 546, tel./fax 41-361-22-70
 NIP 652-151-11-62, REGON 290540214

801 102 102 lub (or) +48 22 566 55 55 pzu.pl
 w przypadku awarii lub wypadku (in case of accident)

1020407222/c668b602-3991-4754-b9e3-148a688a72ad/BE20 PIN: 5677

801 102 102 pzu.pl

2/2

