

# OPERAT SZACUNKOWY

określenia wartości nieruchomości gruntowej  
zabudowanej, położonej w mieście Kielce przy ulicy  
Podklasztornej 117,  
obręb 0015, Kielce gmina miejska, powiat  
Kielce



Opracował:

*Rzeczoznawca majątkowy nr 4403  
mgr inż. Adam Rosowski*

Kielce

31 lipca 2025 r.

## WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Oznaczenie nieruchomości	Województwo Świętokrzyskie, powiat Kielce miasto na prawach powiatu, jednostka ewidencyjna Kielce gmina miejska, obręb 0015, miasto Kielce, działka ewidencyjna nr 564/5 o powierzchni 0,7291 ha Księga wieczysta: KIIL/00114307/1.
Rodzaj nieruchomości	Nieruchomość gruntowa zabudowana
Opis nieruchomości	Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem o konstrukcji szkieletowej żelbetowej wypełnionej murem z bloczków komórkowych.
Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej dla potrzeb pomocy sprzedającym w określeniu możliwej do uzyskania na rynku ceny sprzedaży.
Sposób określenia wartości	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami. Podejście mieszane, metoda kosztów likwidacji.
Wartość rynkowa w dniu wyceny	<b>6 278 781 zł</b>
Data określenia wartości	31.07.2025r.
Data sporządzenia operatu	31.07.2025 r.
Opracował	<p>Rzecznawca majątkowy nr 4403 mgr inż. Adam Rosowski</p> 

## SPIS TREŚCI

<b>1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY</b> .....	<b>4</b>
<b>2. CEL WYCENY</b> .....	<b>4</b>
<b>3. PODSTAWY WYCENY</b> .....	<b>4</b>
<b>3.1. Podstawa formalna</b> .....	<b>4</b>
<b>3.2. Podstawy materialno – prawne</b> .....	<b>4</b>
<b>3.3. Podstawy metodologiczne wyceny</b> .....	<b>4</b>
<b>3.4. Źródła danych merytorycznych</b> .....	<b>4</b>
<b>4. DATY ISTOTNE DLA OPERATU</b> .....	<b>5</b>
<b>5. STAN PRZEDMIOTU WYCENY</b> .....	<b>5</b>
<b>5.1. Stan prawny</b> .....	<b>5</b>
<b>5.2. Stan użytkowy i techniczny</b> .....	<b>6</b>
Między innymi remonty przeprowadzone : .....	<b>8</b>
<b>5.3. Przeznaczenie terenu w miejscowym planie ( studium )</b> .....	<b>8</b>
<b>6. SPOSÓB WYCENY</b> .....	<b>9</b>
<b>6.1. Rodzaj określanej wartości</b> .....	<b>9</b>
<b>6.2. Wybór podejścia i metody</b> .....	<b>9</b>
<b>6.3. Oznaczenia</b> .....	<b>9</b>
<b>7. CHARAKTERYSTYKA I ANALIZA RYNKU</b> .....	<b>11</b>
<b>7.1 Charakterystyka i analiza rynku</b> .....	<b>11</b>
<b>7.2 Przedstawienie transakcji</b> .....	<b>12</b>
<b>7.3. Analiza wpływu czasu na ceny</b> .....	<b>12</b>
<b>7.4. Charakterystyka rynku w aspekcie cech rynkowych</b> .....	<b>13</b>
<b>8. OKREŚLENIE WARTOŚCI</b> .....	<b>14</b>
<b>8.1. Obliczenie wartości otrzymanych w wyniku analizy rynku</b> .....	<b>14</b>
<b>8.2. Wybór i charakterystyka nieruchomości</b> .....	<b>15</b>
<b>8.3. Zestawienie nieruchomości w parach porównawczych</b> .....	<b>16</b>
<b>8.4. Obliczenie wartości rynkowej w stanie po rozbiórce</b> .....	<b>18</b>
<b>9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI W STANIE W DNIU WYCENY:</b> .....	<b>18</b>
<b>10. WYNIK WYCENY</b> .....	<b>19</b>
<b>11. WNIOSKI I UWAGI KOŃCOWE</b> .....	<b>20</b>
<b>12. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE</b> .....	<b>20</b>
<b>WYKAZ SKRÓTÓW</b> .....	<b>21</b>
<b>WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW</b> .....	<b>21</b>

## 1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana o powierzchni 0,7291 ha położona w mieście Kielce, obrębie 0015, jednostka ewidencyjna Kielce gmina miejska, powiat Kielce, województwo świętokrzyskie.

W Ewidencji Gruntów i Budynków nieruchomość stanowi działkę ewidencyjną nr 564/5. Dla przedmiotowej nieruchomości VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Kielcach prowadzi księgę wieczystą: KIIL/00114307/1.

## 2. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej dla potrzeb pomocy sprzedającym w określeniu możliwej do uzyskania na rynku ceny sprzedaży.

## 3. PODSTAWY WYCENY

### 3.1. Podstawa formalna

Umowa z zamawiającym wycenę, tj. z Uniwersytetem Jana Kochanowskiego w Kielcach.

### 3.2. Podstawy materialno – prawne

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami ( tekst jednolity: Dz. U. z 31 lipca 2024 r. , poz. 1145 ) z późniejszymi zmianami.
2. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości ( Dz. U. z 2023 r. , poz. 1832) z późniejszymi zmianami .

### 3.3. Podstawy metodologiczne wyceny

1. Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Zawodowych.

### 3.4. Źródła danych merytorycznych

#### 1. Źródła danych o przedmiocie wyceny

1. VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Kielcach:  
Księga Wieczysta: KIIL/00114307/1.
2. Urząd Miasta Kielce.
3. Oględziny nieruchomości.
4. Informacje właściciela.

#### 2. Źródła danych o rynku nieruchomości

1. Akty notarialne właściwe dla obszaru miasta Kielce.
2. Informacje i materiały uzyskane drogą samodzielnego gromadzenia danych.

#### 3. Literatura

Baranowski W. , Cyran M. , Więcek E. , *Obliczanie kubatury i powierzchni budynków i budowli wg PN – ISO 9836: 1997. Poradnik* , WACETOB, Warszawa, kwiecień, 1999.  
Prystupa M. , *Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego*, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa 2003.  
Baranowski W. , Cyran M. , *Zużycie nieruchomości zabudowanych* , IDM, Warszawa grudzień 2003 r.  
Mieczysław Prystupa, Elżbieta Mączyńska, Kazimierz Rygiel , *Ile jest warta nieruchomość*

Warszawa 2004.

Cymerman R. , Hopfer A. , *Wycena nieruchomości. Zasady i procedury* , PFSRM, Warszawa  
marzec 2005 r.

#### 4. DATY ISTOTNE DLA OPERATU

- |  |                    |
|--|--------------------|
| 1. Data sporządzenia wyceny:   | 31 lipca 2025r.    |
| 2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:                       | 31 lipca 2025 r.   |
| 3. Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny: | 31 lipca 2025r.    |
| 4. Data oględzin nieruchomości:  | 17 czerwca 2025 r. |

#### 5. STAN PRZEDMIOTU WYCENY

##### 5.1. Stan prawny

###### 1. Księga wieczysta nr KI1L/00114307/1

Nieruchomość objęta jest księgą wieczystą KW Nr KI1L/00114307/1 prowadzoną przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Kielcach.

#### Oznaczenie księgi wieczystej

Rubryka 0.1 – Informacje podstawowe

- |                 |                       |
|-----------------|-----------------------|
| 1. Numer księgi | KI1L/00114307/1       |
| 3. Typ księgi   | Nieruchomość gruntowa |

#### Dział I-O – ” Oznaczenie nieruchomości ”

Rubryka 1.2 – Numer nieruchomości

- |                                |   |
|--------------------------------|---|
| 1. Numer bieżący nieruchomości | 1 |
|--------------------------------|---|

Rubryka 1.3 – Położenie

- |                        |                |
|------------------------|----------------|
| 1. 1. Numer porządkowy | 1              |
| 2. Województwo         | świętokrzyskie |
| 3. Powiat              | M. Kielce      |
| 4. Gmina               | Miasto Kielce  |
| 5. Miejscowość         | Kielce         |

Rubryka 1.4 – Oznaczenie

Podrubryka 1.4.1 – Działka ewidencyjna

- |                       |                              |
|-----------------------|------------------------------|
| 1.2. Numer działki    | 564/5                        |
| 3. Obręb ewidencyjny  | A: nr obrębu 015. ARK. 10    |
| 4. Położenie          | 1                            |
| 5. Ulica              | Podklasztorna 117            |
| 6. Sposób korzystania | Bi – inne tereny zabudowane  |
| 8. Przyłączenie       | Numer księgi KI1L/00048661/6 |
|                       | Obszar 7291,0000 M2          |

Rubryka 1.5 – Obszar

1. Obszar

7291,0000 M2

### Dział I-SP – ” Spis praw związanych z własnością ”

Brak wpisu

### Dział II – ” Własność ”

Rubryka 2.2 – Właściciel

Podrubryka 2.2.1 – Udział

1. 1. Numer udziału w prawie

1

2. Wielkość udziału ( licznik / mianownik )

1/1

Podrubryka 2.2.5 – Osoba fizyczna

1. 1. Lista wskazań udziałów w prawie

1

2. Nazwa

Akademia Świętokrzyska im. Jana

Kochanowskiego

3. Siedziba

Kielce

4. Regon

00000140700000

### Dział III – ” Prawa, roszczenia i ograniczenia ”

Brak wpisu

### Dział IV – ” Hipoteka”

Brak wpisu

## 5.2. Stan użytkowy i techniczny

### 1. Lokalizacja i opis nieruchomości gruntowej niezabudowanej

Działka gruntu nr 564/5 o powierzchni 0,7291 ha położona jest w mieście Kielce przy ulicy Podklasztornej 117. Nieruchomość znajduje się w odległości 1,9 km od centrum Kielc, zabudowana jest budynkiem dydaktycznym Wydziału Sztuki, trzykondygnacyjnym, częściowo podpiwniczonym w zabudowie wolnostojącej, część niezabudowana porośnięta jest trawą. Działka jest ogrodzona ogrodzeniem z siatki handlowej umieszczonej w słupach stalowych na betonowym cokole.

Dojazd do budynku drogą asfaltową gminną ul. Podklasztorną, działka nr 57/38, właściciel gmina Kielce.

Otoczenie nieruchomości:

od strony północnej - budynek komercyjny ( handlowo – usługowy), zabudowa wielorodzinna niska,  
od strony wschodniej - hala sportowa MOSiR w Kielcach,  
od strony południowej - dojazd do hali sportowej MOSiR i parkingi dla samochodów, dalej zabudowa jednorodzinna  
od strony zachodniej - ul. Podklasztorna i zabudowa wielorodzinna wysoka

#### Wyposażenie gruntu w urządzenia infrastruktury technicznej:

sieć elektryczna  
kanalizacyjna  
wodociągowa  
gazowa

#### Ocena czynników charakteryzujących działkę:

1. Czynnik infrastruktury: działka wyposażona jest w pełną infrastrukturę techniczną.
2. Czynniki przestrzenne i organizacyjne: teren obok działki jest zagospodarowany. Droga dojazdowa jest asfaltowa. Ruch samochodowy na tej drodze jest średni. Nasycenie usługami zakresu podstawowego jest średnie.  
Lokalizację przedmiotowej działki określono jako dość atrakcyjną, sąsiedztwo jako korzystne.

#### 2. Charakterystyka budynku dydaktycznego Wydziału Sztuki

Budynek trzykondygnacyjny, częściowo podpiwniczony ( wymiennikownia ciepła ) ze stropodachem wentylowanym krytym papą wybudowany jest w technologii mieszanej : ściany nośne ze słupów żelbetowych z wypełnieniem murem z bloczka komórkowego.

#### Parametry techniczno – użytkowe budynku ( Książka Obiektu ) :

Powierzchnia użytkowa – 3 300 m<sup>2</sup>  
Powierzchnia zabudowy - 1253 m<sup>2</sup>  
Powierzchnia całkowita – 3758 m<sup>2</sup>  
Kubatura – 14 174 m<sup>3</sup>

Rok budowy: koniec lat 70 - tych

#### Konstrukcja i wykończenie :

Fundamenty – łąwy fundamentowe żelbetowe z betonu  
Ściany piwnic: słupy żelbetowe z wypełnieniem  
Ściany zewnętrzne :  
Słupy i podciągi żelbetowe, wypełnienie ścian nośnych bloczkami betonu komórkowego  
Ściany wewnętrzne:  
Bloczek betonu komórkowego, działowe bloczek betonu komórkowego  
Stropy żelbetowe kanałowe  
Stropodach wentylowany kryty papą termozgrzewalną

Obrobki blacharskie z blachy stalowej powlekanej, rynny i rury spustowe z blachy stalowej powlekanej

Tynk zewnętrzny – cem. – wap. bez ocieplenia,

Tynki wewnętrzne – cem. – wap.

Stolarka okienna z pcv, niewiele okien drewnianych

Drzwi zewnętrzne aluminiowe oszklone, drewniane

Drzwi wewnętrzne drewniane płytowe

Posadzki i podłogi: kamień marmur, wykładzina pcv ( tarkett ), gumolit, terakota ceramiczna

Okładziny ścian z glazury ceramicznej w sanitariatach i aneksach kuchennych

#### Instalacje:

- c.o. – ogrzewanie z c. o. miejskiego poprzez wymiennikownię w piwnicy,
- wodociągowa
- ciepła woda bieżąca z bojlerów w sanitariatach i aneksach kuchennych
- kanalizacyjna
- elektryczna
- wentylacja grawitacyjna

#### Między innymi remonty przeprowadzone :

2012 r. – wymiana instalacji elektrycznej, częściowo drzwi wewnętrznych

2012 – 2017 – stopniowa wymiana okien na pcv, wymiana podłóg na wykładzinę pcv Tarkett

2013 – instalacja niskiego prądu

2013 – założenie częściowe żaluzji antywłamaniowych

2017 – wymiana częściowa podłóg na I – szym i II – im piętrze

### 5.3. Przeznaczenie terenu w miejscowym planie ( studium )

**Brak jest obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kielce dla tego terenu.**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stracił moc 1 stycznia 2004 roku na mocy *Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* art. 87 ust. 3 z dnia 27 marca 2003 roku ( Dz. U. Nr 80 z 2003 r. poz.717).

Ponieważ nie ma aktualnie obowiązującego planu przeznaczenie nieruchomości określono na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Studium zostało uchwalone Uchwałą Nr 580/2000 z dnia 26 października 2000 r. Rady Miejskiej w Kielcach z późniejszymi zmianami ( ostatnia zmiana Nr 11, nr uchwały LVIII/1037/2014 z dnia 20 marca 2014 roku ).

Ustalenia studium dla tego obszaru:

- ❖ Tereny zabudowy o przewadze funkcji usług ogólnomiejskich metropolitalnych ( ponadpodstawowych ) położonych poza strefą śródmiejską



Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. W studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające m. in. w szczególności z dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu.

## 6. SPOSÓB WYCENY

### 6.1. Rodzaj określanej wartości

Wycena nieruchomości zostanie przeprowadzona na podstawie jej wartości rynkowej. W procesie wyceny określona zostanie wartość rynkowa dla najkorzystniejszego sposobu użytkowania, zapewniającego największą wartość wycenianej nieruchomości, którym jest aktualny sposób użytkowania.

*Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu (Art.150, ust.2 u.g.n. ).*

*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 (Art.151, ust.1 u.g.n.).*

Wartość rynkowa dla aktualnego sposobu użytkowania oznacza wartość rynkową rozumianą jak powyżej, przy przyjęciu dodatkowego założenia, że nieruchomość będzie nadal wykorzystywana zgodnie z aktualnym sposobem jej użytkowania.

### 6.2. Wybór podejścia i metody

Wycena nieruchomości gruntowej zabudowanej zostanie przeprowadzona w podejściu mieszanym, metodą kosztów likwidacji: wybór dokonany w trybie Art.154 u.g.n.

W wyniku analizy rynku nieruchomości - cen sprzedaży, stawek cen 1 m<sup>2</sup> najmu oraz wielkości pustostanów w Kielcach, w porównywalnych strefach miasta, stwierdzono że powyższa metoda (podejście mieszane, metoda kosztów likwidacji), zapewni największą wartość wycenianej nieruchomości

*Wartość nieruchomości określona metodą kosztów likwidacji jest równa kosztowi nabycia gruntu o którym mowa w § 26, ust.1, pomniejszonemu o koszty likwidacji części składowych tego gruntu oraz powiększonemu o wartość materiałów pozostałych po likwidacji ( § 19 ust. 1 r.m.r i t. ).*

Koszty likwidacji części składowych grunty ustala się przy użyciu technik, o których mowa w § 25 ( § 19 ust. 2 r.m.r i t. ). Metodę kosztów likwidacji stosuje się, jeżeli części składowe gruntu są przeznaczone do likwidacji ( § 19 ust. 3 r.m.r i t. ). Metody kosztów likwidacji, do określenia wartości rynkowej nieruchomości wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym ( § 19 ust. 4 r.m.r i t. ).

### 6.3. Oznaczenia

J	- jednostka porównawcza	[1m <sup>2</sup> ] powierzchni użytkowej budynku
C <sub>i</sub>	- poprawiona cena transakcyjna	[zł/m <sup>2</sup> ]
C <sub>min</sub>	- minimalna cena poprawiona	[zł/m <sup>2</sup> ]
C <sub>max</sub>	- maksymalna cena poprawiona	[zł/m <sup>2</sup> ]
i	= {A,B,C,...} – nieruchomości porównywane z nieruchomością wycenianą	
n	- liczba nieruchomości porównywanych	

$D_i$	- suma poprawek kwotowych	[zł/m <sup>2</sup> ]
$W_i$	- wartość skorygowana	[zł/m <sup>2</sup> ]
$W$	- ostateczna wartość skorygowana	[zł/m <sup>2</sup> ]
$S$	- powierzchnia użytkowa wycenianego budynku	[m <sup>2</sup> ]
$V_K$	- wartość nieruchomości wg stanu po wykonaniu robót	[zł]
$K_R$	- rynkowe koszty wykonanych robót	[zł]
$Z_i$	- rynkowy zysk inwestora	[zł]
$V$	- wartość rynkowa wycenianej nieruchomości w dniu wyceny	[zł]

#### 6.4. Opis metody

1. Zbadanie rynku lokalnego, przedstawienie transakcji.
2. Wybór jednostki porównawczej. Dalsza procedura dotyczy tej jednostki.
3. Uwzględnienie upływu czasu pomiędzy transakcjami rynkowymi porównywanych nieruchomości, określenie trendu czasowego i cen poprawionych.
4. Ustalenie cech rynkowych (atrybutów), wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag tych cech. Charakterystyka rynku w ramach cech rynkowych.
5. Ustalenie minimalnej i maksymalnej ceny poprawionej:  $C_{\min}$  i  $C_{\max}$ .
6. Ustalenie, że suma zakresów kwotowych atrybutów będzie się zawierała w przedziale:

$$(0; \Delta C), \text{ gdzie} \\ \Delta C = C_{\max} - C_{\min} \quad (1)$$

7. Obliczenie zakresów kwotowych dla poszczególnych atrybutów. Zakres kwotowy atrybutu jest iloczynem jego wagi i przedziału  $\Delta C$ .
8. Wybór do porównań ze zbioru transakcji co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości wycenianej.
9. Charakterystyka nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań.
10. Utworzenie par porównawczych nieruchomości, w których cechy wycenianej nieruchomości porównuje się kolejno z cechami każdej z wybranych nieruchomości.
11. Wyliczenie poprawki kwotowej dla każdego atrybutu: jest to iloczyn zakresu kwotowego dla tego atrybutu i czynnika wynikającego z porównania skali między nieruchomością wycenianą a porównawczą w obrębie tego atrybutu.
12. Określenie wartości skorygowanej w każdej parze porównawczej jako suma poprawionej ceny transakcyjnej i sumy poprawek kwotowych:

$$W_i = C_i + D_i \quad (2)$$

13. Określenie ostatecznej wartości skorygowanej wycenianej nieruchomości. Jeżeli każda wartość skorygowana, uzyskana z porównań w poszczególnych parach, ma tę samą wiarygodność, jest to średnia arytmetyczna wartości skorygowanych:

$$W = \frac{1}{n} \cdot \sum_{i=1}^n W_i \quad (3)$$

14. Określenie wartości wycenianej nieruchomości po wykonaniu robót wykończeniowych jako iloczynu ostatecznej wartości skorygowanej i powierzchni użytkowej budynku:

$$V_K = W \cdot S \quad (4)$$

15. Określenie wartości rynkowej w dniu wyceny nieruchomości jako różnicy wartości nieruchomości po wykonaniu robót pomniejszonej o koszty likwidacji części składowych gruntu i powiększonej o wartość materiałów pozostałych po likwidacji.

$$V = V_k - K_r + W_m \quad (5)$$

## 7. CHARAKTERYSTYKA I ANALIZA RYNKU

### 7.1 Charakterystyka i analiza rynku

W wyniku analizy rynku nieruchomości - cen sprzedaży, stawek cen 1 m<sup>2</sup> najmu oraz wielkości pustostanów w Kielcach, w porównywalnych strefach miasta, stwierdzono że powyższa metoda wyceny nieruchomości ( podejście mieszane, metoda kosztów likwidacji ), zapewni największą wartość wycenianej nieruchomości

1. Rodzaj rynku – rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych.

Rynek ten był jednorodny pod względem stanu prawnego i obejmował nieruchomości gruntowe niezabudowane będące przedmiotem prawa własności.

2. Obszar rynku – miasto Kielce .

3. Okres badania rynku – od 1.08.2023 r. do 31.07.2025 r.

W tym czasie nastąpiła wystarczająca ilość transakcji sprzedaży na rynku w analizowanych gminach.

4. Ustalenia planu miejscowego i studium.

❖ Analiza rynku objęła tereny zabudowy jednorodzinnej ( plan ), tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności o określonej wysokości z usługami podstawowymi, tereny pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną ( plan ) oraz tereny zabudowy wysokiej intensywności, i tereny zabudowy o przewadze funkcji usług ogólnomiejskich metropolitalnych ( ponadpodstawowych ) położonych poza strefą śródmiejską ( studium miejscowe ).

5. Uwarunkowania ekonomiczne tego rynku.

Relacja między popytem a podażą na tym rynku przedstawia się następująco:

a) **popyt** – wynika z zamożności społeczeństwa (poziom płac, stopa bezrobocia), z dostępności i oprocentowania kredytów hipotecznych.

Kupno nieruchomości gruntowych niezabudowanych traktowane jest również jako inwestycja kapitałowa. Poszukiwane są zwłaszcza grunty wyposażone w urządzenia infrastruktury technicznej.

b) **podaż** – jest pochodną aktualnej sytuacji rynku budowlanego, możliwości władz gminy i polityki dotyczącej sprzedaży i udostępniania nieruchomości gruntowych.

Na obszarze miasta Kielce podaż gruntów pochodzi głównie ze strony osób fizycznych i firm, mniej ze strony Gminy.

6. Podsumowanie.

Od stycznia 2023 roku - w związku z przewidywanym wejściem w życie bezpiecznego kredytu 2% od lipca 2023 roku - do dzisiaj, ceny nieruchomości wzrosły. W związku z tym z punktu widzenia trafności i aktualności wyceny istotne jest uwzględnienie upływu czasu pomiędzy transakcjami rynkowymi porównywanych nieruchomości i określenie tzw. trendu czasowego oraz obliczenie poprawionych cen transakcyjnych jednostki porównawczej tych nieruchomości.

Wyceniana nieruchomość jest typowa dla lokalnego rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych w analizowanej gminie. Ilość transakcji sprzedaży upoważnia do zastosowania w procesie wyceny metody porównywania parami.

## 7.2 Przedstawienie transakcji

Informacje o cenach transakcyjnych nieruchomości gruntowych niezabudowanych pochodzą z aktów notarialnych. Transakcje miały charakter rynkowy.

Wiarygodność cen określono jako zadowalającą.

Wybraną **jednostką porównawczą** jest **1m<sup>2</sup>** powierzchni gruntu.

Tabela 1 przedstawia zbiór transakcji przyjęty do analizy:

Tabela 1

L.p.	Położenie lokalu	Data	Powierzchnia	CENA	Cena
		transakcji	działki		jedn. porów.
		m. - r.	[m <sup>2</sup> ]	[zł]	[zł/m <sup>2</sup> ]
1	ul. Chęcińska	lis 23	1984,00	1 503 020	757,57
2	ul. Podklasztorna	mar 24	1509,00	1 603 000	1 062,29
3	ul. Chodkiewicza	kwi 24	1121,00	850 000	758,25
4	ul. Mała Zgoda	maj 24	1247,00	2 100 000	1 684,04
5	ul. Warszawska	cze 24	6980,00	6 631 000	950,00
6	ul. Czarnieckiego	cze 24	1205,00	1 236 000	1 025,73
7	ul. 1 m- go Maja	lip 24	1504,00	2 072 600	1 378,06
8	ul. Sikorskiego	lip 24	2442,00	1 818 000	744,47
9	ul. Warszawska	paź 24	2029,00	1 775 392	875,01
10	ul. Nowa	lis 24	1419,00	1 200 000	845,67
11	ul. Urzędnicza	gru 24	1115,00	929 200	833,36
12	ul. Warszawska	lut 25	2525,00	1 994 750	790,00

## 7.3. Analiza wpływu czasu na ceny

Z punktu widzenia trafności i aktualności wyceny istotne jest uwzględnienie upływu czasu pomiędzy transakcjami rynkowymi porównywanych nieruchomości i określenie tzw. trendu czasowego oraz obliczenie poprawionych cen transakcyjnych jednostki porównawczej tych nieruchomości.

**Cena poprawiona** aktualizuje ceny **jednostki porównawczej** na miesiąc, w którym sporządzono wycenę.

Tabela 2 pozwala określić trend czasowy oraz ceny poprawione:

Tabela 2

L.p.	Położenie działki	Data transakcji	Cena jednostki porównaw.	Liczba m-cy	Różnica	TREND CZASOWY		
						Wskaźnik wzrostu na	Upływ czasu	Cena popraw.
								C <sub>i</sub>
m. - r.	[zł/m <sup>2</sup> ]	(n+1)	[zł]	1 m - c	[m-c]	[zł/m <sup>2</sup> ]		
1	ul. Chęcińska	lis 23	757,57	0	-	0,00000	20	891,79
2	ul. Podklasztorna	mar 24	1 062,29	5	304,72	0,08045	16	1 212,86
3	ul. Chodkiewicza	kwi 24	758,25	2	- 304,04	-0,14311	15	859,01
4	ul. Mała Zgoda	maj 24	1 684,04	2	925,79	0,61048	14	1 892,89

5	ul. Warszawska	cze 24	950,00	2	- 734,04	-0,21794	13	1 059,40
6	ul. Czarnieckiego	cze 24	1 025,73	1	75,73	0,07971	13	1 143,85
7	ul. 1 m- go Maja	lip 24	1 378,06	2	352,33	0,17175	12	1 524,55
8	ul. Sikorskiego	lip 24	744,47	1	- 633,59	-0,45977	12	823,61
9	ul. Warszawska	paź 24	875,01	4	130,54	0,04384	9	944,77
10	ul. Nowa	lis 24	845,67	2	- 29,34	-0,01677	8	905,60
11	ul. Urzędnicza	gru 24	833,36	2	- 12,30	-0,00727	7	885,04
12	ul. Warszawska	lut 25	790,00	3	- 43,36	-0,01734	5	824,99
Średni wskaźnik zmiany ceny na 1 miesiąc						0,0089		

Trend czasowy – nominalny wzrost cen w skali miesiąca w okresie badania rynku wyniósł:

0,89 %

#### 7.4. Charakterystyka rynku w aspekcie cech rynkowych

1. Zbadany rynek stanowi podstawę do przeprowadzenia jego analizy pod kątem wyboru cech rynkowych (atrybutów) nieruchomości lokalowych, które w sposób zasadniczy wpływają na ich wartość. Cechy rynkowe mają charakter lokalny i w różnym stopniu wpływają na wartość nieruchomości, co wyraża się za pomocą przypisania im wag.

Analiza rynku lokalnego pozwoliła na określenie jego atrybutów:

Tabela 3

L.p.	Cecha rynkowa	Waga cechy	Waga cechy
		[%]	[liczba]
1	położenie	25	0,25
2	przeznaczenie w planie ( studium )	25	0,25
3	uzbrojenie	25	0,25
4	wielkość powierzchni	10	0,10
5	dojazd	15	0,15
	SUMA	100	1,00

2. Charakterystyka atrybutów została przedstawiona w skali od cechy gorszej do lepszej:

Tabela 4

L.p.	Cecha rynkowa	Skala cechy			
		str. IV		str. III	str. II
1	położenie	str. IV		str. III	str. II
2	przeznaczenie w planie ( studium )	gorsze		lepsze	
3	uzbrojenie	"1"	"2"	"3"	"4"
4	wielkość powierzchni	większa		mniejsza	
5	dojazd	słaby		średni	dobry

Objaśnienia do zastosowanej skali ocen poszczególnych cech:

Ocenę poszczególnych cech przedstawiono od najsłabszej do najlepszej.

**1. Położenie:**

strefa peryferyjna ( IV )	-	od powyżej 3300m od centrum
strefa pośrednia ( III )	-	od powyżej 1700 m do 3300m od centrum ( włącznie )
strefa śródmiejska ( III )	-	od powyżej 500 m do 1700m od centrum ( włącznie )

**2 . Przeznaczenie w planie / studium:**

gorsze – zabudowa jednorodzinna ( plan ), tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności o określonej wysokości z usługami podstawowymi

lepsze - zabudowa wielorodzinna ( plan ), tereny zabudowy o przewadze funkcji usług ogólnomiejskich metropolitalnych ( ponadpodstawowych ) położonych poza strefą śródmiejską ( studium ), tereny zabudowy mieszkaniowej z przewagą zabudowy wysokiej intensywności z usługami ogólnomiejskimi podstawowymi - studium

**3. Uzbrojenie ( Stopień wyposażenia gruntu w urządzenia infrastruktury technicznej ):**

Za uzbrojenie pełne działek uznano uzbrojenie w wodę (w), kanalizację (k), gaz (g) i energię elektryczną (el). Media te potraktowano równoważnie. Liczba w cudzysłowie oznacza liczbę urządzeń infrastruktury technicznej, w które wyposażona jest dana działka.

**4. Wielkość powierzchni:**

większa	-	powyżej 4000 m <sup>2</sup>
mniejsza	-	do 4000 m <sup>2</sup> ( włącznie )

Z analizy rynku wynika, że działki mniejsze mają większą cenę jednostki porównawczej.

**6. Dojazd:**

Ta cecha dotyczy jakości dróg dojazdowych do działek:

utrudniony	-	drogi nieutwardzone
średni	-	drogi utwardzone
dobry	-	drogi asfaltowe lub z kostki betonowej.

## 8. OKREŚLENIE WARTOŚCI

### 8.1. Obliczenie wartości otrzymanych w wyniku analizy rynku

1. Wybór nieruchomości z cenami już poprawionymi przedstawia tabela 5:

Tabela 5

L.p.	Położenie lokalu	Data transakcji m. - r.	Powierzchnia działki [m <sup>2</sup> ]	CENA [zł]	Cena jedn. porów. [zł/m <sup>2</sup> ]	Cena popraw. C <sub>i</sub> [zł/m <sup>2</sup> ]
1	ul. Chęcińska	lis 23	1984,00	1 503 020	757,57	891,79
2	ul. Podklasztorna	mar 24	1509,00	1 603 000	1 062,29	1 212,86
3	ul. Chodkiewicza	kwi 24	1121,00	850 000	758,25	859,01
4	ul. Mała Zgoda	maj 24	1247,00	2 100 000	1 684,04	1 892,89
5	ul. Warszawska	cze 24	6980,00	6 631 000	950,00	1 059,40
6	ul. Czarnieckiego	cze 24	1205,00	1 236 000	1 025,73	1 143,85
7	ul. 1 m- go Maja	lip 24	1504,00	2 072 600	1 378,06	1 524,55
8	ul. Sikorskiego	lip 24	2442,00	1 818 000	744,47	823,61
9	ul. Warszawska	paź 24	2029,00	1 775 392	875,01	944,77
10	ul. Nowa	lis 24	1419,00	1 200 000	845,67	905,60
11	ul. Urzędnicza	gru 24	1115,00	929 200	833,36	885,04
12	ul. Warszawska	lut 25	2525,00	1 994 750	790,00	824,99

Wagi cech rynkowych odniesiono do założenia, że wartość rynkowa nieruchomości  $V_x$  znajdzie się pomiędzy  $C_{min}$  a  $C_{max}$ . W zbiorze transakcji dotyczących podobnych nieruchomości określono:

cenę maksymalną  $C_{max} = 1\,892,89 \text{ zł/m}^2$ ,  
cenę minimalną  $C_{min} = 823,61 \text{ zł/m}^2$

$$\Delta C = C_{max} - C_{min} = 1\,892,89 \text{ zł/m}^2 - 823,61 \text{ zł/m}^2 = 1\,069,28 \text{ zł}$$

Zakresy kwotowe dla poszczególnych atrybutów wynoszą:

Tabela 6

L.p.	Cecha rynkowa	Waga cechy [%]	Waga cechy [liczba]	Zakres kwotowy [zł/m <sup>2</sup> ]
1	położenie	25	0,25	267,32
2	przeznaczenie w planie ( studium )	25	0,25	267,32
3	uzbrojenie	25	0,25	267,32
4	wielkość powierzchni	10	0,10	106,93
5	dojazd	15	0,15	160,39
	<b>SUMA</b>	<b>100</b>	<b>1,00</b>	<b>1 069,28</b>

## 8.2. Wybór i charakterystyka nieruchomości

1. Wybór trzech nieruchomości do porównań przedstawia tabela 7:

Tabela 7

L.p.	Położenie lokalu	Data transakcji m. - r.	Powierz. działki [m <sup>2</sup> ]	CENA [zł]	Cena jedn. por. [zł/m <sup>2</sup> ]	Cena poprawiona [zł/m <sup>2</sup> ]	Nier.
1	ul. Podklasztorna	mar 24	1509,00	1 603 000	1 062,29	1 212,86	A
2	ul. Warszawska	cze 24	6980,00	6 631 000	950,00	1 059,40	B
3	ul. 1 go Maja	lip 24	1504,00	2 072 600	1 378,06	1 524,55	C

#### Nieruchomość A

Nieruchomość gruntowa niezabudowana położona jest w Kielcach przy ulicy Podklasztornej w strefie pośredniej Kielc. Powierzchnia działki 1 509m<sup>2</sup>, kształt regularny. Dojazd do nieruchomości drogą asfaltową, tereny zielone położone w niedalekiej odległości, okolica średnio wysprzątana i zadbana. W niedalekiej odległości sklepy i przystanek autobusowy. Działka w pełni uzbrojona, przeznaczenie w studium miejscowym gorsze.

#### Nieruchomość B

Nieruchomość gruntowa niezabudowana położona jest w Kielcach przy ulicy Warszawskiej w strefie peryferyjnej Kielc. Powierzchnia działki 6 980m<sup>2</sup>, kształt regularny. Dojazd do nieruchomości drogą utwardzoną, tereny zielone położone w niedalekiej odległości, okolica średnio wysprzątana i zadbana. W niedalekiej odległości sklepy i przystanek autobusowy. Działka w pełni uzbrojona, przeznaczenie w studium miejscowym lepsze.

#### Nieruchomość C

Nieruchomość gruntowa niezabudowana położona jest w Kielcach przy ulicy 1 go Maja w strefie pośredniej. Powierzchnia działki 1 504m<sup>2</sup>, kształt regularny. Dojazd do nieruchomości drogą asfaltową, tereny zielone położone w niedalekiej odległości, okolica średnio wysprzątana i zadbana. W niedalekiej odległości sklepy i przystanek autobusowy. Działka w pełni uzbrojona, przeznaczenie w studium miejscowym lepsze.

2. Charakterystykę nieruchomości wycenianej i trzech nieruchomości wybranych do porównań przedstawia tabela 8:

Tabela 8

L.p.	Cecha rynkowa	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość A	Nieruchomość B	Nieruchomość C
1	położenie	str. III	str. III	str. III	str. IV
2	przeznaczenie w planie ( studium )	lepsze	gorsze	lepsze	lepsze
3	uzbrojenie	"4"	"4"	"4"	"4"
4	wielkość powierzchni	większa	mniejsza	większa	mniejsza
5	dojazd	dobry	dobry	średni	dobry

### 8.3. Zestawienie nieruchomości w parach porównawczych

#### 1. Nieruchomość wyceniana i nieruchomość A



Tabela 9

L.p.	Cecha rynkowa	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy [zł/m <sup>2</sup> ]	Poprawki w obrębie atrybutu [zł/m <sup>2</sup> ]
1	położenie	25	267	-
2	przeznaczenie w planie ( studium )	25	267	267,321
3	uzbrojenie	25	267	-
4	wielkość powierzchni	10	107	- 106,928
5	dojazd	15	160	-
SUMA poprawek D <sub>A</sub>				<b>160,393</b>

Wartość skorygowana:  $W_A = C_A + D_A$

$$W_A = 1\,212,86 + 160,383 = 1\,373,243$$

### 2. Nieruchomość wyceniana i nieruchomość B

Tabela 10

L.p.	Cecha rynkowa	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy [zł/m <sup>2</sup> ]	Poprawki w obrębie atrybutu [zł/m <sup>2</sup> ]
1	położenie	25	267	-
2	przeznaczenie w planie ( studium )	25	267	-
3	uzbrojenie	25	267	-
4	wielkość powierzchni	10	107	- 106,928
5	dojazd	15	160	80,196
SUMA poprawek D <sub>B</sub>				- <b>26,732</b>

Wartość skorygowana:  $W_B = C_B + D_B$

$$W_B = 1\,059,40 - 26,732 = 1\,032,668$$

### 3. Nieruchomość wyceniana i nieruchomość C

Tabela 11

L.p.	Cecha rynkowa	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy [zł/m <sup>2</sup> ]	Poprawki w obrębie atrybutu [zł/m <sup>2</sup> ]
1	położenie	25	267	- 133,661
2	przeznaczenie w planie ( studium )	25	267	-
3	uzbrojenie	25	267	-
4	wielkość powierzchni	10	107	- 106,928
5	dojazd	15	160	-
SUMA poprawek D <sub>C</sub>				- <b>240,589</b>

Wartość skorygowana:  $W_C = C_C + D_C$

$$W_C = 1\,524,55 - 240,589 = 1\,283,961$$

#### 4. Przedstawienie wartości skorygowanych

Wartości skorygowane przedstawiają się następująco:

$$W_A = 1\,373,243$$

$$W_B = 1\,032,668$$

$$W_C = 1\,283,961$$

8.4. Obliczenie wartości rynkowej w stanie po rozbiórce

1. Wartość rynkową **jednostki porównawczej** wycenianego lokalu mieszkalnego obliczamy na podstawie wzoru (3):

$$W = \frac{W_A + W_B + W_C}{3}$$

$$W = \frac{1\,373,243 + 1\,032,668 + 1\,283,961}{3} = 1\,229,96 \text{ [zł/m}^2\text{]}$$

2. Powierzchnia użytkowa wycenianego lokalu wynosi:

$$S = 7\,291 \text{ [m}^2\text{]}$$

3. Wartość rynkową wycenianego lokalu mieszkalnego obliczamy na podstawie wzoru (4):

$$V = W \cdot S$$

$$V_k = 1\,229,96 \cdot 7\,291 = 8\,967\,638 \text{ zł}$$

#### 9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI W STANIE W DNIU WYCENY:

12.1 Określenie wartości rynkowej w dniu wyceny dla aktualnego sposobu użytkowania nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem dydaktycznym o powierzchni użytkowej 3 222 m<sup>2</sup>, położonej w mieście Kielce przy ulicy Podklasztornej 117, obręb 0015, jednostka ewidencyjna Kielce gmina miejska, powiat Kielce, województwo świętokrzyskie.

Zgodnie ze wzorem ( 5 )

$$V = V_k - K_r + W_m$$

gdzie :

$K_r$  - koszty likwidacji części składowych gruntu

$W_m$  – wartość materiałów pozostałych po likwidacji ( przyjmuję że wartość materiałów nie zostanie uwzględniona )

W tym:

$$K_r = K_j * P_u * W_r \text{ gdzie}$$

31.07.2025r.

Sporządził: mgr inż. Adam Rosowski 18

$K_j$  - cena  $1\text{m}^2$  powierzchni użytkowej z „Katalogu Cen Jednostkowych Robót i Obiektów Remontowych” II kwartał 2025 wyd. Bistyp, obiekt 178, symbol klasyfikacji BCOR.12.02 – 842,96 zł /  $\text{m}^2$

$P_u$  - powierzchnia użytkowa budynku (  $P_u = 3\,222\text{ m}^2$  )

$W_r$  - współczynnik regionalny – przyjmuję 0,99

$$K_r = 842,96 * 3\,222 * 0,99 = 2\,688\,857\text{ zł}$$

$$V = 8\,967\,638 - 2\,688\,857 + 0 = 6\,278\,781$$

#### 10. WYNIK WYCENY

1. Wartość rynkowa dla aktualnego sposobu użytkowania nieruchomości gruntowej zabudowanej, położonej w mieście Kielce przy ulicy Podklasztornej 117, obręb 0015, jednostka ewidencyjna Kielce gmina miejska, powiat Kielce, województwo świętokrzyskie, wg stanu w dniu wyceny, wynosi:

$$V = 6\,278\,781\text{ zł}$$

**słownie złotych: sześć milionów dwieście siedemdziesiąt osiem tysięcy siedemset osiemdziesiąt jeden**

### 11. WNIOSKI I UWAGI KOŃCOWE

Operat szacunkowy jest autorską opinią o przedmiocie wyceny i zgodnie z celem wyceny informuje o wartości rynkowej dla aktualnego sposobu użytkowania nieruchomości gruntowej zabudowanej wg stanu w dniu wyceny i po wybudowaniu.

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej została określona w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami. Metoda ta bazuje na porównywaniu nieruchomości szacowanej z nieruchomościami występującymi już w obrocie na rynku.

Wyceniana nieruchomość jest typowa dla lokalnego rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych.

### 12. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE

1. Operat szacunkowy może być wykorzystany wyłącznie do celu, dla którego został sporządzony.
2. Informacje dotyczące przedmiotu wyceny, uzyskane od osób trzecich, zostały wykorzystane w dobrej wierze przez sporządzającego wycenę.
3. Ocena stanu technicznego budynku, zawarta w operacie, nie stanowi ekspertyzy technicznej. Ocena ta została przeprowadzona w sposób wizualny.
4. Oszacowana wartość rynkowa nie uwzględnia opłat i podatków.
5. Aktualność oszacowanej wartości rynkowej po dacie sporządzenia wyceny uzależniona jest od istotnych zmian na rynku.
6. Obliczenia zostały pokazane z dokładnością do 1 zł.

Opracował:



Rzecznawca majątkowy  
mgr inż. Adam Rosowski

Kielce dn. 31.07.2025r.

---

*WYKAZ SKRÓTÓW*

- r.m.r i t.      Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości ( Dz. U. z 2023 r. , poz. 1832) z późniejszymi zmianami.
- u.g.n            Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t tekst jednolity: Dz. U. z 31 lipca 2024 r. , poz. 1145 ).

*WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW*

1. Wypis z rejestru gruntów.
2. Wrys z mapy ewidencyjnej.
3. Zdjęcia wycenianej nieruchomości.
4. Obszary ryzyka związane z nieruchomością.
5. Polisa oc rzeczoznawcy.

## ZAŁĄCZNIKI

Załącznik 1.

<b>PREZYDENT MIASTA KIELC</b>		Województwo: świętokrzyskie Powiat: Kielce miasto na prawach powiatu Jednostka ewidencyjna: Kielce gmina miejska Obręb ewidencyjny: <b>266101_1.0015, 0015</b>  Miejscowość: Kielce (idTERYT: 0945930)					
G-I.6621.1.1861.2025							
<b>Uproszczony wypis z rejestru gruntów</b> według stanu na dzień: 2025-06-24 09:35:25							
Jednostka rejestrowa gruntów: 266101_1.0015.G928 grupa rejestrowa: 3							
<b>WŁAŚCICIELE/ WŁADAJĄCY:</b>							
UDZIAŁ: 1/1 charakter stanu władania: <b>własność</b> Państwowa osoba prawna lub jednoosobowa spółka Skarbu Państwa: <b>Uniwersytet Jana Kochanowskiego w Kielcach REGON: 000001407</b> Adres siedziby: Kielce ul. Stefana Żeromskiego 5							
<b>DZIAŁKI EWIDENCYJNE:</b>							
Ark. mapy	Numer działki ewidencyjnej	Położenie gruntów	Opis użytku	Oznaczenie klasoużytku	Powierzchnia		Numer księgi wieczystej
					klaso-użytku [ha]	działki [ha]	
	564/5	ul. Podklasztorna 117	Inne tereny zabudowane	Bi	0.7291	0.7291	KI1L/00114307/1
Identyfikator działki: 266101_1.0015.564/5							
Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej: 0.7291							
<b>BUDYNKI NIESTANOWIĄCE ODRĘBNEGO OD GRUNTU PRZEDMIOTU WŁASNOŚCI:</b>							
Identyfikator budynku: 266101_1.0015.1254_BUD							

W dniu: 24.06.2025

Dokument sporządzony przez: główny specjalista Aneta Chłodnicka-Sysło

z up. PREZYDENTA MIASTA  
mgr inż. Aneta Chłodnicka-Sysło  
GŁÓWNY SPECJALISTA  
(data, imię i nazwisko osoby upoważnionej)





Załącznik 3.





















