

## **OPERAT SZACUNKOWY**

niezabudowana nieruchomość gruntowa  
stanowiąca działki nr 1272, 1304  
położona w Mogielnicy  
powiat grójecki

***podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej***



Sygnatura sprawy: **RA1R/GU/227/2025**

Sygnatura akt w korespondencji dla syndyka: **RA1R/GUp/1/2026**

**Rzeczoznawca majątkowy:**

Piotr Stawiński nr uprawnień 7492

Biegły Sądowy przy Sądzie Okręgowym w Radomiu

<b>Krótki opis nieruchomości</b>	<p>Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa, niezabudowana oznaczona jako działki nr:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1272 o powierzchni 0,1445 ha,</li> <li>- 1304 o powierzchni 0,5773 ha,</li> </ul> <p>położona w Mogielnicy. Łączna powierzchnia działek wynosi 0,7218 ha.</p> <p>Dla przedmiotowej nieruchomości gruntowej Sąd Rejonowy w Grójcu, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW RA1G/00046588/3.</p> <p style="text-align: center;"><b><u>Brak informacji dotyczących ubezpieczenia nieruchomości.</u></b></p> <p style="text-align: center;"><b><u>Nieruchomość w posiadaniu Pana Jana Łukowskiego.</u></b></p>
<b>Cel wyceny</b>	<p>Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości dla potrzeb postępowania upadłościowego Pana Jana Łukowskiego, zgodnie ze zleceniem z dnia 11.02.2026r. wystawionym przez Syndyka Pana Tomasza Szadkowskiego.</p>
<b>Oszacowana wartość rynkowa</b>	<p style="text-align: center;"><u>Wartość rynkowa całej nieruchomości wynosi:</u></p> <p style="text-align: center;"><b>541 000,00 zł</b></p> <p style="text-align: center;"><i>Słownie: pięćset czterdzieści jeden tysięcy złotych</i></p> <p style="text-align: center;">Wartość likwidacyjna całej nieruchomości wynosi:</p> <p style="text-align: center;"><b>405 750,00 zł</b></p> <p style="text-align: center;">Słownie: czterysta pięć tysięcy siedemset pięćdziesiąt złotych</p>
<b>Data sporządzenia operatu</b>	06 kwietnia 2026 roku
<b>Autor opracowania</b>	Piotr Stawiński Rzecznawca Majątkowy nr uprawnień: 7492 Biegły Sądowy przy Sądzie Okręgowym w Radomiu

## Spis treści

<b>1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY</b> .....	<b>4</b>
1.1 Przedmiot wyceny .....	4
1.2 Zakres i uwarunkowania wyceny .....	4
<b>2. CEL WYCENY</b> .....	<b>4</b>
<b>3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO</b> .....	<b>4</b>
3.1. Podstawy formalne .....	4
3.2. Podstawy prawne .....	5
3.3. Podstawy merytoryczne .....	5
3.4. Źródła danych o nieruchomości .....	6
<b>4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI</b> .....	<b>6</b>
<b>5. OPIS STANU PRZEDMIOTU WYCENY (na dzień 04.03.2026r.)</b> .....	<b>7</b>
5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości .....	7
5.2. Informacje na temat nieruchomości ujawnione w Ewidencji Gruntów i Budynków – Katastrze Nieruchomości .....	18
5.3. Lokalizacja, opis stanu otoczenia nieruchomości, wielkość, charakter, i stopień zurbanizowania .....	22
5.4. Opis stanu techniczno - użytkowego i wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej .....	23
5.5. Opis stanu zagospodarowania .....	26
<b>6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM i INNYCH PLANACH</b> .....	<b>28</b>
<b>7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU</b> .....	<b>30</b>
7.1. Rodzaj i obszar rynku, okres badania cen. ....	30
7.2. Stan i stopień rozwoju rynku w odniesieniu do rodzaju nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny.....	30
<b>8. PRZEDSTAWIENIE I UZASADNIENIE WYBORU PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY</b> ..	<b>32</b>
<b>9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ</b> .....	<b>33</b>
9.1. Określenie poprawki ze względu na trend czasowy .....	33
9.2. Określenie wag cech rynkowych i ich ocena .....	33
9.3. Charakterystyka nieruchomości porównawczych o cenie min. i cenie max. ....	35
9.4. Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości, wyeksponowanie jej cech rynkowych oraz cech rynkowych nieruchomości, o cenie min. i max. ....	36
9.5. Określenie ceny transakcyjnej średniej ( $C_{SR}$ ) ze zbioru transakcji przyjętych do analizy .....	36
9.6. Określenie zakresu sumy współczynników korygujących .....	36
9.7. Określenie wag każdej cechy rynkowej oraz zakresu współczynników korygujących tych cech .....	37
9.8. Określenie wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości .....	38
<b>10. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU</b> .....	<b>39</b>
10.1. Rodzaj i obszar rynku, okres badania cen. ....	39
10.2. Stan i stopień rozwoju rynku w odniesieniu do rodzaju nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny.....	39
<b>11. PRZEDSTAWIENIE I UZASADNIENIE WYBORU PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY</b> ....	<b>41</b>
<b>12. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ</b> .....	<b>42</b>
12.1. Określenie poprawki ze względu na trend czasowy .....	42
12.2. Określenie wag cech rynkowych i ich ocena .....	42
12.3. Charakterystyka nieruchomości porównawczych o cenie min. i cenie max. ....	44
12.4. Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości, wyeksponowanie jej cech rynkowych oraz cech rynkowych nieruchomości o cenie min. i max. ....	45
12.5. Określenie ceny transakcyjnej średniej ( $C_{SR}$ ) ze zbioru transakcji przyjętych do analizy .....	45
12.6. Określenie zakresu sumy współczynników korygujących .....	45
12.7. Określenie wag każdej cechy rynkowej oraz zakresu współczynników korygujących tych cech ...	46
12.8. Określenie wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości .....	47
12.9. Określenie wartości rynkowej nasadzeń znajdujących się na części działki nr 1304.....	48
<b>13. OBLICZENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ CAŁEJ NIERUCHOMOŚCI</b> .....	<b>50</b>
13.1. Określenie wartości likwidacyjnej całej nieruchomości.....	51
<b>14. WYNIK KOŃCOWY</b> .....	<b>51</b>
<b>15. KLAUZULE I OGRANICZENIA</b> .....	<b>52</b>
<b>16. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA</b> .....	<b>52</b>
<b>17. ZAŁĄCZNIKI</b> .....	<b>52</b>

## **1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY**

### **1.1 Przedmiot wyceny**

#### **1.1.1. Rodzaj wycenianej nieruchomości**

Przedmiot wyceny stanowi nieruchomość gruntowa niezabudowana.

#### **1.1.2. Położenie – adres nieruchomości**

Niezabudowana nieruchomość gruntowa, składająca się z dwóch działek ewidencyjnych nr 1272 i 1304 położona w Mogielnicy, powiat grójecki, województwo mazowieckie.

#### **1.1.3. Oznaczenie nieruchomości wg ewidencji gruntów i budynków (katastru nieruchomości)**

Działki, o których mowa w punkcie 1.1.2, usytuowane są w obrębie ewidencyjnym 0001 Mogielnica, jednostka ewidencyjna 140607\_4 Mogielnica - miasto, powiat grójecki, województwo mazowieckie.

#### **1.1.4. Oznaczenie nieruchomości wg stanu prawnego (ksiąg wieczystych)**

Dla niezabudowanej nieruchomości gruntowej prowadzona jest księga wieczysta nr RA1G/00046588/3 przez Sąd Rejonowy w Grójcu, V Wydział Ksiąg Wieczystych.

### **1.2 Zakres i uwarunkowania wyceny**

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej niezabudowanej nieruchomości gruntowej.

## **2.CEL WYCENY**

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości dla potrzeb postępowania upadłościowego Pana Jana Łukowskiego, zgodnie ze zleceniem z dnia 11.02.2026r. wystawionym przez Syndyka Pana Tomasza Szadkowskiego.

## **3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO**

### **3.1. Podstawy formalne**

Podstawą opracowania operatu szacunkowego jest zlecenie z dnia 11.02.2026r. wystawione przez Syndyka Pana Tomasza Szadkowskiego.

### 3.2. Podstawy prawne

- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. 2023 poz. 1832);
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. 2024 poz. 1145);
- Ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2022 poz. 503 ze zm.);
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo Budowlane (t.j. Dz.U. 2021 poz. 2351 ze zm.);
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (t.j. Dz.U. 2024 poz. 219);
- Ustawa z 17 listopada 1964r. Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz.U. 2024 poz. 1568 ze zm.);
- Ustawa z dnia 11 kwietnia 2003r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz.U. 2022 poz. 2569);
- Ustawa z dnia 14 kwietnia 2016r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (t.j. Dz.U. 2025 poz. 559,
- Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 10 grudnia 2001r. w sprawie zaliczenia gmin oraz miast do jednego z czterech okręgów podatkowych (Dz. U. 2001 Nr 143 poz. 1614).

### 3.3. Podstawy merytoryczne

- Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych:

- Nota Interpretacyjna – *„Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”*

- Literatura:

- *„Szacowanie nieruchomości”* J.Dydenko, 3 wydanie, Wyd. Wolters Kluwer 2015r.
- *„Wycena nieruchomości i przedsiębiorstw w podejściu porównawczym”* M.Prystupa Wyd. PFSRZM 2014r.
- *„Ile jest warta nieruchomość”* E.Maczyńska, M.Prystupa, K.Rygiel, Poltext Warszawa 2004r.
- *„Nieruchomości – Zagadnienia Prawne”,* H.Kisielowska Wydanie II zmienione, Wydawnictwo Prawnicze LEXISNEXIS, Warszawa 2004r.
- *„Gospodarka Nieruchomościami”* R.Cymerman, G.Jesiotr, M.Jesiotr – Politechnika Koszalińska, Koszalin 2008r.

### **3.4. Źródła danych o nieruchomości**

- Badanie księgi wieczystej nr RA1G/00046588/3 w dniu 12.03.2026r. w Sądzie Rejonowym w Grójcu, oraz na podstawie Elektronicznych Ksiąg Wieczystych <https://ekw.ms.gov.pl/>,
- Akt notarialny Rep. A nr 2237/2023,
- Informacje o lokalnym rynku nieruchomości pozyskane w biurach pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz od rzeczoznawców majątkowych działających na terenie powiatu grójeckiego,
- Fragment mapy ewidencyjnej oraz dane z Ewidencji Gruntów i Budynków,
- Oględziny przedmiotowej nieruchomości w dniu 04.03.2026r. (*protokół z oględzin nieruchomości stanowi załącznik*),
- Wizja lokalna nieruchomości szacowanej oraz nieruchomości przyjętych do porównań w procesie wyceny,
- Uchwała XLII/333/2006 z dnia 2006-07-21 - Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Mogielnica z fragmentami obszaru sołectw: Izabelin – Górki i Miechowice w gminie Mogielnica,
- Informacje o cenach transakcyjnych nieruchomości gruntowych zabudowanych i niezabudowanych uzyskane z Wydziału Geodezji, Kartografii, Katastru i Nieruchomości, Starostwa Powiatowego w Grójcu, ul. Piłsudskiego 59, 05-600 Grójec,
- Informacje uzyskane od Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska.

### **4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI**

1. Data sporządzenia wyceny  
- 06.04.2026r.
2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny  
- 04.03.2026r.
3. Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny  
- 04.03.2026r.
4. Data oględzin wycenianej nieruchomości  
- 04.03.2026r.

**5. OPIS STANU PRZEDMIOTU WYCENY (na dzień 04.03.2026r.)****5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości**

Stan prawny niezabudowanej nieruchomości gruntowej określono na podstawie badania księgi wieczystej nr RA1G/00046588/3 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Grójcu, V Wydział Ksiąg Wieczystych. W dniu badania KW ujawniono następujące wpisy i wzmianki:

<b>DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI</b>			
			Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości		5	13
<b>Działki ewidencyjne</b>			
Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki		1272	1, 8, 9
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)		Lp. 1. 1 MAZOWIECKIE, GRÓJECKI, MOGIELNICA, MOGIELNICA	
Ulica		DZIARNOWSKA	
Sposób korzystania		DZIAŁKA GRUNTU	
Lp. 2.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki		1304	1, 8, 9, 13
Identyfikator działki		140607 4.0001.1304	
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)		0001, MOGIELNICA	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)		Lp. 1. 1 MAZOWIECKIE, GRÓJECKI, MOGIELNICA, MOGIELNICA	
Sposób korzystania		PS - PASTWISKA TRWAŁE	
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)		RA1G / 00097263 / 1, 0,5773 HA	
			Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości		0,7218 HA	13

<b>DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ</b>	
<b>BRAK WPISÓW</b>	

W dziale I-SP – Spis praw związanych z własnością – brak wpisów.

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ				
Właściciele				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj współności)		Lp. 1.	4	1 / 1
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		JAN KONSTANTY ŁUKOWSKI, WŁADYSŁAW, CZESŁAWA, 56042907658		
		---		

Podstawa nabycia:

-UMOWY DAROWIZN, 2237/2023, 2023-12-16.

Własność wycenianej nieruchomości w udziale 1/1 przysługuje:

-JAN KONSTANTY ŁUKOWSKI.

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA	
Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)	
1.	DZ. KW. / RA1G / 2517 / 26 / 1 - 2026-02-12, 14:04:16 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI
<b>BRAK WPISÓW</b>	

W dziale III – Prawa, roszczenia i ograniczenia – brak wpisów.

Uwaga!!!

W dziale III – Prawa, roszczenia i ograniczenia zamieszczono wzmiankę dotyczącą wpisu ogłoszenia upadłości.

DZIAŁ IV - HIPOTEKA				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		2		17
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA		
Suma (słownie), waluta		1141000,00 (JEDEN MILION STO CZTERDZIEŚCI JEDEN TYSIĘCY) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)		Lp. 1.	1	ZWROT POŻYCZI, WSZELKIE NALEŻNOŚCI PIENIĘŻNE WYNIKAJĄCE Z UMOWY POŻYCZKI WRAZ Z ODSETKAMI, ODSETKAMI ZA OPÓŹNIENIE, OPŁATĄ WINDYKACYJNĄ, KOSZTAMI UBEZPIECZENIA NIERUCHOMOŚCI ORAZ KOSZTAMI OBSŁUGI PRAWNEJ, W TYM KOSZTAMI POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO, UMOWA ZMIENIAJĄCA TREŚĆ HIPOTEKI UMOWNEJ ŁĄCZNEJ UMOWY POŻYCZKI FIRMOWEJ

		HIPOTECZNEJ NR 02/12/2023 Z DNIA 21.12.2023 ROKU	
Księga współobciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczystej	RA1G / 00042564 / 1
		Nr hipoteki	1
	Lp. 2.	Nr księgi wieczystej	RA1G / 00028639 / 4
		Nr hipoteki	2
	Lp. 3.	Nr księgi wieczystej	RA1G / 00046590 / 0
		Nr hipoteki	4
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)		Lp. 1.	<b>LEND TREE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ</b> , WARSZAWA, 520244797, 0000928256

Podstawą wpisu w dziale IV Hipoteka jest:

-UMOWA ZMIENIAJĄCA TREŚĆ HIPOTEKI UMOWNEJ ŁĄCZNEJ, 4173/2023, 2023-12-28.

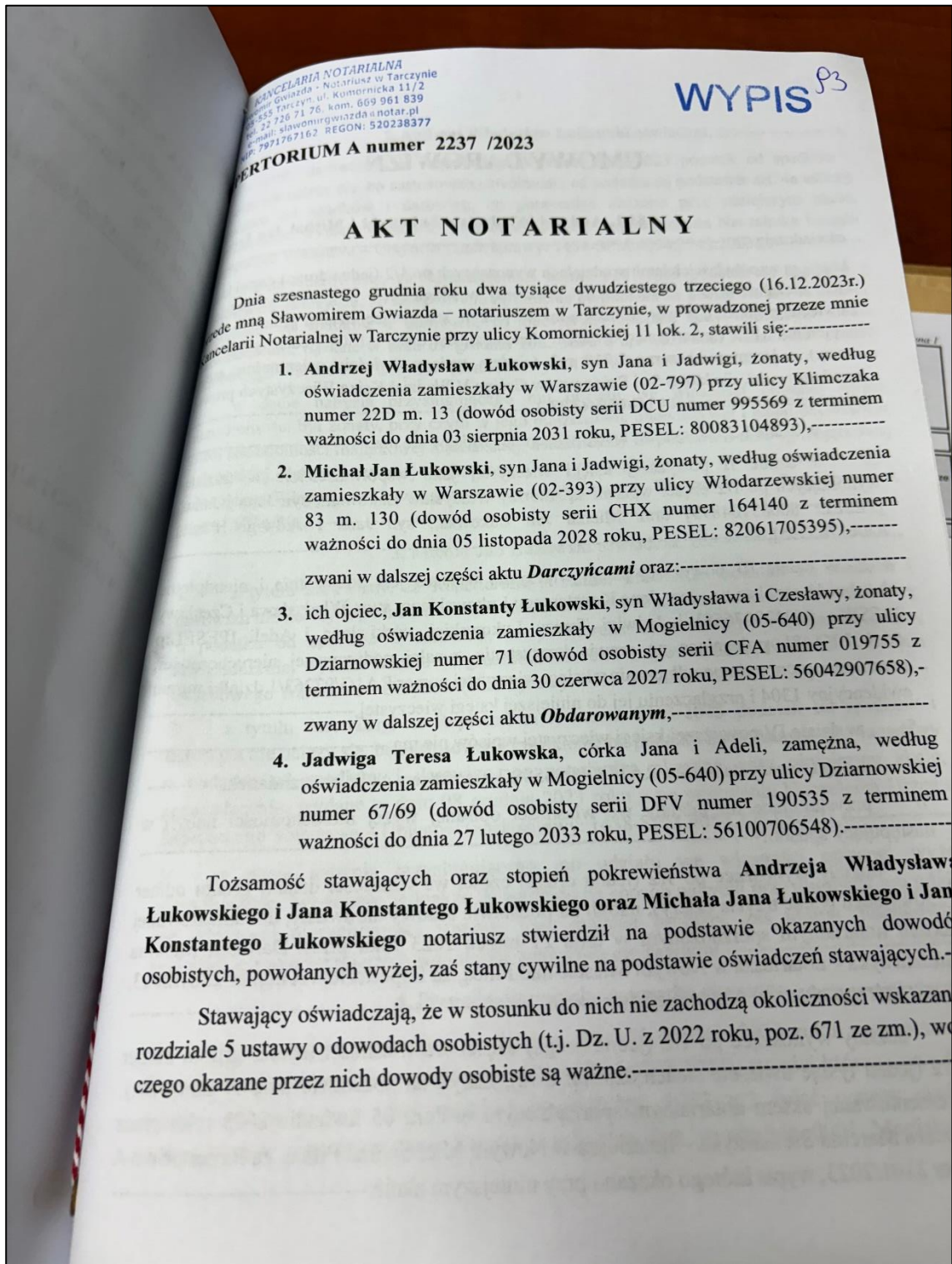
Źródło: MS- EKW

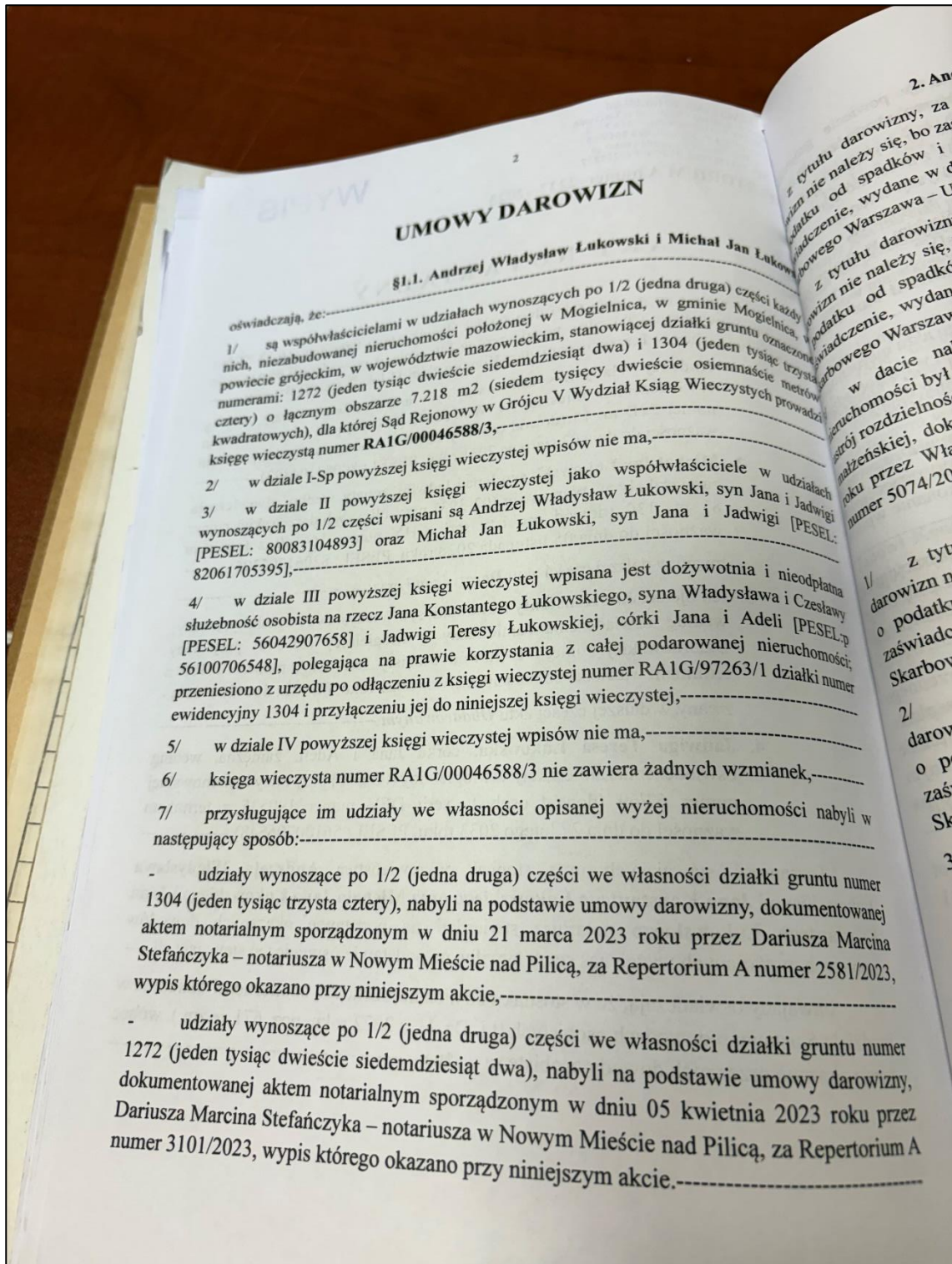
Stosownie do art. 313 ust. 2 i 3 Ustawy z dnia 28 lutego 2003r. Prawo upadłościowe (Dz. U. 2024 poz. 794 z późn. zm.) – cyt.

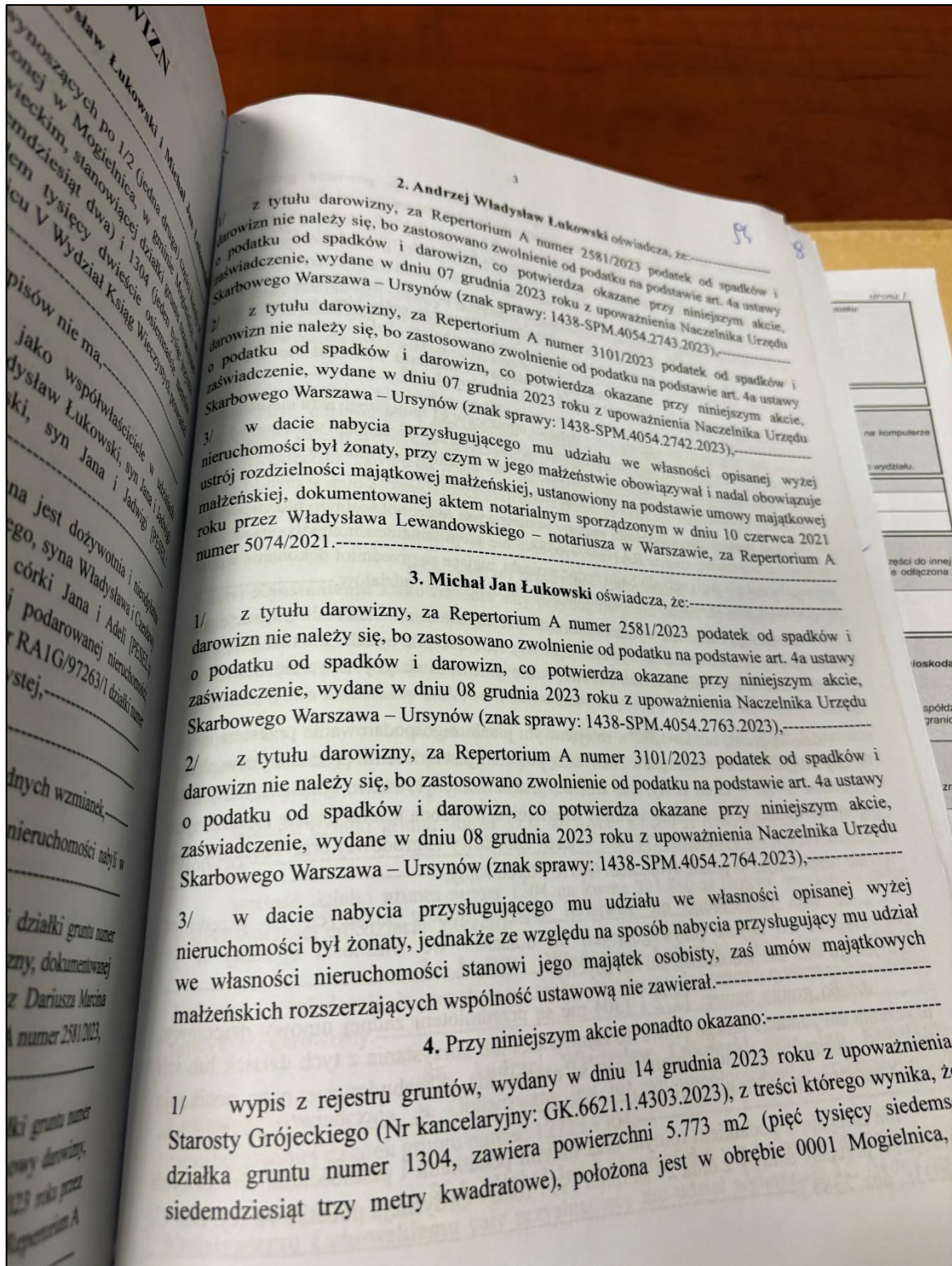
2. „Sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej albo nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych syndykowi w terminie określonym w art. 51 postanowienie o ogłoszeniu upadłości ust. 1 pkt 5. W miejsce prawa, które wygasło, 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.

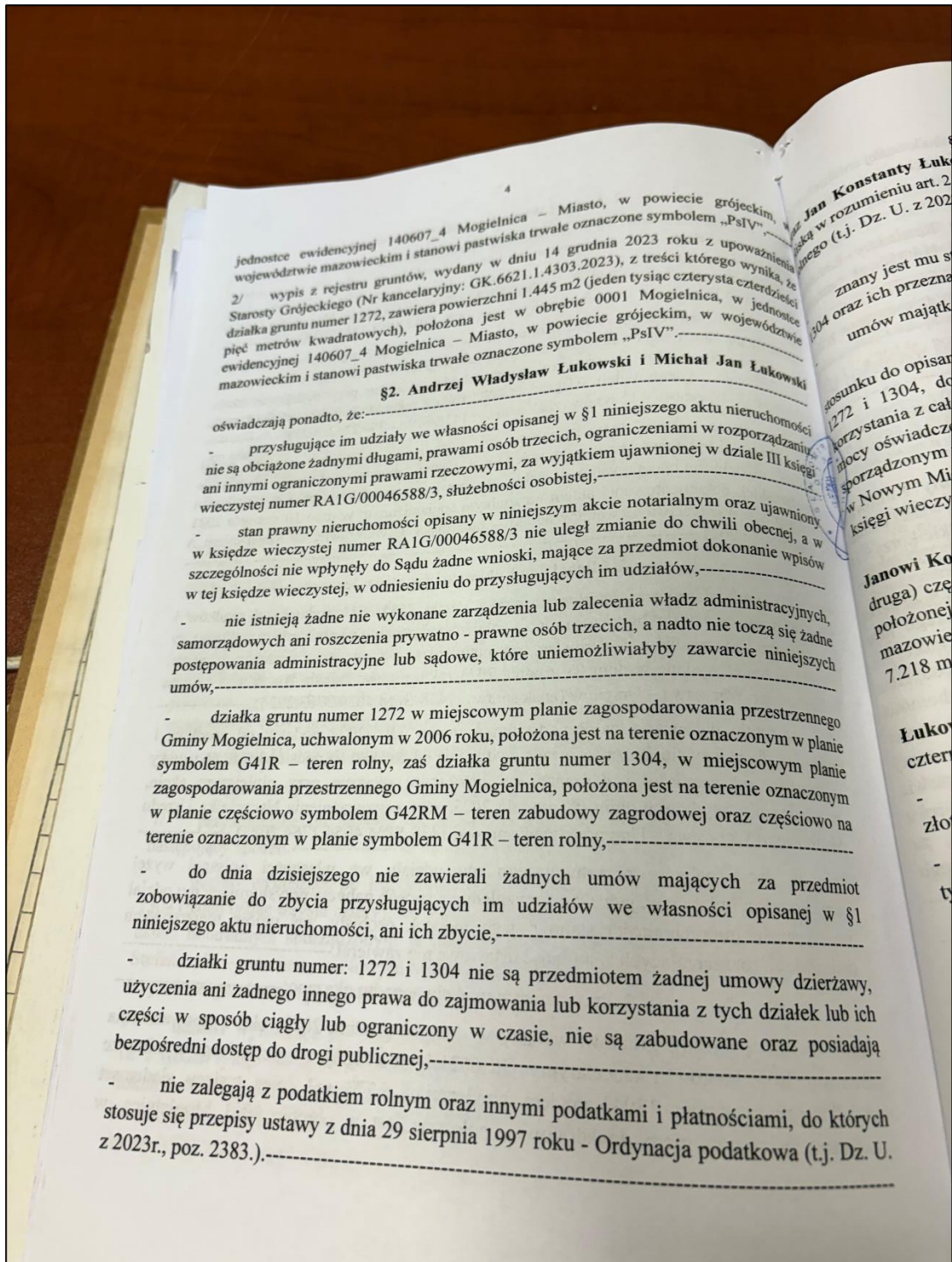
3. Pozostają w mocy bez potrącania ich wartości z ceny nabycia służebność drogi koniecznej, służebność przesyłu oraz służebność ustanowiona w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budowli lub innego urządzenia. Użytkowanie oraz prawa dożywotnika pozostają w mocy, jeżeli przysługuje im pierwszeństwo 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.

Akt Notarialny Rep. A nr 2237/2023

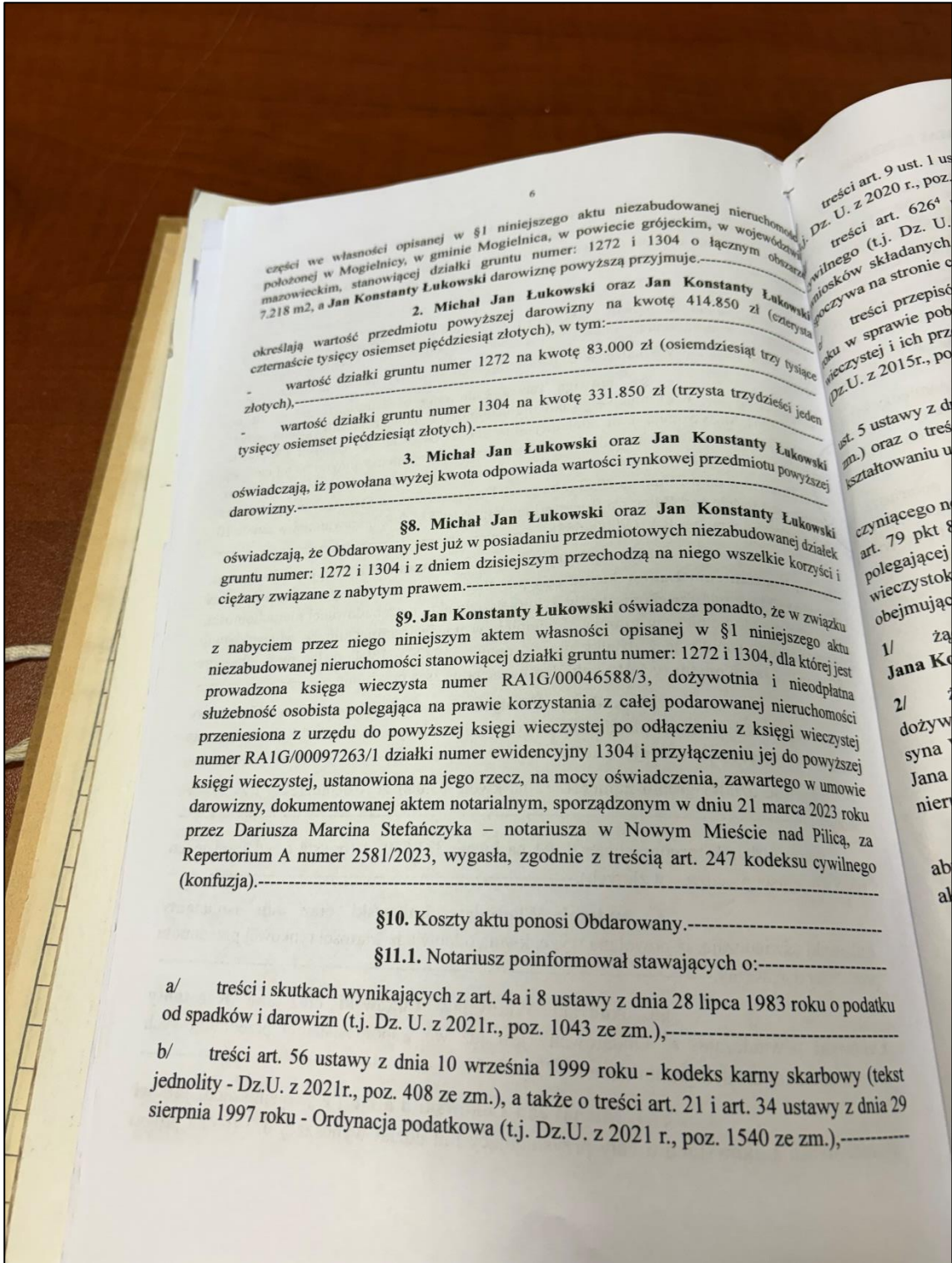


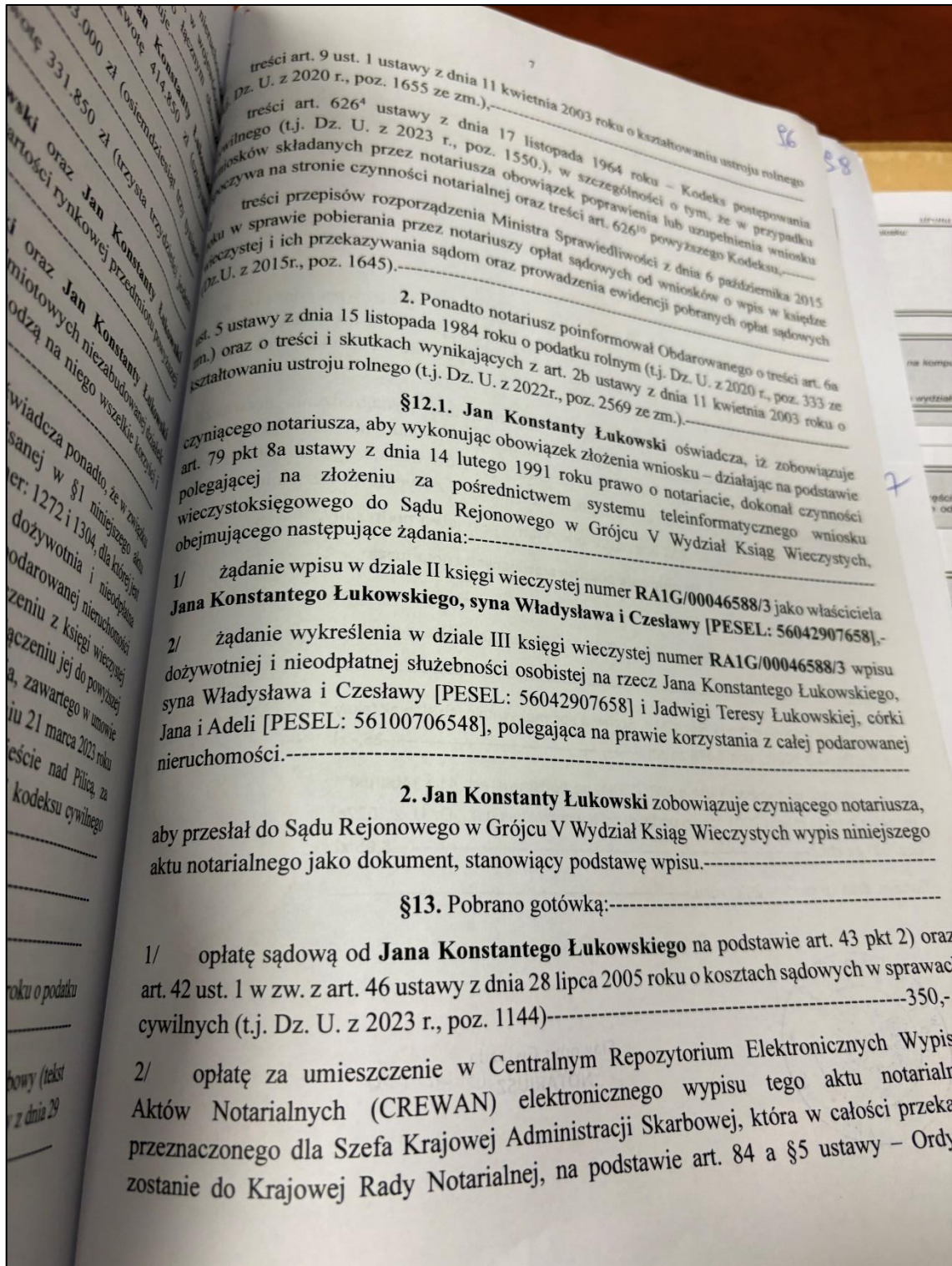


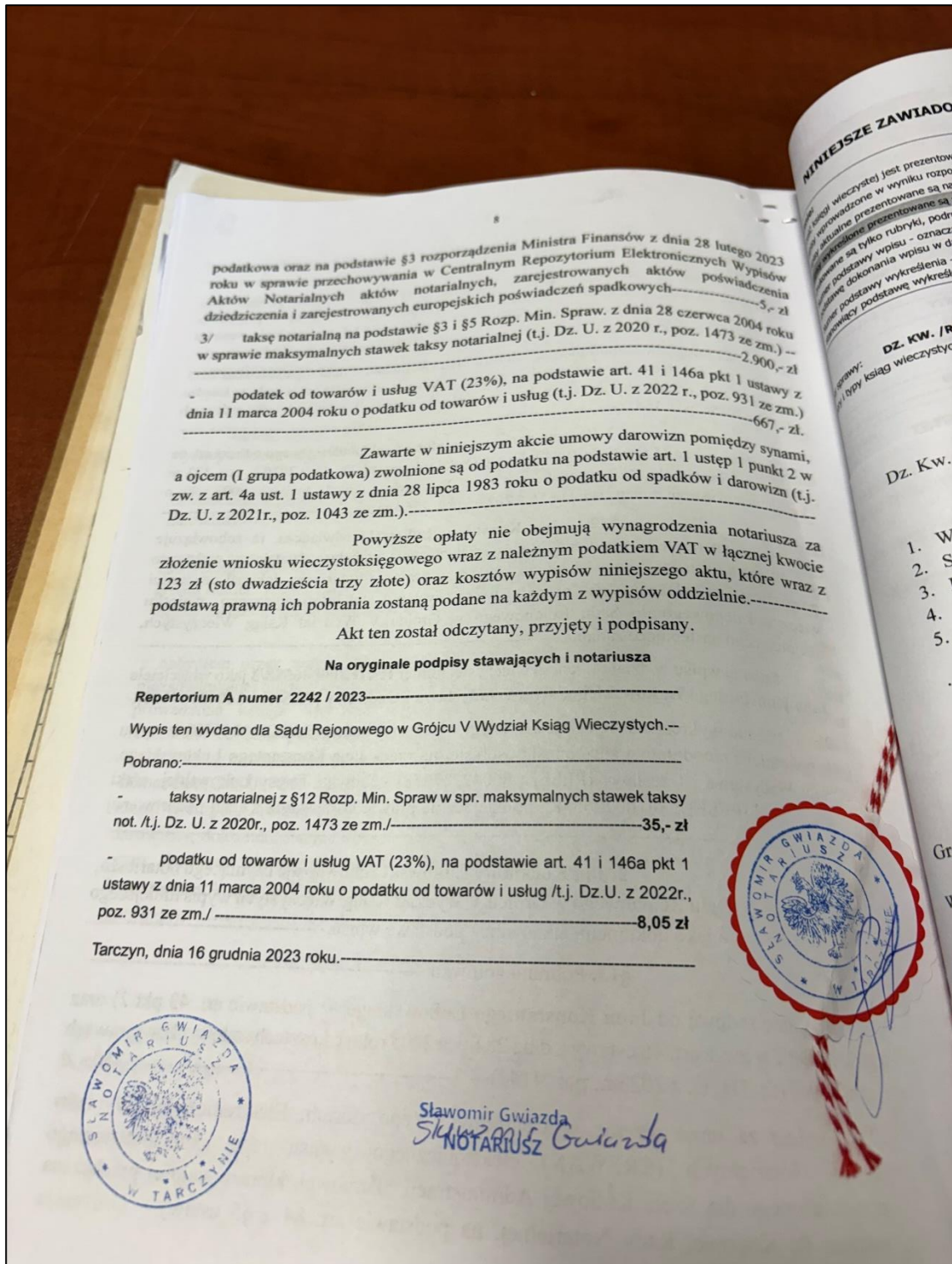








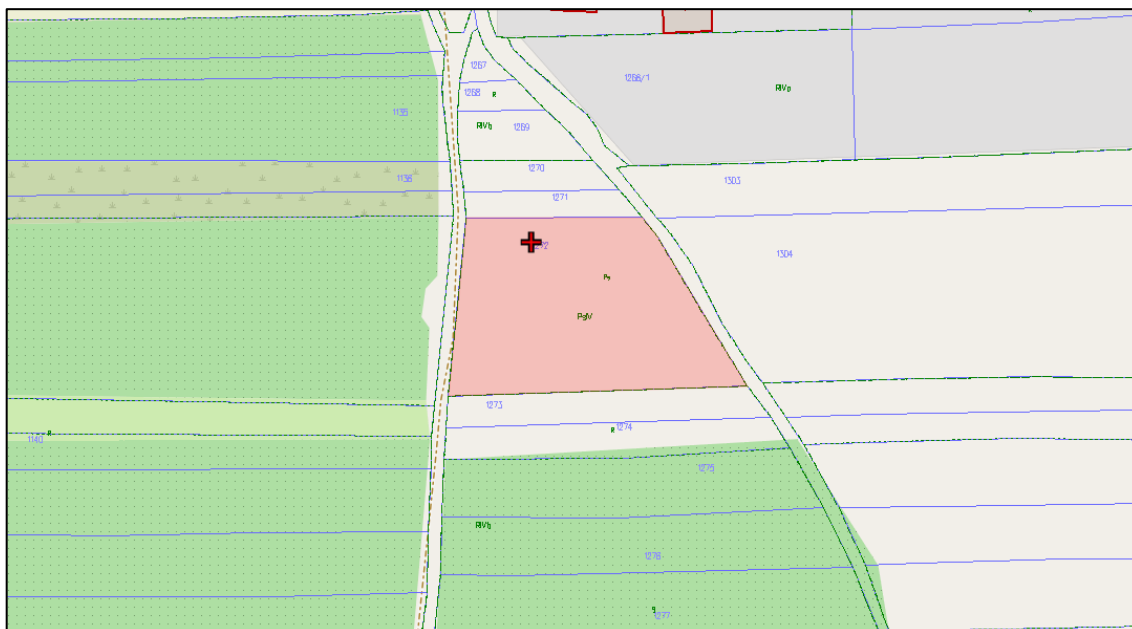




Źródło: Akta KW

## 5.2. Informacje na temat nieruchomości ujawnione w Ewidencji Gruntów i Budynków – Katastrze Nieruchomości

### Działka nr 1272



Źródło: grojec.geoportal2.pl

#### **Grunt (działka nr 1272)**

Identyfikator działki: 140607\_4.0001.1272,

Województwo: Mazowieckie,

Działka gruntu nr ew. 1272,

Powiat: GRÓJECKI,

Jednostka ewidencyjna: 140607\_4 MOGIELNICA - MIASTO,

Obręb: 0001 MOGIELNICA,

JRG: G.10131,

Powierzchnia ewidencyjna: 0,1445 ha,

Klasa użytku PsIV: pow. 0,1445 ha (PsIV – Pastwiska trwałe, Gleby średniej jakości).

Użytek

Identyfikator użytku: 140607\_4.0001.UG.633

Oznaczenie użytku: Ps

Numer użytku: 633

Numer obrębu: 0001

Nazwa obrębu: MOGIELNICA

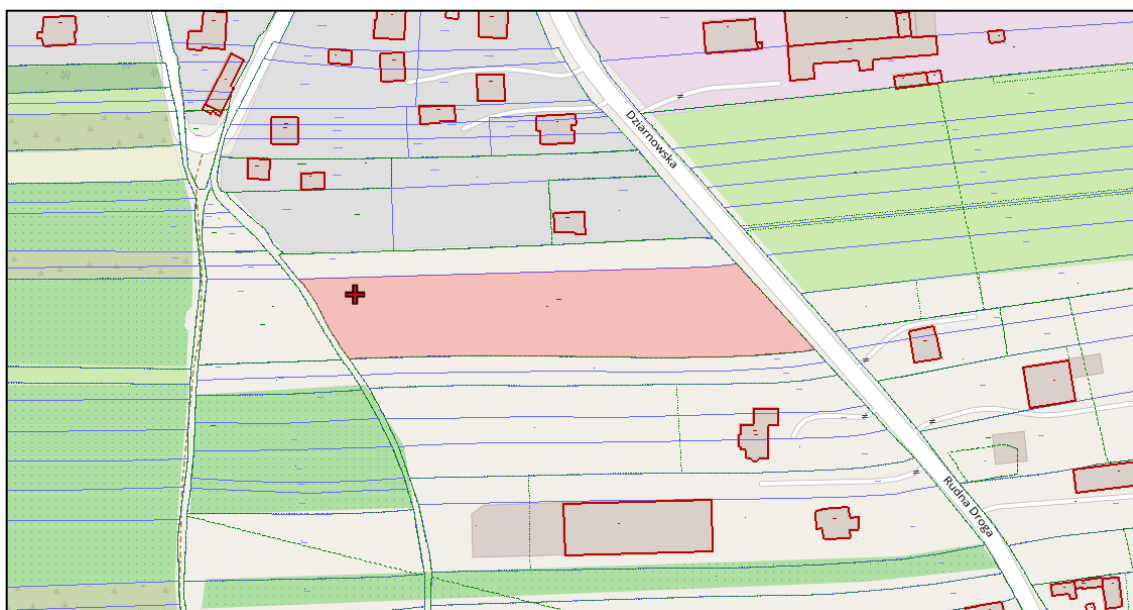
Gmina: Mogielnica

Kontur

Identyfikator konturu: 140607\_4.0001.KL.1004

Oznaczenie konturu: PsIV  
Numer konturu: 1004  
Numer obrębu: 0001  
Nazwa obrębu: MOGIELNICA  
Gmina: Mogielnica

### **Działka nr 1304**



Źródło: [grojec.geoportal2.pl](http://grojec.geoportal2.pl)

### **Grunt (działka nr 1304)**

Identyfikator działki: 140607\_4.0001.1304,  
Województwo: Mazowieckie,  
Działka gruntu nr ew. 1304,  
Powiat: GRÓJECKI,  
Jednostka ewidencyjna: 140607\_4 MOGIELNICA - MIASTO,  
Obręb: 0001 MOGIELNICA,  
JRG: G.10131,  
Powierzchnia ewidencyjna: 0,5773 ha,  
Klasoużytek PsIV: pow. 0,5773 ha (PsIV – Pastwiska trwałe, Gleby średniej jakości).

Użytek

Identyfikator użytku: 140607\_4.0001.UG.634

Oznaczenie użytku: Ps

Numer użytku: 634

Numer obrębu: 0001

Nazwa obrębu: MOGIELNICA

Gmina: Mogielnica

Kontur

Identyfikator konturu: 140607\_4.0001.KL.1003

Oznaczenie konturu: PsIV

Numer konturu: 1003

Numer obrębu: 0001

Nazwa obrębu: MOGIELNICA

Gmina: Mogielnica

**Brak informacji dotyczących ubezpieczenia nieruchomości.**  
**Nieruchomość w posiadaniu Pana Jana Łukowskiego.**

## Wypis z rejestru gruntów

STAROSTA GRÓJECKI  
05-600 GRÓJEC  
ul. Józefa Piłsudskiego 59

Województwo : **mazowieckie**  
Powiat : **grójecki**  
Jednostka ewidencyjna : **140607\_4 MOGIELNICA - MIASTO**  
Obręb : **0001 MOGIELNICA**

Nr kancelaryjny : GK.6621.1. .2026

## WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 2026-03-19

Jednostka rejestrowa : **G.10131**

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział			
1	JAN KONSTANTY ŁUKOWSKI Rodzice:WŁADYSŁAW,CZESŁAWA DZIARNOWSKA 71; 05-640 MOGIELNICA;	Własność	1/1			
Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
1272		pastwiska trwałe	PsIV	0,1445	0,1445	RA1G/00046588/3
Id działki: <b>140607_4.0001.1272</b>						
1304		pastwiska trwałe	PsIV	0,5773	0,5773	RA1G/00046588/3
Id działki: <b>140607_4.0001.1304</b>						

Razem powierzchnia działek : 0,7218 ha

Słownie : siedem tysięcy dwieście osiemnaście m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 2026-03-19

Sporządził : Jolanta Jaszewska

Dokument niniejszy jest przeznaczony  
do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

2026-03-19...  
(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

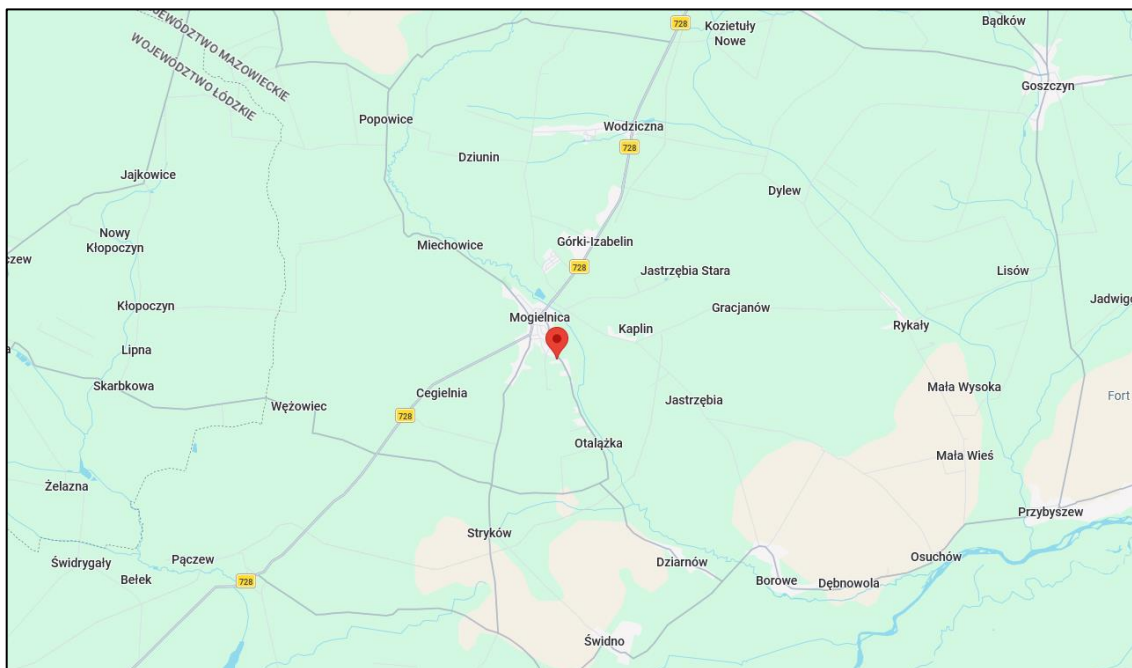
**Renata Danuta Jaszczerska**

Elektronicznie  
podpisany przez  
Renata Danuta  
Data: 2026.03.19  
13:50:14 +01'00'

Strona: 1

Źródło: Starostwo Powiatowe w Grójcu

### 5.3. Lokalizacja, opis stanu otoczenia nieruchomości, wielkość, charakter, i stopień zurbanizowania



Źródło: mapy Google

**Mogielnica** – miasto w Polsce, w woj. mazowieckim, w powiecie grójeckim. Prawa miejskie uzyskała w 1317 roku, co czyni ją jednym z najstarszych miast na Mazowszu. Mogielnica, początkowo własność książęca, a następnie duchowna, w drugiej połowie XVI wieku należała do powiatu bielskiego w województwie rawskim. Przez wieki utrzymywała kontakty gospodarcze i administracyjne z Warszawą. Jest siedzibą gminy miejsko-wiejskiej Mogielnica oraz parafii św. Floriana Męczennika, należącej do dekanatu mogielnickiego i do archidiecezji warszawskiej. Mogielnica usytuowana jest w pasie Nizin Środkowopolskich, w południowej części Wysoczyzny Rawskiej. Przez miasto przepływa rzeka Mogielanka, największy lewy dopływ Pilicy. Miejscowość znajduje się na trasie drogi wojewódzkiej nr 728 Grójec – Jędrzejów, w pobliżu drogi ekspresowej S7, około 60 km na południe od Warszawy.

Podstawowy kod pocztowy: 05-640.

Ludność ok. - 2300 mieszkańców.

## **Sąsiedztwo bezpośrednie**

### **Działka nr 1272**

Od strony północnej i południowej nieruchomość sąsiaduje z użytkami rolnymi. Od strony wschodniej i zachodniej znajdują się drogi gruntowe.

### **Działka nr 1304**

Od strony północnej nieruchomość sąsiaduje z użytkami rolnymi oraz zabudową mieszkaniową jednorodzinną, zaś od strony południowej z użytkami rolnymi. Od strony wschodniej znajduje się ciąg komunikacyjny – ulica Dziarnowska, zaś od strony zachodniej droga gruntowa.

## **5.4. Opis stanu techniczno - użytkowego i wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej**

W dniu oględzin tj. 04.03.2026 r. na nieruchomości obecny biegły sądowy Piotr Stawiński wraz z pracownikiem.

### **Działka nr 1272**

### **Działka nr 1272**



Powierzchnia działki to 1445 m<sup>2</sup>. Działka obsadzona jagodą kamczacką. Działka kształtem zbliżona do prostokąta o wymiarach ok. 30 m na 40 m. Działka nie jest uzbrojona w media typu: prąd, woda, gaz.

### **Działka nr 1304**

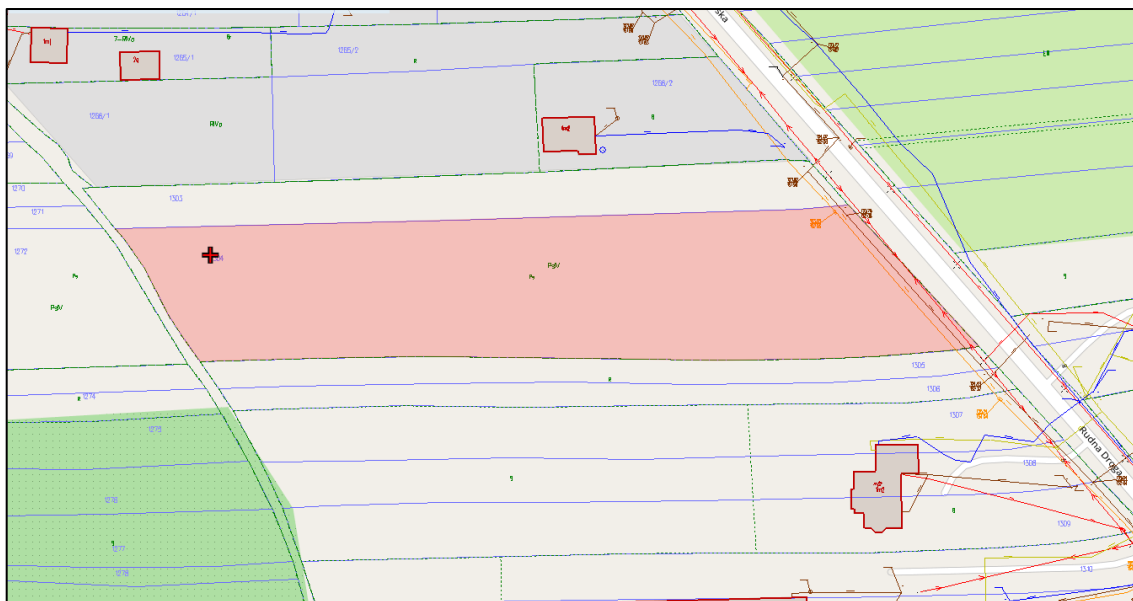
#### **Dojazd do nieruchomości**



#### **Działka nr 1304**



Powierzchnia działki to 5773 m<sup>2</sup>. Działka obsadzona jagodą kamczacką. Działka kształtem zbliżona do prostokąta o wymiarach ok. 30 m na 170 m.



Źródło: [grojec.geoportal2.pl/](http://grojec.geoportal2.pl/)

Według dokumentacji przedmiotowa nieruchomość wyposażona jest w instalacje:

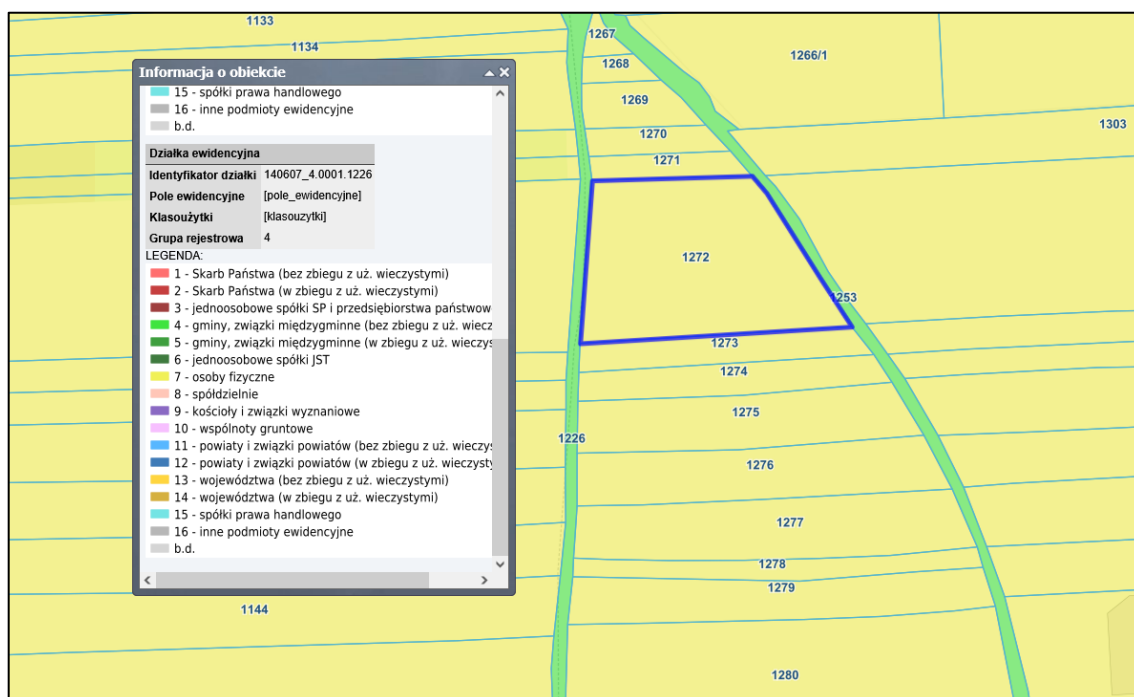
- elektroenergetyczną,
- kanalizacyjną,
- telekomunikacyjną.

## 5.5. Opis stanu zagospodarowania.

### ***Działka nr 1272***

Wyceniana działka o powierzchni 1 445 m<sup>2</sup>.

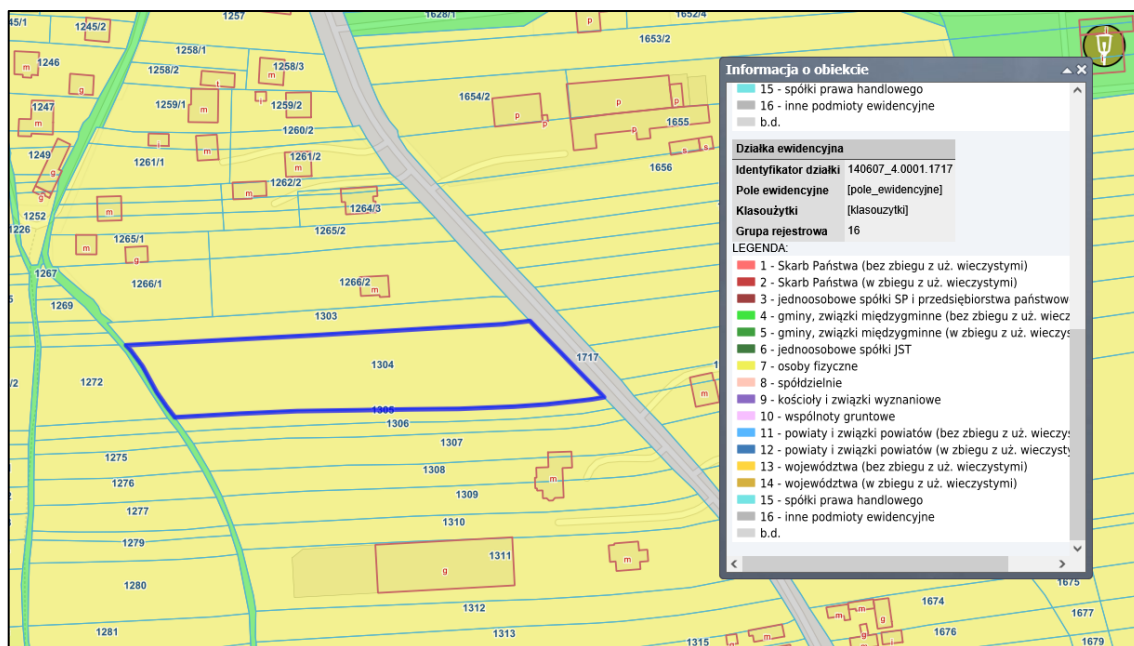
Teren wokół nieruchomości częściowo zagospodarowany – drogi gruntowe oraz użytki rolne. Działka nie jest ogrodzona. Teren o funkcji produkcyjnej dla rolnictwa. Dojazd do nieruchomości bezpośrednio z dróg gruntowych (działki nr 1253 i 1226). Działki nr 1253 i 1226 znajdują się w 4 grupie rejestrowej – gminy, związku międzygminne (bez zbiegu z uż. wieczystym).



### ***Działka nr 1304***

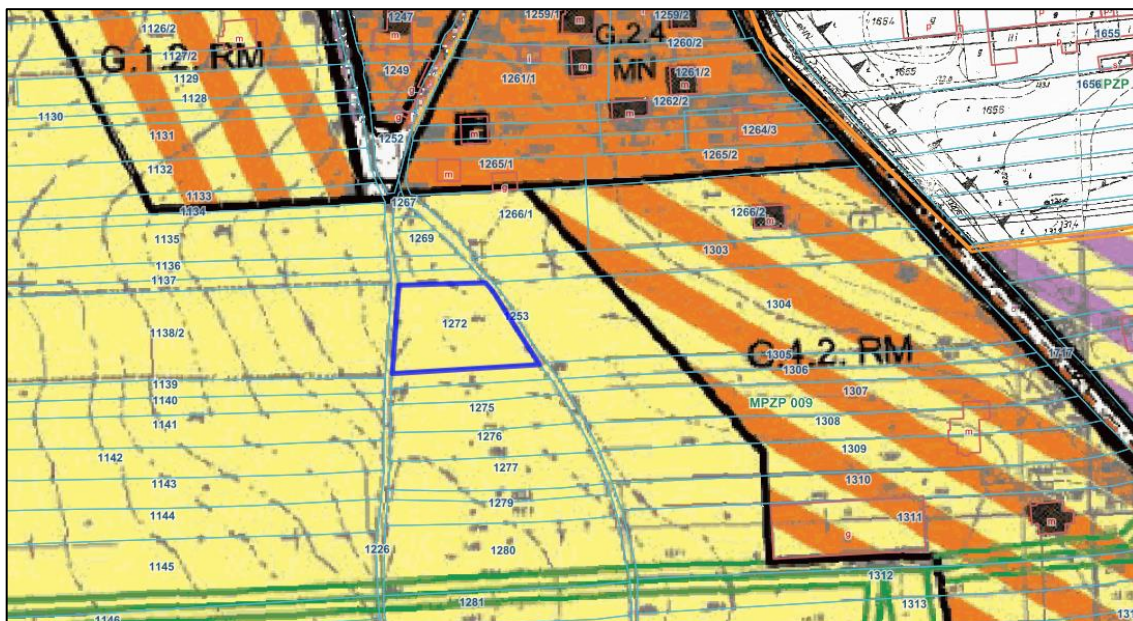
Wyceniana działka o powierzchni 5 773 m<sup>2</sup>.

Teren wokół nieruchomości częściowo zagospodarowany – od frontu ciąg komunikacyjny, w otoczeniu użytki rolne oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Działka nie jest ogrodzona. Teren o funkcji produkcyjnej dla rolnictwa. Dojazd do nieruchomości bezpośrednio z drogi publicznej (działka nr 1717) o nawierzchni asfaltowej, z urządzonymi ciągami dla pieszych, oświetlonej. Działka nr 1717 znajduje się w 16 grupie rejestrowej – inne podmioty ewidencyjne). Ponadto po stronie zachodniej znajduje się droga gruntowa (działka nr 1253). Działka nr 1253 znajduje się w 4 grupie rejestrowej – gminy, związku międzygminne (bez zbiegu z uż. wieczystym).



## 6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM I INNYCH PLANACH

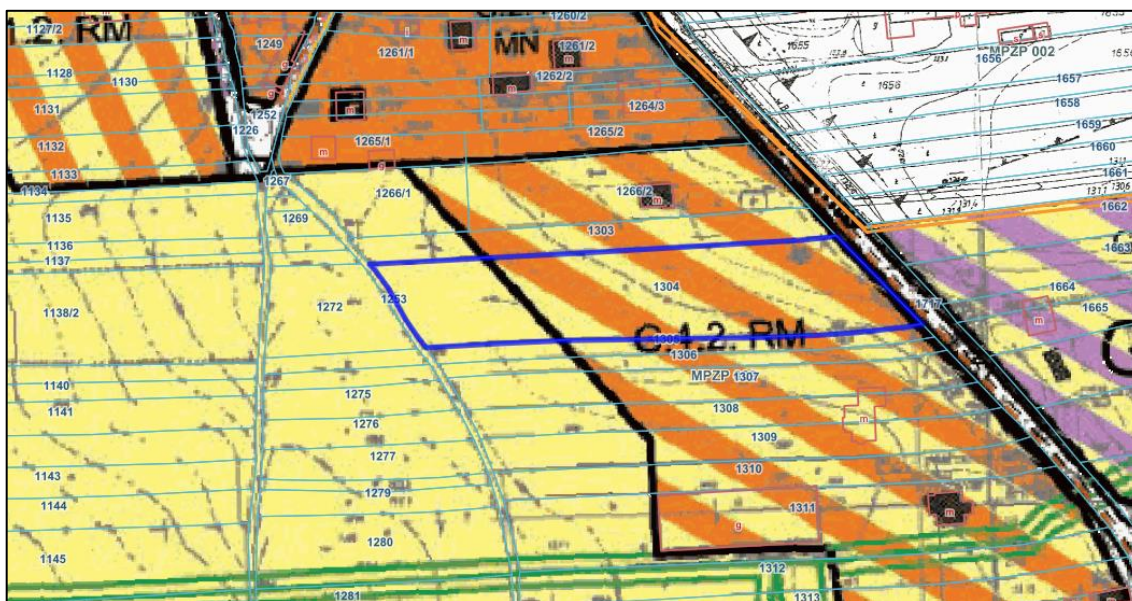
### Działka nr 1272



Źródło: [mogielnica.e-mapa.net/](http://mogielnica.e-mapa.net/)

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W przypadku braku planu miejscowego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy. Dla terenu, na którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość, obowiązuje plan zagospodarowania przestrzennego. Według Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mogielnica z fragmentami obszaru sołectw: Izabelin – Górki i Miechowice w gminie Mogielnica przedmiotowa działka znajduje się na terenach oznaczonych symbolem:  
-G.4.1.R – Tereny rolne.

## Działka nr 1304



Źródło: [mogielnica.e-mapa.net/](http://mogielnica.e-mapa.net/)

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W przypadku braku planu miejscowego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy. Dla terenu, na którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość, obowiązuje plan zagospodarowania przestrzennego. Według Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mogielnica z fragmentami obszaru sołectw: Izabelin – Górki i Miechowice w gminie Mogielnica przedmiotowa działka znajduje się na terenach oznaczonych symbolem:

- G.4.1.R – Tereny rolne,
- G4.2.RM – Tereny zabudowy zagrodowej.

**W związku z faktem, że na rynku nie znaleziono transakcji nieruchomościami podobnymi, które posiadałyby takie samo mieszane przeznaczenie jak nieruchomość wyceniana, a w dodatku w tych samych lub podobnych proporcjach co nieruchomość wyceniana, zgodnie z przyjętą utrwaloną i stosowaną dobrą praktyką wyceny dokonano rozdzielenia terenu o różnorodnym przeznaczeniu oraz odrębnie wyceniono każde z nich. Część działki nr 1304 o powierzchni 4390 m<sup>2</sup> stanowi grunty pod zabudowę, a część o powierzchni 1383 m<sup>2</sup> oraz działka nr 1272 o powierzchni 1445 m<sup>2</sup> stanowią grunty przeznaczone jako tereny rolne. Poniżej przedstawiono obliczenia dla rozdzielonych obszarów.**

## **OBLICZENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ GRUNTU PRZEZNACZONEGO POD ZABUDOWĘ**

### **Część działki nr 1304 o powierzchni 4390 m<sup>2</sup>.**

## **7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU**

### **7.1. Rodzaj i obszar rynku, okres badania cen.**

Badaniem został objęty lokalny rynek niezabudowanych nieruchomości gruntowych w zakresie transakcji przeprowadzanych na rynku wtórnym. Wszystkie rozpatrywane transakcje dotyczyły praw własności do niezabudowanych nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę. W trakcie przeprowadzonej analizy zbadano transakcje z powiatu grójeckiego, gmina Mogielnica. Okres analizy cen transakcyjnych przyjęto od kwietnia 2024 r. do dnia wyceny.

### **7.2. Stan i stopień rozwoju rynku w odniesieniu do rodzaju nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny.**

W procesie analizy lokalnego rynku dokonano badania transakcji dotyczących niezabudowanych nieruchomości gruntowych o zbliżonym charakterze do przedmiotu wyceny. Wyboru nieruchomości przyjętych bezpośrednio do wyceny, dokonano kierując szczególną uwagę na podobieństwo nieruchomości pod względem lokalizacji nieruchomości, typu oraz możliwości przyszłego wykorzystania do celów zabudowy. W wyniku przeprowadzonej analizy rynku, zgromadzono bazę transakcji najbardziej podobnych do nieruchomości wycenianej pod względem atrybutów cenotwórczych kierując się głównie ich lokalizacją, powierzchnią, dostępnością infrastruktury technicznej, dojazdem oraz możliwościami wykorzystania do przyszłej zabudowy. Zgodnie z przeprowadzoną analizą ustalono, że największym popytem cieszą się działki o większych powierzchniach, położone w dobrej lokalizacji, z drogą dojazdową, wyposażoną w media. Ceny podobnych działek wahały się na analizowanym rynku lokalnym w granicach od około 30,00zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni (nieruchomości o słabych atrybutach cenotwórczych) do około 80,00zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni (nieruchomości o bardzo dobrych atrybutach cenotwórczych). Średnia cena transakcyjna prawa własności do niezabudowanej nieruchomości gruntowej (dla 16 transakcji) wyniosła na analizowanym terenie 52,66 zł za 1 m<sup>2</sup>. W celu dokonania analizy lokalnego rynku badano akty notarialne, a także obserwowano ruch na rynku lokalnym pod względem popytu i podaży. Na określonym rynku lokalnym, w czasie jego monitorowania wyselekcjonowano 16 transakcji dotyczących prawa własności do niezabudowanych nieruchomości gruntowych. Źródłem danych były akty notarialne – umowy sprzedaży gromadzone w Starostwie Powiatowym w Grójcu. Ze zbioru odnotowanych transakcji odrzucono te, w których wystąpiły

szczególne warunki zawarcia transakcji powodujące ustalenie zapłaty w sposób rażąco odbiegający od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku nieruchomości (sprzedaż dokonana w postępowaniu egzekucyjnym, sprzedaż pomiędzy spokrewnionymi stronami oraz sprzedaż z odroczonym terminem zapłaty lub z odroczonym terminem wydania lokalu nabywcy). Utworzono zbiór transakcji mając na uwadze ich przydatność dla potrzeb wykorzystania w podejściu porównawczym. Wśród transakcji noszących znamiona rynkowych wybrano 11 i przyjęto do dalszej analizy. Na podstawie utworzonego zbioru transakcji określono i obliczono dane niezbędne do dalszych obliczeń.

Lp.	Data transakcji	Lokalizacja - obręb	Powierzchnia m <sup>2</sup>	Cena trans.	Cena 1 mkw pow.
1	17.12.2025	Izabelin	3172	117 046,80 zł	36,90 zł
2	21.11.2025	Stamirowice	3000	170 000,00 zł	56,67 zł
3	04.11.2025	Stamirowice	3100	96 000,00 zł	30,97 zł
4	25.08.2025	Izabelin	1300	80 000,00 zł	61,54 zł
5	24.07.2025	Mogielnica	2082	100 000,00 zł	48,03 zł
6	21.05.2025	Izabelin	1173	91 000,00 zł	77,58 zł
7	21.05.2025	Izabelin	1168	91 000,00 zł	77,91 zł
8	21.03.2025	Izabelin	1300	75 000,00 zł	57,69 zł
9	19.03.2025	Górki	1778	65 000,00 zł	36,56 zł
10	11.02.2025	Izabelin	2776	130 000,00 zł	46,83 zł
11	23.01.2024	Mogielnica	561	33 660,00 zł	60,00 zł

Średnia cena nieruchomości podobnych (wg zestawienia przedstawionego w tabeli ze zbiorem transakcji porównawczych) na rynku lokalnym wynosi:

$$C_{\text{SR}} = 53,70 \text{ zł/m}^2$$

## 8. PRZEDSTAWIENIE I UZASADNIENIE WYBORU PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY

Wyboru metody zastosowanej do określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości dokonano uwzględniając:

- postanowienia obowiązujących przepisów prawnych regulujących tryb, zasady i metody wyceny nieruchomości,
- cel wyceny,
- wyniki analizy podaży i popytu na niezabudowane nieruchomości gruntowe o zbliżonych parametrach na rynku lokalnym,
- lokalizację i rodzaj nieruchomości.

Wspomnianą *wartość rynkową*, zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami art. 151 ust. 1, stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym, a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej. Ze względu na rodzaj przedmiotu wyceny, cel i wyniki analizy rynku lokalnego nieruchomości podobnych, do określenia wartości rynkowej nieruchomości, zastosowano **podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej**, która polega na określaniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości na podstawie zbioru co najmniej kilkunastu nieruchomości podobnych przyjętych do porównań, które to nieruchomości były przedmiotem transakcji sprzedaży. Jako nieruchomości podobne rozumie się nieruchomości, które są porównywalne z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość. Do określenia wartości rynkowej nieruchomości należy dochodzić w drodze korekty średniej ceny rynkowej uzyskanej z tego zbioru, współczynnikami przypisanymi odpowiednim cechom rynkowym nieruchomości.

Decydując się na przyjęcie wyżej opisanej metody wyceny, wzięto pod uwagę charakter nieruchomości oraz jej indywidualne możliwości funkcjonalne na istniejącym rynku lokalnym.

Zastosowano następującą procedurę przy wykorzystaniu ww. metody szacowania:

- Opis nieruchomości będącej przedmiotem wyceny;
- Określenie rynku lokalnego poprzez ustalenie rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych;

- Przyjęcie cech rynkowych charakterystycznych dla nieruchomości i określenie ich wag procentowych;
- Charakterystyka wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych;
- Opis nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie minimalnej  $C_{\min}$  oraz nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie maksymalnej  $C_{\max}$ ;
- Określenie ceny średniej  $C_{\text{śr}}$  ze zbioru transakcji przyjętych do analizy;
- Określenie zakresu współczynników korygujących jako  $[C_{\min}/C_{\text{śr}} ; C_{\max}/C_{\text{śr}}]$ ;
- Określenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości wg formuły;

$$W_R = C_{\text{śr}} * \sum u_i * K_{i=1..n}$$

gdzie:

$u_i$  – wartość i-tego współczynnika odzwierciedlającego wpływ danej cechy na wartość nieruchomości

$n$  – liczba współczynników odpowiadająca określonej wcześniej liczbie cech rynkowych nieruchomości

$K$  – współczynnik korekcyjny  $\in (0,9:1,1)$  (do niniejszego opracowania przyjęto  $K=1,0$ )

## **9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ**

### **9.1. Określenie poprawki ze względu na trend czasowy**

Na podstawie analizy lokalnego rynku oraz po rozmowie z pośrednikami w obrocie nieruchomościami określono trend występujący w segmencie niezabudowanych nieruchomości gruntowych. Stwierdzono nieznaczny wzrost cen, a niewielkie zmiany mieszczą się w granicach dokładności oszacowania. Obserwacje takie potwierdza także analiza prasy fachowej. Biorąc powyższe pod uwagę do dalszego procesu wyceny przyjęto, iż ceny uzyskane przy sprzedaży są aktualne na datę wyceny.

### **9.2. Określenie wag cech rynkowych i ich ocena**

Rynek lokalny niezabudowanych nieruchomości gruntowych, w analizowanym obszarze został podzielony w zależności od:

- lokalizacji
- uzbrojenia
- powierzchni

Przy wycenie nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego, wagi cech rynkowych można określić na trzy sposoby:

- na podstawie analizy bazy danych o cenach i cenach nieruchomości będących wcześniej przedmiotem obrotu rynkowego w okresie badania cen
- przez analogię do podobnych rodzajowo i obszarowo rynków lokalnych
- na podstawie badań – obserwacji preferencji poszczególnych nabywców

Przyjęte dla analizowanego rynku lokalnego cechy i ich ocenę przedstawiono poniżej.

*Cechy rynkowe wpływające na wartość nieruchomości*

Lp.	Cechy rynkowe	Ocena	Opis oceny
1	Lokalizacja	Bardzo dobra	Nieruchomość położona w centrum zabudowy. Nieruchomość zlokalizowana jest przy drodze publicznej.
		Dobra	Nieruchomość położona w pobliżu centrum zabudowy. Nieruchomość zlokalizowana jest blisko lub w pobliżu drogi publicznej.
		Przeciętna	Nieruchomość położona daleko od centrum zabudowy. Nieruchomość zlokalizowana jest daleko od drogi publicznej.
2	Uzbrojenie	Korzystna	Nieruchomość ma uzbrojenie w media typu prąd, woda, kanalizacja.
		Średnio korzystna	Nieruchomość ma częściowe uzbrojenie lub posiada dostęp do mediów typu prąd, woda, kanalizacja.
		Niekorzystna	Nieruchomość nie posiada uzbrojenia w media typu prąd, woda, kanalizacja.
3	Wielkość powierzchni gruntu	Bardzo dobra	Nieruchomość o powierzchni powyżej 1500 m <sup>2</sup>
		Dobra	Nieruchomość o powierzchni od 1000 do 1500 m <sup>2</sup>
		Przeciętna	Nieruchomość o powierzchni poniżej 1000 m <sup>2</sup>

W celu określenia wpływu oddziaływania cech rynkowych nieruchomości na ich ceny przeprowadzono próbę analizy zawartych transakcji wykorzystując zasadę „ceteris paribus” (pozostałe równe). Ze względu na małą liczbę transakcji, nie było możliwości utworzenia par nieruchomości różniących się tylko jedną cechą. Wpływ oddziaływania cech rynkowych nieruchomości na ich cenę określono na podstawie informacji uzyskanych od biur pośrednictwa działających na rynku lokalnym. Tabele poniżej przedstawiają przyjęte wartości procentowe wag dla poszczególnych cech.

Określenie średnich wag cech rynkowych metodą badań preferencji					
Lp	Rodzaj cechy	Częstotliwość występowanie cechy w badaniu (%)			Średnia waga cechy (%) $\frac{n1+n2+n3}{3}$
		n1	n2	n3	
1	Lokalizacja	35	39	40	38,00
2	Uzbrojenie	27	25	30	27,33
3	Wielkość powierzchni gruntu	38	36	30	34,66

Suma wszystkich wag cech analizowanego rynku musi być równa 100%, dlatego też obliczone wartości zaokrąglono zgodą z zasadą ważności cech.

<b>Lp.</b>	<b>Rodzaj cechy</b>	<b>Przyjęta waga cechy</b>
1	Lokalizacja	38%
2	Uzbrojenie	27%
3	Wielkość powierzchni gruntu	35%
	<b>Razem</b>	<b>100%</b>

### **9.3. Charakterystyka nieruchomości porównawczych o cenie min. i cenie max.**

Szczegółnej analizie, pod względem cech rynkowych mających wpływ na wartość wycenianej nieruchomości, poddano te o najniższej i najwyższej cenie z przyjętych do zbioru nieruchomości porównawczych.

#### **Nieruchomość o cenie minimalnej**

Niezabudowana nieruchomość gruntowa zlokalizowana we wsi Stamirowice gmina Mogielnica, położona w pobliżu centrum zabudowy, bezpośrednio przy drodze publicznej. Kształtem zbliżona do prostokąta. Jest to działka o powierzchni 3100 m<sup>2</sup>, posiadająca dostęp do mediów: prąd, wodociąg, gaz.

#### **Nieruchomość o cenie maksymalnej**

Niezabudowana nieruchomość gruntowa zlokalizowana we wsi Izabelin gmina Mogielnica, położona blisko centrum zabudowy, przy drodze publicznej, dojazd poprzez drogę wewnętrzną. Kształtem zbliżona do prostokąta. Jest to działka o powierzchni 1168 m<sup>2</sup>, posiadająca częściowy dostęp do mediów: wodociąg, gaz.

#### 9.4. Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości, wyeksponowanie jej cech rynkowych oraz cech rynkowych nieruchomości, o cenie min. i max.

##### Część działki nr 1304 przeznaczona pod zabudowę

Lp.	Cecha rynkowa	Ocena nieruchomości wycenianej	Ocena nieruchomości o $C_{\min}$	Ocena nieruchomości o $C_{\max}$
1	Lokalizacja	Dobra	Dobra	Dobra
2	Uzbrojenie	Średnio korzystna	Średnio korzystna	Średnio korzystna
3	Wielkość powierzchni gruntu	Bardzo dobra	Bardzo dobra	Dobra

#### 9.5. Określenie ceny transakcyjnej średniej ( $C_{\text{SR}}$ ) ze zbioru transakcji przyjętych do analizy

Średnia cena nieruchomości podobnych (wg zestawienia przedstawionego w tabeli ze zbiorem transakcji porównawczych) na rynku lokalnym wynosi:

$$C_{\text{SR}} = 53,70 \text{ zł/m}^2$$

#### 9.6. Określenie zakresu sumy współczynników korygujących

$$C_{\min} / C_{\text{SR}} = 30,97 / 53,70 = 0,5767$$

$$C_{\max} / C_{\text{SR}} = 77,91 / 53,70 = 1,4508$$

## 9.7. Określenie wag każdej cechy rynkowej oraz zakresu współczynników korygujących tych cech

### Część działki nr 1304 przeznaczona pod zabudowę

Lp.	Cechy rynkowe	Wyceniana nieruchomość	Waga cechy	Zakres współczynników korygujących			Wartości współczynników korygujących $u_i$
1	Lokalizacja	Dobra	38%	0,2191	0,3800	0,5513	0,3800
2	Uzbrojenie	Średnio korzystna	27%	0,1557	0,2700	0,3917	0,2700
3	Wielkość powierzchni gruntu	Bardzo dobra	35%	0,2018	0,3500	0,5078	0,5078
<b>SUMA</b>			<b>100%</b>	<b>0,5767</b>	<b>1,0000</b>	<b>1,4508</b>	<b>1,1578</b>

Stosownie do zapisów § 8 ust. 2. Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023r. w sprawie wyceny nieruchomości (t.j. Dz.U. 2023 poz. 1832) w obliczeniach zostało uwzględnione położenie ceny średniej.

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.

## 9.8. Określenie wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości

### Część działki nr 1304 przeznaczona pod zabudowę

$$\mathbf{W_R = C_{sr} * \sum u_i * K}$$
$$W_R = 53,70 \times 1,1578 \times 1,0 = 62,17 \text{ zł/m}^2$$

Obliczenie wartości rynkowej części działki nr **1304 (pod zabudowę)** o powierzchni 4390m<sup>2</sup>:

$$\mathbf{W_R = W_{1m} \times p.u.}$$

$$W_R = 62,17 \text{ zł} \times 4390 \text{ m}^2 = 272\,926,30 \text{ zł}$$

**Przyjęta wartość rynkowa część działki nr 1304 (pod zabudowę) wynosi:  
273 000,00 zł**

*Słownie: dwieście siedemdziesiąt trzy tysiące złotych*

## **OBLICZENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ GRUNTU PRZEZNACZONEGO JAKO ROLNY**

**Część działki nr 1304 o powierzchni 1383 m<sup>2</sup> oraz działka nr 1272 o powierzchni 1445 m<sup>2</sup>.**

### **10. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU**

#### **10.1. Rodzaj i obszar rynku, okres badania cen.**

Badaniem został objęty lokalny rynek niezabudowanych nieruchomości gruntowych w zakresie transakcji przeprowadzanych na rynku wtórnym. Wszystkie rozpatrywane transakcje dotyczyły praw własności do niezabudowanych nieruchomości gruntowych rolnych. W trakcie przeprowadzonej analizy zbadano transakcje z powiatu grójeckiego. Okres analizy cen transakcyjnych przyjęto od kwietnia 2024r. do dnia wyceny.

#### **10.2. Stan i stopień rozwoju rynku w odniesieniu do rodzaju nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny.**

W procesie analizy lokalnego rynku dokonano badania transakcji dotyczących niezabudowanych nieruchomości gruntowych o zbliżonym charakterze do przedmiotu wyceny. Wyboru nieruchomości przyjętych bezpośrednio do wyceny, dokonano kierując szczególną uwagę na podobieństwo nieruchomości pod względem lokalizacji nieruchomości, typu oraz możliwości przyszłego wykorzystania do celów produkcji rolnej. W wyniku przeprowadzonej analizy rynku, zgromadzono bazę transakcji najbardziej podobnych do nieruchomości wycenianej pod względem atrybutów cenotwórczych kierując się głównie ich lokalizacją i sąsiedztwem, powierzchnią, dostępem do infrastruktury ułatwiającej uprawę. Zgodnie z przeprowadzoną analizą ustalono, że największym popytem cieszą się działki o większych powierzchniach, położone w dobrej lokalizacji, z drogą dojazdową, z możliwością wykorzystania do produkcji rolnej. Ceny podobnych działek wahały się na analizowanym rynku lokalnym w granicach od około 2,00 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni (nieruchomości o słabych atrybutach cenotwórczych) do około 7,00 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni (nieruchomości o bardzo dobrych atrybutach cenotwórczych). Średnia cena transakcyjna prawa własności do niezabudowanej nieruchomości gruntowej wyniosła na analizowanym terenie 4,82 zł za 1 m<sup>2</sup>. W celu dokonania analizy lokalnego rynku badano akty notarialne, a także obserwowano ruch na rynku lokalnym pod względem popytu i podaży. Na określonym rynku lokalnym, w czasie jego monitorowania wyselekcjonowano 16 transakcji dotyczących prawa własności do niezabudowanych nieruchomości gruntowych z przeznaczeniem jako grunty rolne. Źródłem danych były akty notarialne – umowy sprzedaży gromadzone w Starostwie Powiatowym w Grójcu. Ze zbioru odnotowanych transakcji odrzucono

te, w których wystąpiły szczególne warunki zawarcia transakcji powodujące ustalenie zapłaty w sposób rażąco odbiegający od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku nieruchomości (sprzedaż dokonana w postępowaniu egzekucyjnym, sprzedaż pomiędzy spokrewnionymi stronami oraz sprzedaż z odroczonym terminem zapłaty lub z odroczonym terminem wydania nieruchomości nabywcy). Utworzono zbiór transakcji mając na uwadze ich przydatność dla potrzeb wykorzystania w podejściu porównawczym. Wśród transakcji noszących znamiona rynkowych wybrano 11 i przyjęto do dalszej analizy. Na podstawie utworzonego zbioru transakcji określono i obliczono dane niezbędne do dalszych obliczeń.

Lp.	Data transakcji	Obręb	Powierzchnia m <sup>2</sup>	Cena trans.	Cena 1 mkw pow.	Rodzaj użytku
1	24.10.2025	Watraszew	4591	32 000,00 zł	6,97 zł	RIVb, RV
2	09.10.2025	Świdrygały Kolonia	3000	6 000,00 zł	2,00 zł	RIVb, RV
3	16.07.2025	Godzimierz	3800	16 000,00 zł	4,21 zł	RV, RVI, ŁIV
4	26.06.2025	Sułkowice	2300	11 500,00 zł	5,00 zł	RV, RVI, W-RV
5	15.05.2025	Stara Wieś	1200	8 000,00 zł	6,67 zł	ŁIV, ŁV, N
6	29.04.2025	Wał	3000	7 000,00 zł	2,33 zł	RIVa, RIVb, RV
7	29.04.2025	Wola Pobiedzińska	3600	25 000,00 zł	6,94 zł	RIVa, RIVb
8	23.04.2025	Zaluski	800	5 500,00 zł	6,88 zł	RIVb
9	18.04.2025	Wał	3100	8 000,00 zł	2,58 zł	RIVa, RIVb, RV
10	25.02.2025	Popowice	3000	12 000,00 zł	4,00 zł	RIVb, RV, PsIV, RIVb, RV
11	27.06.2024	Mogielnica	3888	18 500,00 zł	4,76 zł	RIVa, RIVb, S-RIVb

Średnia cena nieruchomości podobnych (wg zestawienia przedstawionego w tabeli ze zbiorem transakcji porównawczych) na rynku lokalnym wynosi:

$$C_{SR} = 4,76 \text{ zł/m}^2$$

## **11. PRZEDSTAWIENIE I UZASADNIENIE WYBORU PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY**

Wyboru metody zastosowanej do określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości dokonano uwzględniając:

- postanowienia obowiązujących przepisów prawnych regulujących tryb, zasady i metody wyceny nieruchomości,
- cel wyceny,
- wyniki analizy podaży i popytu na niezabudowane nieruchomości gruntowe o zbliżonych parametrach użytkowych na rynku lokalnym,
- lokalizację i rodzaj nieruchomości.

Wspomnianą *wartość rynkową*, zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami art. 151 ust. 1, stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym, a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Ze względu na rodzaj przedmiotu wyceny, cel i wyniki analizy rynku lokalnego nieruchomości podobnych, do określenia wartości rynkowej nieruchomości, zastosowano **podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej**, która polega na określaniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości na podstawie zbioru co najmniej kilkunastu nieruchomości podobnych przyjętych do porównań, które to nieruchomości były przedmiotem transakcji sprzedaży. Jako nieruchomości podobne rozumie się nieruchomości, które są porównywalne z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość. Do określenia wartości rynkowej nieruchomości należy dochodzić w drodze korekty średniej ceny rynkowej uzyskanej z tego zbioru, współczynnikami przypisanymi odpowiednim cechom rynkowym nieruchomości.

Decydując się na przyjęcie wyżej opisanej metody wyceny, wzięto pod uwagę charakter nieruchomości oraz jej indywidualne możliwości funkcjonalne na istniejącym rynku lokalnym.

Zastosowano następującą procedurę przy wykorzystaniu ww. metody szacowania:

- Opis nieruchomości będącej przedmiotem wyceny;
- Określenie rynku lokalnego poprzez ustalenie rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych;
- Przyjęcie cech rynkowych charakterystycznych dla nieruchomości i określenie ich wag procentowych;
- Charakterystyka wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych;
- Opis nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie minimalnej  $C_{\min}$  oraz nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie maksymalnej  $C_{\max}$ ;

- Określenie ceny średniej  $C_{\text{sr}}$  ze zbioru transakcji przyjętych do analizy;
- Określenie zakresu współczynników korygujących jako  $[C_{\text{min}}/C_{\text{sr}} ; C_{\text{max}}/C_{\text{sr}}]$ ;
- Określenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości wg formuły;

$$W_R = C_{\text{sr}} * \sum_{i=1..n} u_i * K$$

gdzie:

$u_i$  – wartość i-tego współczynnika odzwierciedlającego wpływ danej cechy na wartość nieruchomości

$n$  – liczba współczynników odpowiadająca określonej wcześniej liczbie cech rynkowych nieruchomości

$K$  – współczynnik korekcyjny  $\in (0,9:1,1)$  (do niniejszego opracowania przyjęto  $K=1,0$ )

## 12. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ

### 12.1. Określenie poprawki ze względu na trend czasowy

Na podstawie analizy lokalnego rynku oraz po rozmowie z pośrednikami w obrocie nieruchomościami określono trend występujący w segmencie tego typu nieruchomości. Stwierdzono, że w analizowanym okresie ceny były stabilne, a niewielkie zmiany mieszczą się w granicach dokładności oszacowania. Obserwacje takie potwierdza także analiza prasy fachowej. Biorąc powyższe pod uwagę do dalszego procesu wyceny przyjęto, iż ceny uzyskane przy sprzedaży są aktualne na datę wyceny.

### 12.2. Określenie wag cech rynkowych i ich ocena

Rynek lokalny niezabudowanych nieruchomości gruntowych, w analizowanym obszarze został podzielony w zależności od:

- lokalizacji
- dostępu do infrastruktury ułatwiającej uprawę
- powierzchni.

Przy wycenie nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego, wagi cech rynkowych można określić na trzy sposoby:

- 1) na podstawie analizy bazy danych o cenach i cenach nieruchomości będących wcześniej przedmiotem obrotu rynkowego w okresie badania cen
- 2) przez analogię do podobnych rodzajowo i obszarowo rynków lokalnych
- 3) na podstawie badań – obserwacji preferencji poszczególnych nabywców

Przyjęte dla analizowanego rynku lokalnego cechy i ich ocenę przedstawiono poniżej.

## Cechy rynkowe wpływające na wartość nieruchomości

Lp.	Cechy rynkowe	Ocena	Opis oceny
1	Lokalizacja i sąsiedztwo	Bardzo dobra	Nieruchomość położona przy drodze publicznej, posiada bezpośredni dojazd, w sąsiedztwie rzadka zabudowa.
		Dobra	Nieruchomość położona blisko drogi publicznej, posiada bezpośredni dojazd lub dojazd poprzez drogę wewnętrzną, w sąsiedztwie częsta zabudowa.
		Zła	Nieruchomość położona z dala od drogi publicznej, nie posiada bezpośredniego dojazdu lub dojazd poprzez drogę wewnętrzną, w sąsiedztwie częsta zabudowa
2	Dostęp do infrastruktury ułatwiającej uprawę	Korzystna	Nieruchomość wyposażona w budowlę i infrastrukturę ułatwiającą prowadzenie produkcji rolnej.
		Średnio korzystna	Nieruchomość bez wyposażenia w budowlę, posiada infrastrukturę ułatwiającą prowadzenie produkcji rolnej.
		Niekorzystna	Nieruchomość bez wyposażenia w budowlę i infrastrukturę ułatwiającą prowadzenie produkcji rolnej.
3	Powierzchnia	Bardzo dobra	od 10 000m <sup>2</sup>
		Dobra	od 5 000 m <sup>2</sup> do 10 000 m <sup>2</sup>
		Przeciętna	Poniżej 5 000 m <sup>2</sup>

W celu określenia wpływu oddziaływania cech rynkowych nieruchomości na ich ceny przeprowadzono próbę analizy zawartych transakcji wykorzystując zasadę „ceteris paribus” (pozostałe równe). Ze względu na małą liczbę transakcji, nie było możliwości utworzenia par nieruchomości różniących się tylko jedną cechą. Wpływ oddziaływania cech rynkowych nieruchomości na ich cenę określono na podstawie informacji uzyskanych od biur pośrednictwa działających na rynku lokalnym. Tabele poniżej przedstawiają przyjęte wartości procentowe wag dla poszczególnych cech.

Określenie średnich wag cech rynkowych metodą badań preferencji					
Lp	Rodzaj cechy	Częstotliwość występowanie cechy w badaniu (%)			Średnia waga cechy (%) $\frac{n1+n2+n3}{3}$
		n1	n2	n3	
1	Lokalizacja	49	51	55	51,6
2	Dostęp do infrastruktury ułatwiającej uprawę	15	15	20	16,6
3	Powierzchnia	36	34	25	31,6

Suma wszystkich wag cech analizowanego rynku musi być równa 100%, dlatego też obliczone wartości zaokrąglono zgoda z zasadą ważności cech.

Lp.	Rodzaj cechy	Przyjęta waga cechy
1	Lokalizacja	52%
2	Dostęp do infrastruktury ułatwiającej uprawę	17%
3	Powierzchnia	31%
	<b>Razem</b>	<b>100%</b>

### 12.3. Charakterystyka nieruchomości porównawczych o cenie min. i cenie max.

Szczegółnej analizie, pod względem cech rynkowych mających wpływ na wartość wycenianej nieruchomości, poddano te o najniższej i najwyższej cenie z przyjętych do zbioru nieruchomości porównawczych.

#### Nieruchomość o cenie minimalnej

Niezabudowana nieruchomość gruntowa o przeznaczeniu rolnym zlokalizowana we wsi Świdrygały Kolonia, gmina Nowe Miasto nad Pilicą. Nieruchomość posiada dojazd od drogi publicznej poprzez drogę wewnętrzną, kształtem zbliżona do prostokąta. Jest to nieruchomość o powierzchni 3 000 m<sup>2</sup>, nieposiadająca infrastruktury ułatwiającej uprawę.

#### Nieruchomość o cenie maksymalnej

Niezabudowana nieruchomość gruntowa o przeznaczeniu rolnym zlokalizowana we wsi Watraszew, gmina Chynów. Działka położona przy drodze publicznej, kształtem zbliżona do prostokąta. Jest to nieruchomość o powierzchni 4 591 m<sup>2</sup>, posiada infrastrukturę ułatwiającą uprawę.

#### 12.4. Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości, wyeksponowanie jej cech rynkowych oraz cech rynkowych nieruchomości o cenie min. i max.

##### Część działki nr 1304 oraz działka nr 1272 przeznaczone jako rolne.

Lp.	Cecha rynkowa	Ocena nieruchomości wycenianej	Ocena nieruchomości o $C_{\min}$	Ocena nieruchomości o $C_{\max}$
1	Lokalizacja	Dobra	Zła	Dobra
2	Dostęp do infrastruktury ułatwiającej uprawę	Średnio korzystna	Niekorzystna	Średnio korzystna
3	Powierzchnia	Przeciętna	Przeciętna	Przeciętna

#### 12.5. Określenie ceny transakcyjnej średniej ( $C_{\text{SR}}$ ) ze zbioru transakcji przyjętych do analizy

Średnia cena nieruchomości podobnych (wg zestawienia przedstawionego w tabeli ze zbiorem transakcji porównawczych) na rynku lokalnym wynosi:

$$C_{\text{SR}} = 4,76 \text{ zł/m}^2$$

#### 12.6. Określenie zakresu sumy współczynników korygujących

$$C_{\min} / C_{\text{SR}} = 2,00 / 4,76 = 0,4202$$

$$C_{\max} / C_{\text{SR}} = 6,97 / 4,76 = 1,4643$$

## 12.7. Określenie wag każdej cechy rynkowej oraz zakresu współczynników korygujących tych cech

### Część działki nr 1304 oraz działka nr 1272 przeznaczone jako rolne.

Lp.	Cechy rynkowe	Wyceniana nieruchomość	Waga cechy	Zakres współczynników korygujących			Wartości współ. koryg. ui
1	Lokalizacja	Dobra	52%	0,2185	0,5200	0,7614	0,5200
2	Dostęp do infrastruktury ułatwiającej uprawę	Średnio korzystna	17%	0,0714	0,1700	0,2489	0,1700
3	Powierzchnia	Przeciętna	31%	0,1303	0,3100	0,4539	0,1303
<b>SUMA</b>			<b>100%</b>	<b>0,4202</b>	<b>1,0000</b>	<b>1,4643</b>	<b>0,8203</b>

Stosownie do zapisów § 8 ust. 2. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (t.j. Dz.U. 2023 poz. 1832) w obliczeniach zostało uwzględnione położenie ceny średniej.

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.

## 12.8. Określenie wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości

### Część działki nr 1304 przeznaczona jako rolna

$$W_R = C_{sr} * \sum u_i * K$$

$$W_R = 4,76 \times 0,8203 \times 1,0 = 3,90 \text{ zł/m}^2$$

Obliczenie wartości rynkowej działki nr **1304 (części rolnej)** o powierzchni 1383m<sup>2</sup>:

$$W_R = W_{1m} \times p.u.$$

$$W_R = 3,90 \text{ zł} \times 1383 \text{ m}^2 = 5393,70 \text{ zł}$$

**Przyjęta wartość rynkowa działki nr 1304 (część rolna) wynosi: 5 400,00 zł**  
*Słownie: pięć tysięcy czterysta złotych*

### Działka nr 1272 przeznaczona jako rolna

$$W_R = C_{sr} * \sum u_i * K$$

$$W_R = 4,76 \times 0,8203 \times 1,0 = 3,90 \text{ zł/m}^2$$

Obliczenie wartości rynkowej działki nr **1272** o powierzchni 1445m<sup>2</sup>:

$$W_R = W_{1m} \times p.u.$$

$$W_R = 3,90 \text{ zł} \times 1445 \text{ m}^2 = 5 635,50 \text{ zł}$$

**Przyjęta wartość rynkowa działki nr 1272 (część rolna) wynosi: 5 600,00 zł**  
*Słownie: pięć tysięcy sześćset złotych*

### **12.9. Określenie wartości rynkowej nasadzeń znajdujących się na części działki nr 1304**

Za plantacje kultur wieloletnich uznaje się uprawy roślin sadowniczych, z których korzyści czerpane są przez okres minimum kilka lat. Należą do nich zarówno sady (np. jabłoniowe, gruszowe, śliwowe o długim okresie plonowania), jak i uprawy krzewów owocowych (np. jagody kamczackiej, agrestu, borówek oraz planacji zielnych, jak truskawki czy poziomki). Plantacje te mogą mieć bardzo zróżnicowaną wielkość mierzona powierzchnią w hektarach, a także odmienna wydajność produkcyjną charakterystyczną dla poszczególnych gatunków owoców oraz dla odmian. W toku czynności biegły ustalił, iż na przedmiotowej nieruchomości na dzień 04.03.2026r. znajdują się krzewy jagody kamczackiej. Według literatury fachowej z zakresu wyceny upraw sadowniczych od lat 80-tych ubiegłego wieku do chwili obecnej normatywna gęstość nasadzenia krzewów jagody kamczackiej kształtuje się na poziomie około 3330 sztuk krzewów na 1 hektar uprawy.

### **Działka nr 1304 ma powierzchnię 5773 m<sup>2</sup>, działka nr 1272 ma powierzchnię 1445 m<sup>2</sup> oraz na dzień 04.03.2026r. znajdują się na nich krzewy jagody kamczackiej w wieku około 6 lat.**

Przy określaniu wartości działki nr 1304 część gruntu została wyceniona z uwzględnieniem jej przeznaczenia planistycznego pod zabudowę, natomiast odrębnie określono wartość istniejących na tej działce nasadzeń jagody kamczackiej jako składnika aktualnego stanu nieruchomości na datę wyceny. W ocenie biegłego nie stanowi to podwójnego uwzględnienia tej samej wartości, albowiem wartość gruntu odzwierciedla jego cechy rynkowe, lokalizację, przeznaczenie i potencjał wynikający z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, natomiast wartość nasadzeń odnosi się do istniejącego, faktycznego sposobu zagospodarowania nieruchomości oraz do wartości użytkowej i odtworzeniowej roślin wieloletnich znajdujących się na gruncie na datę wyceny.

Nasadzenia nie zostały potraktowane jako element zwiększający wartość gruntu budowlanego jako takiego, lecz jako odrębny składnik majątkowy związany z aktualnym stanem nieruchomości, możliwy do wykorzystania do czasu ewentualnej zmiany sposobu użytkowania terenu. Z punktu widzenia daty wyceny oraz aktualnego sposobu korzystania z nieruchomości nasadzenia te posiadają wymierną wartość gospodarczą, dlatego ich wartość została określona odrębnie i doliczona do wartości gruntu.

Jednocześnie biegły uwzględnia, że w przypadku przyszłej realizacji funkcji budowlanej nasadzenia mogą utracić swoją samodzielną przydatność gospodarczą, jednak okoliczność ta odnosi się do potencjalnego przyszłego sposobu wykorzystania nieruchomości, a nie do jej stanu na datę wyceny. Z tego względu,

dla potrzeb niniejszego operatu, zasadne było określenie wartości nasadzeń według ich rzeczywistego stanu istniejącego na dzień wyceny.

**Obliczenie ilości krzewów na działce nr 1304 o powierzchni 5773 m<sup>2</sup>.**

$$\begin{aligned}10\ 000\text{m}^2 &= 3330 \text{ sztuk} \\5773 \text{ m}^2 &= x \\x &= 1922,41 \approx 1900 \text{ sztuk}\end{aligned}$$

**Obliczenie ilości krzewów na działce nr 1272 o powierzchni 1445 m<sup>2</sup>.**

$$\begin{aligned}10\ 000\text{m}^2 &= 3330 \text{ sztuk} \\1445 \text{ m}^2 &= x \\x &= 481,18 \approx 480 \text{ sztuk}\end{aligned}$$

Mając na uwadze powyższe dane dotyczące normatywnej gęstości nasadzeń oraz poszczególnych powierzchni upraw po dokonaniu stosownych obliczeń przyjęto następujące dane:

Działka nr 1304 - 1900 sztuk krzewów jagody kamczackiej to szacunkowa ilość krzewów jagody kamczackiej znajdująca się na obszarze 5773 m<sup>2</sup>.

Działka nr 1272 - 480 sztuk krzewów jagody kamczackiej to szacunkowa ilość krzewów jagody kamczackiej znajdująca się na obszarze 1445 m<sup>2</sup>.

Obliczenia wartości drzew i krzewów sadowniczych obliczono na podstawie następującego wzoru

$$\mathbf{Wrs = Wb \times Wbwb \times 1,17 + Wuk \times Wbwuk \times Wzco}$$

gdzie:

**Wrs** – wartość rośliny sadowniczej

**Wb** – wartość bieżąca rośliny sadowniczej X w wieku Y odczytana ze specjalistycznych tabel

**Wbwb** – wskaźnik oceny bonitacyjnej wartości bieżącej określony na podstawie specjalistycznych tabel (dla niniejszego opracowania przyjęto wskaźnik oceny dobry = 1)

**Wuk** – wartość utraconych korzyści z rośliny X w wieku Y, odczytana ze specjalistycznych tabel

**Wbwuk** – wskaźnik oceny bonitacyjnej wartości utraconych korzyści, odczytany ze specjalistycznych tabel (dla niniejszego opracowania przyjęto wskaźnik oceny średnia = 0,70)

**Wzco** – wskaźnik zmiany cen owoców (dla niniejszego opracowania przyjęto wskaźnik o wartości 1,25)

Obliczenie wartości dla krzewów jagody kamczackiej:

**Wrs** = 25,26 zł x 1 x 1,17 + 89,61 zł x 0,70 x 1,25 = 107,96 zł (wartość 1 krzewu jagody kamczackiej)

#### **Obliczenie wartości krzewów na działce nr 1304.**

1900 sztuk x 107,96 zł = 205124,00 zł (wartość 1900 krzewów jagody kamczackiej w wieku 6 lat)

**Przyjęta wartość rynkowa krzewów jagody kamczackiej znajdujących się na działce nr 1304 wynosi: 205 000,00 zł**

*Słownie: dwieście pięć tysięcy złotych*

#### **Obliczenie wartości krzewów na działce nr 1272.**

480 sztuk x 107,96 zł = 51820,79 zł (wartość 480 krzewów jagody kamczackiej w wieku 6 lat)

**Przyjęta wartość rynkowa krzewów jagody kamczackiej znajdujących się na działce nr 1272 wynosi: 52 000,00 zł**

*Słownie: pięćdziesiąt dwa tysiące złotych*

### **13. OBLICZENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ CAŁEJ NIERUCHOMOŚCI**

Działka nr	Wartość rynkowa – część pod zabudowę	Wartość rynkowa – część rolna	Wartość rynkowa nasadzeń	Wartość rynkowa całości
<b>1304</b>	273 000,00	5 400,00	205 000,00	483 400,00
<b>1272</b>		5 600,00	52 000,00	57 600,00
<b>Razem</b>				<b>541 000,00</b>

**Wartość rynkowa całej nieruchomości wynosi: 541 000,00 zł**

*Słownie: pięćset czterdzieści jeden tysięcy złotych*

### **13.1. Określenie wartości likwidacyjnej całej nieruchomości**

Poniższa wartość została ustalona na potrzeby postępowania upadłościowego. Po wykonaniu analizy oraz obserwacji rynku (m.in. sprzedaż w postępowaniach egzekucyjnych) zauważono, że nieruchomości w trakcie warunków wymuszonej sprzedaży są sprzedawane za kwoty około 25% niższe w stosunku do nieruchomości sprzedawanych w normalnych warunkach rynkowych. Na tej podstawie przyjęto współczynnik obniżający wartość rynkową w wysokości 25%. Jednocześnie warto dodać, że obniżenia ceny sprzedaży dokonuje Sędzia Komisarz, na wniosek Syndyka.

#### **Wartość likwidacyjna całej nieruchomości:**

541 000,00 zł x 25% = 135 250,00 zł

541 000,00 zł – 135 250,00 zł = 405 750,00 zł

**Przyjęta wartość likwidacyjna całej nieruchomości wynosi: 405 750,00 zł**

*Słownie: czterysta pięć tysięcy siedemset pięćdziesiąt złotych*

### **14. WYNIK KOŃCOWY**

W wyniku przeprowadzonej analizy oraz dokonanych obliczeń określono łączną wartość rynkową prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, obejmującej działki ewidencyjne nr 1272 i 1304, położone w Mogielnicy, na kwotę: **541 000,00 zł** (Słownie: pięćset czterdzieści jeden tysięcy złotych).

Na powyższą wartość składa się:

wartość rynkowa części działki nr 1304 przeznaczonej pod zabudowę – 273 000,00 zł,

wartość rynkowa części działki nr 1304 przeznaczonej rolniczo – 5 400,00 zł,

wartość rynkowa działki nr 1272 przeznaczonej rolniczo – 5 600,00 zł,

wartość rynkowa nasadzeń jagody kamczackiej znajdujących się na działce nr 1304 – 205 000,00 zł,

wartość rynkowa nasadzeń jagody kamczackiej znajdujących się na działce nr 1272 – 52 000,00 zł.

Określona wartość rynkowa została ustalona z uwzględnieniem stanu prawnego nieruchomości, przeznaczenia działek w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, lokalizacji, stopnia uzbrojenia, powierzchni działek, cech użytkowych mających wpływ na poziom cen na badanym rynku lokalnym oraz wartości nasadzeń wieloletnich znajdujących się na nieruchomości.

## **15. KLAUZULE I OGRANICZENIA**

- 15.1. Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny.
- 15.2. Operat sporządzono wyłącznie dla celu określonego w punkcie 2.
- 15.3. Za wykorzystanie operatu do innych celów, jak również przez osoby trzecie autor nie ponosi odpowiedzialności.
- 15.4. Operat nie może być publikowany w całości ani w części bez zgody autora.
- 15.5. Założono, że rzeczoznawcy udostępniono wszelkie dostępne dokumenty mogące mieć wpływ na ustalenie wartości nieruchomości.
- 15.6. Operat nie stanowi analizy prawnej, stan prawny został zbadany jedynie dla potrzeb wyceny.
- 15.7. Zawarte w operacie informacje nie niosą znamion ekspertyzy technicznej.
- 15.8. Operat może być wykorzystany do celu, dla którego został sporządzony przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły istotne zmiany uwarunkowań prawnych lub czynników mających wpływ na wartość nieruchomości, w tym w szczególności uwarunkowań i czynników, o których mowa w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami.
- 15.9. Autor operatu nie bierze odpowiedzialności za jego treść w przypadku ujawnienia nowych dokumentów, które mogłyby mieć wpływ na wartość nieruchomości określoną w opinii.
- 15.10. Operat został sporządzony w jednym egzemplarzu, zawiera 57 ponumerowanych stron.

## **16. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA**

## **17. ZAŁĄCZNIKI**

- 17.1. Dokumentacja fotograficzna z dnia 04.03.2026r.
- 17.2. Protokół z oględzin nieruchomości 04.03.2026r.
- 17.3. Ubezpieczenie OC przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego.

**Załącznik 17.1.**  
*Dokumentacja fotograficzna*

**Działka nr 1272**

**Działka nr 1272**



**Działka nr 1304**

**Dojazd do nieruchomości**



**Działka nr 1304**





	Kuchnia	Lazienka/WC	Pokoje	Korytarz
Podłoga	—	—	—	—
Ściany	—	—	—	—
Stolarka okienna, Parapety	—	—	—	—
Wyposażenie	—	—	—	—

Ocena stanu lokalu  bardzo dobra,  dobra,  średnia,  zła

**Uwagi**

W domu... wchodzą... w całości...  
 Czy nieruchomość jest ubezpieczona?  
 Na mercedesa nasadzenia gąsienic kamraczy.

Tak / Nie (jeśli tak to jaki zakres)

Brak informacji

Czy do nieruchomości przysługują innym osobom prawa nieujawnione w księdze wieczystej?

Tak / Nie (jeśli tak to jakie)

Brak informacji

W czym posiadaniu jest nieruchomość i na jakie cele jest wykorzystywana?

Nieruchomości w posiadaniu Pana Józefa...  
 — 040326 Piotr Stawiński

(data i podpis osoby udostępniającej)

(data i podpis osoby sporządzającej protokół)

**Biuro Sądowe przy Sądzie Okręgowym**  
 w Radomiu  
 z zakresu szacowania nieruchomości oraz maszyn  
 i urządzeń ściśle związanych z nieruchomością  
**mgr Piotr Stawiński**  
 ul. Koszarowa 1 lok 4 26-610 Radom  
 tel. 787 444 787



**Załącznik 17.3.**  
**Ubezpieczenie OC**



# CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

**Centrum Wyceny Piotr Stawiński**

**26-610 Radom, Koszarowa 1 / 4**

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie  
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

**Nr polisy SRM0018632**

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

**na okres: 11/05/2025 - 10/05/2026**  
**na sumę gwarancyjną: 1 000 000 EUR**  
**słownie: jeden milion euro**  
**składka za ubezpieczenie wynosi: 3 612.00 PLN**

*Lidia Machalska*  
Starczy Specjalista dla Ubezpieczeń

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

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

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



## Ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego

POLISA NR: **SRM0018632**

Oferta nr: 0463/MSP/W/2014

### DANE

**UBEZPIECZYCIEL** Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Al. Jana Pawła II 24,  
00-133 Warszawa zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy  
XII Wydział Gospodarczy, KRS 0000009831, NIP 526-025-10-49,  
wysokość kapitału zakładowego: 86 352 300,- zł, kapitał wpłacony w całości.

#### UBEZPIECZAJĄCY

**Centrum Wyceny Piotr Stawiński**

Koszarowa 1/4  
26-610 Radom

REGON: 383318001

Telefon: 787444787

#### UBEZPIECZONY

**Centrum Wyceny Piotr Stawiński**

Koszarowa 1/4  
26-610 Radom

REGON: 383318001

Telefon: 787444787

**UBEZPIECZONY – w związku  
z powołaniem na biegłego  
Piotr Stawiński**

**Okres ubezpieczenia** od dnia: **11/05/2025** do dnia: **10/05/2026**

**Zakres terytorialny** Rzeczpospolita Polska