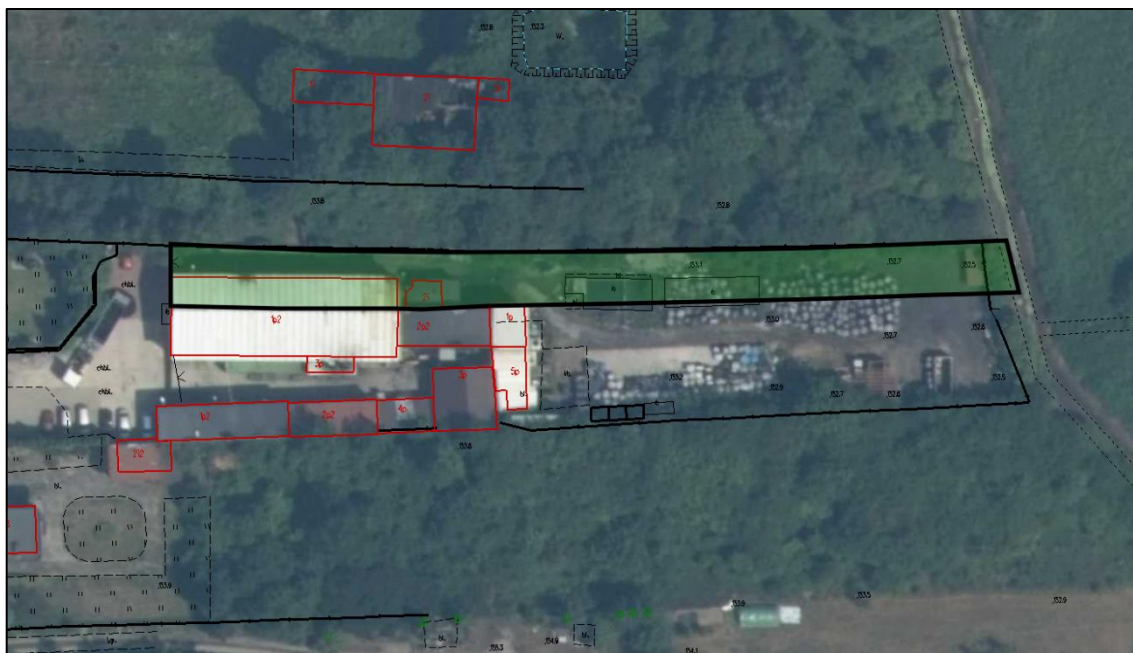


## **OPERAT SZACUNKOWY**

nieruchomość gruntowa  
działka nr 1642/2 zabudowana  
budynkiem niemieszkalnym (przemysłowym)  
adres: ul. Dziarnowska  
położona w Mogielnicy  
Powiat grójecki

***podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej  
podejścia kosztowe, metoda kosztów odtworzenia, technika wskaźnikowa***



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 działka numer 1642/2, zabudowana budynkiem niemieszkalnym (przemysłowym), położona w Mogielnicy przy ulicy Dziarnowskiej. Powierzchnia działki ewidencyjnej nr 1642/2 wynosi 0,1110ha.</p> <p>Powierzchnia zabudowy budynku, według zapisów w ewidencji gruntów i budynków wynosi 24,00m<sup>2</sup>. Ponadto na działce znajduje się część budynku (ok. 155 m<sup>2</sup>) przypisanego w ewidencji gruntów i budynków do działki nr 1643/2.</p> <p>Dla przedmiotowej nieruchomości gruntowej Sąd Rejonowy w Grójcu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW RA1G/00028639/4.</p> <p><b><u>Brak informacji odnośnie wpisu do rejestru zabytków.</u></b>  <b><u>Brak informacji odnośnie ubezpieczenia nieruchomości.</u></b>  <b><u>Nieruchomość w posiadaniu Pani Jadwigi Łukowskiej i Pana Jana Łukowskiego.</u></b></p>
<b>Cel wyceny</b>	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.
<b>Oszacowana wartość rynkowa</b>	<p><u>Wartość rynkowa całej nieruchomości wynosi:</u></p> <p style="text-align: center;"><b>94 600,00zł</b></p> <p><i>Słownie: dziewięćdziesiąt cztery tysiące sześćset złotych</i></p> <p>Wartość likwidacyjna całej nieruchomości wynosi:</p> <p style="text-align: center;"><b>70 950,00zł</b></p> <p><i>Słownie: siedemdziesiąt tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt złotych</i></p>
<b>Data sporządzenia operatu</b>	06 kwietnia 2026 roku
<b>Autor opracowania</b>	<p style="text-align: center;">Piotr Stawiński  Rzecznawca Majątkowy nr uprawnień: 7492  Biegły Sądowy przy Sądzie Okręgowym w Radomiu</p>

## 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. Lokalizacja, opis stanu otoczenia nieruchomości, wielkość, charakter, i stopień zurbanizowania.....	18
5.3. Opis stanu techniczno - użytkowego i wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej .....	20
5.4. Opis stanu zagospodarowania. ....	22
<b>6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM.....</b>	<b>24</b>
<b>7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU .....</b>	<b>25</b>
7.1. Rodzaj i obszar rynku, okres badania cen. ....	25
7.2. Stan i stopień rozwoju rynku w odniesieniu do rodzaju nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny. ....	25
<b>8. PRZEDSTAWIENIE I UZASADNIENIE WYBORU PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY .....</b>	<b>27</b>
<b>9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ.....</b>	<b>28</b>
9.1. Określenie poprawki ze względu na trend czasowy .....	28
9.2. Określenie wag cech rynkowych i ich ocena .....	28
9.3. Charakterystyka nieruchomości porównawczych o cenie min. i cenie max. ....	30
9.4. Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości, wyeksponowanie jej cech rynkowych oraz cech rynkowych nieruchomości, o cenie min. i max. ....	31
9.5. Określenie ceny transakcyjnej średniej (C <sub>SR</sub> ) ze zbioru transakcji przyjętych do analizy.....	31
9.6. Określenie zakresu sumy współczynników korygujących.....	31
9.7. Określenie wag każdej cechy rynkowej oraz zakresu współczynników korygujących tych cech .....	32
9.8.Określenie wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości .....	32
<b>10. OBLICZENIE WARTOŚCI BUDYNKU NIEMIESZKALNEGO (KOTŁOWNI) ..</b>	<b>34</b>
<b>11. OBLICZENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ CAŁEJ NIERUCHOMOŚCI.....</b>	<b>36</b>
11.1. Określenie wartości likwidacyjnej .....	37
<b>12. WYNIK KOŃCOWY.....</b>	<b>37</b>
<b>13. KLAUZULE I OGRANICZENIA .....</b>	<b>38</b>
<b>14. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA .....</b>	<b>38</b>
<b>15. ZAŁĄCZNIKI .....</b>	<b>38</b>

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

### **1.1 Przedmiot wyceny**

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

Przedmiot wyceny stanowi nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem niemieszkalnym (przemysłowym) - kotłownia.

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

Budynek, o którym mowa w punkcie 1.1.1, zlokalizowany jest na jednej działce ewidencyjnej nr 1642/2 położonej w Mogielnicy przy ulicy Dziarnowskiej, powiat grójecki, województwo mazowieckie.

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

Działka, o której mowa w punkcie 1.1.2, usytuowana jest 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 nieruchomości gruntowej Sąd Rejonowy w Grójcu, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW RA1G/00028639/4.

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

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem niemieszkalnym (przemysłowym).

## **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 28 lutego 2003r. Prawo upadłościowe (Dz. U. 2024 poz. 794 z późn. zm.)
- 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. 2021 poz. 1805 ze zm.).

### 3.3. Podstawy merytoryczne

- Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców 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. Mączyńska, 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/00028639/4 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 5271/87,
- 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 II(18)98 z dnia 1998-11-25 - Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Mogielnicy,
- 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.

### **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 nieruchomości gruntowej określono na podstawie badania księgi wieczystej nr RA1G/00028639/4 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		2	6
<b>Działki ewidencyjne</b>			
Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki		1642/2	1, 5
Identyfikator działki		140607_4.0001.1642/2	
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)		0001, MOGIELNICA	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)		Lp. 1. 1 MAZOWIECKIE, GRÓJECKI, MOGIELNICA, MOGIELNICA	
Ulica		DZIARNOWSKA	
Sposób korzystania		BA - TERENY PRZEMYSŁOWE	
			Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości		0,1110 HA	6

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

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

<b>DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ</b>				
<b>Właściciele</b>				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie ( <i>numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności</i> )	Lp. 1.	1	1 / 1	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA2, 3, 4
Osoba fizyczna ( <i>Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki</i> )		JAN KONSTANTY ŁUKOWSKI, WŁADYSŁAW, CZESŁAWA		
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie ( <i>numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności</i> )	Lp. 1.	1	1 / 1	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA2, 3, 4
Osoba fizyczna ( <i>Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki</i> )		JADWIGA TERESA ŁUKOWSKA, JAN, ADELA		

Podstawa nabycia:

- UMOWA SPRZEDAŻY, 5271/87, 1987-07-06,
- AKT WŁASNOŚCI ZIEMI, 1977-02-02,
- AKT WŁASNOŚCI ZIEMI, 1977-02-02.

Własność wycenianej nieruchomości w udziale 1/1 na zasadzie wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej przysługuje:

- JAN KONSTANTY ŁUKOWSKI,
- JADWIGA TERESA ŁUKOWSKA.

<b>DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA</b>	
Wzmianki ( <i>numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki</i> )	
1.	DZ. KW. / RA1G / 2502 / 26 / 1 - 2026-02-12, 14:05:36 - 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.

<b>DZIAŁ IV - HIPOTEKA</b>				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		1		7
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA UMOWNA		
Suma (słownie), waluta		5300000,00 (PIĘĆ MILIONÓW TRZYSTA TYSIĘCY) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)		Lp. 1.	1	KREDYT WRAZ Z ODSETKAMI, ODSETKAMI OD ZADŁUŻENIA PRZETERMINOWANEGO, KOSZTAMI POSTĘPOWANIA ZWIĄZANYMI Z DOCHODZENIEM NALEŻNOŚCI, UMOWA KREDYTU INWESTYCYJNEGO NR NR 020/15/00124 Z DNIA Z DNIA 02.11.2015 R., UMOWA KREDYTU W RACHUNKU BIEŻĄCYM NR 020/17/84 Z DNIA 05.10.2017 R. ORAZ UMOWA KREDYTU OBROTOWEGO NR 020/20/51 Z DNIA 01.10.2020 R.
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)		Lp. 1.	BANK SPÓŁDZIELCZY W PIASECZNIKU, PIASECZNO, 000508773, 0000057537	
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		2		8, 9
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 POŻYCZY, WSZELKIE NALEŻNOŚCI PIENIĘŻNE WYNIKAJĄCE Z UMOWY POŻYCZY WRAZ Z ODSETKAMI, ODSETKAMI ZA OPÓŹNIENIE, OPŁATĄ WINDYKACYJNĄ, KOSZTAMI UBEZPIECZENIA NIERUCHOMOŚCI ORAZ KOSZTAMI OBSŁUGI PRAWNEJ, W TYM KOSZTAMI POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO, UMOWA POŻYCZY 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 / 00046590 / 0	
		Nr hipoteki	4	
	Lp. 3.	Nr księgi wieczystej	RA1G / 00046588 / 3	
		Nr hipoteki	2	
Rodzaj zmiany		Lp. 1.	HIPOTEKA NR 2 (UMOWNA ŁĄCZNA NA KWOTĘ 1.141.000,00 ZŁ) W DZIALE 4.4.1.12. DODANO KSIĘGĘ WSPÓŁBIAŻONĄ 46588/3 WOBEC UMOWY ZMIENIAJĄCEJ TREŚĆ HIPOTEKI UMOWNEJ ŁĄCZNEJ	
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)		Lp. 1.	LEND TREE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, WARSZAWA, 520244797, 0000928256	

Podstawą wpisów w dziale IV Hipoteka są:

- OŚWIADCZENIE BANKU, F/BSKOZ/30/2021,
- UMOWA POŻYCZKI FIRMOWEJ HIPOTECZNEJ NR 02/12/2023 OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI UMOWNEJ ŁĄCZNEJ, OŚWIADCZENIA O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI, UMOWA PORECZENIA, ORAZ PEŁNOMOCNICTWO, 4084/2023, 2023-12-21,
- UMOWA ZMIENIAJĄCA TREŚĆ HIPOTEKI UMOWNEJ ŁĄCZNEJ, 4173/2023, 2023-12-28.

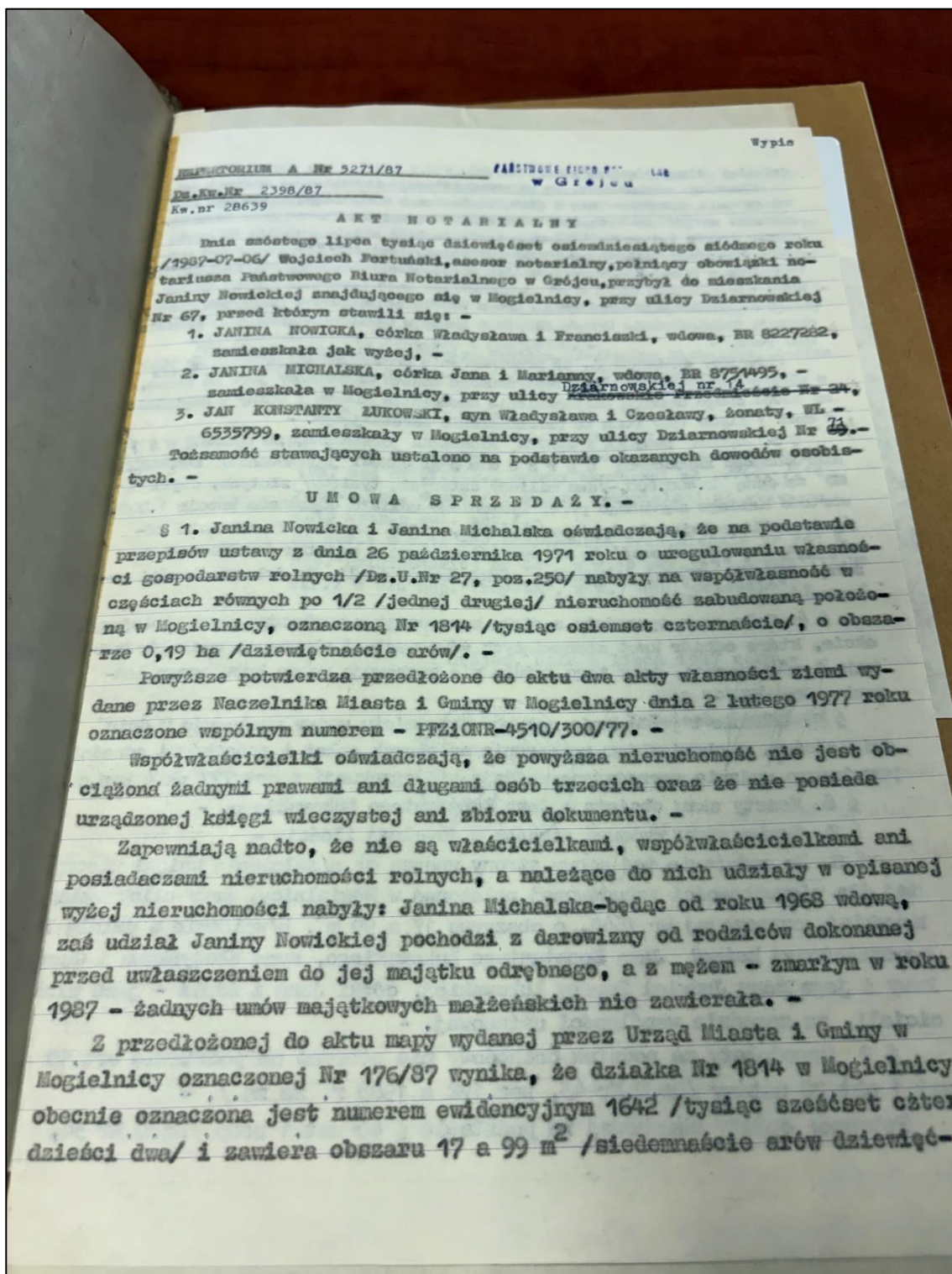
Źródło: MS- EKW

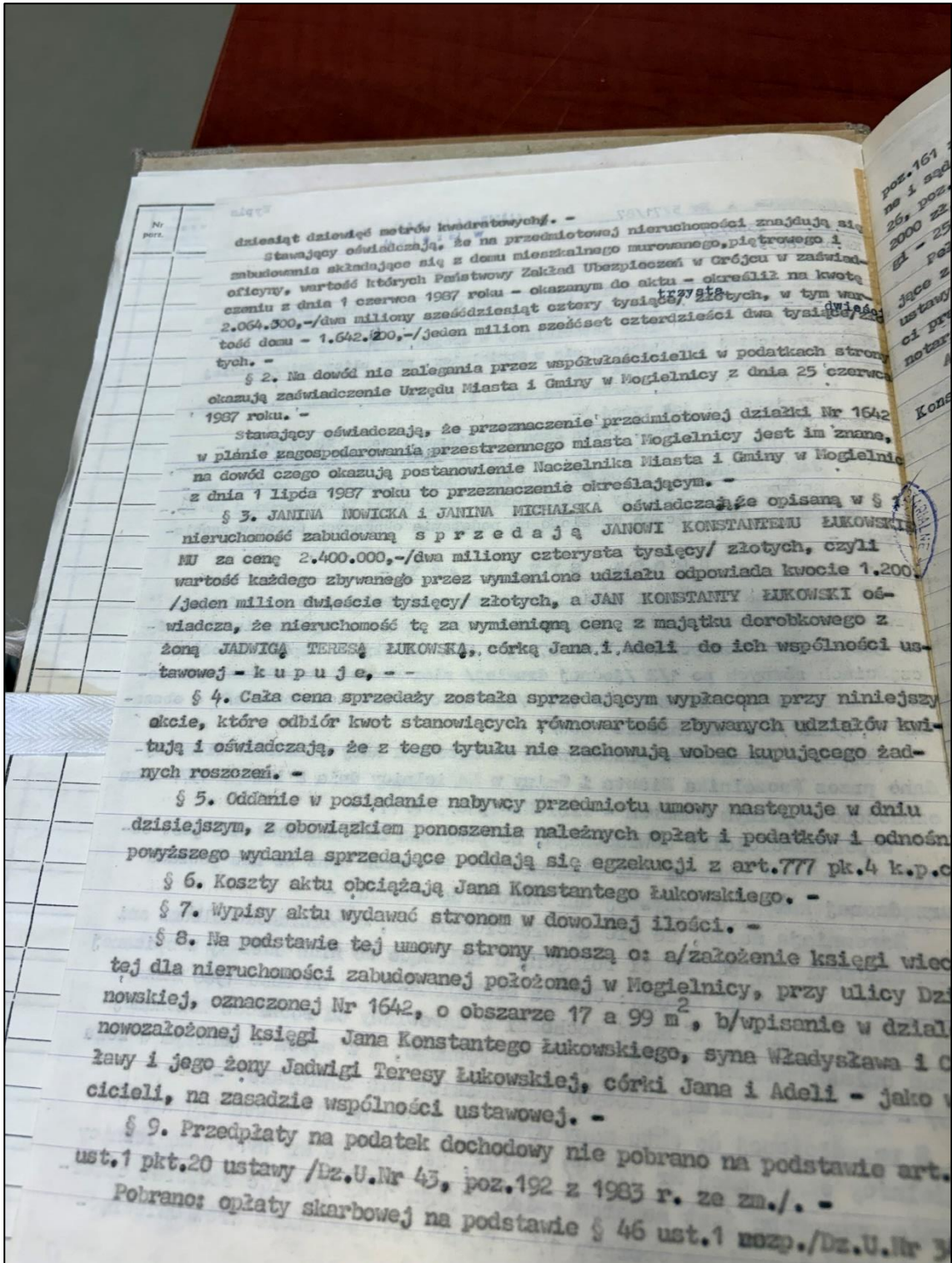
Stosownie do art. 313 ust. 2 i 3 Ustawy z dnia 28 lutego 2003r. Prawo upadłościowe (Dz. U. 2024 poz. 794 z późn. zm.) – cyt.

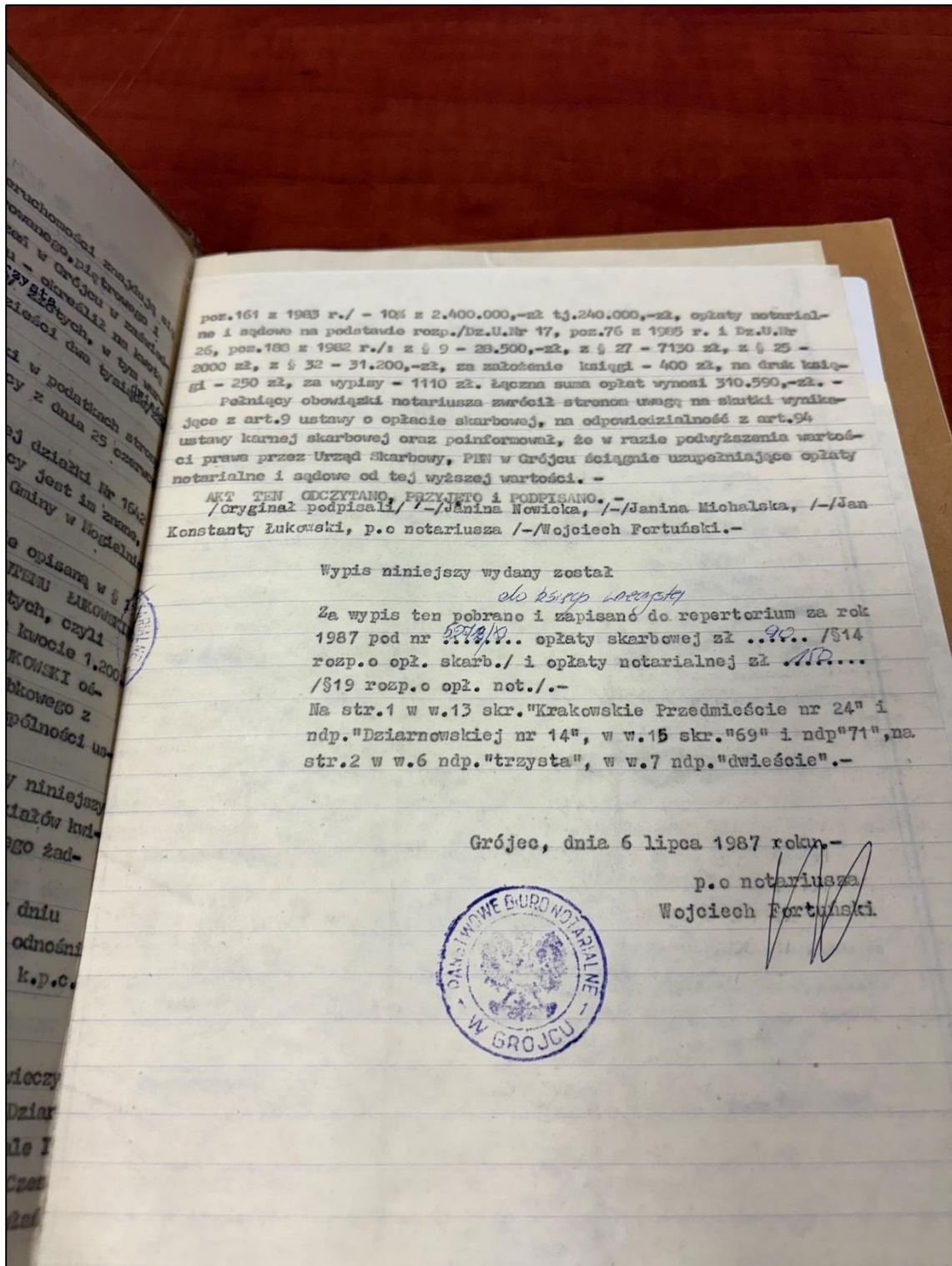
2. *„Sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej albo nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych syndykowi w terminie określonym w art. 51 postanowienie o ogłoszeniu upadłości ust. 1 pkt 5. W miejsce prawa, które wygasło, 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 5271/87

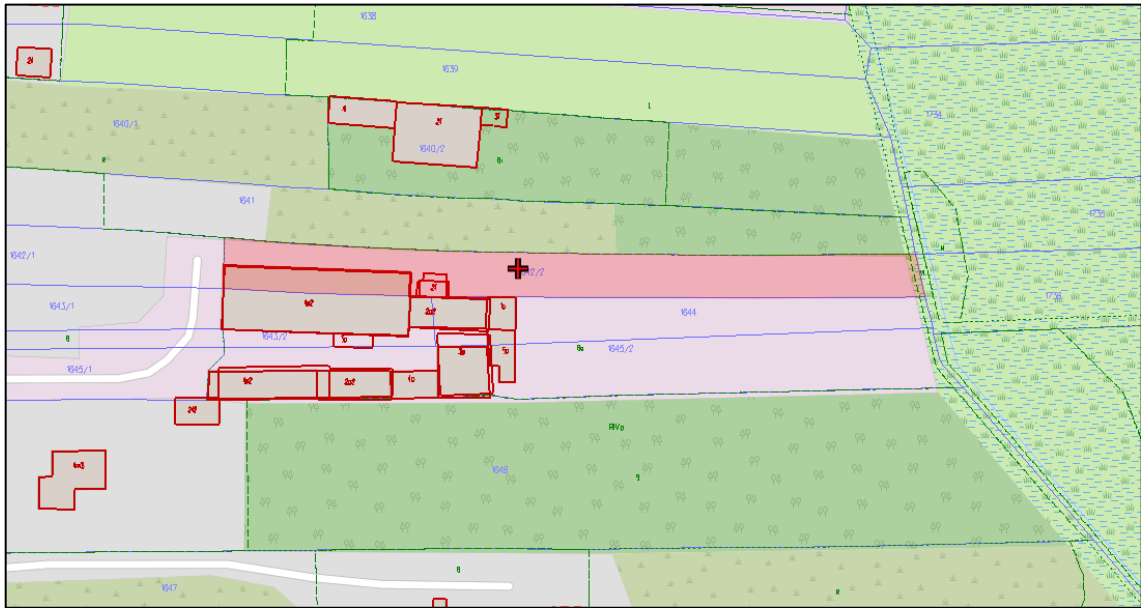






Źródło: Akta KW

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



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

#### **Grunt (działka 1642/2)**

Identyfikator działki: 140607\_4.0001.1642/2,  
Działka gruntu nr ew. 1642/2,  
Województwo: MAZOWIECKIE,  
Powiat: grójecki,  
Jednostka ewidencyjna: 140607\_4 – MOGIELNICA - MIASTO,  
Obręb: 0001 – MOGIELNICA,  
JRG: G. 10123,  
Numer KW: RA1G/00028639/4,  
Powierzchnia ewidencyjna: 0,1110 ha,  
Klasoużytek Ba: pow. 0,1110 ha (Ba – Tereny przemysłowe),  
    Użytek  
    Identyfikator użytku: 140607\_4.0001.UG.594  
    Oznaczenie użytku: Ba  
    Numer użytku: 594  
    Numer obrębu: 0001  
    Nazwa obrębu: MOGIELNICA  
    Gmina: Mogielnica

**Budynek niemieszkalny 1**

Nazwa: 1233,

Id. budynku: 140607\_4.0001.1233\_BUD,

Województwo: MAZOWIECKIE,

Powiat: grójecki,

Jednostka ewidencyjna: 140607\_4 – MOGIELNICA - MIASTO,

Obręb: 0001 – MOGIELNICA,

JRG: G.10123,

Działki: 140607\_4.0001.1642/2,

Rodzaj wg KŚT: Pozostałe budynki niemieszkalne,

Powierzchnia zabudowy: 24 m<sup>2</sup>,

Liczba kondygnacji nadziemnych: 1,

Liczba kondygnacji podziemnych: 0,

Adres: DZIARNOWSKA 67,

Materiał ścian zewnętrznych: Mur,

Rok zakończenia budowy: 1968.

## 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.10123**

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	(małżeństwo) JAN KONSTANTY ŁUKOWSKI Rodzice:WŁADYSŁAW,CZESŁAWA DZIARNOWSKA 71; 05-640 MOGIELNICA;  JADWIGA TERESA ŁUKOWSKA Rodzice:JAN,ADELA DZIARNOWSKA 67/69; 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
1642/2	DZIARNOWSKA 67	tereny przemysłowe	Ba	0,1110	0,1110	RA1G/00028639/4
Id działki: <b>140607_4.0001.1642/2</b>						

**Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności**

Id budynku: **140607\_4.0001.1233\_BUD** Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0.00  
 Rodzaj wg KŚT: Pozostałe budynki niemieszkalne Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00  
 Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00

Liczba kondyg. nad/podz: 1/0

Pow zabud. [m2]: 24

Adres budynku: DZIARNOWSKA 67

Ident. działek: 140607\_4.0001.1642/2

Razem powierzchnia działek : 0,1110 ha

Słownie : jeden tysiąc sto dziesięć m. kwadr.

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

Sporządził : Jolanta Jaszewska

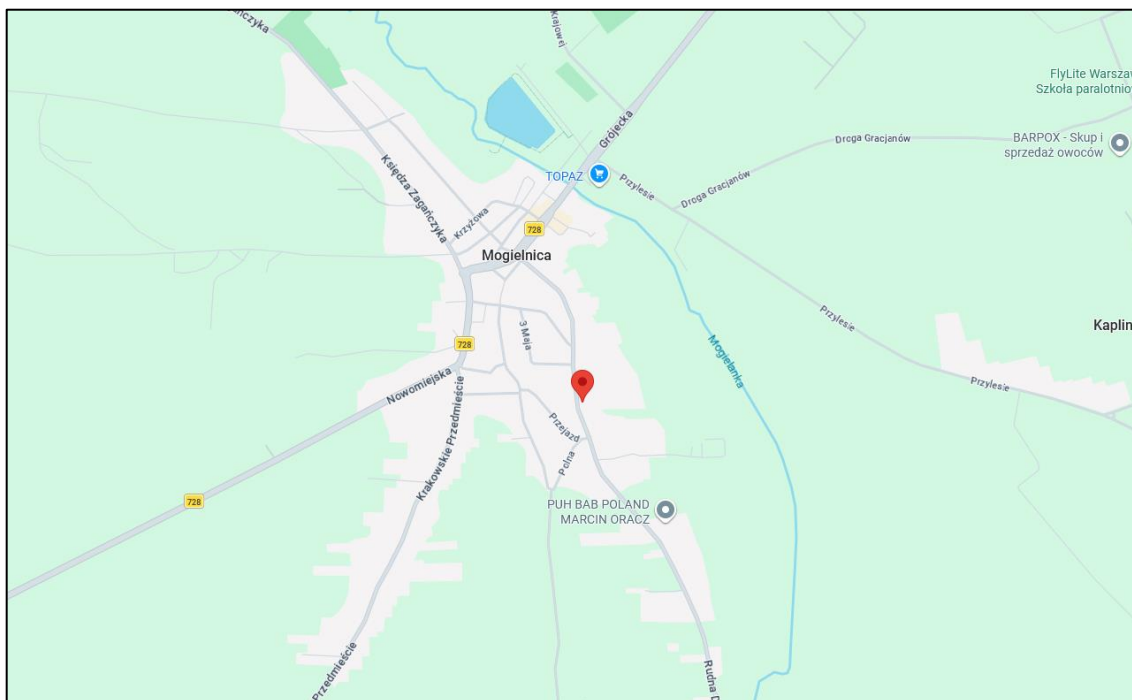
Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

2026-03-19 .....  
 (imię i nazwisko osoby repr ze ...)  
**Renata Danuta Jaszewska**  
 Elektronicznie podpisany przez Renata Danuta Jaszewska  
 Data: 2026.03.19 13:51:47 +01'00'

Strona: 2

*Źródło: Starostwo Powiatowe w Grójcu*

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



Źródło: mapy Google

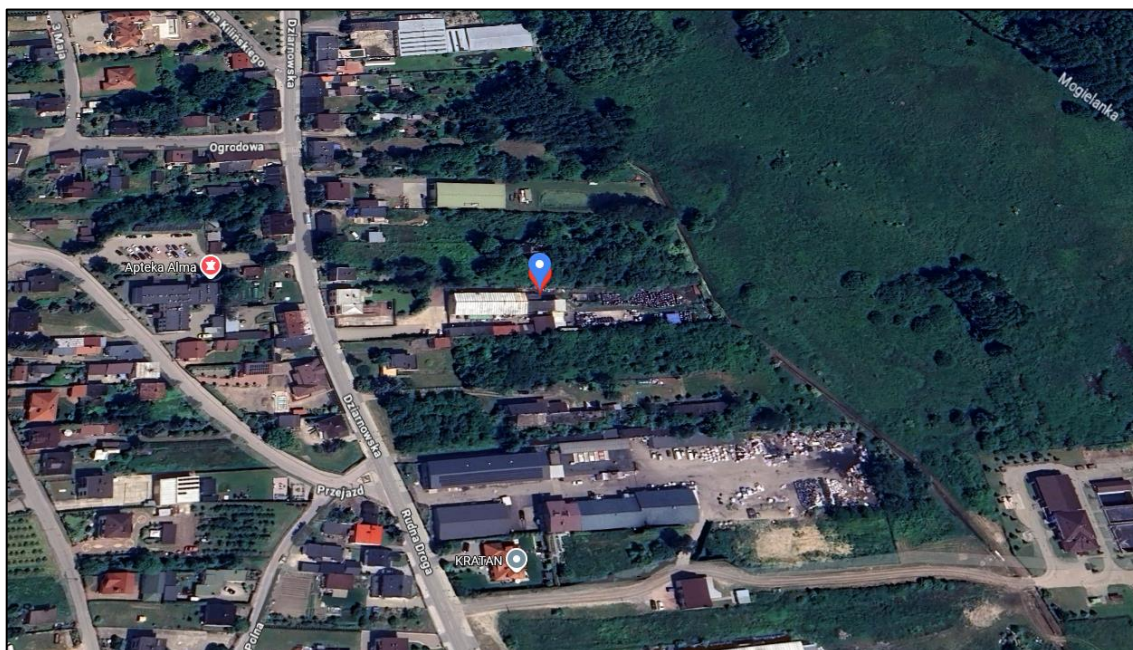
**Mogielnica** – miasto w Polsce, w woj. mazowieckim, w powiecie grójeckim. Prawa miejskie uzyskała w 1317 roku, co czyni ją jednym z najstarszych miast na Mazowszu. Mogielnica, początkowo własność książęca, a następnie duchowna, w drugiej połowie XVI wieku należała do powiatu bielskiego w województwie 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

Odległość wycenianej nieruchomości od budynków użyteczności publicznej:

- Sklep wielobranżowy – odległość 500 m,
- Dyskont spożywczy „Biedronka” – odległość 700 m,
- Przystanek autobusowy Mogielnica - odległość 650 m,
- Urząd Miasta i Gminy w Mogielnicy – odległość 600 m,
- Szkoła podstawowa – odległość 1,0 km,
- Liceum Ogólnokształcące – odległość 800 m,
- Stacja Paliw – odległość 950 m,
- Kościół św. Floriana Męczennika – odległość 650 m,
- Apteka – odległość 100 m,
- Przychodnia SPZOZ w Mogielnicy – odległość 100 m.



Źródło: Mapy Google

### **Sąsiedztwo bezpośrednie**

Od strony północnej nieruchomość sąsiaduje z użytkami rolnymi porośniętymi krzewami i drzewami powstałymi w wyniku samoistnego zasiania, zaś od strony południowej z zabudową przemysłową. Od strony wschodniej znajduje się rów melioracyjny oraz użytki rolne, zaś od strony zachodniej zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

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

W dniu oględzin tj. 04.03.2026 r. na nieruchomości obecni: Pan Jan Łukowski, Pan Sławomir Łukowski oraz biegły sądowy Piotr Stawiński wraz z pracownikiem. W trakcie oględzin ustalono, iż przedmiotowy budynek posadowiony jest na jednej działce ewidencyjnej nr 1642/2 kształtem zbliżonej do prostokąta o wymiarach ok. 9 m na 130 m.

#### **Budynek niemieszkalny 1**



Budynek niemieszkalny, o konstrukcji murowanej, parterowy, bez podpiwniczenia. Według danych w Ewidencji Gruntów i Budynków wybudowany w 1968 roku. Powierzchnia zabudowy budynku według ewidencji gruntów i budynków wynosi 24,00 m<sup>2</sup>. Dach budynku jednospadowy, pokryty blachą. Elewacja budynku otynkowana. Wejście do budynku poprzez bramy przemysłowe, dodatkowo przejście wewnętrzne z budynku sąsiedniego. Stan budynku określono jako dobry.

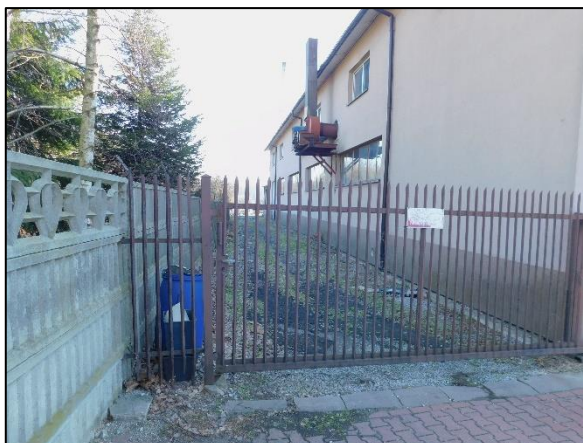
#### **UWAGA!!!**

**Jest to budynek, w którym znajduje się kotłownia i stanowi gospodarczą całość z budynkami przemysłowymi zlokalizowanymi na sąsiedniej nieruchomości.**

*Widok wewnątrz budynku*



**Dodatkowo na wycenianej działce posadowiona jest część budynku niemieszkalnego (ok. 155 m<sup>2</sup>) przypisanego do w ewidencji gruntów i budynków do działki nr 1643/2. Część budynku wchodząca na działkę 1642/2 nie jest przedmiotem wyceny w niniejszym operacie, ponieważ został uwzględniony w innym operacie.**



Ponadto na wycenianej działce znajduje się betonowy zbiornik.



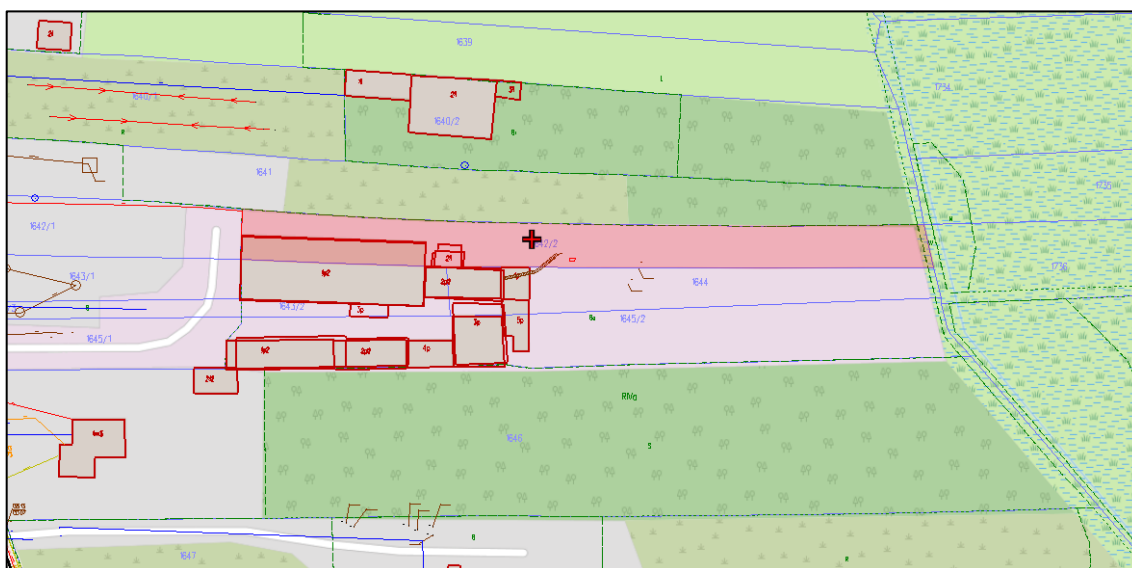
Otoczenie wokół budynku – zagospodarowane, budynek otacza zabudowa przemysłowa. Teren częściowo ogrodzony. Ogrodzenie z paneli betonowych na betonowych słupkach, brama wjazdowa metalowa, przesuwana, automatyczna. Ogrodzenie w stanie dobrym. Teren częściowo oświetlony.

**Brak informacji odnośnie wpisu do rejestru zabytków.**

**Brak informacji odnośnie ubezpieczenia nieruchomości.**

**Nieruchomość w posiadaniu Pani Jadwigi Łukowskiej i Pana Jana Łukowskiego.**

#### 5.4. Opis stanu zagospodarowania.

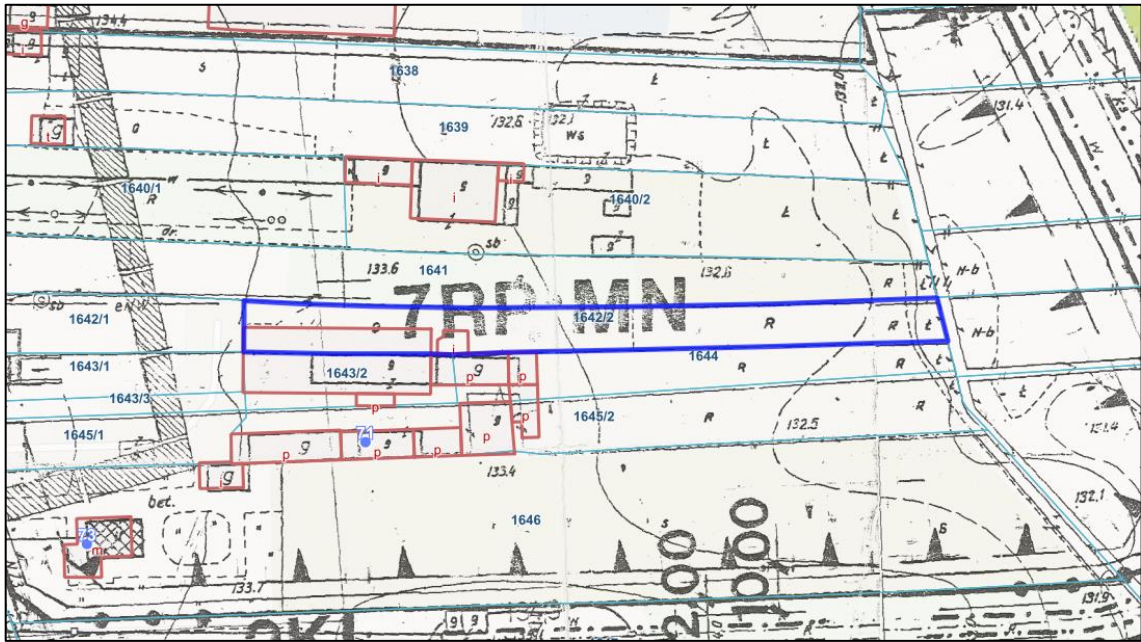


Źródło: [grojec.geoportal2.pl](http://grojec.geoportal2.pl)

Według dokumentacji przedmiotowa nieruchomość wyposażona jest w instalacje:  
- elektroenergetyczną,  
- kanalizacyjną.

**W toku analizy stanu nieruchomości ustalono, że przedmiotowa działka nie posiada prawnie uregulowanego dostępu do drogi publicznej. Okoliczność ta stanowi cechę niekorzystną z punktu widzenia rynku nieruchomości, ponieważ ogranicza pewność i stabilność korzystania z nieruchomości, a także może rodzić ryzyko sporów lub konieczność podejmowania dodatkowych czynności prawnych w celu trwałego zapewnienia dostępu. Z punktu widzenia potencjalnego nabywcy brak prawnie uregulowanego dojazdu wpływa negatywnie na atrakcyjność nieruchomości, obniża bezpieczeństwo obrotu oraz może ograniczać możliwość pełnego i swobodnego wykorzystania nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem. Okoliczność ta została uwzględniona przy ocenie cech rynkowych nieruchomości, w szczególności w ramach oceny lokalizacji i użyteczności rynkowej. Jednocześnie należy zauważyć, że mimo braku formalnie uregulowanego dostępu, nieruchomość posiada faktyczną możliwość dojazdu, co ogranicza skalę negatywnego wpływu tej cechy na wartość. W konsekwencji brak prawnie uregulowanego dojazdu został potraktowany jako czynnik obniżający atrakcyjność rynkową nieruchomości, lecz nie eliminujący możliwości jej gospodarczego wykorzystania. Fizyczny dojazd na nieruchomość odbywa się poprzez działki nr 1642/1, 1643/1, 1643/3 i 1645/1 położone po zachodniej stronie. Nieruchomość ponadto jest powiązana gospodarczo z inną nieruchomością.**

## 6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM



Źródło: [polska.e-mapa.net/](http://polska.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 Mogielnicy przedmiotowa działka znajduje się na terenach oznaczonych symbolem:

-RP MN – Tereny rzemiosła produkcyjnego z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej.

## **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 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 m2	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:

$$C_{SR} = 53,70 \text{ zł/m}^2$$

## **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 opisaney 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  $[C_{\min}/C_{\text{sr}} ; C_{\max}/C_{\text{sr}}]$ ;
- Określenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości wg formuły;

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

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.

<b>Określenie średnich wag cech rynkowych metodą badań preferencji</b>					
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 zgodna 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.

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	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

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	Dobra	35%	0,2018	0,3500	0,5078	0,3500
<b>SUMA</b>			<b>100%</b>	<b>0,5767</b>	<b>1,0000</b>	<b>1,4508</b>	<b>1,0000</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

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

$$W_R = 53,70 \times 1,0000 \times 1,0 = 53,70 \text{ zł/m}^2$$

Obliczenie wartości rynkowej działki nr **1642/2** o powierzchni 1110m<sup>2</sup>:

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

$$W_R = 53,70 \text{ zł} \times 1110 \text{ m}^2 = 59\,607,00 \text{ zł}$$

„Przy stosowaniu metody porównywania parami i metody korygowania ceny średniej można stosować dodatkowo współczynnik korekcyjny „K” z przedziału [0,90, 1,10]. Współczynnik ten może być uwzględniany wyłącznie w szczególnych, uzasadnionych, przypadkach, na przykład, gdy nieruchomość ma wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe lub gdy występuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy popytem i podażą. Uwzględnianie współczynnika korekcyjnego K powinno być w każdym wypadku uzasadnione przez rzeczoznawcę majątkowego przez sformułowanie odpowiedniej klauzuli.”

Klauzula:

W ocenie biegłego przedmiotowa nieruchomość posiada cechę korzystną wykraczającą poza zakres cech rynkowych przyjętych dla analizowanego rynku, która nie została w pełni odzwierciedlona w ramach zastosowanych współczynników korygujących odnoszących się do lokalizacji, uzbrojenia oraz powierzchni gruntu. Cecha ta polega na istnieniu na nieruchomości zbiornika na odpady płynne, stanowiącego urządzenie trwale związane z gruntem i zwiększającego użyteczność gospodarczą nieruchomości dla funkcji produkcyjno-gospodarczej. Z punktu widzenia potencjalnego nabywcy nieruchomości przeznaczonej pod działalność o charakterze produkcyjnym, magazynowym lub gospodarczym istnienie takiego elementu zagospodarowania stanowi wartość dodaną, albowiem ogranicza konieczność ponoszenia dodatkowych nakładów inwestycyjnych związanych z wyposażeniem nieruchomości w urządzenia niezbędne do jej wykorzystania zgodnie z przeznaczeniem i funkcją gospodarczą. Tym samym zbiornik zwiększa funkcjonalność nieruchomości, poprawia jej praktyczną przydatność i wpływa korzystnie na jej postrzeganie rynkowe. Okoliczność ta nie została w pełni uchwycona w ramach podstawowych cech rynkowych zastosowanych w modelu wyceny, wobec czego zasadnym było zastosowanie współczynnika korekcyjnego K = 1,1, podwyższającego wartość gruntu do poziomu lepiej odpowiadającego rzeczywistym walorom użytkowym przedmiotowej nieruchomości.

$$W_R = 59\ 607,00 \text{ zł} \times 1,1 = 65\ 567,70 \text{ zł}$$

**Przyjęta wartość rynkowa działki nr 1642/2 wynosi: 65 600,00 zł**

*Słownie: sześćdziesiąt pięć tysięcy sześćset złotych*

## **10. OBLICZENIE WARTOŚCI BUDYNKU NIEMIESZKALNEGO (KOTŁOWNI)**

W związku z faktem, że na rynku nie znaleziono transakcji nieruchomościami podobnymi obliczenia wykonano według zasad kosztowych.

Stosownie do zapisów Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023r. w sprawie wyceny nieruchomości (t.j. Dz.U. 2023 poz. 1832)

§ 25. W podejściu kosztowym stosuje się metodę kosztów odtworzenia albo metodę kosztów zastąpienia. Metodę kosztów odtworzenia lub kosztów zastąpienia stosuje się przy użyciu techniki szczegółowej, techniki elementów scalonych albo techniki wskaźnikowej.

§ 27 1. Przy metodzie kosztów odtworzenia określa się koszty odtworzenia części składowych gruntu przy zastosowaniu tej samej technologii i materiałów, które wykorzystano do wzniesienia lub powstania tych części składowych.

2. Przy metodzie kosztów zastąpienia określa się koszty zastąpienia części składowych gruntu obiektami budowlanymi o takiej samej funkcji i podobnych parametrach użytkowych, jakie mają obiekty, których wartość określa się, lecz wykonanymi przy wykorzystaniu aktualnie stosowanych technologii i materiałów.

§ 28. 1. Przy użyciu techniki szczegółowej koszty odtworzenia albo koszty zastąpienia określa się na podstawie ilości niezbędnych do wykonania robót budowlanych oraz cen jednostkowych tych robót.

2. Przy użyciu techniki elementów scalonych, koszty odtworzenia albo koszty zastąpienia określa się na podstawie ilości scalonych elementów robót budowlanych oraz cen scalonych elementów tych robót.

3. Przy użyciu techniki wskaźnikowej koszty odtworzenia albo koszty zastąpienia określa się jako iloczyn ceny wskaźnikowej oraz liczby jednostek odniesienia, dla których ta cena została ustalona. Technikę wskaźnikową można stosować tylko wtedy, gdy obiekty, dla których określa się wartość, są porównywalne z obiektami, dla których znane są ceny wskaźnikowe.

4. Przy użyciu technik, o których mowa w ust. 1–3, uwzględnia się koszty dokumentacji i nadzoru.

Zużycie fizyczne (techniczne) - wynika z wieku obiektu budowlanego, trwałości zastosowanych materiałów, jakości wykonawstwa budowlanego, sposobu użytkowania i warunków eksploatacyjnych, wad projektowych, prowadzonej gospodarki remontowej, itp. zużycie to najczęściej określa się procentowo. Zużycie funkcjonalne to pogorszenie cech użytkowych obiektu budowlanego w stosunku do obiektów o podobnej funkcji, występujących na właściwym rynku, spowodowane w szczególności brakiem spełnienia aktualnych wymagań użytkowników, norm lub

warunków technicznych. Można przyjąć, że zużycie funkcjonalne symbolizuje utratę wartości obiektu budowlanego spowodowaną jego odstawaniem w odniesieniu do stanu funkcjonalnego od aktualnie realizowanych obiektów na rynku lokalnym. Wynika to między innymi z różnic w projekcie oraz konkretnych rozwiązań użytkowych, zastosowanych w analizowanym obiekcie w trakcie jego budowy i eksploatacji licząc do daty wyceny - w odniesieniu do aktualnie wznoszonych obiektów na tym samym rynku lokalnym nieruchomości.

Zużycie środowiskowe wynika na przykład z dokonanych lub planowanych zmian w otoczeniu nieruchomości powodujących uciążliwości w korzystaniu z nieruchomości, takich jak: budowa w sąsiedztwie szacowanej nieruchomości zakładu przemysłowego, drogi o dużym natężeniu ruchu, linii tramwajowej, nieuregulowanego cieku wodnego itp., prowadzonej lub przewidywanej na danym terenie eksploatacji górniczej powodującej trwałe uszkodzenia nieruchomości, szkodliwego wpływu zniszczonego ekologicznie środowiska na trwałość obiektów budowlanych i jakość gruntu.

**Do określenia wartości budynków i budowli znajdujących się na nieruchomości użyto podejścia kosztowego, metody kosztów odtworzenia, techniki wskaźnikowej.**

Ponadto zgodnie ze Standardem Powszechnie Krajowe Zasady Wyceny (PKZW) KRAJOWY STANDARD WYCENY PODSTAWOWY NR 1 KSWP 1 Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa:

1.10. Wartość rynkowa może być określona przy zastosowaniu podejścia porównawczego, podejścia dochodowego i podejścia mieszanego z wykorzystaniem danych rynkowych odpowiednich do zastosowanej metody wyceny, w szczególności dotyczących cen, dochodów, stóp zwrotu i kosztów.

1.11. W szczególnych przypadkach, przy uwzględnieniu rodzaju nieruchomości i stanu rynku nieruchomości, wartość odtworzeniowa, określona w wyniku zastosowania podejścia kosztowego, może być wykorzystana do celów, dla których powinna być określona wartość rynkowa – jeżeli realizacja metod i procedur przewidzianych dla tego podejścia oparta będzie na danych i relacjach rynkowych zarówno w odniesieniu do wartości rynkowej gruntu, jak i kosztów budowy oraz występującego zużycia.

Przy określaniu wartości uwzględniono między innymi:

- aktualnie kształtujące się ceny w obrocie na rynku lokalnym na materiały budowlane i robociznę,
- stan techniczny obiektu budowlanego na wskazaną datę przyjęcia stanu,

- ubytek wartości z przyczyn fizycznych, funkcjonalnych i zewnętrznych. Wartość określono na podstawie danych z takich publikacji jak:
- Wartość Kosztorysowa Inwestycji WKI, wydawnictwo SEKOCENBUD,
- Biuletyn Cen Obiektów Budowlanych BCO cz. I Obiekty kubaturowe, wydawnictwo SEKOCENBUD,
- Katalogi BISTYP.

### Obliczenie wartości budynku niemieszkalnego (kotłowni)

**Do porównania przyjęto pozycję z katalogu o zbliżonych parametrach - pozycja – Budynek przemysłowy (warsztatowo-socjalny). Katalogowa cena jednostkowa za 1 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy wynosi 3 096,20 zł.**

Według specjalistycznych opracowań z zakresu budownictwa użyteczność (okres trwałości) obiektu wynosi 80 lat. Na dzień ustalania stanu nieruchomości, budynek ma 41 lat po oględzinach nieruchomości przyjęto zużycie na poziomie 60%.

Koszty nadzoru i opracowania dokumentacji 5%

Wskaźnik przeliczeniowy, lokalny 0,93

Powierzchnia zabudowy budynku wynosi 24,00 m<sup>2</sup>

Zużycie 60%

$$W = 24,00\text{m}^2 \times 3\,096,20 \text{ zł} \times 1,05 \times 0,40 \times 0,93 = 29\,025,01 \text{ zł}$$

$$\approx \underline{\underline{29\,000,00 \text{ zł}}}$$

**Przyjęta wartość budynku niemieszkalnego (kotłowni) znajdującego się na działce 1642/2 wynosi: 29 000,00zł**

*Słownie: dwadzieścia dziewięć tysięcy złotych*

## 11. OBLICZENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ CAŁEJ NIERUCHOMOŚCI

### Zestawienie wartości – działka 1642/2

L.p.	Rodzaj	Wartość
1.	Grunt ze zbiornikiem	65 600,00 zł
2.	Budynek niemieszkalny (kotłowni)	29 000,00 zł
<b>Razem</b>		<b>94 600,00 zł</b>

**Przyjęta wartość rynkowa całej nieruchomości wynosi: 94 600,00zł**

*Słownie: dziewięćdziesiąt cztery tysiące sześćset złotych*

### **11.1. Określenie wartości likwidacyjnej**

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:**

$94\ 600,00\ \text{zł} \times 25\% = 23\ 650,00\ \text{zł}$

$94\ 600,00\ \text{zł} - 23\ 650,00\ \text{zł} = 70\ 950,00\ \text{zł}$

**Przyjęta wartość likwidacyjna nieruchomości wynosi: 70 950,00 zł**

*Słownie: siedemdziesiąt tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt złotych*

## **12. WYNIK KOŃCOWY**

W wyniku przeprowadzonej analizy oraz dokonanych obliczeń określono wartość rynkową prawa własności nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 1642/2, położonej w Mogielnicy, zabudowanej budynkiem niemieszkalnym – kotłownią, z uwzględnieniem istniejącego na nieruchomości zbiornika na odpady płynne, na kwotę: **94 600,00 zł** (*słownie: dziewięćdziesiąt cztery tysiące sześćset złotych*). Określona wartość rynkowa uwzględnia stan prawny nieruchomości, jej przeznaczenie planistyczne, lokalizację, uzbrojenie, powierzchnię gruntu, istniejące elementy zagospodarowania oraz stan techniczny budynku kotłowni. Wartość gruntu ustalono przy zastosowaniu podejścia porównawczego, przy uwzględnieniu cech rynkowych właściwych dla nieruchomości niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę produkcyjno-gospodarczą. Wartość budynku kotłowni określono odrębnie jako części składowej nieruchomości. Przy określaniu wartości nieruchomości uwzględniono również, że działka nie posiada prawnie uregulowanego dostępu do drogi publicznej, co stanowi czynnik ograniczający jej atrakcyjność rynkową. Jednocześnie istnienie faktycznej możliwości dojazdu ogranicza skalę negatywnego wpływu tej okoliczności na wartość. Uwzględniono także korzystny wpływ zbiornika na odpady płynne na użyteczność gospodarczą nieruchomości, co uzasadniało zastosowanie współczynnika korekcyjnego  $K = 1,1$  dla gruntu.

### **13. KLAUZULE I OGRANICZENIA**

13.1. Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i Standardami Zawodowymi Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

13.2. Operat sporządzono wyłącznie dla celu określonego w punkcie 2.

13.3. Za wykorzystanie operatu do innych celów, jak również przez osoby trzecie autor nie ponosi odpowiedzialności.

13.4. Operat nie może być publikowany w całości ani w części bez zgody autora.

13.5. Założono, że rzeczoznawcy udostępniono wszelkie dostępne dokumenty mogące mieć wpływ na ustalenie wartości nieruchomości.

13.6. Operat nie stanowi analizy prawnej, stan prawny został zbadany jedynie dla potrzeb wyceny.

13.7. Zawarte w operacie informacje na temat stanu technicznego budynku nie niosą znamion ekspertyzy technicznej.

13.8. 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.

13.9. Autor operatu nie bierze odpowiedzialności za jego treść w przypadku ujawnienia nowych dokumentów, które mogłyby mieć wpływ na wartość nieruchomości określoną w opinii.

13.10. Operat został sporządzony w jednym egzemplarzu, zawiera 43 ponumerowane strony.

### **14. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA**

### **15. ZAŁĄCZNIKI**

15.1. Dokumentacja fotograficzna z dnia 04.03.2026r.

15.2. Protokół z oględzin nieruchomości 04.03.2026r.

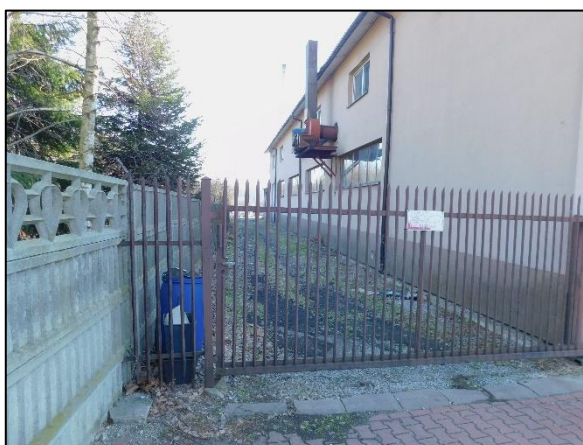
15.3. Ubezpieczenie OC przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego.

**Załącznik 15.1.**  
*Dokumentacja fotograficzna*

**Budynek niemieszkalny 1**



*Widok wewnątrz budynku*







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

Ocena stanu lokalu  bardzo dobra,  dobra,  średnia,  zła

**Uwagi**

*W okolicy 1642/2 zamieszkał się właściciel nieruchomości na własną stałą posesję - podobnie. Dział ten to stała posesja.*

Czy nieruchomość jest ubezpieczona?

*gospodarno stanem części nieruchomości*

Tak / Nie (jeśli tak to jaki zakres)

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

Tak / Nie (jeśli tak to jakie)

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

(data i podpis osoby udostępniającej)

(data i podpis osoby sporządzającej protokół)

*04.03.2016 P. Stawiński*

**Biegły Sądowy przy Sądzie Okręgowym w Radomiu**  
z zakresu szacowania nieruchomości oraz majątku i urządzeń thereof związanych z nieruchomością  
**mgr Piotr Stawiński**  
ul. Koszarowa 1 lok. 4 26-610 Radom  
tel. 787 444 787



**Załącznik 15.3.**  
**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**  
**stawnie: jeden milion euro**  
**składka za ubezpieczenie wynosi: 3 612.00 PLN**

*Lidia Machalska*  
Starczy Specjalista ds. Ubezpieczeń

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

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

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



## 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