

OPERAT SZACUNKOWY

niezabudowana nieruchomość gruntowa
stanowiąca działkę nr 1653/2
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

Krótki opis nieruchomości	<p>Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa, niezabudowana oznaczona jako działka nr 1653/2 o powierzchni 0,3615 ha, położona w Mogielnicy. Dla przedmiotowej nieruchomości gruntowej Sąd Rejonowy w Grójcu, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW RA1G/00046589/0.</p> <p style="text-align: center;"><u>Brak informacji dotyczących ubezpieczenia nieruchomości.</u> <u>Nieruchomość w posiadaniu Pana Jana Łukowskiego.</u></p>
Cel wyceny	<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>
Oszacowana wartość rynkowa	<p style="text-align: center;"><u>Wartość rynkowa całej nieruchomości wynosi:</u></p> <p style="text-align: center;">176 000,00 zł <i>Słownie: sto siedemdziesiąt sześć tysięcy złotych</i></p> <p style="text-align: center;">Wartość likwidacyjna całej nieruchomości wynosi:</p> <p style="text-align: center;">132 000,00 zł <i>Słownie: sto trzydzieści dwa tysiące złotych</i></p>
Data sporządzenia operatu	06 kwietnia 2026 roku
Autor opracowania	Piotr Stawiński Rzecznawca Majątkowy nr uprawnień: 7492 Biegły Sądowy przy Sądzie Okręgowym w Radomiu

Spis treści

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	4
1.1 Przedmiot wyceny	4
2.CEL WYCENY.....	4
3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO	4
3.1. Podstawy formalne	4
3.2. Podstawy prawne.....	5
3.3. Podstawy merytoryczne	5
3.4. Źródła danych o nieruchomości	6
4.DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....	6
5. OPIS STANU PRZEDMIOTU WYCENY (na dzień 04.03.2026r.).....	7
5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości	7
5.2. Informacje na temat nieruchomości ujawnione w Ewidencji Gruntów i Budynków – Katastrze Nieruchomości	10
5.3. Lokalizacja, opis stanu otoczenia nieruchomości, wielkość, charakter, i stopień zurbanizowania.....	13
5.4. Opis stanu techniczno - użytkowego i wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej	14
5.5. Opis stanu zagospodarowania.	15
6.PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM i INNYCH PLANACH	17
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU	18
7.1. Rodzaj i obszar rynku, okres badania cen.	18
7.2. Stan i stopień rozwoju rynku w odniesieniu do rodzaju nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny.	18
8. PRZEDSTAWIENIE I UZASADNIENIE WYBORU PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY	20
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ	21
9.1. Określenie poprawki ze względu na trend czasowy	21
9.2. Określenie wag cech rynkowych i ich ocena	21
9.3. Charakterystyka nieruchomości porównawczych o cenie min. i cenie max.	23
9.4. Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości, wyeksponowanie jej cech rynkowych oraz cech rynkowych nieruchomości, o cenie min. i max.	24
9.5. Określenie ceny transakcyjnej średniej (C _{SR}) ze zbioru transakcji przyjętych do analizy.....	24
9.6. Określenie zakresu sumy współczynników korygujących.....	24
9.7. Określenie wag każdej cechy rynkowej oraz zakresu współczynników korygujących tych cech	25
9.8.Określenie wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości	25
9.9. Określenie wartości likwidacyjnej całej nieruchomości	26
10. WYNIK KOŃCOWY.....	26
11. KLAUZULE I OGRANICZENIA	27
12. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA	27
13. ZAŁĄCZNIKI	27

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 jednej działki ewidencyjnej nr 1653/2 położona w Mogielnicy, 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 niezabudowanej nieruchomości gruntowej prowadzona jest księga wieczysta nr RA1G/00046589/0 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 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. 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/00046589/0 w dniu 12.03.2026r. w Sądzie Rejonowym w Grójcu, oraz na podstawie Elektronicznych Ksiąg Wieczystych <https://ekw.ms.gov.pl/>,
- 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,
- Ogłędziny przedmiotowej nieruchomości w dniu 04.03.2026r. (*protokół z ogłędzin 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,
- 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 ogłędzin 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/00046589/0 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Grójcu, V Wydział Ksiąg Wieczystych. W dniu badania KW ujawniono następujące wpisy i wzmianki:

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI			
			Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości		3	1
Działki ewidencyjne			
Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki		1653/2	1
Położenie (numer porządkowy / gmina, miejscowość)		Lp. 1. 1 MOGIELNICA, MOGIELNICA	
Sposób korzystania		DZIAŁKA	
			Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości		0,3615 HA	1

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ	
BRAK WPISÓW	

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 wspólności)		Lp. 1. 1 1 / 1	---2
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki)		JAN KONSTANTY ŁUKOWSKI, WŁADYSŁAW, CZESŁAWA	

Podstawa nabycia:

- PROTOKÓŁ UGODY SĄDOWEJ, I NS 68/94, 1994-02-23.

Własność wycenianej nieruchomości w udziale 1/1 przysługuje:

- JAN KONSTANTY ŁUKOWSKI.

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA
BRAK WPISÓW

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

DZIAŁ IV - HIPOTEKA			
Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		1	3, 4
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA UMOWNA	
Suma (słownie), waluta		700000,00 (SIEDEMSET TYSIĘCY) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (<i>numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny</i>)		Lp. 1.	1
		KREDYT INWESTYCYJNY DLA PRZEDSIĘBIORCÓW ODSETKI, ODSETKI PRZETERMINOWANE, INNE ŚWIADCZENIA UBOCZNE ORAZ KOSZTY POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO, UMOWA NR 020/15/00124 Z DNIA 02.11.2015 R.	
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (<i>nazwa, siedziba, REGON</i>)		Lp. 1.	BANK SPÓŁDZIELCZY W PIASECZNI, PIASECZNO, 00050877300000

Podstawą wpisu w dziale IV Hipoteka są:

- OŚWIADCZENIE BANKU, F/BSKOZ/99/2015, 2015-11-02, BANK SPÓŁDZIELCZY W PIASECZNI,
- OŚWIADCZENIE WŁAŚCICIELA NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE USTANOWIENIA HIPOTEKI, 2015-11-02, JAN KONSTANTY ŁUKOWSKI.

Źródło: MS- EKW

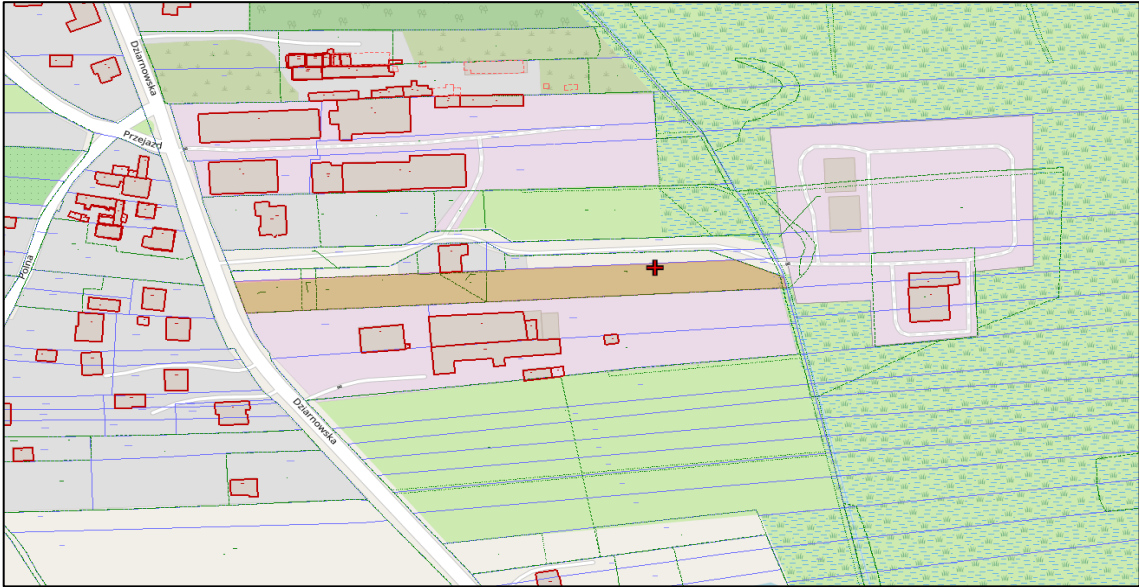
Stosownie do art. 313 ust. 2 i 3 Ustawy z dnia 28 lutego 2003r. Prawo upadłościowe (Dz. U. 2024 poz. 794 z późn. zm.) – cyt.

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.*

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

Działka nr 1653/2



Źródło: grojec.geoportal2.pl

Grunt (działka nr 1653/2)

Identyfikator działki: 140607_4.0001.1653/2,

Województwo: Mazowieckie,

Działka gruntu nr ew. 1653/2,

Powiat: GRÓJECKI,

Jednostka ewidencyjna: 140607_4 MOGIELNICA - MIASTO,

Obręb: 0001 MOGIELNICA,

JRG: G.967,

Powierzchnia ewidencyjna: 0,3615 ha,

Klasoużytek Ba: pow. 0,0020 ha (Ba – Tereny przemysłowe),

Użytek

Identyfikator użytku: 140607_4.0001.UG.596

Oznaczenie użytku: Ba

Numer użytku: 596

Numer obrębu: 0001

Nazwa obrębu: MOGIELNICA

Gmina: Mogielnica

Klasoużytek ŁVI: pow. 0,2904 ha (ŁVI – Łąki trwałe, Gleby najsłabsze).

Użytek

Identyfikator użytku: 140607_4.0001.UG.607

Oznaczenie użytku: Ł

Numer użytku: 607

Numer obrębu: 0001
Nazwa obrębu: MOGIELNICA
Gmina: Mogielnica
Kontur
Identyfikator konturu: 140607_4.0001.KL.980
Oznaczenie konturu: ŁVI
Numer konturu: 980
Numer obrębu: 0001
Nazwa obrębu: MOGIELNICA
Gmina: Mogielnica

Klasoużytek PsIV: pow. 0,0430 ha (PsIV – Pastwiska trwale, Gleby średniej jakości).

Użytek
Identyfikator użytku: 140607_4.0001.UG.638
Oznaczenie użytku: Ps
Numer użytku: 638
Numer obrębu: 0001
Nazwa obrębu: MOGIELNICA
Gmina: Mogielnica
Kontur
Identyfikator konturu: 140607_4.0001.KL.599
Oznaczenie konturu: PsIV
Numer konturu: 599
Numer obrębu: 0001
Nazwa obrębu: MOGIELNICA
Gmina: Mogielnica

Klasoużytek PsV: pow. 0,0261 ha (PsV – Pastwiska trwale, Gleby słabe).

Użytek
Identyfikator użytku: 140607_4.0001.UG.639
Oznaczenie użytku: Ps
Numer użytku: 639
Numer obrębu: 0001
Nazwa obrębu: MOGIELNICA
Gmina: Mogielnica
Kontur
Identyfikator konturu: 140607_4.0001.KL.595
Oznaczenie konturu: PsV
Numer konturu: 595
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.967**

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
1653/2		tereny przemysłowe	Ba	0,0020	0,3615	KW 46589
		łąki trwałe	ŁVI	0,2904		
		pastwiska trwałe	PsIV	0,0430		
		pastwiska trwałe	PsV	0,0261		

Id działki: **140607_4.0001.1653/2**

Razem powierzchnia działek : 0,3615 ha
Słownie : trzy tysiące sześćset piętnaście 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.....**Renata Danuta**.....
(imię i nazwisko osoby przeznaczonej do dokonywania wpisu w księdze wieczystej)
Jaszczejska
a

Elektronicznie
podpisany przez
Renata Danuta
Data: 2026.03.19
13:52:49 +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

Od strony północnej nieruchomość sąsiaduje z drogą gruntową oraz zabudową przemysłową, zaś od strony południowej z zabudową przemysłową. Od strony wschodniej znajduje się rów melioracyjny oraz zabudowa przemysłowa, zaś od strony zachodniej ciąg komunikacyjny – ulica Dziarnowska.

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.

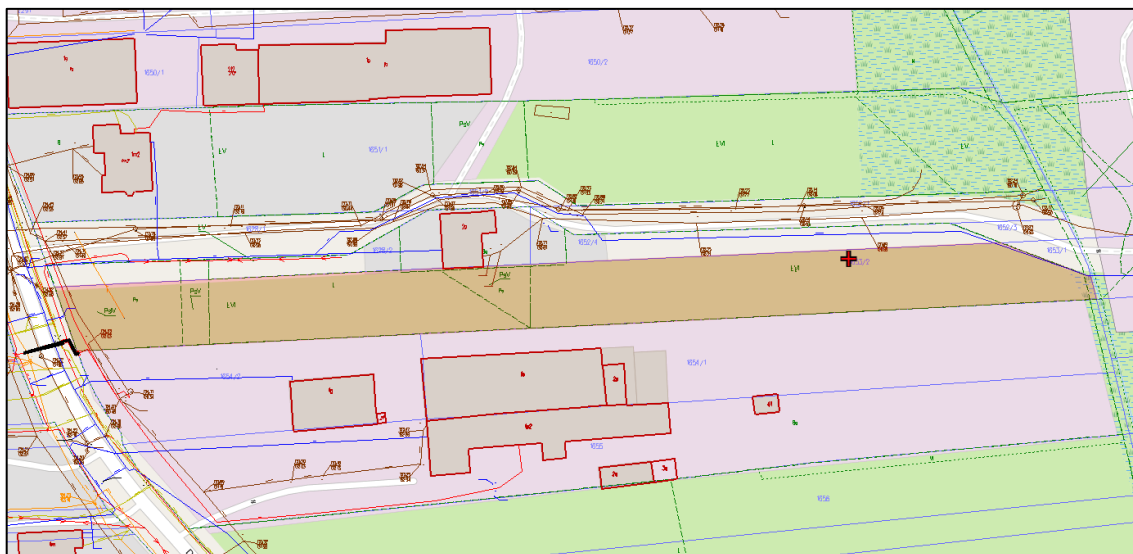
Dojazd do nieruchomości



Działka nr 1653/2



Powierzchnia działki to 3615 m². Działka porośnięta trawą oraz krzewami powstałymi w wyniku samoistnego zasiania. Działka kształtem zbliżona do prostokąta o wymiarach ok. 15 m na 241 m.



Źródło: grojec.geoportal2.pl/

Według dokumentacji przedmiotowa nieruchomość wyposażona jest w instalacje:

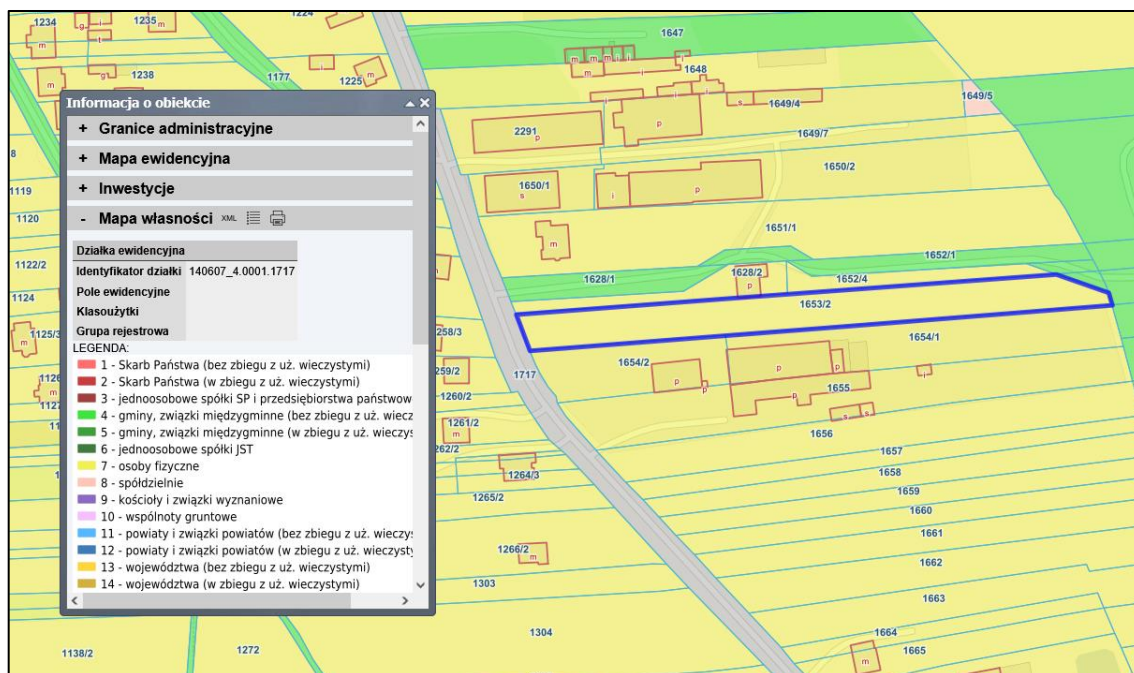
- kanalizacyjną,
- elektroenergetyczną,
- telekomunikacyjną.

W pasie drogowym po zachodniej stronie działki przebiega sieć wodociągowa oraz gazowa.

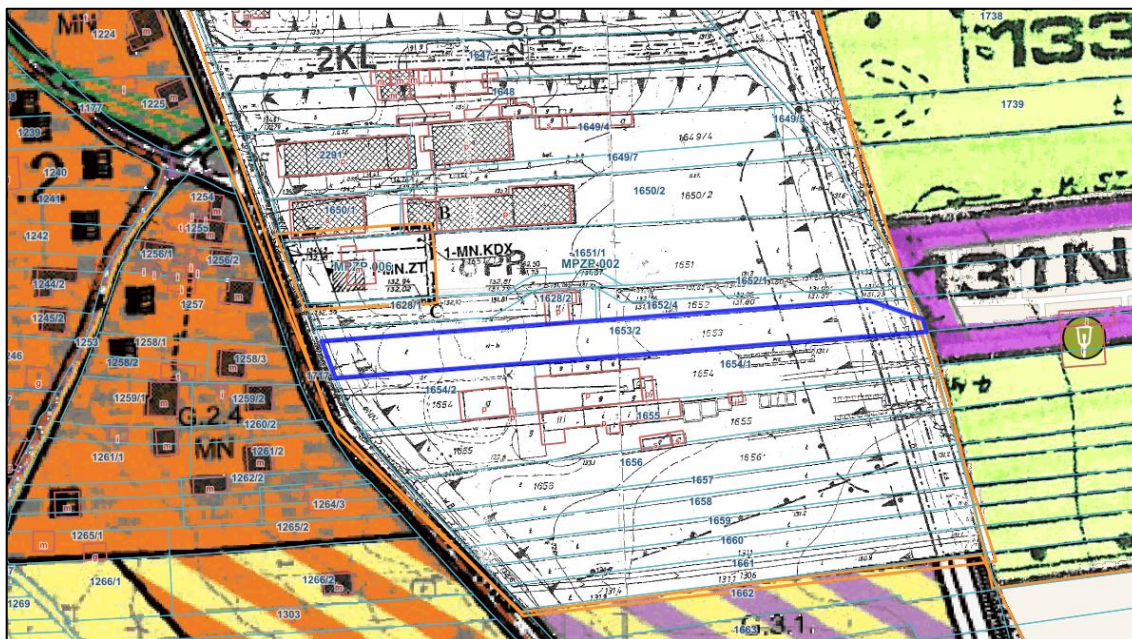
5.5. Opis stanu zagospodarowania.

Wyceniana działka o powierzchni 3 615 m².

Teren wokół nieruchomości częściowo zagospodarowany – od frontu ciąg komunikacyjny, z boków zabudowa przemysłowa oraz łąki. 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).



6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM I INNYCH PLANACH



Źródło: 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 miasta Mogielnicy przedmiotowa działka znajduje się na terenach oznaczonych symbolem:

-PR – Tereny przemysłu, rzemiosła produkcyjnego, składów i baz bez zabudowy mieszkaniowej.

OBLICZENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ GRUNTU PRZEZNACZONEGO POD ZABUDOWĘ PRZEMYSŁOWĄ

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 przemysłową. W trakcie przeprowadzonej analizy zbadano transakcje z powiatu grójeckiego. W związku z faktem, iż na analizowanym rynku znajduje się bardzo mała ilość transakcji nieruchomościami podobnymi (nieruchomości niezabudowane przeznaczone pod zabudowę przemysłową) okres analizy cen transakcyjnych przyjęto od lipca 2023r. 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 przemysłowej. 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 10,00zł za 1 m² powierzchni (nieruchomości o słabych atrybutach cenotwórczych) do około 60,00zł za 1 m² powierzchni (nieruchomości o bardzo dobrych atrybutach cenotwórczych). Średnia cena transakcyjna prawa własności do niezabudowanej nieruchomości gruntowej (z 16 transakcji) wyniosła na analizowanym terenie 25,26zł za 1 m². 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 ²	Cena trans.	Cena 1 mkw pow.
1	15.12.2025	Warka	10254	507 000,00 zł	49,44 zł
2	10.09.2025	Grobice	20198	1 230 000,00 zł	60,90 zł
3	02.09.2025	Goszczyn	25450	340 000,00 zł	13,36 zł
4	11.06.2025	Nowe Miasto nad Pilicą	3221	110 000,00 zł	34,15 zł
5	29.05.2025	Grobice	40082	800 000,00 zł	19,96 zł
6	21.05.2025	Karolew	8300	207 000,00 zł	24,94 zł
7	14.11.2024	Mogielnica	2300	23 000,00 zł	10,00 zł
8	22.03.2024	Kozietuły Nowe	18060	245 000,00 zł	13,57 zł
9	07.12.2023	Mogielnica	8452	190 000,00 zł	22,48 zł
10	01.08.2023	Goszczyn	13546	240 000,00 zł	17,72 zł
11	19.07.2023	Budyki Petrykowskie	9700	194 000,00 zł	20,00 zł

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

$$C_{\text{SR}} = 26,05 \text{ zł/m}^2$$

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 przeznaczonych pod zabudowę przemysłową. 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 5000 m ²
		Dobra	Nieruchomość o powierzchni od 3000 do 5000 m ²
		Przeciętna	Nieruchomość o powierzchni poniżej 3000 m ²

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 zgoda z zasadą ważności cech.

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

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 w Mogielnicy, położona daleko od centrum zabudowy, bezpośrednio przy drodze publicznej. Kształtem zbliżona do prostokąta. Jest to działka o powierzchni 2 188 m², nieposiadająca mediów.

Nieruchomość o cenie maksymalnej

Niezabudowana nieruchomość gruntowa zlokalizowana we wsi Grobice gmina Chynów, położona blisko centrum zabudowy, przy drodze publicznej, Kształtem zbliżona do prostokąta. Jest to działka o powierzchni 20 216 m², posiadająca dostęp do mediów: prąd, wodociąg, kanalizacja, 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	Bardzo dobra	Przeciętna	Bardzo dobra
2	Uzbrojenie	Korzystna	Niekorzystna	Korzystna
3	Wielkość powierzchni gruntu	Dobra	Przeciętna	Bardzo dobra

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

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

$$C_{\text{SR}} = 26,05 \text{ zł/m}^2$$

9.6. Określenie zakresu sumy współczynników korygujących

$$C_{min} / C_{\text{SR}} = 10,00 / 26,05 = 0,3838$$

$$C_{max} / C_{\text{SR}} = 60,90 / 26,05 = 2,3378$$

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	Bardzo dobra	38%	0,1458	0,3800	0,8884	0,8884
2	Uzbrojenie	Korzystna	27%	0,1036	0,2700	0,6312	0,6312
3	Wielkość powierzchni gruntu	Dobra	35%	0,1343	0,3500	0,8182	0,3500
SUMA			100%	0,3838	1,0000	2,3378	1,8696

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

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

$$W_R = 26,05 \times 1,8696 \times 1,0 = 48,70 \text{ zł/m}^2$$

Obliczenie wartości rynkowej części działki nr **1653/2 (pod zabudowę przemysłową)** o powierzchni 3615m²:

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

$$W_R = 48,70 \text{ zł} \times 3615 \text{ m}^2 = 176 050,50 \text{ zł}$$

Przyjęta wartość rynkowa całej nieruchomości wynosi: 176 000,00 zł

Słownie: sto siedemdziesiąt sześć tysięcy złotych

9.9. 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:

176 000,00 zł x 25% = 44 000,00 zł

176 000,00 zł – 44 000,00 zł = 132 000,00 zł

Przyjęta wartość likwidacyjna całej nieruchomości wynosi: 132 000,00 zł

Słownie: Sto trzydzieści dwa tysiące złotych

10. WYNIK KOŃCOWY

Oszacowana w podejściu porównawczym wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 1653/2, położonej w Mogielnicy, wynosi: **176 000,00 zł** (*słownie: sto siedemdziesiąt sześć tysięcy złotych*). Określona wartość jest wartością rynkową nieruchomości i została ustalona z uwzględnieniem cech mających wpływ na jej poziom cenowy na badanym rynku lokalnym, w szczególności takich jak: lokalizacja, stopień uzbrojenia terenu, wielkość powierzchni działki, przeznaczenie nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz możliwości jej wykorzystania zgodnie z funkcją produkcyjno-przemysłową. Przy określaniu wartości uwzględniono również stan prawny i faktyczny nieruchomości na datę wyceny.

11. KLAUZULE I OGRANICZENIA

- 11.1. Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny.
- 11.2. Operat sporządzono wyłącznie dla celu określonego w punkcie 2.
- 11.3. Za wykorzystanie operatu do innych celów, jak również przez osoby trzecie autor nie ponosi odpowiedzialności.
- 11.4. Operat nie może być publikowany w całości ani w części bez zgody autora.
- 11.5. Założono, że rzeczoznawcy udostępniono wszelkie dostępne dokumenty mogące mieć wpływ na ustalenie wartości nieruchomości.
- 11.6. Operat nie stanowi analizy prawnej, stan prawny został zbadany jedynie dla potrzeb wyceny.
- 11.7. Zawarte w operacie informacje nie niosą znamion ekspertyzy technicznej.
- 11.8. 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.
- 11.9. Autor operatu nie bierze odpowiedzialności za jego treść w przypadku ujawnienia nowych dokumentów, które mogłyby mieć wpływ na wartość nieruchomości określoną w opinii.
- 11.10. Operat został sporządzony w jednym egzemplarzu, zawiera 32 ponumerowane strony.

12. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA

13. ZAŁĄCZNIKI

- 13.1. Dokumentacja fotograficzna z dnia 04.03.2026r.
- 13.2. Protokół z oględzin nieruchomości 04.03.2026r.
- 13.3. Ubezpieczenie OC przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego.

Załącznik 13.1.
Dokumentacja fotograficzna

Dojazd do nieruchomości



Działka nr 1653/2



Załącznik 13.2.
Protokół z oględzin

Protokół z oględzin nieruchomości	
Adres nieruchomości.....	dz. nr 1653/2 05-640 Mogielnica
Imię i nazwisko właściciela.....	Pan Jan Fulkowski
Rodzaj własności.....	odrębna własność nieruchomości gruntowej
Otoczenie nieruchomości	
.....	zajmująca teren - droga publiczna
.....	zabudowana powierzchnia
Opis budynku	
Rodzaj budynku.....	-
Liczba kondygnacji.....	-
Winda.....	-
Rok budowy.....	-
Opis wykonanych robót, zakres prac.....	-
.....	-
Wykończenie powierzchni wspólnych.....	-
.....	-
Urządzenia techniczne/installacje	
<input type="checkbox"/> prąd, <input type="checkbox"/> woda(.....), <input type="checkbox"/> gaz, <input type="checkbox"/> kanalizacja(.....),	
<input type="checkbox"/> centralne ogrzewanie, <input type="checkbox"/> ciepła woda, <input type="checkbox"/> TV, <input type="checkbox"/> Internet, <input type="checkbox"/> monitoring,	
<input type="checkbox"/> oświetlenie, <input type="checkbox"/> domofon, <input type="checkbox"/> instalacja odgromowa	
Powierzchnie wspólne.....	
Ocena stanu budynku <input type="checkbox"/> bardzo dobra, <input type="checkbox"/> dobra, <input type="checkbox"/> średnia, <input type="checkbox"/> zła	
Opis lokalu	
Dane techniczne lokalu.....	
.....	
.....	
Ekspozycja mieszkania.....	
Standard wykończenia wnętrza <input type="checkbox"/> bardzo dobry, <input type="checkbox"/> dobry, <input type="checkbox"/> średni, <input type="checkbox"/> zły	
Drzwi wejściowe.....	
Drzwi wewnętrzne.....	



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

Ocena stanu lokalu bardzo dobra, dobra, średnia, zła

Uwagi

W dniu 05.12.2019r. obecni bractwo sądownicze
 Piotr Stawiński, Bractwo sądownicze
 wykonała oględziny

Czy nieruchomość jest ubezpieczona?

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?

Nieruchomość w posiadaniu Pana Jana Tokarskiego

04

04.03.2020 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 trwale związanych z nieruchomością
mgr Piotr Stawiński
 ul. Koszarowa 1 lok. 4 26-610 Radom
 tel. 797 444 787



Załącznik 13.3.
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 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