

OPERAT SZACUNKOWY

niezabudowana nieruchomość gruntowa
stanowiąca działki nr 1656, 1745
położona w Mogielnicy
powiat grójecki

podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej



Sygnatura sprawy: **RA1R/GU/226/2025, 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 działki nr:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1656 o powierzchni 0,3312 ha, - 1745 o powierzchni 0,4587 ha, <p>położona w Mogielnicy. Łączna powierzchnia działek wynosi 0,7899 ha. Dla przedmiotowej nieruchomości gruntowej Sąd Rejonowy w Grójcu, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW RA1G/00055092/5.</p> <p style="text-align: center;"><u>Brak informacji dotyczących ubezpieczenia nieruchomości.</u> <u>Nieruchomość w posiadaniu Pana Jana Łukowskiego, Pani Jadwigi Łukowskiej oraz Pana Sławomira Łukowskiego.</u></p>
Cel wyceny	<p>Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości dla potrzeb postępowania upadłościowego Pana Jana Łukowskiego oraz Pana Sławomira Łukowskiego, zgodnie ze zleceniem z dnia 11.02.2026r. wystawionym przez Syndyka Pana Tomasza Szadkowskiego.</p>
Oszacowana wartość rynkowa	<p style="text-align: center;">Wartość rynkowa całej nieruchomości wynosi:</p> <p style="text-align: center;">172 300,00 zł</p> <p style="text-align: center;"><i>Słownie: sto siedemdziesiąt dwa tysiące trzysta złotych</i></p> <p style="text-align: center;">Wartość likwidacyjna całej nieruchomości wynosi:</p> <p style="text-align: center;">129 225,00 zł</p> <p style="text-align: center;"><i>Słownie: sto dwadzieścia dziewięć tysięcy dwieście dwadzieścia pięć złotych</i></p> <p style="text-align: center;"><u>Wartość rynkowa udziału 1/2 w całej nieruchomości wynosi:</u></p> <p style="text-align: center;">86 150,00 zł</p> <p style="text-align: center;"><i>Słownie: osiemdziesiąt sześć tysięcy sto pięćdziesiąt złotych</i></p> <p style="text-align: center;">Wartość likwidacyjna udziału 1/2 w całej nieruchomości wynosi:</p> <p style="text-align: center;">64 612,50 zł</p> <p style="text-align: center;"><i>Słownie: sześćdziesiąt cztery tysiące sześćset dwanaście złotych i pięćdziesiąt groszy</i></p>
Data sporządzenia operatu	<p style="text-align: center;">06 kwietnia 2026 roku</p>
Autor opracowania	<p style="text-align: center;">Piotr Stawiński Rzecznawca Majątkowy nr uprawnień: 7492 Biegły Sądowy przy Sądzie Okręgowym w Radomiu</p>

Spis treści

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	4
1.1 Przedmiot wyceny	4
1.2. Zakres i uwarunkowania 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	14
5.3. Lokalizacja, opis stanu otoczenia nieruchomości, wielkość, charakter, i stopień zurbanizowania	21
5.4. Opis stanu techniczno - użytkowego i wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej	22
5.5. Opis stanu zagospodarowania	25
6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM i INNYCH PLANACH.....	26
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU.....	28
7.1. Rodzaj i obszar rynku, okres badania cen.	28
7.2. Stan i stopień rozwoju rynku w odniesieniu do rodzaju nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny.....	28
8. PRZEDSTAWIENIE I UZASADNIENIE WYBORU PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY ..	30
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ	31
9.1. Określenie poprawki ze względu na trend czasowy	31
9.2. Określenie wag cech rynkowych i ich ocena	31
9.3. Charakterystyka nieruchomości porównawczych o cenie min. i cenie max.....	33
9.4. Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości, wyeksponowanie jej cech rynkowych oraz cech rynkowych nieruchomości, o cenie min. i max.	34
9.5. Określenie ceny transakcyjnej średniej (C_{SR}) ze zbioru transakcji przyjętych do analizy	34
9.6. Określenie zakresu sumy współczynników korygujących	34
9.7. Określenie wag każdej cechy rynkowej oraz zakresu współczynników korygujących tych cech	35
9.8. Określenie wartości rynkowej prawa odrębnej własności do nieruchomości	35
10. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU	36
10.1. Rodzaj i obszar rynku, okres badania cen.	36
10.2. Stan i stopień rozwoju rynku w odniesieniu do rodzaju nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny.....	36
11. PRZEDSTAWIENIE I UZASADNIENIE WYBORU PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY	38
12. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ.....	39
12.1. Określenie poprawki ze względu na trend czasowy	39
12.2. Określenie wag cech rynkowych i ich ocena	39
12.3. Charakterystyka nieruchomości porównawczych o cenie min. i cenie max.....	41
12.4. Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości, wyeksponowanie jej cech rynkowych oraz cech rynkowych nieruchomości o cenie min. i max.	42
12.5. Określenie ceny transakcyjnej średniej (C_{SR}) ze zbioru transakcji przyjętych do analizy	42
12.6. Określenie zakresu sumy współczynników korygujących	42
12.7. Określenie wag każdej cechy rynkowej oraz zakresu współczynników korygujących tych cech	43
12.8. Określenie wartości rynkowej prawa odrębnej własności do nieruchomości	43
13. OBLICZENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ CAŁEJ NIERUCHOMOŚCI.....	44
13.1. Określenie wartości rynkowej udziału 1/2 w nieruchomości	44
13.2. Określenie wartości likwidacyjnej całej nieruchomości.....	44
14. WYNIK KOŃCOWY	45
15. KLAUZULE I OGRANICZENIA	46
16. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA.....	46
17. ZAŁĄCZNIKI	46

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1 Przedmiot wyceny

1.1.1. Rodzaj wycenianej nieruchomości

Przedmiot wyceny stanowi nieruchomość gruntowa niezabudowana.

1.1.2. Położenie – adres nieruchomości

Niezabudowana nieruchomość gruntowa, składająca się z dwóch działek ewidencyjnych nr 1656 i 1745 położona w Mogielnicy, powiat grójecki, województwo mazowieckie.

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

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

1.1.4. Oznaczenie nieruchomości wg stanu prawnego (ksiąg wieczystych)

Dla niezabudowanej nieruchomości gruntowej prowadzona jest księga wieczysta nr RA1G/00055092/5 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 gruntowej niezabudowanej dla potrzeb postępowania upadłościowego Pana Jana Łukowskiego oraz Pana Sławomira 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/00055092/5 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 9249/97,
- 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,
- Uchwała XXXII(190)96 z dnia 1996-04-26 - 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 oględzin wycenianej nieruchomości
- 04.03.2026r.

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

Stan prawny niezabudowanej nieruchomości gruntowej określono na podstawie badania księgi wieczystej nr RA1G/00055092/5 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	1	1
Działki ewidencyjne		
Lp. 1.	---	
Numer działki	1656	1, 14
Identyfikator działki	140607 4.0001.1656	
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0001, MOGIELNICA	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 MAZOWIECKIE, GRÓJECKI, MOGIELNICA, MOGIELNICA	
Sposób korzystania	Ł - ŁĄKI TRWAŁE	
Lp. 2.	---	
Numer działki	1745	1, 14
Identyfikator działki	140607 4.0001.1745	
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0001, MOGIELNICA	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 MAZOWIECKIE, GRÓJECKI, MOGIELNICA, MOGIELNICA	
Sposób korzystania	Ł - ŁĄKI TRWAŁE	
		Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	0,7899 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 / 2	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA2
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki)	JAN KONSTANTY ŁUKOWSKI, WŁADYSŁAW, CZESŁAWA		
Lp. 2.	---		Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1 1 / 2	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA2
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki)	JADWIGA TERESA ŁUKOWSKA, JAN, ADELA		
Lp. 3.	---		Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	2 1 / 2	---2
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki)	SŁAWOMIR JÓZEF ŁUKOWSKI, WŁADYSŁAW, CZESŁAWA		

Podstawa nabycia:

- UMOWA SPRZEDAŻY, 9249/97.

Własność wycenianej nieruchomości przysługuje w udziale:

- 1/2 na zasadzie wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej:
 - JAN KONSTANTY ŁUKOWSKI,
 - JADWIGA TERESA ŁUKOWSKA,
- 1/2 SŁAWOMIR JÓZEF ŁUKOWSKI.

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA	
Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)	
1.	DZ. KW. / RA1G / 2736 / 26 / 1 - 2026-02-17, 13:07:19 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI
2.	DZ. KW. / RA1G / 2506 / 26 / 1 - 2026-02-12, 14:07:58 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI
BRAK WPISÓW	

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

Uwaga!!!

W dziale III – Prawa, roszczenia i ograniczenia zamieszczono dwie wzmianki dotyczące wpisu ogłoszenia upadłości.

DZIAŁ IV - HIPOTEKA			
Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)			
1. REP.C. / NOTA / 281800 / 24 - 2024-03-25, 17:51:41			
Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		3	13
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA	
Suma (słownie), waluta		4000000,00 (CZTERY MILIONY) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)		Lp. 1.	1
		JAKO ZABEZPIECZENIE SPŁATY WIERZYTELNOŚCI, WYNIKAJĄCYCH Z UDZIELONEJ JANOWI ŁUKOWSKIEMU I SŁAWOMIROWI ŁUKOWSKIEMU - WSPÓLNIKOM SPÓŁKI CYWILNEJ POD FIRMA: ZAKŁAD GARBARSKI JAN ŁUKOWSKI, SŁAWOMIR ŁUKOWSKI SPÓŁKA CYWILNA Z SIEDZIBĄ W MOGIELNICY (REGON: 670116175) PRZEZ MIROSŁAWA SYLWESTRA DĄBROWSKIEGO W DNIU 25 MARCA 2024 ROKU POŻYCZKI, NA KTÓRE SKŁADAJĄ SIĘ: NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA, ODSETKI, KOSZTY PROCESU I KOSZTY EGZEKUCYJNE ORAZ WIERZYTELNOŚCI MOGĄCE POWSTAĆ W PRZYSZŁOŚCI W ZWIĄZKU Z UMOWĄ POŻYCZKI., UMOWA POŻYCZKI ZAWARTA W DNIU 25 MARCA 2024 ROKU.	
Księga współobciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczystej	RA1G / 00046591 / 7
		Nr hipoteki	1
	Lp. 2.	Nr księgi wieczystej	RA1G / 00097263 / 1
		Nr hipoteki	1
	Lp. 3.	Nr księgi wieczystej	RA1G / 00055096 / 3
		Nr hipoteki	3
	Lp. 4.	Nr księgi wieczystej	RA1G / 00055097 / 0
		Nr hipoteki	3
Wierzyciel hipoteczny			
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		Lp. 1.	MIROSŁAW SYLWESTER DĄBROWSKI, TADEUSZ, HALINA, 64123104357

Podstawą wpisu w dziale IV Hipoteka jest:

- UMOWA USTANOWIENIA HIPOTEKI ORAZ OŚWIADCZENIA O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJIW TRYBIE ART. 777 § 1 PKT 5 I 6 KPC, 614/2024, 2024-03-25.

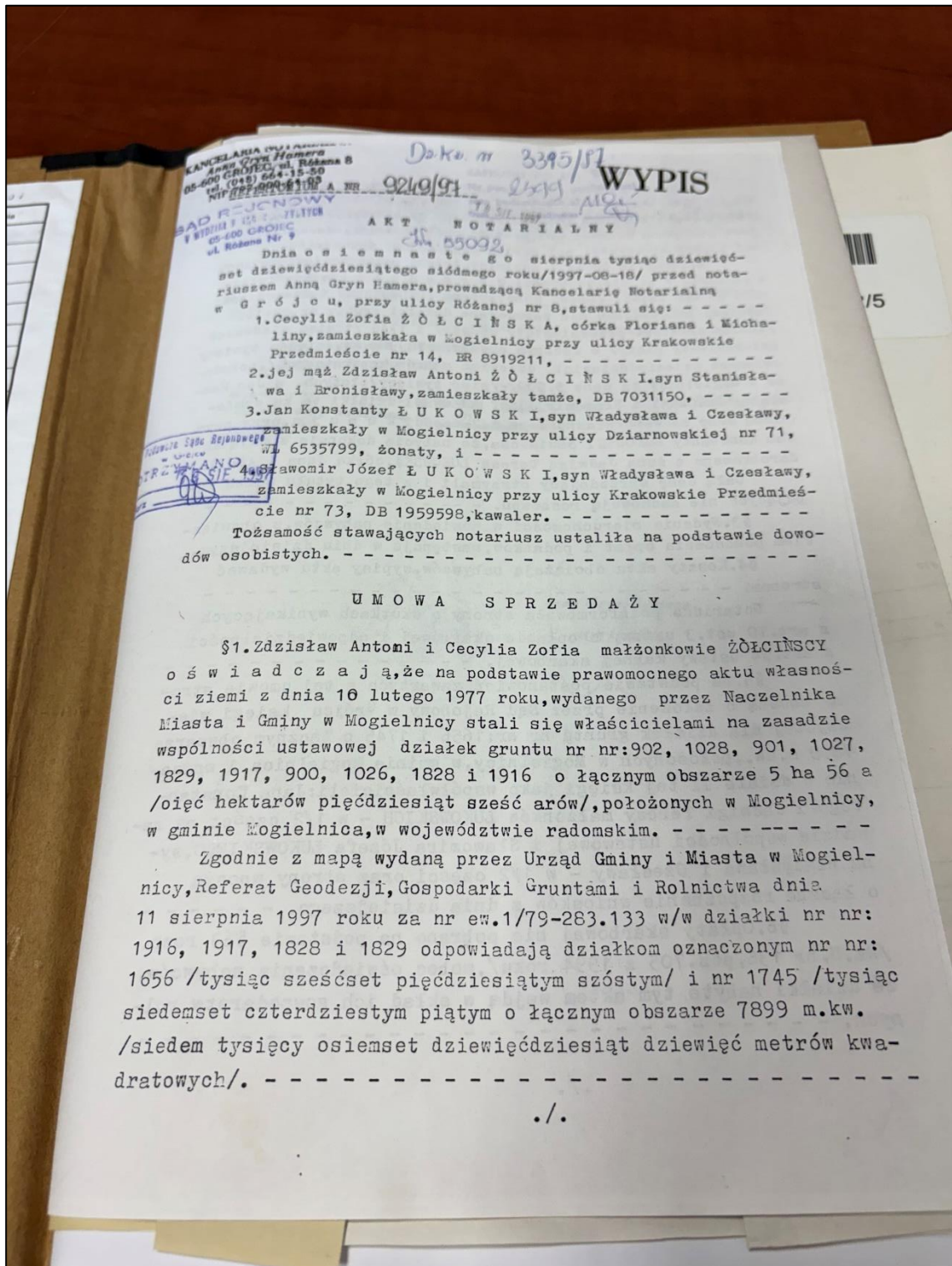
Źródło: MS- EKW

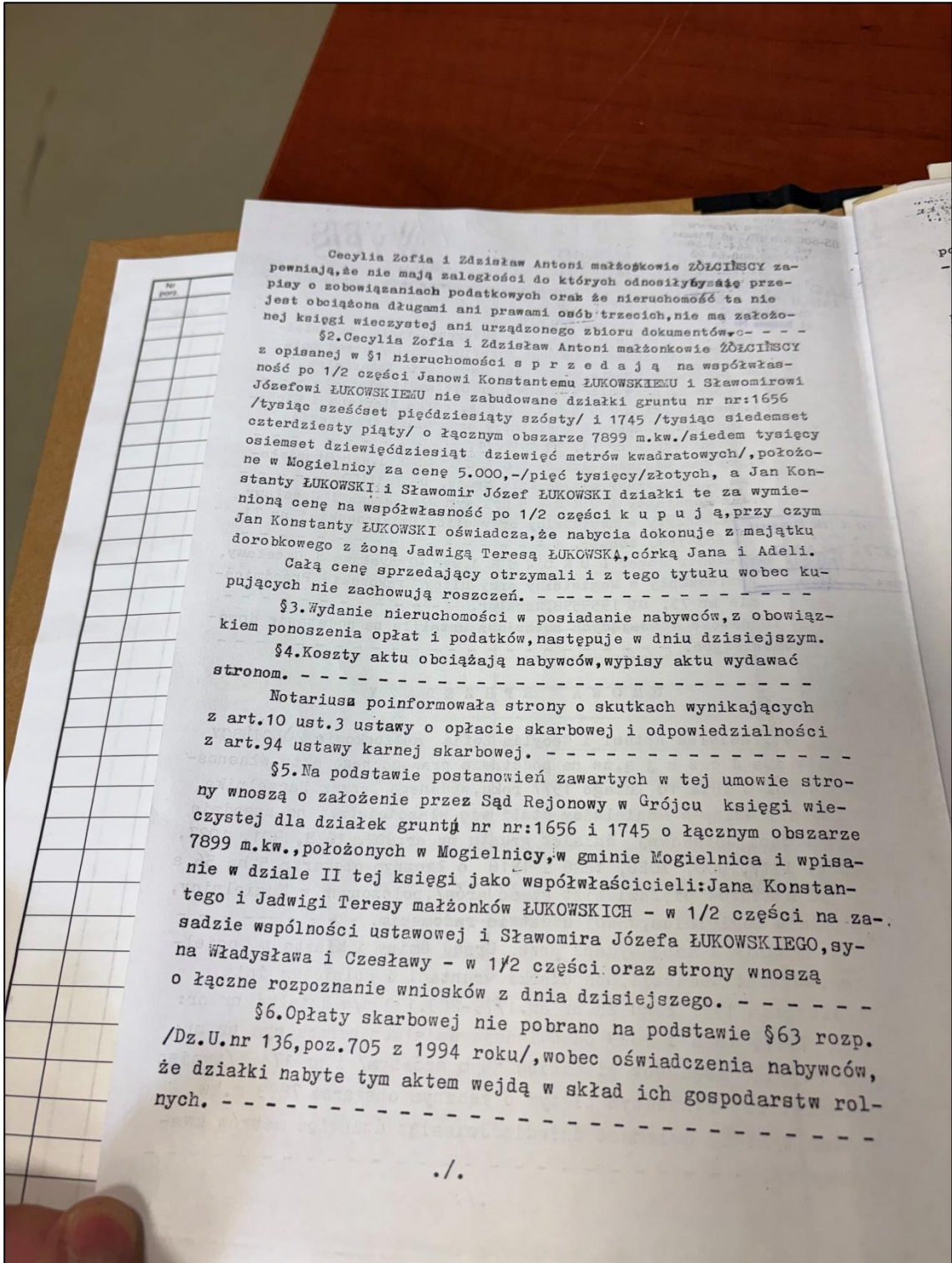
Stosownie do art. 313 ust. 2 i 3 Ustawy z dnia 28 lutego 2003r. Prawo upadłościowe (Dz. U. 2024 poz. 794 z późn. zm.) – cyt.

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 9249/97





Cecylia Zofia i Zdzisław Antoni małżonkowie ŻÓŁCIŃSCY zapewniają, że nie mają zaległości do których odnosilyby się przepisy o zobowiązaniach podatkowych oraz że nieruchomości ta nie jest obciążona długami ani prawami osób trzecich, nie ma założonej księgi wieczystej ani urzędzonego zbioru dokumentów.

§2. Cecylia Zofia i Zdzisław Antoni małżonkowie ŻÓŁCIŃSCY z opisanej w §1 nieruchomości sprzedają na współwłasność po 1/2 części Janowi Konstantemu ŁUKOWSKIEMU i Sławomirowi Józefowi ŁUKOWSKIEMU nie zabudowane działki gruntu nr nr:1656 /tysiąc sześćset pięćdziesiąty szósty/ i 1745 /tysiąc siedemset czterdziesty piąty/ o łącznym obszarze 7899 m.kw./siedem tysięcy osiemset dziewięćdziesiąt dziewięć metrów kwadratowych/, położone w Mogielnicy za cenę 5.000,-/pięć tysięcy/złotych, a Jan Konstanty ŁUKOWSKI i Sławomir Józef ŁUKOWSKI działki te za wymienioną cenę na współwłasność po 1/2 części kupują, przy czym Jan Konstanty ŁUKOWSKI oświadcza, że nabycia dokonuje z majątku dorobkowego z żoną Jadwigą Teresą ŁUKOWSKĄ, córką Jana i Adeli. Całą cenę sprzedający otrzymali i z tego tytułu wobec kupujących nie zachowują roszczeń.

§3. Wydanie nieruchomości w posiadanie nabywców, z obowiązkiem ponoszenia opłat i podatków, następuje w dniu dzisiejszym.

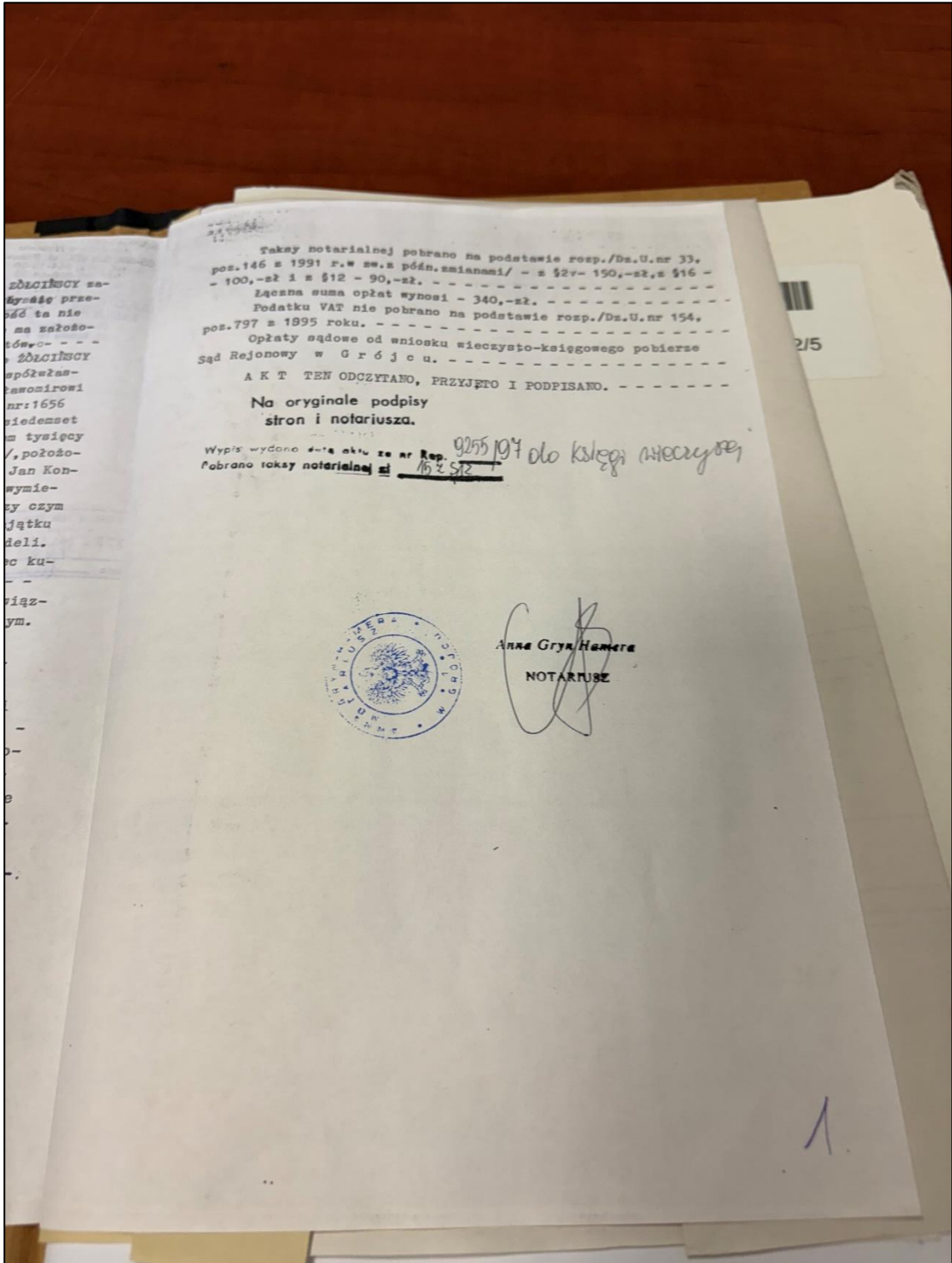
§4. Koszty aktu obciążają nabywców, wypisy aktu wydawcą stronom.

Notariusz poinformowała strony o skutkach wynikających z art.10 ust.3 ustawy o opłacie skarbowej i odpowiedzialności z art.94 ustawy karnej skarbowej.

§5. Na podstawie postanowień zawartych w tej umowie strony wnoszą o założenie przez Sąd Rejonowy w Grójcu księgi wieczystej dla działek gruntów nr nr:1656 i 1745 o łącznym obszarze 7899 m.kw., położonych w Mogielnicy, w gminie Mogielnica i wpisaniu w dziale II tej księgi jako współwłaścicieli: Jana Konstantego i Jadwigi Teresy małżonków ŁUKOWSKICH - w 1/2 części na zasadzie wspólności ustawowej i Sławomira Józefa ŁUKOWSKIEGO, syna Władysława i Czesławy - w 1/2 części oraz strony wnoszą o łączne rozpoznanie wniosków z dnia dzisiejszego.

§6. Opłaty skarbowej nie pobrano na podstawie §63 rozp. /Dz.U.nr 136, poz.705 z 1994 roku/, wobec oświadczenia nabywców, że działki nabyte tym aktem wejdą w skład ich gospodarstw rolnych.

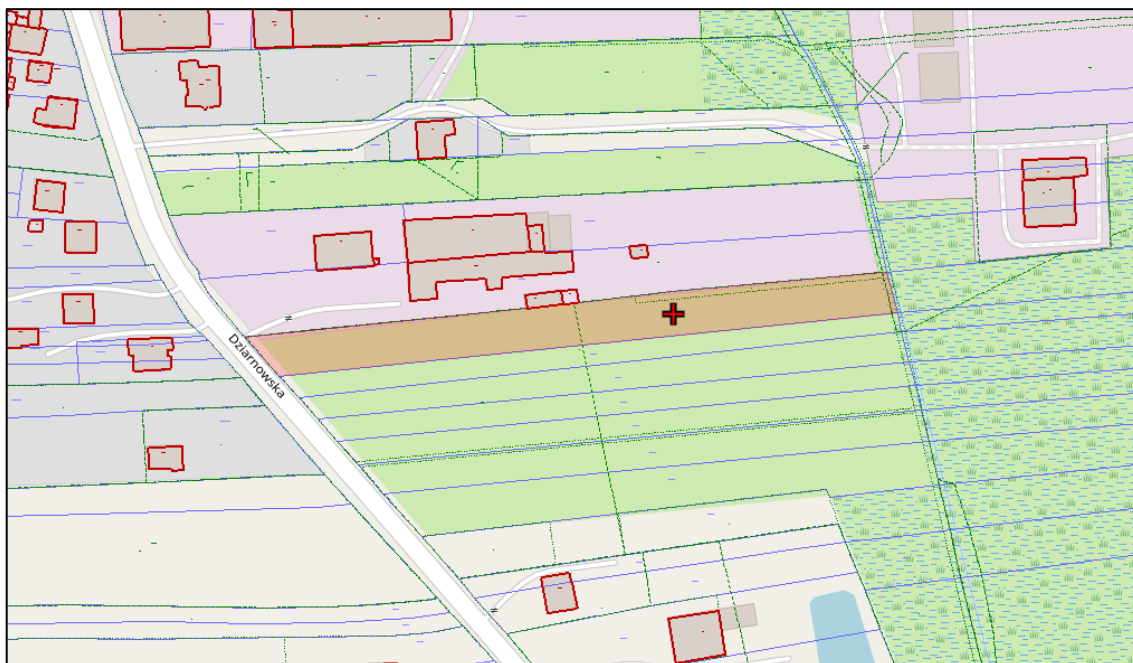
./.



Źródło: Akta KW

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

Działka nr 1656



Źródło: grojec.geoportal2.pl

Grunt (działka nr 1656)

Identyfikator działki: 140607_4.0001.1656,

Województwo: Mazowieckie,

Działka gruntu nr ew. 1656,

Powiat: GRÓJECKI,

Jednostka ewidencyjna: 140607_4 MOGIELNICA - MIASTO,

Obręb: 0001 MOGIELNICA,

JRG: G.164,

Powierzchnia ewidencyjna: 0,3312 ha,

Klasoużytek ŁIII: pow. 0,1646 ha (ŁIII – Łąki trwałe, Gleby orne dobre).

Użytek

Identyfikator użytku: 140607_4.0001.UG.747

Oznaczenie użytku: Ł

Numer użytku: 747

Numer obrębu: 0001

Nazwa obrębu: MOGIELNICA

Gmina: Mogielnica

Kontur

Identyfikator konturu: 140607_4.0001.KL.82

Oznaczenie konturu: ŁIII
Numer konturu: 82
Numer obrębu: 0001
Nazwa obrębu: MOGIELNICA
Gmina: Mogielnica

Klasoużytek ŁIV: pow. 0,1430 ha (ŁIV – Łąki trwałe, Gleby orne średniej jakości).

Użytek

Identyfikator użytku: 140607_4.0001.UG.747

Oznaczenie użytku: Ł

Numer użytku: 747

Numer obrębu: 0001

Nazwa obrębu: MOGIELNICA

Gmina: Mogielnica

Kontur

Identyfikator konturu: 140607_4.0001.KL.970

Oznaczenie konturu: ŁIV

Numer konturu: 970

Numer obrębu: 0001

Nazwa obrębu: MOGIELNICA

Gmina: Mogielnica

Klasoużytek W-ŁIV: pow. 0,0211 ha (W-ŁIV – Grunty pod rowami, Łąki trwałe, Gleby orne średniej jakości).

Użytek

Identyfikator użytku: 140607_4.0001.UG.647

Oznaczenie użytku: W

Numer użytku: 647

Numer obrębu: 0001

Nazwa obrębu: MOGIELNICA

Gmina: Mogielnica

Kontur

Identyfikator konturu: 140607_4.0001.KL.970

Oznaczenie konturu: ŁIV

Numer konturu: 970

Numer obrębu: 0001

Nazwa obrębu: MOGIELNICA

Gmina: Mogielnica

Klasoużytek W-ŁV: pow. 0,0025 ha (W-ŁV – Grunty pod rowami, Łąki trwałe, Gleby orne słabe).

Użytek

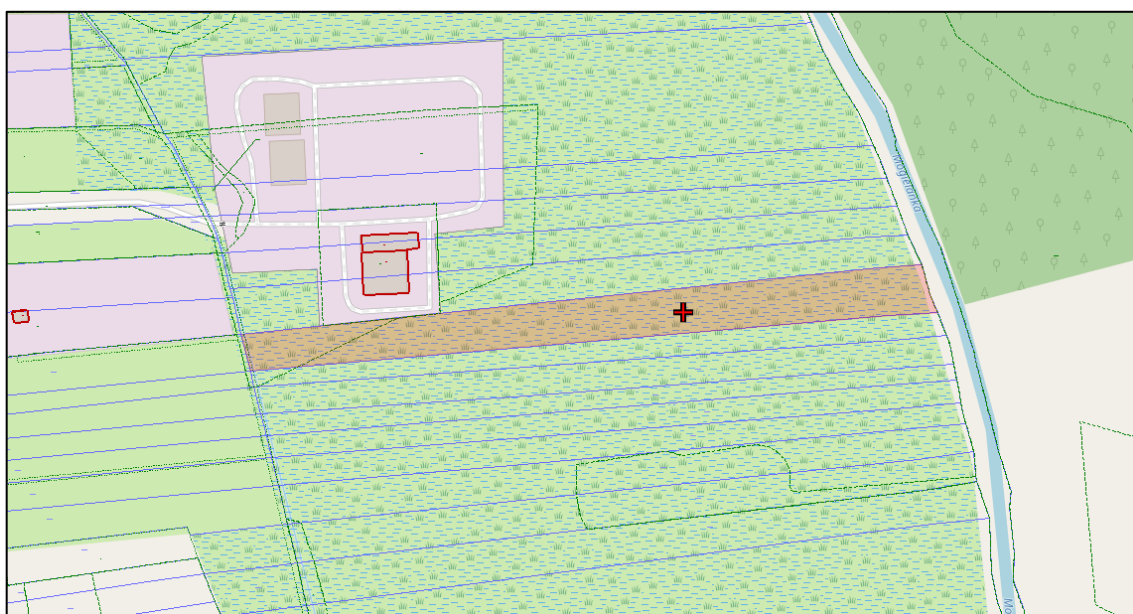
Identyfikator użytku: 140607_4.0001.UG.866

Oznaczenie użytku: W

Numer użytku: 866

Numer obrębu: 0001
Nazwa obrębu: MOGIELNICA
Gmina: Mogielnica
Kontur
Identyfikator konturu: 140607_4.0001.KL.589
Oznaczenie konturu: ŁV
Numer konturu: 589
Numer obrębu: 0001
Nazwa obrębu: MOGIELNICA
Gmina: Mogielnica

Działka nr 1745



Źródło: grojec.geoportal2.pl

Grunt (działka nr 1745)

Identyfikator działki: 140607_4.0001.1745,
Województwo: Mazowieckie,
Działka gruntu nr ew. 1745,
Powiat: GRÓJECKI,
Jednostka ewidencyjna: 140607_4 MOGIELNICA - MIASTO,
Obręb: 0001 MOGIELNICA,
JRG: G.164,
Powierzchnia ewidencyjna: 0,4587 ha,
Klasoużytek ŁIV: pow. 0,3982 ha (ŁIV – Łąki trwałe, Gleby średniej jakości).
Użytek

Identyfikator użytku: 140607_4.0001.UG.558

Oznaczenie użytku: Ł

Numer użytku: 558

Numer obrębu: 0001

Nazwa obrębu: MOGIELNICA

Gmina: Mogielnica

Kontur

Identyfikator konturu: 140607_4.0001.KL.970

Oznaczenie konturu: ŁIV

Numer konturu: 970

Numer obrębu: 0001

Nazwa obrębu: MOGIELNICA

Gmina: Mogielnica

Klasoużytek ŁV: pow. 0,0589 ha (ŁV – Łąki trwałe, Gleby słabe).

Użytek

Identyfikator użytku: 140607_4.0001.UG.558

Oznaczenie użytku: Ł

Numer użytku: 558

Numer obrębu: 0001

Nazwa obrębu: MOGIELNICA

Gmina: Mogielnica

Kontur

Identyfikator konturu: 140607_4.0001.KL.589

Oznaczenie konturu: ŁV

Numer konturu: 589

Numer obrębu: 0001

Nazwa obrębu: MOGIELNICA

Gmina: Mogielnica

Klasoużytek W-ŁV: pow. 0,0016 ha (W-ŁV – Grunty pod rowami, Łąki trwałe, Gleby słabe).

Użytek

Identyfikator użytku: 140607_4.0001.UG.866

Oznaczenie użytku: W

Numer użytku: 866

Numer obrębu: 0001

Nazwa obrębu: MOGIELNICA

Gmina: Mogielnica

Kontur

Identyfikator konturu: 140607_4.0001.KL.589

Oznaczenie konturu: ŁV

Numer konturu: 589

Numer obrębu: 0001

Nazwa obrębu: MOGIELNICA

Gmina: Mogielnica

Brak informacji dotyczących ubezpieczenia nieruchomości.

Nieruchomość w posiadaniu Pana Jana Łukowskiego, Pani Jadwigi Łukowskiej oraz Pana Sławomira 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.164**

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	SŁAWOMIR JÓZEF ŁUKOWSKI Rodzice:WŁADYSŁAW,CZESŁAWA KRAKOWSKIE PRZEDMIEŚCIE 73; 05-640 MOGIELNICA;	Własność	1/2
2	(małżeństwo) JAN KONSTANTY ŁUKOWSKI Rodzice:WŁADYSŁAW,CZESŁAWA DZIARNOWSKA 71; 05-640 MOGIELNICA;	Własność	1/2
	JADWIGA TERESA ŁUKOWSKA Rodzice:JAN,ADELA DZIARNOWSKA 67/69; 05-640 MOGIELNICA;		

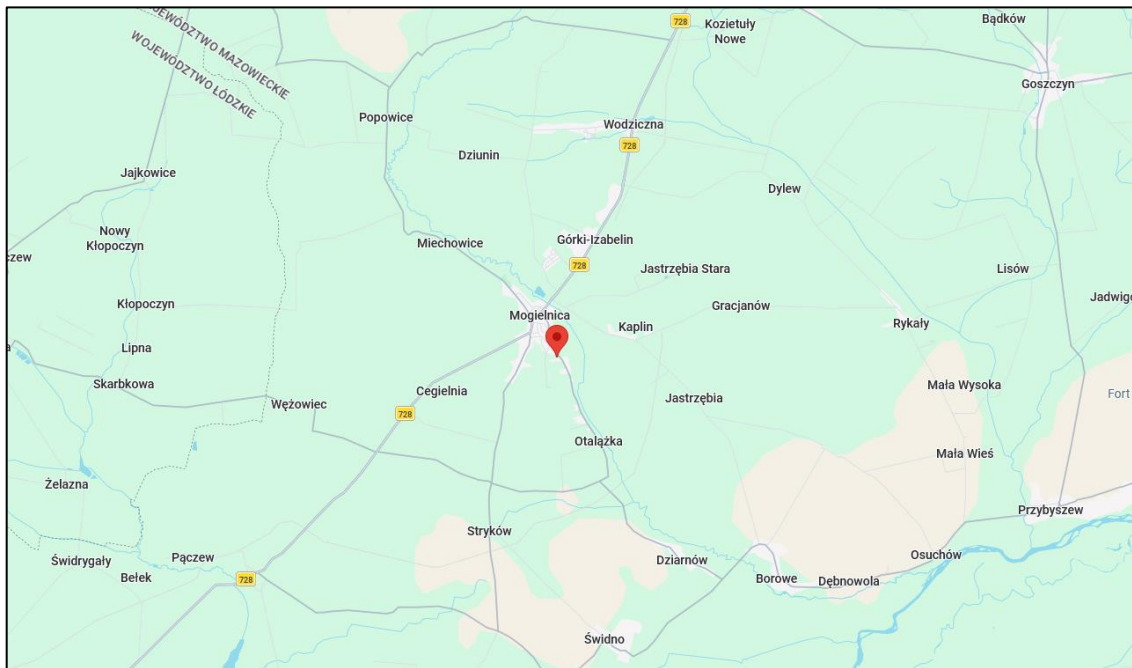
Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
1656		łąki trwałe	ŁIII	0,1646	0,3312	AN 9249/97
		łąki trwałe	ŁIV	0,1430		
		grunty pod rowami	W-ŁIV	0,0211		
		grunty pod rowami	W-ŁV	0,0025		
Id działki: 140607_4.0001.1656						
1657		łąki trwałe	ŁIII	0,0803	0,1567	AWZ 4510/372/77
		łąki trwałe	ŁIV	0,0753		
		grunty pod rowami	W-ŁV	0,0011		
Id działki: 140607_4.0001.1657						
1658		łąki trwałe	ŁIII	0,0863	0,1978	
		łąki trwałe	ŁIV	0,1096		
		grunty pod rowami	W-ŁIV	0,0019		
Id działki: 140607_4.0001.1658						
1745		łąki trwałe	ŁIV	0,3982	0,4587	AN 9249/97
		łąki trwałe	ŁV	0,0589		
		grunty pod rowami	W-ŁV	0,0016		

Strona: 1

Id działki: 140607_4.0001.1745						
1746		łąki trwałe	ŁIV	0,2160	0,2225	AWZ 4510/372/77
		łąki trwałe	ŁV	0,0058		
		grunty pod rowami	W-ŁV	0,0007		
Id działki: 140607_4.0001.1746						
1747		łąki trwałe	ŁIV	0,3045	0,3056	
		grunty pod rowami	W-ŁIV	0,0011		
Id działki: 140607_4.0001.1747						
Razem powierzchnia działek :				1,6725 ha		
Słownie : jeden ha. sześć tysięcy siedemset dwadzieścia pięć m. kwadr.						
Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 2026-03-19						
Sporządził : Jolanta Jaszewska						
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 0 auto;"> Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej </div>						
			2026-03-19 (imię i nazwisko osoby repr ze ka		Elektronicznie podpisany przez Renata Danuta Jaszczerska Data: 2026.03.19 13:53:24 +01'00'	

Źródło: Starostwo Powiatowe w Grójcu

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



Źródło: mapy Google

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

Podstawowy kod pocztowy: 05-640.

Ludność ok. - 2300 mieszkańców.

Sąsiedztwo bezpośrednie

Działka nr 1656

Od strony północnej nieruchomość sąsiaduje z zabudową przemysłową, zaś od strony południowej z użytkami rolnymi. Od strony wschodniej znajduje się rów melioracyjny oraz użytki rolne, zaś od strony zachodniej ciąg komunikacyjny – ulica Dziarnowska.

Działka nr 1745

Od strony północnej nieruchomość sąsiaduje z zabudową przemysłową, zaś od strony południowej z użytkami rolnymi. Od strony wschodniej znajduje się ciek wodny – rzeka Mogielanka, zaś od strony zachodniej rów melioracyjny oraz użytki rolne.

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

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

Działka nr 1656

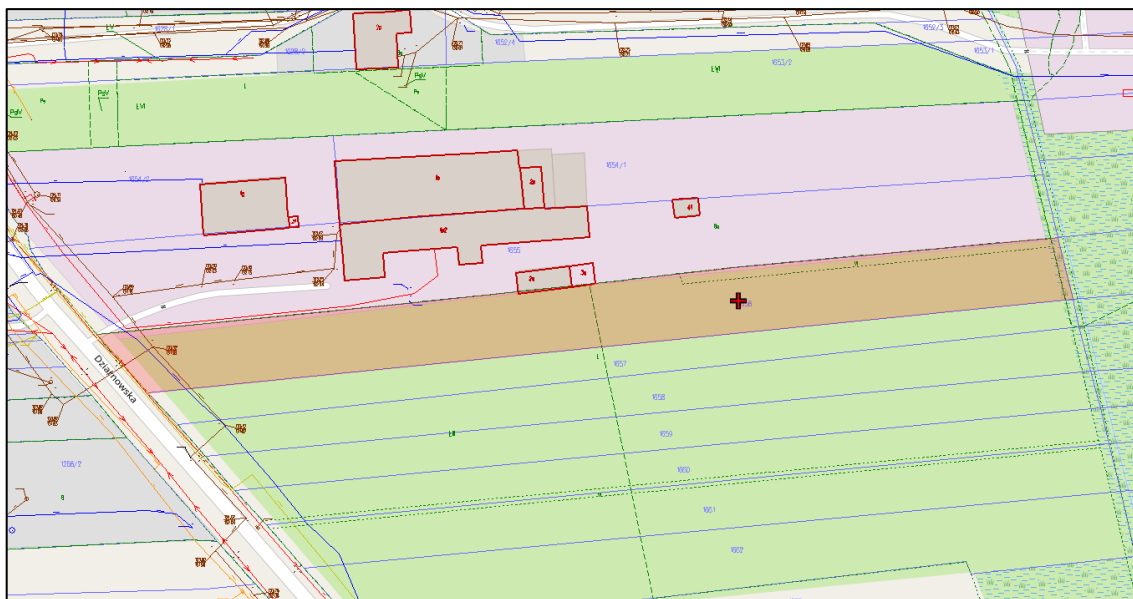
Dojazd do nieruchomości



Działka nr 1656



Powierzchnia działki to 3312 m². Działka porośnięta trawą. Działka kształtem zbliżona do prostokąta o wymiarach ok. 15 m na 220 m.



Źródło: grojec.geoportal2.pl/

Według dokumentacji przedmiotowa nieruchomość wyposażona jest w instalacje:

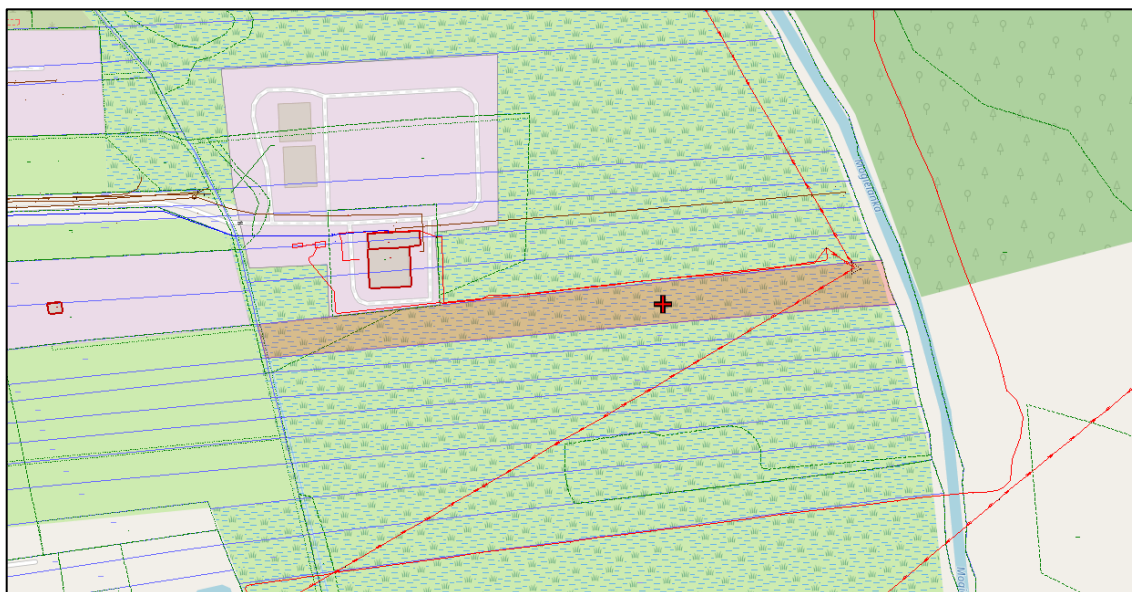
- kanalizacyjną,
- wodociagową.

W pasie drogowym po zachodniej stronie działki przebiega sieć elektroenergetyczna, gazowa, telekomunikacyjna.

Działka nr 1745



Powierzchnia działki to 4587 m². Działka porośnięta trawą oraz krzewami i drzewami powstałymi w wyniku samoistnego zasiania. Działka kształtem zbliżona do prostokąta o wymiarach ok. 17 m na 270 m.



Źródło: grojec.geoportal2.pl/

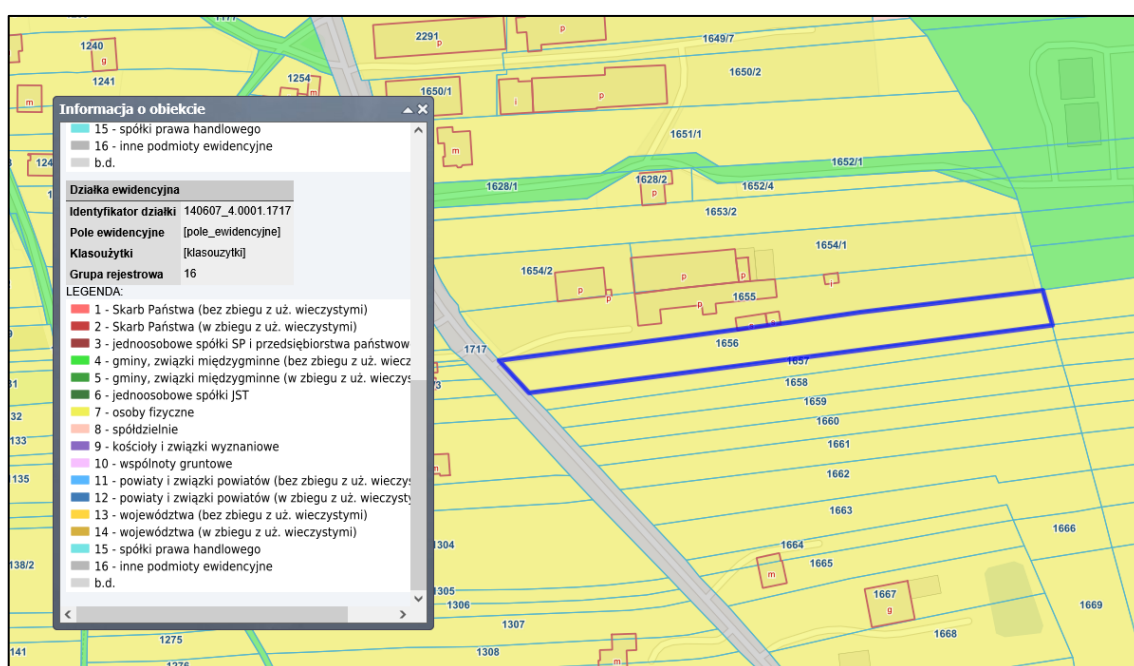
Według dokumentacji przedmiotowa nieruchomość wyposażona jest w instalacje:
- elektroenergetyczną.

5.5. Opis stanu zagospodarowania.

Działka nr 1656

Wyceniana działka o powierzchni 3 312 m².

Teren wokół nieruchomości częściowo zagospodarowany – od frontu ciąg komunikacyjny, z boków zabudowa przemysłowa oraz łąki. Działka nie jest ogrodzona. Teren o funkcji produkcyjno-przemysłowej. 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).



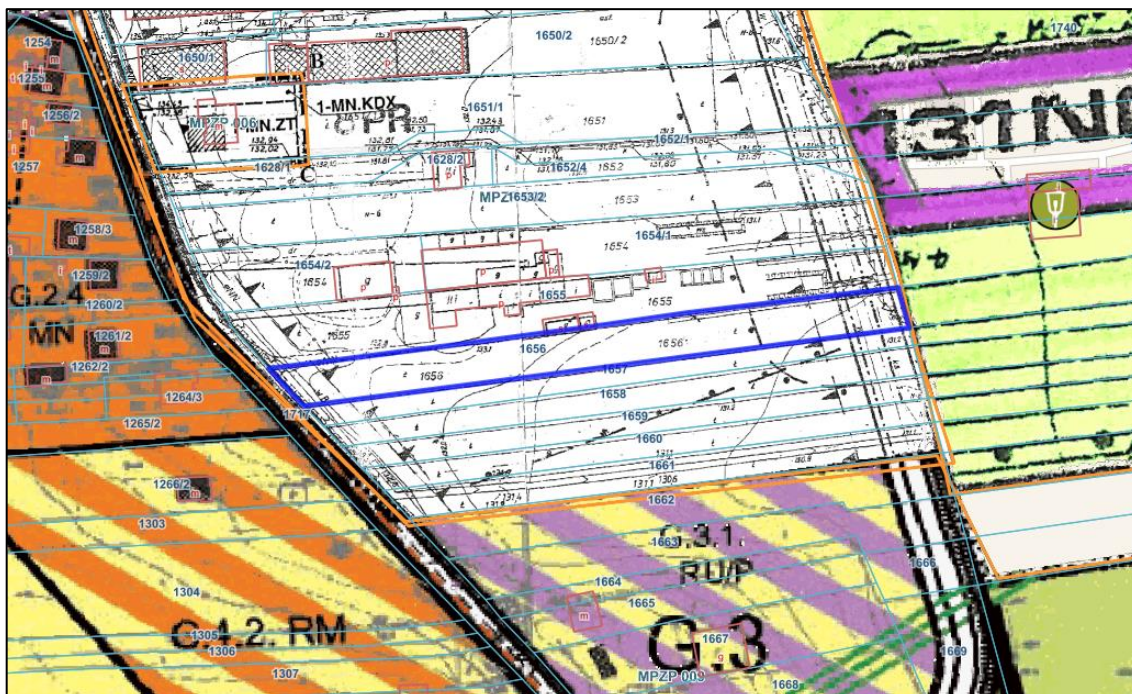
Działka nr 1745

Wyceniana działka o powierzchni 4 587 m².

Teren wokół nieruchomości częściowo zagospodarowany – budynki oczyszczalni ścieków, rzeka Mogielanka oraz łąki. Działka nie jest ogrodzona. Teren o funkcji produkcyjnej dla rolnictwa. Brak bezpośredniego dojazdu do działki.

6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM I INNYCH PLANACH

Działka nr 1656

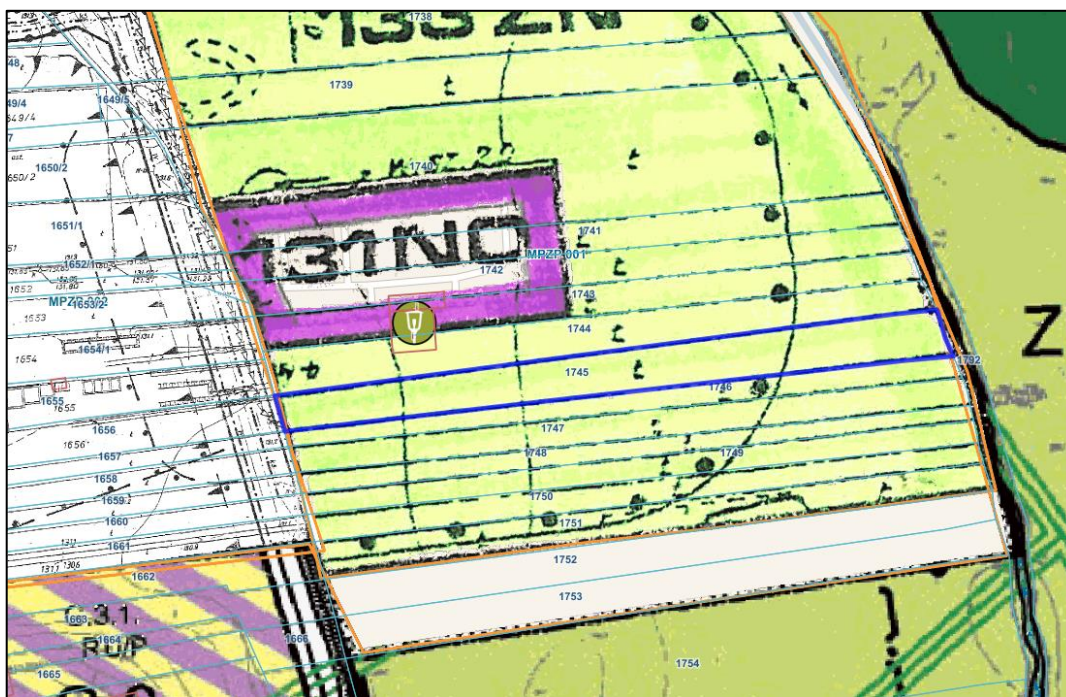


Źródło: mogielnica.e-mapa.net/

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. Według Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mogielnicy przedmiotowa działka znajduje się na terenach oznaczonych symbolem:

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

Działka nr 1745



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. Według Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mogielnicy przedmiotowa działka znajduje się na terenach oznaczonych symbolem:

-ZN – Tereny zieleni naturalnej – użytkowanie rolnicze.

W związku z faktem, że na rynku nie znaleziono transakcji nieruchomościami podobnymi, które posiadałyby takie samo mieszane przeznaczenie jak nieruchomość wyceniana, a w dodatku w tych samych lub podobnych proporcjach co nieruchomość wyceniana, zgodnie z przyjętą utrwaloną i stosowaną dobrą praktyką wyceny dokonano rozdzielenia terenu o różnorodnym przeznaczeniu oraz odrębnie wyceniono każde z nich.

Działka nr 1656 o powierzchni 3312m² stanowi grunty pod zabudowę przemysłową. Działka nr 1745 o powierzchni 4587m² w całości przeznaczona jako tereny użytkowane rolniczo. Poniżej przedstawiono obliczenia dla rozdzielonych obszarów.

OBLICZENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ GRUNTU PRZEZNACZONEGO POD ZABUDOWĘ PRZEMYSŁOWĄ

Działka nr 1656 o powierzchni 3312m².

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 (dla 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

odrębnej 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	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:

$$C_{SR} = 26,05 \text{ zł/m}^2$$

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

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

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

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 odrębnej 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 **1656 (pod zabudowę przemysłową)** o powierzchni 3312m²:

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

$$W_R = 48,70 \text{ zł} \times 3312 \text{ m}^2 = 161\,294,40 \text{ zł}$$

Przyjęta wartość rynkowa działki nr 1656 (pod zabudowę przemysłową) wynosi: 161 000,00 zł

Słownie: sto sześćdziesiąt jeden tysięcy złotych

OBLICZENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ GRUNTU PRZEZNACZONEGO JAKO ROLNY

Działka nr 1745 o powierzchni 4587 m²,

10. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU

10.1. Rodzaj i obszar rynku, okres badania cen.

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

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

W procesie analizy lokalnego rynku dokonano badania transakcji dotyczących niezabudowanych nieruchomości gruntowych o zbliżonym charakterze do przedmiotu wyceny. Wyboru nieruchomości przyjętych bezpośrednio do wyceny, dokonano kierując szczególną uwagę na podobieństwo nieruchomości pod względem lokalizacji nieruchomości, typu oraz możliwości przyszłego wykorzystania do celów produkcji rolnej. W wyniku przeprowadzonej analizy rynku, zgromadzono bazę transakcji najbardziej podobnych do nieruchomości wycenianej pod względem atrybutów cenotwórczych kierując się głównie ich lokalizacją i sąsiedztwem, powierzchnią, dostępem do infrastruktury ułatwiającej uprawę. Zgodnie z przeprowadzoną analizą ustalono, że największym popytem cieszą się działki o większych powierzchniach, położone w dobrej lokalizacji, z drogą dojazdową, z możliwością wykorzystania do produkcji rolnej. Ceny podobnych działek wahały się na analizowanym rynku lokalnym w granicach od około 2,00 zł za 1 m² powierzchni (nieruchomości o słabych atrybutach cenotwórczych) do około 7,00 zł za 1 m² powierzchni (nieruchomości o bardzo dobrych atrybutach cenotwórczych). Średnia cena transakcyjna prawa własności do niezabudowanej nieruchomości gruntowej wyniosła na analizowanym terenie 4,82 zł za 1 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 odrębnej własności do niezabudowanych nieruchomości gruntowych z przeznaczeniem jako grunty rolne. Źródłem danych były akty notarialne – umowy sprzedaży gromadzone w Starostwie Powiatowym w Grójcu. Ze zbioru odnotowanych transakcji odrzucono te, w których wystąpiły szczególne warunki zawarcia transakcji powodujące

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

Lp.	Data transakcji	Obręb	Powierzchnia m2	Cena trans.	Cena 1 mkw pow.	Rodzaj użytku
1	24.10.2025	Watraszew	4591	32 000,00 zł	6,97 zł	RIVb, RV
2	09.10.2025	Świdrygały Kolonia	3000	6 000,00 zł	2,00 zł	RIVb, RV
3	16.07.2025	Godzimierz	3800	16 000,00 zł	4,21 zł	RV, RVI, ŁIV
4	26.06.2025	Sułkowice	2300	11 500,00 zł	5,00 zł	RV, RVI, W-RV
5	15.05.2025	Stara Wieś	1200	8 000,00 zł	6,67 zł	ŁIV, ŁV, N
6	29.04.2025	Wał	3000	7 000,00 zł	2,33 zł	RIVa, RIVb, RV
7	29.04.2025	Wola Pobiedzińska	3600	25 000,00 zł	6,94 zł	RIVa, RIVb
8	23.04.2025	Zaluski	800	5 500,00 zł	6,88 zł	RIVb
9	18.04.2025	Wał	3100	8 000,00 zł	2,58 zł	RIVa, RIVb, RV
10	25.02.2025	Popowice	3000	12 000,00 zł	4,00 zł	RIVb, RV, PsIV, RIVb, RV
11	27.06.2024	Mogielnica	3888	18 500,00 zł	4,76 zł	RIVa, RIVb, S-RIVb

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

$$C_{SR} = 4,76 \text{ zł/m}^2$$

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

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

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

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

Ze względu na rodzaj przedmiotu wyceny, cel i wyniki analizy rynku lokalnego nieruchomości podobnych, do określenia wartości rynkowej nieruchomości, zastosowano **podjęcie 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_{sr} ze zbioru transakcji przyjętych do analizy;
- Określenie zakresu współczynników korygujących jako $[C_{\text{min}}/C_{\text{sr}} ; C_{\text{max}}/C_{\text{sr}}]$;
- Określenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości wg formuły;

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

gdzie:

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

n – liczba współczynników odpowiadająca określonej wcześniej liczbie cech rynkowych nieruchomości

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

12. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ

12.1. Określenie poprawki ze względu na trend czasowy

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

12.2. Określenie wag cech rynkowych i ich ocena

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

- lokalizacji
- dostępu do infrastruktury ułatwiającej uprawę
- powierzchni.

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

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

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

Cechy rynkowe wpływające na wartość nieruchomości

Lp.	Cechy rynkowe	Ocena	Opis oceny
1	Lokalizacja i sąsiedztwo	Bardzo dobra	Nieruchomość położona przy drodze publicznej, posiada bezpośredni dojazd, w sąsiedztwie rzadka zabudowa.
		Dobra	Nieruchomość położona blisko drogi publicznej, posiada bezpośredni dojazd lub dojazd poprzez drogę wewnętrzną, w sąsiedztwie częsta zabudowa.
		Zła	Nieruchomość położona z dala od drogi publicznej, nie posiada bezpośredniego dojazdu lub dojazd poprzez drogę wewnętrzną, w sąsiedztwie częsta zabudowa
2	Dostęp do infrastruktury ułatwiającej uprawę	Korzystna	Nieruchomość wyposażona w budowlę i infrastrukturę ułatwiającą prowadzenie produkcji rolnej.
		Średnio korzystna	Nieruchomość bez wyposażenia w budowlę, posiada infrastrukturę ułatwiającą prowadzenie produkcji rolnej.
		Niekorzystna	Nieruchomość bez wyposażenia w budowlę i infrastrukturę ułatwiającą prowadzenie produkcji rolnej.
3	Powierzchnia	Bardzo dobra	od 10 000m ²
		Dobra	od 5 000 m ² do 10 000 m ²
		Przeciętna	Poniżej 5 000 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	49	51	55	51,6
2	Dostęp do infrastruktury ułatwiającej uprawę	15	15	20	16,6
3	Powierzchnia	36	34	25	31,6

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

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

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

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

Nieruchomość o cenie minimalnej

Niezabudowana nieruchomość gruntowa o przeznaczeniu rolnym zlokalizowana we wsi Świdrygały Kolonia, gmina Nowe Miasto nad Pilicą. Nieruchomość posiada dojazd od drogi publicznej poprzez drogę wewnętrzną, kształtem zbliżona do prostokąta. Jest to nieruchomość o powierzchni 3 000 m², nieposiadająca infrastruktury ułatwiającej uprawę.

Nieruchomość o cenie maksymalnej

Niezabudowana nieruchomość gruntowa o przeznaczeniu rolnym zlokalizowana we wsi Watraszew, gmina Chynów. Działka położona przy drodze publicznej, kształtem zbliżona do prostokąta. Jest to nieruchomość o powierzchni 4 591 m², posiada infrastrukturę ułatwiającą uprawę.

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

Działka nr 1745 przeznaczona jako rolna.

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

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

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

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

12.6. Określenie zakresu sumy współczynników korygujących

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

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

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

Część działki nr 1745 przeznaczona jako rolna.

Lp.	Cechy rynkowe	Wyceniana nieruchomości	Waga cechy	Zakres współczynników korygujących			Wartości współ. koryg. ui
1	Lokalizacja	Zła	52%	0,2185	0,5200	0,7614	0,2185
2	Dostęp do infrastruktury ułatwiającej uprawę	Średnio korzystna	17%	0,0714	0,1700	0,2489	0,1700
3	Powierzchnia	Przeciętna	31%	0,1303	0,3100	0,4539	0,1303
SUMA			100%	0,4202	1,0000	1,4643	0,5188

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

2. Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych w zbiorze stanowiącym podstawę wyceny współczynnikami korygującymi wynikającymi z oceny wycenianej nieruchomości w odniesieniu do przyjętej skali ocen poszczególnych cech rynkowych, z uwzględnieniem położenia ceny średniej w przedziale pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną.

12.8. Określenie wartości rynkowej prawa odrębnej własności do nieruchomości

Działka nr 1745 przeznaczona jako rolna

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

$$W_R = 4,76 \times 0,5188 \times 1,0 = 2,47 \text{ zł/m}^2$$

Obliczenie wartości rynkowej działki nr 1745 (rolnej) o powierzchni 4587m²:

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

$$W_R = 2,47 \text{ zł} \times 4587 \text{ m}^2 = 11\,329,89 \text{ zł}$$

Przyjęta wartość rynkowa działki nr 1745 wynosi: 11 300,00 zł

Słownie: jedenaście tysięcy trzysta złotych

13. OBLICZENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ CAŁEJ NIERUCHOMOŚCI

Działka nr	Wartość rynkowa – pod zabudowę przemysłową	Wartość rynkowa – rolna	Wartość rynkowa całości
1656	161 000,00	-	161 000,00
1745	-	11 300,00	11 300,00
Razem			172 300,00

Wartość rynkowa całej nieruchomości wynosi: 172 300,00 zł

Słownie: sto siedemdziesiąt dwa tysiące trzysta złotych

13.1. Określenie wartości rynkowej udziału 1/2 w nieruchomości

Wartość udziału w wysokości 1/2:

$$172\,300,00\text{ zł} / 2 = 86\,150,00\text{ zł}$$

$$W_{Ru1/2} = 86\,150,00\text{ zł}$$

$W_{Ru1/2}$ – wartość rynkowa udziału w wysokości 1/2

Przyjęta wartość rynkowa udziału 1/2 w nieruchomości wynosi: 86 150,00 zł

Słownie: osiemdziesiąt sześć tysięcy sto pięćdziesiąt złotych

13.2. 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:

$$172\,300,00\text{ zł} \times 25\% = 43\,075,00\text{ zł}$$

$$172\,300,00\text{ zł} - 43\,075,00\text{ zł} = 129\,225,00\text{ zł}$$

Przyjęta wartość likwidacyjna całej nieruchomości wynosi: 129 225,00 zł

Słownie: sto dwadzieścia dziewięć tysięcy dwieście dwadzieścia pięć złotych

Wartość likwidacyjna udziału w wysokości 1/2 w nieruchomości:

86 150,00 zł x 25% = 21 537,50 zł

86 150,00 zł – 21 537,50 zł = 64 612,50 zł

**Przyjęta wartość likwidacyjna udziału 1/2 w nieruchomości wynosi:
64 612,50 zł**

Słownie: sześćdziesiąt cztery tysiące sześćset dwanaście złotych i pięćdziesiąt groszy

14. WYNIK KOŃCOWY

Oszacowana w podejściu porównawczym łączna wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, obejmującej działki ewidencyjne nr 1656 i 1745, położone w Mogielnicy, wynosi: **172 300,00 zł** (*słownie: sto siedemdziesiąt dwa tysiące trzysta złotych*). Na powyższą wartość składa się:

wartość rynkowa działki nr 1656, określonej jako grunt przeznaczony pod zabudowę przemysłową – 161 000,00 zł,

wartość rynkowa działki nr 1745, określonej z uwzględnieniem jej przeznaczenia planistycznego jako teren zieleni naturalnej z użytkowaniem rolniczym – 11 300,00zł.

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

15. KLAUZULE I OGRANICZENIA

- 15.1. Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny.
- 15.2. Operat sporządzono wyłącznie dla celu określonego w punkcie 2.
- 15.3. Za wykorzystanie operatu do innych celów, jak również przez osoby trzecie autor nie ponosi odpowiedzialności.
- 15.4. Operat nie może być publikowany w całości ani w części bez zgody autora.
- 15.5. Założono, że rzeczoznawcy udostępniono wszelkie dostępne dokumenty mogące mieć wpływ na ustalenie wartości nieruchomości.
- 15.6. Operat nie stanowi analizy prawnej, stan prawny został zbadany jedynie dla potrzeb wyceny.
- 15.7. Zawarte w operacie informacje nie niosą znamion ekspertyzy technicznej.
- 15.8. Operat może być wykorzystany do celu, dla którego został sporządzony przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły istotne zmiany uwarunkowań prawnych lub czynników mających wpływ na wartość nieruchomości, w tym w szczególności uwarunkowań i czynników, o których mowa w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami.
- 15.9. Autor operatu nie bierze odpowiedzialności za jego treść w przypadku ujawnienia nowych dokumentów, które mogłyby mieć wpływ na wartość nieruchomości określoną w opinii.
- 15.10. Operat został sporządzony w jednym egzemplarzu, zawiera 52 ponumerowane strony.

16. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA

17. ZAŁĄCZNIKI

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

Załącznik 17.1.
Dokumentacja fotograficzna

Działka nr 1656

Dojazd do nieruchomości



Działka nr 1656



Działka nr 1745



Załącznik 17.2.
Protokół z oględzin

Protokół z oględzin nieruchomości	
Adres nieruchomości.....	dz. nr 1656, 1745, 05-640 Mogielnica
Imię i nazwisko właściciela.....	Pan. J. Jankowski, Pan. J. Jankowski, Pan. S. Jankowski
Rodzaj własności.....	całkowita, własność, nieruchomości, gruntowy
Otoczenie nieruchomości	
.....	droga publiczna, zabudowa
.....
.....
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

Wchodzący w skład nieruchomości budynek szklany
 Piętro Stalowa
 Brak uwagi co do wyznaczenia

Czy nieruchomość jest ubezpieczona?

Tak / Nie (jeśli tak to jaki zakres)

brak ubezpieczenia

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 Pani Jolanty Karoliny, Pani Tatyliny Łukaszki
 Pani Stawonka Łukaszki

.....

04.03.26 Piotr Stawiński

(data i podpis osoby udostępniającej)

(data i podpis osoby sporządzającej protokół)

Sędzi Sądowy 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 26-010 Radom
 tel. 797 444 767



Załącznik 17.3.
Ubezpieczenie OC



CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

Centrum Wyceny Piotr Stawiński

26-610 Radom, Koszarowa 1 / 4

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0018632

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

na okres: 11/05/2025 - 10/05/2026
na sumę gwarancyjną: 1 000 000 EUR
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