

OPERAT SZACUNKOWY

nieruchomość gruntowa
- działka nr 1642/1 i nr 1643/1 zabudowana
budynkiem mieszkalnym
adres: ul. Dziarnowska 67
- działki niezabudowane, 1643/3, 1645/1
położona w Mogielnicy
Powiat grójecki

***podejście porównawcze, metoda porównywania parami
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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - działka numer 1642/1 o powierzchni 0,0690 ha i 1643/1 o powierzchni 0,0513 ha zabudowane budynkiem mieszkalnym, - niezabudowane działki nr: <ul style="list-style-type: none"> - 1643/3 o powierzchni 0,0201 ha, - 1645/1 o powierzchni 0,0531 ha, <p>położona w Mogielnicy przy ulicy Dziarnowskiej 67. Łączna powierzchnia działek wynosi 0,1935 ha. Według zapisów w ewidencji gruntów i budynków powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego wynosi 181,0m², powierzchnia użytkowa (bez piwnicy) według wykonanych pomiarów wynosi 245,44m². Dla przedmiotowej nieruchomości gruntowej Sąd Rejonowy w Grójcu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW RA1G/00097263/1.</p> <p style="text-align: center;"><u>Brak informacji odnośnie wpisu do rejestru zabytków.</u> <u>Nieruchomość ubezpieczona w pełnym zakresie.</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 (z uwzględnieniem obciążenia ograniczonym prawem rzeczowym) wynosi:</u></p> <p style="text-align: center;">604 240,00 zł <i>Słownie: sześćset cztery tysiące dwieście czterdzieści złotych</i></p> <p style="text-align: center;">Wartość likwidacyjna całej nieruchomości wynosi:</p> <p style="text-align: center;">453 180,00 zł <i>Słownie: czterysta pięćdziesiąt trzy tysiące sto osiemdziesiąt złotych</i></p> <p style="text-align: center;">Wartość rynkowa ograniczonego prawa rzeczowego służebności drogi koniecznej ustanowionej na działce nr 1643/3 wynosi:</p> <p style="text-align: center;">2 760,00 zł <i>Słownie: dwa tysiące siedemset sześćdziesiąt złotych</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.....	7
5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości.....	7
5.2. Lokalizacja, opis stanu otoczenia nieruchomości, wielkość, charakter, i stopień zurbanizowania	27
5.3. Opis stanu techniczno - użytkowego i wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej	29
5.4. Opis stanu zagospodarowania.....	54
6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM	56
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU.....	57
7.1. Rodzaj i obszar rynku.	57
7.2. Stan i stopień rozwoju rynku w odniesieniu do rodzaju nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny.....	57
7.3. Określenie poprawki ze względu na trend czasowy.....	58
7.4. Określenie wag cech rynkowych i ich ocena.....	58
8. PRZEDSTAWIENIE I UZASADNIENIE WYBORU PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY	60
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ	62
9.1. Zestawienie nieruchomości porównawczych.	62
9.2. Określenie wpływu cechy rynkowej na wartość wycenianej nieruchomości	63
9.3. Zestawienie nieruchomości w parach porównawczych oraz obliczenie średniej ceny rynkowej wycenianej nieruchomości	64
10. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU.....	66
10.1. Rodzaj i obszar rynku, okres badania cen.....	66
10.2. Stan i stopień rozwoju rynku w odniesieniu do rodzaju nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny.....	66
11. PRZEDSTAWIENIE I UZASADNIENIE WYBORU PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY	68
12. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ	69
12.1. Określenie poprawki ze względu na trend czasowy.....	69
12.2. Określenie wag cech rynkowych i ich ocena.....	69
12.3. Charakterystyka nieruchomości porównawczych o cenie min. i cenie max.	71
12.4. Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości, wyeksponowanie jej cech rynkowych oraz cech rynkowych nieruchomości, o cenie min. i max.	72
12.5. Określenie ceny transakcyjnej średniej (C_{SR}) ze zbioru transakcji przyjętych do analizy	72
12.6. Określenie zakresu sumy współczynników korygujących	72
12.7. Określenie wag każdej cechy rynkowej oraz zakresu współczynników korygujących tych cech	73
12.8. Określenie wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości	73
13. OBLICZENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ SŁUŻEBNOŚCI DROGI KONIECZNEJ	74
14. OBLICZENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ CAŁEJ NIERUCHOMOŚCI Z UWZGLĘDNIENIEM OBCIĄŻENIA OGRANICZONYM PRAWEM RZECZOWYM	75
14.1. Obliczenie wartości likwidacyjnej	75
15. WYNIK KOŃCOWY	75
16. KLAUZULE I OGRANICZENIA	76
17. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA.....	76
18. ZAŁĄCZNIKI	76

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1 Przedmiot wyceny

1.1.1. Rodzaj wycenianej nieruchomości

Przedmiot wyceny stanowi nieruchomość gruntowa – dwie działki zabudowane budynkiem mieszkalnym oraz dwie działki niezabudowane.

1.1.2. Położenie – adres nieruchomości

Budynek, o którym mowa w punkcie 1.1.1, zlokalizowany jest na dwóch działkach ewidencyjnych nr 1642/1 oraz 1643/1 położonych w Mogielnicy przy ulicy Dziarnowskiej 67 oraz dwie niezabudowane działki nr 1643/3, 1645/1 położone są w Mogielnicy, powiat grójecki.

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 nieruchomości gruntowej Sąd Rejonowy w Grójcu, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW RA1G/00097263/1.

1.2. Zakres i uwarunkowania wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej składającej się z dwóch działek zabudowanych budynkiem mieszkalnym oraz dwóch działek niezabudowanych.

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.).

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. Mączyńska, M. Prystupa, K. Rygiel, Poltext Warszawa 2004r.
- *„Nieruchomości – Zagadnienia Prawne”*, H. Kisielowska Wydanie II zmienione, Wydawnictwo Prawnicze LEXISNEXIS, Warszawa 2004r.
- *„Gospodarka Nieruchomościami”* R. Cymerman, G. Jesiotr, M. Jesiotr – Politechnika Koszalińska, Koszalin 2008r.

3.4. Źródła danych o nieruchomości

- Badanie księgi wieczystej nr RA1G/00097263/1 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 583/2024,
- 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 oględzin nieruchomości stanowi załącznik),
- Wizja lokalna nieruchomości szacowanej oraz nieruchomości przyjętych do porównań w procesie wyceny,
- Uchwała II(18)98 z dnia 1998-11-25 - Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Mogielnicy,
- Informacje o cenach transakcyjnych nieruchomości gruntowych zabudowanych i niezabudowanych uzyskane z Wydziału Geodezji, Kartografii, Katastru i Nieruchomości, Starostwa Powiatowego w Grójcu, ul. Piłsudskiego 59, 05-600 Grójec,
- 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**5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości**

Stan prawny nieruchomości gruntowej określono na podstawie badania księgi wieczystej nr RA1G/00097263/1 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		4	14
Działki ewidencyjne			
Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki		1642/1	1
Identyfikator działki		140607 4.0001.1642/1	
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)		0001, MOGIELNICA	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)		Lp. 1. 1 MAZOWIECKIE, GRÓJECKI, MOGIELNICA, MOGIELNICA	
Ulica		DZIARNOWSKA	
Sposób korzystania		B - TERENY MIESZKANIOWE	
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)		RA1G / 00028639 / 4, 0,0690 HA	
Lp. 2.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki		1643/1	1, 7
Identyfikator działki		140607 4.0001.1643/1	
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)		0001, MOGIELNICA	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)		Lp. 1. 1 MAZOWIECKIE, GRÓJECKI, MOGIELNICA, MOGIELNICA	
Ulica		DZIARNOWSKA	
Sposób korzystania		B - TERENY MIESZKANIOWE	
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)		RA1G / 00021508 / 8, 0,0513 HA	
Lp. 3.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki		1643/3	1, 7
Identyfikator działki		140607 4.0001.1643/3	
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)		0010, MOGIELNICA	

Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	MAZOWIECKIE, GRÓJECKI, MOGIELNICA, MOGIELNICA	
Ulica	DZIARNOWSKA			
Sposób korzystania	B - TERENY MIESZKANIOWE			
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	RA1G / 00021508 / 8, 0,0201 HA			
Lp. 4.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki	1645/1			1, 11, 12
Identyfikator działki	140607 4.0001.1645/1			
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0001, MOGIELNICA			
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	MAZOWIECKIE, GRÓJECKI, MOGIELNICA, MOGIELNICA	
Ulica	DZIARNOWSKA			
Sposób korzystania	B - TERENY MIESZKANIOWE			
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	RA1G / 00046588 / 3, 0,0531 HA			
				Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	0,1935 HA			14

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

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

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ				
Właściciele				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj współności)	Lp. 1.	4	1 / 1	---17
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	JAN KONSTANTY ŁUKOWSKI, WŁADYSŁAW, CZESŁAWA, 56042907658			

Podstawa nabycia:

-UMOWY DAROWIZN, 583/2024, 2024-03-22.

Własność wycenianej nieruchomości w udziale 1/1 przysługuje:

- JAN KONSTANTY ŁUKOWSKI.

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA			
Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)			
1. DZ. KW. / RA1G / 2499 / 26 / 1 - 2026-02-12, 13:52:47 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI			
Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	2		9, 10
Rodzaj wpisu	OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE		
Treść wpisu	SŁUŻEBNOŚĆ DROGI KONIECZNEJ PRZEZ DZIAŁKĘ NR 1643/3 NA RZECZ KAŻDOCZESNEGO WŁAŚCICIELA DZIAŁEK NR 1643/2, 1644 I 1645/2		
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	PRZENIESIONO Z URZĘDU Z KW NUMER RA1G/00021508/8 WOBEC PRZENIESIENIA Z NIEJ CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI (DZIAŁKI NR 1643/3)	

Podstawą wpisu w dziale III – Prawa, roszczenia i ograniczenia są:

- ART. 290 § 2 KODEKSU CYWILNEGO W ZWIĄZKU Z § 93 UST. 2 ROZPORZĄDZENIA MINISTRA SPRAWIEDLIWOŚCI Z DNIA 15 LUTEGO 2016 ROKU W SPRAWIE ZAKŁADANIA I PROWADZENIA KSIĄG WIECZYSTYCH W SYSTEMIE TELEINFORMATYCZNYM (DZ. U. Z 2016 ROKU, POZ. 312 ZE ZM.),
- UGODA SĄDOWA, I NS 68/94, 1994-02-23.

Uwaga!!!

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

DZIAŁ IV - HIPOTEKA			
Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	1		18
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 FIRMĄ: 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 / 00055092 / 5
		Nr hipoteki	3
	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.	MIROŚLAW 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.

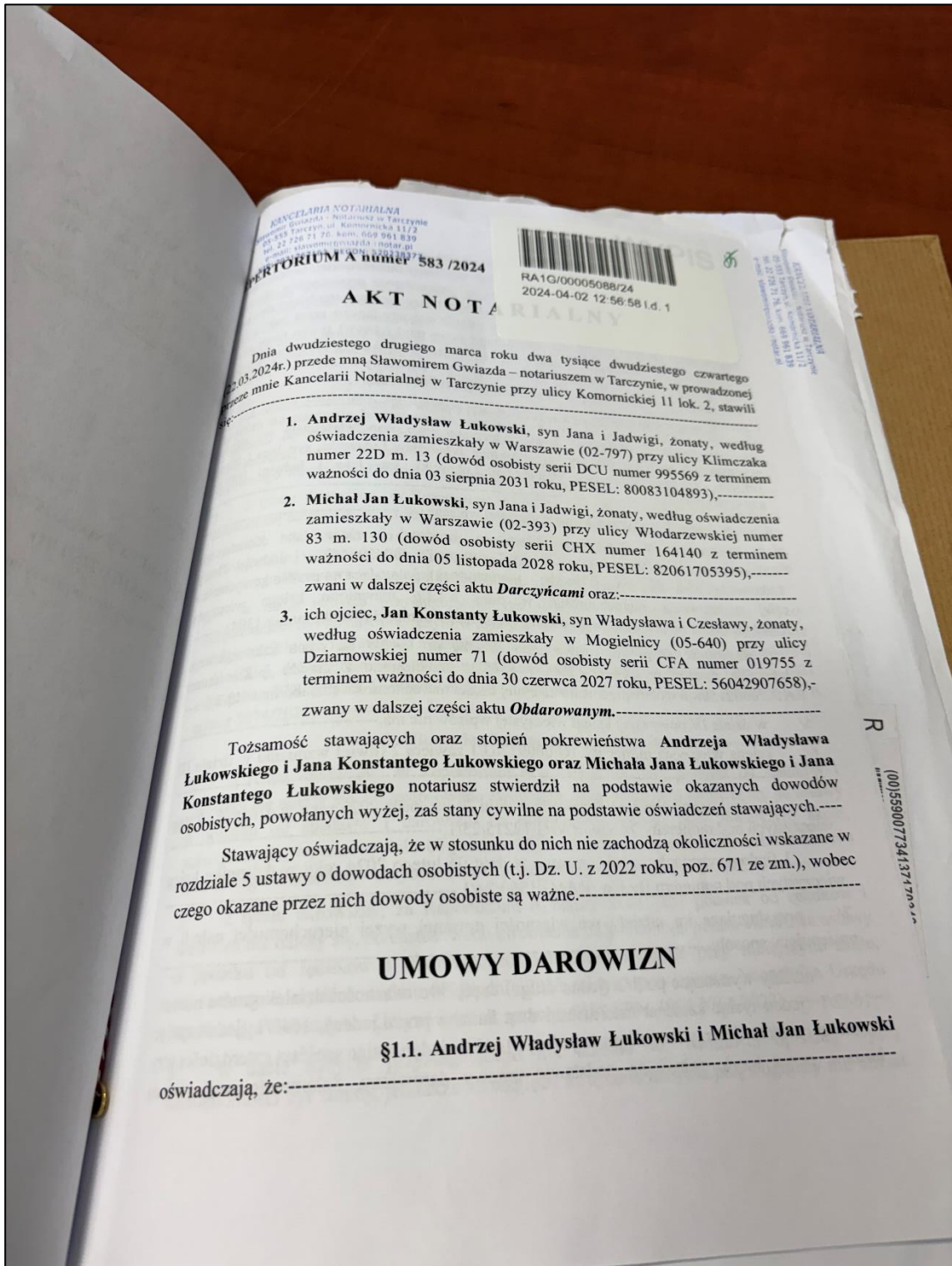
Źródło: MS- EKW

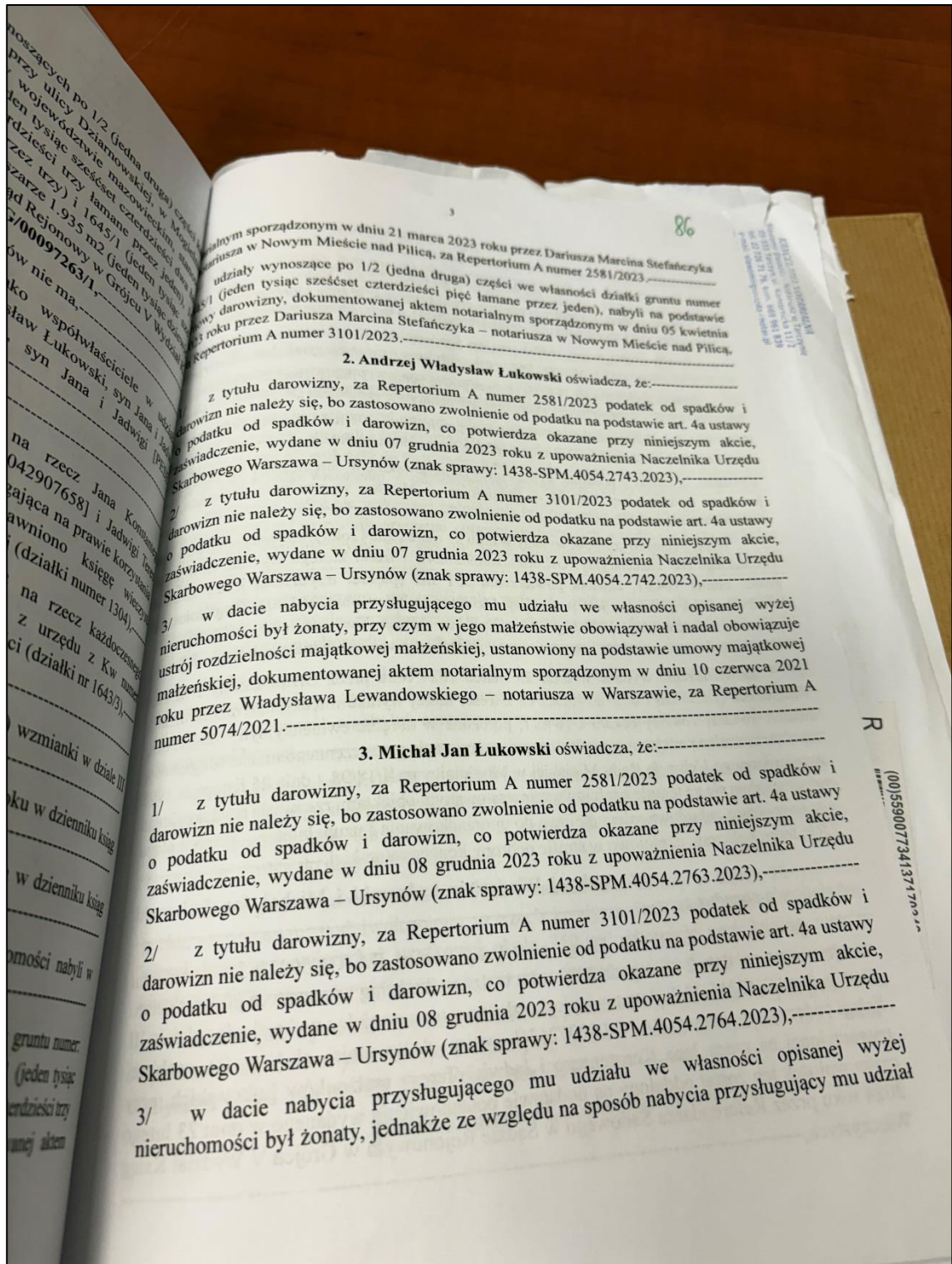
Stosownie do art. 313 ust. 2 i 3 Ustawy z dnia 28 lutego 2003r. Prawo upadłościowe (Dz. U. 2024 poz. 794 z późn. zm.) – cyt.

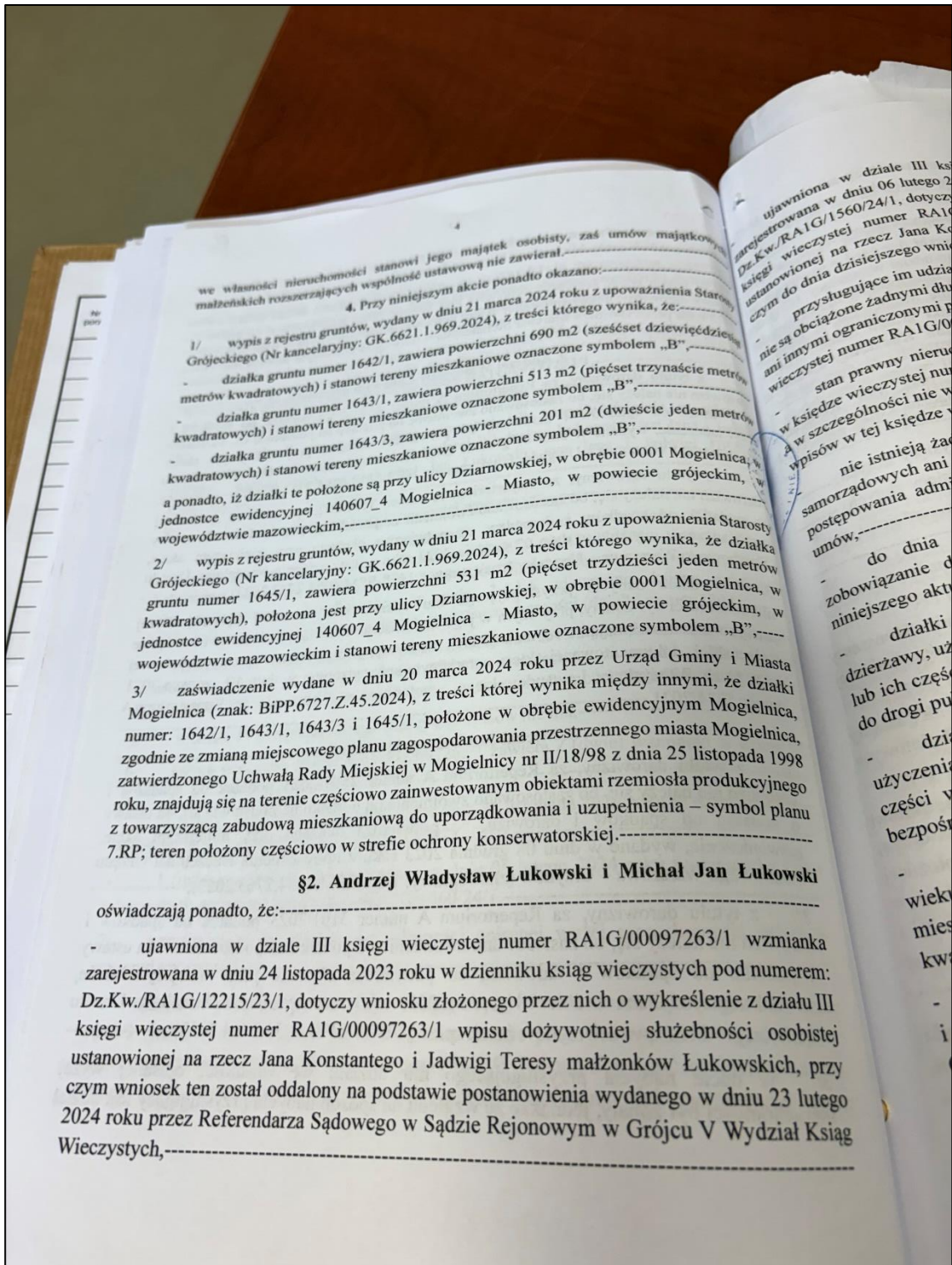
2. „Sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej albo nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych syndykowi w terminie określonym w art. 51 postanowienie o ogłoszeniu upadłości ust. 1 pkt 5. W miejsce prawa, które wygasło, 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 583/2024







we własności nieruchomości stanowi jego majątek osobisty, zaś umów majątkowych małżeńskich rozszerzających wspólność ustawową nie zawierał.

4. Przy niniejszym akcie ponadto okazano:

1/ wypis z rejestru gruntów, wydany w dniu 21 marca 2024 roku z upoważnienia Starosty Grójeckiego (Nr kancelaryjny: GK.6621.1.969.2024), z treści którego wynika, że:

- działka gruntu numer 1642/1, zawiera powierzchnię 690 m² (sześćset dziewięćdziesiąt metrów kwadratowych) i stanowi tereny mieszkaniowe oznaczone symbolem „B”;
- działka gruntu numer 1643/1, zawiera powierzchnię 513 m² (pięćset trzydzieści trzy metrów kwadratowych) i stanowi tereny mieszkaniowe oznaczone symbolem „B”;
- działka gruntu numer 1643/3, zawiera powierzchnię 201 m² (dwieście jeden metrów kwadratowych) i stanowi tereny mieszkaniowe oznaczone symbolem „B”;

a ponadto, iż działki te położone są przy ulicy Dziarnowskiej, w obrębie 0001 Mogielnica, w jednostce ewidencyjnej 140607_4 Mogielnica - Miasto, w powiecie grójeckim, w województwie mazowieckim,

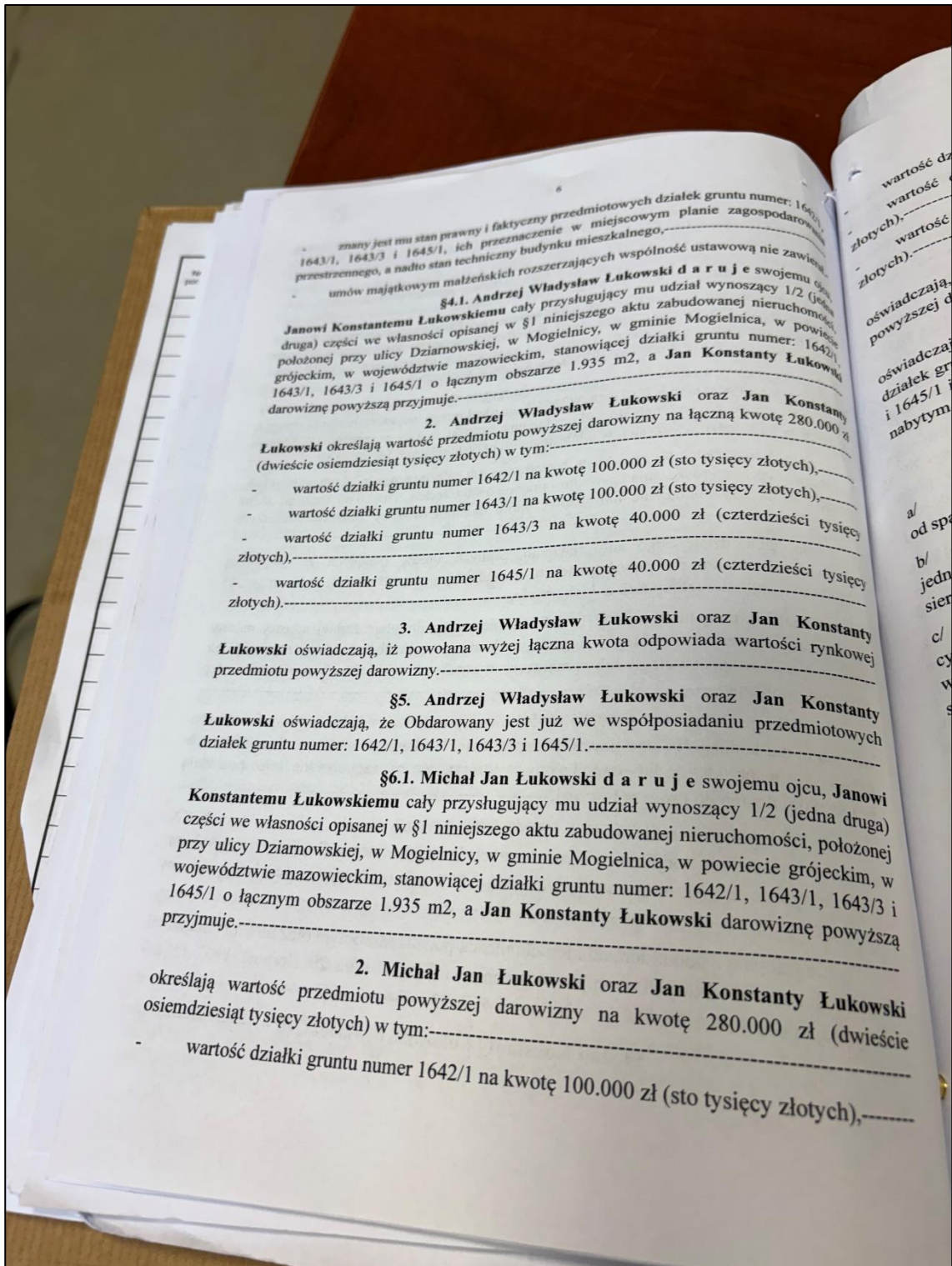
2/ wypis z rejestru gruntów, wydany w dniu 21 marca 2024 roku z upoważnienia Starosty Grójeckiego (Nr kancelaryjny: GK.6621.1.969.2024), z treści którego wynika, że działka gruntu numer 1645/1, zawiera powierzchnię 531 m² (pięćset trzydzieści jeden metrów kwadratowych), położona jest przy ulicy Dziarnowskiej, w obrębie 0001 Mogielnica, w jednostce ewidencyjnej 140607_4 Mogielnica - Miasto, w powiecie grójeckim, w województwie mazowieckim i stanowi tereny mieszkaniowe oznaczone symbolem „B”;

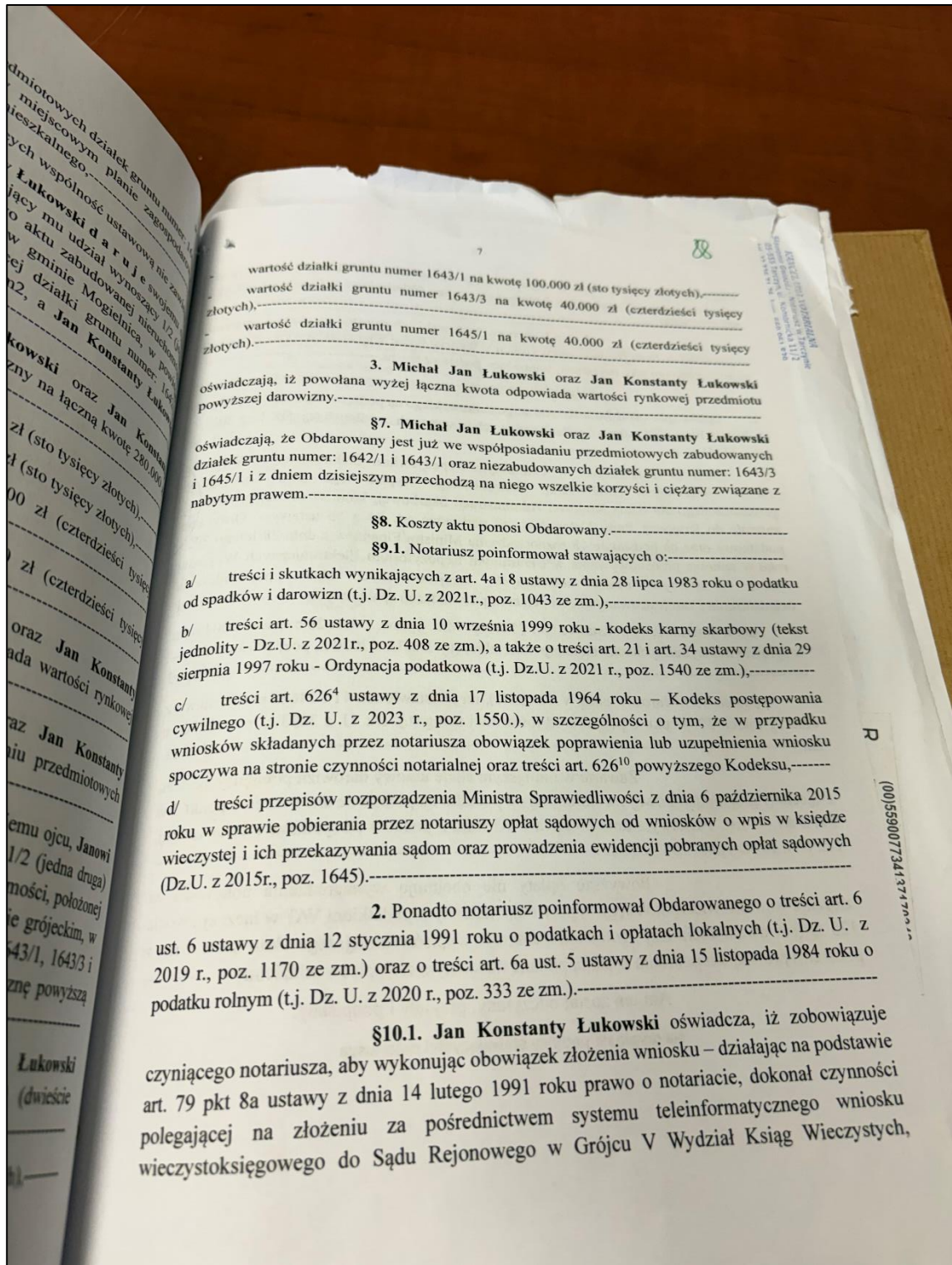
3/ zaświadczenie wydane w dniu 20 marca 2024 roku przez Urząd Gminy i Miasta Mogielnica (znak: BiPP.6727.Z.45.2024), z treści której wynika między innymi, że działki numer: 1642/1, 1643/1, 1643/3 i 1645/1, położone w obrębie ewidencyjnym Mogielnica, zgodnie ze zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mogielnica, zatwierdzonego Uchwałą Rady Miejskiej w Mogielnicy nr II/18/98 z dnia 25 listopada 1998 roku, znajdują się na terenie częściowo zainwestowanym obiektami rzemiosła produkcyjnego z towarzyszącą zabudową mieszkaniową do uporządkowania i uzupełnienia – symbol planu 7.RP; teren położony częściowo w strefie ochrony konserwatorskiej.

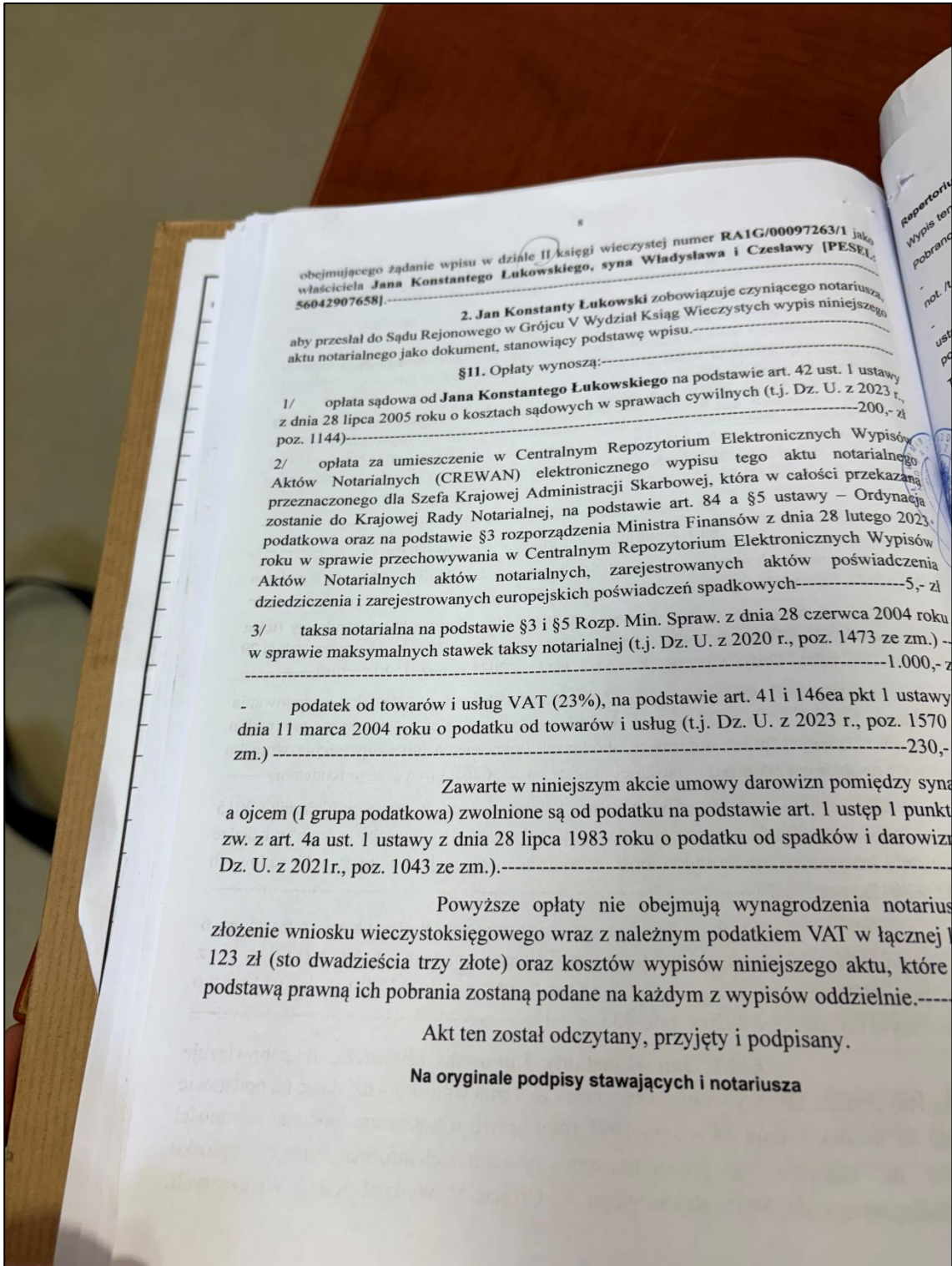
§2. Andrzej Władysław Łukowski i Michał Jan Łukowski

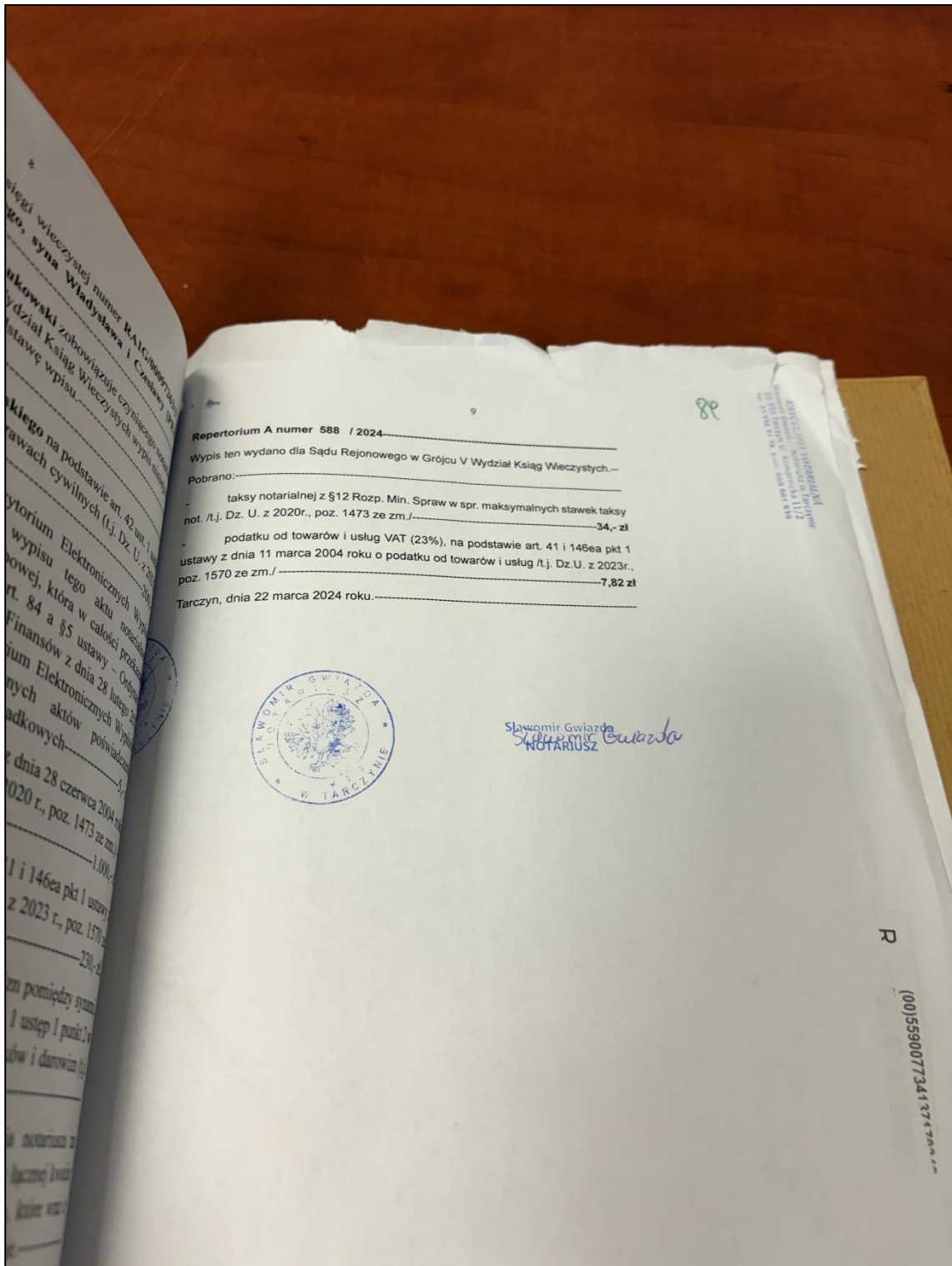
oświadczają ponadto, że:

- ujawniona w dziale III księgi wieczystej numer RA1G/00097263/1 wzmianka zarejestrowana w dniu 24 listopada 2023 roku w dzienniku ksiąg wieczystych pod numerem: Dz.Kw./RA1G/12215/23/1, dotyczy wniosku złożonego przez nich o wykreślenie z działu III księgi wieczystej numer RA1G/00097263/1 wpisu dożywotniej służebności osobistej ustanowionej na rzecz Jana Konstantego i Jadwigi Teresy małżonków Łukowskich, przy czym wniosek ten został oddalony na podstawie postanowienia wydanego w dniu 23 lutego 2024 roku przez Referendarza Sądowego w Sądzie Rejonowym w Grójcu V Wydział Ksiąg Wieczystych,





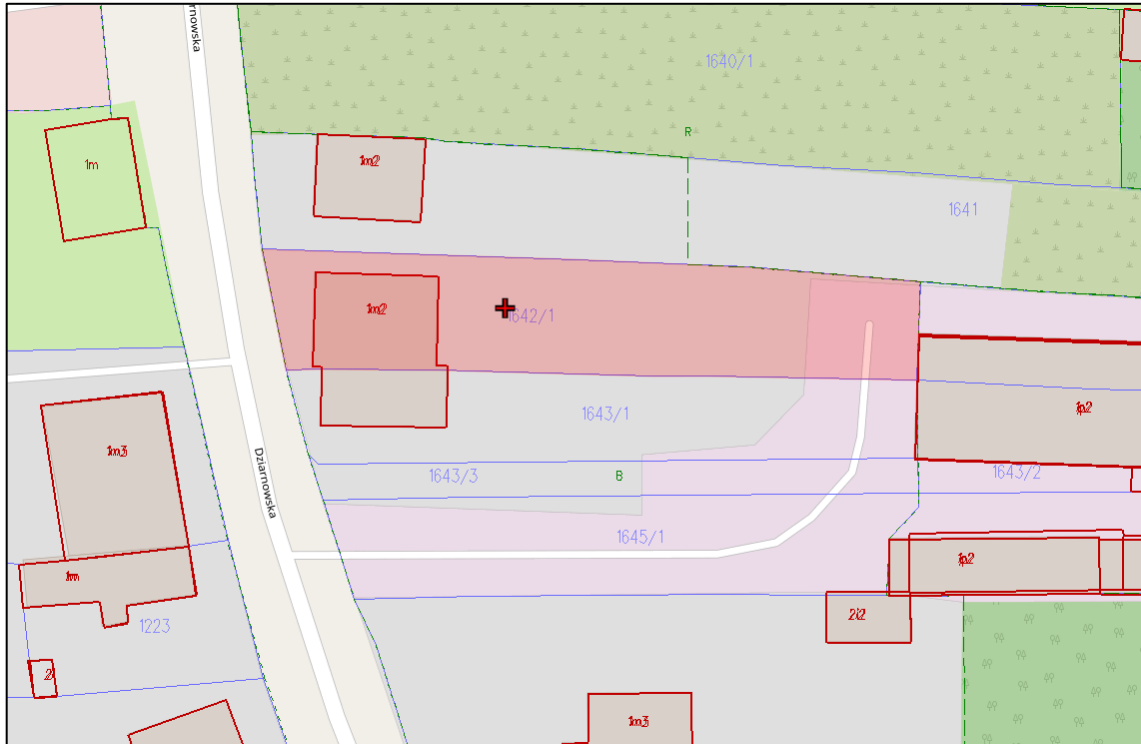




Źródło: Akta KW

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

Działka nr 1642/1



Źródło: grojec.geoportal2.pl

Grunt (działka nr 1642/1)

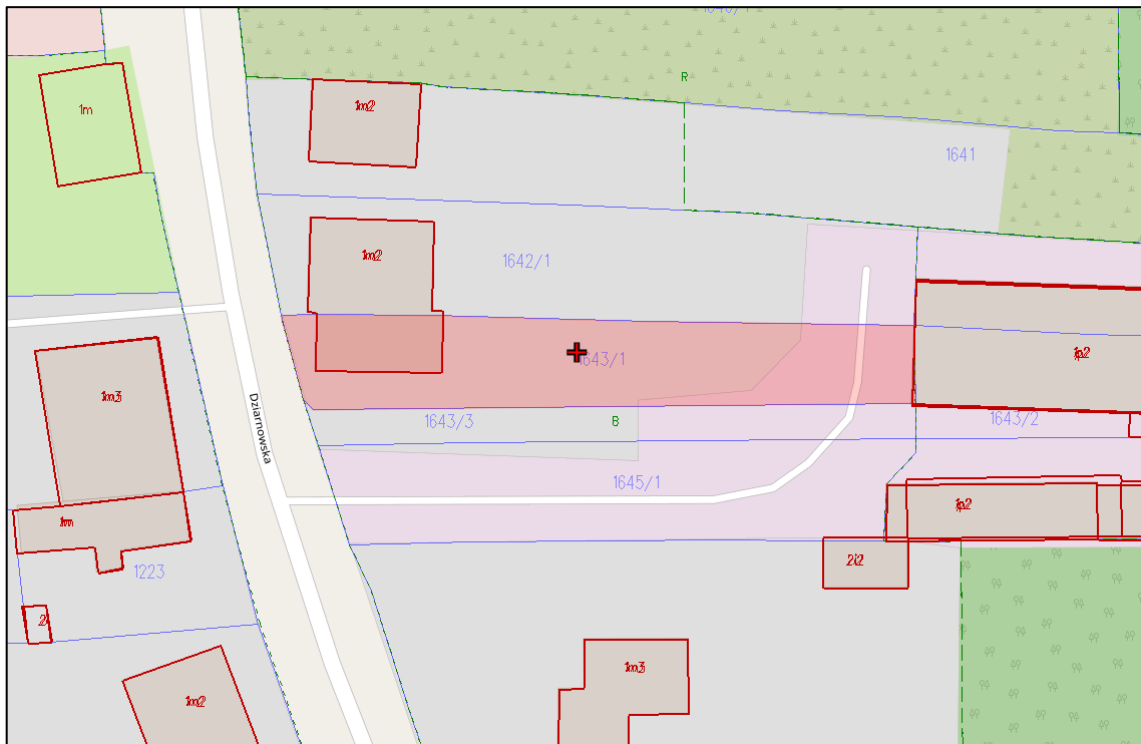
Identyfikator działki: 140607_4.0001.1642/1,
Działka gruntu nr ew. 1642/1,
Województwo: MAZOWIECKIE,
Powiat: grójecki,
Jednostka ewidencyjna: 140607_4 – MOGIELNICA - MIASTO,
Obręb: 0001 – MOGIELNICA,
JRG: G. 10127,
Numer KW: RA1G/00097263/1,
Powierzchnia ewidencyjna: 0,0690 ha,
Klasoużytek B: pow. 0,0690 ha (B – Tereny mieszkaniowe),
 Użytek
 Identyfikator użytku: 140607_4.0001.UG.585
 Oznaczenie użytku: B
 Numer użytku: 585
 Numer obrębu: 0001

Nazwa obrębu: MOGIELNICA
Gmina: Mogielnica

Budynek mieszkalny

Nazwa: 1232,
Id. budynku: 140607_4.0001.1232_BUD
Województwo: MAZOWIECKIE,
Powiat: grójecki,
Jednostka ewidencyjna: 140607_4 – MOGIELNICA - MIASTO,
Obręb: 0001 – MOGIELNICA,
JRG: G. 10127,
Rodzaj wg KŚT: Budynki mieszkalne,
Powierzchnia zabudowy: 181 m²,
Liczba kondygnacji nadziemnych: 2,
Liczba kondygnacji podziemnych: 1,
Adresy: DZIARNOWSKA 67,
Materiał ścian zewnętrznych: Mur,
Rok zakończenia budowy: 1992.

Działka nr 1643/1

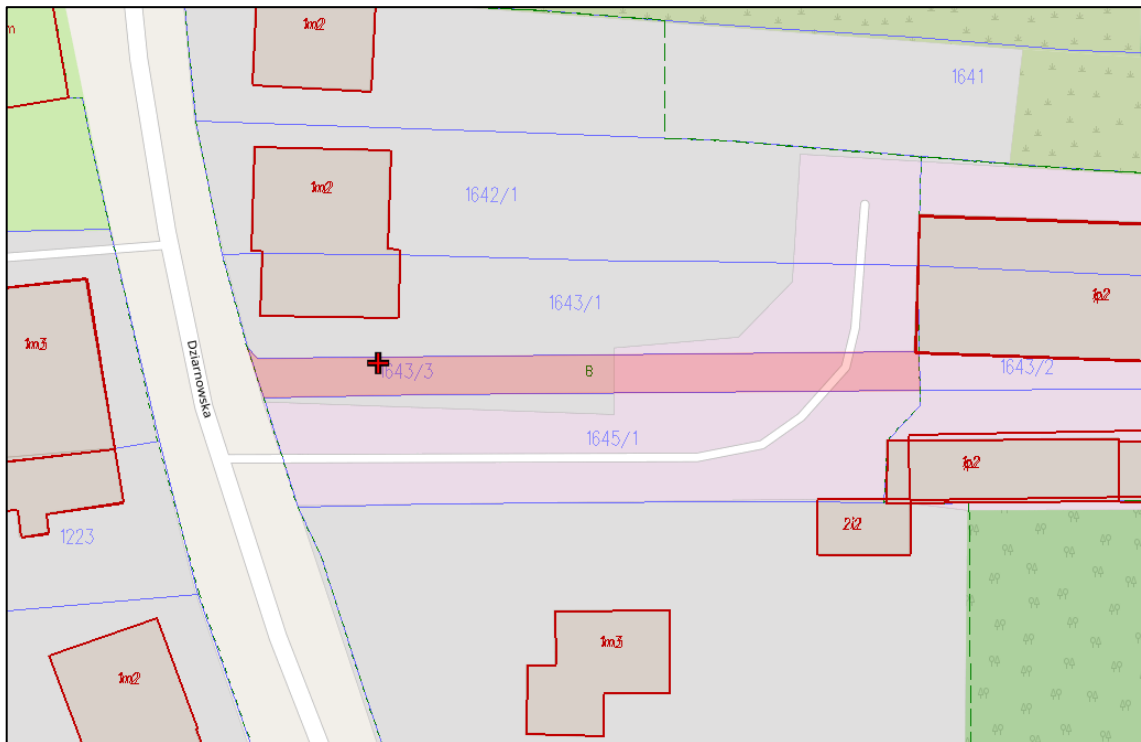


Źródło: grojec.geoportal2.pl

Grunt (działka nr 1643/1)

Identyfikator działki: 140607_4.0001.1643/1,
Działka gruntu nr ew. 1643/1,
Województwo: MAZOWIECKIE,
Powiat: grójecki,
Jednostka ewidencyjna: 140607_4 – MOGIELNICA - MIASTO,
Obręb: 0001 – MOGIELNICA,
JRG: G. 10127,
Numer KW: RA1G/00097263/1,
Powierzchnia ewidencyjna: 0,0513 ha,
Klasoużytek B: pow. 0,0513 ha (B – Tereny mieszkaniowe),
 Użytek
 Identyfikator użytku: 140607_4.0001.UG.585
 Oznaczenie użytku: B
 Numer użytku: 585
 Numer obrębu: 0001
 Nazwa obrębu: MOGIELNICA
 Gmina: Mogielnica

Działka nr 1643/3



Źródło: grojec.geoportal2.pl

Grunt (działka nr 1643/3)

Identyfikator działki: 140607_4.0001.1643/3,

Działka gruntu nr ew. 1643/3,

Województwo: MAZOWIECKIE,

Powiat: grójecki,

Jednostka ewidencyjna: 140607_4 – MOGIELNICA - MIASTO,

Obręb: 0001 – MOGIELNICA,

JRG: G. 10127,

Numer KW: RA1G/00097263/1,

Powierzchnia ewidencyjna: 0,0201 ha,

Klasoużytek B: pow. 0,0201 ha (B – Tereny mieszkaniowe),

Użytek

Identyfikator użytku: 140607_4.0001.UG.585

Oznaczenie użytku: B

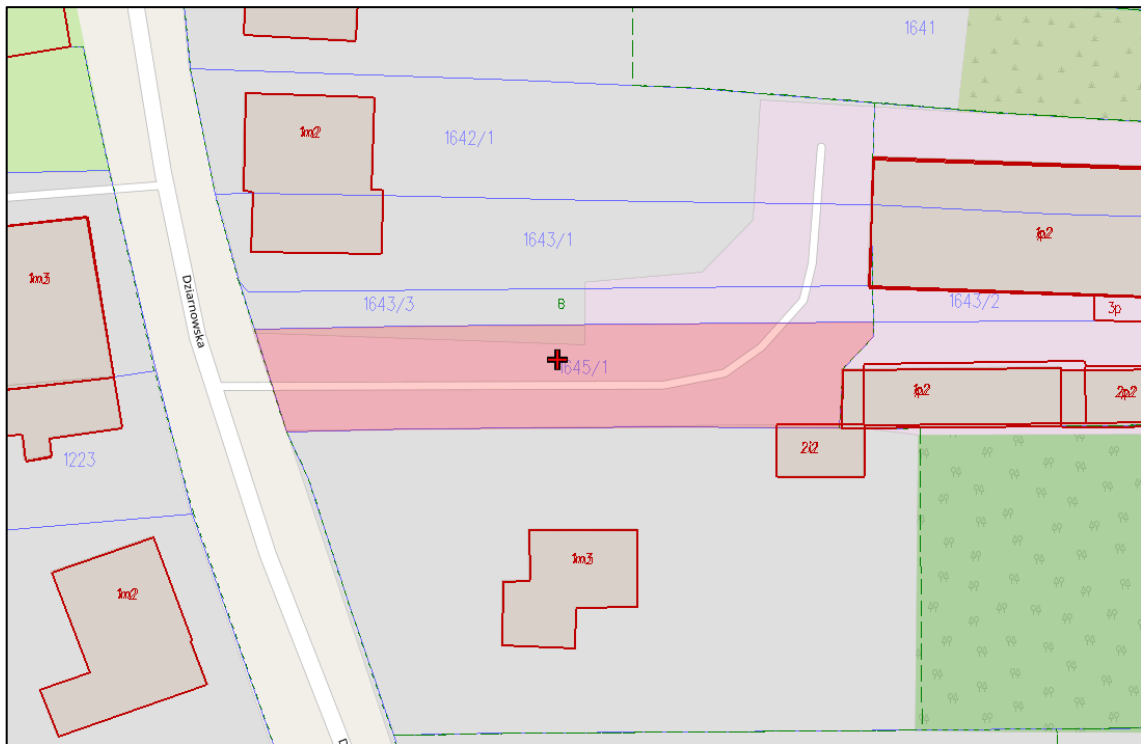
Numer użytku: 585

Numer obrębu: 0001

Nazwa obrębu: MOGIELNICA

Gmina: Mogielnica

Działka nr 1645/1



Źródło: grojec.geoportal2.pl

Grunt (działka nr 1645/1)

Identyfikator działki: 140607_4.0001.1645/1,
Działka gruntu nr ew. 1645/1,
Województwo: MAZOWIECKIE,
Powiat: grójcecki,
Jednostka ewidencyjna: 140607_4 – MOGIELNICA - MIASTO,
Obręb: 0001 – MOGIELNICA,
JRG: G. 10127,
Numer KW: RA1G/00097263/1,
Powierzchnia ewidencyjna: 0,0531 ha,
Klasoużytek B: pow. 0,0531 ha (B – Tereny mieszkaniowe),
 Użytek
 Identyfikator użytku: 140607_4.0001.UG.585
 Oznaczenie użytku: B
 Numer użytku: 585
 Numer obrębu: 0001
 Nazwa obrębu: MOGIELNICA
 Gmina: Mogielnica

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.10127**

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
1642/1	DZIARNOWSKA 67	tereny mieszkaniowe	B	0,0690	0,0690	RA1G/00097263/1
Id działki: 140607_4.0001.1642/1						

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: 140607_4.0001.1232_BUD

Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0.00

Rodzaj wg KŚT: Budynki mieszkalne

Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00

Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00

Liczba kondyg. nad/podz: 2/1

Pow zabud. [m2]: 181

Adres budynku: DZIARNOWSKA 67

Ident. działek: 140607_4.0001.1642/1

1643/1	DZIARNOWSKA 67	tereny mieszkaniowe	B	0,0513	0,0513	RA1G/00097263/1
Id działki: 140607_4.0001.1643/1						
1643/3	DZIARNOWSKA	tereny mieszkaniowe	B	0,0201	0,0201	RA1G/00097263/1
Id działki: 140607_4.0001.1643/3						
1645/1	DZIARNOWSKA 71	tereny mieszkaniowe	B	0,0531	0,0531	RA1G/00097263/1
Id działki: 140607_4.0001.1645/1						

Strona: 1

Razem powierzchnia działek :

0,1935 ha

Słownie : jeden tysiąc dziewięćset trzydzieści pięć m. kwadr.

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

Sporządził : Jolanta Jaszewska

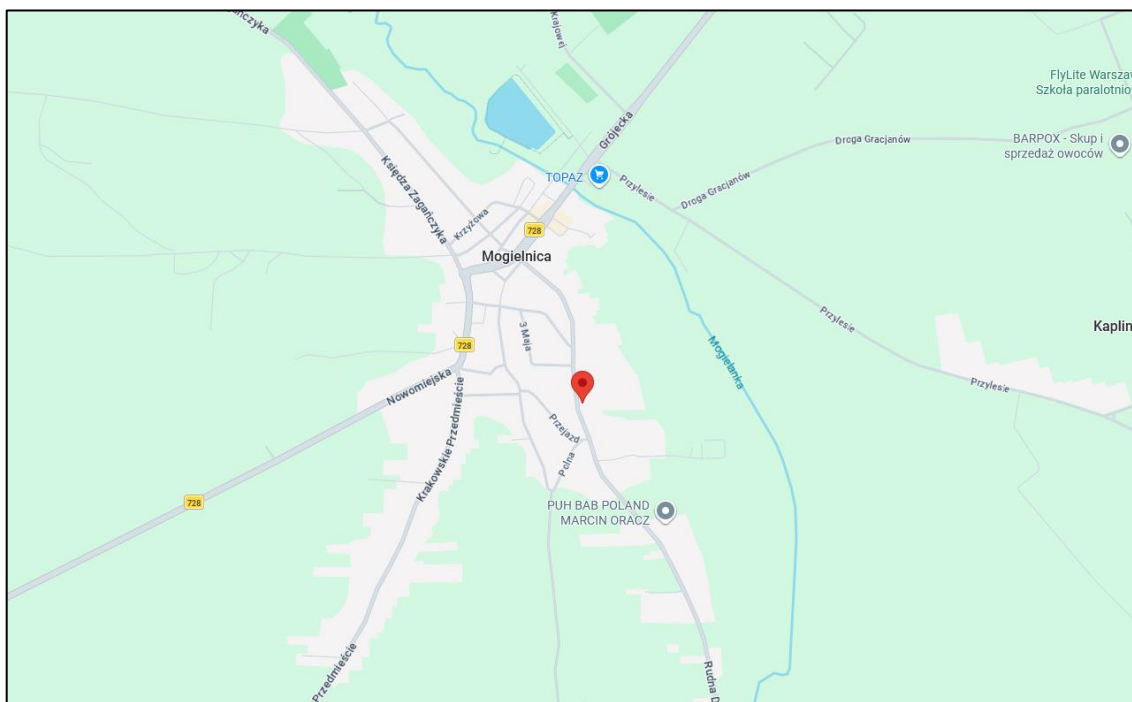
Dokument niniejszy jest przeznaczony
do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

2026-03-19
(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)
Renata Danuta Jaszczerska
Elektronicznie podpisany przez
Renata Danuta Jaszczerska
Data:
2026.03.19
13:51:15 +01'00'

Strona: 2

Źródło: Starostwo Powiatowe w Grójcu

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



Źródło: mapy Google

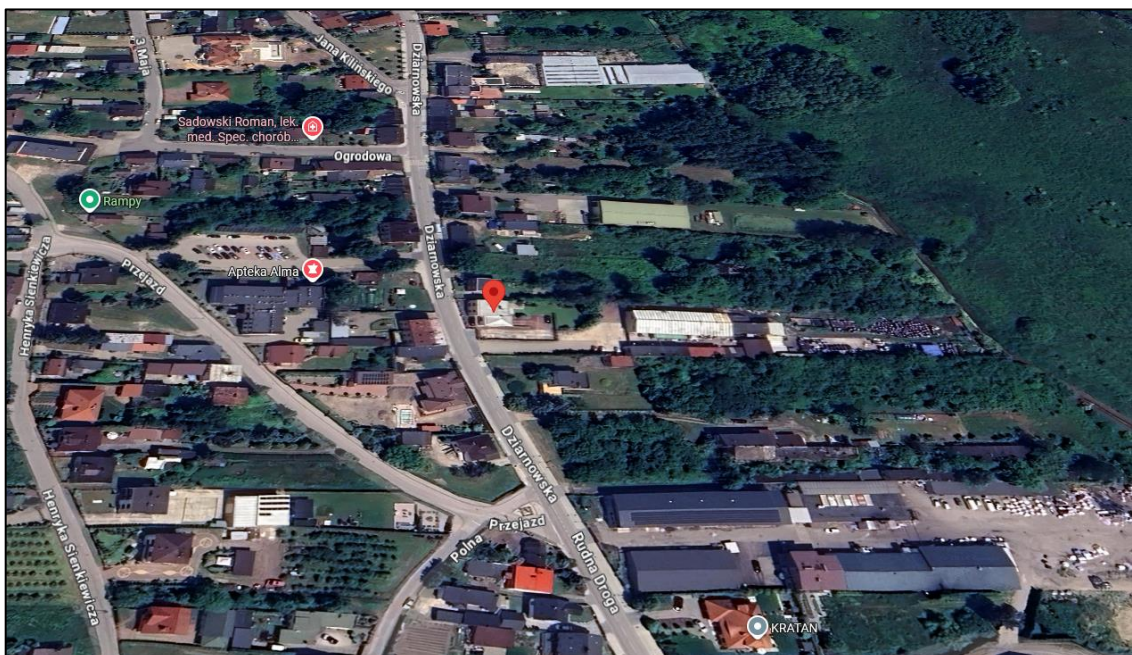
Mogielnica – miasto w Polsce, w woj. mazowieckim, w powiecie grójeckim. Prawa miejskie uzyskała w 1317 roku, co czyni ją jednym z najstarszych miast na Mazowszu. Mogielnica, początkowo własność książęca, a następnie duchowna, w drugiej połowie XVI wieku należała do powiatu bielskiego w województwie rawskim.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

Podstawowy kod pocztowy: 05-640.

Ludność ok. - 2300 mieszkańców

Odległość wycenianej nieruchomości od budynków użyteczności publicznej:

- Sklep wielobranżowy – odległość 400 m,
- Dyskont spożywczy „Biedronka” – odległość 600 m,
- Przystanek autobusowy Mogielnica - odległość 550 m,
- Urząd Miasta i Gminy w Mogielnicy – odległość 500 m,
- Szkoła podstawowa – odległość 950 m,
- Liceum Ogólnokształcące – odległość 700 m,
- Stacja Paliw – odległość 850 m,
- Kościół św. Floriana Męczennika – odległość 550 m,
- Apteka – odległość 25 m,
- Przychodnia SPZOZ w Mogielnicy – odległość 25 m.



Źródło: mapy Google

Sąsiedztwo bezpośrednie

Wyceniane działki stanowią jedną nieruchomość. Od strony północnej i południowej nieruchomość sąsiaduje z zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Od strony wschodniej znajduje się zabudowa przemysłowa, zaś od strony zachodniej ciąg komunikacyjny – ulica Dziarnowska.

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

W dniu oględzin tj. 04.03.2026r. na nieruchomości obecni: Pan Jan Łukowski z żoną oraz biegły sądowy Piotr Stawiński wraz z pracownikiem. W trakcie oględzin ustalono, że przedmiotowy budynek w ewidencji gruntów i budynków przypisany jest do działki nr 1642/1, natomiast fizycznie posadowiony jest na dwóch działkach ewidencyjnych nr 1642/1 i 1643/1. Działka ewidencyjna nr 1642/1 kształtem zbliżona do prostokąta o wymiarach ok. 10 m na 62 m.

Dojazd do nieruchomości



Działka nr 1642/1

Budynek mieszkalny



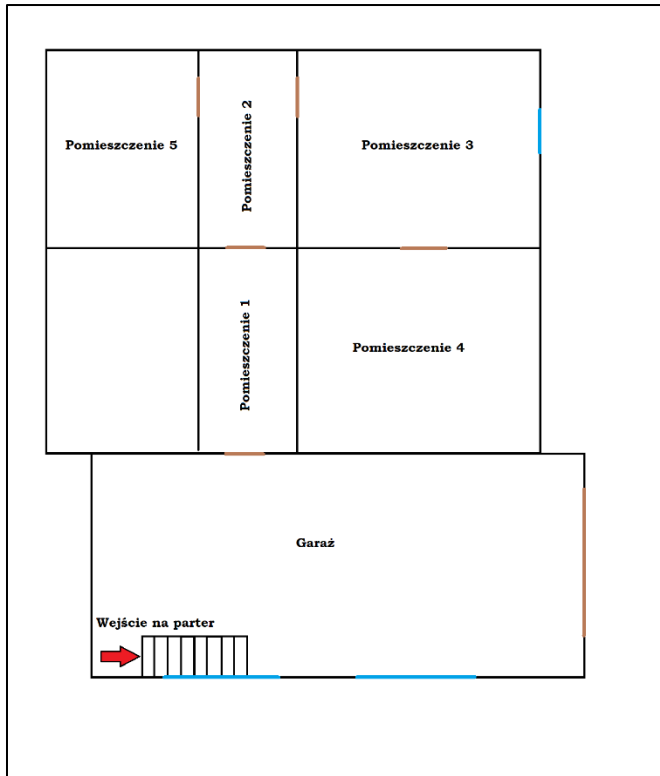


Budynek mieszkalny, o konstrukcji murowanej, dwukondygnacyjny, podpiwniczony, wybudowany na początku XX-wieku. Według zapisów w ewidencji gruntów i budynków budowa zakończona w 1992 roku (uwaga zapis dotyczy rozbudowy budynku, część dobudowana posadowiona jest na działce nr 1643/1). Brak dokumentacji dotyczącej przedmiotowego budynku. Powierzchnia zabudowy według ewidencji gruntów i budynków wynosi 181,00 m², zaś powierzchnia użytkowa według wykonanych pomiarów (bez piwnicy) wynosi 245,44 m². Dach budynku wielospadowy, pokryty blachą. Elewacja budynku otynkowana, pomalowana farbami emulsyjnymi, częściowo wyłożona cegłą klinkierową. Stan budynku określono jako dobry.

Budynek wyposażony w instalacje:

- elektryczną,
- wodociągową (sieć miejska),
- kanalizacyjną (sieć miejska),
- grzewczą – c.o.,
- wentylacyjną,
- gazową.

Rzut piwnicy



Powierzchnia pomieszczeń:
(Według wykonanych pomiarów)

- Garaż – 57,60 m²,
- Pomieszczenie 1 – 9,65 m²,
- Pomieszczenie 2 – 9,41 m²,
- Pomieszczenie 3 – 14,51 m²,
- Pomieszczenie 4 – 14,59 m²,
- Pomieszczenie 5 – 14,88 m²,

Razem – 120,64 m².

Widok wewnątrz budynku

Garaż



Opis stanu i wykończenia:

Garaż – pomieszczenie przeznaczone do garażowania pojazdu oraz składowania/organizacji rzeczy. Posadzka wykończona płytkami (okładzina ceramiczna) z widocznym liniowym odwodnieniem w osi przejazdu; ściany wykończone okładziną z płytek w strefie cokołowej (do wysokości lamperii), powyżej tynkowane/malowane; sufit tynkowany/malowany, z oświetleniem sufitowym (oprawy liniowe). Stolarka: brama garażowa segmentowa, drzwi wewnętrzne do części gospodarczej; grzejniki ścienne oraz instalacje prowadzone po ścianach.

Pomieszczenie 1



Opis stanu i wykończenia:

Pomieszczenie 1 (pomieszczenie gospodarcze/techniczne – przy garażu) – pomieszczenie o funkcji zaplecza techniczno-magazynowego, wykorzystywane do obsługi instalacji oraz składowania. Posadzka wykończona płytkami ceramicznymi (gres), w stanie użytkowym. Ściany tynkowane i malowane na jasny kolor; lokalnie widoczne prowadzenie instalacji (rury) oraz elementy techniczne. Sufit tynkowany, malowany, o obniżonej wysokości; oświetlenie elektryczne sufitowe. Stolarka drzwiowa wewnętrzna typowa (wejście do sąsiedniego pomieszczenia/ciągu komunikacyjnego). W pomieszczeniu znajdują się urządzenia/elementy instalacyjne (m.in. zbiornik/zasobnik, urządzenie techniczne, przewód spalinowy/odprowadzenie), a także regały/półki do przechowywania rzeczy.

Pomieszczenie 2



Opis stanu i wykończenia:

Pomieszczenie 2 (schowek/magazynek – piwniczny) – pomieszczenie o funkcji magazynowej (składowanie rzeczy). Posadzka betonowa, nie wykończona, w stanie użytkowym. Ściany w stanie surowym/tynkowane, z widocznymi nierównościami, miejscowymi zabrudzeniami i ubytkami; prowadzenie instalacji natynkowo (przewody/rurociąg). Sufit w formie stropu betonowego z widocznymi belkami/żebry konstrukcyjnymi, bez wykończenia; oświetlenie prowizoryczne/punktowe. Pomieszczenie bez stałych zabudów, wykorzystywane jako składzik.

Pomieszczenie 3



Opis stanu i wykończenia:

Pomieszczenie 3 – pomieszczenie gospodarcze / magazynowe (piwnica). Pomieszczenie o funkcji składowej, wykorzystywane m.in. do przechowywania rzeczy i sprzętu. Posadzka: betonowa, w stanie surowym, z widocznymi zabrudzeniami użytkowymi. Ściany: murowane, w przeważającej części otynkowane/wykończone „na surowo”, miejscami ubytki i przebarwienia powierzchni. Sufit/strop: niski, z widoczną konstrukcją stropu (cegła) oraz elementami stalowymi, instalacje prowadzone natynkowo. Stolarka/okna: niewielkie okno piwniczne doświetlające pomieszczenie.

Pomieszczenie 4



Opis stanu i wykończenia:

Pomieszczenie 4 – pomieszczenie gospodarcze / magazynowe (piwnica). Pomieszczenie o funkcji składowej, wykorzystywane do przechowywania materiałów i sprzętu. Posadzka: betonowa, w stanie surowym, stan użytkowy. Ściany: murowane/tynkowane, wykończenie surowe, widoczne zabrudzenia oraz miejscowe ubytki/odspojenia tynku. Sufit/strop: niski, z widocznymi elementami konstrukcyjnymi i licznymi odspojeniami/łuszczeniem powłok malarskich; instalacje prowadzone natynkowo.

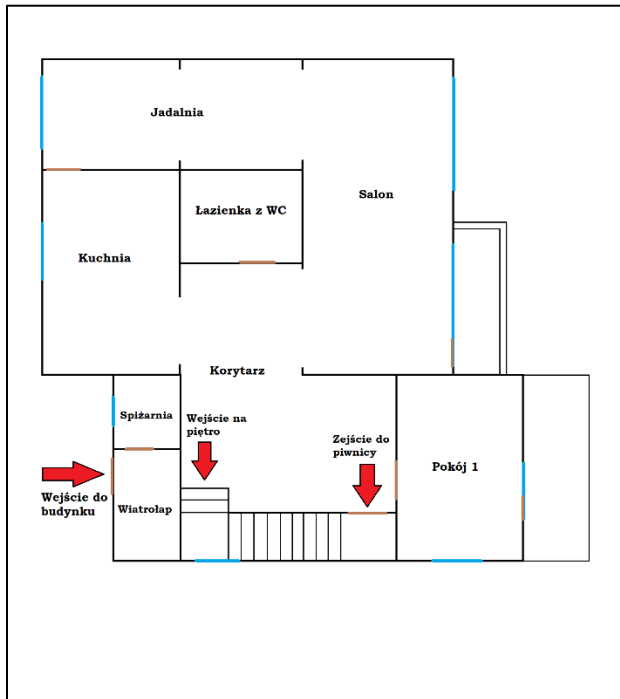
Pomieszczenie 5



Opis stanu i wykończenia:

Pomieszczenie 5 – pomieszczenie gospodarcze / techniczne (piwnica). Pomieszczenie o funkcji składowo-technicznej, wykorzystywane do przechowywania rzeczy oraz obsługi instalacji. Posadzka: betonowa, surowa, miejscowo zabrudzona. Ściany: murowane/tynkowane, wykończenie surowe, liczne przebarwienia, nierówności oraz miejscowe ubytki. Sufit/strop: niski, z widocznymi odspojeniami/łuszczeniem powłok, instalacje prowadzone natynkowo (rury/przewody).

Rzut parteru



Powierzchnia pomieszczeń:
(Według wykonanych pomiarów)

- Wiatrołap – 3,96 m²,
- Korytarz – 25,46 m²,
- Salon – 30,07 m²,
- Kuchnia – 15,76 m²,
- Spiżarnia – 2,20 m²,
- Łazienka z WC – 4,42 m²,
- Jadalnia – 24,28 m²,
- Pokój 1 – 15,81 m².

Razem – 120,96 m².

Widok wewnątrz budynku

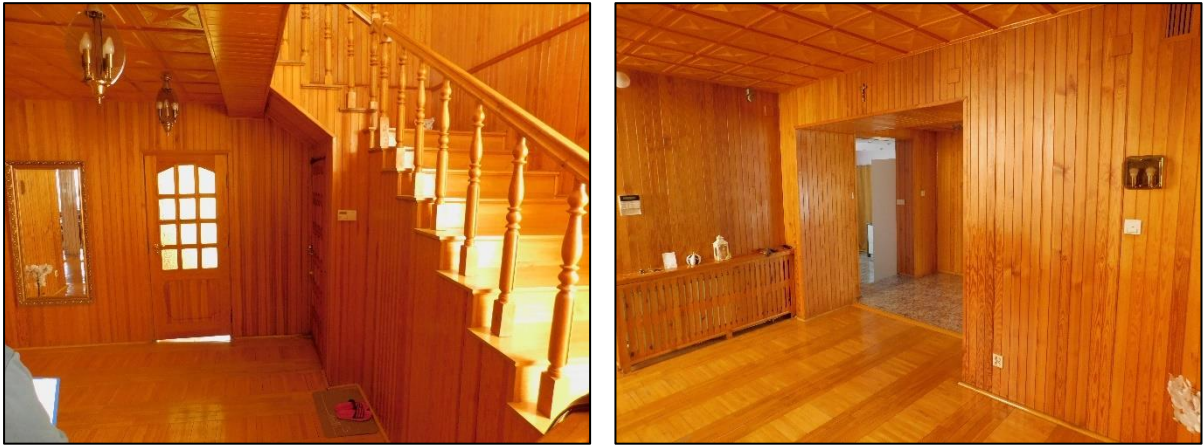
Wiatrołap



Opis stanu i wykończenia:

Wiatrołap – pomieszczenie wejściowe pełniące funkcję komunikacyjno-gospodarczą (strefa rozbierania/obuwia). Posadzka z płytek ceramicznych, na podłodze ułożona skóra/dekoracyjny dywanik; ściany wykończone boazerią drewnianą; sufit wykończony w sposób gładki (oświetlenie sufitowe); stolarka – drzwi wejściowe drewniane; zabudowy stałe/wyposażenie – wieszak na odzież wierzchnią, szafka/lawka na obuwie, zabudowa kaloryfera.

Korytarz



Opis stanu i wykończenia:

Korytarz / hol (komunikacja na kondygnacji): Pomieszczenie pełni funkcję komunikacyjną (ciąg pieszy przy klatce schodowej, połączenie z pozostałymi pomieszczeniami). Posadzka: w części korytarza podłoga drewniana – parkiet, dalej płytki ceramiczne (strefa przejściowa). Ściany: w przeważającej części wykończone boazerią drewnianą; miejscowo elementy wyposażenia na stałe (osłona grzejnika/kratownica, lustro w ramie, listwy wykończeniowe). Sufit: wykończony boazerią/panelami drewnianymi (dekoracyjne podziały), z oprawami oświetleniowymi wiszącymi. Stolarka/okna: stolarka drzwiowa drewniana, w tym drzwi z przeszkleniami; przejście do sąsiedniego pomieszczenia częściowo oddzielone zasłoną. Zabudowy stałe/wyposażenie: klatka schodowa z drewnianymi stopniami i balustradą, osłona grzejnika, drobne elementy instalacyjne (np. sterownik/termostat na ścianie).

Salon



Opis stanu i wykończenia:

Salon – pomieszczenie dzienne o funkcji wypoczynkowej. Wykończenie i stan: posadzka z parkietu drewnianego (układ jodełkowy), ściany malowane w jasnym różu z listwami/wykończeniem przy suficie, sufit biały z gzymsem oraz oświetleniem sufitowym (żyrandol). Stolarka okienna z zasłonami (firany oraz zasłony) i parapetami.

Kuchnia



Opis stanu i wykończenia:

Kuchnia – pomieszczenie o funkcji kuchennej z częścią jadalnianą; stan dobry, wykończone w standardzie współczesnym. Posadzka z płytek (gres) w odcieniach szaro-beżowych, powierzchnia utrzymana w dobrym stanie. Ściany gładkie, malowane na jasny kolor, w strefie roboczej zabudowy kuchennej zastosowano czarny panel/okładzinę (szkło) jako fartuch. Sufit gładki, malowany, z oświetleniem sufitowym; nad częścią stołową lampa wisząca. Stolarka okienna PCV (okno), pod oknem grzejnik; widoczne rolety/zasłony. Zabudowa stała: meble kuchenne w zabudowie (fronty jasne, wysoki połysk) z długimi uchwytyami, blat w ciemnym kolorze; zlewozmywak z baterią, płyta grzewcza, piekarnik do zabudowy, zmywarka oraz wysoka zabudowa słupkowa (m.in. miejsce na urządzenia AGD).

Spizarnia



Opis stanu i wykończenia:

Spizarnia – pomieszczenie pomocnicze do przechowywania żywności i drobnego wyposażenia kuchennego; posadzka z płytek ceramicznych (w odcieniach brązu/pomarańczy), ściany tynkowane i malowane na białą, sufit wykończony w sposób gładki; stolarka drzwiowa drewniana z przeszkleniami; zabudowy stałe/wyposażenie: otwarte drewniane regały/półki magazynowe

Łazienka z WC



Opis stanu i wykończenia:

Łazienka z WC – pomieszczenie sanitarne. Posadzka wykończona płytkami ceramicznymi (w odcieniach beżowo-brązowych), ściany obłożone płytkami ceramicznymi do pełnej wysokości, sufit gładki, malowany. Stolarka drzwiowa wewnętrzna drewniana. Wyposażenie obejmuje kabinę prysznicową narożną z brodzikiem, miskę ustępową z zabudowaną spłuczką (stelaż podtynkowy), umywalkę ścienną z baterią, duże lustro ścienne oraz oświetlenie nad lustrem, a także uchwyty/poręcze i elementy osprzętu sanitarnego; kratka/wentylacja.

Jadalnia



Opis stanu i wykończenia:

Jadalnia – pomieszczenie pełniące funkcję jadalni, połączone szerokim przejściem z częścią dzienną. Posadzka z parkietu drewnianego (wykończenie lakierowane), częściowo przykryta dywanem. Ściany wykończone gładzią i malowane na jasny odcień różu/fioletu, z listwami/przypodłogowymi oraz sztukaterią przy suficie. Sufit gładki, malowany na biało, z oświetleniem sufitowym (żyrandol). Stolarka okienna z przeszkleniem i dekoracją okienną (firany oraz zasłony); pod oknem widoczny grzejnik.

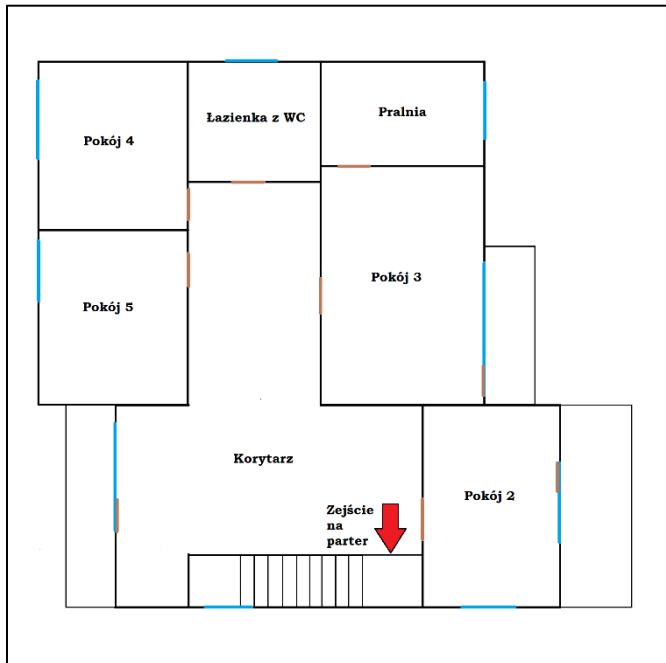
Pokój 1



Opis stanu i wykończenia:

Pokój 1 (funkcja: pokój dzienny/wypoczynkowy) – pomieszczenie o funkcji wypoczynkowej; posadzka z parkietu drewnianego, miejscowo przykryta dywanem; ściany wykończone gładzią i malowane na jasny kolor; sufit gładki, malowany, z oprawą oświetleniową sufitową; stolarka okienna/drzwiowa w postaci okna oraz wyjścia balkonowego (przesłonięte firaną i zasłonami).

Rzut piętra



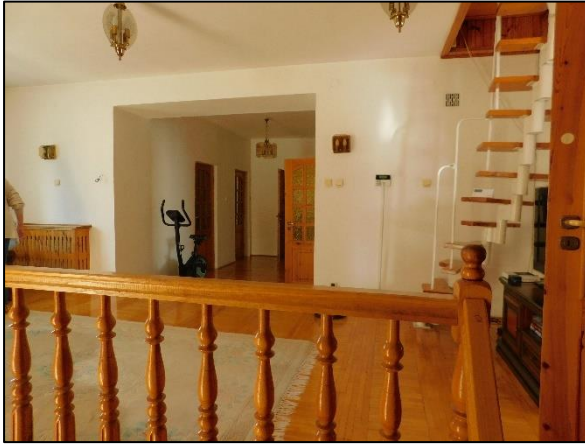
Powierzchnia pomieszczeń:
(Według wykonanych pomiarów)

- Korytarz – 44,93 m²,
- Pokój 2 – 15,50 m²,
- Pokój 3 – 18,84 m²,
- Pokój 4 – 15,00 m²,
- Pokój 5 – 11,73 m²,
- Łazienka z WC – 8,91 m²,
- Pralnia – 9,57 m².

Razem – 124,48 m².

Widok wewnątrz budynku

Korytarz



Opis stanu i wykończenia:

Korytarz (piętro) – pomieszczenie komunikacyjne łączące wejścia do pozostałych pomieszczeń (widoczne drzwi wewnętrzne), z otwarciem na klatkę schodową/antresolę. Posadzka: parkiet drewniany (lakierowany). Ściany: gładkie, malowane na jasny kolor, z listwami przypodłogowymi. Sufit: gładki, malowany, oświetlenie sufitowe (oprawy wiszące) oraz kinkiety. Stolarka: drzwi wewnętrzne drewniane, część przeszklona.

Pokój 2



Opis stanu i wykończenia:

Pokój 2 – pomieszczenie o funkcji pokoju mieszkalnego (wypoczynkowego /sypialnego). Posadzka z wykończeniem drewnianym (lakierowana podłoga/ panele w kolorze jasnego drewna), ściany gładkie malowane na biało, sufit gładki malowany na biało. Stolarka okienna biała; okno z firaną oraz zasłonami. Wyposażenie stałe/instalacyjne: klimatyzator ścienny.

Pokój 3



Opis stanu i wykończenia:

Pokój 3 (sypialnia) – pomieszczenie o funkcji sypialnianej. Posadzka wykończona parkietem drewnianym (lakierowanym), w stanie ogólnie dobrym. Ściany wykończone gładzią i malowane na kolor biały, miejscami z dekoracyjnymi kinkietami. Sufit gładki, malowany, bez widocznych uszkodzeń. Stolarka okienna z zasłonami (zasłony w kolorze bordowym oraz firany/woal), stolarka drzwiowa drewniana przeszklona.

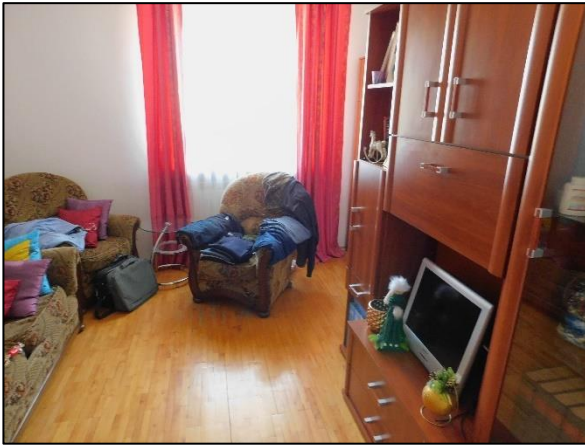
Pokój 4



Opis stanu i wykończenia:

Pokój 4 (pokój/sypialnia) – pomieszczenie o funkcji mieszkalnej. Posadzka z parkietu drewnianego (układ pasowy), stan ogólnie dobry, z typowymi śladami użytkowania. Ściany gładkie, malowane na jasny kolor; widoczne listwy przypodłogowe. Sufit gładki, malowany na biało. Stolarka okienna PCV; okno zasłonięte firaną oraz zasłonami (ciemne/grafitowe).

Pokój 5



Opis stanu i wykończenia:

Pokój 5 (pokój dzienny / wypoczynkowy): Pomieszczenie o funkcji pokoju dziennego. Posadzka z parkietu drewnianego. Ściany gładkie, malowane na kolor jasny; sufit gładki, malowany. Stolarka okienna z dużym oknem doświetlającym pomieszczenie, z firaną oraz zasłonami (w kolorze czerwonym); przy oknie grzejnik.

Łazienka z WC



Opis stanu i wykończenia:

Łazienka z WC – pomieszczenie higieniczno-sanitarne. Posadzka wykończona płytkami ceramicznymi (jasne, gładkie). Ściany w całości w okładzinie z płytek ceramicznych w jasnej tonacji; na suficie tynk/malowanie na biało. Stolarka: drzwi wewnętrzne drewniane, przeszklone; okno z oszkleniem nieprzezroczystym (doświetlenie naturalne). Wyposażenie: narożna wanna z obudową i zestawem natryskowym, umywalka na postumencie z armaturą, miska ustępowa oraz bidet; lustro ścienne z oświetleniem, akcesoria i uchwyty (m.in. wieszaki, relingi). W pomieszczeniu obudowa/grzejnik osłonięty zabudową.

Pralnia



Opis stanu i wykończenia:

Pralnia – pomieszczenie o funkcji gospodarczej (pranie/suszenie/prasowanie) z miejscem na pralkę i blat roboczy. Wykończenie: w strefie „mokrej” posadzka z płytek ceramicznych, a w części użytkowej widoczna podłoga drewniana (parkiet); ściany w dolnej części wyłożone płytkami (okładzina do ok. połowy wysokości), powyżej tynkowane i malowane na jasny kolor; sufit – tynkowany/malowany (jasny). Stolarka: okno z grzejnikiem podokiennym i zasłonami; drzwi drewniane. Wyposażenie stałe: umywalka ścienna z baterią, pralka automatyczna, instalacje wod.-kan. widoczne przy ścianie; ponadto blat/ stanowisko do prasowania oraz drobne meble/półki i pojemniki do przechowywania środków i akcesoriów.

Działka nr 1643/1



Powierzchnia działki nr 1643/1 to 513 m². Działka częściowo zabudowana budynkiem przypisanym w ewidencji gruntów i budynków do działki nr 1642/1.

Działka nr 1643/3



Powierzchnia działki nr 1643/3 to 201 m². Działka utwardzona wylewką betonową.

UWAGA!!!

Na działce 1643/3 ustanowione jest ograniczone prawo rzeczowe – służebność drogi koniecznej, fizyczny dojazd do zakładu przemysłowego nie odbywa się poprzez tą działkę.

Działka nr 1645/1



Powierzchnia działki nr 1645/1 to 531 m². Działka utwardzona kostką brukową, stanowi drogę dojazdową do zakładu przemysłowego.

UWAGA!!!

Na działce 1645/1 nie jest ustanowione ograniczone prawo rzeczowe – służebność drogi koniecznej, poprzez tą działkę odbywa się fizyczny dojazd do zakładu przemysłowego.

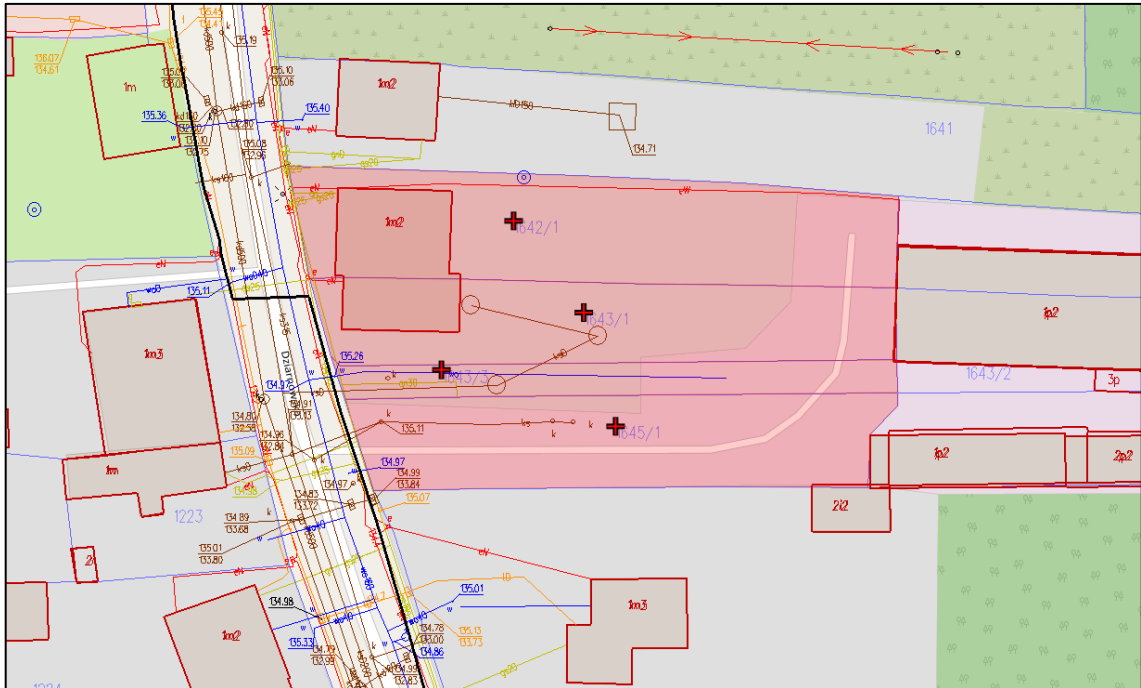
Otoczenie wokół budynku – zagospodarowane, budynek otacza zieleń w postaci trawnika oraz nasadzeń w postaci drzew i krzewów. Teren ogrodzony (Ogrodzenie obejmuje częściowo działki nr 1642/1, 1643/1, 1643/3). Od frontu ogrodzenie z metalowych sztachet na słupkach z cegły, dalej z paneli drewnianych na stalowych słupkach, brama wjazdowa metalowa, z drewnianymi panelami, przesuwana, automatyczna, automatyczna. Ogrodzenie w stanie dobrym. Teren częściowo oświetlony.

Brak informacji odnośnie wpisu do rejestru zabytków.

Nieruchomość ubezpieczona w pełnym zakresie.

Nieruchomość w posiadaniu Pana Jana Łukowskiego.

5.4. Opis stanu zagospodarowania.

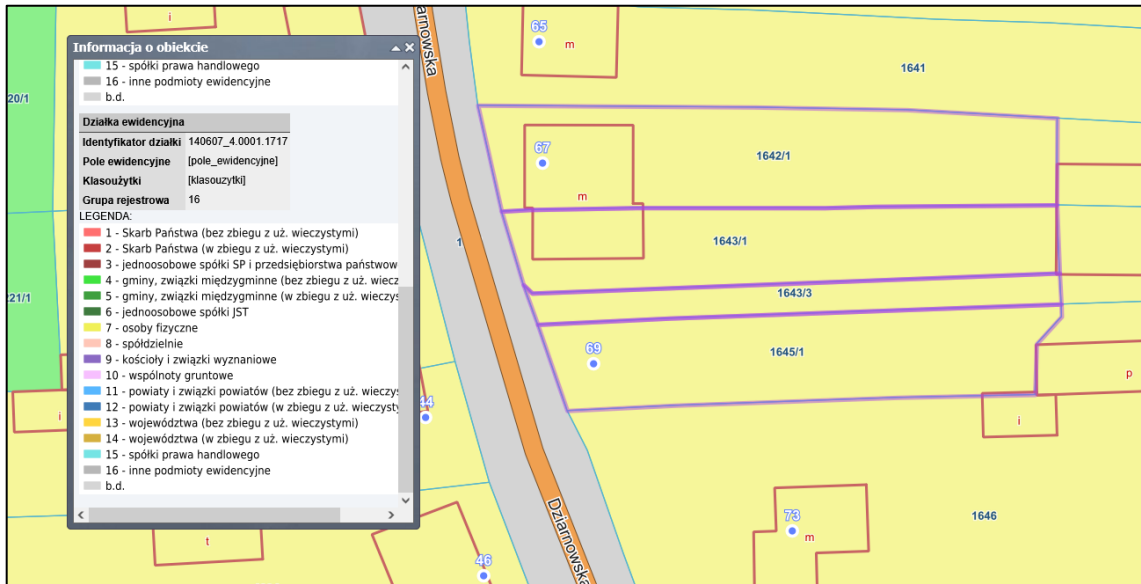


Źródło: grojec.geoportal2.pl

Według dokumentacji przedmiotowa nieruchomość wyposażona jest w instalacje:

- elektroenergetyczną,
- wodociagową (sieć gminna),
- kanalizacyjną (sieć gminna),
- gazową.

W pasie drogowym po zachodniej stronie działki przebiega sieć telekomunikacyjna.



Źródło: polska.e-mapa.net/

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



Źródło: polska.e-mapa.net/

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W przypadku braku planu miejscowego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy.

Dla terenu, na którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość, obowiązuje plan zagospodarowania przestrzennego. Według Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mogielnicy przedmiotowa nieruchomość znajduje się na terenach oznaczonych symbolem:

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

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU

7.1. Rodzaj i obszar rynku.

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

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

Powiat grójecki zajmuje obszar 1268,82 km² i liczy ok. 97,4 tys. mieszkańców. Powiat ma w przeważającej części charakter wiejski. Na potrzeby określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości dokonano analizy rynku nieruchomości o charakterze mieszkalnym (w szczególności budynki jednorodzinne) na obszarze powiatu grójeckiego. Na podstawie obserwacji rynku lokalnego oraz rynków podobnych w tym segmencie wskazuje się, iż potencjalni nabywcy w pierwszej kolejności zwracają uwagę na lokalizację i położenie nieruchomości, rozumiane jako: dostępność komunikacyjną, odległość od ośrodków usługowych, uciążliwości sąsiedztwa oraz charakter otoczenia. Istotnymi kryteriami wyboru pozostają również: stan techniczny i standard wykończenia budynku, stopień zagospodarowania działki oraz funkcjonalność układu pomieszczeń. W praktyce rynkowej wyższe poziomy cen transakcyjnych osiągają nieruchomości dobrze utrzymane, o standardzie pozwalającym na użytkowanie bez konieczności ponoszenia istotnych nakładów, a także nieruchomości o korzystnym usytuowaniu budynku w granicach działki i czytelnym dojeździe/dojściu do obiektu. W trakcie badania rynku zauważono, iż największym zainteresowaniem cieszą się budynki o powierzchniach: małych (30–70 m²), średnich (70–140 m²) oraz dużych (140–250 m²). Nieruchomości większe są przedmiotem zainteresowania głównie nabywców posiadających większe rodziny, natomiast budynki mniejsze są częściej poszukiwane przez mniejsze gospodarstwa domowe lub pojedyncze osoby fizyczne. Ze względu na wysokie ceny mieszkań w miastach, w ostatnich latach utrzymuje się zainteresowanie domami jednorodzinnymi, położonymi poza większymi ośrodkami miejskimi, przy jednoczesnym zachowaniu dobrego standardu wykończenia oraz funkcjonalności. Dla uczestników rynku istotne znaczenie ma również materiał użyty do budowy oraz ogólna jakość wykonania budynku. Budynki wykonane z materiałów trwałych, przy użyciu technologii zapewniających odpowiedni standard użytkowy, co do zasady szybciej znajdują nabywców. Ceny transakcyjne nieruchomości podobnych do przedmiotu wyceny, na rynku wtórnym, zawierały się w przedziale od około 500 000,00 zł do około 720 000,00 zł. 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, w szczególności sprzedaże dokonane w postępowaniu egzekucyjnym, pomiędzy stronami powiązаныmi rodzinnie lub przy odroczonym terminie zapłaty albo wydania nieruchomości. Wśród transakcji noszących znamiona rynkowych wybrano 3 i przyjęto do dalszej analizy. Na podstawie utworzonego zbioru transakcji określono i obliczono poniższe dane niezbędne do dalszych obliczeń.

C min	530 000,00 zł
C max	720 000,00 zł
$\Delta C = C \text{ max} - C \text{ min}$	190 000,00 zł
C śred.	626 666,66 zł

7.3. 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 nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi. Stwierdzono, że w ostatnim czasie ceny nieznacznie spadły, a niewielkie zmiany mieszczą się w granicach dokładności oszacowania. Obserwacje takie potwierdza także analiza raportów i prasy fachowej. Biorąc powyższe pod uwagę, do dalszego procesu wyceny przyjęto, iż ceny uzyskane przy sprzedaży są aktualne na datę wyceny.

7.4. Określenie wag cech rynkowych i ich ocena

W celu określenia wpływu oddziaływania wyłonionych cech rynkowych dla nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi na ich wartość przeprowadzono badanie preferencji potencjalnych klientów. Ponadto dokonano konsultacji z pośrednikami działającymi na rynku lokalnym. Przeanalizowano również oferty zamieszczone w gazetach oraz zgromadzone w bazie biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. W wyniku analizy preferencji potencjalnych nabywców przeprowadzonej podczas badania rynku lokalnego ustalono, iż ceny transakcyjne uzależnione były głównie od lokalizacji ogólnej, otoczenia i sąsiedztwa, wielkości powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego oraz stanu technicznego budynku mieszkalnego i wielkości powierzchni gruntu. Przyjęte cechy i ich ocenę przedstawiono w tabeli poniżej.

Cechy rynkowe wpływające na wartość nieruchomości

Lp.	Cechy rynkowe	Ocena	Opis oceny
1	Lokalizacja ogólna	Korzystna	Nieruchomość położona w bliskiej odległości od punktów handlowo-usługowych oraz obiektów użyteczności publicznej, przy głównych ciągach komunikacyjnych.
		Średnio korzystna	Nieruchomość zlokalizowana w pobliżu punktów handlowo-usługowych oraz obiektów użyteczności publicznej, w pobliżu głównych ciągów komunikacyjnych.
		Niekorzystna	Nieruchomość zlokalizowana z dala od punktów handlowo-usługowych oraz obiektów użyteczności publicznej, z dala od głównych ciągów komunikacyjnych.
2	Otoczenie i sąsiedztwo	Korzystna	Otoczenie stanowi zabudowa w bardzo dobrym stanie technicznym, niesłyszalny hałas. Najbliższe otoczenie zadbane, wokół ładnie zagospodarowane budynki.
		Średnio korzystna	Otoczenie stanowi zabudowa w zróżnicowanym stanie technicznym, słyszalny hałas uliczny, wokół średnio zagospodarowane budynki
		Niekorzystna	Otoczenie stanowi zabudowa mało atrakcyjna oraz budynki o złym stanie technicznym, uciążliwy hałas uliczny, wokół niezagospodarowane budynki
3	Stan techniczny budynku mieszkalnego	Bardzo dobry	Element budynku (lub rodzaj konstrukcji wykończenia, wyposażenia) jest dobrze utrzymany, konserwowany nie wykazuje użycia i uszkodzeń. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów odpowiadają wymogom normowym.
		Dobry	Element budynku nie wykazuje większego zużycia. Mogą wystąpić nieznaczne uszkodzenia wynikające z użytkowania szczególnie mechaniczne. Element wymaga konserwacji i drobnych napraw.
		Średni	Element budynku nadaje się do wymiany. Celowy remont polegający na wymianie, naprawie.
4	Powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego	Bardzo dobra	powyżej 200 m ²
		Dobra	od 150 m ² do 200 m ²
		Przeciętna	poniżej 150 m ²
5	Wielkość powierzchni gruntu	Bardzo dobra	powyżej 1 500 m ²
		Dobra	od 1 000m ² do 1 500 m ²
		Przeciętna	poniżej 1 000 m ²

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

Wyboru metody zastosowanej do określenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym dokonano uwzględniając:

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

Przedstawione przesłanki wyboru metody wyceny oraz obowiązujące przepisy prawne, w szczególności Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023r. w sprawie wyceny nieruchomości dały podstawę do zastosowania podejścia porównawczego, metody porównywania parami dla określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości. Prezentowana nieruchomość to obiekt o funkcji mieszkalnej i w taki sposób jest użytkowana. Wielkość poszczególnych powierzchni w budynku, jego stan techniczny, rozkład pomieszczeń, standard wykończenia i wyposażenia, a także lokalizacja wokół podobnych budynków decydują o pełnej przydatności do pełnionej funkcji.

Wartość rynkowa, zgodnie z art. 151 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. *o gospodarce nieruchomościami*, 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 wynik analizy rynku lokalnego nieruchomości podobnych, do określenia wartości rynkowej, zastosowano **podejście porównawcze, metodę porównywania parami**, która polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej (czyli porównywalnych ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość). Decydując się na przyjęcie opisanej metody wyceny, wzięto pod uwagę charakter nieruchomości, jej indywidualne możliwości funkcjonalne na istniejącym rynku lokalnym oraz liczbę zawartych transakcji.

Zrealizowano następującą procedurę przy wykorzystaniu wyżej wymienionej metody szacowania:

- Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach,
- Określenie trendu czasowego, niezbędnego do stwierdzenia czy konieczna jest aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny,
- Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości,
- Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych,
- Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych,
- Wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny,
- Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych wraz z opisem nieruchomości przyjętych do porównań,
- Dokonanie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami podobnymi wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań,
- Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek,
- Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach.

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ

9.1. Zestawienie nieruchomości porównawczych.

W toku analizy ustalono następujące kryteria wyboru:

- lokalizacja – powiat grójecki,
- rodzaj nieruchomości – nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi i gospodarczymi,
- stan prawny: odrębna własność,
- powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego od 150m² do 250 m².

W tabeli poniżej zestawiono transakcje przyjęte do porównań.

Zestawienie nieruchomości porównawczych

Nr	Lokalizacja	Data	Powierzchnia gruntu (m ²)	Pow. zabudowy budynku mieszkalnego (m ²)	Cena transakcyjna
1	Jakubowizna	10.07.2025	4426	140,00	720 000,00 zł
2	Dąbrowa Duża	06.06.2025	3670	175,00	530 000,00 zł
3	Stara Warka	25.10.2024	1282	172,00	630 000,00 zł

L. p.	Adres	Data transakcji	Cecha				
			Lokalizacja ogólna	Sąsiedztwo i otoczenie	Stan techn. budynku mieszkalnego	Powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego	Wielkość powierzchni gruntu
1	Jakubowizna	10.07.2025	średnio korzystna	średnio korzystna	dobry	przeciętna	bardzo dobra
2	Dąbrowa Duża	06.06.2025	niekorzystna	średnio korzystna	średni	dobra	bardzo dobra
3	Stara Warka	25.10.2024	średnio korzystna	średnio korzystna	dobry	dobra	dobra

Opis nieruchomości podobnych

Nieruchomość Nr 1

Nieruchomość gruntowa zabudowana znajdująca się w obrębie ewidencyjnym Jakubowizna, gmina Chynów, powierzchnia nieruchomości wynosi 4426m², kształtem zbliżona do prostokąta, powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego wynosi 140,00m², położona w pobliżu głównego ciągu komunikacyjnego oraz punktów użyteczności publicznej. Dodatkowo na nieruchomości jeden budynek gospodarczy. Otoczenie stanowi zabudowa w zróżnicowanym stanie technicznym.

Nieruchomość Nr 2

Nieruchomość gruntowa zabudowana znajdująca się w obrębie ewidencyjnym Dąbrowa Duża, gmina Chynów, powierzchnia nieruchomości wynosi 3670m², kształtem zbliżona do prostokąta, powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego wynosi 175,00m², położona z dala od głównego ciągu komunikacyjnego oraz punktów użyteczności publicznej. Otoczenie stanowi zabudowa w zróżnicowanym stanie technicznym.

Nieruchomość Nr 3

Nieruchomość gruntowa zabudowana znajdująca się w obrębie ewidencyjnym Stara Warka, gmina Warka, powierzchnia nieruchomości wynosi 1282m², kształtem zbliżona do prostokąta, powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego wynosi 172,00m², położona blisko głównego ciągu komunikacyjnego oraz punktów użyteczności publicznej. Dodatkowo na nieruchomości jeden budynek gospodarczy. Otoczenie stanowi zabudowa w zróżnicowanym stanie technicznym.

9.2. Określenie wpływu cechy rynkowej na wartość wycenianej nieruchomości

Poniżej przedstawiono określone dla poniższej wyceny wagi cech rynkowych oraz zakresy kwotowe dla poszczególnych cech.

Lp.	Cecha rynkowa	Waga cechy	Zakres kwotowy [zł]
1	Lokalizacja ogólna	25%	47 500,00
2	Otoczenie i sąsiedztwo	20%	38 000,00
3	Stan techniczny budynku mieszkalnego	22%	41 800,00
4	Powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego	20%	38 000,00
5	Wielkość powierzchni gruntu	13%	24 700,00
RAZEM		100%	190 000,00

9.3. Zestawienie nieruchomości w parach porównawczych oraz obliczenie średniej ceny rynkowej wycenianej nieruchomości

RODZAJ CECH RYNKOWYCH	NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ		
		1	2	3
Adres	Dziarnowska 67, Mogielnica Działki nr 1642/1, 1643/1, 1643/3, 1645/1	Jakubowizna	Dąbrowa Duża	Stara Warka
Data transakcji	-----	10.07.2025	06.06.2025	25.10.2024
Powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego	181,00m ²	140,00m ²	175,00m ²	172,00m ²
Cena	-----	720 000,00zł	530 000,00zł	630 000,00zł
Lokalizacja ogólna	korzystna	średnio korzystna 23 750,00zł	niekorzystna 47 500,00zł	średnio korzystna 23 750,00zł
Otoczenie i sąsiedztwo	średnio korzystna	średnio korzystna 0,00zł	średnio korzystna 0,00zł	średnio korzystna 0,00zł
Stan techniczny budynku mieszkalnego	dobry	dobry 0,00zł	średni 20 900,00zł	dobry 0,00zł
Powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego	dobra	przeciętna 19 000,00zł	dobra 0,00zł	dobra 0,00zł
Wielkość powierzchni gruntu	bardzo dobra	bardzo dobra 0,00zł	bardzo dobra 0,00zł	dobra 12 350,00zł
SUMA POPRAWEK		42 750,00zł	64 650,00zł	36 100,00zł
SKORYGOWANA CENA		762 750,00zł	594 650,00zł	666 100,00zł
CENA ŚREDNIA		674 500,00zł		

Wartość rynkową obliczono jako średnią arytmetyczną z wartości obliczonych w trzech parach porównawczych:

$$W_R = 674\,500,00 \text{ zł}$$

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

Klauzula:

Do niniejszego opracowania przyjęto współczynnik korekcyjny K=0,9, ponieważ przedmiotowa nieruchomość w ocenie biegłego posiada wadę wykraczającą poza cechy dla przyjętego rynku nieruchomości, mianowicie część budynku mieszkalnego została wybudowana na początku XX-wieku, a około 1992r. miała miejsce rozbudowa budynku. Jest to niejednorodność wieku i struktury budynku, która wykracza poza zwykłą cechę stanu technicznego rynku porównawczego. Taki stan rzeczy ma wpływ na wartość i musi zostać uwzględniony, zatem został zastosowany współczynnik korekcyjny K=0,9.

$$W_R = 674\ 500,00\ \text{zł} \times 0,9 = 607\ 050,00\ \text{zł}$$

Przyjęta wartość rynkowa całej nieruchomości (bez uwzględnienia ograniczonego prawa rzeczowego) wynosi: 607 000,00zł

Słownie: sześćset siedem tysięcy złotych

W związku z faktem, że na całym obszarze działki nr 1643/3, zostało ustanowione ograniczone prawo rzeczowe - służebność drogi koniecznej poniżej wykonano obliczenia.

Działka nr 1643/3 o powierzchni 201 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 przeznaczonych pod zabudowę. W trakcie przeprowadzonej analizy zbadano transakcje z powiatu grójeckiego, gmina Mogielnica. Okres analizy cen transakcyjnych przyjęto od kwietnia 2024 r. do dnia wyceny.

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 zabudowy. W wyniku przeprowadzonej analizy rynku, zgromadzono bazę transakcji najbardziej podobnych do nieruchomości wycenianej pod względem atrybutów cenotwórczych kierując się głównie ich lokalizacją, powierzchnią, dostępnością infrastruktury technicznej, dojazdem oraz możliwościami wykorzystania do przyszłej zabudowy. Zgodnie z przeprowadzoną analizą ustalono, że największym popytem cieszą się działki o większych powierzchniach, położone w dobrej lokalizacji, z drogą dojazdową, wyposażoną w media. Ceny podobnych działek wahały się na analizowanym rynku lokalnym w granicach od około 30,00zł za 1 m² powierzchni (nieruchomości o słabych atrybutach cenotwórczych) do około 80,00zł za 1 m² powierzchni (nieruchomości o bardzo dobrych atrybutach cenotwórczych). Średnia cena transakcyjna prawa własności do niezabudowanej nieruchomości gruntowej wyniosła na analizowanym terenie 52,66 zł za 1 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 m2	Cena trans.	Cena 1 mkw pow.
1	17.12.2025	Izabelin	3172	117 046,80 zł	36,90 zł
2	21.11.2025	Stamirowice	3000	170 000,00 zł	56,67 zł
3	04.11.2025	Stamirowice	3100	96 000,00 zł	30,97 zł
4	25.08.2025	Izabelin	1300	80 000,00 zł	61,54 zł
5	24.07.2025	Mogielnica	2082	100 000,00 zł	48,03 zł
6	21.05.2025	Izabelin	1173	91 000,00 zł	77,58 zł
7	21.05.2025	Izabelin	1168	91 000,00 zł	77,91 zł
8	21.03.2025	Izabelin	1300	75 000,00 zł	57,69 zł
9	19.03.2025	Górki	1778	65 000,00 zł	36,56 zł
10	11.02.2025	Izabelin	2776	130 000,00 zł	46,83 zł
11	23.01.2024	Mogielnica	561	33 660,00 zł	60,00 zł

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

$$C_{SR} = 53,70 \text{ zł/m}^2$$

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

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

gdzie:

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

n – liczba współczynników odpowiadająca określonej wcześniej liczbie cech rynkowych nieruchomości

K – współczynnik korekcyjny e (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 niezabudowanych nieruchomości gruntowych. Stwierdzono nieznaczny wzrost cen, a niewielkie zmiany mieszczą się w granicach dokładności oszacowania. Obserwacje takie potwierdza także analiza prasy fachowej. Biorąc powyższe pod uwagę do dalszego procesu wyceny przyjęto, iż ceny uzyskane przy sprzedaży są aktualne na datę wyceny.

12.2. Określenie wag cech rynkowych i ich ocena

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

- lokalizacji
- uzbrojenia
- powierzchni

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

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

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

Cechy rynkowe wpływające na wartość nieruchomości

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

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 zlokalizowana we wsi Stamirowice gmina Mogielnica, położona w pobliżu centrum zabudowy, bezpośrednio przy drodze publicznej. Kształtem zbliżona do prostokąta. Jest to działka o powierzchni 3100 m², posiadająca dostęp do mediów: prąd, wodociąg, gaz.

Nieruchomość o cenie maksymalnej

Niezabudowana nieruchomość gruntowa zlokalizowana we wsi Izabelin gmina Mogielnica, położona blisko centrum zabudowy, przy drodze publicznej, dojazd poprzez drogę wewnętrzną. Kształtem zbliżona do prostokąta. Jest to działka o powierzchni 1168 m², posiadająca częściowy dostęp do mediów: wodociąg, gaz.

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

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

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

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

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

12.6. Określenie zakresu sumy współczynników korygujących

$$\begin{aligned} C_{\min} / C_{\text{ŚR}} &= 30,97 / 53,70 = 0,5767 \\ C_{\max} / C_{\text{ŚR}} &= 77,91 / 53,70 = 1,4508 \end{aligned}$$

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

Lp.	Cechy rynkowe	Wyceniana nieruchomość	Waga cechy	Zakres współczynników korygujących			Wartości współczynników korygujących u_i
1	Lokalizacja	Dobra	38%	0,2191	0,3800	0,5513	0,3800
2	Uzbrojenie	Średnio korzystna	27%	0,1557	0,2700	0,3917	0,2700
3	Wielkość powierzchni gruntu	Przeciętna	35%	0,2018	0,3500	0,5078	0,2018
SUMA			100%	0,5767	1,0000	1,4508	0,8518

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.

12.8. Określenie wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości

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

$$W_R = 53,70 \times 0,8518 \times 1,0 = 45,74 \text{ zł/m}^2$$

Obliczenie wartości rynkowej działki nr **1643/3 (pod zabudowę)** o powierzchni 201m²:

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

$$W_R = 45,74 \text{ zł} \times 201 \text{ m}^2 = 9 \text{ 193,74 zł}$$

Przyjęta wartość rynkowa działki nr 1643/3 (pod zabudowę) wynosi:
9 200,00 zł

Słownie: dziewięć tysięcy dwieście złotych

13. OBLICZENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ SŁUŻEBNOŚCI DROGI KONIECZNEJ

Zgodnie z § 31 ust. 7 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości „Wartość służebności gruntowej ustanowionej na czas nieoznaczony można określić jako iloczyn wartości jednostki porównawczej nieruchomości, na której służebność została lub zostanie ustanowiona, określonej bez uwzględnienia obciążeń ograniczonymi prawami rzeczowymi, powierzchni, na której służebność jest lub będzie wykonywana, oraz współczynnika uwzględniającego zakres korzystania z nieruchomości obciążonej przez uprawnionego według wzoru:

$$W = w \times P \times K$$

gdzie poszczególne symbole oznaczają:

W – wartość służebności gruntowej ustanowionej na czas nieoznaczony,

w – wartość jednostki porównawczej nieruchomości, na której służebność została lub zostanie ustanowiona, określoną bez uwzględnienia obciążeń ograniczonymi prawami rzeczowymi (w tym przypadku 45,74 zł/m²)

P – powierzchnię, na której służebność jest lub będzie wykonywana (w tym przypadku działki nr 1643/3 to 201m²,

K – współczynnik uwzględniający zakres korzystania z nieruchomości obciążonej przez uprawnionego. Współczynnik został ustalony na podstawie wzoru $1/(x+y)$, gdzie w liczniku liczba 1 określa nieruchomość obciążoną, w mianowniku „x” to liczba właścicieli działek przyległych korzystających ze służebności, „y” w mianowniku stanowi ilość właścicieli (współwłaścicieli) nieruchomości obciążonej. Z obszaru służebności, będą mogły korzystać trzy nieruchomości, a więc po podstawieniu zmiennych do powyższego wzoru $1/(1+1+1) = 1/3$ i dokonaniu obliczeń współczynnik uwzględniający zakres korzystania z nieruchomości obciążonej przez uprawnionego wynosi 0,3).

Działka nr 1643/3

$$W = 45,74 \text{ zł} \times 201 \text{ m}^2 \times 0,3 = 2\,758,12 \text{ zł}$$

W – wartość rynkowa służebności gruntowej

Przyjęta wartość rynkowa ograniczonego prawa rzeczowego służebności drogi koniecznej ustanowionej na działce nr 1643/3 wynosi: 2 760,00 zł

Słownie: dwa tysiące siedemset sześćdziesiąt złotych

14. OBLICZENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ CAŁEJ NIERUCHOMOŚCI Z UWZGLĘDNIENIEM OBCIĄŻENIA OGRANICZONYM PRAWEM RZECZOWYM

$$607\ 000,00\ \text{zł} - 2\ 760,00\ \text{zł} = 604\ 240,00\ \text{zł}$$

Przyjęta wartość rynkowa całej nieruchomości (z uwzględnieniem ograniczonego prawa rzeczowego) wynosi: 604 240,00zł

Słownie: sześćset cztery tysiące dwieście czterdzieści złotych

14.1. Obliczenie wartości likwidacyjnej

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

Wartość likwidacyjna całej nieruchomości:

$$604\ 240,00\ \text{zł} \times 25\% = 151\ 060,00\ \text{zł}$$

$$604\ 240,00\ \text{zł} - 151\ 060,00\ \text{zł} = 453\ 180,00\ \text{zł}$$

Przyjęta wartość likwidacyjna całej nieruchomości wynosi: 453 180,00 zł

Słownie: czterysta pięćdziesiąt trzy tysiące sto osiemdziesiąt złotych

15. WYNIK KOŃCOWY

W wyniku przeprowadzonej analizy oraz dokonanych obliczeń, z zastosowaniem podejścia porównawczego, określono wartość rynkową prawa własności nieruchomości położonej w Mogielnicy przy ul. Dziarnowskiej 67, obejmującej działki ewidencyjne nr 1642/1, 1643/1, 1643/3, 1645/1, na kwotę:

604 240,00 zł

Słownie: sześćset cztery tysiące dwieście czterdzieści złotych

Dodatkowo na całym obszarze działki nr 1643/3 ustanowione jest ograniczone prawo rzeczowe - służebność drogi koniecznej, a jego wartość rynkowa wynosi:

2 760,00 zł

Słownie: dwa tysiące siedemset sześćdziesiąt złotych

Powyższa wartość całej nieruchomości uwzględnia obciążenie ograniczonym prawem rzeczowym – służebnością drogi koniecznej.

16. KLAUZULE I OGRANICZENIA

- 16.1. Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i Standardami Zawodowymi Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych.
- 16.2. Operat sporządzono wyłącznie dla celu określonego w punkcie 2.
- 16.3. Za wykorzystanie operatu do innych celów, jak również przez osoby trzecie autor nie ponosi odpowiedzialności.
- 16.4. Operat nie może być publikowany w całości ani w części bez zgody autora.
- 16.5. Założono, że rzeczoznawcy udostępniono wszelkie dostępne dokumenty mogące mieć wpływ na ustalenie wartości nieruchomości.
- 16.6. Operat nie stanowi analizy prawnej, stan prawny został zbadany jedynie dla potrzeb wyceny.
- 16.7. Zawarte w operacie informacje na temat stanu technicznego budynku nie niosą znamion ekspertyzy technicznej.
- 16.8. 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.
- 16.9. Autor operatu nie bierze odpowiedzialności za jego treść w przypadku ujawnienia nowych dokumentów, które mogłyby mieć wpływ na wartość nieruchomości określoną w opinii.
- 16.10. Operat został sporządzony w jednym egzemplarzu, zawiera 92 ponumerowanych stron.

17. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA

18. ZAŁĄCZNIKI

- 18.1. Dokumentacja fotograficzna z dnia 04.03.2026r.
- 18.2. Protokół z oględzin nieruchomości 04.03.2026r.
- 18.3. Ubezpieczenie OC przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego.

Załącznik 18.1.
Dokumentacja fotograficzna

Dojazd do nieruchomości

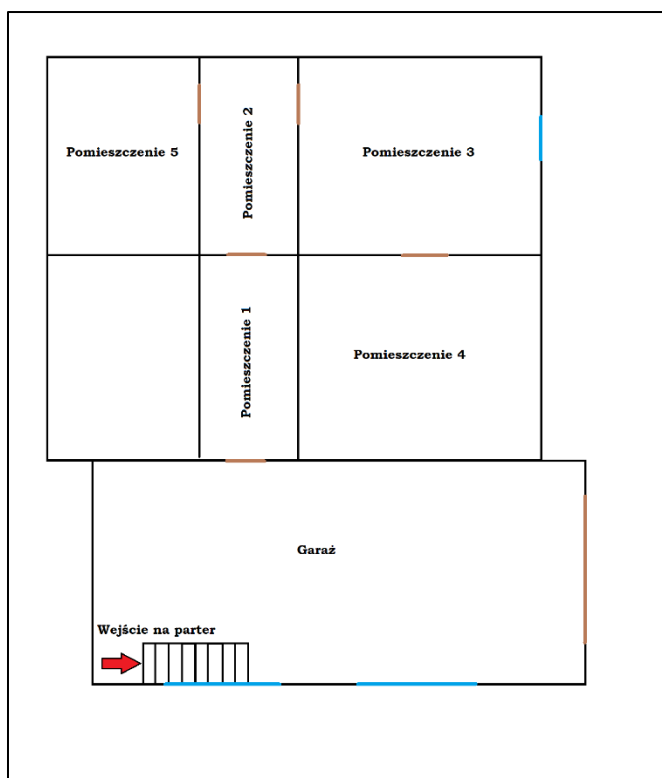


Działka nr 1642/1

Budynek mieszkalny



Rzut piwnicy



Powierzchnia pomieszczeń:
(Według wykonanych pomiarów)

- Garaż – 57,60 m²,
- Pomieszczenie 1 – 9,65 m²,
- Pomieszczenie 2 – 9,41 m²,
- Pomieszczenie 3 – 14,51 m²,
- Pomieszczenie 4 – 14,59 m²,
- Pomieszczenie 5 – 14,88 m²,

Razem – 120,64 m².

Widok wewnątrz budynku

Garaż



Pomieszczenie 1



Pomieszczenie 2



Pomieszczenie 3



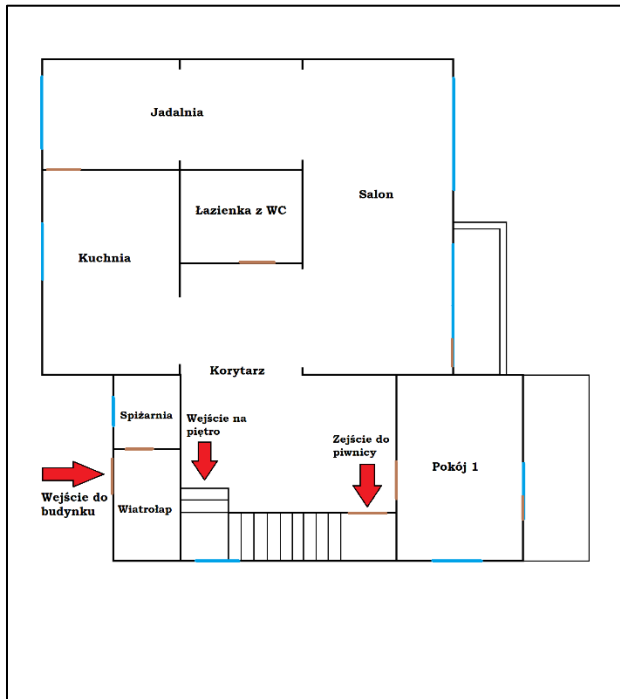
Pomieszczenie 4



Pomieszczenie 5



Rzut parteru



Powierzchnia pomieszczeń:
(Według wykonanych pomiarów)

- Wiatrołap – 3,96 m²,
- Korytarz – 25,46 m²,
- Salon – 30,07 m²,
- Kuchnia – 15,76 m²,
- Spiżarnia – 2,20 m²,
- Łazienka z WC – 4,42 m²,
- Jadalnia – 24,28 m²,
- Pokój 1 – 15,81 m².

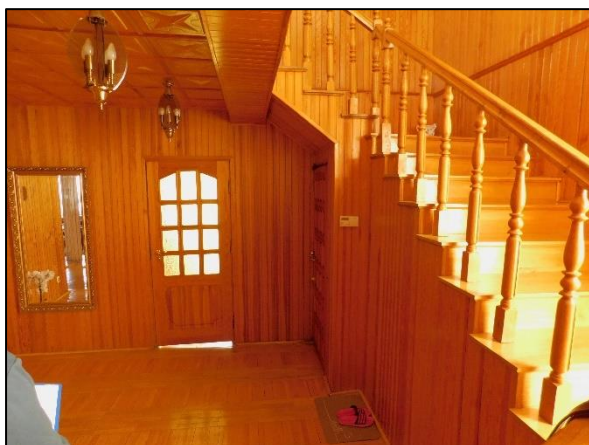
Razem – 120,96 m².

Widok wewnątrz budynku

Wiatrołap



Korytarz



Salon



Kuchnia



Spizarnia



Łazienka z WC



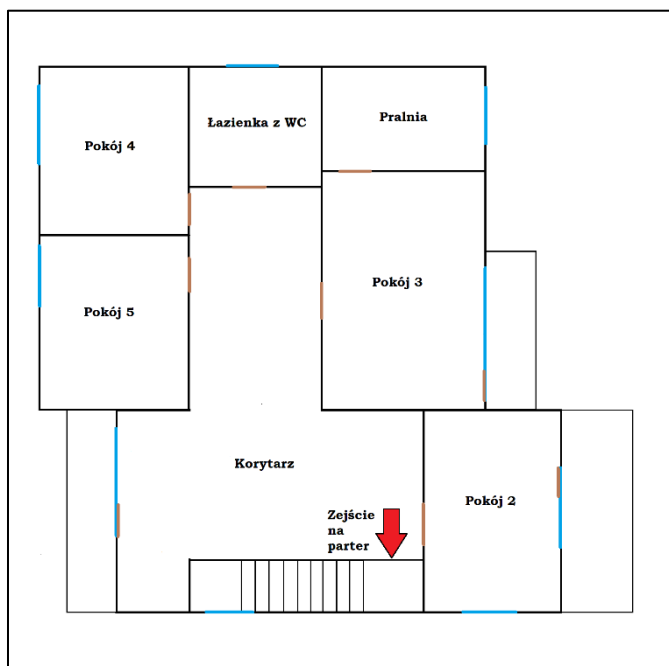
Jadalnia



Pokój 1



Rzut piętra



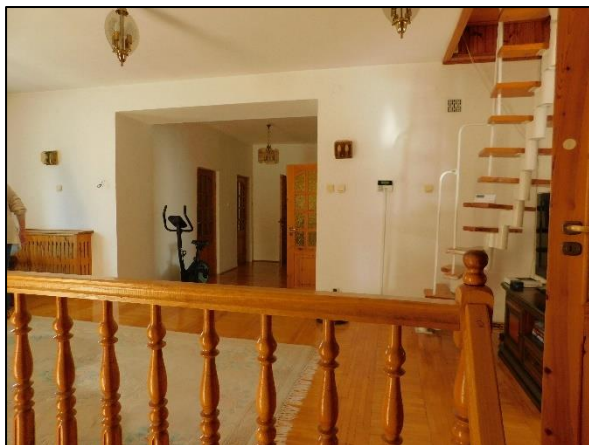
Powierzchnia pomieszczeń:
(Według wykonanych pomiarów)

- Korytarz – 44,93 m²,
- Pokój 2 – 15,50 m²,
- Pokój 3 – 18,84 m²,
- Pokój 4 – 15,00 m²,
- Pokój 5 – 11,73 m²,
- Łazienka z WC – 8,91 m²,
- Pralnia – 9,57 m².

Razem – 124,48 m².

Widok wewnątrz budynku

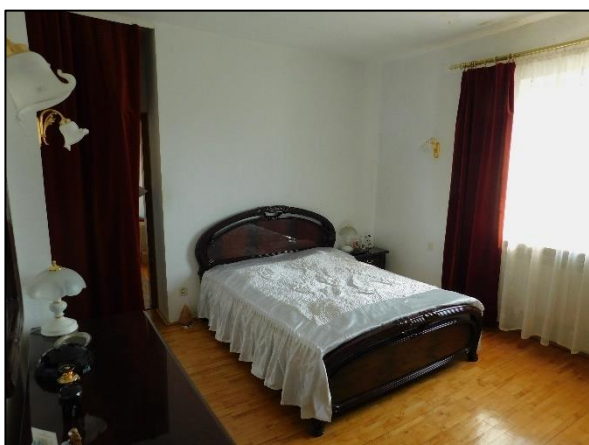
Korytarz



Pokój 2



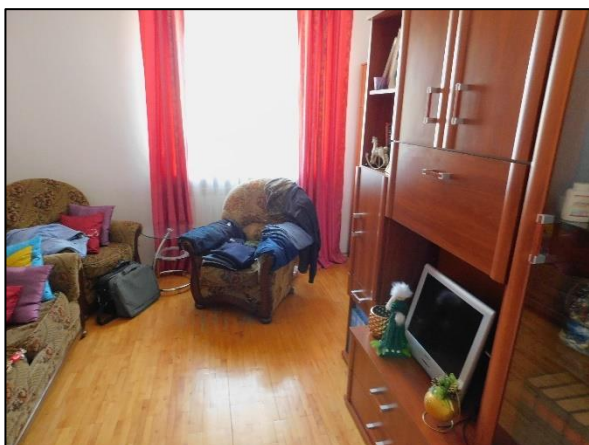
Pokój 3



Pokój 4



Pokój 5



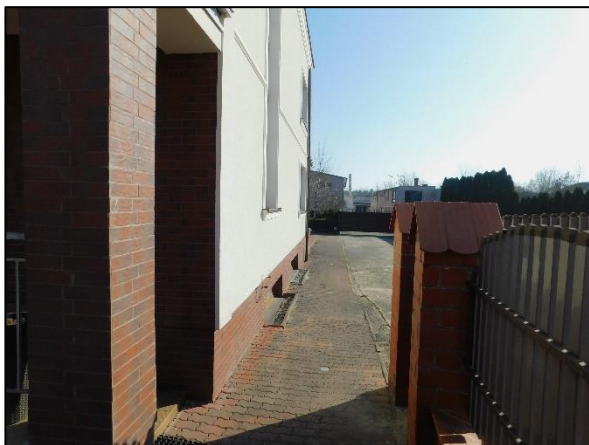
Łazienka z WC



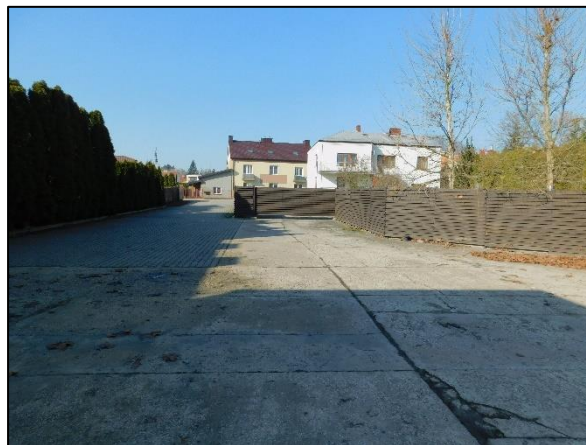
Pralnia



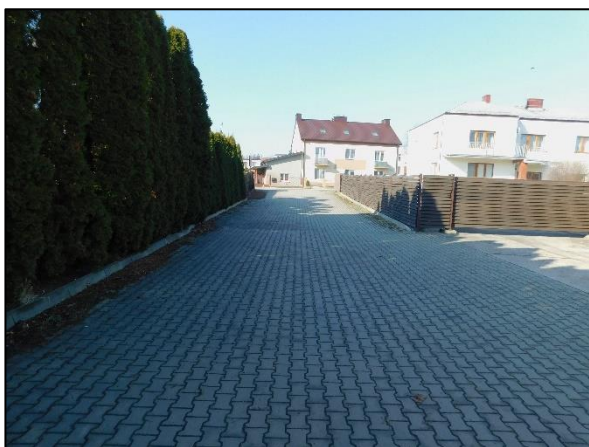
Działka nr 1643/1



Działka nr 1643/3



Działka nr 1645/1



Załącznik 18.2.
Protokół z oględzin

**Protokół
z oględzin nieruchomości**

Adres nieruchomości... *ul. Dziarnowska 67 Mogielnica*
Imię i nazwisko właściciela... *Pan Jan Konstanty Zuber*
Rodzaj własności... *własność prywatna*

Otoczenie nieruchomości
teren ogrodzony, bryła - pełna jedla ekologiczna, teren ekologiczny

Opis budynku

Rodzaj budynku... *mielona, 1-cielownik*
Liczba kondygnacji... *2. nośbena + p.p.lena*
Winda...
Rok budowy... *XX wiek + czerkolum duet 1998r.*
Opis wykonanych robót, zakres prac...
Wykończenie powierzchni wspólnych...
Urządzenia techniczne/instalacje
 prąd, woda (*śc.c.*), gaz, kanalizacja (*śc.c.*),
 centralne ogrzewanie, ciepła woda, TV, Internet, monitoring,
 oświetlenie, domofon, instalacja odgromowa - *Kowit pany*
Powierzchnie wspólne...
Ocena stanu budynku bardzo dobra, dobra, średnia, zła

Opis lokalu

Dane techniczne lokalu...
Ekspozycja mieszkania...
Standard wykończenia wnętrza bardzo dobry, dobry, średni, 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 oględzin obecni: Pan Jan Zuluski, biuro Spółki, Michał Stawski z pułkiem, dom rekonesans w lokalu 20

Czy nieruchomość jest ubezpieczona?

Tak / Nie (jeśli tak to jaki zakres)

Przez ubezpieczenie

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

Tak / Nie (jeśli tak to jakie)

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

Nieruchomość użytkowana na cele mieszkalne
04.03.2016
Jan Zuluski

(data i podpis osoby udostępniającej)

(data i podpis osoby sporządzającej protokół)

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



Załącznik 18.3.
Ubezpieczenie OC



CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

Centrum Wyceny Piotr Stawiński

26-610 Radom, Koszarowa 1 / 4

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0018632

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

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

Lidia Machalska
Starczy Specjalista ds. Ubezpieczeń

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

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

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



Ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego

POLISA NR: **SRM0018632**

Oferta nr: 0463/MSP/W/2014

DANE

UBEZPIECZYCIEL

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

UBEZPIECZAJĄCY

Centrum Wyceny Piotr Stawiński

Koszarowa 1/4
26-610 Radom

REGON: 383318001

Telefon: 787444787

UBEZPIECZONY

Centrum Wyceny Piotr Stawiński

Koszarowa 1/4
26-610 Radom

REGON: 383318001

Telefon: 787444787

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

Piotr Stawiński

Okres ubezpieczenia

od dnia: **11/05/2025**

do dnia: **10/05/2026**

Zakres terytorialny

Rzeczpospolita Polska