

OPERAT SZACUNKOWY

nieruchomość gruntowa
- działka nr 1138/1 zabudowana
budynkiem mieszkalnym i trzema niemieszkalnymi
adres: ul. Krakowskie Przedmieście 73
- działka niezabudowana nr 1138/2
położona w Mogielnicy
Powiat grójecki

podejście porównawcze, metoda porównywania parami



Sygnatura sprawy: **RA1R/GU/226/2025**

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 1138/1 o powierzchni 0,2758 ha, zabudowana budynkiem mieszkalnym oraz trzema niemieszkalnymi, - niezabudowana działka nr 1138/2 o powierzchni 1,0355 ha, położona w Mogielnicy przy ulicy Krakowskie Przedmieście 73. Łączna powierzchnia działek wynosi 1,3113 ha. <p>Według zapisów w ewidencji gruntów i budynków powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego wynosi 190,00 m², zaś niemieszkalnych 18 m², 65 m², 88 m². Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego według wykonanych pomiarów wynosi 275,62 m².</p> <p>Dla przedmiotowej nieruchomości gruntowej Sąd Rejonowy w Grójcu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW RA1G/00046591/7.</p> <p><u>Brak informacji odnośnie wpisu do rejestru zabytków.</u> <u>Nieruchomość ubezpieczona pożaru, wypadków losowych, włamania.</u> <u>Nieruchomość w posiadaniu Pana Sławomira Łukowskiego.</u></p>
Cel wyceny	<p>Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości dla potrzeb postępowania upadłościowego Pana Sławomira Łukowskiego, zgodnie ze zleceniem z dnia 11.02.2026r. wystawionym przez Syndyka Pana Tomasza Szadkowskiego.</p>
Oszacowana wartość rynkowa	<p><u>Wartość rynkowa całej nieruchomości wynosi:</u></p> <p style="text-align: center;">809 900,00 zł</p> <p><u>Słownie: osiemset dziewięć tysięcy dziewięćset złotych</u></p> <p>Wartość likwidacyjna całej nieruchomości wynosi:</p> <p style="text-align: center;">607 425,00 zł</p> <p><u>Słownie: sześćset siedem tysięcy czterysta dwadzieścia pięć złotych</u></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	23
5.3. Opis stanu techniczno - użytkowego i wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej	25
5.4. Opis stanu zagospodarowania.....	50
6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM	52
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU.....	54
7.1. Rodzaj i obszar rynku.	54
7.2. Stan i stopień rozwoju rynku w odniesieniu do rodzaju nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny.....	54
7.3. Określenie poprawki ze względu na trend czasowy.....	55
7.4. Określenie wag cech rynkowych i ich ocena.....	56
8. PRZEDSTAWIENIE I UZASADNIENIE WYBORU PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY	57
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ	59
9.1. Zestawienie nieruchomości porównawczych.	59
9.2. Określenie wpływu cechy rynkowej na wartość wycenianej nieruchomości	60
9.3. Zestawienie nieruchomości w parach porównawczych oraz obliczenie średniej ceny rynkowej wycenianej nieruchomości	61
10. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU.....	62
10.1. Rodzaj i obszar rynku, okres badania cen.....	62
10.2. Stan i stopień rozwoju rynku w odniesieniu do rodzaju nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny.....	62
11. PRZEDSTAWIENIE I UZASADNIENIE WYBORU PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY	64
12. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI.....	65
12.1. Określenie poprawki ze względu na trend czasowy.....	65
12.2. Określenie wag cech rynkowych i ich ocena.....	65
12.3. Charakterystyka nieruchomości porównawczych o cenie min. i cenie max.....	67
12.4. Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości, wyeksponowanie jej cech rynkowych oraz cech rynkowych nieruchomości o cenie min. i max.	68
12.5. Określenie ceny transakcyjnej średniej (C_{SR}) ze zbioru transakcji przyjętych do analizy	68
12.6. Określenie zakresu sumy współczynników korygujących	68
12.7. Określenie wag każdej cechy rynkowej oraz zakresu współczynników korygujących tych cech	69
12.8. Określenie wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości	69
12.9. Określenie wartości rynkowej nasadzeń znajdujących się na działce nr 1138/2.....	70
13. OBLICZENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ CAŁEJ NIERUCHOMOŚCI	71
13.1. Obliczenie wartości likwidacyjnej	72
14. WYNIK KOŃCOWY	72
15. KLAUZULE I OGRANICZENIA	73
16. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA.....	73
17. ZAŁĄCZNIKI	73

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1 Przedmiot wyceny

1.1.1. Rodzaj wycenianej nieruchomości

Przedmiot wyceny stanowi nieruchomość gruntowa – działka zabudowana budynkiem mieszkalnym i trzema niemieszkalnymi oraz działka niezabudowana.

1.1.2. Położenie – adres nieruchomości

Budynki, o których mowa w punkcie 1.1.1, zlokalizowane są na jednej działce ewidencyjnej nr 1138/1 położonej w Mogielnicy przy ulicy Krakowskie Przedmieście 73 oraz niezabudowana działka nr 1138/2 położone 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/00046591/7.

1.2. Zakres i uwarunkowania wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej składającej się z działki zabudowanej budynkiem mieszkalnym i trzema niemieszkalnymi oraz działki niezabudowanej.

2.CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości dla potrzeb postępowania upadłościowego 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.).

3.3. Podstawy merytoryczne

- Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych:

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

- Literatura:

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

3.4. Źródła danych o nieruchomości

- Badanie księgi wieczystej nr RA1G/00046591/7 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 591/2024,
- 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 XLII/333/2006 z dnia 2006-07-21- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Mogielnica z fragmentami obszaru sołectw: Izabelin – Górki i Miechowice w gminie Mogielnica,
- Informacje o cenach transakcyjnych nieruchomości gruntowych zabudowanych i niezabudowanych uzyskane z Wydziału Geodezji, Kartografii, Katastru i Nieruchomości, Starostwa Powiatowego w Grójcu, ul. Piłsudskiego 59, 05-600 Grójec,
- Informacje uzyskane od Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska.

4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

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

5. OPIS STANU PRZEDMIOTU WYCENY**5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości**

Stan prawny nieruchomości gruntowej określono na podstawie badania księgi wieczystej nr RA1G/00046591/7 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	
Działki ewidencyjne		
Lp. 1.	---	
		Nr podstawy wpisu
Numer działki	1138/1	
Identyfikator działki	140607 4.0001.1138/1	
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0001, MOGIELNICA	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1 MAZOWIECKIE, GRÓJECKI, MOGIELNICA, MOGIELNICA
Ulica	KRAKOWSKIE PRZEDMIEŚCIE	
Sposób korzystania	BR - GRUNTY ROLNE ZABUDOWANE	
Lp. 2.	---	
		Nr podstawy wpisu
Numer działki	1138/2	
Identyfikator działki	140607 4.0001.1138/2	
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0001, MOGIELNICA	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1 MAZOWIECKIE, GRÓJECKI, MOGIELNICA, MOGIELNICA
Ulica	KRAKOWSKIE PRZEDMIEŚCIE	
Sposób korzystania	S - SADY	
		Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	1,3113 HA	
		12, 13

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 wspólności)	Lp. 1.	4	1 / 1	---9
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		SŁAWOMIR JÓZEF ŁUKOWSKI, WŁADYSŁAW, CZESŁAWA, 69021904111		

Podstawa nabycia:

-UMOWY DAROWIZN, 591/2024, 2024-03-22

Własność wycenianej nieruchomości w udziale 1/1 przysługuje:

- SŁAWOMIR JÓZEF ŁUKOWSKI.

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA	
Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)	
1.	DZ. KW. / RA1G / 2735 / 26 / 1 - 2026-02-17, 13:05:35 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI
2.	DZ. KW. / RA1G / 2732 / 26 / 1 - 2026-02-17, 12:56:45 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI

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				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		1		10
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 / 00097263 / 1
		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.	MIROSLAW 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.

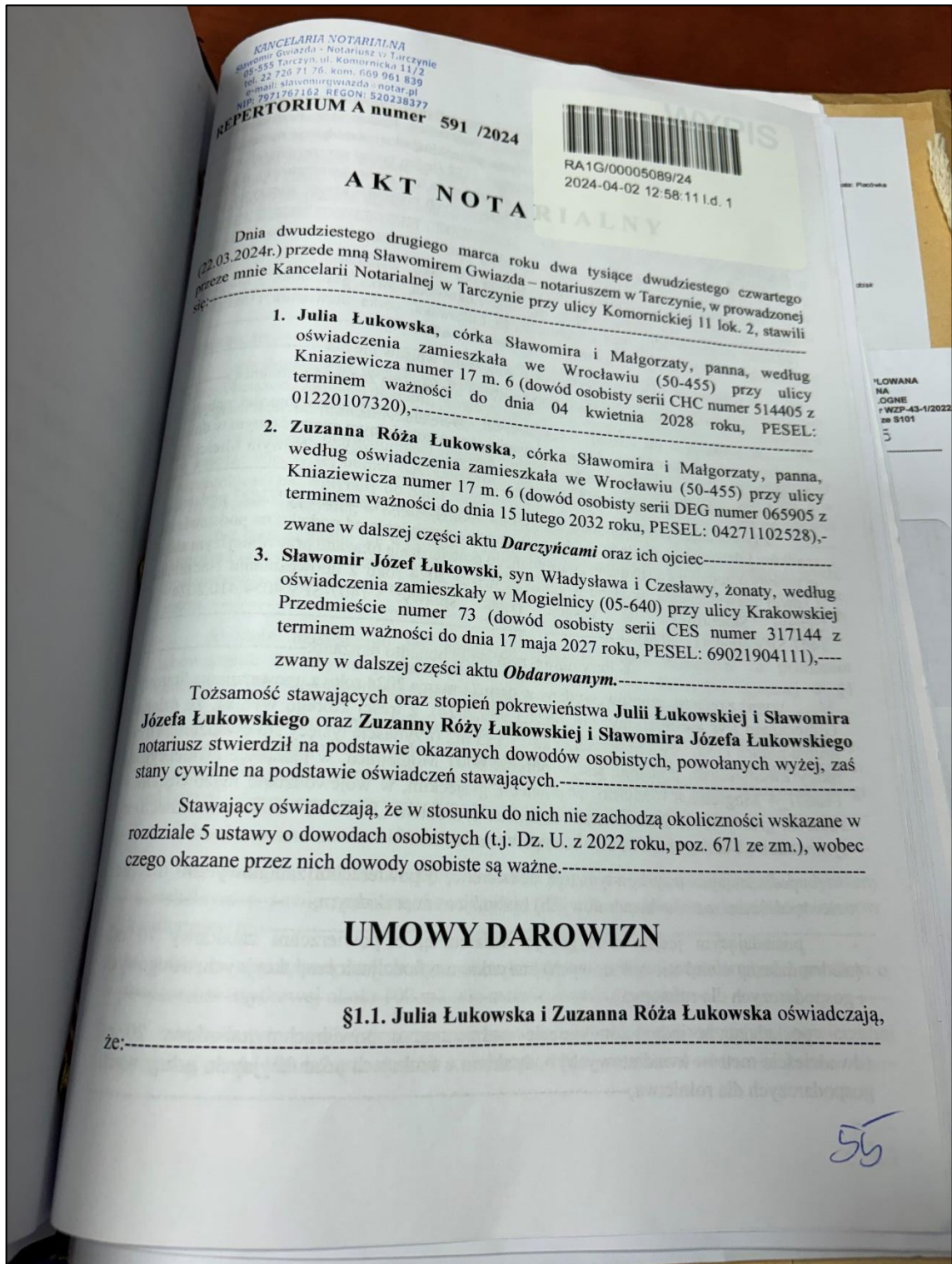
Źródło: MS- EKW

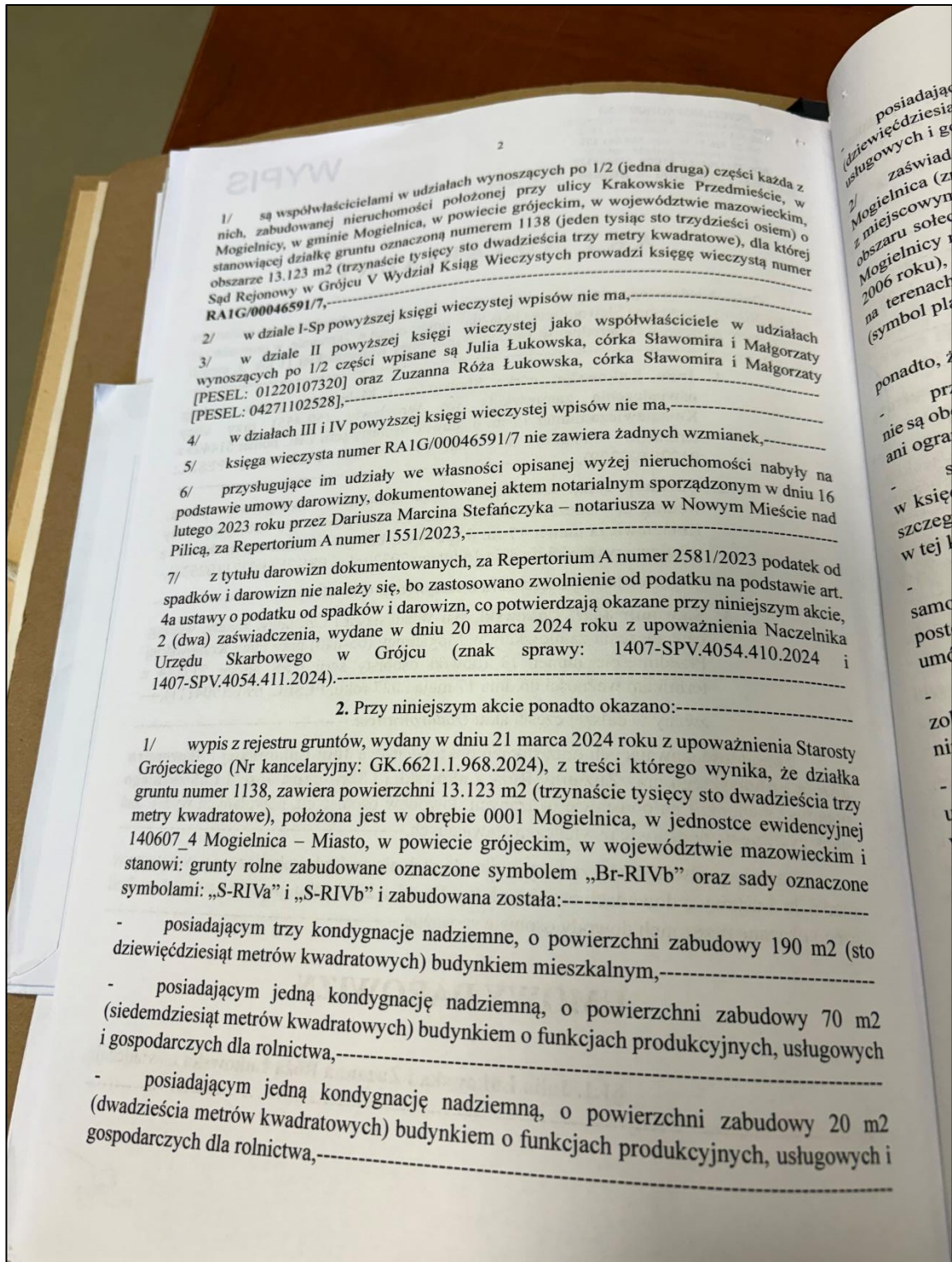
Stosownie do art. 313 ust. 2 i 3 Ustawy z dnia 28 lutego 2003r. Prawo upadłościowe (Dz. U. 2024 poz. 794 z późn. zm.) – cyt.

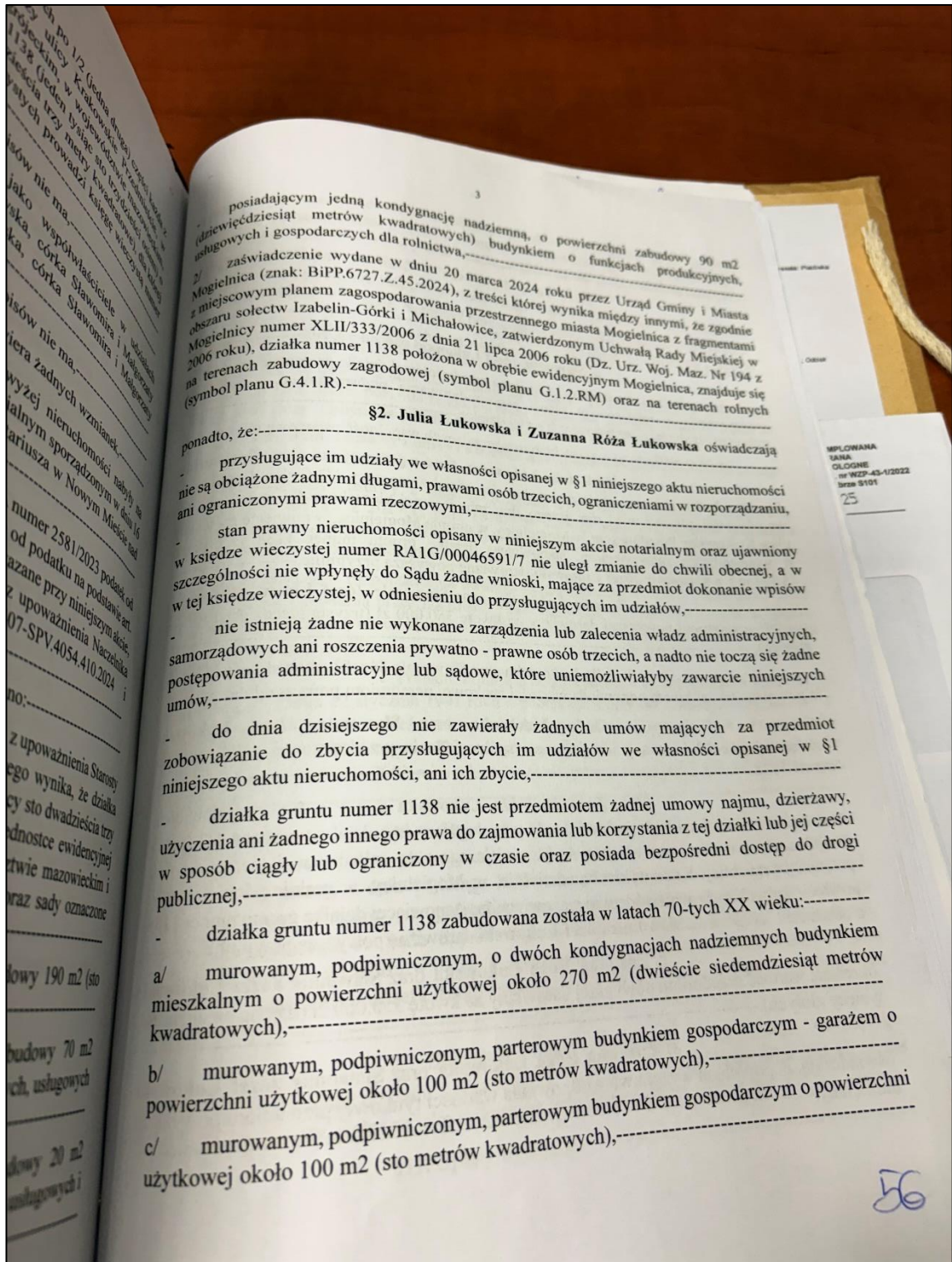
2. „Sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej albo nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych syndykowi w terminie określonym w art. 51 postanowienie o ogłoszeniu upadłości ust. 1 pkt 5. W miejsce prawa, które wygasło,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

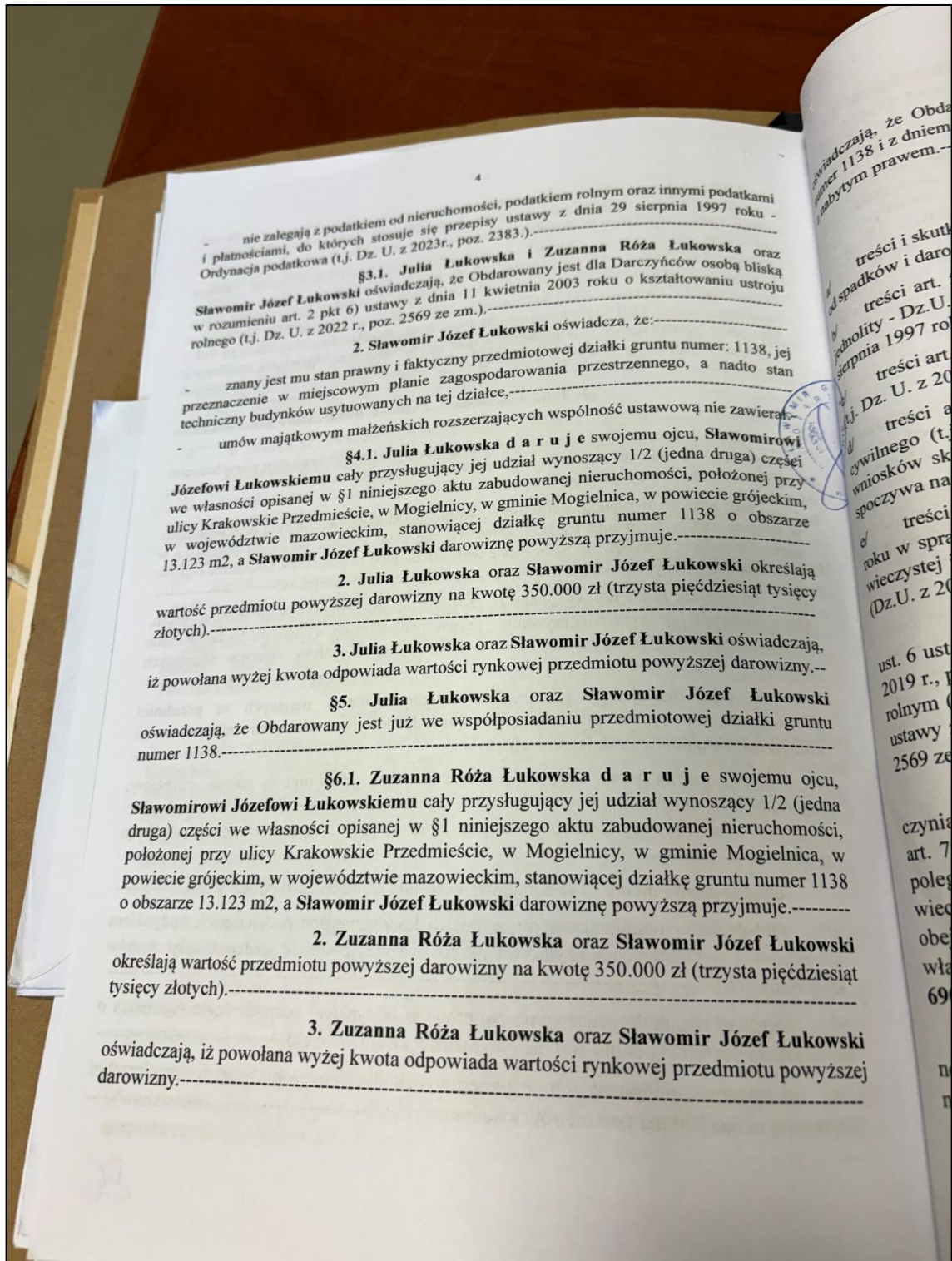
3. Pozostają w mocy bez potrącania ich wartości z ceny nabycia służebność drogi koniecznej, służebność przesyłu oraz służebność ustanowiona w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budowli lub innego urządzenia. Użytkowanie oraz prawa dożywotnika pozostają w mocy, jeżeli przysługuje im pierwszeństwo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

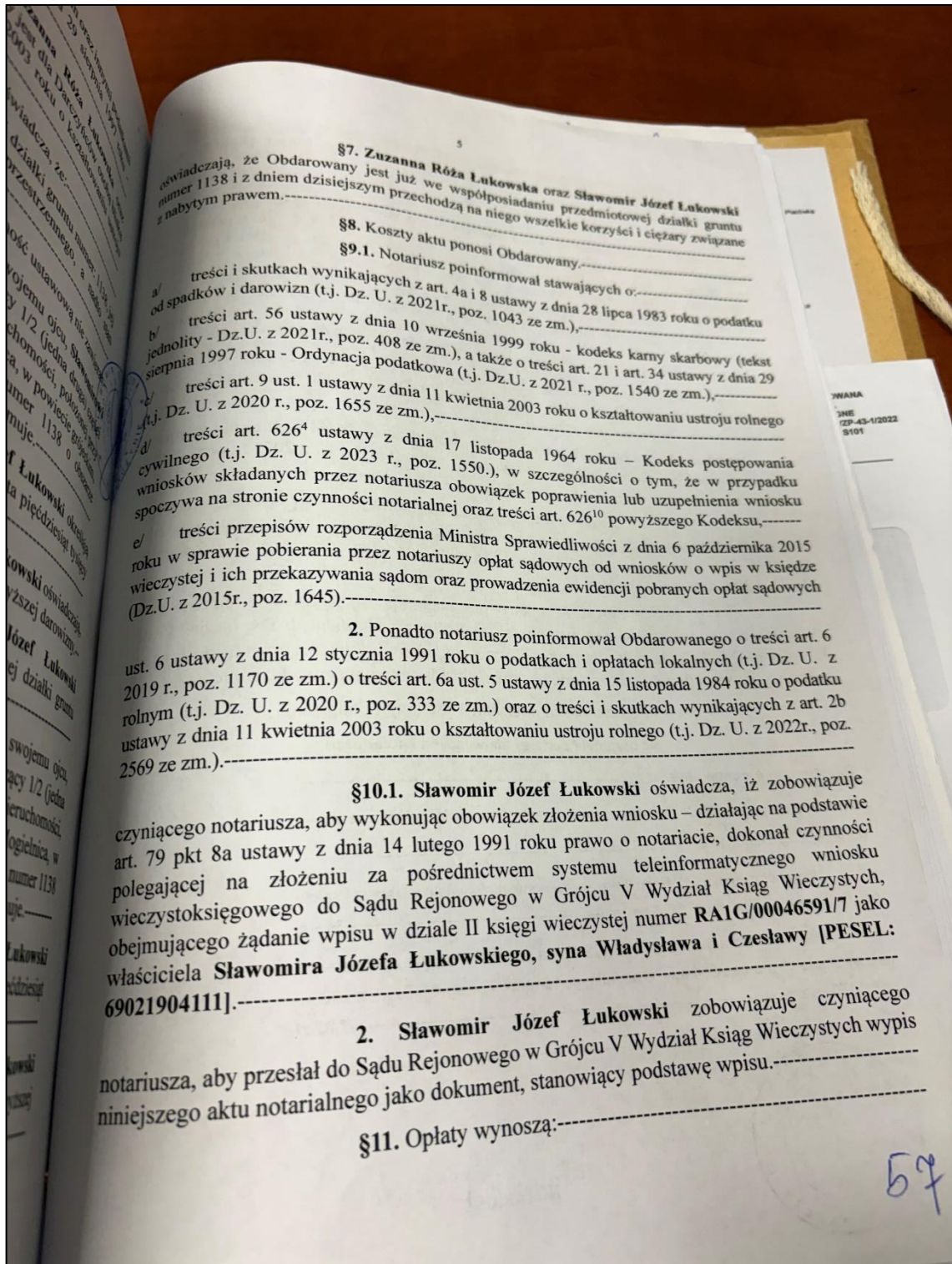
Akt notarialny Rep. A nr 591/2024

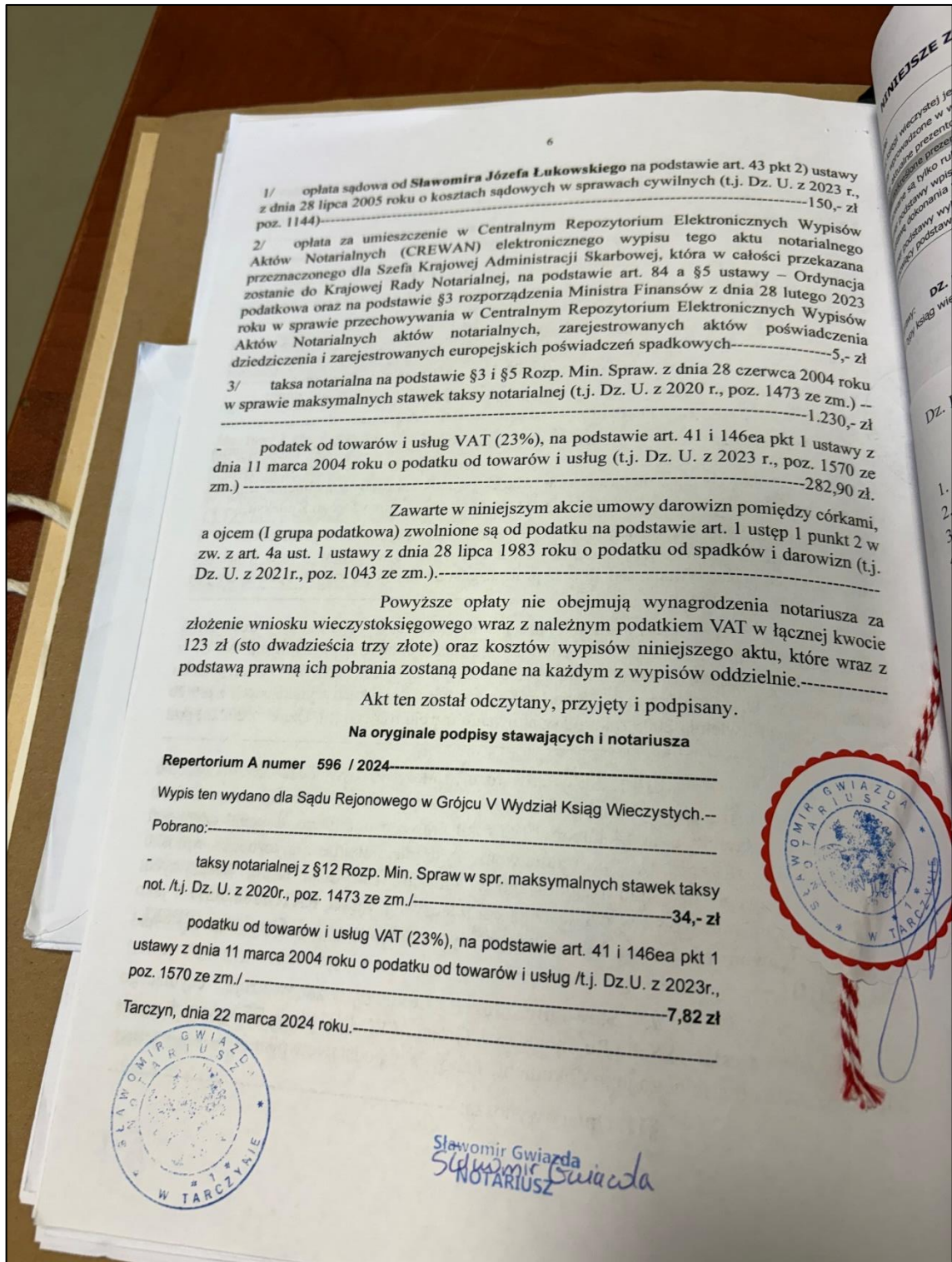








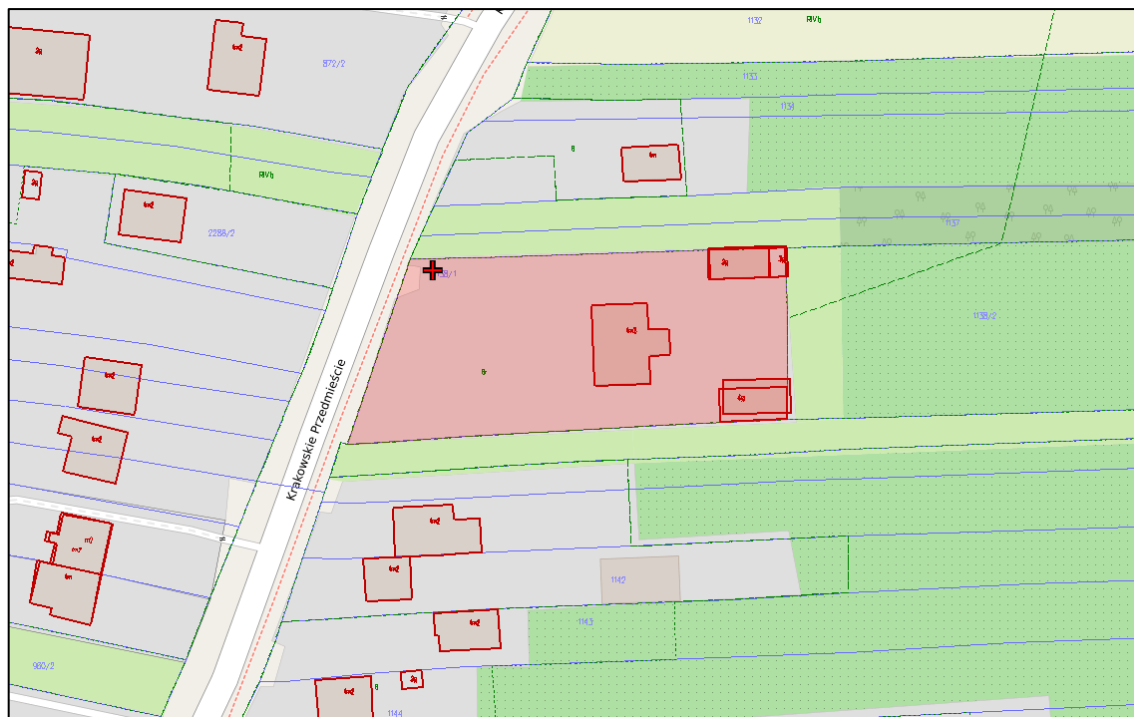




Źródło: Akta KW

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

Działka nr 1138/1



Źródło: grojec.geoportal2.pl

Grunt (działka nr 1138/1)

Identyfikator działki: 140607_4.0001.1138/1,

Działka gruntu nr ew. 1138/1,

Województwo: MAZOWIECKIE,

Powiat: grójecki,

Jednostka ewidencyjna: 140607_4 – MOGIELNICA - MIASTO,

Obręb: 0001 – MOGIELNICA,

JRG: G. 10126,

Numer KW: RA1G/00046591/7,

Powierzchnia ewidencyjna: 0,2758 ha,

Klasoużytek Br-RIVb: pow. 0,2758 ha (Br-RIVb – Grunty rolne zabudowane, Gleby orne średniej jakości, gorsze),

Użytek

Identyfikator użytku: 140607_4.0001.UG.618

Oznaczenie użytku: Br

Numer użytku: 618

Numer obrębu: 0001

Nazwa obrębu: MOGIELNICA
Gmina: mMogielnica
Kontur
Identyfikator konturu: 140607_4.0001.KL.991
Oznaczenie konturu: RIVb
Numer konturu: 991
Numer obrębu: 0001
Nazwa obrębu: MOGIELNICA
Gmina: mMogielnica

Budynek mieszkalny

Nazwa: 831,
Id. budynku: 140607_4.0001. 831 _BUD
Województwo: MAZOWIECKIE,
Powiat: grójecki,
Jednostka ewidencyjna: 140607_4 – MOGIELNICA - MIASTO,
Obręb: 0001 – MOGIELNICA,
JRG: G. 10126,
Rodzaj wg KŚT: Budynki mieszkalne,
Powierzchnia zabudowy: 190 m²,
Liczba kondygnacji nadziemnych: 3,
Liczba kondygnacji podziemnych: 0,
Adresy: KRAKOWSKIE PRZEDMIEŚCIE 79,
Materiał ścian zewnętrznych: Mur,
Rok zakończenia budowy: 1960.

Budynek niemieszkalny 1

Nazwa: 832,
Id. budynku: 140607_4.0001. 832 _BUD
Województwo: MAZOWIECKIE,
Powiat: grójecki,
Jednostka ewidencyjna: 140607_4 – MOGIELNICA - MIASTO,
Obręb: 0001 – MOGIELNICA,
JRG: G. 10126,
Rodzaj wg KŚT: Budynki produkcyjne usługowe i gospodarcze dla rolnictwa,
Powierzchnia zabudowy: 65 m²,
Liczba kondygnacji nadziemnych: 1,
Liczba kondygnacji podziemnych: 0,
Adresy: KRAKOWSKIE PRZEDMIEŚCIE 79,
Materiał ścian zewnętrznych: Mur,
Rok zakończenia budowy: 1960.

Budynek niemieszkalny 2

Nazwa: 833,
Id. budynku: 140607_4.0001. 833 _BUD
Województwo: MAZOWIECKIE,
Powiat: grójecki,
Jednostka ewidencyjna: 140607_4 – MOGIELNICA - MIASTO,
Obręb: 0001 – MOGIELNICA,
JRG: G. 10126,
Rodzaj wg KŚT: Budynki produkcyjne usługowe i gospodarcze dla rolnictwa,
Powierzchnia zabudowy: 18 m²,
Liczba kondygnacji nadziemnych: 1,
Liczba kondygnacji podziemnych: 0,
Adresy: KRAKOWSKIE PRZEDMIEŚCIE 79,
Materiał ścian zewnętrznych: Mur,
Rok zakończenia budowy: 1960.

Budynek niemieszkalny 3

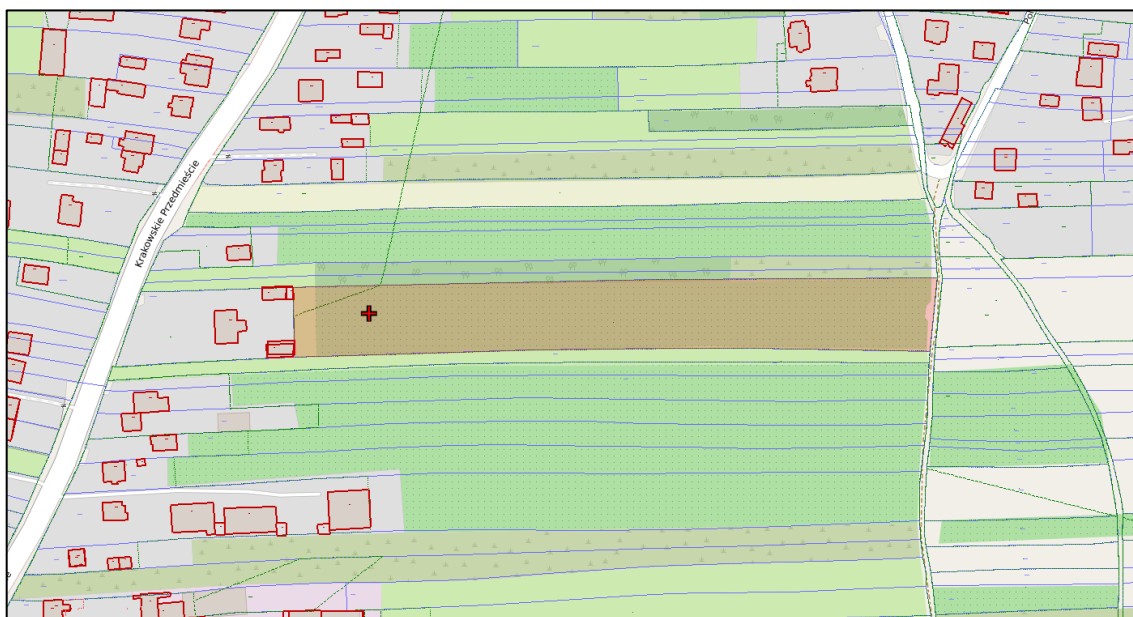
Nazwa: 834,
Id. budynku: 140607_4.0001. 834 _BUD
Województwo: MAZOWIECKIE,
Powiat: grójecki,
Jednostka ewidencyjna: 140607_4 – MOGIELNICA - MIASTO,
Obręb: 0001 – MOGIELNICA,
JRG: G. 10126,
Rodzaj wg KŚT: Budynki produkcyjne usługowe i gospodarcze dla rolnictwa,
Powierzchnia zabudowy: 88 m²,
Liczba kondygnacji nadziemnych: 1,
Liczba kondygnacji podziemnych: 0,
Adresy: KRAKOWSKIE PRZEDMIEŚCIE 79,
Materiał ścian zewnętrznych: Mur,
Rok zakończenia budowy: 1960.

Uwaga!!!

W ewidencji gruntów i budynków do budynku mieszkalnego przypisano adres Krakowskie Przedmieście 79. W trakcie czynności ustalono, iż prawidłowy adres to Krakowskie przedmieście 73.

W ewidencji gruntów i budynków jako rok zakończenia budowy wpisano 1960. Według informacji uzyskanych w trakcie oględzin budynek budowano w latach 1974-1976.

Działka nr 1138/2



Źródło: grojec.geoportal2.pl

Grunt (działka nr 1138/2)

Identyfikator działki: 140607_4.0001. 1138/2,

Działka gruntu nr ew. 1138/2,

Województwo: MAZOWIECKIE,

Powiat: grójecki,

Jednostka ewidencyjna: 140607_4 – MOGIELNICA - MIASTO,

Obręb: 0001 – MOGIELNICA,

JRG: G. 10127,

Numer KW: RA1G/00046591/7,

Powierzchnia ewidencyjna: 1,0355 ha,

Klasoużytek S-RIVa: pow. 1,0061 ha (S-RIVa – Grunty rolne zajęte pod uprawy wieloletnie, w szczególności pod sady owocowe, krzewy owocowe i inne, Gleby orne średniej jakości, lepsze),

Użytek

Identyfikator użytku: 140607_4.0001.UG.625

Oznaczenie użytku: S

Numer użytku: 625

Numer obrębu: 0001

Nazwa obrębu: MOGIELNICA

Gmina: mMogielnica

Kontur

Identyfikator konturu: 140607_4.0001.KL.992

Oznaczenie konturu: RIVa
Numer konturu: 992
Numer obrębu: 0001
Nazwa obrębu: MOGIELNICA
Gmina: mMogielnica

Klasoużytek S-RIVb: pow. 0,0294 ha (S-RIVb – Grunty rolne zajęte pod uprawy wieloletnie, w szczególności pod sady owocowe, krzewy owocowe i inne, Gleby orne średniej jakości, gorsze),

Użytek
Identyfikator użytku: 140607_4.0001.UG.625
Oznaczenie użytku: S
Numer użytku: 625
Numer obrębu: 0001
Nazwa obrębu: MOGIELNICA
Gmina: mMogielnica
Kontur
Identyfikator konturu: 140607_4.0001.KL.991
Oznaczenie konturu: RIVb
Numer konturu: 991
Numer obrębu: 0001
Nazwa obrębu: MOGIELNICA
Gmina: mMogielnica

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.10126**

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	SLAWOMIR JÓZEF LUKOWSKI Rodzice:WŁADYSŁAW,CZESŁAWA KRAKOWSKIE PRZEDMIEŚCIE 73; 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
1138/1	KRAKOWSKIE PRZEDMIEŚCIE 79	grunty rolne zabudowane	Br-RIVb	0,2758	0,2758	RA1G/00046591/7
Id działki: 140607_4.0001.1138/1						

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: **140607_4.0001.831_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: 3/0

Pow zabud. [m2]: 190

Adres budynku: KRAKOWSKIE PRZEDMIEŚCIE 79

Ident. działek: 140607_4.0001.1138/1

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: **140607_4.0001.832_BUD**

Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0.00

Rodzaj wg KŚT: Budynki produkcyjne usługowe i gospodarcze
dla rolnictwa

Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00

Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00

Liczba kondyg. nad/podz: 1/0

Pow zabud. [m2]: 65

Adres budynku: KRAKOWSKIE PRZEDMIEŚCIE 79

Ident. działek: 140607_4.0001.1138/1

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: **140607_4.0001.833_BUD**

Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0.00

Rodzaj wg KŚT: Budynki produkcyjne usługowe i gospodarcze
dla rolnictwa

Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00

Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00

Liczba kondyg. nad/podz: 1/0

Pow zabud. [m2]: 18

Adres budynku: KRAKOWSKIE PRZEDMIEŚCIE 79

Ident. działek: 140607_4.0001.1138/1

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: **140607_4.0001.834_BUD** Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0.00
 Rodzaj wg KŚT: Budynki produkcyjne usługowe i gospodarcze Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00
 dla rolnictwa Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00
 Liczba kondyg. nad/podz: 1/0
 Pow zabud. [m2]: 88
 Adres budynku: KRAKOWSKIE PRZEDMIEŚCIE 79
 Ident. działek: 140607_4.0001.1138/1

1138/2	KRAKOWSKIE PRZEDMIEŚCIE 79	sady	S-RIVa	1,0061	1,0355	RA1G/00046591/7
		sady	S-RIVb	0,0294		
Id działki: 140607_4.0001.1138/2						

Razem powierzchnia działek : 1,3113 ha

Słownie : jeden ha. trzy tysiące sto trzynaście m. kwadr.

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

Sporządził : Jolanta Jaszewska

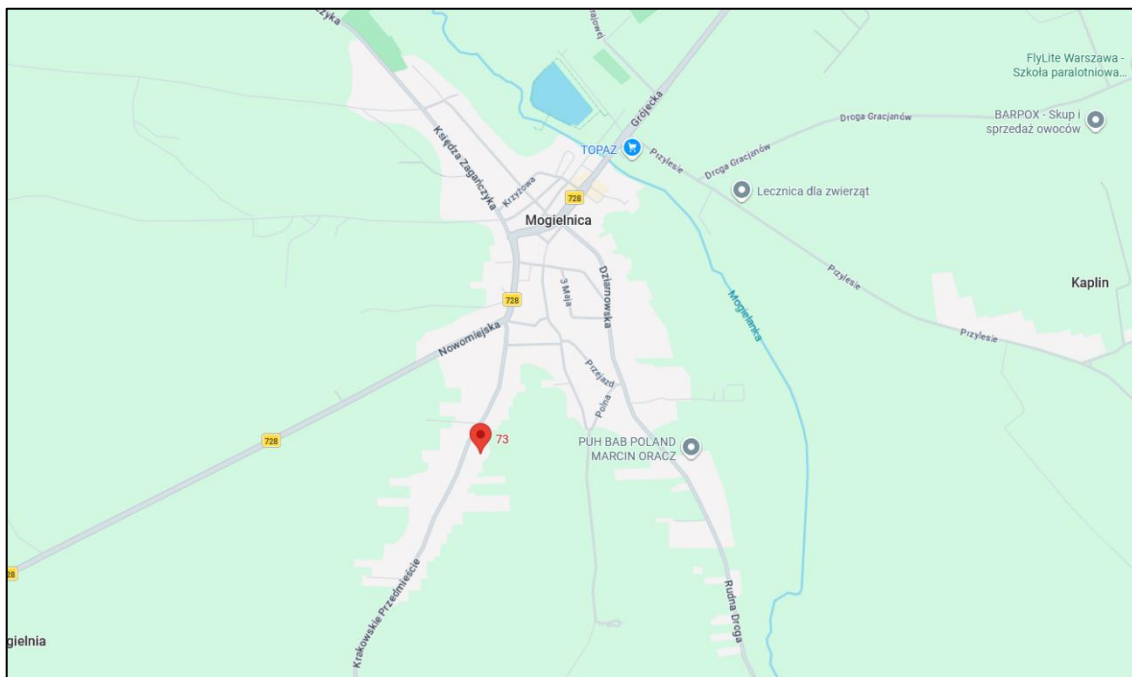
Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

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

Renata Danuta Jaszczerska

Elektronicznie podpisany przez
 Renata Danuta Jaszczerska
 Data: 2026.03.19 13:49:39 +01'00'

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 księżęca, 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.

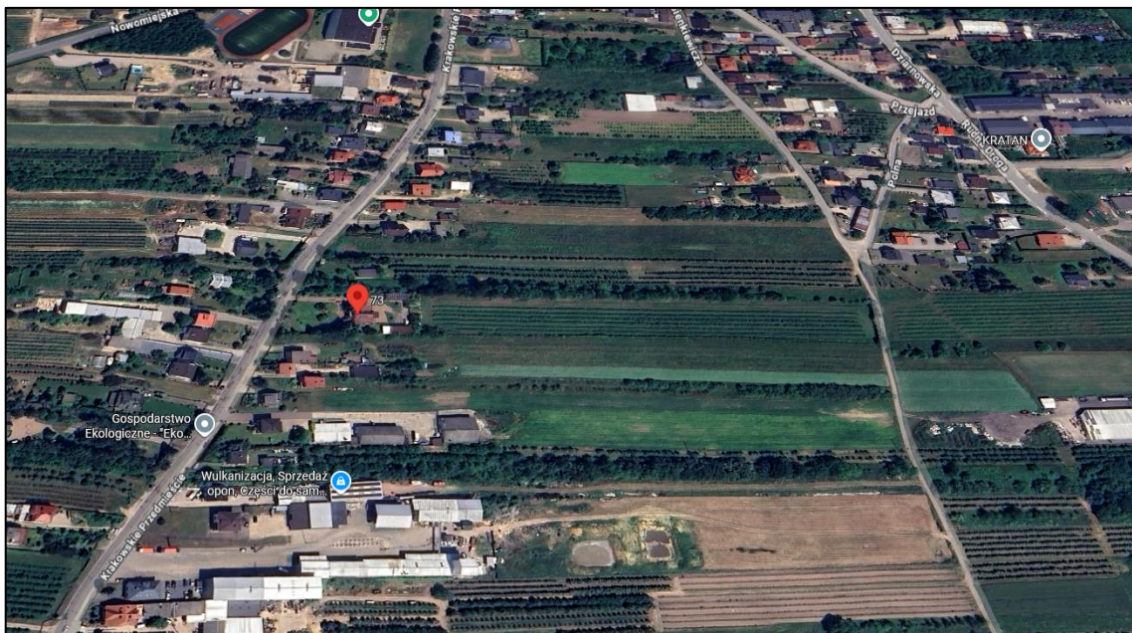
Podstawowy kod pocztowy: 05-640.

Ludność ok. - 2300 mieszkańców

Odległość wycenianej nieruchomości od budynków użyteczności publicznej:

- Sklep wielobranżowy – odległość 600 m,
- Dyskont spożywczy „Biedronka” – odległość 700 m,
- Przystanek autobusowy Mogielnica - odległość 800 m,

- Urząd Miasta i Gminy w Mogielnicy – odległość 800 m,
- Szkoła podstawowa – odległość 1,3 km,
- Liceum Ogólnokształcące – odległość 550 m,
- Stacja Paliw – odległość 1,2 km,
- Kościół św. Floriana Męczennika – odległość 650 m,
- Apteka – odległość 900 m,
- Przychodnia SPZOZ w Mogielnicy – odległość 900 m.



Źródło: mapy Google

Sąsiedztwo bezpośrednie

Działka nr 1138/1

Od strony północnej i południowej nieruchomość sąsiaduje z zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Od strony wschodniej znajdują się użytki rolne, zaś od strony zachodniej ciąg komunikacyjny – ulica Krakowskie przedmieście.

Działka nr 1138/2

Od strony północnej i południowej nieruchomość sąsiaduje z użytkami rolnymi. Od strony wschodniej znajduje się droga gruntowa oraz użytki rolne, zaś od strony zachodniej zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną.

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

W dniu oględzin tj. 04.03.2026r. na nieruchomości obecni: Pan Sławomir Łukowski oraz biegły sądowy Piotr Stawiński wraz z pracownikiem. W trakcie oględzin ustalono, że przedmiotowe budynki posadowione są na jednej działce ewidencyjnej nr 1138/1, kształtem zbliżonej do prostokąta o wymiarach 33 m na 85 m.

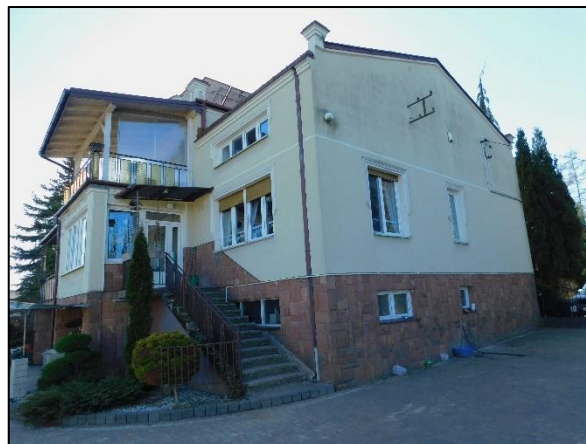
Działka nr 1138/1

Dojazd do nieruchomości



Budynek mieszkalny



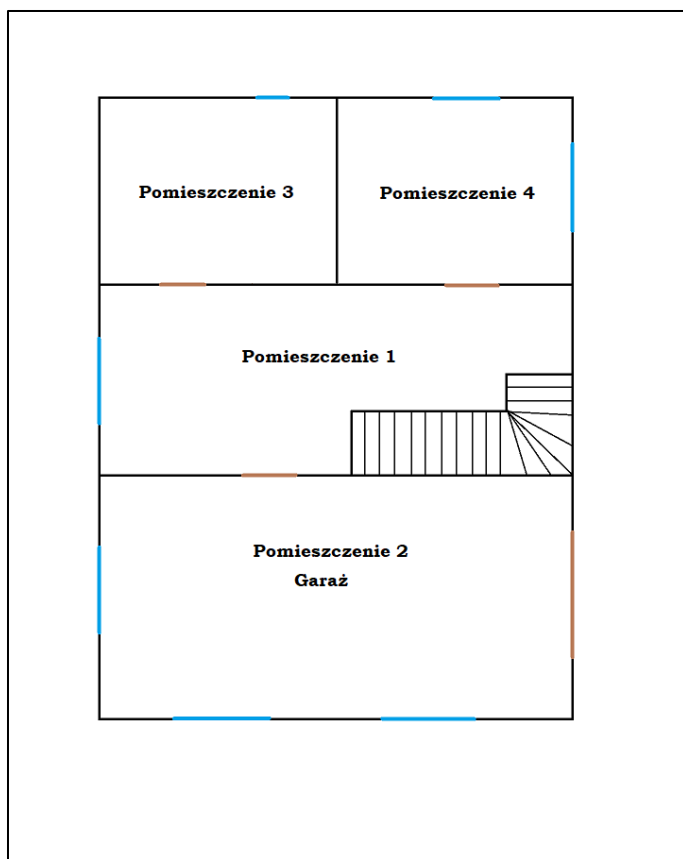


Budynek mieszkalny, o konstrukcji murowanej, trzykondygnacyjny, niepodpiwniczony. Zakończenie budowy w latach 1974-1976. Brak dokumentacji dotyczącej przedmiotowego budynku. Powierzchnia zabudowy według ewidencji gruntów i budynków wynosi 190,00 m², zaś powierzchnia użytkowa według wykonanych pomiarów 275,62 m². Dach budynku dwuspadowy, pokryty blachą. Elewacja budynku otynkowana, pomalowana farbami emulsyjnymi, przyziemie obłożone kamieniem ozdobnym. Stan budynku określono jako dobry.

Budynek wyposażony w instalacje:

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

Rzut przyziemia



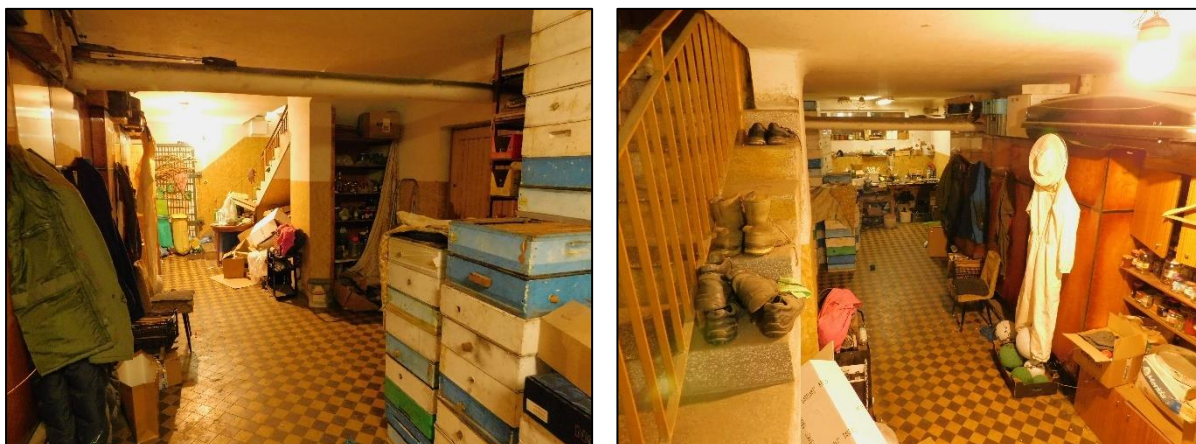
Powierzchnia pomieszczeń:
(Według wykonanych pomiarów)

- Pomieszczenie 1 – 40,11 m²,
- Pomieszczenie 2 – 50,49 m²,
- Pomieszczenie 3 – 22,60 m²,
- Pomieszczenie 4 – 20,40 m²,

Razem – 133,60 m².

Widok wewnątrz budynku

Pomieszczenie 1



Opis stanu i wykończenia:

Pomieszczenie gospodarcze/magazynowe (pom. 1 – przy schodach), wykorzystywane do składowania rzeczy oraz prac gospodarczych/warsztatowych. Posadzka wykończona płytkami/kaflami w układzie szachownicy (odcienie brązu i żółci), z widocznymi śladami użytkowania. Ściany tynkowane i malowane na jasny kolor; miejscowo (w strefach przyściennych) widoczne okładziny/panele oraz elementy zabudowy i regałów. Sufit tynkowany/malowany na jasny kolor, z prostym oświetleniem sufitowym. W pomieszczeniu znajdują się schody żelbetowe z balustradą metalową, a także liczne elementy wyposażenia ruchomego: regały, szafki, stoły/blaty robocze oraz składowane materiały i przedmioty (typowe dla pomieszczeń gospodarczych).

Pomieszczenie 2



Opis stanu i wykończenia:

Pomieszczenie garażowe (pomieszczenie 2) o charakterze techniczno-gospodarczym. Posadzka wykonana z betonu (niewykończona), z widocznymi zabrudzeniami/śladowymi ubytkami eksploatacyjnymi. Ściany w stanie surowym/roboczym (tynkowane), miejscami widoczne przebarwienia i zawilgocenia oraz ślady eksploatacji; na ścianach i wzdłuż stropu prowadzone są instalacje w rurach/korytach (m.in. przewody i rurociągi). Sufit/strop w stanie surowym/tynkowanym, z widocznymi przewodami/instalacjami prowadzonymi pod stropem. Stolarka: brama garażowa segmentowa; doświetlenie przez długie okna poziome (w pasie podstropowym) w ramach z tworzywa. Wyposażenie widoczne na zdjęciach ma charakter ruchomy (przechowywane rzeczy, sprzęty); brak stałych zabudów wykończeniowych.

Pomieszczenie 3



Opis stanu i wykończenia:

Pomieszczenie 3 (pomieszczenie techniczne / gospodarcze): pomieszczenie o charakterze technicznym, z posadzką betonową (surową). Ściany tynkowane/malowane, w stanie zużytym – widoczne zabrudzenia, zacieki/zawilgocenia oraz miejscowe ubytki i odspojenia powłok. Sufit - konstrukcja betonowa, również ze śladami zabrudzeń i zawilgocień. W pomieszczeniu znajdują się elementy instalacji (prowadzone rurociągi/przewody, kanał/odcinki wentylacyjne) oraz urządzenia/zbiorniki.

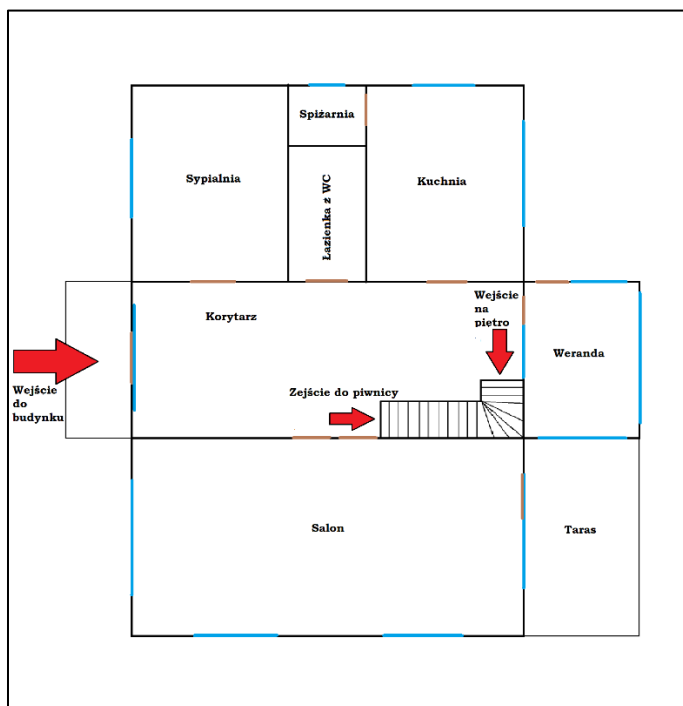
Pomieszczenie 4



Opis stanu i wykończenia:

Pomieszczenie 4 (pomieszczenie techniczno-gospodarcze) – pomieszczenie pełniące funkcję zaplecza gospodarczego/technicznego. Posadzka wykończona płytkami w szachownicę (odcienie niebiesko-szare), miejscami widoczny wpust/kratka ściekowa. Ściany tynkowane, malowane; w dolnej strefie lamperia w kolorze niebieskim, miejscami widoczne zabrudzenia/ślady użytkowania. Sufit tynkowany/malowany, niski, z widocznymi i prowadzonymi po wierzchu instalacjami (rury/przewody). Stolarka okienna – małe okno doświetlające (PCV), w pomieszczeniu oświetlenie sufitowe (oprawy/żarówka). Wyposażenie stanowią m.in. regały, blat/ stanowisko robocze, urządzenia oraz elementy instalacji i zbiorniki/pojemniki (m.in. agregaty/pompy, beczki), sprzęt magazynowany (kartony, słoiki, materiały).

Rzut parteru



Powierzchnia pomieszczeń:
(Według wykonanych pomiarów)

- Korytarz – 35,00 m²,
- Salon – 51,45 m²,
- Kuchnia – 18,77 m²,
- Spiżarnia – 2,44 m²,
- Łazienka z WC – 5,95 m²,
- Sypialnia – 22,41 m²,
- Weranda – 8,50 m².

Razem – 144,52 m².

Widok wewnątrz budynku

Korytarz



Opis stanu i wykończenia:

Korytarz / komunikacja – pomieszczenie pełniące funkcję ciągu komunikacyjnego (holu) z dostępem do klatki schodowej i poszczególnych pomieszczeń. Posadzka wykończona parkietem drewnianym (układ geometryczny), miejscowo dywanik/dywany. Ściany gładkie, malowane w jasnej kolorystyce, częściowo z elementami dekoracyjnymi (listwy/boazeria dekoracyjna), przy schodach zabudowa stała – szafki pod schodami w kolorze białym. Sufit gładki, z oświetleniem punktowym (oprawy wpuszczane) oraz kinkietami. Stolarka drzwiowa wewnętrzna drewniana, częściowo przeszklona; widoczna stolarka drzwi na werandę drewniana. Drzwi wejściowe do budynku z PCV - przeszklone. Okno z zasłonami/firanami, pod oknem grzejnik.

Salon



Opis stanu i wykończenia:

Salon – pomieszczenie dzienne pełniące funkcję wypoczynkową. Posadzka z parkietu drewnianego w układzie mozaiki. Ściany otynkowane, malowane na jasny beż; w dolnej części wykonana lamperia/ panele w kolorze białym z listwami wykończeniowymi. Sufit gładki, malowany, z listwami/gzymsem; oświetlenie sufitowe (żyrandol). Stolarka: drzwi wewnętrzne drewniane, częściowo przeszklone; duże przeszklone okienne oraz drzwi balkonowe, zastosowane firany/zasłony; pod oknem grzejnik. Elementy stałe/instalacje: widoczna jednostka klimatyzacji ściennej.

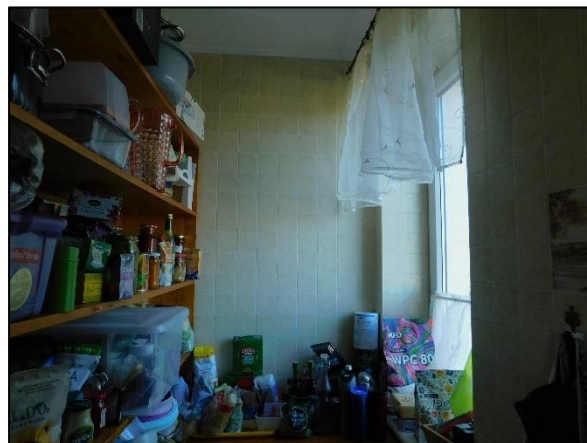
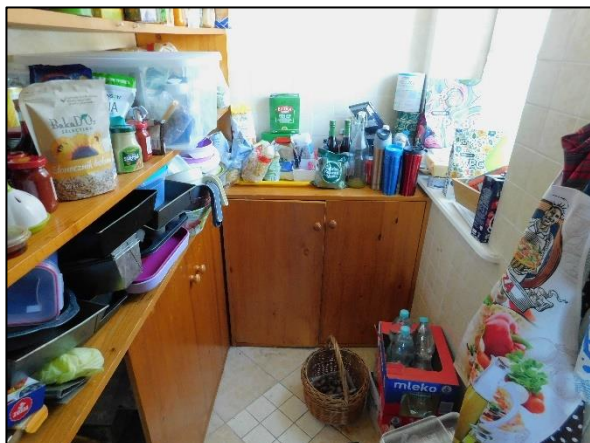
Kuchnia



Opis stanu i wykończenia:

Kuchnia – pomieszczenie o funkcji kuchennej z częścią jadalnianą. Posadzka: parkiet drewniany ułożony w jodełkę. Ściany: tynk malowany, w strefie roboczej pas okładziny z płytek (fartuch nadblatowy). Sufit: tynk malowany, oświetlenie sufitowe/wiszące. Stolarka okienna: okna wieloskrzydłowe zapewniające doświetlenie, zasłony/firany; pod oknami grzejnik. Wyposażenie/zabudowy: klasyczna zabudowa meblowa (szafki stojące i wiszące) z blatem roboczym, zlewozmywak, płyta grzewcza z okapem, piekarnik, zmywarka oraz lodówka wolnostojąca; w pomieszczeniu stół jadalniany.

Spizarnia



Opis stanu i wykończenia:

Spizarnia – pomieszczenie pomocnicze służące do przechowywania produktów spożywczych. Posadzka wykończona płytkami ceramicznymi w jasnej kolorystyce; ściany wyłożone płytkami ceramicznymi (okładzina na pełną wysokość). Sufit tynkowany, malowany, z oprawą oświetleniową. W pomieszczeniu okno zapewniające doświetlenie dzienne (z lekką firanką). Zabudowa stała w postaci regałów/pólek magazynowych oraz dolnych szafek drewnianych z blatem roboczym; pomieszczenie zagospodarowane typowo jako spizarnia/magazynek.

Łazienka z WC



Opis stanu i wykończenia:

Łazienka z WC – pomieszczenie sanitarne (łazienka z wydzieloną strefą WC i miejscem na pralkę). Posadzka wykończona dużymi, jasnobieżowymi płytkami gresowymi o połysku; na ścianach analogiczne płytki do wysokości sufitu. Sufit tynkowany, malowany, z oświetleniem punktowym (w tym podświetlenie niskie/posadzkowe w ścianie oraz przy stopniu). Wyposażenie obejmuje miskę ustępową wiszącą ze spłuczką podtynkową, umywalkę ceramiczną, zabudowę/wnękę z półką na akcesoria oraz blat z miejscem na pralkę (pralka podblatowa). Stolarka drzwiowa drewniana, przeszklona.

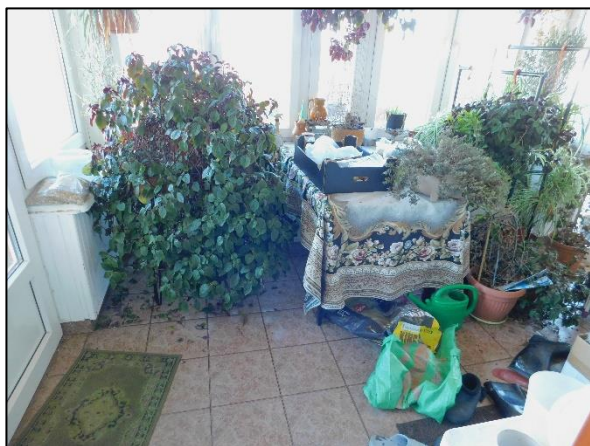
Sypialnia



Opis stanu i wykończenia:

Sypialnia – pomieszczenie pełniące funkcję sypialni. Posadzka wykończona parkietem drewnianym (mozaika), na podłodze miejscowo dywan. Ściany tynkowane i malowane, sufit tynkowany i malowany na biało. Stolarka okienna z parapetem wewnętrznym, okno osłonięte firaną i zasłonami; stolarka drzwiowa wewnętrzna drewniana (drzwi częściowo przeszklone). Wyposażenie stanowią m.in. łóżko, szafa ubraniowa, meble wolnostojące (komoda/toaletka z lustrem, biurko), w pomieszczeniu widoczny grzejnik oraz oświetlenie sufitowe.

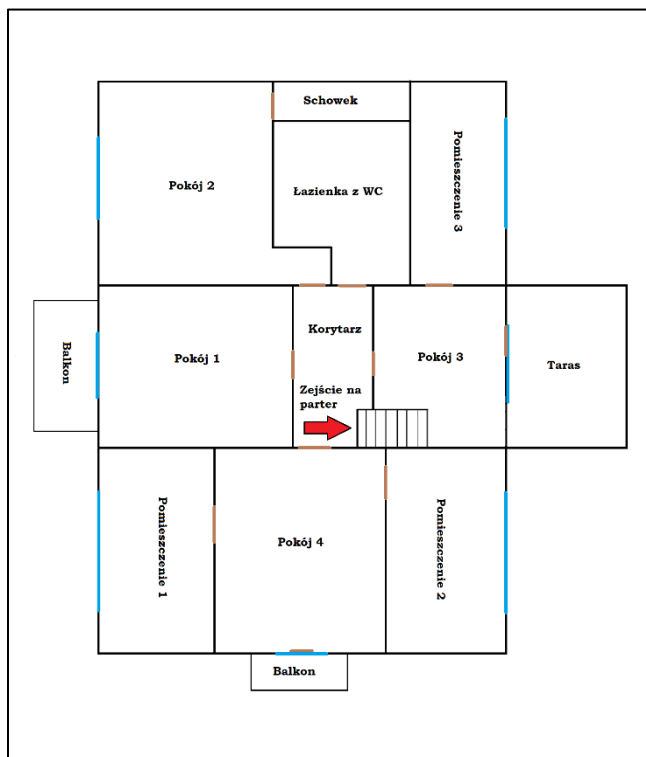
Weranda



Opis stanu i wykończenia:

Weranda (ogródek zimowy) pełni funkcję przestrzeni rekreacyjno-użytkowej/komunikacyjnej, wykorzystywanej m.in. jako miejsce ekspozycji i pielęgnacji roślin. Posadzka wykończona płytkami ceramicznymi. Ściany w większości w jasnej okładzinie/panelach (białe), z dużymi przeszkleniami – oknami i drzwiami balkonowymi/wyjściowymi w profilu białym. Sufit wykończony boazerią/okładziną drewnianą. Stolarka okienna/drzwiowa przeszklona, zapewniająca doświetlenie pomieszczenia.

Rzut piętra



Powierzchnia pomieszczeń:
(Według wykonanych pomiarów)

- Korytarz – 7,45 m²,
- Pokój 1 – 14,10 m²,
- Pokój 2 – 17,35 m²,
- Pokój 3 – 15,90 m²,
- Pokój 4 – 20,42 m²,
- Łazienka z WC – 13,68 m²,
- Pomieszczenie 1 – 13,13 m²,
- Pomieszczenie 2 – 13,23 m²,
- Pomieszczenie 3 – 12,42 m²,
- Schowek – 3,42 m².

Razem – 131,10 m².

Widok wewnątrz budynku

Korytarz



Opis stanu i wykończenia:

Korytarz (komunikacja wewnętrzna): Pomieszczenie pełniące funkcję ciągu komunikacyjnego na kondygnacji. Posadzka wykończona parkietem drewnianym (układ jodełka), utrzymanym w stanie użytkowym. Ściany gładkie, malowane na jasny kolor, z zastosowaniem listew/paneli dekoracyjnych w dolnej strefie. Sufit gładki, malowany, z podstawowym oświetleniem sufitowym. Stolarka drzwiowa drewniana, drzwi wewnętrzne z przeszkleniami (matowe), drewniana balustrada schodów.

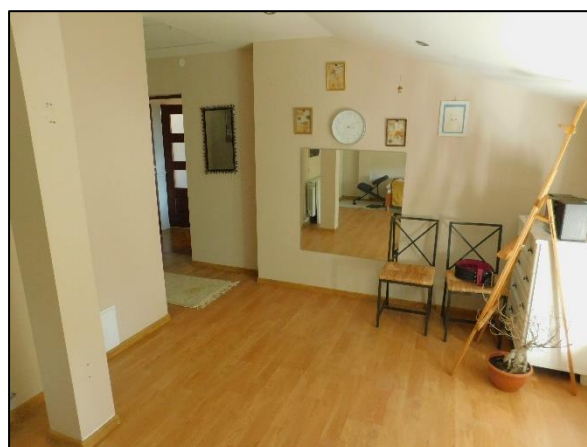
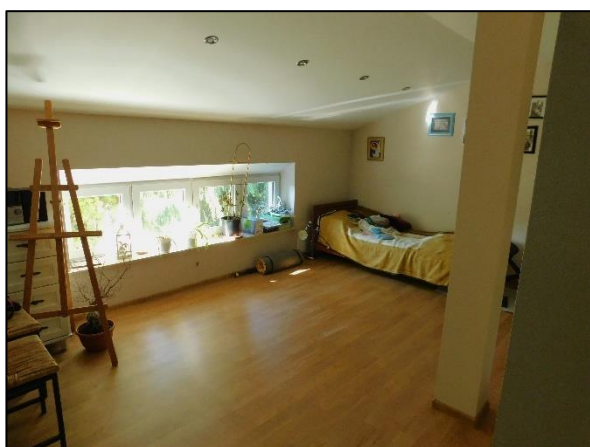
Pokój 1



Opis stanu i wykończenia:

Pomieszczenie pełni funkcję pokoju mieszkalnego/sypialni. Posadzka z parkietu drewnianego (układ jodełkowy), ściany wykończone gładzią i malowane, sufit malowany z oświetleniem sufitowym. Stolarka okienna z dużym oknem zapewniającym doświetlenie, z zasłonami/firankami; widoczny grzejnik podokienny.

Pokój 2



Opis stanu i wykończenia:

Pokój 2 (poddasze / pokój mieszkalny) – pomieszczenie o funkcji pokoju (sypialno-wypoczynkowej/hobby). Posadzka wykończona panelami podłogowymi w kolorze drewna. Ściany malowane na kolor jasny/beżowy, bez okładzin; w części pomieszczenia skosy poddasza. Sufit gładki (płyta g-k), malowany na biało, z oświetleniem punktowym (oczka). Stolarka okienna PCV – okno wielodzielne o obniżonej wysokości (typowe dla poddasza), zapewniające doświetlenie naturalne.

Pokój 3



Opis stanu i wykończenia:

Pokój 3 (pokój mieszkalny/sypialnia) – pomieszczenie o funkcji mieszkalnej. Posadzka: parkiet drewniany układany w jodełkę, miejscowo widoczne ślady użytkowania. Ściany: gładkie, malowane na kolor biały. Sufit: gładki, malowany na biało. Stolarka/okna: duże okno oraz drzwi balkonowe (przeszklenie) z zasłonami; pod oknem grzejnik.

Pokój 4



Opis stanu i wykończenia:

Pokój 4 (sypialnia) – pomieszczenie o funkcji sypialni. Wykończenie wg zdjęć: posadzka – drewniany parkiet układany w jodełkę; ściany – malowane, z dekoracyjną lamperią/panelowaniem (dolna część biała, górna w jasnym odcieniu); sufit – gładki, malowany na biało, oświetlenie sufitowe (żyrandol); stolarka/okna – drzwi wewnętrzne drewniane, okno/drzwi balkonowe z firanami i zasłonami, pod oknem grzejnik.

Łazienka z WC



Opis stanu i wykończenia:

Łazienka z WC – pomieszczenie sanitarne z funkcją kąpielową i higieniczną. Posadzka wykończona dużymi płytkami ceramicznymi w jasnym, beżowym odcieniu (również na stopniu/podeście), ściany w całości w okładzinie z płytek ceramicznych w kolorystyce beżowej, częściowo z zabudową/obudową wanny. Sufit gładki z oświetleniem punktowym (halogeny). Stolarka drzwiowa wewnętrzna drewniana. Wyposażenie: narożna wanna w obudowie z płytek, kabina prysznicowa półokrągła przeszklona z panelem natryskowym, miska ustępowa podwieszana ze spłuczką podtynkową, bidet, umywalka wisząca z baterią, duże lustro; dodatkowo zabudowa szafek (fronty jasne, półki/wnęki na kosmetyki i akcesoria).

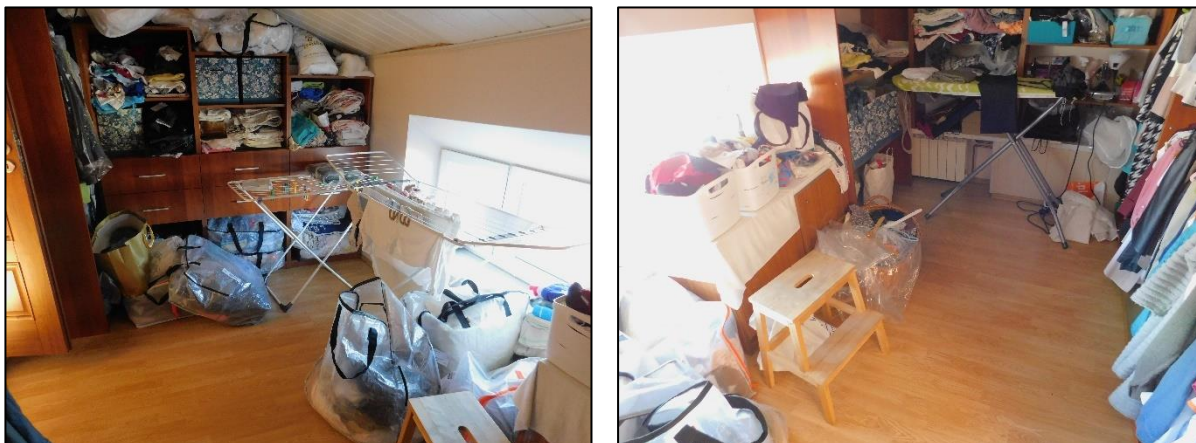
Pomieszczenie 1



Opis stanu i wykończenia:

Pomieszczenie 1 (pomieszczenie gospodarcze / garderoba – magazynowe): Pomieszczenie pełni funkcję zaplecza do przechowywania odzieży i rzeczy domowych. Posadzka – panele/podłoga drewnopodobna. Ściany – gładkie, malowane na jasny kolor, miejscami elementy wykończenia przy skosach/wnętkach. Sufit – skośny, wykończony białą boazerią/panelami, oświetlenie punktowe (oprawy sufitowe). Stolarka/okna – okno w ścianie kolankowej, z firanką/zasłoną; drzwi wewnętrzne drewniane płycinowe. Zabudowy stałe/wyposażenie – regały otwarte, szafy i system półek/skrytek (z pojemnikami) oraz wieszaki/ stojak na odzież, wykorzystywane do magazynowania.

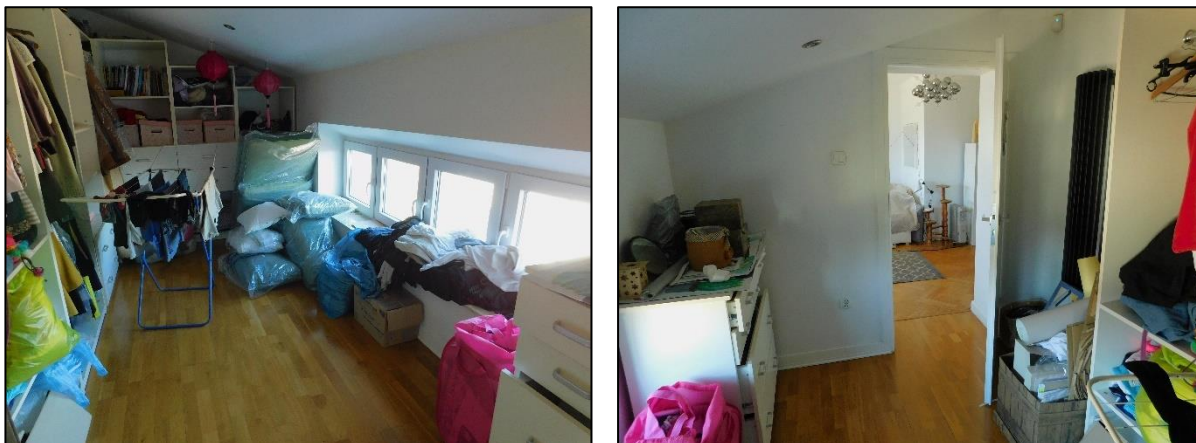
Pomieszczenie 2



Opis stanu i wykończenia:

Pomieszczenie 2 (garderoba / pomieszczenie gospodarcze – poddasze) – pomieszczenie wykorzystywane do przechowywania rzeczy oraz suszenia/prasowania odzieży. Posadzka z paneli podłogowych w kolorze drewnopodobnym. Ściany gładkie, malowane na jasny kolor. Sufit skośny, wykończony białą okładziną/panelami, miejscowo z oprawami oświetlenia punktowego. Stolarstwo okienne białe – niskie okna w ścianie kolankowej. Wyposażenie stanowią zabudowy meblowe (szafy, regały/półki, szuflady).

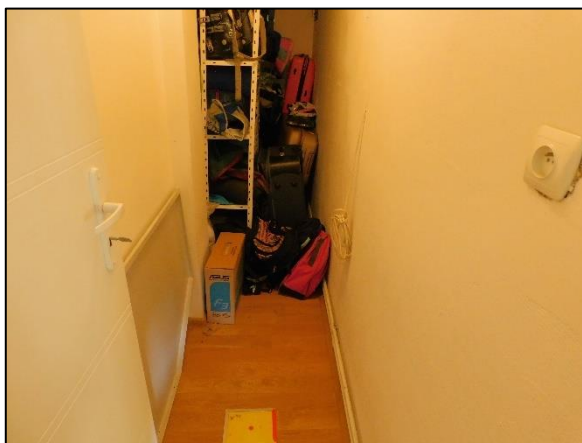
Pomieszczenie 3



Opis stanu i wykończenia:

Pomieszczenie 3 (garderoba/pomieszczenie gospodarcze) – pomieszczenie wykorzystywane jako garderoba i składzik (miejsce do przechowywania oraz suszenia odzieży). Posadzka: panele/podłoga drewnopodobna w kolorze jasnego drewna. Ściany: gładkie, malowane na biało; miejscami zabudowa meblowa. Sufit: gładki, biały (z widocznymi skosami), oświetlenie punktowe (oprawy wpuszczane). Stolarka/okna: ciąg niskich okien w białych ramach (dające doświetlenie pomieszczenia); drzwi wewnętrzne białe. Zabudowy stałe/wyposażenie: regały i szafki/komody z półkami (częściowo otwarte), wieszaki na odzież, grzejnik dekoracyjny pionowy.

Schowek



Opis stanu i wykończenia:

Schowek (pomieszczenie gospodarcze/magazynowe) – pomieszczenie o funkcji pomocniczej (składowanie). Posadzka wykończona panelami podłogowymi w kolorze drewna. Ściany tynkowane/gładzone, malowane na kolor jasny; widoczna instalacja elektryczna (gniazdo) oraz prowadzenie przewodów przy ścianie. Sufit gładki, malowany na biało; oświetlenie sufitowe. Stolarka drzwiowa wewnętrzna typowa, malowana na biało.

Budynek niemieszkalny 1



Budynek niemieszkalny, o konstrukcji murowanej, parterowy, bez podpiwniczenia. Według zapisów w ewidencji gruntów i budynków powierzchnia zabudowy budynku wynosi 65,00 m², budowa budynku zakończona w 1960 roku. Dach budynku jednospadowy pokryty blachą, na dachu instalacja fotowoltaiczna. Elewacja budynku otynkowana, pomalowana farbami emulsyjnymi, częściowo wyłożona kamieniem ozdobnym. Budynek posiada trzy pary drzwi zewnętrznych, drewnianych. Stan budynku określono jako dobry.

Budynek niemieszkalny 2



Budynek niemieszkalny, o konstrukcji murowanej, parterowy, bez podpiwniczenia. Według zapisów w ewidencji gruntów i budynków powierzchnia zabudowy budynku wynosi 18,00 m², budowa budynku zakończona w 1960 roku. Dach budynku jednospadowy pokryty blachą. Elewacja budynku częściowo otynkowana. Stan budynku określono jako dobry.

Budynek niemieszkalny 3



Budynek niemieszkalny, o konstrukcji murowanej, parterowy, bez podpiwniczenia. Według zapisów w ewidencji gruntów i budynków powierzchnia zabudowy budynku wynosi 88,00 m², budowa budynku zakończona w 1960 roku. Dach budynku jednospadowy pokryty blachą. Elewacja budynku otynkowana, pomalowana farbami emulsyjnymi, częściowo wyłożona kamieniem ozdobnym. Stan budynku określono jako dobry.

Otoczenie wokół budynków – zagospodarowane, budynki otacza zielen w postaci trawnika oraz nasadzeń w postaci drzew i krzewów. Teren ogrodzony. Od frontu ogrodzenie z paneli stalowych na słupkach z kamienia ozdobnego, brama wjazdowa metalowa, dwuskrzydłowa, automatyczna, dalej ogrodzenie z siatki stalowej na betonowych słupkach, z tyłu dodatkowa brama, metalowa, dwuskrzydłowa. Ogrodzenie w stanie dobrym. Ciągi pieszo-jezdne utwardzone kostką brukową. Teren częściowo oświetlony.

Brak informacji odnośnie wpisu do rejestru zabytków.

Nieruchomość ubezpieczona pożaru, wypadków losowych, włamania.

Nieruchomość w posiadaniu Pana Sławomira Łukowskiego.

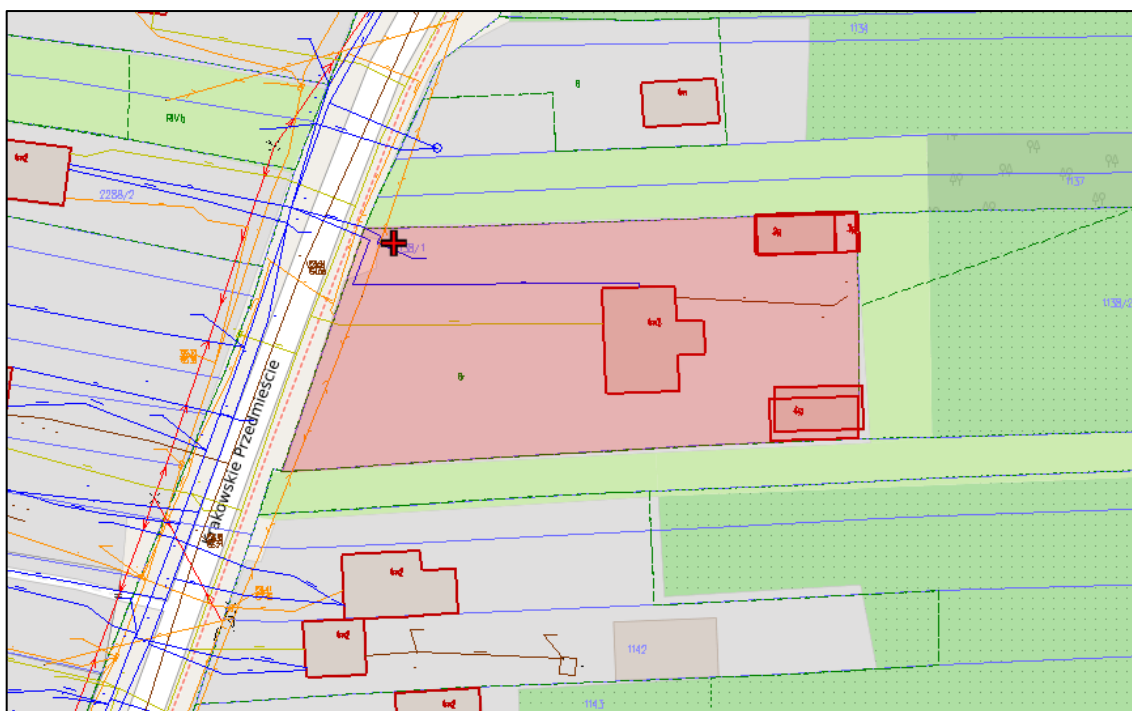
Działka nr 1138/2



Powierzchnia działki nr 1138/2 to 10 355 m². Działka kształtem zbliżona do prostokąta o wymiarach 33 m na 310 m. Działka obsadzona jagodą kamczacką. Działka ogrodzona – ogrodzenie z siatki stalowej na betonowych słupkach.

5.4. Opis stanu zagospodarowania.

Działka nr 1138/1



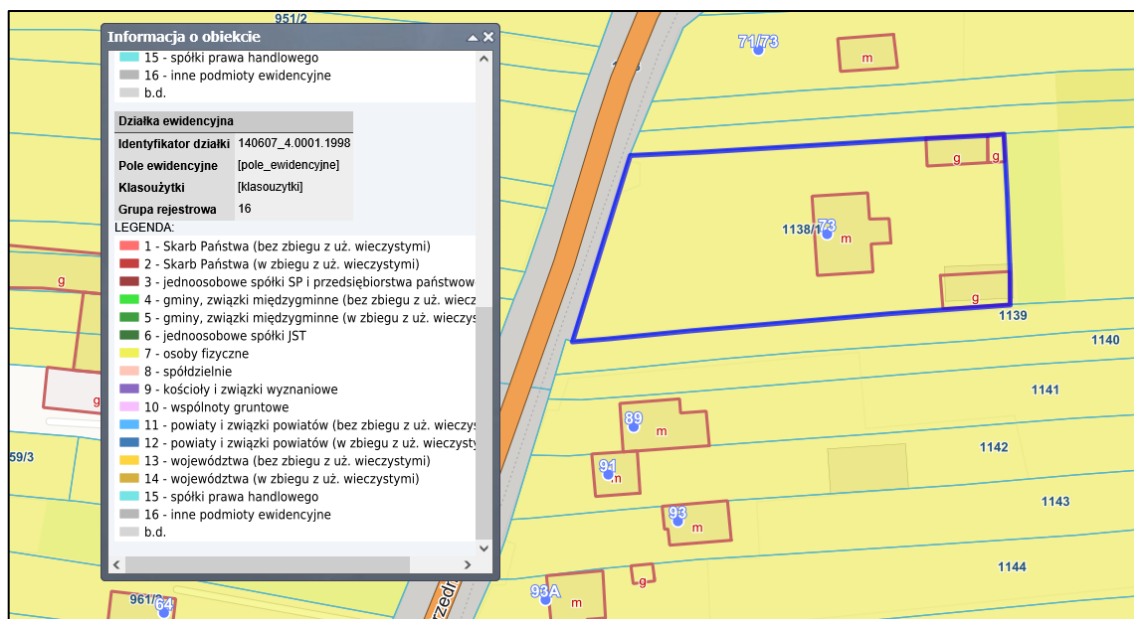
Źródło: grójec.geoportal2.pl/

Według dokumentacji przedmiotowa nieruchomość wyposażona jest w instalacje:

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

Przy zachodniej granicy działki przebiega sieć telekomunikacyjna.

Dojazd do nieruchomości bezpośrednio z drogi publicznej (działka nr 1998) o nawierzchni asfaltowej, z urządzonymi ciągami dla pieszych, oświetlonej. Działka nr 1998 znajduje się w 16 grupie rejestrowej – inne podmioty ewidencyjne).

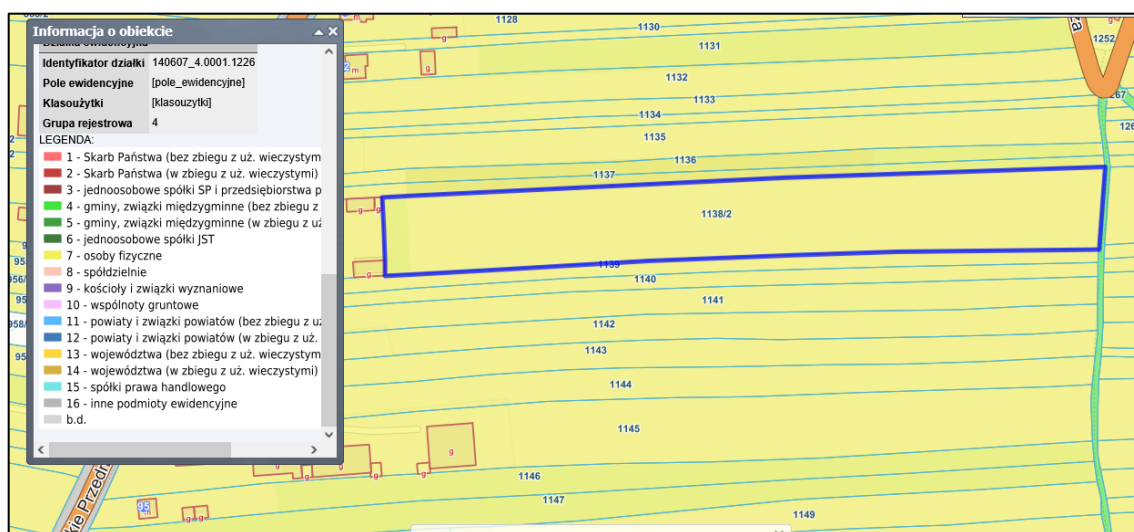


Źródło: polska.e-mapa.net/

Działka nr 1138/2

Wyceniana działka o powierzchni 10 355 m².

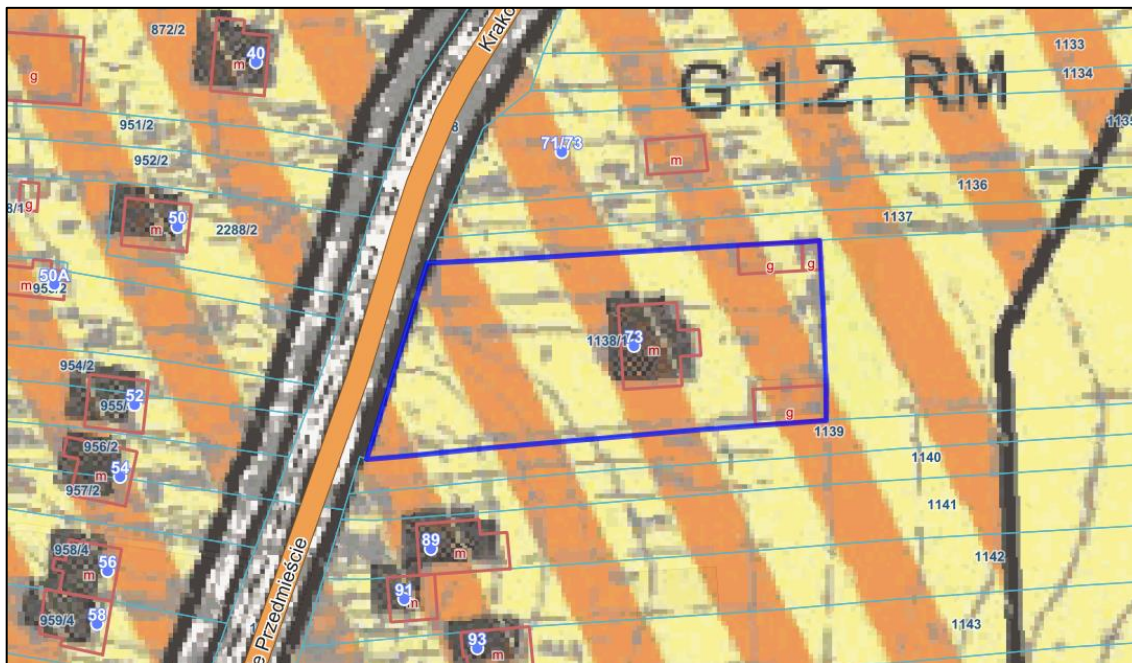
Teren wokół nieruchomości częściowo zagospodarowany – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz użytki rolne. Działka ogrodzona. Teren o funkcji produkcyjnej dla rolnictwa. Dojazd do nieruchomości bezpośrednio z drogi gruntowej (działka nr 1226). Działka nr 1226 znajduje się w 4 grupie rejestrowej – gminy, związku międzygminne (bez zbiegu z uż. wieczystym).



Źródło: polska.e-mapa.net/

6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM

Działka nr 1138/1

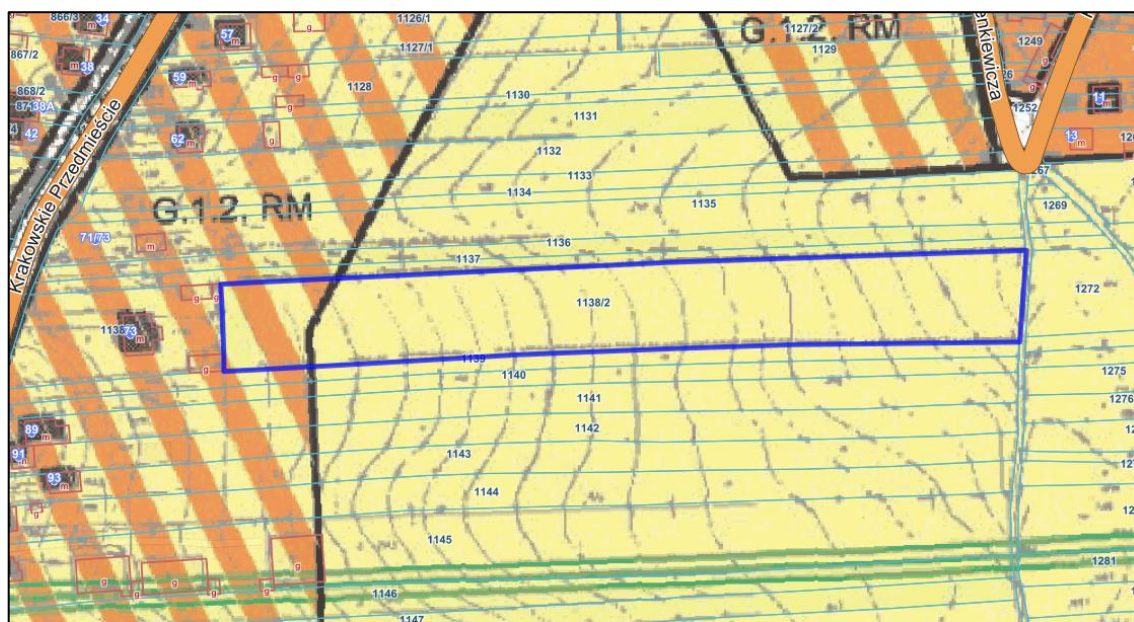


Źródło: mogielnica.e-mapa.net/

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 Mogielnica z fragmentami obszaru sołectw: Izabelin – Górki i Miechowice w gminie Mogielnica przedmiotowa działka znajduje się na terenach oznaczonych symbolem:

- G.4.1.R – Tereny rolne,
- G 1.2.RM – Tereny zabudowy zagrodowej.

Działka nr 1138/2



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 Mogielnica z fragmentami obszaru sołectw: Izabelin – Górki i Miechowice w gminie Mogielnica przedmiotowa działka znajduje się na terenach oznaczonych symbolem:

- G.4.1.R – Tereny rolne,
- G 1.2.RM – Tereny zabudowy zagrodowej.

W przedmiotowym przypadku na części działki przeznaczonej pod zabudowę prowadzona jest produkcja rolna, krzewy jagody kamczackiej. W związku z powyższym przyjęto całość działki nr 1138/2 jako tereny rolne.

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, dodatkowo zabudowanych budynkiem mieszkalnym wiekowo odpowiadającym wycenianemu, zgodnie z przyjętą utrwaloną i stosowaną dobrą praktyką wyceny dokonano rozdzielenia budynku od terenu o różnorodnym przeznaczeniu oraz odrębnie wyceniono każde z nich.

Działka ewidencyjna nr 1138/1 o powierzchni 2758m² to grunty rolne zabudowane, natomiast działka ewidencyjna nr 1138/2 o powierzchni 10355m² to grunty rolne, na których znajdują się nasadzenia w postaci krzewów jagody kamczackiej w wieku około 19 lat.

Obliczenia dla działki nr 1138/1 - grunt rolny zabudowany.

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 mieszk. (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 mieszk.	Powierzchnia zabudowy budynku mieszk.	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	Krakowskie Przedmieście 73, Mogielnica Dz. nr 1138/1	Jakubowizna	Dąbrowa Duża	Stara Warka
Data transakcji	-----	10.07.2025	06.06.2025	25.10.2024
Powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego	190,00m 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:

$$W_R = 674\,500,00 \text{ zł}$$

Przyjęta wartość rynkowa działki nr 1138/1 wynosi: 674 500,00zł

Słownie: sześćset siedemdziesiąt cztery tysiące pięćset złotych

Obliczenia dla działki nr 1138/1 - grunt rolny, dodatkowo obsadzony krzewami jagody kamczackiej zasadzonej około 2007r.

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 obszaru całego powiatu grójeckiego. Okres analizy cen transakcyjnych przyjęto od początku 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 3,00 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 4,90 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 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	Lokalizacja	Powierzchnia m2	Cena trans.	Cena 1 mkw pow.	Rodzaj użytku
1	20.11.2025	Jastrzębia Stara	13600	85 000,00 zł	6,25 zł	RIVa, RIVb, ŁIII
2	27.08.2025	Brzostowiec	9000	40 000,00 zł	4,44 zł	RIIIb, RIVa, RIVb, RV
3	29.05.2025	Ługowice	8300	23 300,00 zł	2,81 zł	RIVb, RV, RVI, RIVa,
4	05.05.2025	Wał	15900	103 250,00 zł	6,49 zł	RIVb, ŁV, RIVa, RIVb
5	25.04.2025	Kacperówka	6516	33 000,00 zł	5,06 zł	RIIIa, RIIIb
6	09.04.2025	Wał	7900	40 000,00 zł	5,06 zł	RIIIb, RIVa, RIVb
7	11.02.2025	Wilcze Średnie	19200	110 000,00 zł	5,73 zł	RIIIa, RIVa, RIVb, ŁIV
8	07.02.2025	Jastrzębia Stara	10700	70 000,00 zł	6,54 zł	RIVb, RV
9	30.12.2024	Drwalewice	5133	30 000,00 zł	5,84 zł	RV, RVI
10	02.12.2024	Watraszew	4262	20 000,00 zł	4,69 zł	RVI
11	19.11.2024	Wilków I	15700	80 000,00 zł	5,10 zł	RIVa, RIVb, RV

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

$$C_{\text{SR}} = 5,28 \text{ zł/m}^2$$

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 $[C_{\min}/C_{\text{sr}} ; C_{\max}/C_{\text{sr}}]$;
- 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 $K=1$)

12. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

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.
		Średnia	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 20 000m ²
		Dobra	od 10 000 m ² do 20 000 m ²
		Przeciętna	Poniżej 10 000 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 zgodą 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 w obrębie ewidencyjnym Ługowice, gmina Mogielnica. Nieruchomość posiada dojazd od drogi publicznej poprzez drogę wewnętrzną, kształtem zbliżona do prostokąta. Jest to nieruchomość o powierzchni 8300m², nieposiadająca budowli ułatwiającej uprawę.

Nieruchomość o cenie maksymalnej

Niezabudowana nieruchomość gruntowa o przeznaczeniu rolnym zlokalizowana w obrębie ewidencyjnym Jastrzębia Stara, gmina Mogielnica. Nieruchomość posiada bezpośredni dojazd od drogi publicznej poprzez drogę wewnętrzną, kształtem zbliżona do prostokąta. Jest to nieruchomość o powierzchni 10700m², nieposiadająca budowli ułatwiającej uprawę.

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	Bardzo dobra
2	Dostęp do infrastruktury ułatwiającej uprawę	Średnio korzystna	Średnio korzystna	Średnio korzystna
3	Powierzchnia	Dobra	Przeciętna	Dobra

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:

$$C_{\text{SR}} = 5,28 \text{ zł/m}^2$$

12.6. Określenie zakresu sumy współczynników korygujących

$$C_{\text{min}} / C_{\text{SR}} = 4,69 / 5,28 = 0,8882$$

$$C_{\text{max}} / C_{\text{SR}} = 6,54 / 5,28 = 1,2386$$

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

Lp.	Cechy rynkowe	Wyceniana nieruchomość	Waga cechy	Zakres współczynników korygujących			Wartości współ. koryg. ui
1	Lokalizacja	Dobra	52%	0,4619	0,5200	0,6441	0,5200
2	Dostęp do infrastruktury ułatwiającej uprawę	Średnio korzystna	17%	0,1510	0,1700	0,2106	0,1700
3	Powierzchnia	Dobra	31%	0,2753	0,3100	0,3840	0,3100
SUMA			100%	0,8882	1,0000	1,2386	1,0000

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

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

$$W_R = 5,28 \times 1,0000 \times 1 = 5,28 \text{ zł/m}^2$$

Obliczenie wartości rynkowej działki nr **1138/2 (rolnej)** o powierzchni 10355m²:

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

$$W_R = 5,28 \text{ zł} \times 10355 \text{ m}^2 = 54 674,40, \text{ zł}$$

**Przyjęta wartość rynkowa działki nr 1138/2 (jako rolnej) wynosi:
54 700,00 zł**

Słownie: pięćdziesiąt cztery tysiące siedemset złotych

12.9. Określenie wartości rynkowej nasadzeń znajdujących się na działce nr 1138/2

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

Działka nr 1138/2 ma powierzchnię 10355 m² oraz na dzień 04.03.2026r. znajdują się na niej krzewy jagody kamczackiej w wieku około 19 lat.

$$10\ 000\text{m}^2 = 3330 \text{ sztuk}$$

$$10\ 355\text{m}^2 = x$$

$$x = 3448,21 \approx 3450 \text{ sztuk}$$

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

Działka 1138/2 - 3450 sztuk jagody kamczackiej to szacunkowa ilość krzewów znajdująca się na obszarze 10 355 m².

Obliczenia wartości krzewów sadowniczych obliczono na podstawie następującego wzoru

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

gdzie:

Wrs – wartość rośliny sadowniczej

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

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

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

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

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

Obliczenie wartości dla krzewów jagody kamczackiej:

Wrs = 3,16 zł x 1 x 1,17 + 22,52 zł x 0,70 x 1,25 = 23,40 zł (wartość 1 krzak jagody kamczackiej)

3450 sztuk x 23,40 zł = 80 730,00 zł (wartość 3450 krzewów jagody kamczackiej w wieku 19 lat)

Przyjęta wartość rynkowa krzewów jagody kamczackiej znajdujących się na działce nr 1138/2 wynosi: 80 700,00 zł

Słownie: osiemdziesiąt tysięcy siedemset złotych

13. OBLICZENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ CAŁEJ NIERUCHOMOŚCI

Działka nr	Wartość rynkowa część zabudowana	Wartość rynkowa – część rolna	Wartość rynkowa nasadzeń	Wartość rynkowa całości
1138/1	674 500,00	-----	-----	674 500,00
1138/2	-----	54 700,00	80 700,00	135 400,00
Razem				809 900,00

Wartość rynkowa całej nieruchomości wynosi: 809 900,00 zł

Słownie: osiemset dziewięć tysięcy dziewięćset złotych

13.1. 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:

$809\ 900,00\ \text{zł} \times 25\% = 202\ 475,00\ \text{zł}$

$809\ 900,00\ \text{zł} - 202\ 475,00\ \text{zł} = 607\ 425,00\ \text{zł}$

Przyjęta wartość likwidacyjna całej nieruchomości wynosi: 607 425,00 zł

Słownie: sześćset siedem tysięcy czterysta dwadzieścia pięć złotych

14. WYNIK KOŃCOWY

W wyniku przeprowadzonej analizy oraz dokonanych obliczeń, z zastosowaniem podejścia porównawczego, określono wartość rynkową prawa własności nieruchomości położonej w Mogielnicy przy ul. Krakowskie Przedmieście 73, obejmującej działki ewidencyjne nr 1138/1 i 1138/2, wraz z nasadzeniami znajdującymi się na działce nr 1138/2, na kwotę: **809 900,00zł**
Słownie: osiemset dziewięć tysięcy dziewięćset złotych.

Na powyższą wartość składają się:

- wartość rynkowa prawa własności działki nr 1138/1 zabudowanej budynkiem mieszkalnym oraz budynkami niemieszkalnymi wraz z zagospodarowaniem terenu – 674 500,00 zł,
- wartość rynkowa prawa własności działki nr 1138/2 niezabudowanej – 54 700,00 zł,
- wartość nasadzeń jagody kamczackiej znajdujących się na działce nr 1138/2 – 80 700,00 zł.

15. KLAUZULE I OGRANICZENIA

- 15.1. Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i Standardami Zawodowymi Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych.
- 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 na temat stanu technicznego budynku 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 91 ponumerowanych stron.

16. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA

17. ZAŁĄCZNIKI

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

Załącznik 17.1.
Dokumentacja fotograficzna

Działka nr 1138/1

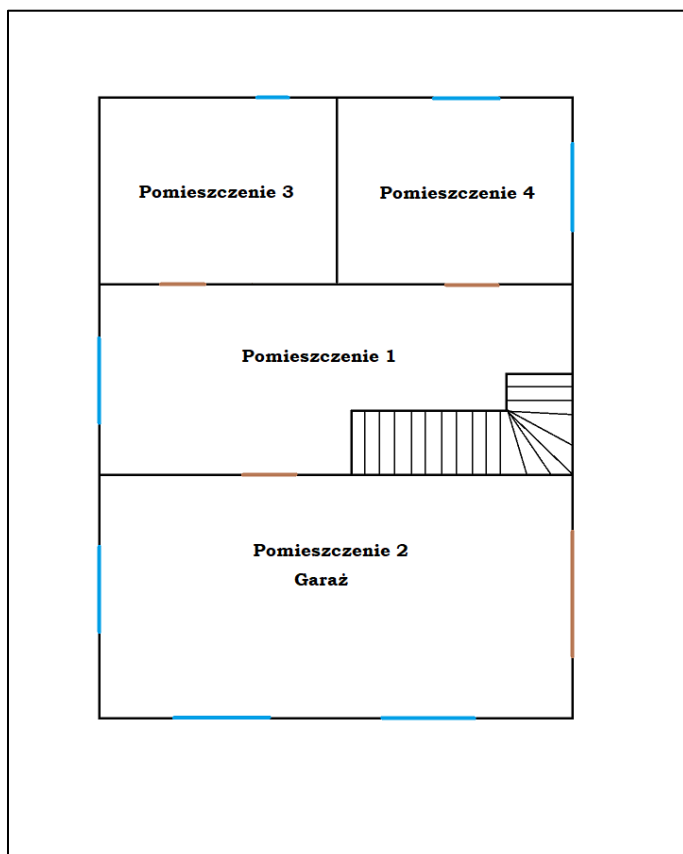
Dojazd do nieruchomości



Budynek mieszkalny



Rzut przyziemia



Powierzchnia pomieszczeń:
(Według wykonanych pomiarów)

- Pomieszczenie 1 – 40,11 m²,
- Pomieszczenie 2 – 50,49 m²,
- Pomieszczenie 3 – 22,60 m²,
- Pomieszczenie 4 – 20,40 m²,

Razem – 133,60 m².

Widok wewnątrz budynku

Pomieszczenie 1



Pomieszczenie 2



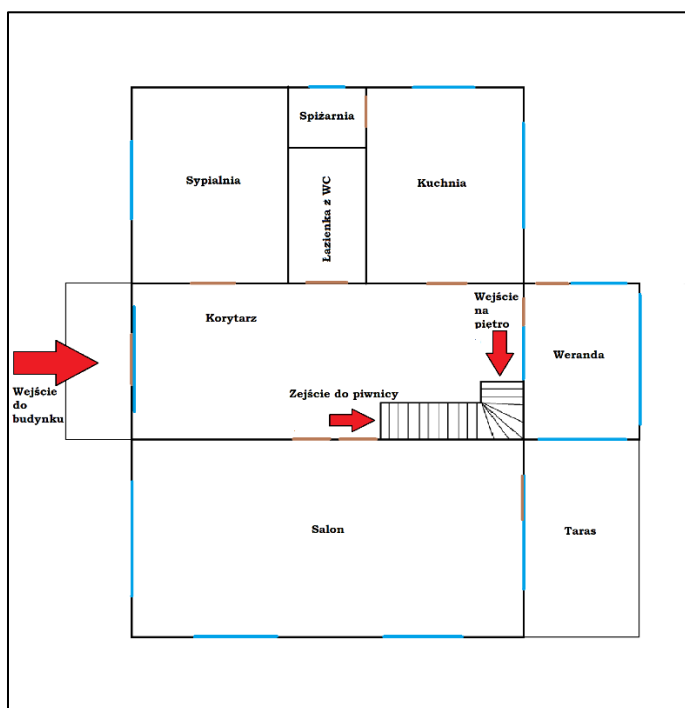
Pomieszczenie 3



Pomieszczenie 4



Rzut parteru



Powierzchnia pomieszczeń:
(Według wykonanych pomiarów)

- Korytarz – 35,00 m²,
- Salon – 51,45 m²,
- Kuchnia – 18,77 m²,
- Spiżarnia – 2,44 m²,
- Łazienka z WC – 5,95 m²,
- Sypialnia – 22,41 m²,
- Weranda – 8,50 m².

Razem – 144,52 m².

Widok wewnątrz budynku

Korytarz



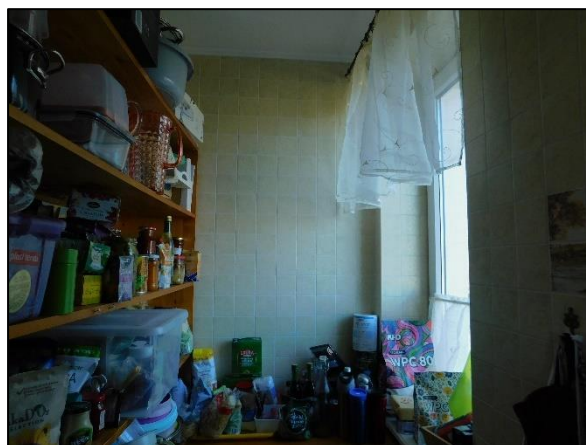
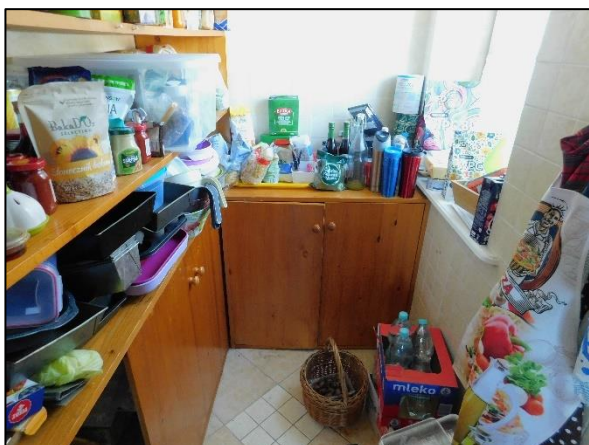
Salon



Kuchnia



Spizarnia



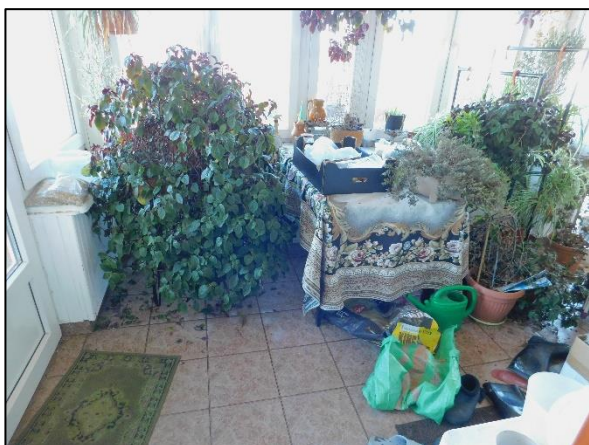
Łazienka z WC



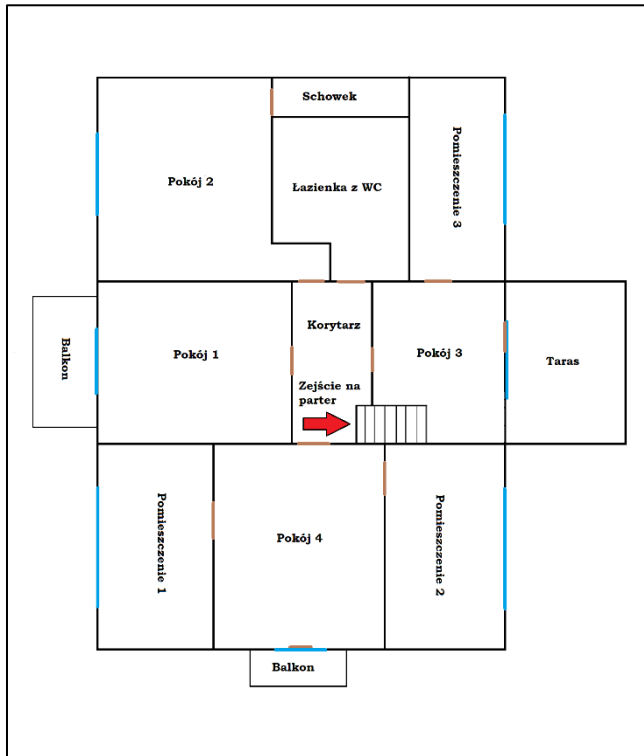
Sypialnia



Weranda



Rzut piętra



Powierzchnia pomieszczeń:
(Według wykonanych pomiarów)

- Korytarz – 7,45 m²,
- Pokój 1 – 14,10 m²,
- Pokój 2 – 17,35 m²,
- Pokój 3 – 15,90 m²,
- Pokój 4 – 20,42 m²,
- Łazienka z WC – 13,68 m²,
- Pomieszczenie 1 – 13,13 m²,
- Pomieszczenie 2 – 13,23 m²,
- Pomieszczenie 3 – 12,42 m²,
- Schowek – 3,42 m².

Razem – 131,10 m².

Widok wewnątrz budynku

Korytarz



Pokój 1



Pokój 2



Pokój 3



Pokój 4



Łazienka z WC



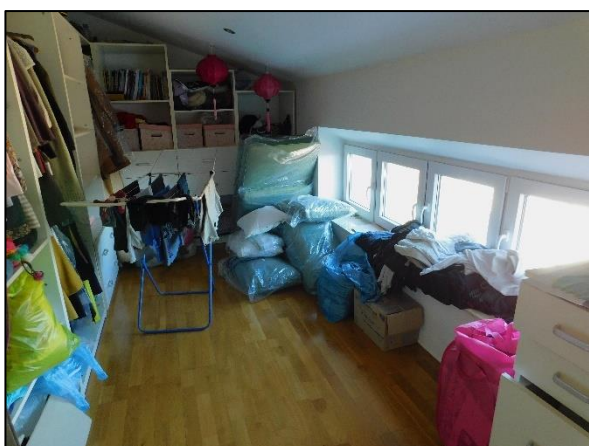
Pomieszczenie 1



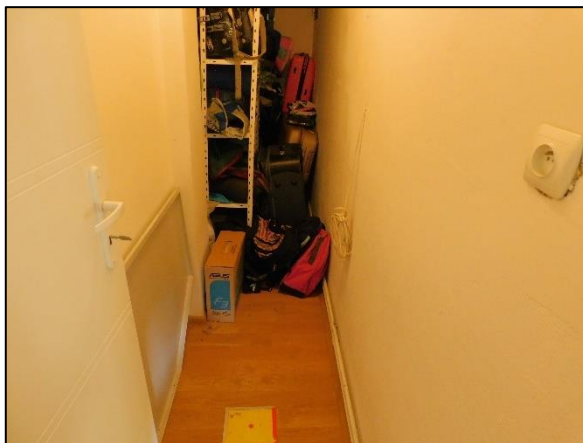
Pomieszczenie 2



Pomieszczenie 3



Schowek



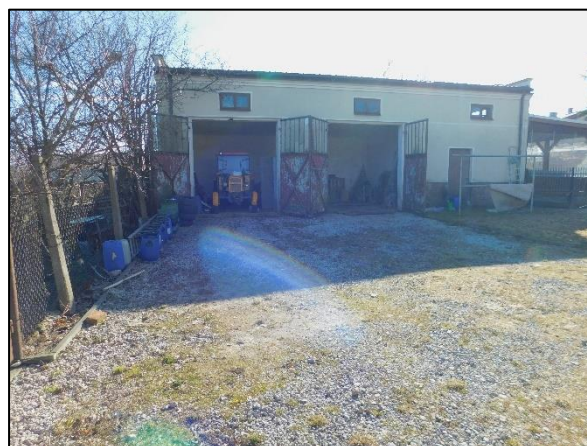
Budynek niemieszkalny 1



Budynek niemieszkalny 2



Budynek niemieszkalny 3



Działka nr 1138/2



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

Ocena stanu lokalu bardzo dobra, dobra, średnia, zła

Uwagi

W opisie opisano stan b. otr. sp. lok. w formie...
 Stan: Stawski, tel. 787 444 787
 ul. Koszarowa 1 lok 4 26-610 Radom

Czy nieruchomość jest ubezpieczona?

Tak / Nie (jeśli tak to jaki zakres)

Wzrost, wzrost, wzrost, wzrost, wzrost

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?

Własność użytkownik na cele mieszkalne

[Signature]

26.03.2026 Piotr Stawiński

(data i podpis osoby udostępniającej)

(data i podpis osoby sporządzającej protokół)

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



Załącznik 17.3.
Ubezpieczenie OC



CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

Centrum Wyceny Piotr Stawiński

26-610 Radom, Koszarowa 1 / 4

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0018632

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

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