

OPERAT SZACUNKOWY

nieruchomość gruntowa
działka ewidencyjna nr 223/5
zabudowana budynkiem mieszkalnym
adres: Brzóza, ul. Kościelna 8,
Gmina Głowaczów

podejście porównawcze, metoda porównywania parami



Sygnatura sprawy: **RA1R/GU/28/2026**

Sygnatura akt w korespondencji dla syndyka: **RA1R/GUp-s/27/2026**

Rzeczoznawca majątkowy:

Piotr Stawiński nr uprawnień 7492

Biegły Sądowy przy Sądzie Okręgowym w Radomiu

Krótki opis nieruchomości	Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa, działka ewidencyjna nr 223/5 zabudowana budynkiem mieszkalnym położona we wsi Brzóza przy ulicy Kościelnej 8, gmina Głowaczów. Powierzchnia działki wynosi 0,0900 ha. Według zapisów w Ewidencji Gruntów i Budynków powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego wynosi 95,00m². Powierzchnia użytkowa budynku według wykonanych pomiarów wynosi 134,34m². Dla przedmiotowej nieruchomości gruntowej Sąd Rejonowy w Kozienicach V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW RA1K/00022569/4. <u>Brak informacji odnośnie wpisu nieruchomości do rejestru zabytków.</u> <u>Nieruchomość ubezpieczona od pożaru, zalania, itp.</u> <u>Nieruchomość w posiadaniu Pani Mirosławy Sochańskiej oraz Pana Igora Sochańskiego, wykorzystywana na cele mieszkaniowe.</u>
Cel wyceny	Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej dla potrzeb postępowania upadłościowego Pana Eryka Sochańskiego.
Oszacowana wartość rynkowa	Wartość rynkowa całej nieruchomości wynosi: 437 000,00zł <i>Słownie: czterysta trzydzieści siedem tysięcy złotych</i> Wartość likwidacyjna całej nieruchomości wynosi: 327 750,00zł <i>Słownie: trzysta dwadzieścia siedem tysięcy siedemset pięćdziesiąt złotych</i> <u>Wartość rynkowa udziału 1/8 w nieruchomości przysługującego Panu Erykowi Sochańskiemu wynosi:</u> 54 625,00zł <u><i>Słownie: pięćdziesiąt cztery tysiące sześćset dwadzieścia pięć złotych</i></u> Wartość likwidacyjna udziału 1/8 w nieruchomości przysługującego Panu Erykowi Sochańskiemu wynosi: 40 968,75zł <i>Słownie: czterdzieści tysięcy dziewięćset sześćdziesiąt osiem złotych i siedemdziesiąt pięć groszy</i>
Data sporządzenia operatu	3 marca 2026 roku
Autor opracowania	Piotr Stawiński Rzecznik Majątkowy nr uprawnień: 7492 Biegły Sądowy przy Sądzie Okręgowym w Radomiu

Spis treści

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	4
1.1. Przedmiot wyceny	4
1.2. Zakres i uwarunkowania wyceny	4
2. CEL WYCENY	4
3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO	4
3.1. Podstawy formalne	4
3.2. Podstawy prawne.....	5
3.3. Podstawy merytoryczne	5
3.4. Źródła danych o nieruchomości	6
4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....	6
5. OPIS STANU PRZEDMIOTU WYCENY (na dzień 13.02.2026r.).....	7
5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości	7
5.2. Lokalizacja, opis stanu otoczenia nieruchomości, wielkość, charakter, i stopień zurbanizowania.....	14
5.3. Opis stanu techniczno - użytkowego i wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej	16
5.4. Opis stanu zagospodarowania.	27
6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM.....	29
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU	30
7.1. Rodzaj i obszar rynku.....	30
7.2. Stan i stopień rozwoju rynku w odniesieniu do rodzaju nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny.....	30
7.3. Określenie poprawki ze względu na trend czasowy.....	31
7.4. Określenie wag cech rynkowych i ich ocena	31
8. PRZEDSTAWIENIE I UZASADNIENIE WYBORU PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY	33
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ	35
9.1. Zestawienie nieruchomości porównawczych.....	35
9.2. Określenie wpływu cechy rynkowej na wartość wycenianej nieruchomości.	36
9.3. Zestawienie nieruchomości w parach porównawczych oraz obliczenie średniej ceny rynkowej 1 m ² wycenianej nieruchomości.....	37
9.4. Określenie wartości udziału w wysokości 1/8 w nieruchomości przysługującego Panu Erykowi Sochańskiemu.....	38
9.5. Obliczenie wartości likwidacyjnej	38
10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI.....	39
11. KLAUZULE I OGRANICZENIA	39
12. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA	40
13. ZAŁĄCZNIKI	40

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

1.1.1. Rodzaj wycenianej nieruchomości

Przedmiot wyceny stanowi nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym.

1.1.2. Położenie – adres nieruchomości

Budynek, o którym mowa w punkcie 1.1.1, zlokalizowany jest na jednej działce ewidencyjnej nr 223/5 położonej we wsi Brzóza, przy ulicy Kościelnej 8, gmina Głowaczów.

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

Działka, o której mowa w punkcie 1.1.2 usytuowana jest w obrębie ewidencyjnym 0003 Brzóza, jednostka ewidencyjna 140702_5 Głowaczów – obszar wiejski, powiat kozienicki, województwo mazowieckie.

1.1.4. Oznaczenie nieruchomości wg stanu prawnego (ksiąg wieczystych)

Dla nieruchomości gruntowej Sąd Rejonowy w Kozienicach, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW RA1K/00022569/4.

1.2. Zakres i uwarunkowania wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym.

2.CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej dla potrzeb postępowania upadłościowego Pana Eryka Sochańskiego.

3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1. Podstawy formalne

Podstawą pracowania operatu szacunkowego jest zlecenie z dnia 10.02.2026r. wystawione przez Syndyka Tomasza Szadkowskiego.

3.2. Podstawy prawne

- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. 2023 poz. 1832);
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. 2024 poz. 1145);
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003r. Prawo upadłościowe (Dz. U. 2024 poz. 794 z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2022 poz. 503 ze zm.);
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo Budowlane (t.j. Dz.U. 2021 poz. 2351 ze zm.);
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (t.j. Dz.U. 2024 poz. 219);
- Ustawa z 17 listopada 1964r. Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz.U. 2021 poz. 1805 ze zm.);
- Ustawa z 17 listopada 1964r. Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz.U. 2024 poz. 1568 ze zm.).

3.3. Podstawy merytoryczne

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

3.4. Źródła danych o nieruchomości

- Badanie księgi wieczystej nr RA1K/00022569/4 w dniu 13.02.2026r. w Sądzie Rejonowym w Kozienicach oraz na podstawie Elektronicznych Ksiąg Wieczystych <https://ekw.ms.gov.pl/>,
- Informacje o lokalnym rynku nieruchomości pozyskane w biurach pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz od rzeczoznawców majątkowych działających na terenie powiatu kozienickiego,
- Fragment mapy ewidencyjnej oraz dane z Ewidencji Gruntów i Budynków,
- Ogłędziny przedmiotowej nieruchomości w dniu 13.02.2026r. (*protokół z ogłędzin nieruchomości stanowi załącznik*),
- Wizja lokalna nieruchomości szacowanej oraz nieruchomości przyjętych do porównań w procesie wyceny,
- Uchwała XXIII/185/2000 z dnia 2000-12-28 w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Głowaczów,
- Informacje o cenach transakcyjnych prawa odrębnej własności nieruchomości gruntowych zabudowanych uzyskane z Powiatowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego w Starostwie Powiatowym w Kozienicach, ul. Jana Kochanowskiego 28, 26-900 Kozienice.

4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

1. Data sporządzenia wyceny
- 03.03.2026r.
2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny
- 13.02.2026r.
3. Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny
- 13.02.2026r.
4. Data ogłędzin wycenianej nieruchomości
- 13.02.2026r.

5. OPIS STANU PRZEDMIOTU WYCENY (na dzień 13.02.2026r.)**5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości**

Stan prawny nieruchomości gruntowej określono na podstawie badania księgi wieczystej nr RA1K/00022569/4 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Kozienicach, V Wydział Ksiąg Wieczystych. W dniu badania KW ujawniono następujące wpisy i wzmianki:

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI				
				Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości		1		1
Działki ewidencyjne				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki		223/5		1
Położenie (numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość)		Lp. 1.	1	RADOM, GŁOWACZÓW, BRZÓZA
Sposób korzystania		DZIAŁKA GRUNTU		
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)		/ 00021951 / , 0,0900 HA		
				Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości		0,0900 HA		1

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.	2	3 / 4	---9, 10
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		MIROSLAWA SOCHAŃSKA, STANISŁAW, MARIANNA, 55072908501		

Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	3	1 / 8	---9
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	IGOR SOCHAŃSKI, DARIUSZ, RENATA, 02312504775			
Lp. 3.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	4	1 / 8	---9
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	ERYK SOCHAŃSKI, DARIUSZ, RENATA, 96100109415			

Podstawa nabycia:

- AKT POŚWIADCZENIA DZIEDZICZENIA, 168/2023, 2023-01-05,
- UMOWA DAROWIZNY, 4259/87.

Własność wycenianej nieruchomości przysługuje w udziale:

- 3/4 MIROSŁAWA SOCHAŃSKA,
- 1/8 IGOR SOCHAŃSKI,
- **1/8 ERYK SOCHAŃSKI.**

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA	
Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)	
1.	DZ. KW. / RA1K / 1274 / 26 / 1 - 2026-02-17, 11:10:34 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI
BRAK WPISÓW	

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

Uwaga!!

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

DZIAŁ IV - HIPOTEKA				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	3			4
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA			
Suma (słownie), waluta	241500,00 (DWIEŚCIE CZTERDZIEŚCI JEDEN TYSIĘCY PIĘCSET) ZŁ			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	POŻYCZKA, ODSETKI I INNE KOSZTY UBOCZNE, UMOWA POŻYCZKI 200/C/2014/RE Z DNIA 25 LUTEGO 2014 ROKU.	
Pierwszeństwo	Lp. 1.		SKOK KOZIENICE PRZYSŁUGUJE ROSZCZENIE O PRZENIESIENIE HIPOTEKI W WYSOKOŚCI 241 000 ZŁOTYCH NA MIEJSCE OPRÓŻNIONE PRZEZ HIPOTEKĘ WPISANĄ POD NR 2.	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.		SPÓŁDZIELCZA KASA OSZCZĘDNOŚCIOWO-KREDYTOWA KOZIENICE, KOZIENICE, 67011648800000	
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	4			6, 7
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA			
Suma (słownie), waluta	124300,39 (STO DWADZIEŚCIA CZTERY TYSIĄCE TRZYSTA 39/100) ZŁ			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE Z TYTUŁU: 1) PODATKU OD TOWARÓW I USŁUG: - NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA W KWOCIE 86.845,00 ZŁOTYCH, ODSETKI ZA ZWŁOKĘ NA DZIEŃ ZŁOŻENIA WNIOSKU W KWOCIE 29.808,00 ZŁOTYCH ORAZ KOSZTY UPOMNIENIA W KWOCIE 11,60 ZŁOTYCH, KOSZTY EGZEKUCYJNE W KWOCIE 6.091,58 ZŁOTYCH. 2) PODATKU DOCHODOWY OD OSÓB FIZYCZNYCH: - NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA W KWOCIE 1.143,07 ZŁOTYCH, - ODSETKI ZA ZWŁOKĘ NA DZIEŃ ZŁOŻENIA WNIOSKU W KWOCIE 314,00 ZŁOTYCH, - KOSZTY UPOMNIENIA W KWOCIE 11,60 ZŁOTYCH, - KOSZTY EGZEKUCYJNE W KWOCIE 75,54 ZŁOTYCH. NALEŻNOŚCI OBJĘTE TYTUŁAMI WYKONAWCZYMI.	
Wierzyciel hipoteczny				
Skarb Państwa (nazwa, siedziba, REGON, rola instytucji)	Lp. 1.		SKARB PAŃSTWA - NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO W KOZIENICACH, KOZIENICE, 00102110000106, ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA	

Podstawą wpisów w dziale IV Hipoteka są:

-OŚWIADCZENIE WŁAŚCICIELA NIERUCHOMOŚCI O USTANOWIENIU HIPOTEKI, 2014-02-25,

-TYTUŁ WYKONAWCZY, 419.2017, 2017-07-31, NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO W KOZIENICACH,

-TYTUŁ WYKONAWCZY, 416.2017, 2017-07-31, NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO W KOZIENICACH,

Źródło: MS- EKW

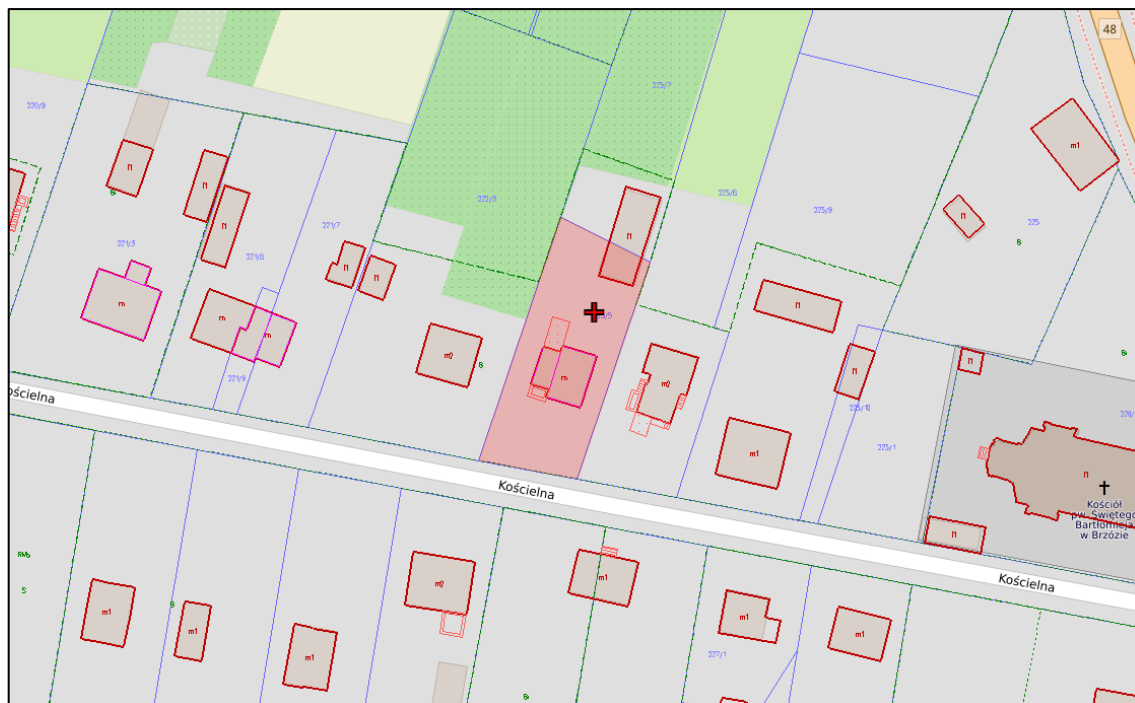
Stosownie do art. 313 ust. 2 i 3 Ustawy z dnia 28 lutego 2003r. Prawo upadłościowe (Dz. U. 2024 poz. 794 z późn. zm.) – cyt.

2. *„Sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej albo nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych syndykowi w terminie określonym w art. 51 postanowienie o ogłoszeniu upadłości ust. 1 pkt 5. W miejsce prawa, które wygasło, uprawniony nabywa prawo do zaspokojenia wartości wygasłego prawa z ceny uzyskanej ze sprzedaży obciążonej nieruchomości. Skutek ten powstaje z chwilą zawarcia umowy sprzedaży. Podstawą do wykreślenia praw, które wygasły na skutek sprzedaży, jest prawomocny plan podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej. Podstawą wykreślenia hipoteki jest umowa sprzedaży nieruchomości.*

3. *Pozostają w mocy bez potrącania ich wartości z ceny nabycia służebność drogi koniecznej, służebność przesyłu oraz służebność ustanowiona w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budowli lub innego urządzenia. Użytkowanie oraz prawa dożywotnika pozostają w mocy, jeżeli przysługuje im pierwszeństwo przed wszystkimi hipotekami lub jeżeli nieruchomość nie jest hipotekami obciążona albo jeżeli wartość użytkowania i praw dożywotnika znajduje pełne pokrycie w cenie nabycia. Jednakże w tym ostatnim wypadku wartość tych praw będzie zaliczona na cenę nabycia.*

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

Działka 223/5



Źródło: Geoportal Kozienice

Grunt (działka 223/5)

Identyfikator działki: 140702_5.0003.AR_2.223/5,
Działka gruntu nr ew. 223/5,
Województwo: MAZOWIECKIE,
Powiat: KOZIENICKI,
Jednostka ewidencyjna: 140702_5 - GŁOWACZÓW - OBSZAR WIEJSKI,
Obręb: 0003 BRZÓZA,
JRG: G.798,
Powierzchnia ewidencyjna: 0,0900 [ha],
Klasa użytku B: pow. 0,0900 [ha] (B – Tereny mieszkaniowe),
 Użytek
 Identyfikator użytku: 140702_5.0003.UG.431
 Oznaczenie użytku: B
 Numer użytku: 431
 Numer obrębu: 0003
 Nazwa obrębu: BRZÓZA
 Gmina: GŁOWACZÓW OBSZAR WIEJSKI

Budynek mieszkalny

Nazwa: 1040,
Id. budynku: 140702_5.0003.1040_BUD,
Województwo: MAZOWIECKIE,
Powiat: KOZIENICKI,
Jednostka ewidencyjna: 140702_5 - GŁOWACZÓW - OBSZAR WIEJSKI,
Obręb: 0003 BRZÓZA,
JRG: G.798,
Rodzaj wg KŚT: Budynki mieszkalne,
Powierzchnia zabudowy: 95 m²,
Liczba kondygnacji nadziemnych: 2,
Liczba kondygnacji podziemnych: 1,
Adres: KOŚCIELNA 8, 26-903 GŁOWACZÓW,
Materiał ścian: Mur,

Uwaga!!

Na przedmiotowej działce nr 223/5 będącej przedmiotem wyceny znajduje się część budynku niemieszkalnego o powierzchni ok. 45,00 m², przypisanego w ewidencji gruntów i budynków do działki sąsiedniej nr 223/7.

Wypis z rejestru gruntów

STAROSTA KOZIENICKI

Województwo : MAZOWIECKIE

Powiat : KOZIENICKI

Jednostka ewidencyjna : 140702_5 GŁOWACZÓW - OBSZAR WIEJ

Obręb : 0003 BRZÓZA

(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny : GKN.6621.464.2026

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 12.02.2026

Jednostka rejestrowa : G.798

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	MIROSLAWA SOCHAŃSKA Rodzice: STANISŁAW, MARIANNA KOŚCIELNA 8; 26-903 BRZÓZA;	Własność	6/8
2	ERYK SOCHAŃSKI Rodzice: DARIUSZ, RENATA KOŚCIELNA 8; 26-903 BRZÓZA;	Własność	1/8
3	IGOR SOCHAŃSKI Rodzice: DARIUSZ, RENATA KOŚCIELNA 8; 26-903 BRZÓZA;	Własność	1/8

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
2.223/5		tereny mieszkaniowe	B	0,09	0,09	AN4259/87 APD 168/2023 RA1K/00022569/4
Id działki: 140702_5.0003.AR_2.223/5						

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: 140702_5.0003.1040_BUD

Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0.00

Rodzaj wg KŚT: Budynki mieszkalne

Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00

Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00

Liczba kondyg. nad/podz: 2/1

Pow zabud. [m2]: 95

Adres budynku: 26-903 GŁOWACZÓW; KOŚCIELNA 8

Ident. działek: 140702_5.0003.AR_2.223/5

Razem powierzchnia działek :

0,09 ha

Słownie : dziewięć ar.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 12.02.2026

Sporządził : Aldona Sawicka

Dokument niniejszy jest przeznaczony
do dokonywania wpisu w księdze wieczystejZ up. STAROSTY
Aldona Sawicka
PODINSPEKTOR
Wydział Geodezji,

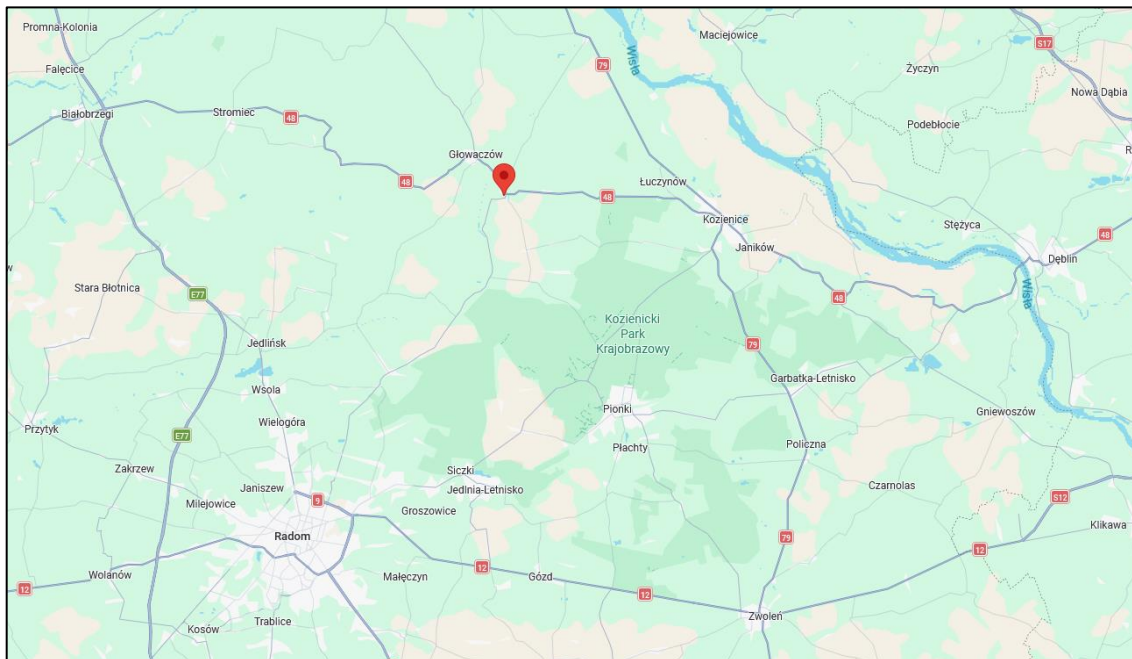
12.02.2026 Kartografii i Katastru

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

Strona: 1

Źródło: Starostowo Powiatowe w Kozienicach

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



Źródło: mapy Google

Brzóza – wieś sołecka w Polsce, położona w województwie mazowieckim, w powiecie kozienickim, w gminie Głowaczów, na skraju Puszczy Kozienickiej, wzdłuż drogi krajowej nr 48. W latach 1975–1998 wieś administracyjnie należała do województwa radomskiego. Przez Brzozę przebiega pieszy szlak turystyczny - czerwony szlak im. Witaliusza Demczuka. Wieś królewska Brzóza, położona była w drugiej połowie XVI wieku w powiecie radomskim województwa sandomierskiego. Do 1954 roku siedziba gminy Brzóza.

Wieś jest siedzibą rzymskokatolickiej parafii św. Bartłomieja.

Podstawowy kod pocztowy: 26-903

Ludność ogółem: ok. 1400 osób



Źródło: mapy Google

Sąsiedztwo bezpośrednie

Od strony północnej nieruchomość sąsiaduje z działką zabudowaną budynkiem niemieszkalnym oraz działkami niezabudowanymi, zaś od strony południowej z ciągiem komunikacyjnym – ulica Kościelna oraz zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Od strony wschodniej i zachodniej znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną.

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

W dniu oględzin tj. 13.02.2026r. na nieruchomości obecni: Pani Mirosława Sochańska oraz biegły sądowy Piotr Stawiński z pracownikiem. W trakcie oględzin ustalono, że przedmiotowy budynek posadowiony jest na jednej działce ewidencyjnej nr 223/5, kształtem zbliżonej do prostokąta o wymiarach 20m na 45m.

Budynek mieszkalny



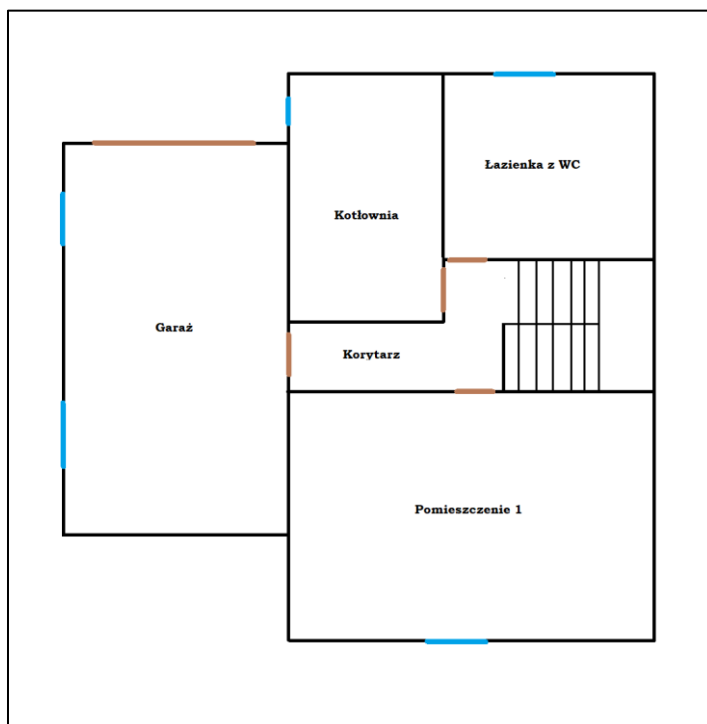
Budynek mieszkalny, o konstrukcji murowanej, dwukondygnacyjny z poddaszem nieużytkowym, podpiwniczony. W ewidencji gruntów i budynków brak daty zakończenia budowy. Powierzchnia zabudowy budynku wynosi 95,00 m² (do budynku dobudowano wiatrołap o powierzchni ok 7,00m²). Powierzchnia użytkowa według wykonanych pomiarów wynosi 134,34m². Dach budynku dwuspadowy pokryty Eternitem, dach nad wiatrołapem kryty blachodachówką. Elewacja budynku otynkowana, pomalowana farbami emulsyjnymi. Budynek posiada jedną parę drzwi wejściowych antywłamaniowych typu „Gerda”, drzwi balkonowe z PCV

oraz bramę garażową, drewnianą, dwuskrzydłową. Stan budynku określono jako średni.

Budynek wyposażony w instalacje:

- elektryczną,
- wodociągową (sieć gminna),
- kanalizacyjną (sieć gminna)
- centralnego ogrzewania (źródło ciepła – piec na paliwo stałe z podajnikiem – ekogroszek, pellet).

Rzut podpiwniczenia



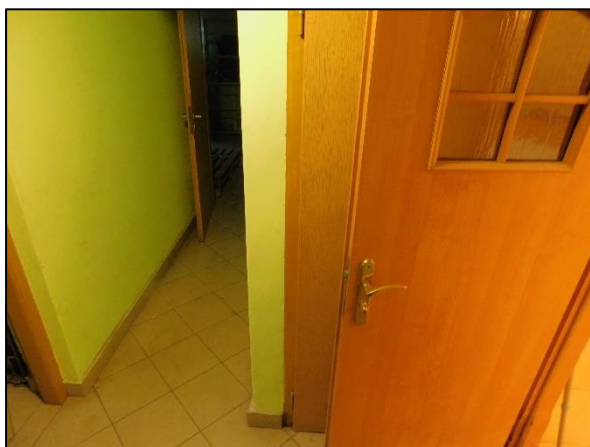
Powierzchnia pomieszczeń:
(Według wykonanych pomiarów)

- Korytarz – 4,21 m²,
- Kotłownia – 8,86 m²,
- Łazienka z WC – 10,06 m²,
- Pomieszczenie 1 – 23,62 m²,
- Garaż – 21,25 m².

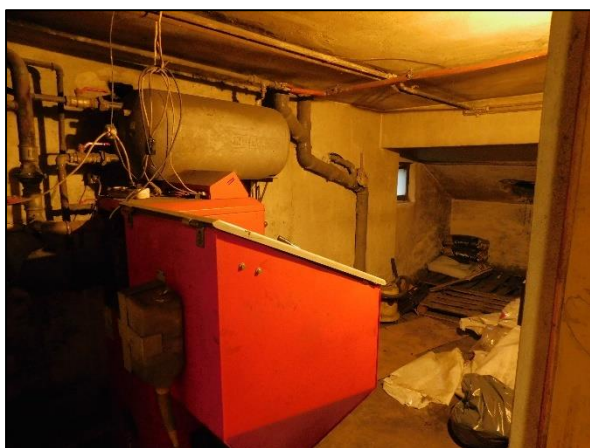
Razem – 68,00 m².

Widok wewnątrz budynku – podpiwniczenie

Korytarz



Kotłownia



Łazienka z WC



Pomieszczenie 1

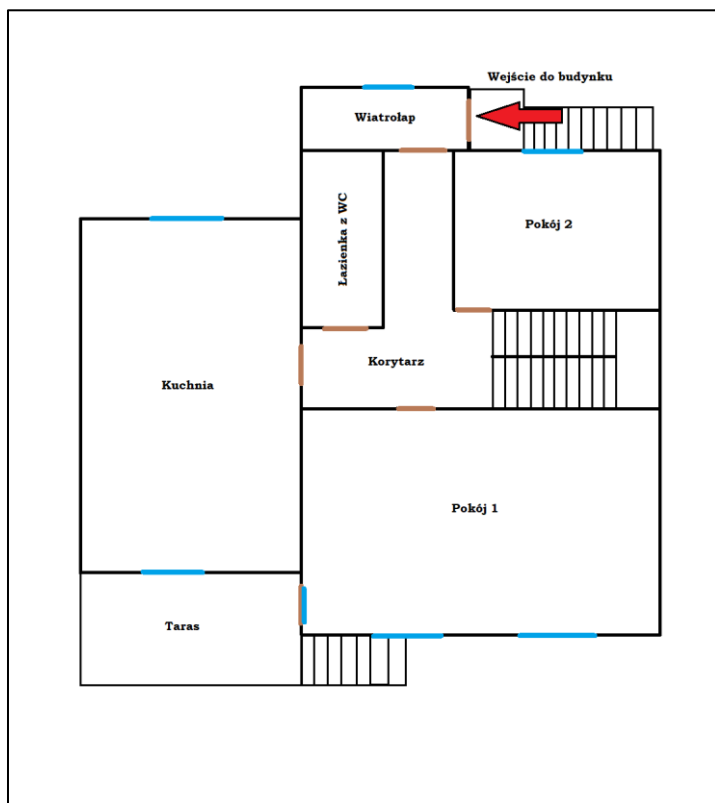


Garaż



W skład piętra wchodzi: korytarz, kotłownia, łazienka z WC, 1 pomieszczenie, garaż. W korytarzu na podłodze płytki podłogowe, ściany tynkowane, pomalowane farbami emulsyjnymi. W kotłowni na podłodze wylewka betonowa, ściany tynkowane, pomalowane farbami emulsyjnymi. W łazience z WC na podłodze płytki podłogowe, ściany wyłożone płytkami ceramicznymi. Armatura i biały montaż – kabina prysznicowa, wanna, muszla ustępowa, umywalka. W pomieszczeniu na podłodze płytki podłogowe, ściany tynkowane, pomalowane farbami emulsyjnymi. W garażu na podłodze płytki podłogowe, ściany tynkowane, pomalowane farbami emulsyjnymi. Stolarka okienna drewniana oraz PCV. Drzwi wewnętrzne z płyty, częściowo przeszklone.

Rzut parteru



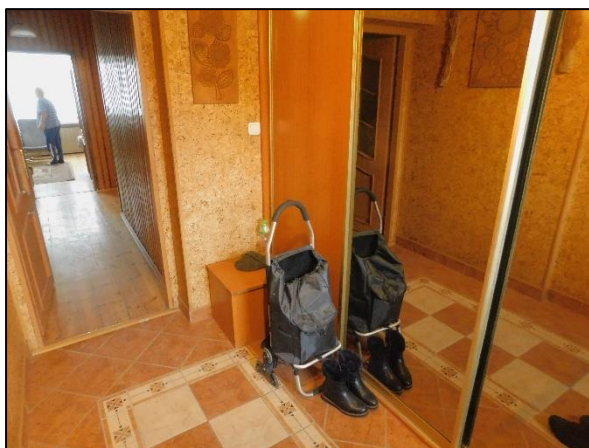
Powierzchnia pomieszczeń:
(Według wykonanych pomiarów)

- Wiatrołap – 5,35 m²,
- Korytarz – 7,79 m²,
- Kuchnia – 21,05 m²,
- Łazienka z WC – 2,61 m²,
- Pokój 1 – 23,44 m²,
- Pokój 2 – 9,87 m².

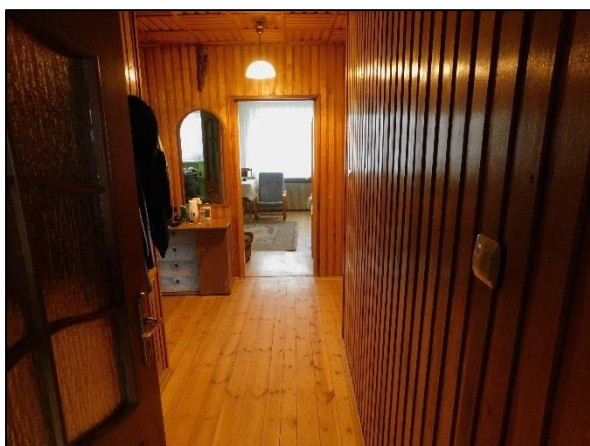
Razem – 70,11 m².

Widok wewnątrz budynku – Parter

Wiatrołap



Korytarz



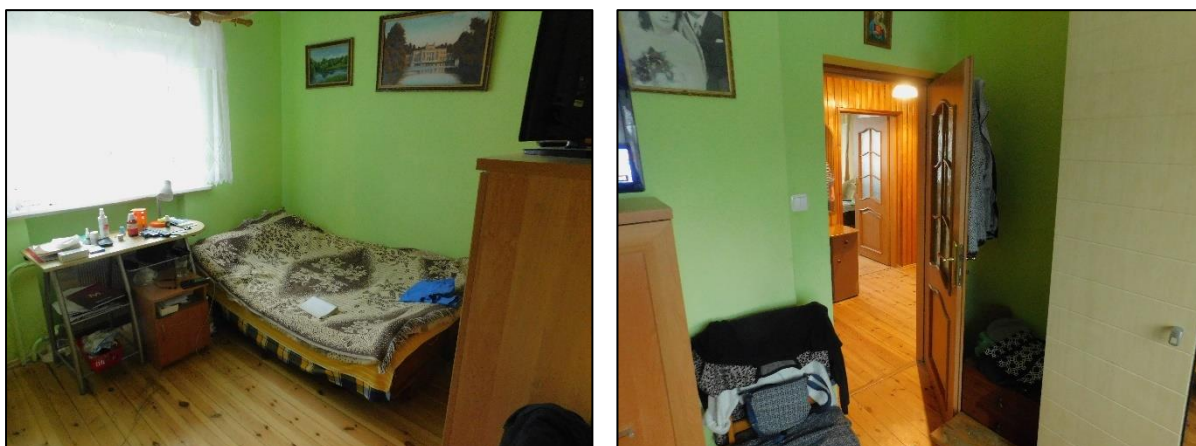
Kuchnia



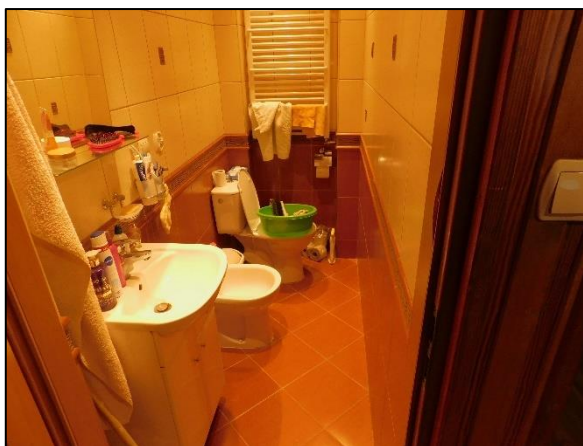
Pokój 1



Pokój 2

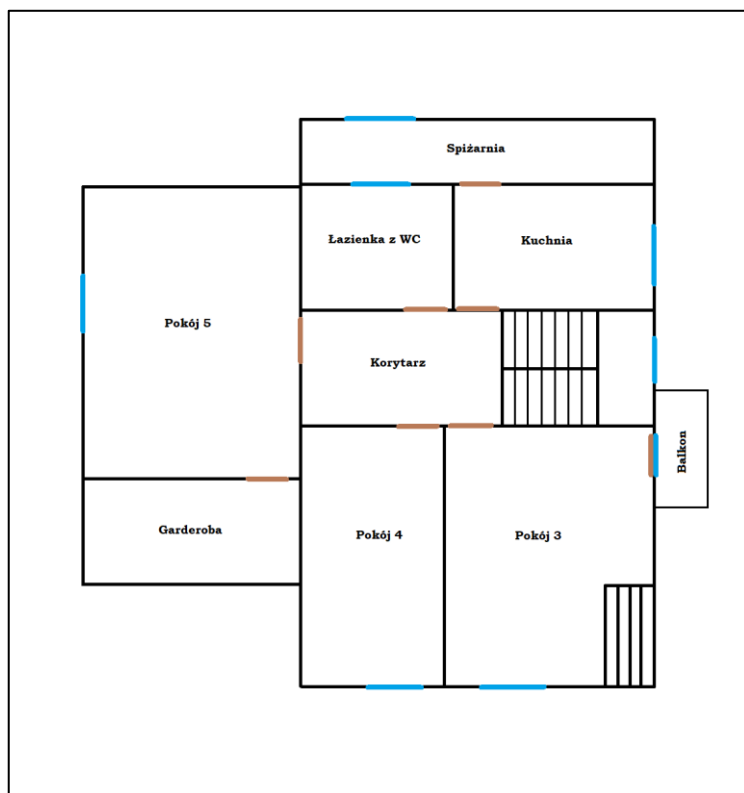


Łazienka z WC



W skład parteru wchodzi: wiatrołap, korytarz, kuchnia, łazienka z WC, 2 pokoje. W wiatrołapie na podłodze płytki podłogowe, ściany tynkowane, wyłożone okleiną korkową. W korytarzu na podłodze deski, ściany wyłożone boazerią. W kuchni na podłodze wykładzina typu „Lentex”, ściany tynkowane, pomalowane farbami emulsyjnymi, w części roboczej płytki ceramiczne. W łazience z WC na podłodze płytki podłogowe, ściany wyłożone płytkami ceramicznymi. Armatura i biały montaż – muszla ustępowa, umywalka, bidet. W pokojach na podłodze deski, ściany tynkowane, pomalowane farbami emulsyjnymi. Stalarka okienna z PCV, parapety z płyty. Drzwi wewnętrzne z pyty, częściowo przeszklone. Kaloryfery stalowe, panelowe.

Rzut piętra



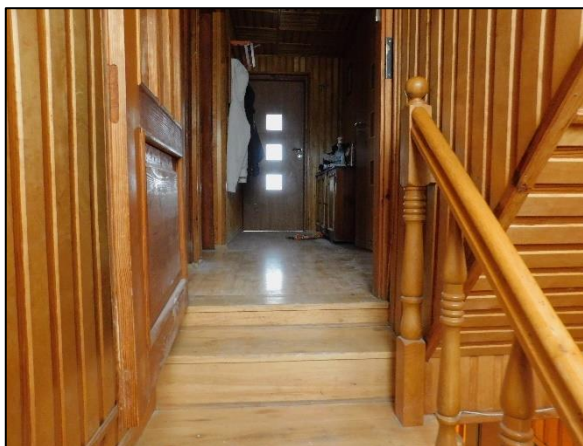
Powierzchnia pomieszczeń:
(Według wykonanych pomiarów)

- Korytarz – 4,90 m²,
- Kuchnia – 5,58 m²,
- Łazienka z WC – 5,06 m²,
- Pokój 3 – 10,37 m²,
- Pokój 4 – 10,00 m²,
- Pokój 5 – 16,52 m²,
- Spizarnia – 6,00 m²,
- Garderoba – 5,80 m².

Razem – 64,23 m².

Widok wewnątrz budynku – piętro

Korytarz



Kuchnia



Spizarnia



Łazienka z WC



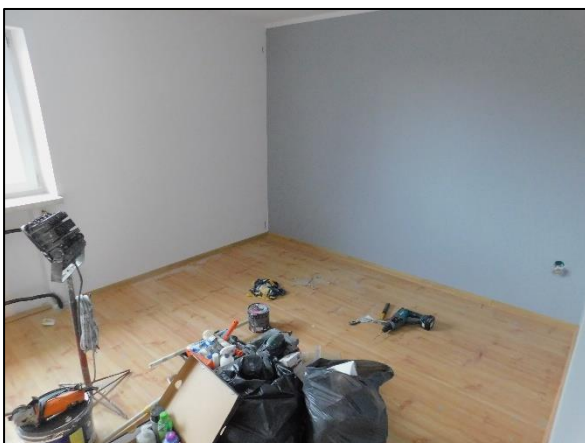
Pokój 3



Pokój 4



Pokój 5



W skład piętra wchodzi: korytarz, kuchnia, łazienka z WC, 3 pokoje, spiżarnia, garderoba. W korytarzu na podłodze panele podłogowe, ściany wyłożone boazerią. W kuchni na podłodze płytki podłogowe, ściany tynkowane, pomalowane farbami emulsyjnymi, częściowo wyłożone płytkami ceramicznymi. W spiżarni na podłodze deski, ściany wyłożone płytami. W łazience z WC na podłodze płytki podłogowe, ściany wyłożone płytkami ceramicznymi. Armatura i biały montaż – wanna, muszla ustępowa, umywalka. Pokój 5 oraz garderoba w trakcie remontu. W pozostałych pokojach na podłodze panele podłogowe, ściany tynkowane, pomalowane farbami emulsyjnymi. Stolarka okienna z PCV, parapety z płyty. Drzwi wewnętrzne z płyty, częściowo przeszklone.

Poddasze

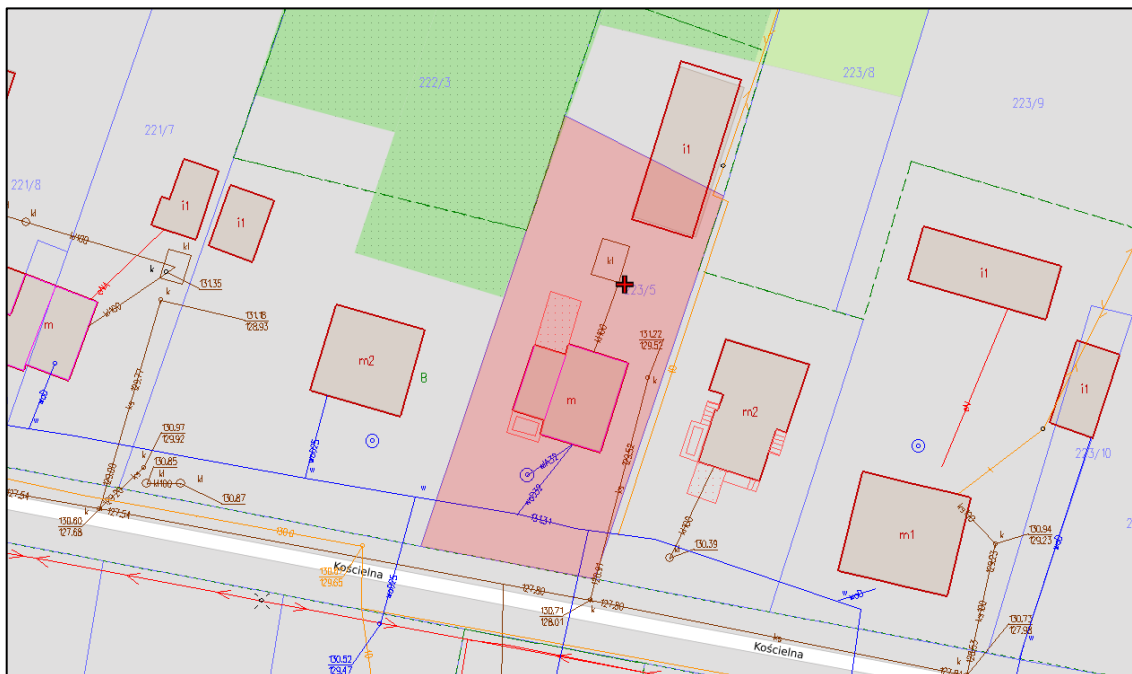


Uwaga!!

Na przedmiotowej działce nr 223/5 będącej przedmiotem wyceny znajduje się część budynku niemieszkalnego o powierzchni ok. 45,00 m², przypisanego w ewidencji gruntów i budynków do działki sąsiedniej nr 223/7.



Otoczenie wokół budynku – zagospodarowane. Budynek otacza zielen w postaci trawnika oraz nasadzeń w postaci drzew i krzewów. Urządzone ciągi pieszo-jezdne (wylewka betonowa). Teren wokół budynku częściowo ogrodzony. Od frontu ogrodzenie ze stalowych ram z siatką, z boków stalowa sitka na metalowych słupkach. Teren częściowo oświetlony.



Źródło: Geoportal Kozienice

Według dokumentacji przedmiotowa nieruchomość wyposażona jest w instalacje:

- elektroenergetyczną,
- wodociagową,
- kanalizacyjną.

Brak informacji odnośnie wpisu nieruchomości do rejestru zabytków.

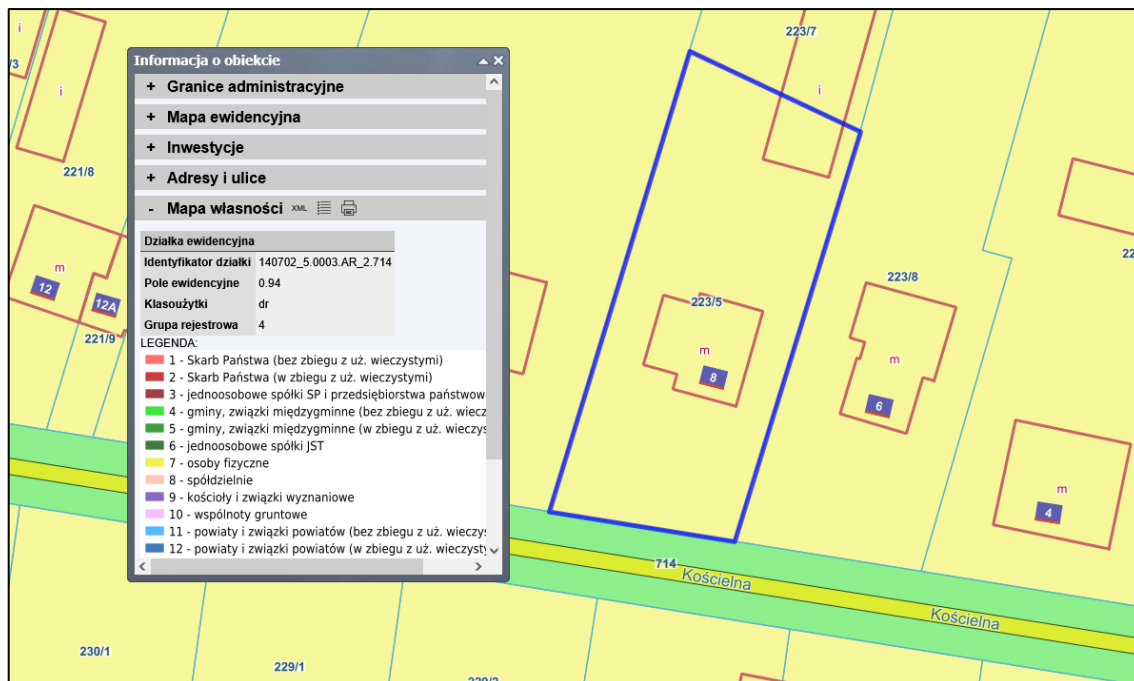
Nieruchomość ubezpieczona od pożaru, zalania, itp.

Nieruchomość w posiadaniu Pani Mirosławy Sochańskiej oraz Pana Igora Sochańskiego, wykorzystywana na cele mieszkaniowe.

5.4. Opis stanu zagospodarowania.

Powierzchnia nieruchomości to 900 m². Działka kształtem zbliżona do prostokąta o wymiarach 20 m na 45 m. Teren wokół działki częściowo zagospodarowany – od frontu droga gminna, z boków zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Dojazd do nieruchomości bezpośrednio z drogi publicznej (działka nr 714) o nawierzchni asfaltowej, bez urządzonych ciągów dla pieszych, oświetlonej. Działki nr 714 znajdują się w 4 grupie rejestrowej – gminy, związku międzygminne (bez zbiegu z uż. wieczystym).



Źródło: glowaczow.e-mapa.net/

6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM



Źródło: glowaczow.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, nie uchwalono planu zagospodarowania przestrzennego. Według Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Głowaczów przedmiotowa nieruchomość znajduje się na terenach mieszkaniowo-usługowych i zabudowy zagrodowej z dominacją terenów pod zabudowę jednorodzinną.

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 kozienickiego. Okres analizy cen transakcyjnych przyjęto od początku 2024r. do dnia wyceny.

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

Powiat kozienicki zajmuje obszar 916,96 km² i liczy ponad 59 tys. mieszkańców. Charakteryzuje się średnim rozwojem budownictwa o przeznaczeniu mieszkalnym na gruntach rolnych. W powiecie popyt klientów jest skierowany przede wszystkim na budynki zlokalizowane z dala od ścisłych centrów miast i miejscowości, z dużymi możliwościami rekreacyjnymi. Największym zainteresowaniem cieszą się zabudowane nieruchomości o mniejszych powierzchniach gruntu (do 1000m²). Na potrzeby określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości dokonano analizy rynku nieruchomości o charakterze mieszkalnym (w szczególności budynki jednorodzinne). Na podstawie obserwacji rynku lokalnego oraz rynków podobnych w tym segmencie stwierdzono, iż potencjalni kupcy zwracają szczególną uwagę na lokalizację i położenie nieruchomości. W kontekście lokalizacji i położenia rozumie się zarówno bliskość względem tras komunikacyjnych (głównych ulic), warunków komunikacyjnych, rodzaju zabudowy terenów sąsiadujących. Najbardziej poszukiwane są lokalizacje znajdujące się typowo z dala od gęstej zabudowy mieszkalnej. Potencjalni nabywcy zwracają uwagę również na stan zagospodarowania, stan budynku oraz wielkość powierzchni gruntu. Najwyższe ceny osiągały budynki dobrze utrzymane, wykończone i wyposażone w taki sposób, aby jak najbardziej udogodnić życie związane z życiem poza miastem. Szczególna uwaga była również zwracana na usytuowanie budynku w terenie. Najkorzystniejsze usytuowanie to położenie w centralnej części działki z ekspozycją na główne ciągi komunikacyjne. Takie położenie przyciąga zainteresowanie większej ilości klientów. W trakcie badania rynku zauważono, iż największym zainteresowaniem cieszą się budynki w wielkościach: małych (30-70 m²), średnich (70-140 m²), dużych (140 m² do 200 m²). Tymi większymi zainteresowani są głównie klienci mający duże rodziny. Mniejsze stanowią obiekt pożądaną dla mniejszych rodzin lub pojedynczych osób fizycznych. Ze względu na wysokie ceny mieszkań w miastach, w ostatnich latach zarysowała się tendencja do wzrostu popytu na domy jednorodzinne, usytuowane z dala od miast, posiadające dobry standard wykończenia i funkcjonalności, głównie ze względu na komfort i większe walory rekreacyjne. Ważnym kryterium wyboru był również jego materiał użyty do budowy.

Budynki wykonane przy użyciu materiałów wysokiej jakości szybciej znajdował swoich nabywców. Ceny transakcyjne nieruchomości podobnych do przedmiotu wyceny, na rynku wtórnym zawierały się w przedziale od około 350 000,00zł do około 600 000,00 zł. Źródłem danych były akty notarialne – umowy sprzedaży gromadzone w Starostwie Powiatowym w Kozienicach. 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 nabywcy). 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	378 400,00 zł
C max	600 000,00 zł
$\Delta C = C \text{ max} - C \text{ min}$	221 600,00 zł
C śred.	509 466,66 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 dla analizowanego rynku lokalnego 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 utrzymany jest zadawalająco. Celowy remont polegający na wymianie, naprawie.
4	Powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego	Bardzo dobra	powyżej 100 m ²
		Dobra	od 75 m ² do 100 m ²
		Przeciętna	poniżej 75 m ²
5	Wielkość powierzchni gruntu	Bardzo dobra	powyżej 1000 m ²
		Dobra	od 500 m ² do 1000 m ²
		Przeciętna	poniżej 500 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,
- cek 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 2023 r. 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 u 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,
- Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych.

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ

9.1. Zestawienie nieruchomości porównawczych.

W toku analizy ustalono następujące kryteria wyboru:

- lokalizacja – powiat kozienicki,
- rodzaj nieruchomości – nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi,
- stan prawny: odrębna własność,
- powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego od 80m² do 120 m².

W tabeli poniżej zestawiono transakcje przyjęte do porównań.

Zestawienie nieruchomości porównawczych

Nr	Lokalizacja	Data	Powierzchnia działki (m ²)	Pow. zabudowy budynku mieszkaln. (m ²)	Cena transakcyjna
1	Wola Magnuszewska	31.07.2025	1497	83,00	550 000,00 zł
2	Głowaczów	08.04.2025	2470	92,00	600 000,00 zł
3	Aleksandrówka	05.12.2024	1021	116,00	378 400,00 zł

L. p.	Adres	Data transakcji	Cecha				
			Lokalizacja ogólna	Sąsiedztwo i otoczenie	Stan techn. budynku mieszkaln.	Powierzchnia zabudowy budynku mieszkaln.	Wielkość powierzchni gruntu
1	Wola Magnuszewska	31.07.2025	niekorzystna	średnio korzystna	dobry	dobra	bardzo dobra
2	Głowaczów	08.04.2025	średnio korzystna	korzystna	bardzo dobry	dobra	bardzo dobra
3	Aleksandrówka	05.12.2024	średnio korzystna	średnio korzystna	średni	bardzo dobra	bardzo dobra

Opis nieruchomości podobnych**Nieruchomość Nr 1**

Nieruchomość gruntowa zabudowana znajdująca się we wsi Wola Magnuszewska, gmina Magnuszew, powierzchnia działki wynosi 1497m², kształtem zbliżona do prostokąta, powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego wynosi 83,00m², położona z dala od głównego ciągu komunikacyjnego oraz punktów użyteczności publicznej. Otoczenie stanowi zabudowa w zróżnicowanym stanie technicznym.

Nieruchomość Nr 2

Nieruchomość gruntowa zabudowana znajdująca się Głowaczowie, powierzchnia działki wynosi 2470m², kształtem zbliżona do prostokąta, powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego wynosi 92,00m², położona w pobliżu głównego ciągu komunikacyjnego oraz punktów użyteczności publicznej. Otoczenie stanowi zabudowa w dobrym stanie technicznym.

Nieruchomość Nr 3

Nieruchomość gruntowa zabudowana znajdująca się we wsi Aleksandrówka, gmina Kozienice, powierzchnia działki wynosi 1021m², kształtem zbliżona do prostokąta, powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego wynosi 116,00m², położona w pobliżu głównego ciągu komunikacyjnego oraz punktów użyteczności publicznej. 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%	55 400,00
2	Otoczenie i sąsiedztwo	20%	44 320,00
3	Stan techniczny budynku mieszkalnego	22%	48 752,00
4	Powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego	20%	44 320,00
5	Wielkość powierzchni gruntu	13%	28 808,00
RAZEM		100%	221 600,00

9.3. Zestawienie nieruchomości w parach porównawczych oraz obliczenie średniej ceny rynkowej 1 m² wycenianej nieruchomości

RODZAJ CECH RYNKOWYCH	NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ		
		1	2	3
Adres	Brzóza, ul. Kościelna 8 działka nr 223/5	Wola Magnuszewska	Głowaczów	Aleksandrówka
Data transakcji	-----	31.07.2025	08.04.2025	05.12.2024
Powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego	95,00m ²	83,00m ²	92,00m ²	116,00m ²
Cena	-----	550 000,00zł	600 000,00zł	378 400,00zł
Lokalizacja ogólna	niekorzystna	niekorzystna	średnio korzystna	średnio korzystna
		0,00zł	-27 700,00zł	-27 700,00zł
Otoczenie i sąsiedztwo	średnio korzystna	średnio korzystna	korzystna	średnio korzystna
		0,00zł	-22 160,00zł	0,00zł
Stan techniczny budynku mieszkalnego	średni	dobry	bardzo dobry	średni
		-24 376,00zł	-48 752,00zł	0,00zł
Powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego	dobra	dobra	dobra	bardzo dobra
		0,00zł	0,00zł	-22 160,00zł
Wielkość powierzchni gruntu	dobra	bardzo dobra	bardzo dobra	bardzo dobra
		-14 404,00zł	-14 404,00zł	-14 404,00zł
SUMA POPRAWEK		-38 780,00zł	-113 016,00zł	-64 264,00zł
SKORYGOWANA CENA		511 220,00zł	486 984,00zł	314 136,00zł
CENA ŚREDNIA		437 446,66zł		

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

$$W_R = 437\,446,66 \text{ zł}$$

Przyjęta wartość rynkowa nieruchomości wynosi: 437 000,00zł

Słownie: czterysta trzydzieści siedem tysięcy złotych

9.4. Określenie wartości udziału w wysokości 1/8 w nieruchomości przysługującego Panu Erykowi Sochańskiemu

Wartość udziału w wysokości 1/8:

$$437\,000,00 \text{ zł} / 8 = 54\,625,00 \text{ zł}$$

$$W_{Ru1/8} = 54\,625,00 \text{ zł}$$

$W_{Ru1/8}$ – wartość rynkowa udziału w wysokości 1/8

Wartość rynkowa udziału w wysokości 1/8 w nieruchomości wynosi: 54 625,00 zł

Słownie: pięćdziesiąt cztery tysiące sześćset dwadzieścia pięć złotych

9.5. 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:

$$437\,000,00 \text{ zł} \times 25\% = 109\,250,00 \text{ zł}$$

$$437\,000,00 \text{ zł} - 109\,250,00 \text{ zł} = 327\,750,00 \text{ zł}$$

Przyjęta wartość likwidacyjna całej nieruchomości wynosi: 327 750,00 zł

Słownie: trzysta dwadzieścia siedem tysięcy siedemset pięćdziesiąt złotych

Wartość likwidacyjna udziału 1/8 w nieruchomości:

$$54\,625,00 \text{ zł} \times 25\% = 13\,656,25 \text{ zł}$$

$$54\,625,00 \text{ zł} - 13\,656,25 \text{ zł} = 40\,968,75 \text{ zł}$$

Przyjęta wartość likwidacyjna udziału 1/8 w nieruchomości wynosi: 40 968,75 zł

Słownie: czterdzieści tysięcy dziewięćset sześćdziesiąt osiem złotych i siedemdziesiąt pięć groszy

10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI

Oszacowana w podejściu porównawczym wartość nieruchomości gruntowej zabudowanej (**437 000,00zł** - słownie: *czterysta trzydzieści siedem tysięcy złotych*). Określona wartość przedmiotowej nieruchomości zawiera się pomiędzy ceną minimalną, a maksymalną na badanym rynku lokalnym i skłania się ku dolnej granicy przedziału cenowego. W trakcie przeprowadzonej analizy zbadano transakcje z powiatu kozienickiego. Okres analizy cen transakcyjnych przyjęto od początku 2024r. do dnia wyceny.

11. KLAUZULE I OGRANICZENIA

11.1. Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i Standardami Zawodowymi Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych.

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

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

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

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

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

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

11.8. Operat może być wykorzystany do celu, dla którego został sporządzony przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły istotne zmiany uwarunkowań prawnych lub czynników mających wpływ na wartość nieruchomości, w tym w szczególności uwarunkowań i czynników, o których mowa w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

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

11.10. Operat został sporządzony w jednym egzemplarzu, zawiera 55 ponumerowanych stron.

12. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA

13. ZAŁĄCZNIKI

13.1. Dokumentacja fotograficzna z dnia 13.02.2026r.

13.2. Protokół z oględzin nieruchomości 13.02.2026r.

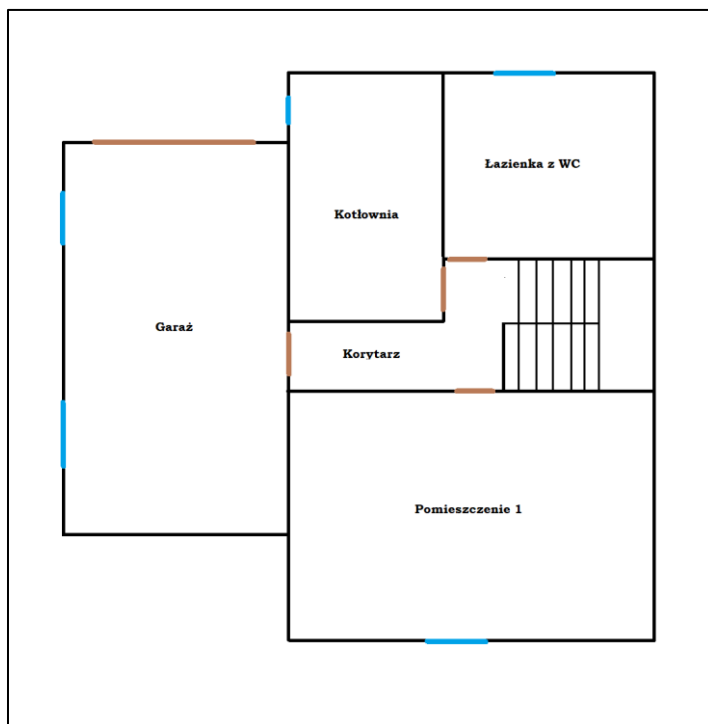
13.3. Ubezpieczenie OC przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego.

Załącznik 13.1.
Dokumentacja fotograficzna

Budynek mieszkalny



Rzut podpiwniczenia



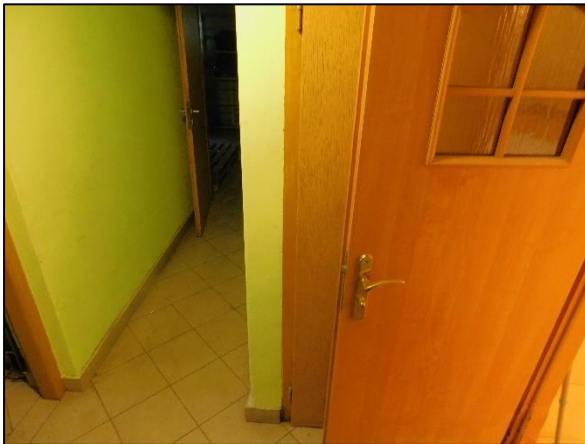
Powierzchnia pomieszczeń:
(Według wykonanych pomiarów)

- Korytarz – 4,21 m²,
- Kotłownia – 8,86 m²,
- Łazienka z WC – 10,06 m²,
- Pomieszczenie 1 – 23,62 m²,
- Garaż – 21,25 m².

Razem – 68,00 m².

Widok wewnątrz budynku – podpiwniczenie

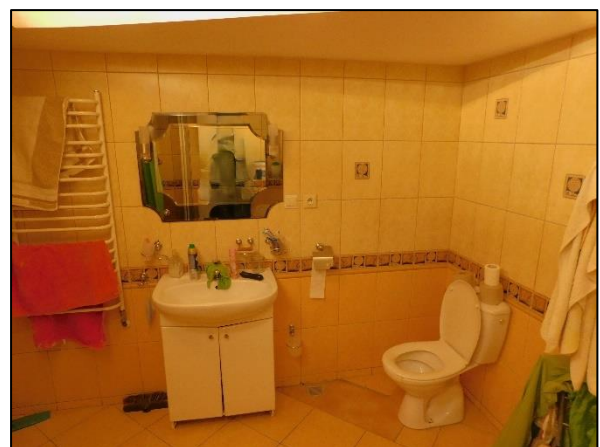
Korytarz



Kotłownia



Łazienka z WC



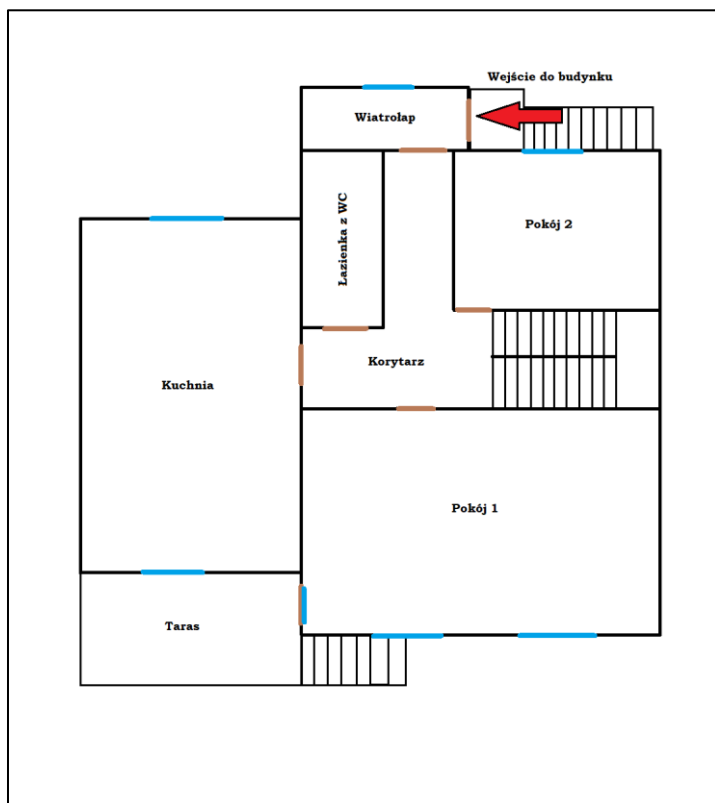
Pomieszczenie 1



Garaż



Rzut parteru



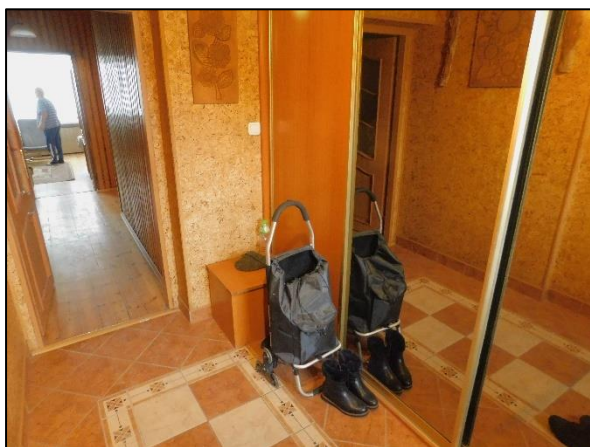
Powierzchnia pomieszczeń:
(Według wykonanych pomiarów)

- Wiatrołap – 5,35 m²,
- Korytarz – 7,79 m²,
- Kuchnia – 21,05 m²,
- Łazienka z WC – 2,61 m²,
- Pokój 1 – 23,44 m²,
- Pokój 2 – 9,87 m².

Razem – 70,11 m².

Widok wewnątrz budynku – Parter

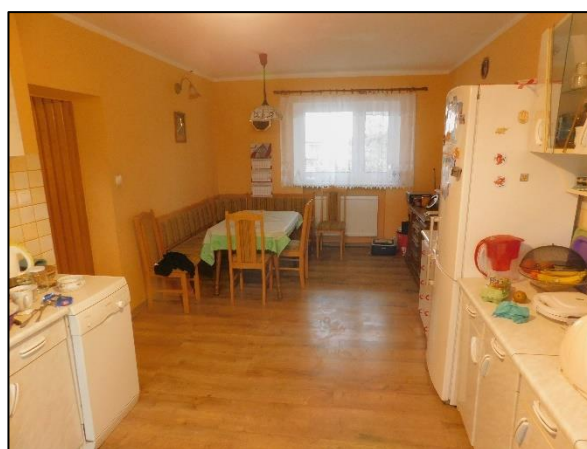
Wiatrołap



Korytarz



Kuchnia



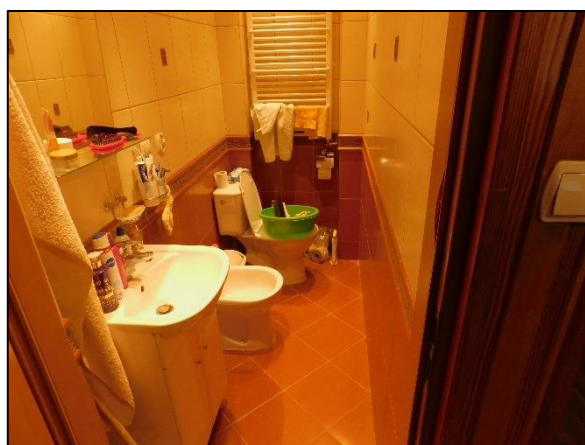
Pokój 1



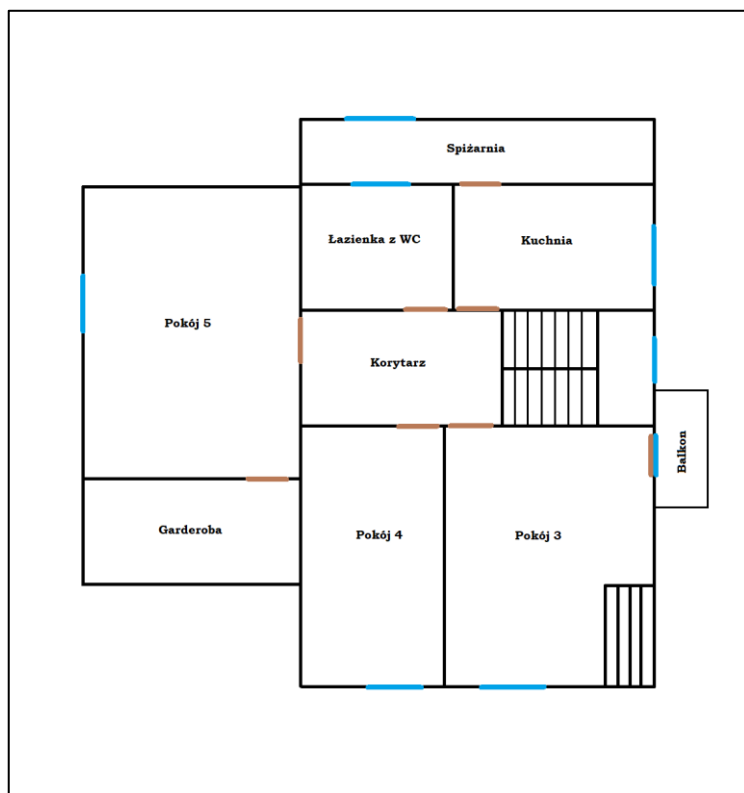
Pokój 2



Łazienka z WC



Rzut piętra



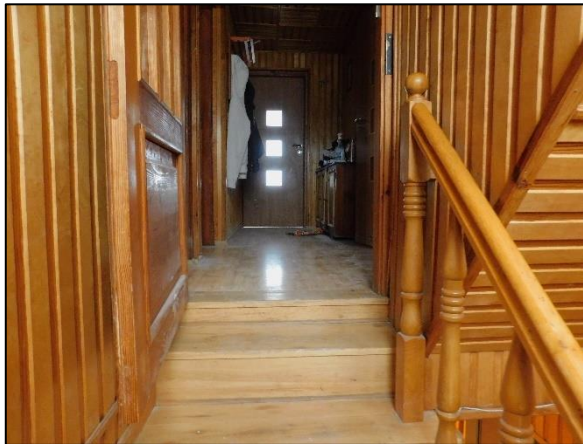
Powierzchnia pomieszczeń:
(Według wykonanych pomiarów)

- Korytarz – 4,90 m²,
- Kuchnia – 5,58 m²,
- Łazienka z WC – 5,06 m²,
- Pokój 3 – 10,37 m²,
- Pokój 4 – 10,00 m²,
- Pokój 5 – 16,52 m²,
- Spizarnia – 6,00 m²,
- Garderoba – 5,80 m².

Razem – 64,23 m².

Widok wewnątrz budynku – piętro

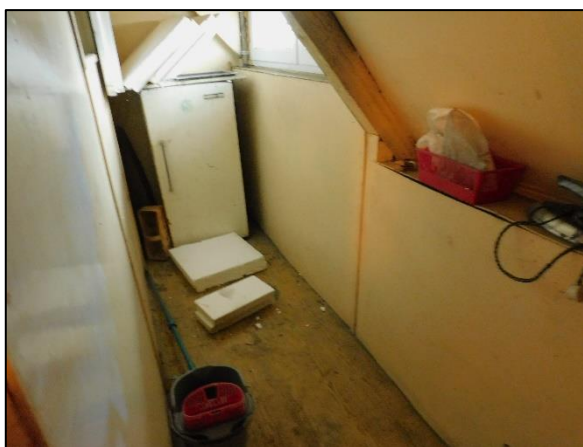
Korytarz



Kuchnia



Spizarnia



Łazienka z WC



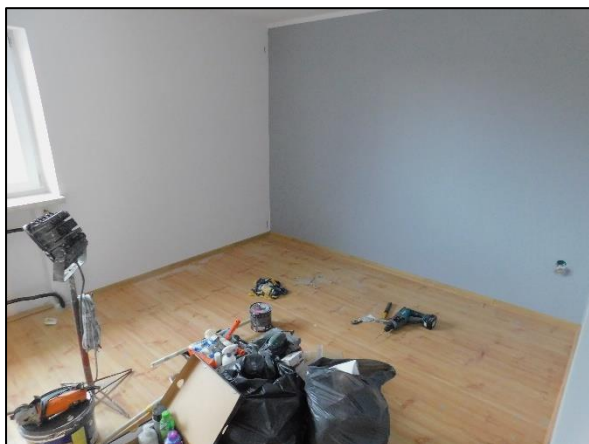
Pokój 3



Pokój 4



Pokój 5



Poddasze



Uwaga!!!

Na nieruchomości posadowiona jest część budynku niemieszkalnego (ok. 45,00m²), przypisanego w ewidencji gruntów i budynków do działki sąsiedniej.



Załącznik 13.2.

Protokół z oględzin

Protokół z oględzin nieruchomości	
Adres nieruchomości.....	ul. Kościelna 8, Brzóza, gm. Górnica
Imię i nazwisko właściciela.....	1/8 - Ren. Eryk Soltanowski
Rodzaj własności.....	zakup w drodze przetargu
Otoczenie nieruchomości	
zajmujące w otoczeniu zabudowę mieszkalną i gospodarczą	
Opis budynku	
Rodzaj budynku.....	mieszkalny, jednorodzinny
Liczba kondygnacji.....	2 podłogi + 1 podziemna
Winda.....	-
Rok budowy.....	ok. 2010
Opis wykonanych robót, zakres prac.....	-
Wykończenie powierzchni wspólnych.....	-
Urządzenia techniczne/instalacje	
☒ prąd, ☒ woda (ciepła), ☐ gaz, ☒ kanalizacja (sewer), ☒ centralne ogrzewanie, ☒ ciepła woda, ☐ TV, ☐ Internet, ☐ monitoring, ☐ oświetlenie, ☐ domofon, ☐ instalacja odgromowa - nie posiada	
Powierzchnie wspólne.....	-
Ocena stanu budynku	☐ bardzo dobra, ☐ dobra, ☒ średnia, ☐ zła
Opis lokalu	
Dane techniczne lokalu.....	-
Ekspozycja mieszkania.....	-
Standard wykończenia wnętrza	☐ bardzo dobry, ☐ dobry, ☒ średni, ☐ zły
Drzwi wejściowe.....	-
Drzwi wewnętrzne.....	-

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

Ocena stanu lokalu ☐ bardzo dobra, ☐ dobra, ☐ średnia, ☐ zła

Uwagi

W domu ogólnie dobry: białe, spójne
płytki ceramiczne, łazienka, kuchnia, sypialnia
bardzo czyste, co do wyposażenia ogólnie
takie standardowe meble, przy ogólnie.

Czy nieruchomość jest ubezpieczona?

☒ Tak / ☐ Nie (jeśli tak to jaki zakres)

Nieruchomości ubezpieczona od pożaru, kradzieży i

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?

Na mieszkalność: zamieszkuje Pani Mirosława
Sochowska z umiarkowaniem i opłat Sochowski.

13.02.2026, Mirosława Sochowska

13.07.2026 Piotr Stawiński

(data i podpis osoby udostępniającej)

(data i podpis osoby sporządzającej protokół)

**Biuro Sądowe przy Sądzie Okręgowym
w Radomiu**
z zakresu szacowania nieruchomości – sz. maszyn
i urządzeń i w sprawie zaliczanych z nieruchomości
mgr Piotr Stawiński
ul. Koszarowa 1 lok. 4 26-510 Radom
tel. 787 444 787



Załącznik 13.3.
Ubezpieczenie OC



CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

Centrum Wyceny Piotr Stawiński

26-610 Radom, Koszarowa 1 / 4

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0018632

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

na okres: 11/05/2025 - 10/05/2026

na sumę gwarancyjną: 1 000 000 EUR

słownie: jeden milion euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 3 612.00 PLN

Lidia Machalska
Starszy 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.iewert.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