

OPERAT SZACUNKOWY

niezabudowana nieruchomość gruntowa
stanowiąca działkę ewidencyjną
nr 695
położona we wsi Rykały
gmina Promna
województwo mazowieckie

podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej



Sygnatura akt: **RA1R/GU/203/2026**

Sygnatura akt w korespondencji: **RA1R/GUp-s/191/2026**

Rzeczoznawca majątkowy:

Piotr Stawiński nr uprawnień 7492

Biegły Sądowy przy Sądzie Okręgowym w Radomiu

Krótki opis nieruchomości	Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana oznaczona jako działka nr 695 o powierzchni 0,1012 ha. Dla przedmiotowej nieruchomości gruntowej Sąd Rejonowy w Grójcu VIII Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z Siedzibą w Białobrzegach prowadzi księgę wieczystą o numerze KW RA2G/00012490/9. <u>Brak informacji odnośnie wpisu nieruchomości do rejestru zabytków.</u> <u>Brak informacji odnośnie ubezpieczenia nieruchomości.</u> <u>Nie ustalono w czym posiadaniu obecnie jest nieruchomość.</u>
Cel wyceny	Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej dla potrzeb postępowania upadłościowego Pana Marcina Kaweckiego, zgodnie ze zleceniem z dnia 10.07.2026r. wystawionym przez Syndyka Pana Tomasza Szadkowskiego.
Oszacowana wartość rynkowa	Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej niezabudowanej wynosi: 79 000,00 zł <i>Słownie: siedemdziesiąt dziewięć tysięcy złotych</i> Wartość likwidacyjna nieruchomości gruntowej niezabudowanej wynosi: 59 250,00 zł <i>Słownie: pięćdziesiąt dziewięć tysięcy dwieście pięćdziesiąt złotych</i> <u>Wartość rynkowa udziału 1/2 w nieruchomości gruntowej niezabudowanej wynosi:</u> 39 500,00 zł <i>Słownie: trzydzieści dziewięć tysięcy pięćset złotych</i> <u>Wartość likwidacyjna udziału 1/2 w nieruchomości gruntowej niezabudowanej wynosi:</u> 29 625,00 zł <i>Słownie: dwadzieścia dziewięć tysięcy sześćset dwadzieścia pięć złotych</i>
Data sporządzenia operatu	13 sierpnia 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 16.07.2026 r.).....	7
5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości	7
5.2. Informacje na temat nieruchomości ujawnione w Ewidencji Gruntów i Budynków – Katastrze Nieruchomości	22
5.3. Lokalizacja, opis stanu otoczenia nieruchomości, wielkość, charakter, i stopień zurbanizowania	25
5.4. Opis stanu techniczno - użytkowego i wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej	27
5.5. Opis stanu zagospodarowania.	28
6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM i INNYCH PLANACH	29
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU	30
7.1. Rodzaj i obszar rynku, okres badania cen.	30
7.2. Stan i stopień rozwoju rynku w odniesieniu do rodzaju nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny.	30
8. PRZEDSTAWIENIE I UZASADNIENIE WYBORU PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY	32
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ.....	34
9.1. Określenie poprawki ze względu na trend czasowy	34
9.2. Określenie wag cech rynkowych i ich ocena	34
9.3. Charakterystyka nieruchomości porównawczych o cenie min. i cenie max.	36
9.4. Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości, wyeksponowanie jej cech rynkowych oraz cech rynkowych nieruchomości, o cenie min. i max.	36
9.5. Określenie ceny transakcyjnej średniej (C _{SR}) ze zbioru transakcji przyjętych do analizy.....	37
9.6. Określenie zakresu sumy współczynników korygujących.....	37
9.7. Określenie wag każdej cechy rynkowej oraz zakresu współczynników korygujących tych cech	37
9.8. Określenie wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości	38
9.9. Określenie wartości udziału w wysokości 1/2 w nieruchomości przysługującego Panu Marcinowi Kaweckiemu.....	38
9.10. Obliczenie wartości likwidacyjnej	39
10. WYNIK KOŃCOWY.....	39
11. KLAUZULE I OGRANICZENIA	40
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 niezabudowana.

1.1.2. Położenie – adres nieruchomości

Niezabudowana nieruchomość gruntowa składająca się z jednej działki ewidencyjnej o numerze 695, położona we wsi Rykały, gmina Promna, powiat białobrzeski, województwo mazowieckie.

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

Działka, o której mowa w punkcie 1.1.2, usytuowana jest w obrębie ewidencyjnym 0029 RYKAŁY, jednostka ewidencyjna 140102_2 PROMNA, powiat białobrzeski, województwo mazowieckie.

1.1.4. Oznaczenie nieruchomości wg stanu prawnego (ksiąg wieczystych)

Dla niezabudowanej nieruchomości gruntowej prowadzona jest księga wieczysta nr RA2G/00012490/9 przez Sąd Rejonowy w Grójcu VIII Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z Siedzibą w Białobrzegach.

1.2. Zakres i uwarunkowania wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej niezabudowanej nieruchomości gruntowej.

2.CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej dla potrzeb postępowania upadłościowego Pana Marcina Kaweckiego, zgodnie ze zleceniem z dnia 10.07.2026r. wystawionym przez Syndyka Pana Tomasza Szadkowskiego.

3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1. Podstawy formalne

Podstawą opracowania operatu szacunkowego jest zlecenie z dnia 10.07.2026r. 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. z 2023r. poz. 1832);
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2026r. poz. 399 ze zm.);
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003r. – Prawo upadłościowe (t.j. Dz.U. z 2026r. poz. 913);
- Ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2026r. poz. 538 ze zm.);
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (t.j. Dz.U. z 2024r. poz. 219 ze zm.);
- Ustawa z dnia 17 listopada 1964r. – Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz.U. z 2026r. poz. 468 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.Maczyńska, M.Prystupa, K.Rygiel, Poltext Warszawa 2004r.
- „Nieruchomości – Zagadnienia Prawne”, H.Kisielowska Wydanie II zmienione, Wydawnictwo Prawnicze LEXISNEXIS, Warszawa 2004r.
- „Gospodarka Nieruchomościami” R.Cymerman, G.Jesiotr, M.Jesiotr – Politechnika Koszalińska, Koszalin 2008r.

3.4. Źródła danych o nieruchomości

- Badanie księgi wieczystej nr RA2G/00012490/9 w dniu 27.07.2026r. w Sądzie Rejonowym w Grójcu VIII Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z Siedzibą w Białobrzegach oraz na podstawie Elektronicznych Ksiąg Wieczystych <https://ekw.ms.gov.pl/>,
- Umowa Darowizny Repertorium A Nr 3019/2011 z dnia 29.08.2011,
- Wyrok orzekający rozwód, I C 1211/14, Sąd Okręgowy w Radomiu I Wydział Cywilny,
- Informacje o lokalnym rynku nieruchomości pozyskane w biurach pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz od rzeczoznawców majątkowych działających na terenie powiatu białobrzeskiego,
- Fragment mapy ewidencyjnej oraz dane z Ewidencji Gruntów i Budynków,
- Ogłędziny przedmiotowej nieruchomości w dniu 15.07.2026r. (*protokół z oględzin nieruchomości stanowi załącznik*),
- Wizja lokalna nieruchomości szacowanej oraz nieruchomości przyjętych do porównań w procesie wyceny,
- Uchwała Nr XXXVI/265/2006 Rady Gminy Promna z dnia 19 listopada 2006r. w sprawie uchwalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Promna,
- Informacje o cenach transakcyjnych prawa własności nieruchomości gruntowych niezabudowanych uzyskane z Powiatowego Zasobu Geodezyjnego i Katastru w Starostwie Powiatowym w Białobrzegach, Plac Zygmunta Starego 9, 26-800 Białobrzegi,

4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

1. Data sporządzenia wyceny
 - 13.08.2026r.
2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny
 - 16.07.2026r.
3. Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny
 - 16.07.2026r.
4. Data oględzin wycenianej nieruchomości
 - 15.07.2026r.

5. OPIS STANU PRZEDMIOTU WYCENY (na dzień 15.07.2026r.)**5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości**

Stan prawny niezabudowanej nieruchomości gruntowej określono na podstawie badania księgi wieczystej nr RA2G/00012490/9 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Grójcu, VIII Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Białobrzegach. 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	83	1, 3
Identyfikator działki	140102 2.0029.AR 2.83	
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0029, RYKAŁY	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 MAZOWIECKIE, BIAŁOBRZESKI, PROMNA, RYKAŁY	
Sposób korzystania	PS - PASTWISKA TRWAŁE	
Przylączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	/ 00001011 / , 0,1011 HA	
		Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	0,1011 HA	1
Komentarz do migracji		
		Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1	---

UWAGA !!!

W dziale I-O księgi wieczystej RA2G/00012490/9 nieruchomość pozostaje ujawniona jako działka nr 83 o powierzchni 0,1011 ha, natomiast zgodnie z aktualnymi danymi EGiB nieruchomość oznaczona jest jako działka nr 695 o powierzchni 0,1012 ha. W trakcie wykonywanych czynności ustalono, że w wyniku prac geodezyjnych (modernizacja) zmienił się numer działki oraz powierzchnia. Działka nr 695 odpowiada nieruchomości ujawnionej dotychczas w księdze wieczystej jako działka nr 83. Aktualny wypis z rejestru gruntów został przeznaczony do dokonania aktualizacji oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej.

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

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

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ				
Właściciele				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/ rodzaj wspólności)	Lp. 1.	3	1 / 2	---4, 11
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, PESEL)	NINA KAWECKA, 78061710907			
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/ rodzaj wspólności)	Lp. 1.	4	1 / 2	---4, 11
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, PESEL)	MARCIN PAWEŁ KAWECKI, 76121404230			

Podstawa nabycia:

- UMOWA DAROWIZNY, 3019/2011, 2011-08-29,
- WYROK ORZĘKAJĄCY ROZWÓD, I C 1211/14, 2015-03-10, SĄD OKRĘGOWY W RADOMIU I WYDZIAŁ CYWILNY, RADOM.

Własność wycenianej nieruchomości przysługuje:

- NINA KAWECKA – UDZIAŁ 1/2,
- MARCIN PAWEŁ KAWECKI – UDZIAŁ 1/2,**

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA	
Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)	
1.	DZ. KW. / RA2G / 1707 / 26 / 1 - 2026-07-16, 13:56:21 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI
BRAK WPISÓW	

W dziale III - Prawa, Roszczenia i Ograniczenia – brak wpisów.

DZIAŁ IV - HIPOTEKA				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	1			5
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA			
Suma (słownie), waluta	24913,79 (DWADZIEŚCIA CZTERY TYSIĄCE DZIEWIĘCSET TRZYNAŚCIE 79/100) ZŁ			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	NIEOPŁACONE SKŁADKI NA UBEZPIECZENIA SPOŁECZNE ZA OKRES 2013-03 DO 2014-12, UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE ZA OKRES 2014-06 DO 2014-12, FUNDUSZ PRACY I FUNDUSZ GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH ZA OKRES OD 2013-02 DO 2014-12 W KWOCIE 15.274,19ZŁ WRAZ Z ODSETKAMI W WYSOKOŚCI 614,20ZŁ, KOSZTAMI UPOMNIENIA W KWOCIE 92,80ZŁ, KOSZTAMI EGZEKUCYJNYMI W WYSOKOŚCI 614,20ZŁ PLUS POŁOWĘ WYSOKOŚCI WIERZYTELNOŚCI WRAZ Z ODSETKAMI W KWOCIE 8.304,60ZŁ	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 1.		ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RADOMIU INSPEKTORAT W GRÓJCZU, RADOM	
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	2			6
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA			
Suma (słownie), waluta	38428,85 (TRZYDZIEŚCI OSIEM TYSIĘCY CZTERYSTA DWADZIEŚCIA OSIEM 85/100) ZŁ			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	NIEOPŁACONE SKŁADKI NA UBEZPIECZENIA SPOŁECZNE, UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE, FUNDUSZ PRACY I FUNDUSZ GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH ZA OKRES OD 2015-01 DO 2015-11 WRAZ Z ODSETKAMI, KOSZTAMI UPOMNIENIA I KOSZTAMI EGZEKUCYJNYMI PLUS POŁOWĘ WYSOKOŚCI WIERZYTELNOŚCI	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 1.		ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ RADOM INSPEKTORAT W GRÓJCZU, RADOM	
Lp. 3.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	3			7
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA			
Suma (słownie), waluta	28520,43 (DWADZIEŚCIA OSIEM TYSIĘCY PIĘCSET DWADZIEŚCIA 43/100) ZŁ			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	NIEOPŁACONE SKŁADKI NA UBEZPIECZENIA SPOŁECZNE, UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE, FUNDUSZ PRACY I FUNDUSZ GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH ZA OKRES OD 2015-12 DO 2016-08 WRAZ Z ODSETKAMI, KOSZTAMI UPOMNIENIA I KOSZTAMI EGZEKUCYJNYMI, POWIĘKSZONE O POŁOWĘ	
Wierzyciel hipoteczny				

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (<i>nazwa, siedziba</i>)	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH W RADOMIU INSPEKTORAT W GRÓJCIE, RADOM	
Lp. 4.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	4		9
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta	19567,83 (DZIEWIĘTNAŚCIE TYSIĘCY PIĘCSET SZEŚĆDZIESIĄT SIEDEM 83/100) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (<i>numer wierzytelności / wierzytelność</i>)	Lp. 1.	1 NIEOPŁACONE SKŁADKI NA UBEZPIECZENIA SPOŁECZNE, UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE, FUNDUSZ PRACY I FUNDUSZ GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH ZA OKRES OD 2016-09 DO 2017-02 WRAZ Z ODSETKAMI, KOSZTAMI UPOMNIENIA I KOSZTAMI EGZEKUCYJNYMI, POWIĘKSZONE O POŁOWE	
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (<i>nazwa, siedziba</i>)	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RADOMIU INSPEKTORAT W GRÓJCIE, RADOM	
Lp. 5.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	5		12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta	63533,38 (SZEŚĆDZIESIĄT TRZY TYSIĄCE PIĘCSET TRZYDZIEŚCI TRZY 38/100) ZŁ		
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	4	
Wierzytelność i stosunek prawny (<i>numer wierzytelności / wierzytelność</i>)	Lp. 1.	1 WIERZYTELNOŚĆ Z TYTUŁU NIEOPŁACONYCH SKŁADEK NA: -FUS ZA OKRES 03/2017-07/2018 W KWOCIE 25362,37ZŁ -FUZ ZA OKRES 03/2017-07/2018 W KWOCIE 7817,97ZŁ -FPIFGSP ZA OKRES 03/2017-07/2018 W KWOCIE 2080,05ZŁ -KOSZTY UPOMNIENI W KWOCIE 104,40ZŁ -KOSZTY EGZEKUCYJNE W KWOCIE 3798ZŁ -ODSETKI W KWOCIE 3192,80ZŁ PLUS 50% WARTOŚCI WIERZYTELNOŚCI W KWOCIE 21177,79ZŁ	
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (<i>nazwa, siedziba, REGON</i>)	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RADOMIU, RADOM, 00001775600291	
Lp. 6.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	6		27, 28, 29, 30, 31
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA		

Suma (słownie), waluta		10 943,00 (DZIESIĘĆ TYSIĘCY DZIEWIĘCSET CZTERDZIEŚCI TRZY) ZŁ	
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	4	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA WYNIKAJĄCA Z TYTUŁU WYKONAWCZEGO, ODSETKI, KOSZTY, NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM WYDANY PRZEZ SĄD REJONOWY LUBLIN-ZACHÓD W LUBLINIE Z DNIA 8 MAJA 2020 ROKU W SPRAWIE SYGN. AKT VI NC-E 344710/20 ZAOPATRZONY W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI POSTANOWIENIEM SĄDU REJONOWEGO W GRÓJCU Z DNIA 9 WRZEŚNIA 2022 ROKU W SPRAWIE I CO 1424/22
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	PROTEGAT 1 NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY WIERZYTELNOŚCI, KRAKÓW, 366365583	
Lp. 7.			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	7		32
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta	67212,82 (SZEŚCZDZIESIĄT SIEDEM TYSIĘCY DWIEŚCIE DWANAŚCIE 82/100) ZŁ		
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	4	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA, ODSETKI ZA OPÓŹNIENIE W TRANSAKCJACH HANDLOWYCH, KOSZTY PROCESU ORAZ KOSZTY POSTĘPOWANIA - POWIEKSZONE O POŁOWE, NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM Z DNIA 27 LUTEGO 2017 ROKU W SPRAWIE V GNC 535/17 WYDANY PRZEZ SĄD REJONOWY W TARNOWIE, ZAOPATRZONY W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA 25.06.2025 ROKU W SPRAWIE V GCO 568/25
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	POMORSKA IZBA FINANSOWO - HANDLOWA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, TORUŃ, 870485370	

Podstawą wpisów w dziale IV Hipoteka są:

- DECYZJA STWIERDZAJĄCA ZADŁUŻENIE Z TYTUŁU NIEOPŁACONYCH SKŁADEK NA UBEZPIECZENIA SPOŁECZNE, UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE, FUNDUSZ PRACY I GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZNYCH, 310171/DZPDZ15/000029, 2015-02-25, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RADOMIU INSPEKTORAT W GRÓJCU, RADOM;
- DECYZJA STWIERDZAJĄCA ZADŁUŻENIE Z TYTUŁU SKŁADEK NA UBEZPIECZENIA SPOŁECZNE, UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE, FUNDUSZ PRACY I GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZNYCH, 310171/DZPDZ16/000037, 2016-02-17, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RADOMIU INSPEKTORAT W GRÓJCU, RADOM;
- DECYZJA STWIERDZAJĄCA ZADŁUŻENIE Z TYTUŁU NIEOPŁACONYCH SKŁADEK NA UBEZPIECZENIA SPOŁECZNE, UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE,

FUNDUSZ PRACY I GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZNYCH, 310171/DZPDZ17/000170, 2017-05-09, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RADOMIU INSPEKTORAT W GRÓJCU, RADOM;

-DECYZJA STWIERDZAJĄCA ZADŁUŻENIE Z TYTUŁU NIEOPŁACONYCH SKŁADEK NA UBEZPIECZENIA SPOŁECZNE, UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE, FUNDUSZ PRACY I GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZNYCH, 310171/DZPDZ16/000299, 2016-11-16, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RADOMIU INSPEKTORAT W GRÓJCU, RADOM;

-TYTUŁ WYKONAWCZY, TW 4310118001000, 2018-04-10, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RADOMIU;

-TYTUŁ WYKONAWCZY, TW 4310118001001, 2018-04-10, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RADOMIU;

-TYTUŁ WYKONAWCZY, TW 4310118001005, 2018-04-10, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RADOMIU;

-TYTUŁ WYKONAWCZY, TW 4310118001004, 2018-04-10, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RADOMIU;

-TYTUŁ WYKONAWCZY, TW 4310118001003, 2018-04-10, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RADOMIU;

-TYTUŁ WYKONAWCZY, TW 431011800102, 2018-04-10, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RADOMIU;

-TYTUŁ WYKONAWCZY, TW 4310119002101, 2019-07-08, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RADOMIU;

-TYTUŁ WYKONAWCZY, TW 4310119002102, 2019-07-08, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RADOMIU;

-TYTUŁ WYKONAWCZY, TW 4310119002103, 2019-07-08, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RADOMIU;

-TYTUŁ WYKONAWCZY, TW 4310119002104, 2019-07-08, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RADOMIU;

-TYTUŁ WYKONAWCZY, TW 4310119002105, 2019-07-08, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RADOMIU;

-TYTUŁ WYKONAWCZY, TW 4310119002106, 2019-07-08, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RADOMIU;

-TYTUŁ WYKONAWCZY, TW 4310119002107, 2019-07-08, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RADOMIU;

-TYTUŁ WYKONAWCZY, TW 4310119002108, 2019-07-08, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RADOMIU;

-NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWNIU UPOMINAWCZYM, VI NC-E344710/20, 2020-05-08, SĄD REJONOWY LUBLIN-ZACHÓD, LUBLIN;

-POSTANOWIENIE O NADANIU KLAUZULI WYKONALNOŚCI, I CO 1424/22, 2022-09-09, SĄD REJONOWY W GRÓJCU, GRÓJEC;

-POSTANOWIENIE O SPROSTOWANIU USTERKI WPISU, DZ. KW RA2G/2057/25, 2025-09-10, SĄD REJONOWY W GRÓJCU, GRÓJEC;

-NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWNIU UPOMINAWCZYM, VI NC-E344710/20, 2020-05-08, SĄD REJONOWY LUBLIN-ZACHÓD, LUBLIN;
-POSTANOWIENIE O NADANIU KLAUZULI WYKONALNOŚCI, I CO 1424/22, 2022-09-09, SĄD REJONOWY W GRÓJCU, GRÓJEC;
-NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWNIU UPOMINAWCZYM, V GNC 535/17, 2017-02-27, SĄD REJONOWY W TARNOWIE, TARNÓW.

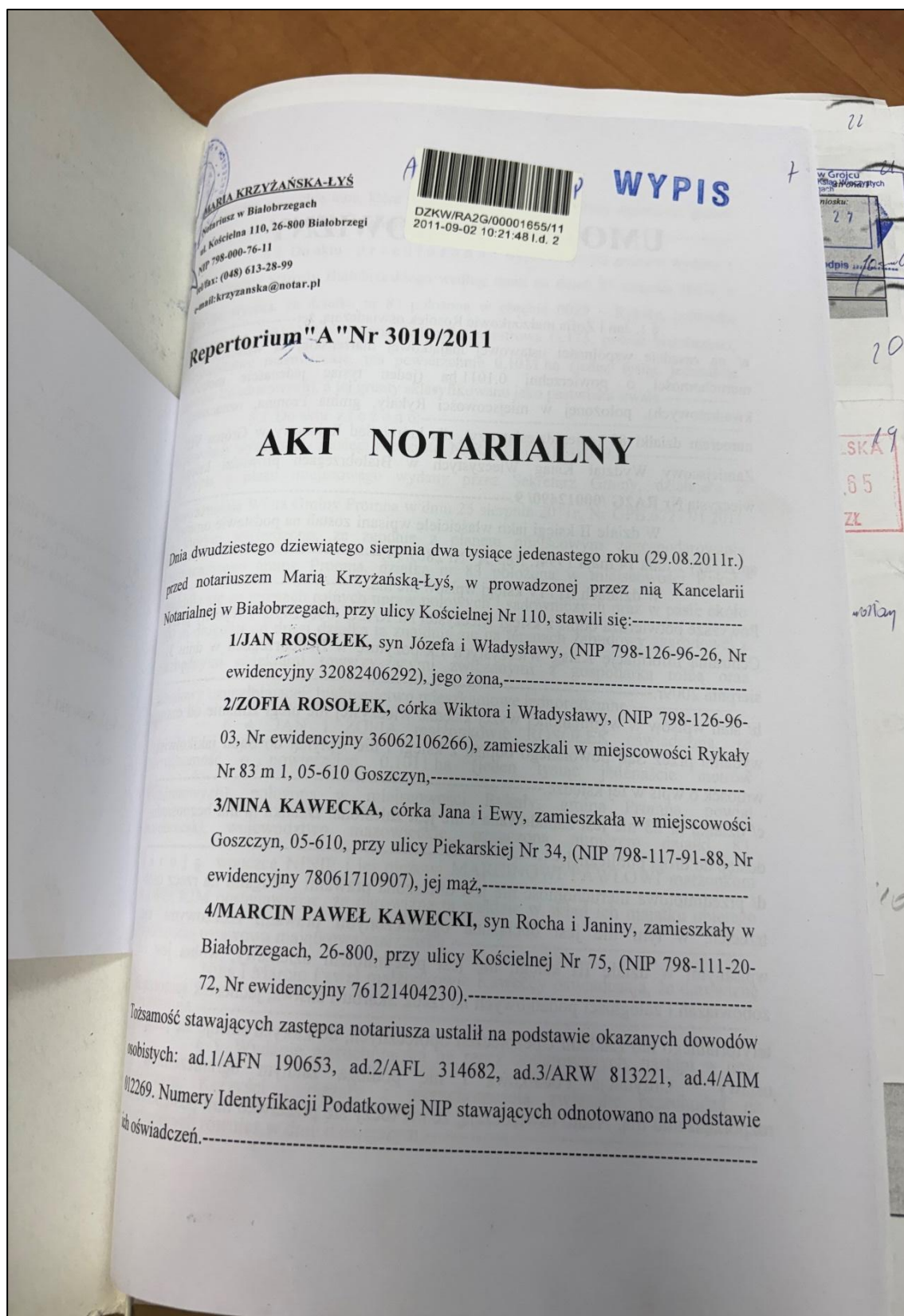
Źródło: MS- EKW

Stosownie do art. 313 ust. 2 i 3 Ustawy z dnia 28 lutego 2003r. Prawo upadłościowe (t.j. Dz.U. z 2026r. poz. 913) – 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 Repertorium A Nr 3019/2011



UMOWA DAROWIZNY

§ 1. Jan i Zofia małżonkowie Rosolek oświadczają, że:-----

a/ na zasadzie wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej są właścicielami nieruchomości o powierzchni 0,1011 ha (jeden tysiąc jedenaście metrów kwadratowych), położonej w miejscowości Rykały, gmina Promna, oznaczonej numerem działki 83 (osiemdziesiąt trzy), dla której Sąd Rejonowy w Grójcu VIII Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Białobrzegach prowadzi księgę wieczystą Nr RA2G /00012490/ 9.-----

W dziale II księgi jako właściciele wpisani zostali na podstawie umowy sprzedaży z dnia 14 maja 1994r. Rep "A" Nr 2869/94.-----

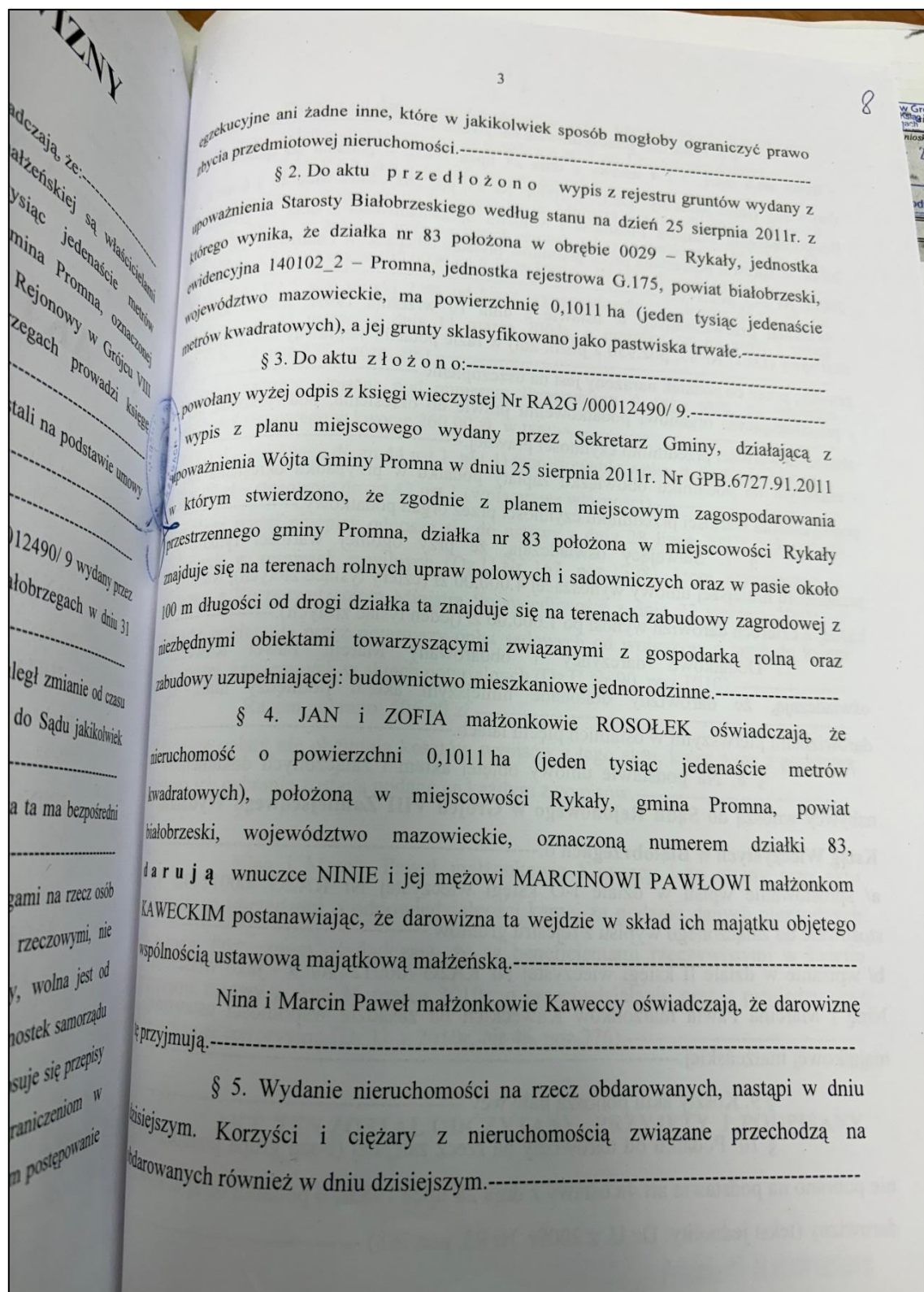
W działach III i IV księgi wpisów nie ma.-----

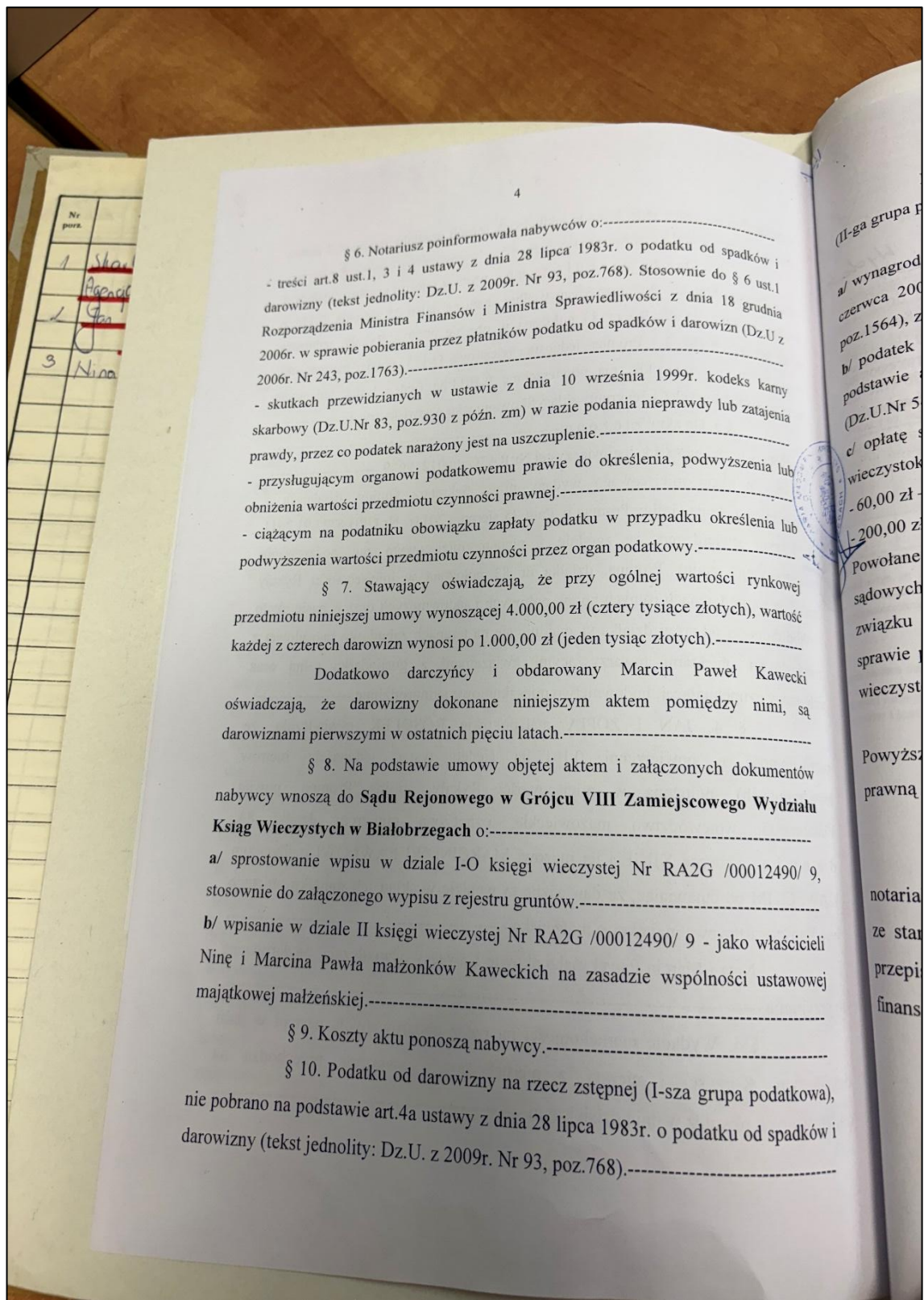
Powyższe potwierdza odpis z księgi wieczystej Nr RA2G /00012490/ 9 wydany przez Centralną Informację Ksiąg Wieczystych Ekspozyturę w Białobrzegach w dniu 31 sierpnia 2009r.-----

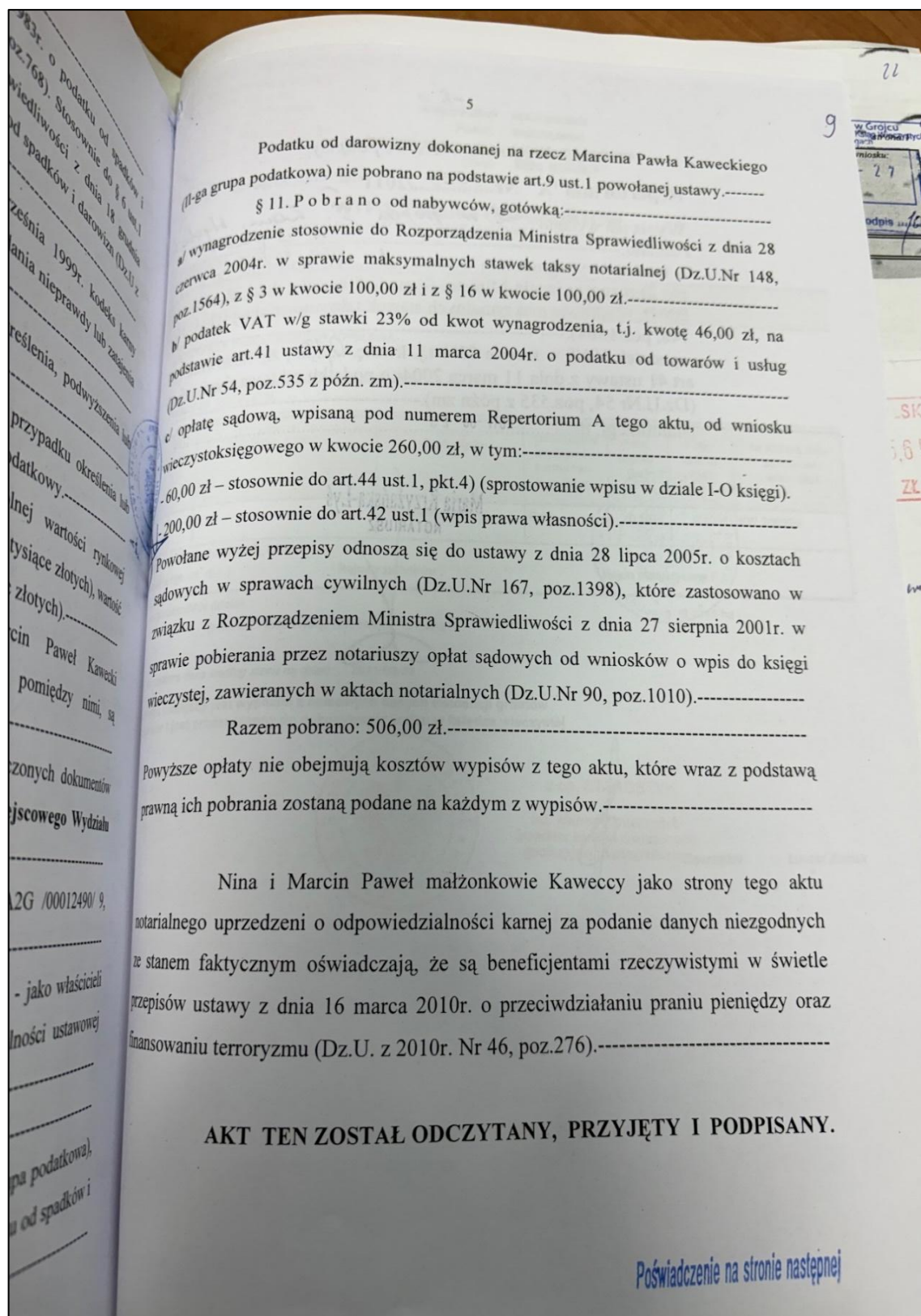
b/ stan wpisów w wymienionej wyżej księdze wieczystej nie uległ zmianie od czasu wydania przez Sąd powołanego odpisu z księgi i nie wpłynął do Sądu jakiegokolwiek wniosek o wpis w tej księdze.-----

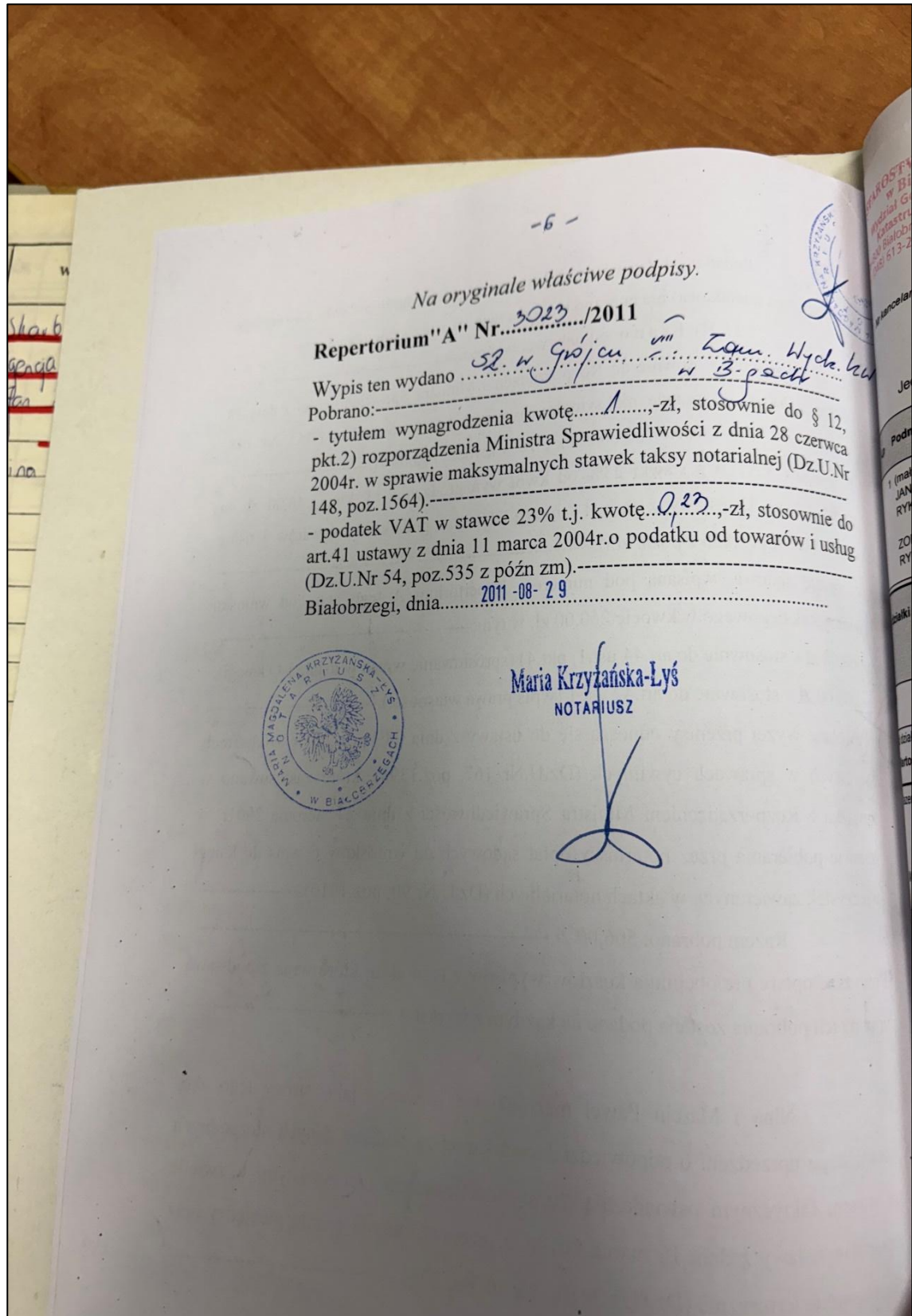
c/ działka nr 83 nie jest zabudowana i nie jest zalesiona. Działka ta ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej.-----

d/ przedmiotowa nieruchomość nie jest obciążona prawami i długami na rzecz osób trzecich, w tym nie jest obciążona ograniczonymi prawami rzeczowymi, nie wpisanymi w dziale III księgi, nie jest przedmiotem dzierżawy, wolna jest od zobowiązań i zaległości podatkowych na rzecz Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego lub Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, do których stosuje się przepisy ustawy - Ordynacja Podatkowa i nie podlega żadnym ograniczeniom w rozporządzaniu nią. Nadto oświadczają, że nie toczy się przeciwko nim postępowanie

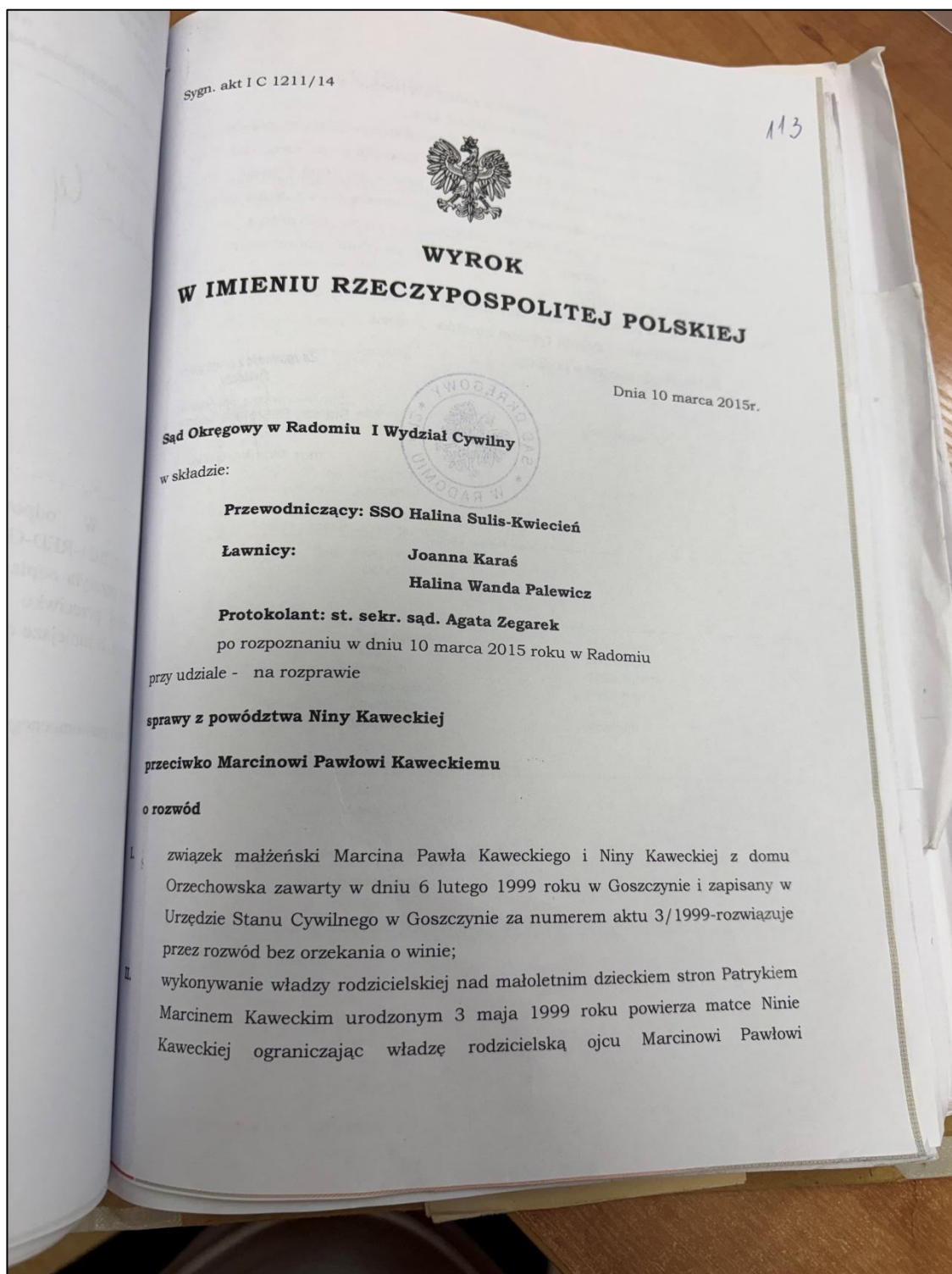


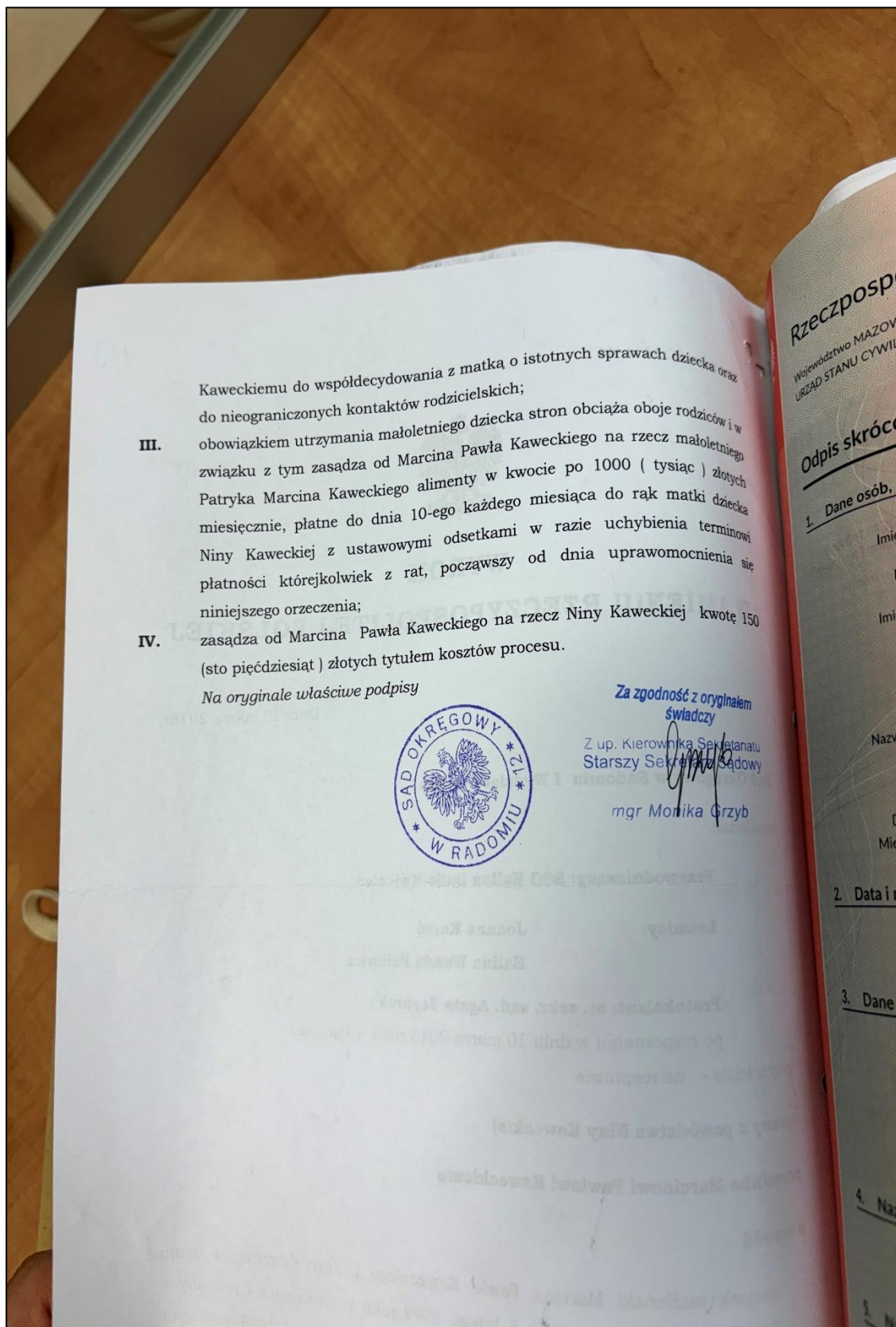






Wyrok Sądu Okręgowego w Radomiu I Wydział Cywilny sygn. I C 1211/14

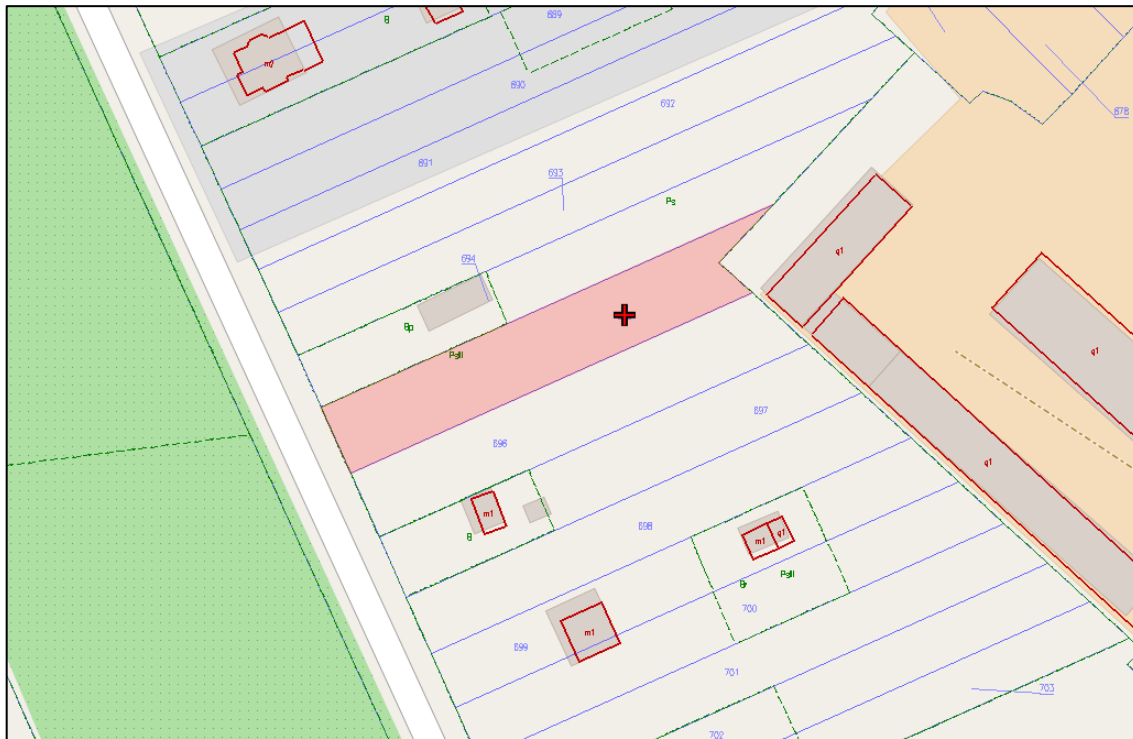




Źródło: Akta KW

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

Działka nr 695



Źródło: bialobrzegi.geoportal2.pl

Grunt (działka nr 695)

Identyfikator działki: 140102_2.0029.695,

Województwo: Mazowieckie,

Działka gruntu nr ew. 695,

Powiat: białobrzegi,

Jednostka ewidencyjna: 140102_2 - PROMNA,

Obręb: 0029 RYKAŁY,

JRG: G.175,

Powierzchnia ewidencyjna: 0,1012 ha,

Klasoużytek PsIII: pow. 0,1012 ha (PsIII – Pastwiska trwałe, gleby dobre).

Użytek

Identyfikator użytku: 140102_2.0029.UG.532

Oznaczenie użytku: Ps

Numer użytku: 532

Numer obrębu: 0029

Nazwa obrębu: RYKAŁY

Gmina: 2013 PROMNA

Kontur

Identyfikator konturu: 140102_2.0029.KL.532

Oznaczenie konturu: PsIII

Numer konturu: 532

Numer obrębu: 0029

Nazwa obrębu: RYKAŁY

Gmina: 2013 PROMNA

Brak informacji odnośnie wpisu nieruchomości do rejestru zabytków.

Brak informacji odnośnie ubezpieczenia nieruchomości.

Nie ustalono w czym posiadaniu obecnie jest nieruchomość.

UWAGA!!!

W aktualnym wypisie z rejestru gruntów jako podmiot ewidencyjny nadal ujawnieni są Marcin Paweł Kawecki i Nina Kawecka jako małżeństwo z udziałem 1/1. Dane te nie odpowiadają aktualnemu stanowi prawnemu ujawnionemu w dziale II księgi wieczystej RA2G/00012490/9, zgodnie z którym każdemu z właścicieli przysługuje udział 1/2. Dla potrzeb wyceny za miarodajny w zakresie prawa własności przyjęto stan ujawniony w księdze wieczystej. (Wypis z rejestru gruntów poniżej).

Wypis z rejestru gruntów

STAROSTA BIAŁOBRZESKI

Województwo : mazowieckie

Powiat : białobrzeski

Jednostka ewidencyjna : 140102_2 PROMNA

Obręb : 0029 RYKAŁY

Nr kancelaryjny : GK.6621.1. .2026

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 14.07.2026

Jednostka rejestrowa : G.175

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	(małżeństwo) MARCIN PAWEŁ KAWECKI Rodzice:ROCH,JANINA KOŚCIELNA 73; 26-800 BIAŁOBRZEGI; NINA KAWECKA Rodzice:JAN,EWA PIEKARSKA 34; 05-610 GOSZCZYN;	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
695		pastwiska trwałe	PsIII	0,1012	0,1012	AN 3019/2011 RA2G/00012490/9
Id działki: 140102_2.0029.695						

Razem powierzchnia działek :

0,1012 ha

Słownie : jeden tysiąc dwanaście m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 14.07.2026

Sporządził : Łukasz Zbiciak

Dokument niniejszy jest przeznaczony
do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez Łukasz Zbiciak
Data: 2026.07.15 13:19 GMT+02:00

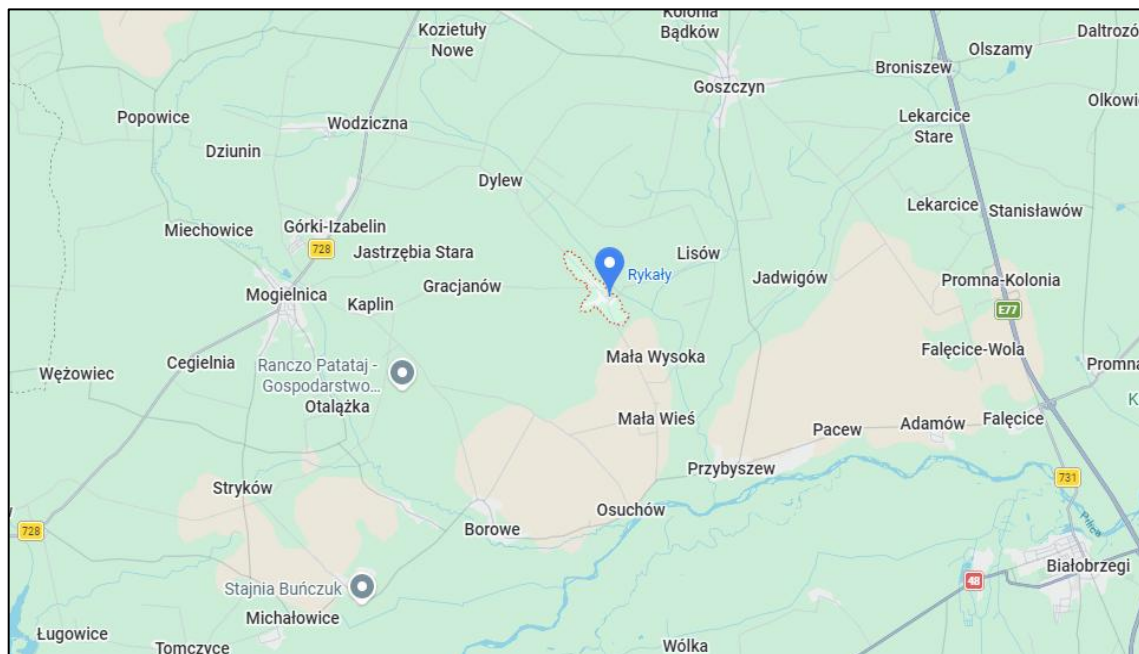
14.07.2026

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

Strona: 1

Źródło: Starostwo Powiatowe w Białobrzegach

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



Źródło: mapy Google

Rykały – wieś w Polsce, położona w województwie mazowieckim, w powiecie białobrzeskim, w gminie Promna. W latach 1975–1998 miejscowość administracyjnie należała do województwa radomskiego. We wsi znajduje się zabytkowy pałac wzniesiony w pierwszej połowie XIX wieku otoczony parkiem projektu Waleriana Kronenberga. Przez miejscowość przepływa rzeczka Rykałanka w górnym biegu nazywana także Dylówką, lewobrzeżny dopływ Pilicy.

Podstawowy kod pocztowy: 05-610,

Ludność ok. – 324 mieszkańców.



Źródło: mapy Google

Sąsiedztwo bezpośrednie

Działka nr 695

Od strony północnej wyceniana nieruchomość graniczy z działką zabudowaną budynkiem w trakcie budowy, zaś od strony południowej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Od strony wschodniej znajduje się zabudowa gospodarcza dla rolnictwa, zaś od strony zachodniej droga powiatowa oraz sady.

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

W dniu oględzin nieruchomości tj. 15.07.2026r. obecny biegły sądowy Piotr Stawiński wraz z pracownikiem.

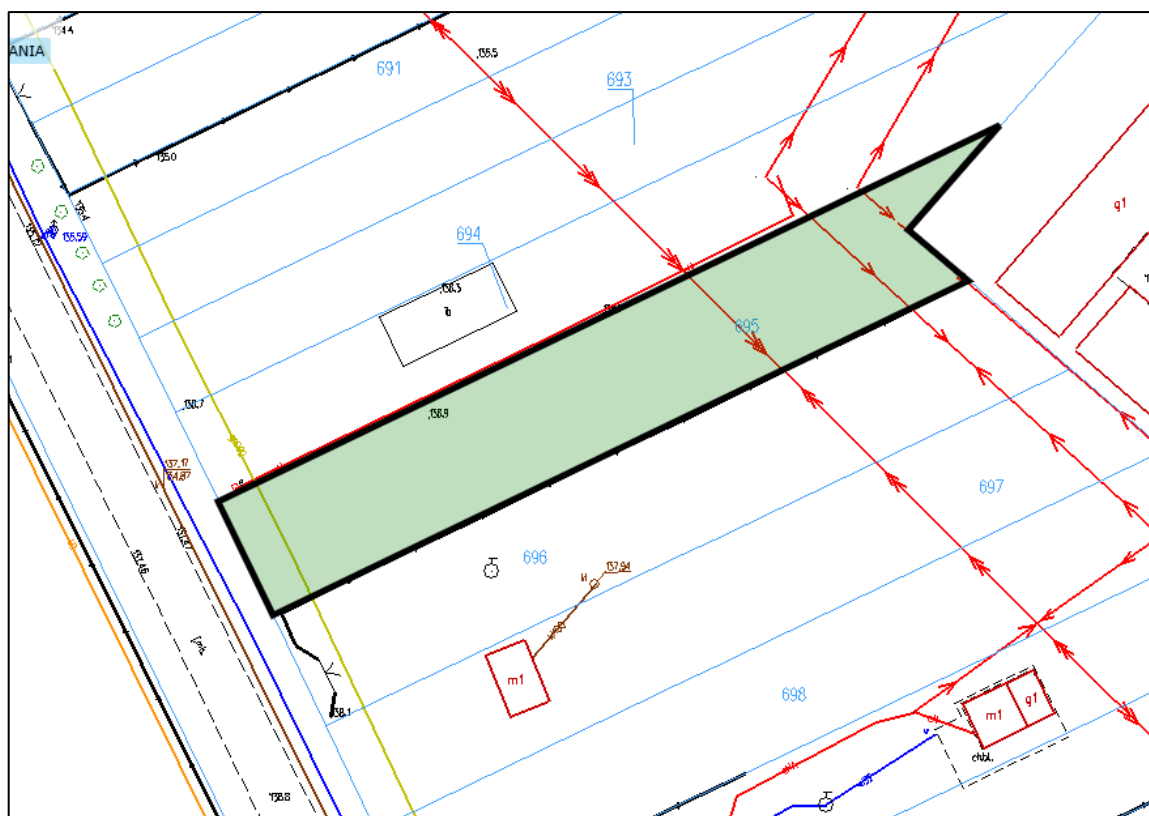
Dojazd do nieruchomości



Działka nr 695



W trakcie oględzin ustalono, że działka jest zadbana, porośnięta trawą. Działka kształtem zbliżona do prostokąta o wymiarach ok. 13m na 87m. Przez przedmiotową działkę przechodzi linia energetyczna oraz sieć gazowa. W pasie drogowym po zachodniej stronie działki znajduje się sieć wodociągowa, kanalizacyjna oraz telekomunikacyjna.



5.5. Opis stanu zagospodarowania.

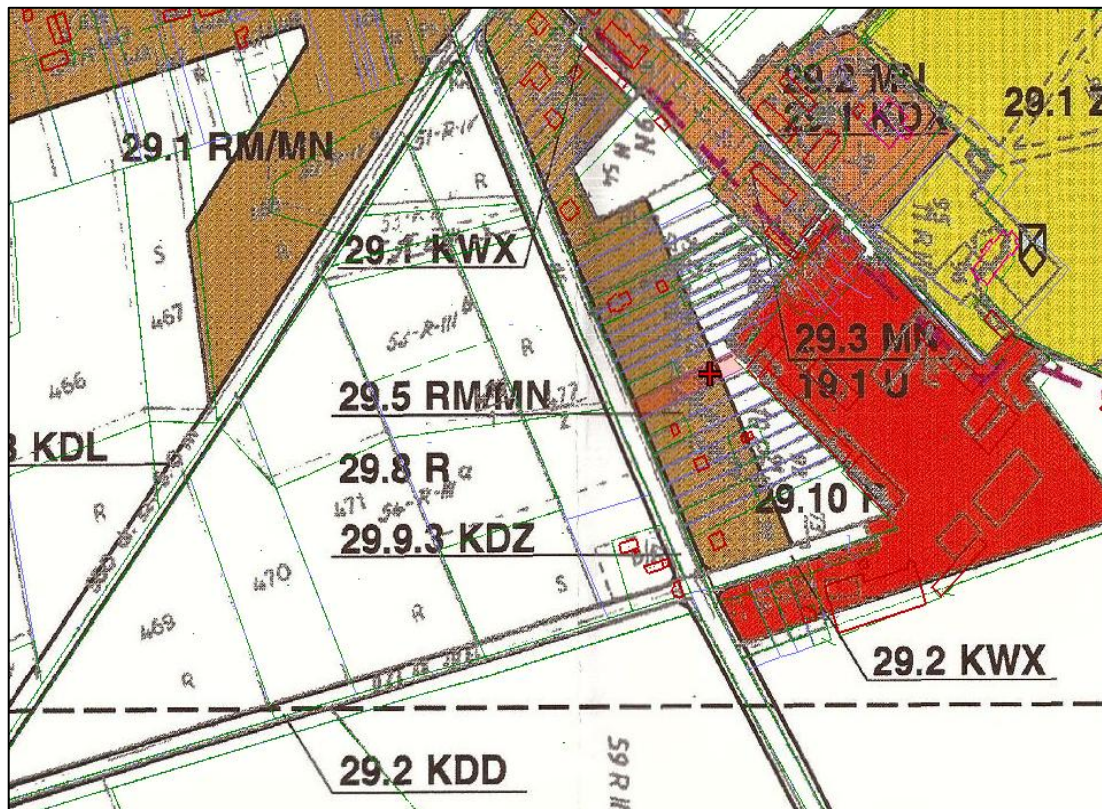
Działka nr 695

Wyceniana działka o powierzchni 1012 m².

Bezpośredni dojazd do działki odbywa się z drogi asfaltowej, nie jest urządzony zjazd. Teren w otoczeniu jest częściowo zagospodarowany – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, częściowo stanowi tereny rolne. Działka jest porośnięta trawą. Działka nie jest ogrodzona. Przy granicy z działką 694 znajduje się przyłącze energetyczne.

6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM I INNYCH PLANACH

Działka nr 695



Źródło: bialobrzegi.geoportal2.pl

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 Planu Zagospodarowania Przestrzennego gminy Promna przedmiotowa nieruchomość znajduje się terenie oznaczonym jako RM/MN – obszar zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej.

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU

7.1. Rodzaj i obszar rynku, okres badania cen.

Badaniem został objęty lokalny rynek niezabudowanych nieruchomości gruntowych w zakresie transakcji przeprowadzanych na rynku wtórnym. Wszystkie rozpatrywane transakcje dotyczyły praw własności do niezabudowanych nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę. W trakcie przeprowadzonej analizy zbadano transakcje z obszaru całego powiatu białobrzeskiego, ponieważ w obszarze, w którym znajduje się wyceniana nieruchomość nie odnotowano wystarczającej liczby transakcji, aby prawidłowo przeprowadzić procedurę oszacowania. Okres analizy cen transakcyjnych przyjęto od sierpnia 2024r. do dnia wyceny.

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

W procesie analizy lokalnego rynku dokonano badania transakcji dotyczących niezabudowanych nieruchomości gruntowych o zbliżonym charakterze do przedmiotu wyceny. Wyboru nieruchomości przyjętych bezpośrednio do wyceny, dokonano kierując szczególną uwagę na podobieństwo nieruchomości pod względem lokalizacji nieruchomości, typu oraz możliwości przyszłego wykorzystania do celów zabudowy. W wyniku przeprowadzonej analizy rynku, zgromadzono bazę transakcji najbardziej podobnych do nieruchomości wycenianej pod względem atrybutów cenotwórczych kierując się głównie ich lokalizacją, powierzchnią, dostępnością infrastruktury technicznej, dojazdem oraz możliwościami wykorzystania do przyszłej zabudowy. Na określonym rynku lokalnym, w czasie jego monitorowania wyselekcjonowano 15 transakcji dotyczących prawa własności do niezabudowanych nieruchomości gruntowych. Źródłem danych były akty notarialne – umowy sprzedaży gromadzone w Starostwie Powiatowym w Białobrzegach. Zgodnie z przeprowadzoną analizą ustalono, że największym popytem cieszą się działki o większych powierzchniach, położone w dobrej lokalizacji, z drogą dojazdową, wyposażoną w media. Ceny podobnych działek wahały się na analizowanym rynku lokalnym w granicach od około 50,00zł za 1 m² powierzchni (nieruchomości o słabych atrybutach cenotwórczych) do około 100,00zł za 1 m² powierzchni (nieruchomości o bardzo dobrych atrybutach cenotwórczych). Średnia cena transakcyjna prawa własności do niezabudowanej nieruchomości gruntowej (dla 15 transakcji) wyniosła na analizowanym terenie 71,23 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. 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 - obręb	Powierzchnia m2	Cena trans.	Cena 1 mkw pow.
1	20.11.2025	Stare Żdźary	1136	73 000,00 zł	64,26 zł
2	18.11.2025	Promna-Kolonia	1205	120 000,00 zł	99,59 zł
3	13.11.2025	Falęcice	551	40 000,00 zł	72,60 zł
4	07.08.2025	Dobieszyn	1000	60 000,00 zł	60,00 zł
5	21.07.2025	Boska Wola	1000	65 000,00 zł	65,00 zł
6	24.06.2025	Kamień	1104	95 000,00 zł	86,05 zł
7	11.06.2025	Promna	1633	110 000,00 zł	67,36 zł
8	06.02.2025	Stary Kielbów	1029	75 000,00 zł	72,89 zł
9	08.11.2024	Stary Kielbów	1142	60 000,00 zł	52,54 zł
10	09.09.2024	Falęcice	1501	100 000,00 zł	66,62 zł
11	03.09.2024	Małe Boże	1275	110 000,00 zł	86,27 zł

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

$$C_{\text{SR}} = 72,11 \text{ zł/m}^2$$

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

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

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

Wspomnianą *wartość rynkową*, zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami art. 151 ust. 1, stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym, a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej. Ze względu na rodzaj przedmiotu wyceny, cel i wyniki analizy rynku lokalnego nieruchomości podobnych, do określenia wartości rynkowej nieruchomości, zastosowano **podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej**, która polega na określaniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości na podstawie zbioru co najmniej kilkunastu nieruchomości podobnych przyjętych do porównań, które to nieruchomości były przedmiotem transakcji sprzedaży. Jako nieruchomości podobne rozumie się nieruchomości, które są porównywalne z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość. Do określenia wartości rynkowej nieruchomości należy dochodzić w drodze korekty średniej ceny rynkowej uzyskanej z tego zbioru, współczynnikami przypisanymi odpowiednim cechom rynkowym nieruchomości.

Decydując się na przyjęcie wyżej opisanej metody wyceny, wzięto pod uwagę charakter nieruchomości oraz jej indywidualne możliwości funkcjonalne na istniejącym rynku lokalnym.

Zastosowano następującą procedurę przy wykorzystaniu ww. metody szacowania:

- Opis nieruchomości będącej przedmiotem wyceny;
- Określenie rynku lokalnego poprzez ustalenie rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych;

- Przyjęcie cech rynkowych charakterystycznych dla nieruchomości i określenie ich wag procentowych;
- Charakterystyka wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych;
- Opis nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie minimalnej $C_{\min}$ oraz nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie maksymalnej $C_{\max}$;
- Określenie ceny średniej $C_{\text{śr}}$ ze zbioru transakcji przyjętych do analizy;
- Określenie zakresu współczynników korygujących jako $[C_{\min}/C_{\text{śr}} ; C_{\max}/C_{\text{śr}}]$;
- Określenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości wg formuły;

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

gdzie:

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

n – liczba współczynników odpowiadająca określonej wcześniej liczbie cech rynkowych nieruchomości

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

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

Klauzula:

W ocenie biegłego przedmiotowa nieruchomość wykazuje wadę wykraczającą poza zakres cech rynkowych przyjętych dla analizowanego rynku nieruchomości. Szerokość działki wynosi 13 m, co w ocenie biegłego ma negatywny wpływ na możliwość zabudowy oraz funkcjonalnego jej wykorzystania. Nieruchomości przyjęte do porównań stanowiły obiekty o bardziej foremnym kształcie i większych możliwościach funkcjonalnego zabudowania. Okoliczność ta nie została w pełni odzwierciedlona w ramach przyjętych cech rynkowych, dlatego zasadnym było zastosowanie współczynnika korekcyjnego K , obniżającego wartość nieruchomości

do poziomu odpowiadającego jej rzeczywistemu stanowi na datę wyceny. Taki stan pozwala obniżyć współczynnik korygujący o 0,10. W związku z powyższym został zastosowany współczynnik korekcyjny na poziomie $K=0,90$.

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ

9.1. Określenie poprawki ze względu na trend czasowy

Na podstawie analizy lokalnego rynku oraz po rozmowie z pośrednikami w obrocie nieruchomościami określono trend występujący w segmencie niezabudowanych nieruchomości gruntowych. Stwierdzono nieznaczny wzrost cen, a niewielkie zmiany mieszczą się w granicach dokładności oszacowania. Obserwacje takie potwierdza także analiza prasy fachowej. Biorąc powyższe pod uwagę, a także fakt, iż nieruchomości przyjęte do porównań są z nieodległych dat, do dalszego procesu wyceny przyjęto, iż ceny uzyskane przy sprzedaży są aktualne na datę wyceny.

9.2. Określenie wag cech rynkowych i ich ocena

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

- lokalizacji
- uzbrojenia
- powierzchni

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

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

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

Cechy rynkowe wpływające na wartość nieruchomości

Lp.	Cechy rynkowe	Ocena	Opis oceny
1	Lokalizacja	Bardzo dobra	Nieruchomość położona w centrum zabudowy. Nieruchomość zlokalizowana jest przy drodze publicznej.
		Dobra	Nieruchomość położona w pobliżu centrum zabudowy. Nieruchomość zlokalizowana jest blisko lub w pobliżu drogi publicznej.
		Przeciętna	Nieruchomość położona daleko od centrum zabudowy. Nieruchomość zlokalizowana jest daleko od drogi publicznej.
2	Uzbrojenie	Korzystna	Nieruchomość ma uzbrojenie w media typu prąd, woda, kanalizacja.
		Średnio korzystna	Nieruchomość ma częściowe uzbrojenie.
		Niekorzystna	Nieruchomość posiada dostęp do uzbrojenia, nie ma wykonanych przyłączy.
3	Wielkość powierzchni gruntu	Bardzo dobra	Nieruchomość o powierzchni powyżej 1000 m ²
		Dobra	Nieruchomość o powierzchni od 500 do 1000m ²
		Przeciętna	Nieruchomość o powierzchni poniżej 500 m ²

W celu określenia wpływu oddziaływania cech rynkowych nieruchomości na ich ceny przeprowadzono próbę analizy zawartych transakcji wykorzystując zasadę „ceteris paribus” (pozostałe równe). Ze względu na małą liczbę transakcji, nie było możliwości utworzenia par nieruchomości różniących się tylko jedną cechą. Wpływ oddziaływania cech rynkowych nieruchomości na ich cenę określono na podstawie informacji uzyskanych od biur pośrednictwa działających na rynku lokalnym. Tabele poniżej przedstawiają przyjęte wartości procentowe wag dla poszczególnych cech.

Określenie średnich wag cech rynkowych metodą badań preferencji					
Lp	Rodzaj cechy	Częstotliwość występowanie cechy w badaniu (%)			Średnia waga cechy (%) $\frac{n1+n2+n3}{3}$
		n1	n2	n3	
1	Lokalizacja	35	39	40	38,00
2	Uzbrojenie	27	25	30	27,33
3	Wielkość powierzchni gruntu	38	36	30	34,66

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

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

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

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

Nieruchomość o cenie minimalnej

Niezabudowana nieruchomość gruntowa zlokalizowana we wsi Kiełbów Stary, położona w pobliżu centrum zabudowy, dojazd z drogi asfaltowej poprzez drogę wewnętrzną. Kształtem zbliżona do kwadratu. Jest to nieruchomość o powierzchni 1142m², posiadająca dostęp do mediów.

Nieruchomość o cenie maksymalnej

Niezabudowana nieruchomość gruntowa zlokalizowana we wsi Kolonia Promna, położona blisko centrum zabudowy, przy drodze publicznej. Kształtem zbliżona do prostokąta. Jest to nieruchomość o powierzchni 1205m², uzbrojona w media.

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

Lp.	Cecha rynkowa	Ocena nieruchomości wycenianej	Ocena nieruchomości o C _{min}	Ocena nieruchomości o C _{max}
1	Lokalizacja	Bardzo dobra	Dobra	Bardzo dobra
2	Uzbrojenie	Niekorzystna	Niekorzystna	Korzystna
3	Wielkość powierzchni gruntu	Bardzo dobra	Bardzo dobra	Bardzo dobra

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

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

$$C_{SR} = 72,11 \text{ zł/m}^2$$

9.6. Określenie zakresu sumy współczynników korygujących

$$C_{min} / C_{SR} = 52,54 / 72,11 = 0,7286$$

$$C_{max} / C_{SR} = 99,59 / 72,11 = 1,3811$$

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

Lp.	Cechy rynkowe	Wyceniana nieruchomość	Waga cechy	Zakres współczynników korygujących			Wartości współczynników korygujących u_i
1	Lokalizacja	Bardzo dobra	38%	0,2769	0,3800	0,5248	0,5248
2	Uzbrojenie	Niekorzystna	27%	0,1967	0,2700	0,3729	0,1967
3	Wielkość powierzchni gruntu	Bardzo dobra	35%	0,2550	0,3500	0,4834	0,4834
SUMA			100%	0,7286	1,0000	1,3811	1,2049

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

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

9.8. Określenie wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości

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

$$W_R = 72,11 \times 1,2049 \times 0,9 = 78,20 \text{ zł/m}^2$$

Obliczenie wartości rynkowej działki nr **695** o powierzchni 1012m²:

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

$$W_R = 78,20 \text{ zł/m}^2 \times 1012 \text{ m}^2 = 79\,138,40 \text{ zł}$$

Przyjęta wartość rynkowa działki nr 695 wynosi: 79 000,00 zł

Słownie: siedemdziesiąt dziewięć tysięcy złotych

9.9. Określenie wartości udziału w wysokości 1/2 w nieruchomości przysługującego Panu Marcinowi Kaweckiemu

Wartość udziału w wysokości 1/2:

$$79\,000,00 \text{ zł} / 2 = 39\,500,00 \text{ zł}$$

$$W_{Ru1/2} = 39\,500,00 \text{ zł}$$

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

**Wartość rynkowa udziału w wysokości 1/2 w nieruchomości wynosi:
39 500,00 zł**

Słownie: trzydzieści dziewięć tysięcy pięćset złotych

9.10. 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:

$$79\ 000,00\ \text{zł} \times 25\% = 19\ 750,00\ \text{zł}$$

$$79\ 000,00\ \text{zł} - 19\ 750,00\ \text{zł} = 59\ 250,00\ \text{zł}$$

Przyjęta wartość likwidacyjna całej nieruchomości wynosi: 59 250,00 zł

Słownie: pięćdziesiąt dziewięć tysięcy dwieście pięćdziesiąt złotych

Wartość likwidacyjna udziału 1/2 w nieruchomości:

$$39\ 500,00\ \text{zł} \times 25\% = 9\ 875,00\ \text{zł}$$

$$39\ 500,00\ \text{zł} - 9\ 875,00\ \text{zł} = 29\ 625,00\ \text{zł}$$

Przyjęta wartość likwidacyjna udziału 1/2 w nieruchomości wynosi:
29 625,00 zł

Słownie: dwadzieścia dziewięć tysięcy dwieście pięćdziesiąt złotych

10. WYNIK KOŃCOWY

Oszacowana w podejściu porównawczym wartość prawa własności do nieruchomości gruntowej wynosi **79 000,00 zł** (*Słownie: siedemdziesiąt dziewięć tysięcy złotych*). Do określenia wartości prawa własności nieruchomości gruntowej przeanalizowano rynek powiatu białobrzskiego. Okres monitorowania rynku od sierpnia 2024r. do dnia wyceny.

11. KLAUZULE I OGRANICZENIA

- 11.1. Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i Standardami Zawodowymi Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców 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 dotyczące stanu zagospodarowania i wyposażenia nieruchomości w urządzenia infrastruktury technicznej zostały ustalone w zakresie niezbędnym dla potrzeb wyceny i nie stanowią odrębnej 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. Zgodnie z § 79 ust. 2 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. 2023 poz. 1832), określona przez rzeczoznawcę majątkowego wartość nieruchomości nie zawiera podatków i opłat, w szczególności podatku od towarów i usług (VAT).
- 11.11. Operat został sporządzony w jednym egzemplarzu, zawiera 45 ponumerowanych stron.

12. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA

13. ZAŁĄCZNIKI

- 13.1. Dokumentacja fotograficzna z dnia 15.07.2026r.
- 13.2. Protokół z oględzin nieruchomości 15.07.2026r.
- 13.3. Ubezpieczenie OC przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego.

Załącznik 13.1.
Dokumentacja fotograficzna

Dojazd do nieruchomości



Działka nr 695



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

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

Uwagi

W opisie ogólnym obrotu bieżącego Prot. Stawinski. W opisie z podsumowaniem Prot. Stawinski. Co do wynagrodzenia ogólnie.

Czy nieruchomość jest ubezpieczona?

Tak / Nie (jeśli tak to jaki zakres)

brak informacji

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

Tak / Nie (jeśli tak to jakie)

brak informacji

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

Nie ustalono w wyniku porady z sądem. Wzrostek 15072026

—

(data i podpis osoby udostępniającej)

(data i podpis osoby sporządzającej protokół)

Sędzi Sądowy przy Sądzie Okręgowym
w Radomiu
z zakresu szacowania nieruchomości oraz maszyn
i urządzeń i innych związanych z nieruchomościami
mgr Piotr Stawinski
ul. Koszarowa 1 lok. 4 26-610 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 SRM0020688

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: 11/05/2026 - 10/05/2027

na sumę gwarancyjną: 1 000 000 EUR

słownie: jeden milion euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 3 804.00 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.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: **SRM0020688**

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: **11/05/2026**

do dnia: **10/05/2027**

Zakres terytorialny

Rzeczpospolita Polska