

## OPERAT SZACUNKOWY

**Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej  
zabudowanej budynkiem mieszkalnym  
położonej w miejscowości Kotorydz przy ulicy Słonecznej 49,  
działka nr ew. 98  
gmina Tarczyn, powiat piaseczyński,**



Autor operatu:  
**mgr inż. Daniel Kaflik**  
**nr upr. 4463**



## WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

1.	Opis nieruchomości	<p>Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym o powierzchni zabudowy 75,53 m<sup>2</sup>, położona w miejscowości Kotorydz przy ulicy Słonecznej 49, w gminie Tarczyn, powiecie piaseczyńskim, na działce o nr ew. 98 o powierzchni 7869 m<sup>2</sup>.</p> <p>Przedmiotowa nieruchomość uregulowana jest w księdze wieczystej KW Nr RA1G/00088950/8, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Grójcu, V Wydział Ksiąg Wieczystych.</p>
2.	Cel wyceny	Celem niniejszej wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej dla potrzeb upadłości konsumenckiej.
3.	Wartość rynkowa nieruchomości	<p><b>Wartość nieruchomości:</b> <b>326 000 zł</b> Słownie: trzysta dwadzieścia sześć tysięcy złotych</p> <p>Wartość udziału w nieruchomości przypadający na Pawła Książka wynosi: <b>54 333 zł</b> Słownie: pięćdziesiąt cztery tysiące trzysta trzydzieści trzy złote</p>
4.	Data wykonania operatu	23.11.2023 r.
5.	Autor operatu	mgr inż. Daniel Kaflik



**SPIS TREŚCI**

<b>1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY .....</b>	<b>4</b>
1.1. Przedmiot opracowania.....	4
1.2. Zakres wyceny .....	4
<b>2. CEL WYCENY .....</b>	<b>4</b>
<b>3. PODSTAWY WYCENY .....</b>	<b>4</b>
3.1. Podstawa formalna .....	4
3.2. Podstawy prawne .....	5
3.3. Podstawy metodologiczne.....	5
3.4. Źródła danych merytorycznych.....	6
<b>4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPERATU SZACUNKOWEGO.....</b>	<b>6</b>
<b>5. STAN PRZEDMIOTU WYCENY .....</b>	<b>7</b>
5.1 Stan prawny.....	7
5.2Przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego .....	8
5.3 Lokalizacja i otoczenie.....	9
5.4. Stan techniczno-użytkowy .....	11
<b>6. SPOSÓB WYCENY .....</b>	<b>14</b>
6.1. Metodologia szacowania.....	14
6.2. Wybór podejścia i metody szacowania .....	15
<b>7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU .....</b>	<b>19</b>
7.1. Analiza rynku lokalnego .....	19
7.2. Określenie cech rynkowych i ich oceny.....	21
7.3. Określenie wag cech rynkowych nieruchomości i ich zakresu kwotowego .....	22
<b>8. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY .....</b>	<b>23</b>
<b>9. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA .....</b>	<b>25</b>
<b>10. ZAŁĄCZNIKI.....</b>	<b>25</b>

## 1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

*(§ 79 ust.1 pkt 1 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości wraz z późniejszymi zmianami).*

### 1.1. Przedmiot opracowania

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym o powierzchni zabudowy 75,53 m<sup>2</sup>, położona w miejscowości Kotorydz przy ulicy Słonecznej 49, w gminie Tarczyn, powiecie piaseczyńskim, na działce o nr ew. 98 o powierzchni 7869 m<sup>2</sup>.

Przedmiotowa nieruchomość uregulowana jest w księdze wieczystej KW Nr RA1G/00088950/8, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Grójcu, V Wydział Ksiąg Wieczystych.

### 1.2. Zakres wyceny

Zakresem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności gruntu wraz z naniesieniami budowlanymi.

## 2. CEL WYCENY

*(§ 79 ust.1 pkt 2 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości wraz z późniejszymi zmianami).*

Celem niniejszej wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej dla potrzeb upadłości konsumenckiej.

## 3. PODSTAWY WYCENY

### 3.1. Podstawa formalna

*(§ 79 ust.1 pkt. 3 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości wraz z późniejszymi zmianami).*

Podstawą formalną wyceny jest umowa zawarta w dniu 31.10.2023 r. pomiędzy Zamawiającym a autorem operatu szacunkowego.

Zamawiającym wycenę jest Syndyk masy upadłości Pawła Książka.

Autorem operatu jest: Daniel Kaflik, rzeczoznawca majątkowy, nr upr. 4463, reprezentujący firmę Estimus Consulting Nieruchomości, 02-021 Warszawa, ul. Grójecka 19/25 1.85.

### **3.2.Podstawy prawne**

*(§ 79 ust.1 pkt. 4 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości wraz z późniejszymi zmianami).*

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344, 1113, 1463.),
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości,
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (Dz. U. z 2022 r. poz. 1360, 2337, 2339, z 2023 r. poz. 326.),
- Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo Bankowe (Dz. U. z 2022 r. poz. 2324, 2339, 2640, 2707, z 2023 r. poz. 180.),
- Ustawa o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2023 r. poz. 146, 614),
- Ustawa z dnia z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (Dz. U. z 2022 r. poz. 1520, z 2023 r. poz. 825, 1723, 1843, 1860).

### **3.3.Podstawy metodologiczne**

- Ewa Kucharska- Stasiak, Nieruchomość a rynek, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 1997 r.
- Praca zbiorowa: Uwarunkowania rozwoju rynku nieruchomości, Przedsiębiorstwo Specjalistyczne ABSOLWENT sp. z o.o., Łódź 2000 r.
- M. Prystupa – Wycena Mienia, Centrum Informacji Menedżera, Warszawa 2000 r.
- M. Prystupa – Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego – PFSRM, Warszawa 2001 r.
- Wycena nieruchomości, wydanie polskie- PFSRM, Warszawa 2000 r.

### 3.4. Źródła danych merytorycznych

(§ 79 ust.1 pkt. 5 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości wraz z późniejszymi zmianami).

- Księga wieczysta KW Nr RA1G/00088950/8 ,
- Informacje Zamawiającego,
- Informacje o aktualnych cenach rynkowych sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych, w tym z analizy aktów notarialnych,
- Wizja lokalna – własne pomiary, spostrzeżenia i opisy w czasie wizji szacowanej nieruchomości i obiektów przyjętych do porównań,
- Informacje uzyskane drogą samodzielnego gromadzenia danych,
- Prasa fachowa,
- Lokalne agencje obrotu nieruchomościami,
- Informacje ze stron internetowych.

## 4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPERATU SZACUNKOWEGO

(§ 79 ust.1 pkt. 6 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości wraz z późniejszymi zmianami).

- Data sporządzenia operatu szacunkowego: 23.11.2023
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 23.11.2023
- Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny: 31.10.2023
- Data dokonania oględzin nieruchomości: 31.10.2023

## 5. STAN PRZEDMIOTU WYCENY

(§ 79 ust.1 pkt. 7 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości wraz z późniejszymi zmianami).

### 5.1 Stan prawny

(Wypis z księgi wieczystej na podstawie art.155 ust.1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami wraz z późniejszymi zmianami).

Przedmiotowa nieruchomość opisana jest w księdze wieczystej KW Nr RA1G/00088950/8 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Grójcu, V Wydział Ksiąg Wieczystych. Na podstawie powyższej księgi wieczystej stwierdzono wpisy:

Typ księgi: Nieruchomość gruntowa

### DZIAŁ I - oznaczenie nieruchomości

#### Działki ewidencyjne:

Numer działki: 98

Identyfikator działki: 141806\_5.0015.98

Obręb ewidencyjny: 0015, KOTORYDZ

Położenie: województwo mazowieckie, powiat piaseczyński, gmina Tarczyn,  
miejscowość Kotorydz

ulica: Słoneczna

Sposób korzystania: B - GRUNTY ROLNE ZABUDOWANE

Obszar całej nieruchomości: 0,7869 ha

### DZIAŁ I - SP – spis praw związanych z własnością

Brak wpisów.

### DZIAŁ II - własność

#### Właściciele:

ARKADIUSZ KSIĄŻEK, udział 3/6

WANDA WIESŁAWA KSIĄŻEK, udział 1/6

PAWEŁ KSIĄŻEK, udział 1/6

ADAM KSIĄŻEK, udział 1/6

### DZIAŁ III – prawa, roszczenia i ograniczenia

#### Lp. 1. OGRANICZENIE W ROZPORZĄDZANIU NIERUCHOMOŚCIĄ

##### Treść wpisu:

WOBEC PAWŁA KSIĄŻKA PESEL 84021607819 WSPÓŁWŁAŚCICIELA NIERUCHOMOŚCI DLA KTÓREJ URZĄDZONA JEST NINIEJSZA KSIEGA WIECZYSTA (UDZIAŁ 3 -1/6 WE WSPÓŁWŁASNOŚCI) ZOSTAŁA OGŁOSZONA UPADŁOŚĆ DŁUŻNIKA, JAKO OSOBY NIEPROWADZĄCEJ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

#### Lp. 2. OGRANICZENIE W ROZPORZĄDZANIU NIERUCHOMOŚCIĄ

##### Treść wpisu:

WOBEC WANDY KSIĄŻEK PESEL 61013000726 WSPÓŁWŁAŚCICIELA NIERUCHOMOŚCI DLA KTÓREJ URZĄDZONA JEST NINIEJSZA KSIEGA WIECZYSTA (UDZIAŁ 1 -3/6 WE

WSPÓŁWŁASNOŚCI) ZOSTAŁA OGŁOSZONA UPADŁOŚĆ DŁUŻNIKA, JAKO OSOBY NIEPROWADZĄCEJ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

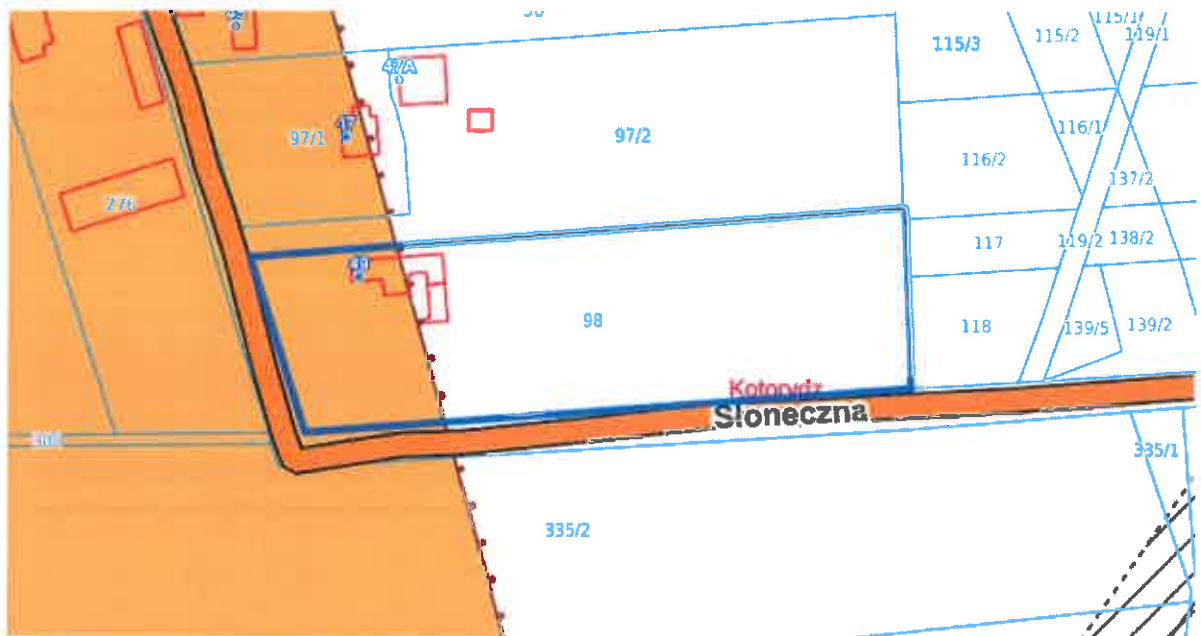
#### DZIAŁ IV - hipoteka

Brak wpisów.

### 5.2 Przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego

(§ 79 ust.1 pkt. 8 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości wraz z późniejszymi zmianami).

Działka nr ew. 98 zlokalizowana jest na obszarze, dla którego obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzonego uchwałą Nr XX/147/03 z dnia 2003-12-30 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Tarczyn, pow. Piaseczno, woj. mazowieckie (Publikacja: Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego nr 75 z 2004-04-02, poz. 1898; Data wejścia w życie: 2004-04-17), zgodnie z którym część przedmiotowej działki przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (MN), część pod projektowaną S7.



Źródło: <https://tarczyn.e-mapa.net/>



### 5.3 Lokalizacja i otoczenie



Źródło: <https://www.google.pl/>

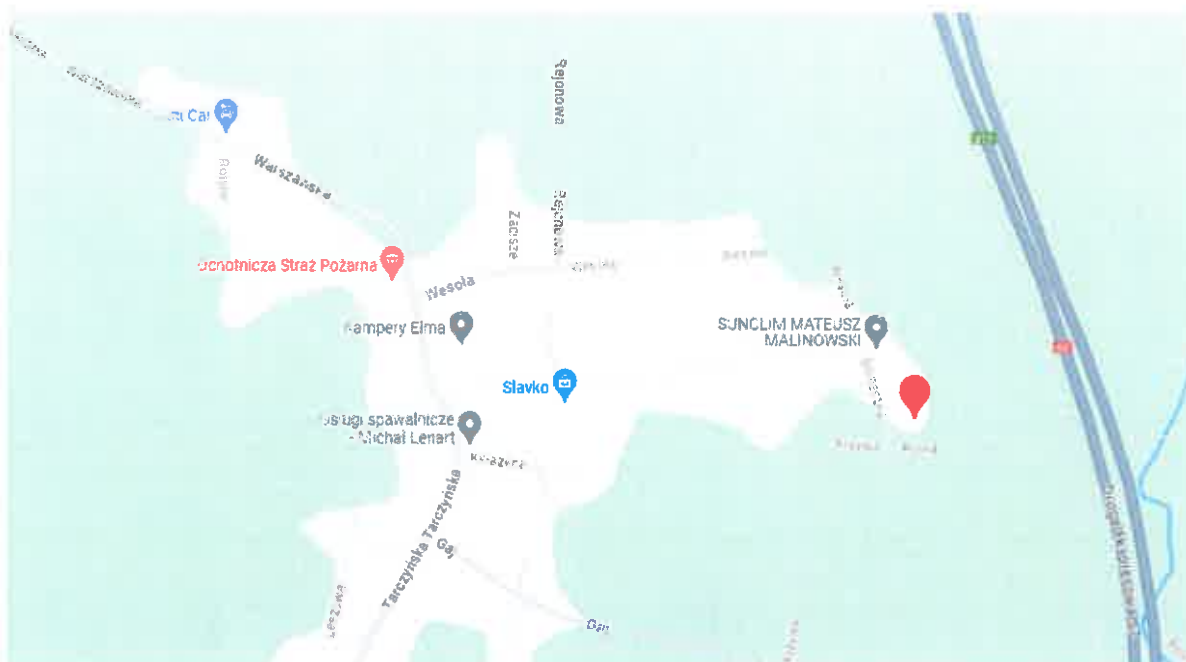
**Gmina Tarczyn** – jest malowniczą, podwarszawską gminą z bogatymi tradycjami, posiadającą bardzo atrakcyjne tereny pod inwestycje, liczne walory turystyczne świetne warunki do hipoterapii, uprawiania jeździectwa, turystyki konnej i wędkarstwa oraz ambitne plany związane z dalszym rozwojem swego obszaru. Władze lokalne oferują pomoc dla firm, które zechcą ulokować tu swój kapitał. Gmina ma znakomite położenie logistyczno-komunikacyjne - 25 km od Warszawy. Stwarza to idealne warunki do osiedlania się i lokalizacji inwestycji.

Gmina Tarczyn położona jest w południowej części województwa mazowieckiego, w powiecie piaseczyńskim. Graniczy z gminami: Żabia Wola (powiat grodziski), Nadarzyn (powiat pruszkowski), Lesznowola, Piaseczno, Prażmów (powiat piaseczyński) oraz Pniewy i Grójec (powiat grójecki).

Gmina Tarczyn znajduje się na pograniczu Równiny Łowicko – Błońskiej, Równiny Warszawskiej i Wysoczyzny Rawskiej.

Przez centrum gminy przepływa rzeka Tarczynka (zasilająca położone na południe od Tarczyna stawy rybne), wschodnią granicę stanowi rzeka Jeziorka. Lasy – tworzące trzy kompleksy – znajdują się w sołectwach Prace Duże, Księżak oraz przy granicy gminy Pniewy. Na terenie gminy występują znaczne zasoby jurajskich wód podziemnych. Część obszaru gminy należy do Chojnowskiego Parku Krajobrazowego i Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

## Lokalizacja szczegółowa



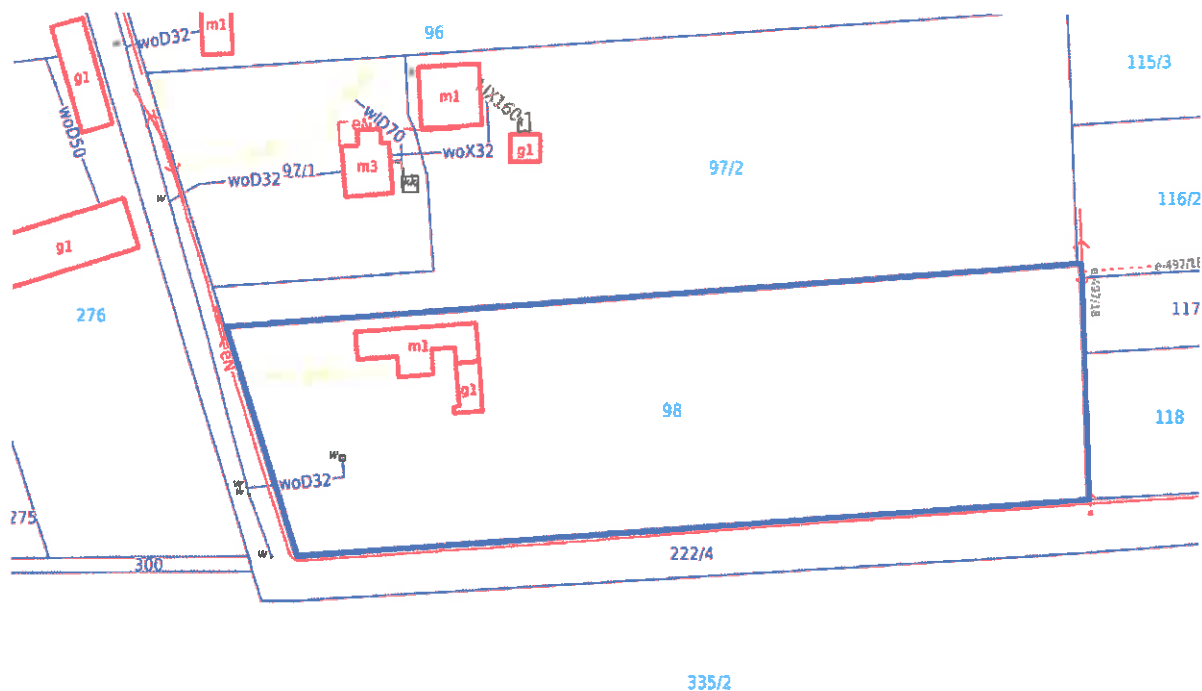
Źródło: [www.google.com/maps](http://www.google.com/maps)

Szacowana nieruchomość - zabudowana działka nr ew. 98 położona jest przy ulicy Słonecznej 49, we wschodniej części miejscowości Kotorydz.

Sąsiedztwo przedmiotowej nieruchomości to zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, tereny niezabudowane, po stronie wschodniej przebiega droga ekspresowa S7.

W centrum wsi Kotorydz znajduje się sklep spożywczo-przemysłowy. Odległość od centrum najbliższego miasta Tarczyn wynosi około 6 km. Odległość od drogi krajowej nr 7 (ul. Tarczyńskiej) wynosi około 4,5 km.

#### 5.4. Stan techniczno-użytkowy



Źródło: <https://mapy.geoportal.gov.pl/>

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym o powierzchni zabudowy 75,53 m<sup>2</sup>, położona w miejscowości Kotorydz przy ulicy Słonecznej 49, w gminie Tarczyn, powiecie piaseczyńskim, na działce o nr ew. 98 o powierzchni 7869 m<sup>2</sup>.

Przedmiotowa nieruchomość uregulowana jest w księdze wieczystej KW Nr RA1G/00088950/8, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Grójcu, V Wydział Ksiąg Wieczystych.

Działka nr ew. 98 ma regularny kształt. Nieruchomość po stronie południowej i zachodniej graniczy z działką drogową, po stronie północnej do działek z zabudową, po stronie zachodniej do działek niezabudowanych.

Działka ogrodzona jest częściowo siatką na metalowych słupkach i płotem systemowym z bramą i furtką we frontowej części działki. Działka jest zabudowana budynkiem mieszkalnym oraz przyległym budynkiem gospodarczym. Budynek gospodarczy wzniesiono z cegły czerwonej w 1958 r.

Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – ul. Słonecznej.

**Media:** energia elektryczna, gaz, szambo, studnia, wodociąg – w drodze.

Konstrukcja budynku:

Na przedmiotowej działce nr ew. 98 znajdują się jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony, pokryty papą, budynek wzniesiony w latach 1958-1959 r. Budynek wybudowany z cegły o pustaków suporex, nad jednym pokojem strop drewniany, nad pozostałymi pomieszczeniami żelbetowy. Dach o konstrukcji drewnianej, pokrycie papą (wymiana w 2014 r.), w 1987 r. dobudowano pokój do budynku. Budynek ocieplony w 2014 r. styropianem. Kotłownia znajduje się na zewnątrz budynku. Instalacja elektryczna częściowo wymieniona. Na tarasie brak wykończenia.

Na podstawie pomiarów z dnia oględzin:

Zestawienie powierzchni:

- pokój	3,582 x 4,599 = 16,474 m <sup>2</sup>
- pokój	4,611 x 4,145 = 19,113 m <sup>2</sup>
- pokój	2,880 x 6,200 = 17,856 m <sup>2</sup>
- przedpokój	2,218 x 2,196 = 4,871 m <sup>2</sup>
- korytarz	1,961 x 2,028 = 3,977 m <sup>2</sup>
- łazienka	2,262 x 2,485 = 5,621 m <sup>2</sup>
- kuchnia	2,593 x 1,323 = 3,431 m <sup>2</sup>
- przedsionek	1,522 x 2,748 = 4,182 m <sup>2</sup>
<b>Razem:</b>	<b>75,525 m<sup>2</sup> ~ 75,53 m<sup>2</sup></b>

Elementy wyposażenia budynku mieszkalnego:

- stolarka okienna PCV,
- grzejniki płytowe,
- parapety PCV,
- wykończenie podłóg: w pokojach panele podłogowe,
- wykończenie ścian: tynk cementowo-wapienny,
- wykończenie kuchni: płytki na ścianie, terakota na podłodze, meble, zlewozmywak, kuchenka gazowa,
- wykończenie łazienki: glazura, terakota, umywalka, sedes, wanna narożna obudowana, grzejnik żeberkowy.
- w przedpokoju widoczne zalania na ścianie z dachu.

Stan funkcjonalny oraz stan techniczny budynku oceniono jako średni.

### Stan techniczny

Ocena	Symbol	Zużycie [%]	Interpretacja
Bardzo dobra	bdb.	0÷5%	Stan idealny lub prawie idealny.
Dobra	db.	6÷15%	Budynek dobrze utrzymany bez istotnych uszkodzeń.
Średnia	śr.	16÷30%	Celowy remont bieżący oraz drobne naprawy i konserwacje.
Dostateczna	dst.	31÷50%	Celowy częściowy remont kapitalny, występują częściowe ubytki uszkodzenia.
Niedostateczna	ndst..	51÷70%	Wymagany remont kapitalny lub wymiana, występują znaczne ubytki i uszkodzenia, poważne zagrożenie dla użytkowników.

### Stan funkcjonalny

Ocena	Symbol	Zużycie [%]	Interpretacja
Bardzo dobra	bdb.	0÷5%	Stan idealny lub prawie idealny.
Dobra	db.	6÷15%	Budynek dość sprawnie funkcjonujący, drobne uchybienia w standardzie elementów.
Średnia	śr.	16÷30%	Średnia efektywność technologiczna, celowa częściowa modernizacja niektórych systemów i instalacji.
Dostateczna	dst.	31÷50%	Przekroczenie limitu norm, celowa częściowa modernizacja i adaptacja zgodnie z obecnymi standardami i normami.
Niedostateczna	ndst.	51÷70%	Wymagana gruntowna modernizacja gwarantująca izolacyjność cieplną, dźwiękową oraz wymianę lub instalację systemów zgodnie z obowiązującymi standardami i normami.

## 6. SPOSÓB WYCENY

(§ 79 ust.1 pkt. 10 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości wraz z późniejszymi zmianami).

### 6.1. Metodologia szacowania

Ponieważ celem wyceny jest określenie wartości nieruchomości dla potrzeb upadłości konsumenckiej, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa rzeczoznawca majątkowy dokonał wyboru rodzaju określanej wartości, jaką w tym przypadku jest **wartość rynkowa nieruchomości**.

Stosownie do art.136 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 9 marca 1968 r. w sprawie czynności komorników sumę oszacowania nieruchomości ustala się według przeciętnych cen sprzedaży podobnych nieruchomości w tej samej okolicy, z uwzględnieniem stanu nieruchomości w dniu dokonania oszacowania.

*Wartość rynkową nieruchomości, zgodnie z art. 151, ust.1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997r., „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”*

W celu określenia wartości rynkowej rzeczoznawca majątkowy powinien ustalić sposób najkorzystniejszego użytkowania nieruchomości. Użytkowanie to może stanowić kontynuację aktualnego sposobu użytkowania lub może polegać na innym sposobie jej użytkowania. Wyboru sposobu użytkowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając przepisy prawa, cel wyceny, stan i przeznaczenie nieruchomości oraz stan rynku. Przyjęty do wyceny sposób użytkowania musi być uzasadniony w operacji szacunkowym w taki sposób, aby umożliwiał właściwą interpretację otrzymanego wyniku

Do określania wartości rynkowej nieruchomości stosuje się podejście porównawcze, dochodowe lub mieszane.

**Wartość przedmiotowej nieruchomości określono dla najkorzystniejszego sposobu użytkowania, który w przypadku wycenianej nieruchomości oznacza aktualny sposób użytkowania.**

Sposób „*najkorzystniejszego użytkowania*” oznacza wykorzystanie nieruchomości, które jest fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne, ekonomicznie opłacalne i zapewniające największą wartość wycenianej nieruchomości.

Pojęcie „*użytkowanie fizycznie możliwe*” oznacza, że cechy techniczno-użytkowe nieruchomości pozwalają na osiągnięcie najkorzystniejszego sposobu użytkowania. Ograniczenia fizyczne, wynikające w szczególności z takich czynników, jak: kształt, powierzchnia, ukształtowanie terenu, dostępność mediów, nośność gruntów, stan techniczny i funkcjonalny zabudowy, mogą powodować, iż wyceniana nieruchomość będzie nieprzydatna dla rozważanego dla niej użytkowania.

Pojęcie „*prawnie dopuszczalne*” oznacza, że rozważany sposób użytkowania jest zgodny z prawem. Prawa ustanowione na nieruchomości, a także ograniczenia wynikające z przepisów dotyczących w szczególności: planowania i zagospodarowania przestrzennego, ochrony środowiska, ochrony przyrody, ochrony zabytków, ochrony gruntów rolnych i leśnych, prawa budowlanego, mogą wykluczać niektóre sposoby użytkowania nieruchomości.

Sposób użytkowania, który nie jest możliwy fizycznie lub, który nie jest dopuszczalny prawnie, nie może być rozważany, jako sposób najkorzystniejszego użytkowania.

Sposób najkorzystniejszego użytkowania nieruchomości inny niż aktualny, w dniu wyceny może być przyjęty do wyceny tylko wtedy, gdy istnieje na rynku popyt na nabycie nieruchomości dla tego sposobu jej użytkowania. Pod uwagę należy wziąć także konkurencję ze strony innych nieruchomości tak samo lub podobnie użytkowanych.

Przyjmując do wyceny najkorzystniejszy sposób użytkowania inny niż aktualny, należy przedstawić w operacie założenia, w szczególności dotyczące czasu, po którym nieruchomość może uzyskać nowy sposób użytkowania oraz wymienić podstawowe warunki, od których zależy wprowadzenie tego sposobu użytkowania.

## **6.2. Wybór podejścia i metody szacowania**

W niniejszym opracowaniu po uwzględnieniu podstaw materialno-prawnych, założeń, celu wyceny, jak również rodzaju, położenia nieruchomości, jej przeznaczenia oraz sposobu zagospodarowania oraz dostępnych danych rynkowych do określenia wartości rynkowej nieruchomości w stanie aktualnym, która odpowiada wartości nieruchomości gruntowej zabudowanej, zastosowano **podejście porównawcze, metodę porównywania parami**.

Określenie wartości rynkowej przy zastosowaniu podejścia porównawczego jest procesem, w którym obliczona wartość rynkowa wynika z analizy rynku lokalnego nieruchomości o takim samym typie i porównywania ich z przedmiotem wyceny. Podstawą podejścia porównawczego są relacje do cen innych nieruchomości porównywanych przy

zastosowaniu zasady substytucyjności, założeniu równowagi popytu i podaży oraz zasady najlepszej i najbardziej efektywnej funkcji.

Szczegółową procedurę wyceny nieruchomości m.in. w podejściu porównawczym przedstawia *Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości*:

*§4. Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.*

*§ 5.*

*1. Do określenia wartości nieruchomości przyjmuje się nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej, które były przedmiotem obrotu rynkowego w okresie możliwie najbliższym poprzedzającym datę, na którą określa się wartość nieruchomości. Przyjęcie dłuższego niż dwuletni okresu badania cen wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym.*

*2. Cechy nieruchomości podobnych ustala się wykorzystując wszelkie, niezbędne i dostępne dane w zakresie uzasadnionym rodzajem nieruchomości wycenianej i celem wyceny. Mogą to być w szczególności dane zawarte w aktach notarialnych, rejestrach cen nieruchomości prowadzonych przez starostów, dokumentach planistycznych, katastrze nieruchomości, geodezyjnej ewidencji sieci uzbrojenia terenu oraz informacje pochodzące z oględzin nieruchomości. Na podstawie znajomości cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, warunków zawarcia transakcji, a także cech tych nieruchomości ocenia się możliwość przyjęcia cen transakcyjnych do wyceny nieruchomości i tworzy się zbiór nieruchomości podobnych stanowiący podstawę wyceny.*

*3. W przypadku zmian poziomu cen wskutek upływu czasu na analizowanym rynku nieruchomości, ceny nieruchomości podobnych aktualizuje się na dzień określenia wartości nieruchomości. Przyjęty poziom zmian cen lub stwierdzenie braku zmian cen wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym.*

*4. Do zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny nie mogą być przyjmowane transakcje nieruchomościami, w których wystąpiły szczególne warunki zawarcia transakcji powodujące ustalenie ceny w sposób rażąco odbiegający od przeciętnych cen uzyskiwanych za nieruchomości podobne.*

*5. Za szczególne warunki zawarcia transakcji uważa się w szczególności sprzedaż dokonaną w postępowaniu egzekucyjnym, sprzedaż z bonifikatą, sprzedaż z*



*odroczonym terminem zapłaty lub sprzedaż z odroczonym terminem wydania nieruchomości nabywcy.*

*6. Ceny uzyskiwane przy sprzedaży nieruchomości podobnych w drodze przetargu mogą być przyjęte do wyceny, jeżeli ich charakter rynkowy nie budzi wątpliwości.*

*§ 7. W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.*

*§ 8.*

*1. Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Do porównań wybiera się co najmniej trzy nieruchomości ze zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny. Korekty cen transakcyjnych dokonuje się na podstawie różnic ocen cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości przyjętych do porównań określonych w przyjętych skalach.*

*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.*

W praktyce ilość atrybutów ogranicza się jedynie do tych, które mają istotny wpływ na cenę nieruchomości przyjętych do porównania, a w następstwie na wartość nieruchomości podlegającej wycenie. Wielkość poprawek ustala się w oparciu o specyfikę i znajomość rynku.

Przy podejściu tym uwzględnia się następujące atrybuty porównawcze:

- ceny nieruchomości uzyskiwane na niewymuszonym rynku,
- data transakcji i warunki rynkowe,

- lokalizacja nieruchomości i jej otoczenie,
- położenie szczegółowe – kondygnacja, osiedle itp.
- stopień wyposażenia obiektu w urządzenia infrastruktury technicznej,
- forma nabycia i władania,
- charakterystyka fizyczna lokali i budynków, w których są położone,
- przydatność funkcjonalną,
- standard wykończenia i wyposażenia lokali.

W praktyce ilość atrybutów ogranicza się jedynie do tych, które mają istotny wpływ na cenę nieruchomości przyjętych do porównania, a w następstwie na wartość nieruchomości podlegającej wycenie. Wielkość poprawek ustala się w oparciu o specyfikę i znajomość rynku.

**Procedura określania wartości rynkowej metodą porównywania parami składa się z następujących etapów:**

1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny.
2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
6. Wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką.
7. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
8. Przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań.
9. Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek.
10. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.
11. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m<sup>2</sup> powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

## 7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH ZABUDOWANYCH

(§ 79 ust.1 pkt. 9 i 11 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości wraz z późniejszymi zmianami).

### 7.1. Analiza rynku lokalnego

Dla potrzeb niniejszej wyceny określono:

- **Rodzaj rynku** – rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi o podobnej powierzchni użytkowej,
- **Obszar rynku** – gmina Tarczyn,
- **Okres badania cen** – lata 2021-2023.

Na podstawie analizy rynku wytypowano nieruchomości najbardziej podobne do nieruchomości wycenianej – działki gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi o zbliżonej powierzchni do obiektu wycenianego.

W celu dokonania analizy lokalnego rynku badano akty notarialne, a także obserwowano ruch na rynku lokalnym pod względem popytu i podaży.

Zaobserwowano, że ceny nieruchomości podobnych do przedmiotowej w zależności od lokalizacji ogólnej, otoczenia i sąsiedztwa, stanu technicznego budynku, wielkości działki oraz standardu wykończenia – zawierały się w przedziale od 230 000 zł do 370 000 zł.

Najwyższe ceny osiągają budynki mieszkalne atrakcyjnie położone, z dobrym dostępem do komunikacji miejskiej, posiadające dobre sąsiedztwo, przyjazne otoczenie, w sąsiedztwie zabudowy jednorodzinnej o wysokim standardzie i ciekawej architekturze, w okolicy terenów zielonych.

Ceny ofertowe dotyczące nieruchomości podobnych kształtują się na poziomie około 10% wyższym niż faktyczne ceny transakcyjne (po odrzuceniu transakcji niewiarygodnych).

Na badanym rynku odnotowano następujące transakcje nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi:

Lp.	Data transakcji	Lokalizacja	Powierzchnia zabudowy [m <sup>2</sup> ]	Powierzchnia działki [m <sup>2</sup> ]	Cena transakcyjna [zł]
1	2023-03-07	Korzeniówka, ul. Leśna	60,00	5 500	230 000
<p>Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, murowany, kryty blachą.            Lokalizacja ogólna: dobra            Otoczenie i sąsiedztwo: dobre            Stan techniczny budynku: dostateczny            Wielkość powierzchni działki: średnio korzystna            Wielkość powierzchni budynku: korzystna</p>					
2	2022-02-15	Prace Duże, ul. Główna	57,00	5 800	350 000
<p>Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, murowany, kryty eternitem.            Lokalizacja ogólna: dobra            Otoczenie i sąsiedztwo: dobre            Stan techniczny budynku: średni            Wielkość powierzchni działki: średnio korzystna            Wielkość powierzchni budynku: średnio korzystna</p>					
3	2021-05-20	Przypki, ul. Warszawska	63,20	4 879	370 000
<p>Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, murowany, kryty blachą.            Lokalizacja ogólna: dobra            Otoczenie i sąsiedztwo: dobre            Stan techniczny budynku: średni            Wielkość powierzchni działki: średnio korzystna            Wielkość powierzchni budynku: korzystna</p>					

Wagi cech rynkowych odniesiono do założenia, że wartość rynkowa nieruchomości  $W_x$  znajdzie się pomiędzy  $C_{min}$  a  $C_{max}$ .

**Cenę maksymalną  $C_{max} = 370\ 000$  zł**

**Cenę minimalną  $C_{min} = 230\ 000$  zł**

**$\Delta C = C_{max} - C_{min} = 140\ 000$  zł**

Na podstawie odnotowanych transakcji, ze względu na ich zbyt małą liczbę, nie ma podstaw do wykonania analizy technicznej trendu zmian cen. Na podstawie własnej obserwacji rynku, raportów publikowanych przez renomowane firmy consultingowe oraz konsultacji z biurami pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, określono trend czasowy związany z kształtowaniem się cen transakcyjnych nieruchomości podobnych na niezmiennym poziomie w analizowanym okresie.

## 7.2. Określenie cech rynkowych i ich oceny

Na podstawie własnej analizy transakcji zawartych w ostatnim roku, własnych badań oraz uwzględniając informacje pochodzące z biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, ustalono cechy rynkowe mające największy wpływ na ceny.

Cechy rynkowe i ich wagi określono na podstawie analizy lokalnego, rynków równoległych oraz badań preferencji potencjalnych nabywców tego typu nieruchomości.

Wyodrębniono następujące atrybuty mające zasadniczy wpływ na cenę:

1. Lokalizacja ogólna
2. Otoczenie i sąsiedztwo
3. Stan techniczny budynku
4. Wielkość powierzchni działki
5. Wielkość powierzchni budynku

Cechy te mają następujące charakterystyki:

Lp.	Rodzaj cechy	Charakterystyka
1.	Lokalizacja ogólna	<b>Dobra</b> – Niedaleko głównych arterii komunikacyjnych (dobra dostępność komunikacyjna) Punkty handlowo-usługowe w niewielkiej odległości. <b>Przeciętna</b> – Obrzeża dzielnicy, utrudniona dostępność komunikacyjna. Obiekty handlowo-usługowe w odległości w znacznej odległości.
2.	Otoczenie i sąsiedztwo	<b>Bardzo dobre</b> – Najbliższe otoczenie budynków ładnie zagospodarowane, zadbane, zieleni, cisza, plac zabaw dla dzieci oraz parkingi. <b>Dobre</b> – Otoczenie zagospodarowane, słyszalny hałas uliczny, budynki wielorodzinne o przeciętnym standardzie i typowej bryle architektonicznej. <b>Przeciętne</b> – Bardzo duże zagęszczenie zabudowy, teren słabo zagospodarowany, mało zieleni, brak parkingów lub sąsiedztwo terenów niezagospodarowanych.
3.	Stan techniczny budynku	<b>Średni</b> – budynek w średnim stanie technicznym wymagający średnich nakładów remontowych <b>Dostateczny</b> – budynek w słabym stanie technicznym, wymagający generalnego remontu
4.	Wielkość powierzchni działki	<b>Korzystna</b> – powyżej 7000 m <sup>2</sup> <b>Średnio korzystna</b> – 5000 – 7000 m <sup>2</sup> , <b>Niekorzystna</b> – poniżej 5000 m <sup>2</sup>
5.	Wielkość powierzchni budynku	<b>Korzystna</b> – od 60 m <sup>2</sup> <b>Średnio korzystna</b> – do 60 m <sup>2</sup>

### 7.3. Określenie wag cech rynkowych nieruchomości i ich zakresu kwotowego

Na podstawie analizy sfinalizowanych transakcji, szczegółowych informacji od agencji obrotu nieruchomościami oraz na podstawie preferencji potencjalnych nabywców ustalono cechy rynkowe, od których uzależnione są ceny prawa własności nieruchomości gruntowych zabudowanych.

Na podstawie analizy preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości przypisano następujące wagi i wyznaczono dla nich zakresy kwotowe

1. Lokalizacja ogólna	25 %
2. Otoczenie i sąsiedztwo	20 %
3. Stan techniczny budynku	30 %
4. Wielkość powierzchni działki	15 %
5. Wielkość powierzchni budynku	10 %

Na podstawie analizy sfinalizowanych transakcji oraz na podstawie preferencji potencjalnych nabywców ustalono następujące wagi cech oraz skalę ocen:

Lp.	Cecha rynkowa	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy [zł]
1	Lokalizacja ogólna	25	35 000
2	Otoczenie i sąsiedztwo	20	28 000
3	Stan techniczny budynku	30	42 000
4	Wielkość pow. działki	15	21 000
5	Wielkość pow. budynku	10	14 000
<b>Ogółem:</b>		<b>100</b>	<b>140 000</b>

Do obliczenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami, wybierając do porównania z przyjętego rynku lokalnego, ceny trzech transakcji kupna sprzedaży na rynku wtórnym prawa własności nieruchomości gruntowych zabudowanych.

1	2023-03-07	Korzeniówka, ul. Leśna	60,00	5 500	230 000
2	2022-02-15	Prace Duże, ul. Główna	57,00	5 800	350 000
3	2021-05-20	Przypki, ul. Warszawska	63,20	4 879	370 000

## 7. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY

(§ 79 ust.1 pkt. 12 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości wraz z późniejszymi zmianami).

W tabelicy poniżej przedstawiono nieruchomości przyjęte do porównań w aspekcie cech cenotwórczych. Jednostką porównawczą jest cena transakcyjna.

RODZAJ CECH RYNKOWYCH	NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ		
		1	2	3
Adres nieruchomości	Kotorydz, ul. Słoneczna 49, działka nr ew. 98	Korzeniówka, ul. Leśna	Prace Duże, ul. Główna	Przypki, ul. Warszawska
Powierzchnia budynku [m <sup>2</sup> ]	75,53	60,00	57,00	63,20
Powierzchnia działki [m <sup>2</sup> ]	7 869	5 500	5 800	4 879
Cena transakcyjna [zł]	x	230 000 zł	350 000 zł	370 000 zł
Lokalizacja	przeciętna	przeciętna	dobra	dobra
		0 zł	- 35 000 zł	- 35 000 zł
Sąsiedztwo i otoczenie	dobre	dobre	dobre	dobre
		0 zł	0 zł	0 zł
Stan techniczny budynku	średni	dostateczny	średni	średni
		+ 42 000 zł	0 zł	0 zł
Wielkość pow. działki	korzystna	średnio korzystna	średnio korzystna	niekorzystna
		+ 10 500 zł	+ 10 500 zł	+ 21 000 zł
Wielkość pow. budynku	korzystna	korzystna	średnio korzystna	korzystna
		0 zł	+ 14 000 zł	0 zł
SUMA POPRAWEK [zł]		+ 52 500 zł	- 10 500 zł	- 14 000 zł
CENA SKORYG. [zł]		282 500 zł	339 500 zł	356 000 zł
CENA ŚREDNIA		<b>326 000 zł</b>		

Obliczenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w miejscowości Kotorydz, przy ulicy Słonecznej 49, w podejściu porównawczym, metodzie porównywania parami, w stanie z dnia oględzin, wynosi:

$$W_N = 326\,000 \text{ zł}$$

**Słownie: trzysta dwadzieścia sześć tysięcy złotych**

Wartość udziału w nieruchomości przypadający na Pawła Książka wynosi:

$$W_N = 326\ 000\ \text{zł} / 1/6 = 54\ 333\ \text{zł}$$

**Słownie: pięćdziesiąt cztery tysiące trzysta trzydzieści trzy złote**

### 8.1. Wynik końcowy wyceny

Oszacowana wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym (326 000 zł) jest wartością rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania (WRU), uwzględnia atrybuty nieruchomości takie jak: lokalizacja ogólna, otoczenie i sąsiedztwo, stan techniczny budynku, wielkość powierzchni działki i powierzchni użytkowej budynku. Określona wartość przedmiotowej nieruchomości zawiera się pomiędzy ceną minimalną a maksymalną zaobserwowaną na badanym rynku lokalnym. Wartość powierzchni użytkowej budynku zawiera się w średnim przedziale cen transakcyjnych w tym rejonie. Na powyższą wartość znaczący wpływ miał przede wszystkim stan techniczny, a także wielkość budynku i działki.

Operat wykonał:

**mgr inż. Daniel Kaflik**  
**nr upr. 4463**





## 8. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

- Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa;
- Opracowanie może być wykorzystane wyłącznie do celów określonych w punkcie 2. Za wykorzystanie do innych celów autor nie ponosi odpowiedzialności;
- Opis stanu prawnego został sporządzony w oparciu o dokumenty i informacje udostępnione przez Zamawiającego;
- Niniejszy operat nie może być publikowany ani w całości ani w części, w jakiegokolwiek formie, bez zgody autora.
- Niniejsze opracowanie nie uwzględnia wartości urządzeń i wyposażenia niezwiązanego na stałe z gruntem.
- Stan techniczny wycenianego obiektu został określony tylko dla celów wyceny i nie stanowi ekspertyzy technicznej.
- Określona wartość rynkowa jest wielkością nieuwzględniającą kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat,
- Obliczenia zostały wykonane z użyciem arkusza kalkulacyjnego, dlatego w obliczeniach pośrednich oraz końcowych mogą występować drobne różnice wynikające z zaokrągleń arkusza i nie mają one wpływu na oszacowaną wartość.
- Operat zawiera 25 ponumerowanych stron.

## 9. ZAŁĄCZNIKI

1. Księga wieczysta KW Nr RA1G/00088950/8,
2. Wykaz zmian ewidencyjnych,
3. Protokół z oględzin z dnia 31.10.2023 r.,
4. Polisa ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej
5. Dokumentacja fotograficzna.

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
-----------	------------	----------	-----------	----------

**DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI**

Numer bieżący nieruchomości		1	Nr podstawy wpisu	1, 2
<b>Działki ewidencyjne</b>				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki	98			1, 2, 7, 8
Identyfikator działki	141806 5.0015.98			
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0015, KOTORYDZ			
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	MAZOWIECKIE, PIASECZYŃSKI, TARCZYN, KOTORYDZ	
Ulica	SŁONECZNA			
Spółność korzystania	B - GRUNTY ROLNE ZABUDOWANE			
Obszar całej nieruchomości		0,7869 HA	Nr podstawy wpisu	7, 8

**DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU**

Nr podstawy wpisu	
1	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW, 2014-06-03, STAROSTA PIASECZYŃSKI, PIASECZNO; 6 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./RA1G/00007277/14/001, 2014-09-15 10:17:39, 2014-10-29-07.04.55.057895, NIE, 1-12 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
2	WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ, 2014-06-17, STAROSTA PIASECZYŃSKI, PIASECZNO; 7 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./RA1G/00007277/14/001, 2014-09-15 10:17:39, 2014-10-29-07.04.55.057895, NIE, 1-12 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
7	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW, 2018-08-31, STAROSTA PIASECZYŃSKI, PIASECZNO; 32-33 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./RA1G/00005837/19/001, 2019-01-28 08:56:00, 2019-04-26-10.17.37.700816, TAK, 21 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
8	WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ, 2018-08-31, STAROSTA PIASECZYŃSKI, PIASECZNO; 66, RA1G/00071753/5 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./RA1G/00005837/19/001, 2019-01-28 08:56:00, 2019-04-26-10.17.37.700816, TAK, 21 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

[Powrót](#)

<a href="#">Dział I-O</a>	<a href="#">Dział I-Sp</a>	<a href="#">Dział II</a>	<a href="#">Dział III</a>	<a href="#">Dział IV</a>
---------------------------	----------------------------	--------------------------	---------------------------	--------------------------

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

**BRAK WPISÓW**

Strona 1

WŁASNOŚĆ NIEMATERIALNA

Dział I-Q	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
-----------	------------	----------	-----------	----------

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele					
Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	3 / 6	---	3, 4, 5
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	ARKADIUSZ KSIĄŻEK, ZDZISŁAW, MARIA, 66112611134				
Lp. 2.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	2	1 / 6	---	6
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	WANDA WIESŁAWA KSIĄŻEK, ZDZISŁAW, TERESA, 61013000726				
Lp. 3.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	3	1 / 6	---	6
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	PAWEŁ KSIĄŻEK, MACIEJ, WANDA, 84021607819				
Lp. 4.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	4	1 / 6	---	6
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	ADAM KSIĄŻEK, MACIEJ, WANDA, 86091206279				

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
3	<b>AKT WŁASNOŚCI ZIEMI</b> , WBG-R4-ON-4511/240/5/76, 1976-02-22, NACZELNIK GMINY W TARCZYNIE, TARCZYN; 9 (przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./RA1G/00007277/14/001, 2014-09-15 10:17:39, 2014-10-29-07.04.55.057895, NIE, 1-12 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
4	<b>AKT POŚWIADCZENIA DZIEDZICZENIA</b> , 3489/2014, 2014-06-03, TADEUSZ MIRON HAMERA, GRÓJEC; 10 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./RA1G/00007277/14/001, 2014-09-15 10:17:39, 2014-10-29-07.04.55.057895, NIE, 1-12 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
5	<b>AKT POŚWIADCZENIA DZIEDZICZENIA</b> , 3485/2014, 2014-06-03, TADEUSZ MIRON HAMERA, GRÓJEC; 11 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./RA1G/00007277/14/001, 2014-09-15 10:17:39, 2014-10-29-07.04.55.057895, NIE, 1-12 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
6	<b>AKT POŚWIADCZENIA DZIEDZICZENIA</b> , 3481/2014, 2014-06-03, TADEUSZ MIRON HAMERA, GRÓJEC; 12 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./RA1G/00007277/14/001, 2014-09-15 10:17:39, 2014-10-29-07.04.55.057895, NIE, 1-12 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

[Powrót](#)

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-Q	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
-----------	------------	----------	-----------	----------

**DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA**

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	1		9
Rodzaj wpisu	<b>OGRANICZENIE W ROZPORZĄDZANIU NIERUCHOMOŚCIĄ</b>		
Treść wpisu	WOBEC PAWŁA KSIĄŻKA PESEL 84021607819 WSPÓŁWŁAŚCICIELA NIERUCHOMOŚCI DLA KTÓREJ URZĄDZONA JEST NINIEJSZA KSIĘGA WIECZYSTA (UDZIAŁ 3 -1/6 WE WSPÓŁWŁASNOŚCI) ZOSTAŁA OGŁOSZONA UPADŁOŚĆ DŁUŻNIKA, JAKO OSOBY NIEPROWADZĄCEJ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ		
Lp. 2.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	2		10
Rodzaj wpisu	<b>OGRANICZENIE W ROZPORZĄDZANIU NIERUCHOMOŚCIĄ</b>		
Treść wpisu	WOBEC WANDY KSIĄŻEK PESEL 61013000726 WSPÓŁWŁAŚCICIELA NIERUCHOMOŚCI DLA KTÓREJ URZĄDZONA JEST NINIEJSZA KSIĘGA WIECZYSTA (UDZIAŁ 1 -3/6 WE WSPÓŁWŁASNOŚCI) ZOSTAŁA OGŁOSZONA UPADŁOŚĆ DŁUŻNIKA, JAKO OSOBY NIEPROWADZĄCEJ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ		

**DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU**

Nr podstawy wpisu	
9	<b>POSTANOWIENIE O OGŁOSZENIU UPADŁOŚCI</b> , RA1R/GU/85/2023, 2023-04-13, SĄD REJONOWY W RADOMIU, RADOM; 42-43 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./RA1G/00005299/23/001, 2023-05-19 11:24:00, 2023-09-27-11.42.41.558507, NIE, 40-41 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
10	<b>POSTANOWIENIE O OGŁOSZENIU UPADŁOŚCI</b> , RA1R/GU/119/2023, 2023-05-22, SĄD REJONOWY W RADOMIU, RADOM; 48-49 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./RA1G/00006155/23/001, 2023-06-13 09:45:00, 2023-09-27-11.50.27.430262, NIE, 46-47 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

[Powrót](#)

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

<a href="#">Dział I-Q</a>	<a href="#">Dział I-Sp</a>	<a href="#">Dział II</a>	<a href="#">Dział III</a>	<a href="#">Dział IV</a>
---------------------------	----------------------------	--------------------------	---------------------------	--------------------------

**DZIAŁ IV - HIPOTEKA**

**BRAK WPISÓW**



Województwo **MAZOWIECKIE**  
 Powiat **PIASECZYŃSKI**  
 Gmina **Tarczyn**  
 Miasteczko **KOTORYDZ**  
 Jednostka ewidencyjna **141806\_5, TARCZYN - OBSZAR WIEJSKI**  
 Obręb **0015, Kotorydz**

**WYKAZ ZMIAN W REJESTRZE GRUNTÓW**

Nr jednostki rejestrowej: **G.14**  
 Nr RM: **253/2014**  
 Rodzaj zmiany: **Niszybie spadku**  
 Opis zmiany: **Dot. dz. 98, obr. 14 Kotorydz - nabycie spadku po Zdzisławie Książek i Marii Książek na rzecz Akadiusza Książek i Macieja Książek - udz. po 1/2. nabycie spadku po Macieju Książek na rzecz Wandy Książek, Pawła Książek, Adama Książek - udz. po 1/3**  
 Nr zmiany w obr. (IMEZ): **12 z dnia: 2014-06-13**

*stan właścicieli przed zmianą*

**Właściciel, małżeństwo, udział: 1/1**  
**KSIAZEK ZDZISLAW (PAWEŁ, KATARZYNA)**  
 PESEL: 13061007772  
 adres zamieszkania: **05-555 KOTORYDZ, SŁONECZNA 49**  
**KSIAZEK MARIA HELENA (JAN, HELENA)**  
 PESEL: 24091806660  
 adres zamieszkania: **05-555 KOTORYDZ, SŁONECZNA 49**

*stan właścicieli po zmianie*

**Współwłaściciel, udział: 1/6**  
**KSIAZEK ADAM (MACIEJ, WANDA)**  
 PESEL: 86091206279, DOK TOŻS : AFG 936531  
 adres zamieszkania: **05-555 KOTORYDZ, SŁONECZNA 49**  
**Współwłaściciel, udział: 1/2**  
**KSIAZEK ARKADIUSZ (ZDZISLAW, MARIA)**  
 PESEL: 66112611134, NIP 123-044-93-13, DOK TOŻS : AWN 821299  
 adres zamieszkania: **05-555 PRZYPKI, POSTĘPU 20**  
**Współwłaściciel, udział: 1/6**  
**KSIAZEK PAWEŁ (MACIEJ, WANDA)**  
 PESEL: 84021607819, DOK TOŻS ATT 888912  
 adres zamieszkania: **05-555 KOTORYDZ, SŁONECZNA 49**  
**Współwłaściciel, udział: 1/6**  
**KSIAZEK WANDA WIESLAWA (ZDZISLAW, TERESA)**  
 PESEL: 61013000726, NIP 123-010-41-23, DOK TOŻS : AKE 159809  
 adres zamieszkania: **05-555 KOTORYDZ, SŁONECZNA 49**

Arkusze mapy	Numer działki	Blizsze określenie położenia	Numery dróg	Opisy użytków	Ozn. użyt i kont klasyfik	Powierzchnia		KW lub ozn. inż. dokument
						użytków w ha	działki w ha	
<b>BEZ ZMIAN</b>								
	98	KOTORYDZ,		Grunty rolne zabudowane	B-RV	0.11	0.77	
				Grunty orne	RV	0.66		
<b>Razem wykreślono:</b>								
<b>Razem dopisano:</b>								

Pozostałe grunty bez zmian

## ZESTAWIENIE POWIERZCHNI KLASOUŻYTKÓW

Oznaczenie klasoużytku	Powierzchnia przed zmianą	Powierzchnia po zmianie
B-RV	0.11	0.11
RV	0.66	0.66
<b>Razem:</b>	<b>0.77</b>	<b>0.77</b>

Wartość łączna gruntów przed zmianą:

Wartość łączna gruntów po zmianie:

Sporządził(a): **Małgorzata Kozdrowska** dnia **2014-06-13**

Zatwierdził(a): **Małgorzata Kozdrowska**



**PROTOKÓW OGŁĘDZIN NIERUCHOMOŚCI**

Wykonany w dniu 31.10.2023r. godz. 12.00

**I. Rodzaj nieruchomości:**

gruntowe zabudowane

**II. Adres nieruchomości:**

pioszczyński

powiat

Stonępa

ulica

Kotorysz

miejsowość

48

nr domu

nr lokalu

**III. Opis lokalizacji**

Zabudowa mieszkalna + budynek rekreacyjny

**IV. Sąsiedztwo i otoczenie**

zabudowa mieszkalna + budynek rekreacyjny

**V. Dostęp do drogi publicznej**

jest

**VI. Droga dojazdowa**

Rodzaj zmienna

poziom hałasu. z transektorem

dwój hałas.

**VII. Media**

wodociąg w ulicy  
 studnia własna  
 kanalizacja

energia elektryczna  
 szambo  
 gaz

telefon  
 telewizja kablowa  
 internet

Rodzaj ogrzewania.....

**Możliwości przyłączenia mediów**

Woda w ulicy

**VI. Przeznaczenie w miejscowym planie**

**VIII. Zagospodarowanie działki**

ogrodkiem siatka, holone na tylnym, brama i furtka metalowa

**IX. Wyposażenie i wykończenie**

Poluje panele, tylni cew-wosp, dym p.c.v, prysznic: prysznic, poręczy, plastikowe, instalacja elektryczna cept i bła instalacje, Remont przeprowadzany w 1992, Tawer zesypsty miedziowizny pokryw. Słuchni - prętki tenki, meble + zlebowyach, prętki na śpienie przy zlewie i kuchence porocaj sterienki - glazura i kuchnia, garnuszki, sedes typu dremela, wannu, noraie dębowa, grzejnik zebany. W przedpokoju widokowe zlewie ze ścianie z dębem.

**X. Konstrukcja**

Budynki wykonane w 1958-59, murowane cept + pustki suporty, Strop drewniany nad jedyną polojem reszta zeboc, Dachu konstrukcji drewniana, para wykonawia inne w 2011r. W 1987r. obrobiano pokój do sypialni. Budynki mieszkalny, Dwiektow, Wyrobowstwo w 2011r. Kotłownia w dworku na wierz.

**XI. Pomieszczenia przynależne**

piwnica  komórka  garaż  miejsce postojowe Inne.....

**XII. Uwagi**

Teraz podsuwalny. Niwielomoti w parze odwarowym, Aron elyptorej, Kombi z 1954 r. murowane z pustka i cepty.

**Podpisy osób uczestniczących w wizji lokalnej:**

Dawid Kępski  
Wanda Kępska, Wanda Kępska



# CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

**Estimus Consulting Nieruchomości Daniel  
Kaflik**

**02-021 Warszawa, Grójecka 19/25 / 85**

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie  
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

**Nr polisy SRM0013358**

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: 11/12/2022 - 10/12/2023**

**na sumę gwarancyjną: 500 000 EUR**

**słownie: pięćset tysięcy euro**

**składka za ubezpieczenie wynosi: 1 444.00 PLN**

*Lidia Machalska*  
Stowarzyszenie Specjalistów ds. Ubezpieczeń

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





**Elewacja**



**Elewacja**



**Droga dojazdowa**



**Sąsiedztwo i otoczenie**







**Pokój**



**Pokój**



**Kuchnia**



**Korytarz**





**Pokój**



**Wiatrołap**



**Pokój**



**Kotłownia**







**Budynek gospodarczy**



**Budynek gospodarczy**



**Budynek gospodarczy**

