

OPERAT
SZACUNKOWY

w sprawie określenia

WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI UDZIAŁU 1/6 CZĘŚCI W
NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ, SKŁADAJĄCEJ SIĘ Z DZIAŁKI EWIDENCYJNEJ
NR 20/7 O POWIERZCHNI 1.188 m² ORAZ BUDYNKU MIESZKALNEGO,
JEDNORODZINNEGO, PIĘTROWEGO, NIEPODPIWNICZONEGO, WOLNOSTOJĄCEGO,
O POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ 251,1 m²
I BUDYNKU GARAŻOWO-WARSZTATOWEGO O P.U. 99,3 m²

LOKALIZACJA – wieś CHYLICZKI, gmina PIASECZNO, powiat PIASECZYŃSKI,
woj. MAZOWIECKIE, obręb 0009 Chyliczki, ul. ORZECHOWA 11

	Kw Nr WA5M/00248164/9
Współwłaściciel nieruchomości zabudowanej	Robert Olak w upadłości
Oszacowana wartość rynkowa <u>udziału</u> w nieruchomości, wg poziomu cen na dzień 01.12.2024 r.	361.100 zł trzysta sześćdziesiąt jeden tysięcy sto złotych wartość rynkowa dla wymuszonej sprzedaży 270.820 zł dwieście siedemdziesiąt tysięcy osiemset dwadzieścia złotych
Operat sporządził	
	1 grudnia 2024 r.

SPIS TREŚCI

1. PODSTAWY FORMALNO PRAWNE	4
1.1. ZAMAWIAJĄCY	4
1.2. WYKONAWCA.....	4
1.3. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	4
1.4. CEL WYCENY	4
1.5. DATY ZWIĄZANE Z WYCENĄ	4
1.6. PODSTAWY PRAWNE WYCENY	5
1.7. PODSTAWY FORMALNE	5
1.8. ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI.....	5
2. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI	6
2.1. STAN PRAWNY	6
2.2. PRZEZNACZENIE W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	6
2.3. OPIS NIERUCHOMOŚCI ORAZ LOKALIZACJA.....	7
3. WARUNKI WYKONANIA WYCENY	12
3.1. WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLONEJ WARTOŚCI.....	12
3.2. PROCEDURA SZACOWANIA	13
4. WYCENA NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ	15
4.1. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU W ZAKRESIE CELU I SPOSOBU WYCENY	15
4.2. OKREŚLENIE CECH RYNKOWYCH	19
4.3. OPIS WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI POD KĄTEM CECH RYNKOWYCH.....	20
4.4. WYKAZ TRANSAKcji PRZYJĘTYCH DLA OKREŚLENIA CENY ŚREDNIEJ	20
4.4.1. Obliczenie ceny średniej	21
4.4.2. Określenie zakresu współczynników korygujących.....	21
4.5. OKREŚLENIE WAG CECH RYNKOWYCH	21
4.6. OKREŚLENIE WARTOŚCI JEDNOSTKOWEJ	22
4.7. USTALENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ UDZIAŁÓW	22
6. WNIOSKI KOŃCOWE	23
7. OKREŚLENIE WARTOŚCI WYMUSZONEJ.....	24
8. UWAGI I ZASTRZEŻENIA	25
9. ZAŁĄCZNIKI	25

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość zabudowana, położona we wsi Chyliczki, gminie Piaseczno, powiecie piaseczyńskim, woj. mazowieckim, składająca się z działki ewidencyjnej nr 20/7 o powierzchni 1.188 m² z obrębu 0009 Chyliczki oraz: budynku mieszkalnego, jednorodzinnego, piętrowego, niepodpiwniczonego, wolnostojącego, stawianego w latach 70-ch XX w. i rozbudowanego w I dekadzie XXI w., o powierzchni użytkowej 251,1 m² i budynku warsztatowo-garażowego o p.u. 99,3 m². Nieruchomość znajduje się przy ul. Orzechowej 11.

Zakresem wyceny objęte jest prawo własności udziału 1/6 części w przedmiotowej nieruchomości zabudowanej, wg aktualnego stanu i aktualnego poziomu cen.

Uwaga!

Powierzchnię użytkową budynku mieszkalnego określono na podstawie dokumentacji technicznej; budynku warsztatowego na podstawie pomiarów własnych.

Stan prawny nieruchomości uregulowany jest w księdze wieczystej Kw Nr WA5M/00248164/9 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej (w tym dla wymuszonej sprzedaży) prawa własności udziału w nieruchomości zabudowanej w celu ustalenia przez syndyka masy upadłości ceny wywoławczej do jego sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, na podstawie ustawy z dnia 28.02.2003 r. Prawo upadłościowe.

DATY ZWIĄZANE Z WYCENĄ

- | | |
|---|---------------|
| • data sporządzenia wyceny – | 01.12.2024 r. |
| • data, na którą określono stan przedmiotu wyceny – | 27.11.2024 r. |
| • data, na którą określono wartość – | 01.12.2024 r. |
| • data wizji lokalnej – | 27.11.2024 r. |

OSZACOWANA WARTOŚĆ RYNKOWA

całość – **2.166.580 zł**

dwa miliony sto sześćdziesiąt sześć tysięcy pięćset osiemdziesiąt złotych

udział 1/6 części - **361.100 zł**

trzysta sześćdziesiąt jeden tysięcy sto złotych

WARTOŚĆ OSZACOWAŁ

Wojciech Burkacki – rzeczoznawca majątkowy z zawodowymi uprawnieniami państwowymi w zakresie szacowania nieruchomości nr 2957, biegły sądowy.

1. PODSTAWY FORMALNO PRAWNE

1.1. ZAMAWIAJĄCY

Mikołaj Lenart – syndyk masy upadłości Roberta Olaka w upadłości
ul. Orzechowa 11
05-500 Chyliczki
PESEL: 61042202276

1.2. WYKONAWCA

Wojciech Burkacki – rzeczoznawca majątkowy (upr. zaw. nr 2957), biegły sądowy
ul. Skarbka z Gór 15L m 12
03-287 Warszawa

1.3. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość zabudowana, położona we wsi Chyliczki, gminie Piaseczno, powiecie piaseczyńskim, woj. mazowieckim, składająca się z działki ewidencyjnej nr 20/7 o powierzchni 1.188 m² z obrębu 0009 Chyliczki oraz: budynku mieszkalnego, jednorodzinnego, piętrowego, niepodpiwniczego, wolnostojącego, stawianego w latach 70-ch XX w. i rozbudowanego w I dekadzie XXI w., o powierzchni użytkowej 251,1 m² i budynku warsztatowo-garażowego o p.u. 99,3 m². Nieruchomość znajduje się przy ul. Orzechowej 11.

Zakresem wyceny objęte jest prawo własności udziału 1/6 części w przedmiotowej nieruchomości zabudowanej, wg aktualnego stanu i aktualnego poziomu cen.

Uwaga!
Powierzchnię użytkową budynku mieszkalnego określono na podstawie dokumentacji technicznej; budynku warsztatowego na podstawie pomiarów własnych.

1.4. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej (w tym dla wymuszonej sprzedaży) prawa własności udziału w nieruchomości zabudowanej w celu ustalenia przez syndyka masy upadłości ceny wywoławczej do jego sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, na podstawie ustawy z dnia 28.02.2003 r. Prawo upadłościowe.

1.5. DATY ZWIĄZANE Z WYCENĄ

- data sporządzenia wyceny – 01.12.2024 r.
- data, na którą określono stan przedmiotu wyceny – 27.11.2024 r.
- data, na którą określono wartość – 01.12.2024 r.
- data wizji lokalnej – 27.11.2024 r.

1.6. PODSTAWY PRAWNE WYCENY

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 115, poz. 741 z późniejszymi zmianami, tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 344);
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 z późniejszymi zmianami);
- Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks Postępowania Cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 296 z późniejszymi zmianami);
- Ustawa z dnia 28.02.2003 r. Prawo upadłościowe (tekst jednolity Dz. U. z 2015, poz. 233);
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. Nr 19, poz. 147 z późn. zm.);
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. 2023 poz. 1832);
- Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 24 stycznia 2005 r. w sprawie biegłych sądowych (Dz. U. Nr 15 z dnia 26.01.2005 r., poz. 133).

1.7. PODSTAWY FORMALNE

- Krajowe Standardy Wyceny (KSW) PFSRM,
- „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego” – Mieczysław Prystupa, wyd. Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

1.8. ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI

- wizja lokalna przeprowadzona na miejscu w dniu 27.11.2024 r. w obecności współwłaścicieli nieruchomości;
- Starostwo Powiatowe w Piasecznie;
- Urząd Miasta i Gminy Piaseczno;
- <http://ekw.ms.gov.pl>;
- <https://piaseczno.eu>;
- <https://bip.piaseczno.eu>;
- <https://piaseczynski.e-mapa.net>;
- Archiwum Wydziału Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Piasecznie;
- dokumenty otrzymane od Zamawiającego;
- Uchwała nr 1589/LII/2014 z dn.29.10.2014 r. w sprawie zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Piaseczno;
- dane zebrane z lokalnego rynku nieruchomości zabudowanych.

2. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI

2.1. STAN PRAWNY

Stan prawny nieruchomości uregulowany jest w księdze wieczystej Kw Nr WA5M/00248164/9 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych (załącznik).

Współwłaścicielem nieruchomości, w udziale 1/6 części, jest Robert Olak w upadłości, na podstawie: umowy sprzedaży z dnia 06.04.1997 r., Rep. A Nr 3012/97 (załącznik) i umowy o częściowy udział spadku i zniesienie współwłasności z dnia 10.06.2016 r., Rep. A Nr 1861/16.

Dział I-O księgi zgodny jest z danymi zawartymi w ewidencji gruntów (w zakresie nr ewidencyjnego działki i jej powierzchni). Nie ma ujawnionego budynku.

Dział I-Sp i Dział IV nie zawierają wpisów.

W Dziale III brak jest wpisów. Widnieje jedna wzmianka o wniosku:

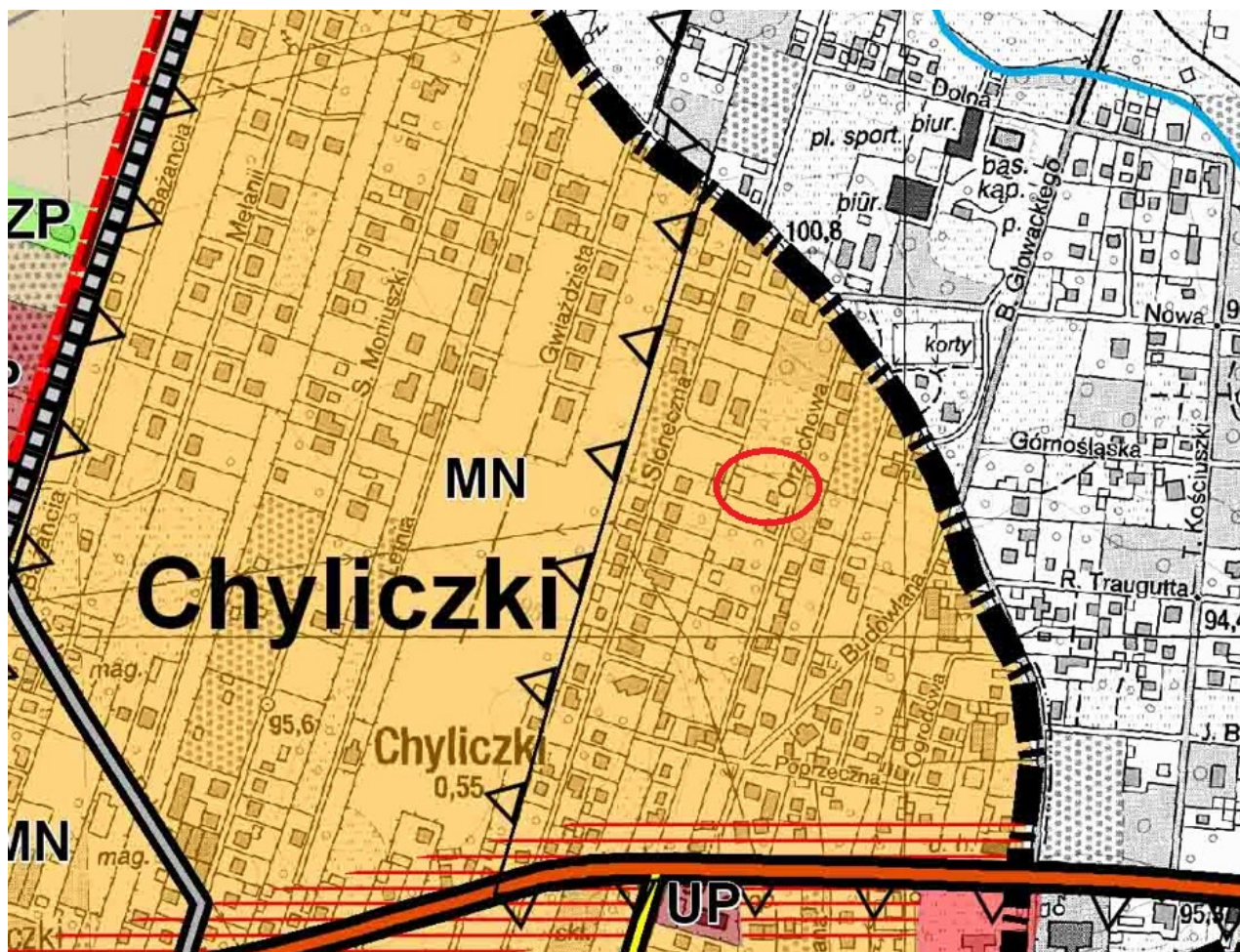
DZ. KW. / WA1I / 20048 / 24 / 1 - 2024-06-20, 09:50:22 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI.

Szczegółowy odpis z księgi wieczystej, wygenerowany ze strony <http://ekw.ms.gov.pl>, znajduje się w załącznikach niniejszego opracowania.

W dniu 30.08.2021 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIX Wydział Gospodarczy dla Spraw Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych w sprawie o sygn. akt XIX GU 1145/21 ogłosił upadłość Roberta Olaka (PESEL 61042202276, NIP 5211114536) jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej (załącznik).

2.2. PRZEZNACZENIE W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Przedmiotowa nieruchomość nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Obowiązuje Uchwała nr 1589/LII/2014 z dn.29.10.2014 r. w sprawie zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Piaseczno. Przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest na terenie oznaczonym symbolem (C-1) MN - strefa ekstensywnego rozwoju mieszkalnictwa jednorodzinnego i rozwoju usług turystycznych – tereny mieszkalnictwa jednorodzinnego.



Źródło: <https://bip.piaseczno.eu/arttykul/213/987/studium-uwurunkowan-i-kierunkow-zagospodarowania-przestrzennego-miasta-i-gminy-piaseczno-z-2014-roku>

Szczegółowe ustalenia dla strefy (C-1) MN znajdują się w załącznikach niniejszego opracowania.

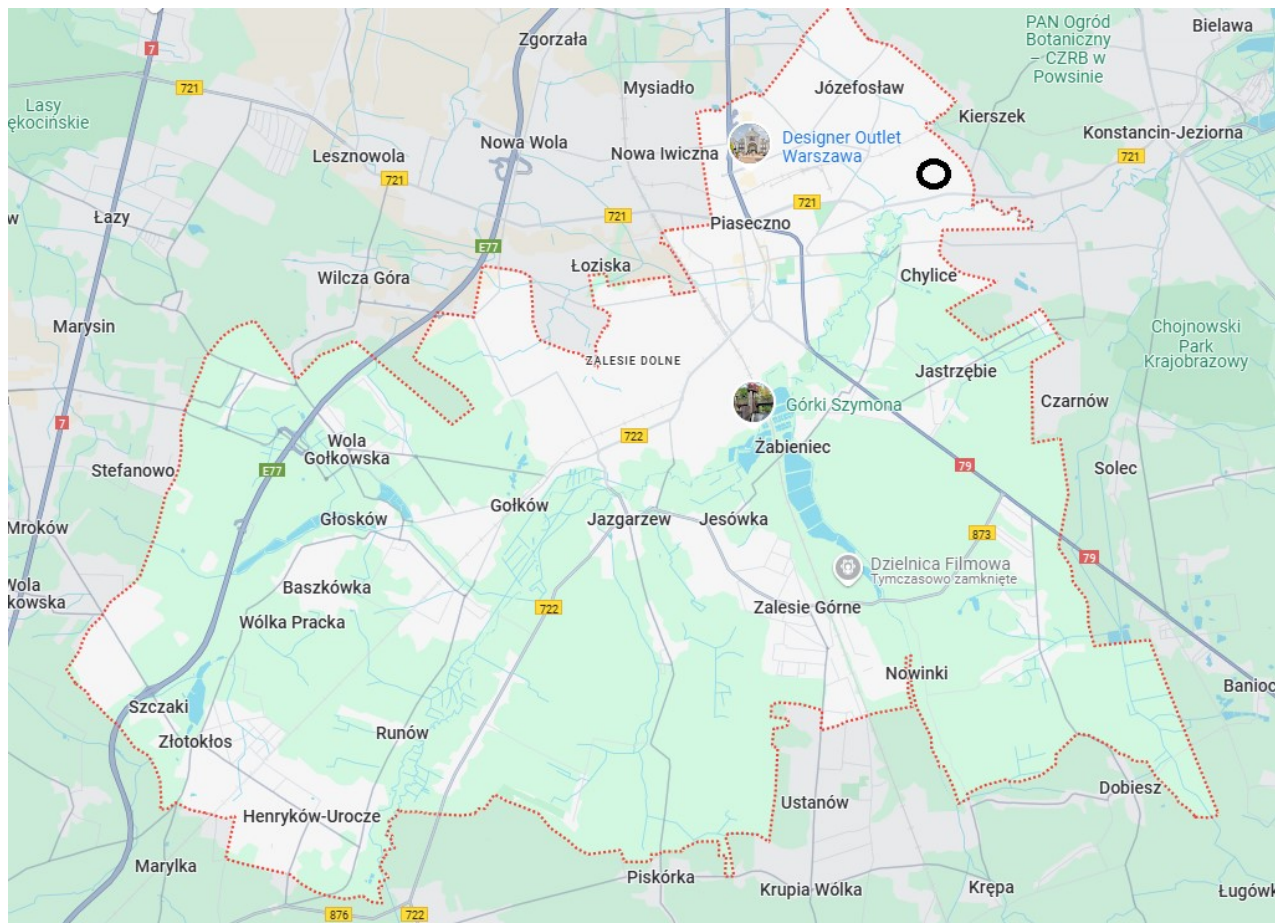
2.3. OPIS NIERUCHOMOŚCI ORAZ LOKALIZACJA

Piaseczno to jedna z gmin w województwie mazowieckim, leżąca w powiecie piaseczyńskim, tuż na południe od Warszawy. Jest to gmina o dynamicznie rozwijającym się charakterze, której granice obejmują zarówno teren zurbanizowany, jak i obszary wiejskie.

Piaseczno jest dobrze skomunikowane z Warszawą, co sprawia, że jest to atrakcyjne miejsce do zamieszkania dla osób pracujących w stolicy. Miasto leży blisko autostrady A2 oraz drogi ekspresowej S7, a także ma dogodny dostęp do transportu kolejowego, co zapewnia łatwy dojazd do Warszawy i innych miast regionu. Gmina Piaseczno obejmuje różnorodne tereny, w tym tereny zabudowane, pola uprawne, lasy oraz obszary chronione, jak np. dolina rzeki Jeziorki.

Piaseczno ma około 50 tysięcy mieszkańców, a gmina charakteryzuje się intensywnym wzrostem liczby ludności, głównie z powodu migracji do okolicznych wsi i osiedli. W ostatnich latach gmina przekształca się w ważny ośrodek usługowy, z dużą ilością sklepów, firm oraz placówek edukacyjnych i medycznych. Piaseczno jest również miejscem, gdzie rozwija się sektor budowlany, z rosnącą liczbą nowych inwestycji mieszkaniowych.

W gminie znajduje się wiele obiektów użyteczności publicznej, takich jak szkoły, przedszkola, biblioteki, ośrodki zdrowia oraz tereny sportowe. Dodatkowo gmina Piaseczno ma potencjał turystyczny, zwłaszcza w obszarze aktywnego wypoczynku i ekologii. Popularnymi miejscami rekreacyjnymi są m.in. jeziora, parki i tereny nad rzeką Jeziorką, które sprzyjają pieszym wędrowkom i sportom wodnym.



lokalizacja nieruchomości na tle Gminy, źródło: <https://www.google.pl/maps>

Chyliczki to malownicza wieś, znajdująca się w gminie Piaseczno, w jej północno-wschodniej części. Jest to miejscowość o charakterze podmiejskim, która korzysta z bliskości Warszawy, ale zachowuje spokojny, wiejski klimat.

Chyliczki mają długą historię sięgającą średniowiecza, choć w XIX wieku stały się bardziej znane z racji rozwoju przemysłu i budownictwa. W XX wieku, w szczególności po II wojnie światowej, Chyliczki stały się miejscem osiedlania się rodzin z Warszawy, co wpłynęło na rozwój zabudowy mieszkaniowej. Współczesne Chyliczki to przede wszystkim teren, gdzie dominuje zabudowa jednorodzinna i małe osiedla mieszkaniowe.

Wieś leży w pobliżu obszarów leśnych, co czyni ją atrakcyjnym miejscem dla osób szukających ciszy i kontaktu z naturą. Z racji bliskości Warszawy, Chyliczki są popularnym miejscem dla osób, które szukają spokojnego miejsca do życia, ale jednocześnie chcą mieć łatwy dostęp do stolicy. W Chyliczkach znajdują się liczne tereny rekreacyjne, które przyciągają mieszkańców do spacerów, biegania czy jazdy na rowerze.

W Chyliczkach znajduje się kilka podstawowych punktów usługowych, takich jak sklepy spożywcze, restauracje czy szkoły, ale mieszkańcy w razie potrzeby korzystają z infrastruktury Piaseczna. Miejscowość ma także charakterystyczną, niewielką społeczność, co sprzyja życiu w bardziej kameralnej atmosferze. Z racji bliskości większych ośrodków miejskich, w tym Piaseczna, Chyliczki oferują mieszkańcom zarówno dostęp do miejskich udogodnień, jak i życie w otoczeniu natury.

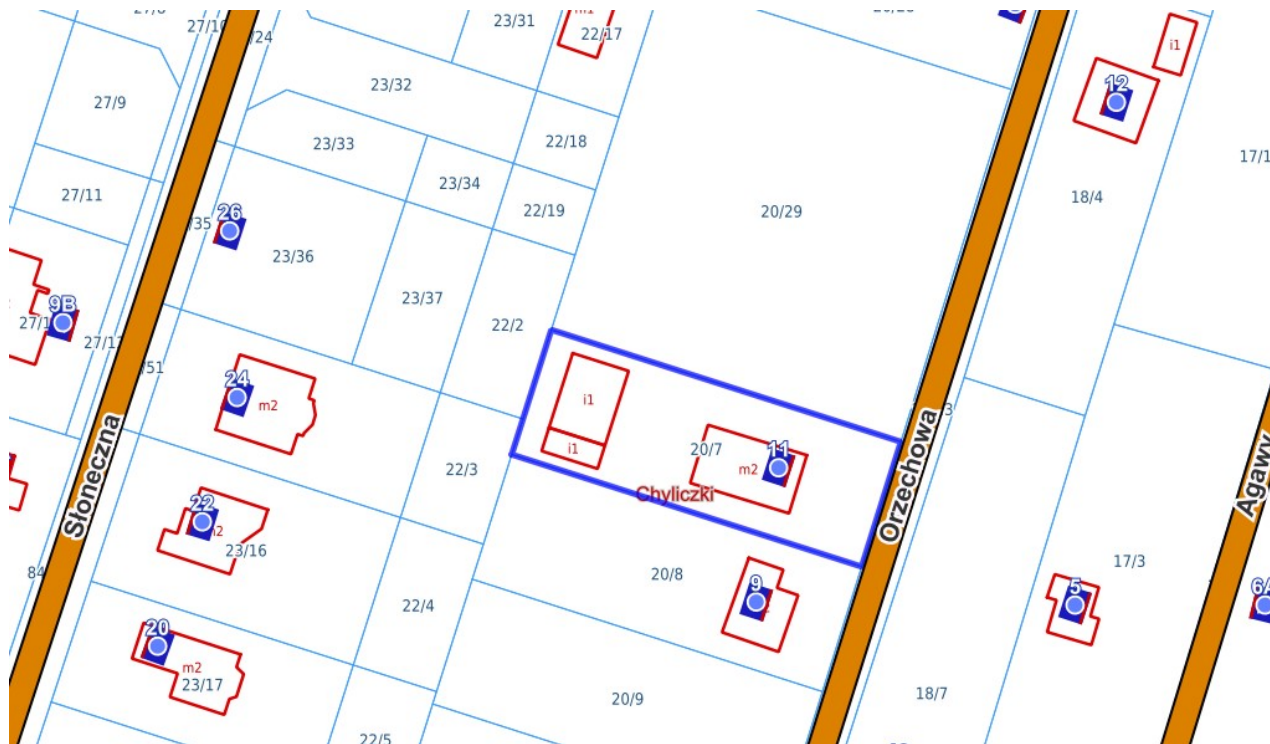
W ostatnich latach Chyliczki zyskują na popularności, a ich rozwój jest ściśle związany z rozbudową infrastruktury komunikacyjnej oraz napływem nowych mieszkańców. W przyszłości przewiduje się dalszy rozwój osiedli mieszkaniowych, a także rozbudowę oferty usługowej, co ma na celu zwiększenie komfortu życia mieszkańców.

Gmina Piaseczno, z Piasecznem jako głównym ośrodkiem, oferuje zarówno dynamicznie rozwijającą się infrastrukturę miejską, jak i piękne tereny wiejskie, jak Chyliczki, które przyciągają tych, którzy szukają spokoju, ale nie chcą rezygnować z bliskości dużych miast. To miejsce, które łączy walory urbanistyczne z naturalnym otoczeniem, oferując różnorodne opcje życia i pracy.

Przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest w północnej części miejscowości. Bezpośrednie otoczenie stanowią grunty zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi oraz działki niezabudowane.

Działka nr 20/7 znajduje się po zachodniej stronie ul. Orzechowej – drogi gminnej „ślepej” o nawierzchni gruntowej utwardzonej kruszywem kamiennym. Ma kształt zbliżony do prostokąta o szerokości ok. 20,5 m. Powierzchnia działki wynosi 1.188 m². Teren działki płaski, częściowo utwardzony kostką brukową. Ogrodzenie frontowe wykonane z pręseł stalowych mocowanych do murowanych z białej cegły słupków. Pozostałe granice z siatki stalowej bez cokołów.

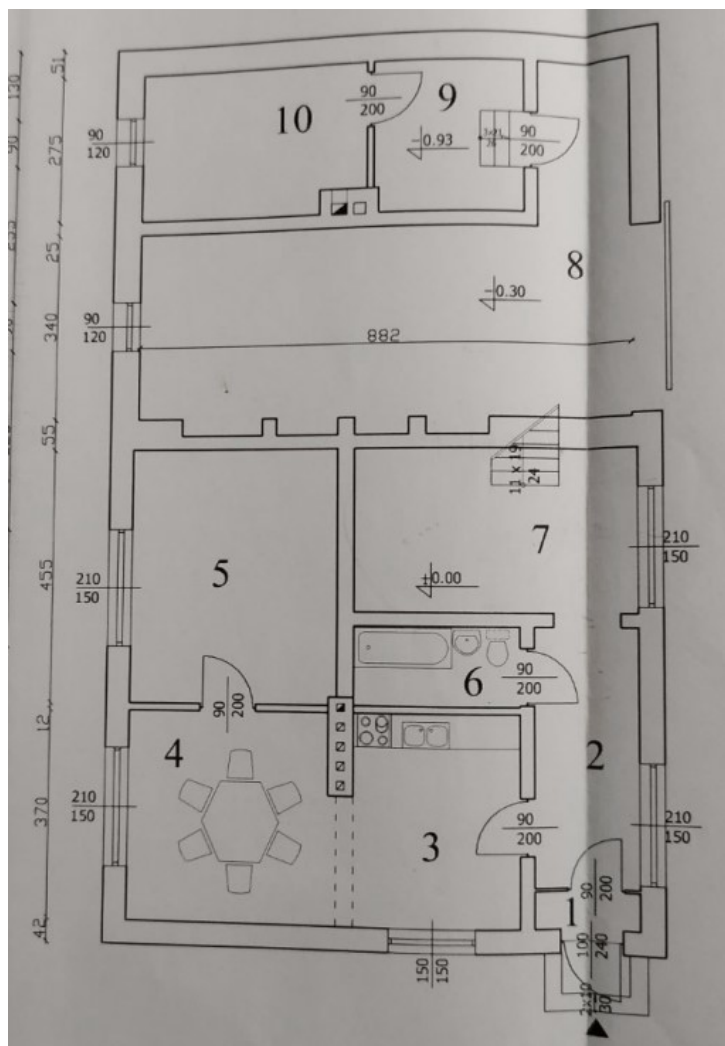
Na nieruchomości posadowiony jest budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej. W skrajnej części zachodniej znajduje się murowany budynek garażowo-warsztatowy. Pozostałą część działki stanowią chodniki i podjazd umożliwiające dostęp do budynku oraz zieleń urządzona.



źródło: <https://piaseczynski.e-mapa.net>

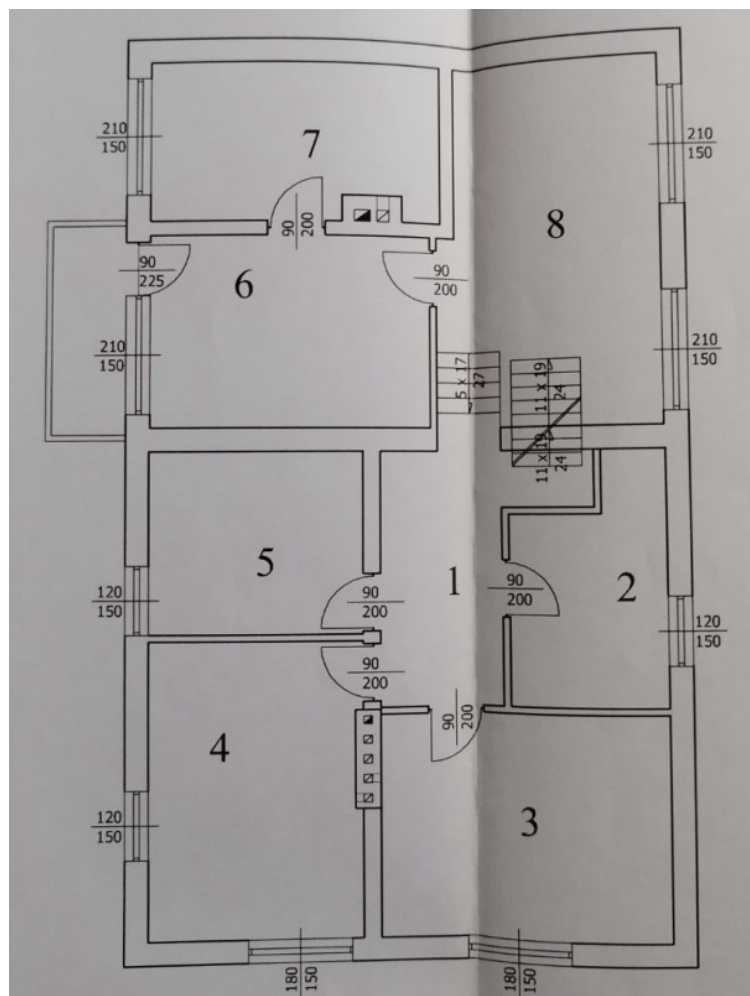
Budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej o powierzchni użytkowej 251,1 m². Budynek wykonany w technologii tradycyjnej, murowanej. Obiekt wybudowany w latach 70-tych XX w., rozbudowany w I dekadzie XXI w. Zewnętrzną elewację stanowi tynk akrylowy położony na styropianie gr. 10 cm. Dach dwuspadowy kryty blachodachówką. Strych wysoki niezaadaptowany na cele mieszkalne (surowy). Połacie dachu docieplone wełna mineralną z paroizolacją. Strop betonowy. Okna w stolarce plastikowej dwuszybowe z szybą zespoloną. Grzejniki c.o. aluminiowe. Schody wyłożone gresem; poręcze aluminiowe. Podczas oględzin nieruchomości udostępniono dokumentację techniczną, na podstawie której ustalono powierzchnię użytkową budynku na poziomie 251,1 m².

Parter –



1 WIATROŁAP	TERAKOTA	1.20 m ²
2 KOMUNIKACJA	TERAKOTA	8.30 m ²
3 KUCHNIA	TERAKOTA	10.75 m ²
4 JADALNIA	PARKIET	13.50 m ²
5 POKÓJ	PARKIET	16.80 m ²
6 ŁAZIENKA	TERAKOTA	4.05 m ²
7 HALL	PARKIET	14.05 m ²
8 GARAŻ	GRES	36.45 m ²
9 POM. GOSP.	GRES	7.25 m ²
10 KOTŁOWNIA	GRES	10.90 m ²
POW. PARTERU RAZEM		123.25 m ²

Piętro –



1 KOMUNIKACJA	TERAKOTA	11.45 m2
2 ŁAZIENKA	TERAKOTA	10.30 m2
3 POKÓJ	PARKIET	19.55 m2
4 POKÓJ	PARKIET	18.95 m2
5 GARDEROBA	PARKIET	11.90 m2
6 POKÓJ	PARKIET	16.70 m2
7 POKÓJ	PARKIET	14.10 m2
8 POKÓJ	PARKIET	24.90 m2
POW. PIĘTRA RAZEM		127.85 m2

Wszystkie media z sieci. C.o. zasilane dwufunkcyjnym kotłem gazowym. Stropy betonowe na szynach stalowych.

Na podstawie oględzin własnych przyjęto, że stan techniczny budynku jest na poziomie dobrym, standard wykończenia – średnim.

Budynek warsztatowo-garażowy, murowany, przykryty stropem betonowym i dachem dwuspadowym z blacha trapezową. P.u. – 99,3 m², wysokość – 3,83 m. Ściany otynkowane, posadzka betonowa, kanały naprawcze, dwie bramy wjazdowe i drzwi wejściowe typowe. Brak ogrzewania. Żadne media nie są doprowadzone do budynku.

3. WARUNKI WYKONANIA WYCENY

3.1. WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLONEJ WARTOŚCI

W toku niniejszej wyceny określona będzie wartość rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania – jest to wartość rynkowa nieruchomości, która w dalszym ciągu będzie wykorzystywana zgodnie z aktualnym sposobem jej użytkowania. Oznacza to, iż najbardziej prawdopodobne wykorzystanie nieruchomości jest:

- fizycznie możliwe,
- odpowiednio uzasadnione,
- prawnie dopuszczalne,
- ekonomicznie opłacalne,
- zapewniające najwyższą wartość wycenianej nieruchomości gruntowej.

Zgodnie z Krajowymi Standardami Wyceny (KSW) PFSRM, dla szacowanej nieruchomości optymalny sposób użytkowania jest jednocześnie aktualnym sposobem użytkowania, więc dla tego sposobu zostanie dokonane oszacowanie wartości rynkowej.

Zgodnie z Krajowym Standardem Wyceny KSWP1 wartość rynkowa (WR) stanowi najbardziej prawdopodobna cena możliwa do uzyskania na rynku w dniu wyceny przy przyjęciu następujących założeń:

- strony umowy są od siebie niezależne, nie działają w sytuacji przymusowej oraz mają stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.

Interpretacja definicji wartości rynkowej:

- najbardziej prawdopodobna cena oznacza wyrażoną w pieniądzu kwotę, którą rozsądnie biorąc, można uzyskać w transakcji rynkowej w dniu, na który została określona wartość,
- możliwa do uzyskania na rynku oznacza, iż wartość działki zabudowanej jest wielkością szacowaną, a nie kwotą ściśle określoną z góry lub faktycznie zapłaconą ceną,
- w dniu wyceny stawia wymóg, aby wartość rynkowa była właściwa w danym momencie, na który została określona. Wartość podana w operacie szacunkowym odzwierciedla stan rynku oraz uwarunkowania istniejące na datę określenia wartości.

Zgodnie z art. 151.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami *wartość rynkową nieruchomości 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 rozeznanie i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.*

Wartość rynkową określa się bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z nią podatków i opłat.

3.2. PROCEDURA SZACOWANIA

Przy wyborze podejścia i metody wyceny kierowano się zasadami określonymi w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami, który brzmi: *Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, funkcje wyznaczona dla niej w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach nieruchomości podobnych.*

Uwzględniając stan rynku lokalnego (ilość zawartych transakcji dotyczących zbycia prawa własności do nieruchomości zabudowanej), w celu określenia wartości rynkowej dla aktualnego sposobu użytkowania zastosowano:

- podejście porównawcze,
- metodę korygowania ceny średniej.

Art. 153 ust.1. Ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi: *Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Wartość nieruchomości koryguje się ze względu na cechy różniące te nieruchomości i ustala z uwzględnieniem zmian poziomu cen w skutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.*

Istotą podejścia porównawczego jest to, że racjonalnie myślący inwestor nie zapłaci za nieruchomość więcej od sumy, za którą mógłby nabyć nieruchomość o takich samych lub zbliżonych cechach.

W podejściu porównawczym podstawową czynnością jest zebranie danych o transakcjach kupna-sprzedaży dokonanych w badanym okresie na określonym wcześniej rynku lokalnym, a następnie ich weryfikacja ze względu na wiarygodność transakcji oraz stopień porównywalności pod względem cech wspólnych z nieruchomością podlegającą wycenie.

Przy metodzie korygowania ceny średniej – zgodnie z §8 pkt. 2 Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. 2023 poz. 1832) (...) *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.*

Na podstawie danych wymienionych w pkt. 1.8. niniejszego operatu, a przede wszystkim informacji o cenach uzyskanych z analizy aktów notarialnych dotyczących umów sprzedaży zabudowanych działek gruntu przeprowadzono niżej opisaną procedurę wyceny z zastosowaniem metody korygowania ceny średniej:

1. Ustalono rynek lokalny, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość, w szczególności poprzez określenie jego rodzaju, obszaru oraz okresu badania cen:

- rodzaj rynku: rynek prawa własności nieruchomości zabudowanych,
- obszar rynku: gmina Piaseczno, obręby Chyliczki i Chylce,

- okres badania cen transakcyjnych: lata 2023-2024 (transakcje dostępne do daty określenia wartości).
- 2. Ustalono cechy rynkowe wpływające w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku działek zabudowanych.
- 3. Określono liczbę i wagi cech rynkowych na podstawie bazy danych cenowych z rynku lokalnego.

Przyjęto założenie, iż wartość rynkowa szacowanej nieruchomości mieści się pomiędzy ceną minimalną ($C_{\min}$) a ceną maksymalną ($C_{\max}$), jakie znajdują się w zbiorze transakcji przyjętym do porównania, a ponadto:

- przy przyjęciu powyższych warunków brzegowych zastosować należy w procesie szacowania ogólną metodę interpolacji,
 - w przypadku, gdy wyceniana nieruchomość posiada cechy rynkowe korzystniejsze od cech działki o cenie maksymalnej, lub gorsze od cech działki o cenie minimalnej, należy stosować metodę ekstrapolacji.
- 4. Opisano wycenianą nieruchomość pod kątem cech rynkowych.
 - 5. Opisano nieruchomość o cenie minimalnej ($C_{\min}$) i nieruchomość o cenie maksymalnej ($C_{\max}$) w kontekście cech rynkowych.
 - 6. Określono cenę średnią ($C_{\text{śr}}$) z bazy danych cenowych oraz zakresu sumy czynników korygujących:

$$\frac{C_{\min}}{C_{\text{śr}}} \leq u_i \leq \frac{C_{\max}}{C_{\text{śr}}}$$

Powyższy zakres zapewni, że wartość rynkowa znajduje się pomiędzy $C_{\min}$ i $C_{\max}$.

- 7. Określono zakres współczynników korygujących poszczególnych cech.

Poszczególne współczynniki korygujące określa się osobno dla każdej cechy rynkowej podając zakres ich dopuszczalnych wartości w następujący sposób:

$$waga_i \times \left(\frac{C_{\min}}{C_{\text{śr}}} \right) \leq u_i \leq waga_i \times \left(\frac{C_{\max}}{C_{\text{śr}}} \right)$$

- 8. Określono jednostkową wartość rynkową wg wzoru:

$$W_X = C_{\text{śr}} \times \sum_{i=1}^n u_i \times K$$

gdzie:

W_X – wartość rynkowa 1 m² powierzchni użytkowej budynku,

u_i – wartości współczynników odzwierciedlających ocenę nieruchomości w aspekcie cech rynkowych, oznacza wielkość i -tego współczynnika korygującego,

$C_{\text{śr}}$ – średnia cena transakcyjna 1 m² powierzchni użytkowej budynku,

n – liczba współczynników odpowiadająca określonej wcześniej liczbie cech rynkowych nieruchomości zabudowanych lub gruntowych;

K – współczynnik korekcyjny (z zakresu 0,9 – 1,1) stosowany w przypadku szczególnych cech rynkowych nieruchomości szacowanej, wykraczających poza zbiór.

Należy podkreślić, że liczba współczynników jest równa określonej wcześniej liczbie cech rynkowych działek zabudowanych na danym rynku lokalnym.

Zakres sumy współczynników korygujących wynika z konieczności zachowania założenia mówiącego, że wartość szacowana powinna znaleźć się pomiędzy:

$$C_{min} \leq W_X \leq C_{max}$$

Po uwzględnieniu wzoru:

$$W_X = C_{\dot{s}r} \times \sum_{i=1}^n u_i \times K$$

otrzymamy:

$$C_{min} \leq C_{\dot{s}r} \times \sum_{i=1}^n u_i \leq C_{max}$$

Dzieląc obie strony nierówności przez $C_{\dot{s}r}$ ograniczamy zakres sumy współczynników korygujących, co przedstawia poniższy wzór:

$$\frac{C_{min}}{C_{\dot{s}r}} \leq \sum_{i=1}^n u_i \leq \frac{C_{max}}{C_{\dot{s}r}}$$

Ostateczna wartość prawa własności nieruchomości zabudowanej obliczona zostanie wg wzoru:

$$W_{CN} = W_X \times P$$

gdzie:

W_X – wartość rynkowa 1 m² powierzchni użytkowej budynku,

P – powierzchnia użytkowa budynku (251,1 m²).

4. WYCENA NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ

4.1. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU W ZAKRESIE CELU I SPOSOBU WYCENY

Analizy rynku dokonano na podstawie posiadanych danych rynkowych, dotyczących transakcji i ofert sprzedaży nieruchomości zabudowanych na wolnym rynku. Analizie poddano obszar obrębów Chyliczki i Chylice.

W metodzie korygowania ceny średniej posłużono się wybranymi transakcjami z bazy danych.

W celu przeprowadzenia wyceny zgromadzono następujące dane wyjściowe:

- informacje o cenach nieruchomości zabudowanych na terenie rynku lokalnego,
- informacje z istniejącej w aktach dokumentacji oraz wizji lokalnej dotyczącej lokalizacji, sąsiedztwa, kształtu i wielkości działki, stanu technicznego i standardu budynku oraz innych elementów cenotwórczych.

Analiza rynku nieruchomości zabudowanych.

Polski rynek nieruchomości, w przeciwieństwie do rynków Zachodniej Europy i USA, jest nadal rynkiem mieszkań, a nie domów. Oznacza to, że głównym przedmiotem obrotu na tym rynku są mieszkania w budynkach wielorodzinnych, a nie domy jednorodzinne.

Ma to związek nie tylko z tym, że w Polsce średni czas sprzedaży domu - licząc od momentu jego wystawienia na rynku do chwili zawarcia transakcji - jest ok. dwa razy dłuższy niż mieszkania. Tym samym płynność w tym segmencie rynku jest mniejsza.

Istotnymi powodami tłumaczącymi, dlaczego w Polsce transakcje kupna-sprzedaży dotyczą w przeważającej części mieszkań, są: brak dobrze rozwiniętej substancji mieszkaniowej, stały brak skutecznej rządowej polityki mieszkaniowej, a także przepisy prawne z ustawą o ochronie lokatorów na czele, które skutecznie zniechęcają inwestorów do realizowania dużych projektów mieszkaniowych z przeznaczeniem pod wynajem.

Jednakże jest jeszcze jedna ważna przyczyna - bardzo zła jakość dużej części starej zabudowy jednorodzinnej w Polsce, która na dodatek jako funkcjonalnie niedopasowana do dzisiejszych potrzeb jest mało atrakcyjna dla potencjalnych nabywców.

Należy wyraźnie zaznaczyć, że fundamentem tworzącego się dopiero rynku domów w pełnym tego słowa znaczeniu będą domy nowoczesne, w bardzo dobrym stanie technicznym, odpowiednio dopasowane do współczesnych potrzeb. W praktyce będą to domy nowo wybudowane, powstałe na przestrzeni ostatnich lat. Jeżeli chodzi o wspomniane dopasowanie do potrzeb, mamy tu na uwadze zmieniający się gwałtownie zarówno tryb życia, jak i model polskiej rodziny. Polacy coraz większą część dnia spędzają poza domem, a wielopokoleniowe rodziny mieszkające razem pod wspólnym dachem to dzisiaj rzadkość. Badania pokazują, że ponad 80% osób planujących budowę lub zakup domu jest zainteresowana budynkami o powierzchni poniżej 200 metrów.

Podsumowując, należy podkreślić, że decydując się na dom jednorodzinny i zakładając jego ewentualną późniejszą sprzedaż, powinno się raczej wybierać dom nowszy, funkcjonalny i w miarę możliwości nowoczesny, o metrażu mniejszym lub średnim (tj. do 150 metrów). Tym samym, obecnie inwestując w dom jednorodzinny, należy decydować się na budynek nowy, co w polskich warunkach - jeżeli mamy na myśli domy wolnostojące - oznacza raczej samodzielną budowę lub zakup na rynku pierwotnym.

Większość domów jednorodzinnych realizowana jest przez inwestorów indywidualnych, czyli rodziny budujące domy dla siebie i małe firmy budujące w ramach działalności gospodarczej. Pomimo symptomów stagnacji w budownictwie mieszkaniowym, sytuacja w segmencie budownictwa jednorodzinnego w 2024 r. była stabilna. Obserwowane są niewielkie wahania cen nieruchomości zabudowanych w małych miejscowościach jednak z tendencją do równowagi, dlatego nie zastosowano trendu czasowego związanego z kształtowaniem się cen transakcyjnych nieruchomości.

Analiza rynku nieruchomości zabudowanych domami mieszkalnymi w gminie Piaseczno:

Gmina Piaseczno, zlokalizowana w południowej części województwa mazowieckiego, w bezpośredniej bliskości Warszawy, jest jednym z najbardziej dynamicznie rozwijających się obszarów podmiejskich w regionie. Jest to miejsce atrakcyjne zarówno dla inwestorów, jak i osób prywatnych poszukujących domu jednorodzinnego lub nieruchomości w zabudowie szeregowej. Piaseczno łączy zalety życia w pobliżu stolicy z dostępem do przestronnych terenów, co czyni go idealnym miejscem do zamieszkania dla osób pracujących w Warszawie, ale pragnących mieszkać w spokojniejszym, bardziej kameralnym otoczeniu.

1. Trendy na rynku nieruchomości

W ostatnich latach rynek nieruchomości w Piasecznie doświadcza dynamicznego wzrostu, zarówno w segmencie domów jednorodzinnych, jak i mieszkań w zabudowie szeregowej czy bliźniaczej. Wpływ na to mają następujące czynniki:

Bliskość Warszawy: Piaseczno leży w bezpośrednim sąsiedztwie Warszawy, co sprawia, że jest to popularne miejsce do zamieszkania dla osób pracujących w stolicy. Dogodne połączenia komunikacyjne (droga ekspresowa S7, autostrada A2, linie kolejowe) umożliwiają szybki dojazd do Warszawy.

Wzrost liczby ludności: Gmina Piaseczno z roku na rok przyciąga nowych mieszkańców, głównie z powodu coraz lepszej infrastruktury, rozwoju usług i większej liczby nowych inwestycji mieszkaniowych. Wzrost liczby ludności wpływa na rosnące zapotrzebowanie na nieruchomości.

Wysokie ceny ziemi i nieruchomości: Z uwagi na rozwój oraz atrakcyjność lokalizacji, ceny nieruchomości w gminie Piaseczno rosną, chociaż nadal są niższe niż w centralnej Warszawie, co czyni tę lokalizację bardziej dostępną dla osób szukających przestronnych domów.

2. Rodzaje nieruchomości

Na rynku nieruchomości zabudowanych domami mieszkalnymi w Piasecznie można wyróżnić kilka głównych typów nieruchomości:

Domy jednorodzinne: Są to najpopularniejsze nieruchomości w Piasecznie i jego okolicach. Wznoszone zarówno w ramach większych osiedli, jak i jako niezależne inwestycje. Domy te charakteryzują się różnorodną wielkością, stylem i standardem. W zależności od lokalizacji, ceny domów mogą się różnić – w bardziej centralnych częściach Piaseczna ceny są wyższe, natomiast na obrzeżach, w miejscowościach takich jak Chyliczki czy Zalesie Górne, ceny są bardziej przystępne.

Zabudowa szeregowa i bliźniacza: W ostatnich latach obserwuje się wzrost liczby inwestycji mieszkaniowych w zabudowie szeregowej oraz bliźniaczej. Takie nieruchomości są popularne wśród młodszych rodzin, które szukają tańszych alternatyw dla domów jednorodzinnych. Z racji swojej funkcjonalności, zabudowa ta znajduje się w miejscowościach z dobrym dostępem do infrastruktury oraz transportu.

Domy deweloperskie: W gminie Piaseczno wciąż powstają nowe inwestycje deweloperskie, w tym osiedla domów jednorodzinnych, domów w zabudowie szeregowej i bliźniaczej. Deweloperzy oferują różnorodne opcje – od domów o mniejszych metrażach, po luksusowe rezydencje. Nowe inwestycje często przyciągają osoby szukające nowoczesnych rozwiązań, z przestronnymi ogrodami i wysokim standardem wykończenia.

3. Ceny nieruchomości

Ceny nieruchomości w gminie Piaseczno, szczególnie w ostatnich kilku latach, wykazują tendencję wzrostową. Średnia cena za m² domu w gminie Piaseczno w 2023 roku wahała się od około 6.000 do 10.000 zł, w zależności od lokalizacji, metrażu oraz standardu. Ceny w bardziej popularnych częściach gminy (takich jak Piaseczno czy Zalesie Dolne) mogą przekroczyć 10.000 zł za m², zwłaszcza dla nowych lub luksusowych inwestycji.

Domy jednorodzinne: Ceny domów jednorodzinnych w Piasecznie zależą głównie od metrażu, lokalizacji oraz standardu wykończenia. Dla nowych domów w centralnej części gminy ceny mogą wynosić od 700.000 zł do 2.000.000 zł, w zależności od wielkości oraz lokalizacji.

Zabudowa szeregowa: Ceny nieruchomości w zabudowie szeregowej w Piasecznie wahają się w granicach 500.000 zł do 1.500.000 zł. Wartość tej zabudowy jest zależna od wielkości mieszkania, standardu wykończenia oraz jego usytuowania w obrębie większego osiedla.

4. Czynniki wpływające na ceny i popyt

Na ceny nieruchomości w gminie Piaseczno wpływają następujące czynniki:

Bliskość Warszawy: Gmina Piaseczno cieszy się dużym zainteresowaniem ze strony osób pracujących w Warszawie, które szukają nieruchomości w spokojniejszym otoczeniu. Bliskość stolicy oraz dobry dostęp do transportu publicznego sprawiają, że Piaseczno jest atrakcyjne dla rodzin, które szukają wygodnego dojazdu do pracy.

Infrastruktura: Szybki rozwój infrastruktury, w tym nowych dróg, szkół, przedszkoli, obiektów rekreacyjnych oraz centrów handlowych, wpływa na wzrost atrakcyjności lokalnych nieruchomości.

Zmiany demograficzne: Wzrost liczby mieszkańców oraz przybywanie nowych inwestycji deweloperskich wpływa na rosnące zapotrzebowanie na domy. Młodsze rodziny, które chcą uciec od zgiełku miasta, ale równocześnie mieć blisko do Warszawy, wybierają Piaseczno jako idealne miejsce do zamieszkania.

Atrakcyjność lokalizacji: Niektóre miejscowości w gminie Piaseczno, takie jak Zalesie Górne, Chyliczki, czy Piaseczno w bezpośrednim sąsiedztwie, zyskują na wartości z racji swojej malowniczej lokalizacji oraz bliskości do natury.

5. Perspektywy rozwoju rynku nieruchomości

W perspektywie najbliższych lat rynek nieruchomości w Piasecznie ma przed sobą dalszy rozwój. W związku z rosnącym zainteresowaniem i przewidywanym wzrostem liczby ludności, istnieje potencjał dalszego wzrostu cen. Piaseczno jest jednym z najszybciej rozwijających się regionów podmiejskich Warszawy, co zwiększa atrakcyjność inwestycyjną tej gminy. Inwestycje w infrastrukturę transportową, edukacyjną oraz sportową, a także dalszy rozwój nowych osiedli, powinny w przyszłości wspierać dalszy wzrost cen nieruchomości.

Rynek nieruchomości w gminie Piaseczno, szczególnie domów mieszkalnych, jest dynamiczny i wciąż rozwijający się. Bliskość Warszawy, rozwój infrastruktury, oraz rosnące zainteresowanie tą lokalizacją sprawiają, że Piaseczno jest jednym z najbardziej atrakcyjnych rynków podmiejskich w regionie. Ceny nieruchomości są zróżnicowane, zależnie od lokalizacji, typu zabudowy oraz standardu, ale ogólnie obserwuje się tendencję wzrostu, szczególnie w centralnych częściach gminy oraz nowych inwestycjach deweloperskich.

Do analizy wybrano kilkanaście transakcji przeprowadzonych w latach 2023-2024 dotyczących nieruchomości zabudowanych, zlokalizowanych na obszarze obrębów Chyliczki i Chylice. Obecnie ceny ofertowe gruntów zabudowanych kształtują się w przedziale od 8.000 zł do nawet 12.000 zł za 1 m² powierzchni użytkowej budynku. Nie ma to jednak odzwierciedlenia w cenach transakcyjnych. Tu ceny zawierają się między 7.600 a 11.900 zł za 1 m² p.u. Stwierdzono, że popyt na działki zabudowane i niezabudowane na analizowany teren w ostatnim roku nie wykazywał trendów wzrostowych i z tych powodów nie zachodzi konieczność dla aktualizacji cen transakcyjnych.

W wyniku badania zależności ceny transakcyjnej od cech rynkowych nieruchomości sprzedanych na wolnym rynku ustalono, że nabywcy uzależniają cenę m.in. od powierzchni działki, wieku budynku, jego architektury i standardu wykończenia, ale przede wszystkim od lokalizacji, czyli położenia względem siedziby Gminy, ważnych tras komunikacyjnych.

4.2. OKREŚLENIE CECH RYNKOWYCH

Cechy rynkowe nieruchomości są to takie atrybuty, co do których można stwierdzić, że wpływają na poziom cen na danym rynku nieruchomości. Kryteria wyboru tych cech wynikają zatem z rynkowych cech nieruchomości.

Dobór cech dostosowany został do najistotniejszych i najważniejszych różnic między nieruchomością szacowaną a nieruchomościami przyjętymi do porównania. Zastosowane cechy najlepiej oddają wpływ na szukaną wartość w zestawieniu z rodzajem nieruchomości sprzedanych.

Analizując zespół cech nieruchomości zabudowanych wyodrębniono te, które różnicują nieruchomości, i które, jak wynika z zachowań kupujących, mają najistotniejszy wpływ na wartość nieruchomości, będącej przedmiotem wyceny.

Cechy te można uporządkować i opisać następująco:

1. Lokalizacja – atrakcyjność położenia, odległość od punktów handlowych, usługowych i komunikacyjnych:
 - (a) bardzo atrakcyjna – nieruchomości zlokalizowane w miejscach cieszących się dużym popytem, z dobrą dostępnością komunikacyjną, w pobliżu punkty handlowe i usługowe, obiekty użyteczności publicznej. Bliskość głównych szlaków komunikacyjnych;
 - (b) atrakcyjna – średnio rozwinięta infrastruktura drogowa, połączenia komunikacyjne, z ograniczonym dostępem do obiektów handlowo-usługowych, komunikacji publicznej;
 - (c) przeciętna – nieruchomości położone w miejscach o niedogodnych połączeniach komunikacyjnych, z niedogodnym dostępem do obiektów handlowo-usługowych, komunikacji publicznej.
2. Wielkość działki –
 - (a) bardzo dobra – powierzchnia powyżej 2.000 m²;
 - (b) dobra – powierzchnia od 1.000 do 2.000 m²;
 - (c) słaba – powierzchnia poniżej 1.000 m².
3. Zagospodarowanie terenu –
 - (a) dobre – teren działki urządzony, z pielęgnowaną roślinnością;
 - (b) słabe – teren działki średnio utrzymany, roślinność ogrodowa zaniedbana, pielęgnowana sporadycznie.
4. Standard i funkcjonalność budynku –
 - (a) wysoki – nowoczesna architektura bryły budynku oraz nowoczesne elementy wykończenia zewnętrznego i wewnętrznego, ochrona obiektu, automatyka bram i garaży;
 - (b) średni – budynek w tradycyjnej architekturze z typowymi elementami wykończenia, brak ochrony;
 - (c) niski – budynek o typowej architekturze, stawiany w latach wcześniejszych, dawne (pierwotne) elementy wyposażenia i wykończenia lub obiekt nie w pełni wykończony, wymagający jeszcze wielu dodatkowych prac budowlanych;
5. Stan techniczny budynku –
 - (a) bardzo dobry – budynek nowy lub budynek, w którym prowadzona jest stale gospodarka remontowa;
 - (b) dobry – budynek, w którym przeprowadzono remonty. Ze średnim zużyciem technicznym;
 - (c) zły – budynek do generalnego remonty lub wykończenia, widoczna degradacja elementów konstrukcyjnych.

6. Powierzchnia użytkowa –

- (a) odpowiednia – budynek do 150 m²,
- (b) duża – budynek od 150 m² do 200 m²,
- (c) bardzo duża – budynek ponad 200 m².

4.3. OPIS WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI POD KĄTEM CECH RYNKOWYCH

1. Lokalizacja, przeciętna – nieruchomość położona we wsi Chyliczki, przy drodze gruntowej „ślepej”; w pobliżu brak punktów handlowych.
2. Wielkość działki, dobra – powierzchnia gruntu to 1.188 m².
3. Zagospodarowanie terenu, słabe – teren ogrodzony głównie siatką, roślinność ogrodowa zaniedbana, utwardzenia podniszczzone.
4. Standard i funkcjonalność budynku, średni – obiekt o typowej architekturze, wewnątrz wykończone typowo.
5. Stan techniczny budynku, dobry – obiekt nie wykazuje wad technicznych.
6. Powierzchnia użytkowa, bardzo duża – obiekt o p.u. 251,1 m².

4.4. WYKAZ TRANSAKCJI PRZYJĘTYCH DLA OKREŚLENIA CENY ŚREDNIEJ

Tabela 1

L.p.	Data transakcji	Obręb	Nr aktu notarialnego Rep. A Nr	Powierzchnia użytkowa budynku (m ²)	Powierzchnia działki (m ²)	Cena transakcyjna (zł)	Cena transakcyjna za 1 m ² pow. użytkowej (zł)
1.	11.05.2023	Chyliczki	2979/23	155,1	1.012	1.560.000	10.058
2.	22.05.2023	Chyliczki	7473/23	309,8	1.244	2.424.000	7.824
3.	27.07.2023	Chylice	5150/23	343,8	1.480	1.970.000	5.730
4.	10.08.2023	Chylice	4815/23	178,5	901	1.550.000	8.683
5.	23.08.2023	Chyliczki	6360/23	176,9	464	1.600.000	9.045
6.	01.09.2023	Chyliczki	2417/23	186,0	492	1.550.000	8.333
7.	19.09.2023	Chyliczki	43124/23	138,8	920	1.600.000	11.527
8.	16.02.2024	Chylice	407/24	146,6	975	1.374.400	9.375
9.	07.03.2024	Chylice	397/24	178,5	562	1.700.000	9.524
10.	28.03.2024	Chylice	1521/24	340,0	3.189	5.800.000	17.059
11.	26.04.2024	Chylice	2195/24	175,7	1.222	1.499.000	8.532
12.	10.05.2024	Chyliczki	945/24	189,0	450	2.240.000	11.852
13.	16.05.2024	Chylice	3507/24	179,4	934	1.700.000	9.476
14.	27.05.2024	Chyliczki	1905/24	139,5	1.190	1.250.000	8.961
15.	09.07.2024	Chylice	3181/24	360,4	1.667	3.500.000	9.711
16.	11.07.2024	Chyliczki	2285/24	115,6	1.000	940.000	8.131
17.	16.09.2024	Chyliczki	5594/24	193,4	385	1.479.000	7.647

Transakcje skrajne, zaznaczone kolorem szarym, zostały odrzucone.

Na podstawie powyższej tabeli określono cenę minimalną oraz cenę maksymalną w próbce reprezentacyjnej:

$$C_{\min} = 7.647 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\max} = 11.852 \text{ zł/m}^2$$

4.4.1. Obliczenie ceny średniej

$$C_{\text{śr}} = \frac{C_1 + C_2 + \dots + C_{15}}{15}$$

$$C_{\text{śr}} = 9.245 \text{ zł/m}^2$$

Położenie ceny średniej w przedziale:

$$P_{c\text{ś}} = \frac{C_{\text{śr}} - C_{\text{min}}}{C_{\text{max}} - C_{\text{min}}}$$

gdzie:

$P_{c\text{ś}}$ – położenie ceny średniej w przedziale

$C_{\text{śr}}$ – cena średnia ze zbioru nieruchomości podobnych

C_{min} – cena minimalna w zbiorze nieruchomości podobnych

C_{max} – cena maksymalna w zbiorze nieruchomości podobnych

$$P_{c\text{ś}} = \frac{9.245 - 7.647}{11.852 - 7.647} = 0,38$$

4.4.2. Określenie zakresu współczynników korygujących

Granica dolna (Gd) =

$$\frac{C_{\text{min}}}{C_{\text{śr}}} = \frac{7.647}{9.245} = 0,83$$

Granica górna (Gg) =

$$\frac{C_{\text{max}}}{C_{\text{śr}}} = \frac{11.852}{9.245} = 1,28$$

4.5. OKREŚLENIE WAG CECH RYNKOWYCH

Wagi cech ustalono na podstawie badania preferencji nabywców, uzyskane w toku analiz własnych oraz od pośredników w obrocie nieruchomościami.

Tabela 2

L.p.	CECHY RYNKOWE	PROCENTOWY WPŁYW NA WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI (WAGI CECH)
1.	Lokalizacja	30
2.	Wielkość działki	5
3.	Zagospodarowanie terenu	5
4.	Standard i funkcjonalność budynku	20
5.	Stan techniczny budynku	25
6.	Powierzchnia użytkowa	15
RAZEM		100

Tabela 3

L.p.	CECHY RYNKOWE	PARAMETRY CECH RYNKOWYCH NIERUCHOMOŚCI SZACOWANEJ
1.	Lokalizacja	przeciętna
2.	Wielkość działki	dobra
3.	Zagospodarowanie terenu	słabe
4.	Standard i funkcjonalność budynku	średni
5.	Stan techniczny budynku	dobry
6.	Powierzchnia użytkowa	bardzo duża

4.6. OKREŚLENIE WARTOŚCI JEDNOSTKOWEJ

Tabela 4

L.p.	Cechy rynkowe	Waga współczynnika (%)	Zakres współczynników korygujących	Wartość współczynnika (u_i)
1.	Lokalizacja	30	0,249 – 0,384	0,249
2.	Wielkość działki	5	0,0415 – 0,064	0,0495*
3.	Zagospodarowanie terenu	5	0,0415 – 0,064	0,0415
4.	Standard i funkcjonalność budynku	20	0,166 – 0,256	0,200**
5.	Stan techniczny budynku	25	0,2075 – 0,320	0,2505***
6.	Powierzchnia użytkowa	15	0,1245 – 0,192	0,1245
RAZEM		100	0,83 – 1,28	0,915

*0,064 – 0,0415 = 0,0225

0,0225 x 0,38 = 0,008

0,008 + 0,0415 = **0,0495**

**0,256 – 0,166 = 0,090

0,090 x 0,38 = 0,034

0,034 + 0,166 = **0,200**

***0,320 – 0,2075 = 0,1125

0,1125 x 0,38 = 0,043

0,043 + 0,2075 = **0,2505**

Na podstawie powyższej tabeli określono wartość rynkową 1 m² pow. użytkowej budynku wraz z gruntem (współczynnik korekcyjny K przyjęto na poziomie 1,02 ze względu na istniejący budynek garażowo-warsztatowy).

$$W_X = C_{sr} \times \sum_{i=1}^n u_i \times K$$

$$W_N = 9.245 \text{ zł/m}^2 \times 0,915 \times 1,02 = 8.628,36 \text{ zł/m}^2 \text{ pow. użytkowej}$$

4.7. USTALENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ I WARTOŚCI UDZIAŁU

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości zabudowanej, położonej we wsi Chyliczki w gm. Piaseczno, wg aktualnego stanu i aktualnego poziomu cen wynosi:

$$W_{CN} = 8.628,36 \text{ zł/m}^2 \times 251,1 \text{ m}^2$$

$$W_{CN} = 2.166.581,20 \text{ zł}$$

Wartość rynkową nieruchomości ustalono na poziomie –

$$W_{CN} = 2.166.580 \text{ zł}$$

słownie: dwa miliony sto sześćdziesiąt sześć tysięcy pięćset osiemdziesiąt złotych

Wartość rynkowa prawa własności udziału 1/6 części w nieruchomości zabudowanej, wg aktualnego stanu i aktualnego poziomu cen wynosi:

$$W_{CN} = 2.166.580 \text{ zł} \times 1/6$$

Wartość rynkową udziału w nieruchomości ustalono na poziomie –

$$W_{CN} = 361.100 \text{ zł}$$

słownie: trzysta sześćdziesiąt jeden tysięcy sto złotych

6. WNIOSKI KOŃCOWE

Oszacowana wyżej kwota jest wartością rynkową prawa własności nieruchomości zabudowanej, rozumianą jako najbardziej prawdopodobna cena możliwa do osiągnięcia na wolnym rynku. Ustalona została przy wykorzystaniu metody korygowania ceny średniej, na podstawie cen transakcyjnych nieruchomości zabudowanych jakie uzyskane zostały w wyniku transakcji wolnorynkowych.

Oszacowana wartość uwzględnia m.in. położenie nieruchomości, wielkość gruntu i budynku, stan techniczny budynku i jego standard oraz zagospodarowanie działki. Wartość jednostkowa nieruchomości ze względu na swoje parametry cech rynkowych, zawiera się w przedziale $\Delta C [C_{min.}, C_{max}]$.

7. OKREŚLENIE WARTOŚCI WYMUSZONEJ

„Wartość dla wymuszonej sprzedaży jest to kwota pieniężna, którą można otrzymać z tytułu sprzedaży nieruchomości w przypadku, gdy sprzedający działa pod przymusem oraz w czasie, który jest zbyt krótkim, dla spełnienia wymogu odpowiedniego eksponowania nieruchomości na rynku zawartego w definicji wartości rynkowej.

Przy określeniu wartości dla wymuszonej sprzedaży należy wziąć pod uwagę, że zbywca znajduje się w sytuacji przymusowej, co powoduje, że czas eksponowania nieruchomości na rynku jest zwykle zbyt krótki, aby uzyskać cenę rynkową.” – Krajowe Standardy Wyceny Podstawy Nr 2 *Wartości Inne Niż Wartość Rynkowa*.

Przedmiotowa nieruchomości może być przeznaczona do sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, zatem nie będą spełnione warunki definicji wartości rynkowej.

W przypadku przedmiotowej nieruchomości, uwzględniając charakter i lokalizację na rynku lokalnym, wartość wymuszoną dla sprzedaży w postępowaniu upadłościowym można przyjąć na poziomie 75% oszacowanej wartości rynkowej, w myśl art. 965 kpc:

$$WRW = 2.166.580 \text{ zł} \times 75\% = 1.624.930 \text{ zł}$$

słownie: jeden milion sześćset dwadzieścia cztery tysiące dziewięćset trzydzieści złotych

Udział 1/6 części:

$$WRW = 361.100 \text{ zł} \times 75\% = 270.820 \text{ zł}$$

słownie: dwieście siedemdziesiąt tysięcy osiemset dwadzieścia złotych

OPRACOWAŁ –

8. UWAGI I ZASTRZEŻENIA

- operat zawiera 25 ponumerowanych stron,
- operat sporządzony został w 1 egzemplarzu z podpisem kwalifikowanym, wyłącznie dla celu określonego w punkcie 1.4.,
- niniejsze opracowanie sporządził rzeczoznawca majątkowy posiadający numer uprawnień 2957,
- rzeczoznawca potwierdza, że posiada wystarczającą wiedzę o rynku właściwym dla przedmiotu wyceny, rozumie przedmiot i cel wyceny oraz posiada odpowiednie umiejętności wymagane do tego, aby wykonać wycenę w sposób kompetentny,
- rzeczoznawca potwierdza, że w celu zapewnienia obiektywnej wyceny działał w sposób niezależny i bezstronny,
- autor nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne zatajone fakty dotyczące stanu prawnego nieruchomości,
- operat nie może być kopiowany, udostępniany osobom trzecim ani opublikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez pisemnej zgody autora;
- autor nie ponosi odpowiedzialności wobec osób trzecich;
- ustalona wartość na datę wyceny odzwierciedla stan rynku w dniu wyceny i wynika z przyjętej metodologii, dokonanych obliczeń oraz konfrontacji z danymi uzyskanymi z analizy i charakterystyki lokalnego rynku nieruchomości zabudowanych;
- ustalona wartość nieruchomości nie uwzględnia podatków i opłat, jakie potencjalny nabywca byłby zobowiązany zapłacić w związku z jego nabyciem;
- rzeczoznawca zastrzega sobie prawo dokonania korekty oszacowania wartości, jeżeli po dacie oddania niniejszego operatu ujawnią się okoliczności lub fakty, nieznane mu w chwili sporządzania opracowania, a wywierające wpływ na określenie tej wartości;
- wysokość oszacowanej wartości zależy od czynników zewnętrznych, a w szczególności od sytuacji panującej na lokalnym rynku domów jednorodzinnych. Kwota oszacowania jest zatem kwotą wyliczoną na konkretną datę i w przypadku odniesienia jej do innej daty powinna podlegać odpowiedniej aktualizacji;
- operat został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny, opracowanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

9. ZAŁĄCZNIKI

- postanowienia o ogłoszeniu upadłości;
- odpis z księgi wieczystej wygenerowany ze strony <http://ekw.ms.gov.pl>;
- umowa sprzedaży z dnia 06.04.1997 r.;
- fragment tekstu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;
- Decyzja Prezesa Sądu Okręgowego w Warszawie i Decyzja Prezesa Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie o ustanowieniu biegłym sądowym na kolejne kadencje;
- polisa OC rzeczoznawcy majątkowego;
- dokumentacja fotograficzna.

Z A E A C Z N I K I

Sygn. akt: XIX GU 1145/21

POSTANOWIENIE

Dnia 30 sierpnia 2021 roku

Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIX Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych w składzie:

Przewodniczący: asesor sądowy Tomasz Pisarski
po rozpoznaniu w dniu 30 sierpnia 2021 roku w Warszawie
na posiedzeniu niejawnym
sprawy z wniosku dłużnika Roberta Olaka (Olak)
o ogłoszenie upadłości dłużnika – osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej
postanawia:

1. ogłosić upadłość Roberta Olaka (Olak) zamieszkałego w miejscowości Chyliczki przy ulicy Orzechowej 11 (kod pocztowy: 05-500), PESEL 61042202276, NIP 5211114536 jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej;
2. określić, że postępowanie upadłościowe będzie prowadzone w trybie określonym w art. 491¹ ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku – Prawo upadłościowe (tekst jedn.: Dz. U. z 2019 r., poz. 498 ze zm.);
3. wyznaczyć syndyka w osobie Mikołaja Lenarta (numer licencji doradcy restrukturyzacyjnego: 1043);
4. wezwać wierzycieli upadłego do zgłoszenia swoich wierzytelności syndykowi, na wskazany przez niego w obwieszczeniu adres, w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Monitorze Sądowym i Gospodarczym;
5. wezwać osoby, którym przysługują prawa oraz prawa i roszczenia osobiste ciężące na nieruchomościach należących do upadłego, jeżeli nie zostały ujawnione w księdze wieczystej, do ich zgłoszenia sędziemu wyznaczonemu w sprawie (na adres: Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIX Wydział Gospodarczy, ul. Czerniakowska 100A, 00-454 Warszawa) w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Monitorze Sądowym i Gospodarczym, pod rygorem utraty prawa powoływania się na nie w postępowaniu upadłościowym;
6. wskazać, że podstawą jurysdykcji sądów polskich jest art. 3 ust. 1 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (WE) nr 2015/848 z dnia 20 maja 2015 roku w sprawie postępowania upadłościowego, a wszczęte postępowanie ma charakter głównego postępowania upadłościowego;
7. przyznać syndykowi Mikołajowi Lenartowi zaliczkę na pokrycie kosztów postępowania w kwocie 4.000 zł (cztery tysiące złotych) oraz zarządzić jej niezwłoczną wypłatę tymczasowo ze środków Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy w Warszawie na rachunek bankowy syndyka o numerze: 51 1140 2017 0000 4302 1144 1997.

/asesor sądowy Tomasz Pisarski/



Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie

stwierdza, że niniejsze orzeczenie jest prawomocne.

REFERENDARZ SĄDOWY

Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie

Warszawa, dnia

06.09.2021

Sędzia
Anna Biskup

Za zgodność z oryginałem

STAZYSTA

Sekretarz Sądowy
Natalia Czarnocka

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Numer bieżący nieruchomości	2	Nr podstawy wpisu	1
-----------------------------	---	-------------------	---

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki		20/7		1, 6, 7
Identyfikator działki		141804_5.0009.20/7		
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)		0009, CHYLICZKI		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	MAZOWIECKIE, PIASECZYŃSKI, PIASECZNO, CHYLICZKI	
Ulica		ORZECHOWA 11		
Sposób korzystania		B - TERENY MIESZKANIOWE		

Obszar całej nieruchomości	0,1188 HA	Nr podstawy wpisu	1
----------------------------	-----------	-------------------	---

Komentarz do migracji

Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	2	Nr podstawy wpisu	---
--	---	-------------------	-----

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW , 1996-01-31; 13 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./VIIA/00006630/97/, 1997-05-22 00:00:00, 1998-07-06 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
6	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW WRAZ Z WYPISEM Z KARTOTEKI BUDYNKÓW GEK-A.6621.6948.2021 , 2021-08-12, STAROSTA PIASECZYŃSKI, PIASECZNO; 41-43 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1I/00026757/21/001, 2021-08-20 12:50:00, 2022-04-19-11.28.02.400633, TAK, 38 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
7	WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ GEK-B.6621.6966.2021 , 2021-08-12, STAROSTA PIASECZYŃSKI, PIASECZNO; 818, WA5M/00243717/6 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./WA1I/00026757/21/001, 2021-08-20 12:50:00, 2022-04-19-11.28.02.400633, TAK, 38 (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 I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

BRAK WPISÓW

[Powrót](#)

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	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.	2	5 / 6	---	5
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		EUGENIUSZ ROMAN OLAK, BOLESŁAW, HELENA, 38010108535				
Lp. 2.	---					Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)		Lp. 1.	3	1 / 6	---	5
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		ROBERT EUGENIUSZ OLAK, EUGENIUSZ, ELŻBIETA, 61042202276				

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
5	UMOWA O CZĘŚCIOWY DZIAŁ SPADKU I ZNIESIENIE WSPÓŁWŁASNOŚCI, 1861/16, 2016-06-10, MONIKA SZULADZIŃSKA, OTWOCK; 25-27 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA11/00010382/16/002, 2016-06-14 09:30:00, 2016-08-05-12.51.01.408656, NIE, 25-27 (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

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. DZ. KW. / WA11 / 20048 / 24 / 1 - 2024-06-20, 09:50:22 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI
BRAK WPISÓW

[Powrót](#)

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

BRAK WPISÓW

[Powrót](#)

REPERTORIUM A NR 3012 197

AKT NOTARIALNY

Dnia szóstego kwietnia -----
tysiąc dziewięćset dziewięćdziesiątego siódmego roku (06.04.1997 r.) -----
przede mną MARIĄ LUKASIK - Notariuszem w Piasecznie - w mojej Kancelarii w Piasecznie --
przy ulicy Warszawskiej 4, stawili się: -----

1. EUGENIUSZ TOKARSKI, syn Mariana i Marii, BR 9364050, -----
2. jego żona DANUTA TOKARSKA, córka Aleksandra i Stefanii, WL --
2666301, oboje zamieszkali Chyliczki, ul. Orzechowa 11, gmina -----
Piaseczno, 05-500 Piaseczno, -----
3. EUGENIUSZ ROMAN OLAK, syn Bolesława i Heleny, AB 4128841,
4. jego żona ELŻBIETA MARIA OLAK, córka Jana i Genowefy, SJ ----
6112012, oboje zamieszkali 02-759 Warszawa, ul. Krymska 4 m 3. ----

Tożsamość stawających Notariusz ustaliła na podstawie okazanych dowodów osobistych,
wymienionych wyżej. -----

UMOWA SPRZEDAŻY

§ 1. Małżonkowie Tokarscy oświadczyli, że na zasadach wspólności ustawowej są -----
właścicielami na podstawie umowy sprzedaży z 1977 r. nieruchomości w Chyliczkach, gmina ----
Piaseczno, oznaczonej numerem 20/7 /dwadzieścia przez siedem / o obszarze 1188 m.kw. /jeden
tysiąc sto osiemdziesiąt osiem metrów kwadratowych /, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy -
Mokotowa VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw Nr VIII-18593, co -
Notariusz osobiście sprawdziła. W dziale III i IV wpisów nie ma. -----

Małżonkowie Tokarscy oświadczyli, że do dnia dzisiejszego żadne zmiany w stanie -----
prawnym nieruchomości nie zaszły, nie jest ona obciążona długami i ciężarami na rzecz osób ----
trzecich, ograniczeniami w rozporządzaniu, prawami rzeczowymi ograniczonymi, w tym -----
hipotekami, nie jest dzierżawiona. -----

§ 2. Okazano wypis z rejestru gruntów Urzędu Gminy Piaseczno z dnia 14 marca 1997 r.,
z którego wynika, że nr działki nie uległ zmianie, a jej powierzchnia w arach wynosi 12 arów ----

/dwanaście -----
Stawający oświadczyli, że na działce znajduje się dom mieszkalny i budynek gospodarczy

murowane, kryte blachą o powierzchni użytkowej 175 m.kw., powierzchni zabudowy 160 m.kw., powierzchni całkowitej 281 m.kw., kubaturze 715 m.sześ. i wartości 90.000 złotych /dziewięćdziesiąt tysięcy / Stawający oświadczyli, że dom wymaga remontu /wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnej, podłóg, tynków zewnętrznych i wewnętrznych, części ogrodzenia, naprawy dachu, malowanie i drobnych napraw wewnętrznych / Okazano potwierdzenie zgłoszenia do użytkowania budynku Urzędu Gminy w Piasecznie z dnia 28 kwietnia 1997 r., nr UANB 8301/B/40/97. -----

Wartość działki podali na 60.000 zł /sześćdziesiąt tysięcy / -----
§ 3. Eugeniusz i Danuta małżonkowie Tokarscy sprzedają zabudowaną działkę nr 20/7 o obszarze 1188 m.kw. EUGENIUSZOWI i ELŻBIECIE małżonkom OLAK za cenę 150.000 złotych /sto pięćdziesiąt tysięcy /, a małżonkowie Olak działkę tę za wymienioną cenę kupują za fundusze wspólne na zasadach wspólności ustawowej. -----

§ 4. Stawający oświadczyli, że cała cena sprzedaży została sprzedającym zapłacona, którzy jej odbiór kwitują. -----

§ 5. Wydanie działki nastąpi najpóźniej do dnia 30 czerwca 1997 r. łącznie z wymeldowaniem wszystkich osób tamże zameldowanych, pod rygorem egzekucji z art. 777 pkt 4 K.p.c. -----

§ 6. Stawający wnoszą do Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa VII Wydział Ksiąg Wieczystych o wpisanie w księdze wieczystej Kw Nr VIII-18593: -----
1/ w dziale I - zabudowana działka nr 20/7 o obszarze 1188 m.kw. na podstawie wypisu z rejestru gruntów i potwierdzenia zgłoszenia do użytkowania, -----
2/ w dziale II - jako właścicieli EUGENIUSZA ROMANA i ELŻBIETĘ MARIEŃ małżonków OLAK na zasadach wspólności ustawowej na podstawie tego aktu. -----

Do wniosku załączono wypis z rejestru gruntów. -----

§ 7. Koszty aktu uiszcili nabywcy. -----

§ 8. Notariusz pouczyła stawających o treści art. 10 ustawy skarbowej, odpowiedzialności karnej skarbowej. -----

§ 9. Pobrano tytułem taksy notarialnej z rozp. /Dz.U. Nr 33, poz. 146 z 1991 r. ze zm. / z § 2 ust. 1 pkt 4, § 16 - 1.330 zł /jeden tysiąc trzysta trzydzieści / oraz 7 % VAT - 93,10 zł /dziewięćdziesiąt trzy złote dziesięć groszy / na podstawie rozp.Min.Fin. z dnia 21 grudnia 1995 r. /Dz. U. Nr. 154, poz. 797, zał. 5, poz. 3 / po złożeniu przez nabywców oświadczenia, że nie są właścicielami innego budynku mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną -----

nieruchomość, nie dysponują spółdzielczym prawem do lokalu mieszkalnego, ani prawem do ----
domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej. -----

Pobrano 5 % opłaty skarbowej z § 58 rozp. /Dz.U. Nr 136, poz. 705 z 1994 r. / - 7.500
zł /siedem tysięcy pięćset /, -----

AKT TEN ZOSTAŁ ODCZYTANY, PRZYJĘTY I PODPISANY.

Na oryginale aktu właściwe podpisy

REPERTORIUM A NR 3016/197

WYPIS ten wydano Eugeniusz
i Elżbieta małż. OLAK

Pobrano taksy notarialnej w kwocie

1.50 zł na podst. § 12 rozp.

Min.Spraw. z dnia 12.04.1991 r. w sprawie

taksy notarialnej /Dz.U. Nr 33, poz. 146 /.

Piaseczno, dnia 6.05. 1997 r.

STAROSTWO POWIATOWE W PIASECZNIE
Wydział Archiwalno-Hist.-Etn.-Język.
ul. Chłopska 100-10-11 Piaseczno
05-500 Piaseczno
tel. 756-75-03



NOTARIUSZ
Maria Łukasik

IV.3. Strefa ekstensywnego rozwoju mieszkalnictwa jednorodzinnego i rozwoju usług turystycznych (C)

W strefie C planuje się:

- Rozwój funkcji mieszkaniowej,
- Rozwój funkcji rekreacyjnej i wypoczynkowej w oparciu o tereny w sąsiedztwie rzeki Jeziorki i obszary Chojnowskiego Parku Krajobrazowego,
- Utrzymanie i rozwój usług publicznych w obecnych i nowych lokalizacjach oraz w oparciu o obiekty wykorzystywane dawniej na te cele,
- Utrzymanie i rozwój usług komercyjnych o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym (w rejonie drogi krajowej nr 79).

Za rozwojem wyżej wymienionych funkcji w strefie C przemawiają:

- Znaczny udział lasów w zagospodarowaniu przestrzennym;
- Występowanie znacznych powierzchni sztucznych zbiorników wodnych;
- Kameralny charakter enklaw śródlęsnych;
- Istniejące zainwestowanie turystyczne;
- Dobra dostępność komunikacyjna;
- Duża zmienność walorów krajobrazowych;
- Rozstrzygnięcia planistyczne dla rozwoju tych funkcji zapisane w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

IV.3.1. Planowana struktura funkcjonalno-przestrzenna strefy C

Na terenie strefy C wyznaczono obszary o następujących dominujących funkcjach^{5,6}:

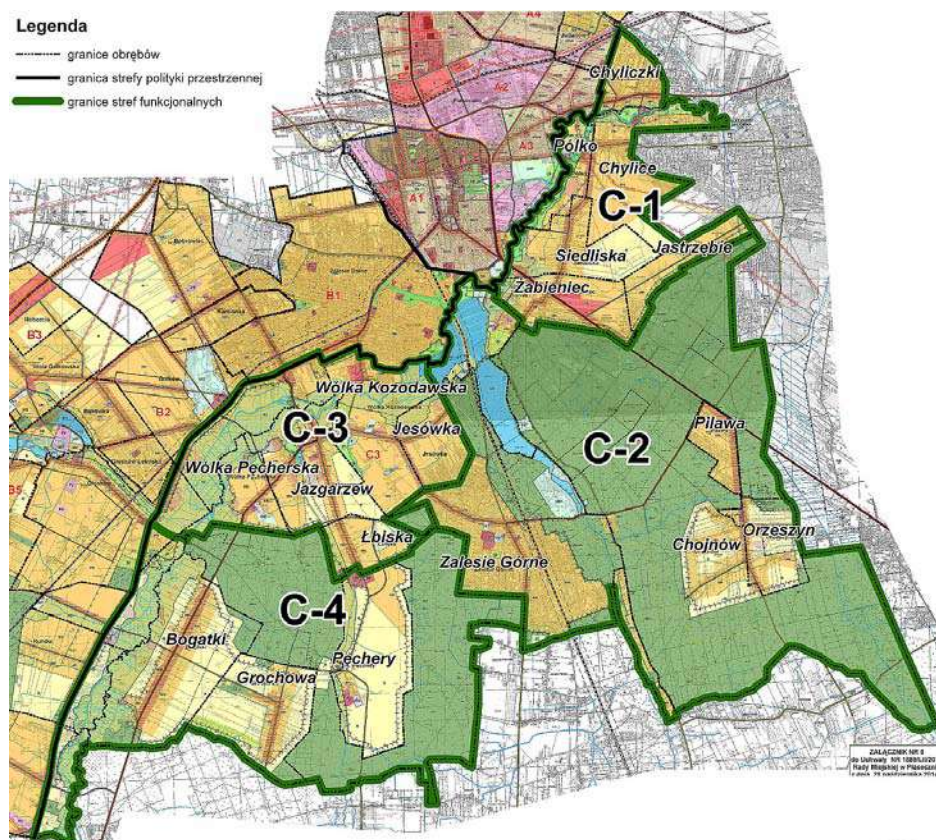
- Tereny mieszkalnictwa jednorodzinnego (MN);
- Tereny usług publicznych (UP);
- Tereny koncentracji usług komercyjnych (U);
- Tereny usługowo-produkcyjne (PU);
- Tereny usług turystyki, sportu i rekreacji (UST);
- Tereny zieleni (ZP – parki i zieleńce, ZD - ogrody działkowe, ZC – cmentarze);
- Tereny trwałych użytków zielonych z zadrzewieniami i zakrzewieniami w dolinach rzek -wyłączone spod zabudowy (RZ);
- Tereny pozostałych użytków rolnych (R);
- Tereny lasów (ZL);

⁵ W nawiasach podano sygnatury literowe poszczególnych przeznaczeń terenów, zastosowane na planszy p.t. „Kierunki zagospodarowania przestrzennego”

⁶ Zasięgi poszczególnych terenów należy traktować orientacyjnie jako wytyczne do mpzp. Zasięgi te mogą być korygowane w trybie opracowania mpzp i nie wymagają zmiany Studium.

- Tereny zbiorników wodnych (WS);
- Tereny infrastruktury technicznej (W- woda, K– kanalizacja, KD-P - parkingi).

W strukturze funkcjonalno-przestrzennej strefy C wyróżniono dodatkowo obszary planistyczne o różnych priorytetach rozwojowych :



Rys. Struktura funkcjonalno- przestrzenna strefy C.

- **C-1 Strefa rozwoju funkcji mieszkaniowej oraz usług w sąsiedztwie dróg krajowej nr 79 oraz wojewódzkiej 722 obejmująca obręby geodezyjne:** Chyliczki, Pólko, Chylice, Siedliska, Jastrzębie, Żabieniec;
- **C-2 Strefa koncentracji usług rekreacyjno - turystycznych związanych ze zbiornikami wodnymi w Zalesiu Górnym i IRS Żabieniec i lasami Chojnowskimi oraz rozwoju funkcji mieszkaniowej w enklawach śródleśnych obejmująca obręby geodezyjne:** Zalesie Górne, Żabieniec IRS, Chojnów, Orzeszyn, Pilawa, Nowinki;
- **C-3 Strefa rozwoju funkcji mieszkaniowej oraz utrzymania terenów chronionych,** obejmująca obręby geodezyjne: Wólka Kozodawska, Jesówka, Jazgarzew, Łbiska, Wólka Pęcherska, cz. m. Gołków, cz. m. Głusków;
- **C-4 Strefa zachowania funkcji leśnych, rolnych oraz terenów zieleni w sąsiedztwie rzeki Jeziorzki z utrzymaniem istniejącej zabudowy mieszkaniowej** obejmująca obręby geodezyjne: Bogatki, Grochowa, Pęchery Łbiska PGR, Pęchery, cz. m. Runów i Runów PGR oraz cz. m. Henryków Urocz i cz. m. Jazgarzew.

W strefie C dominują tereny otwarte tj. tereny lasów oraz tereny rolnicze, szczególnie trwałe użytki zielone z zakrzewieniami i zadrzewieniami w dolinach rzek oraz tereny zieleni.

Tereny lasów tworzą dwa kompleksy:

- 1) W części zachodniej - strefa C-4 w granicach obrębu geodezyjnego Pęczery;
- 2) W części wschodniej strefa C-2 w granicach obrębów geodezyjnych Chojnów i Zalesie Górne.

Na terenach lasów planuje się zachowanie obecnego stanu zagospodarowania, przy czym dopuszcza się ich adaptację do funkcji rekreacyjnej. Ponadto, dopuszcza się zabudowę jako uzupełnienie leśnego wykorzystania terenu (tj. zabudowy związanej z prowadzeniem gospodarki leśnej i ochrony przyrody).

Tereny trwałych użytków zielonych i tereny zieleni stanowią pas przy północno-zachodniej granicy strefy, bowiem cała znajdująca się w gminie dolina Jeziorki została włączona w obszar tej strefy.

Planuje się znaczny przestrzenny rozwój terenów zieleni w oparciu o dolinę rzeki Jeziorki i jej dopływów oraz tereny sąsiednie, charakteryzujące się płytkim zaleganiem wód gruntowych. Dla terenów zieleni dopuszcza się rozwój funkcji obsługi rekreacji w postaci np. obiektów małej gastronomii czy toalet publicznych.

Na terenach trwałych użytków zielonych planuje się zachowanie obecnego stanu zagospodarowania, przy czym dopuszcza się adaptację tych terenów do funkcji rekreacyjnej.

Tereny pozostałych użytków rolnych stanowią :

- 1) Ciągi terenów w obszarze Pęczery, Łbiska PGR -Łbiska- Jazgarzew;
- 2) Enklawy w rejonach: Bogatki-Grochowa (w południowo-zachodniej części strefy) oraz Chojnów – Orzeszyn (w południowo-wschodniej części strefy) oraz Siedliska-Chylice (w północno-wschodniej części strefy).

Na terenach pozostałych użytków rolnych, które znajdują się w systemie przyrodniczym, dopuszcza się dolesienie gruntów rolnych i nie dopuszcza się rozwoju innych funkcji towarzyszących.

Na terenach pozostałych użytków rolnych położonych poza granicami systemu przyrodniczego oprócz rolniczego wykorzystania dopuszcza się dolesienia i zabudowę jako uzupełnienie podstawowego przeznaczenia terenu oraz adaptację do funkcji rekreacyjnej. Lokalizację nowej zabudowy zagrodowej dopuszcza się dla gospodarstw rolnych o powierzchni powyżej 3 ha (z czego 80% na terenie gminy Piaseczno). Wyjątek stanowią pozostałe użytki rolne znajdujące w obszarach wspomagających system przyrodniczy, które zostały wyznaczone na rysunku Studium, gdzie dopuszcza się zabudowę zagrodową dla gospodarstw o wielkości powyżej 5 ha (z czego 80% na terenie gminy Piaseczno). Wyklucza się użytkowanie terenów rolnych na cele inne niż wymienione powyżej.

Pomiędzy terenami otwartymi planuje się rozwój **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, która tworzy enklawy lub większe zwarte obszary. Do enklaw należy zaliczyć:

- 1) Chojnów-Orzeszyn,
- 2) Pilawa,
- 3) Nowinki, Grochowa-Bogatki,
- 4) Pęczery Łbiska PGR.

Natomiast obszary rozwoju funkcji mieszkaniowej to:

- 1) Wólka Pęcherska-Jazgarzew,
- 2) Łbiska-Jazgarzew,
- 3) Wólka Kozodawska-Jesówka-Zalesie Górne,
- 4) Żabieniec-Jastrzębie-Siedliska-Pólko-Chylice-Chyliczki.

Planuje się, że zabudowa jednorodzinna występować będzie jedynie w formie zabudowy wolnostojącej z dopuszczeniem bliźniaczej. Przyjmuje się ekstensywny charakter zabudowy. Dla terenów mieszkaniowych w strefie C istotne jest wprowadzenie możliwości rozwoju nowych i adaptacji istniejących realizacji dla celów obsługi ruchu wypoczynkowego.

Jako funkcje towarzyszące funkcji mieszkaniowej dopuszcza się:

- 1) usługi publiczne o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym;
- 2) usługi komercyjne o znaczeniu lokalnym, za wyjątkiem preferowanych obszarów rozwoju usług w strukturach mieszkaniowych wzdłuż drogi krajowej nr 79, gdzie dopuszcza się lokalizację także o znaczeniu ponadlokalnym;
- 3) usługi turystyki, sportu i rekreacji;
- 4) tereny zieleni (parki, place zabaw, ogródki jordanowskie);
- 5) tereny użytków rolnych oraz lasy;
- 6) adaptacje terenów usługowych i usługowo-produkcyjnych znajdujących się w terenach mieszkaniowych;
- 7) realizację przez gminę zabudowy wielorodzinnej o funkcji socjalnej na działkach stanowiących własność gminy w obszarach przewidzianych pod rozwój zabudowy mieszkaniowej.

Dla ww. funkcji towarzyszących, dopuszczonych w zabudowie mieszkaniowej nieoznaczonych na rysunku Studium, wskaźniki rzutujące na zasady zagospodarowania terenu należy przyjmować na poziomie równym wskaźnikom określonym dla tych funkcji w obszarach wydzielonych na rysunku Studium.

Na terenach usług towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, dopuszcza się realizację m.in. usług handlu, turystyki, sportu i rekreacji, kultury, obiektów rozrywkowych i gastronomicznych, biur itp.

Istotnym elementem struktury funkcjonalno-przestrzennej strefy C są **tereny rekreacyjno-wypoczynkowe** związane z obsługą ponadlokalnego ruchu wypoczynkowego.

Funkcja wypoczynkowa realizowana jest w wydzielonych w Studium obszarach w formie terenów turystyki, sportu i rekreacji oraz terenów zieleni. Jednocześnie dopuszcza się rozwój tej funkcji na wszystkich pozostałych terenach strefy tj.: na terenach lasów, terenach zieleni towarzyszącej ciekowi wodnemu, terenach rolniczych, wód otwartych i w terenach mieszkalnictwa.

W obszarach tych dopuszczalną funkcją jest rozwój naturalnych form rekreacji dostosowanych do warunków naturalnych tj. rekreacja piesza, rowerowa, jazda konna na obszarach stycznych z kompleksami zieleni i leśnymi.

Obszarami wspierającymi obsługę ruchu wypoczynkowego będą: Chojnów-Orzeszyn oraz Bogatki-Grochowa.

Planuje się, że centrum usług wypoczynkowych stanowić będzie „Park Zalesie”⁷, w skład którego wchodzi teren usług sportu turystyki i rekreacji, tereny lasów, trwałych użytków zielonych i zbiorniki wodne. W Studium obszar ten wyznacza się jako preferowany rejon koncentracji terenowych urządzeń wypoczynkowych. Na terenie „Parku Zalesie” realizacja zabudowy kubaturowej związanej z obsługą ruchu wypoczynkowego dopuszczona jest jedynie w obszarach wyznaczonych w Studium jako tereny „usług turystyki, sportu i rekreacji” (UST). Na pozostałych tj. ww. terenach otwartych w granicach planowanego „Parku Zalesie”, dopuszcza się jedynie realizację terenowych urządzeń wypoczynkowych, sportowych i rekreacyjnych z wykluczeniem realizacji obiektów kubaturowych.

Na wydzielonych w Studium terenach usług turystyki, sportu i rekreacji dopuszcza się funkcję mieszkaniową dla właścicieli obiektów jako funkcję uzupełniającą funkcję podstawową.

Na terenach **wód otwartych** dopuszcza się następujące użytkowanie: rybactwo śródlądowe, retencja wód powierzchniowych oraz rekreacja.

IV.3.2. Zasady zagospodarowania strefy ekstensywnego rozwoju mieszkalnictwa jednorodzinnego i usług turystycznych (C)

IV.3.2.a. Zasady ogólne

Przyjmuje się, że zasady ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego opisane w rozdziałach VI i VII niniejszego Studium są integralną częścią zasad zagospodarowania poszczególnych obszarów.

Przyjmuje się następujące główne zasady zagospodarowania strefy:

- Uznaje się formy ochrony prawnej jakieś poddane są obiekty i obszary o unikatowej wartości dla środowiska przyrodniczego lub są postulowane do objęcia tą ochroną. Działania ochronne wynikające z tych form stanowią priorytet w stosunku do innych celów inwestycyjnych odnoszących się do tych obszarów i obiektów;
- Zachowanie jako terenów bezinwestycyjnych terenów wyznaczonego systemu przyrodniczego gminy i ograniczenie zmiany zagospodarowania w obszarach wspomagających ten system;
- Ograniczania intensywności wykorzystania terenów w bezpośrednim sąsiedztwie wyznaczonego systemu przyrodniczego;
- Zachowanie jako terenów wyłączonych spod zabudowy terenów rolniczych, za wyjątkiem terenów pozostałych użytków rolnych, gdzie dopuszcza się zabudowę jako uzupełnienie podstawowego przeznaczenia terenu;
- Ograniczenie rozwoju zabudowy w obszarze Chojnowskiego Parku Krajobrazowego oraz w strefie ekologicznej WOChK;
- Zakłada się ochronę cieków wodnych (rz. Jeziorka i Zielona) z układami zieleni, tworzącymi lokalne i ponadlokalne korytarze ekologiczne;
- Wyklucza się możliwość sytuowania obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastrukturalnych, będących inwestycjami celu publicznego;

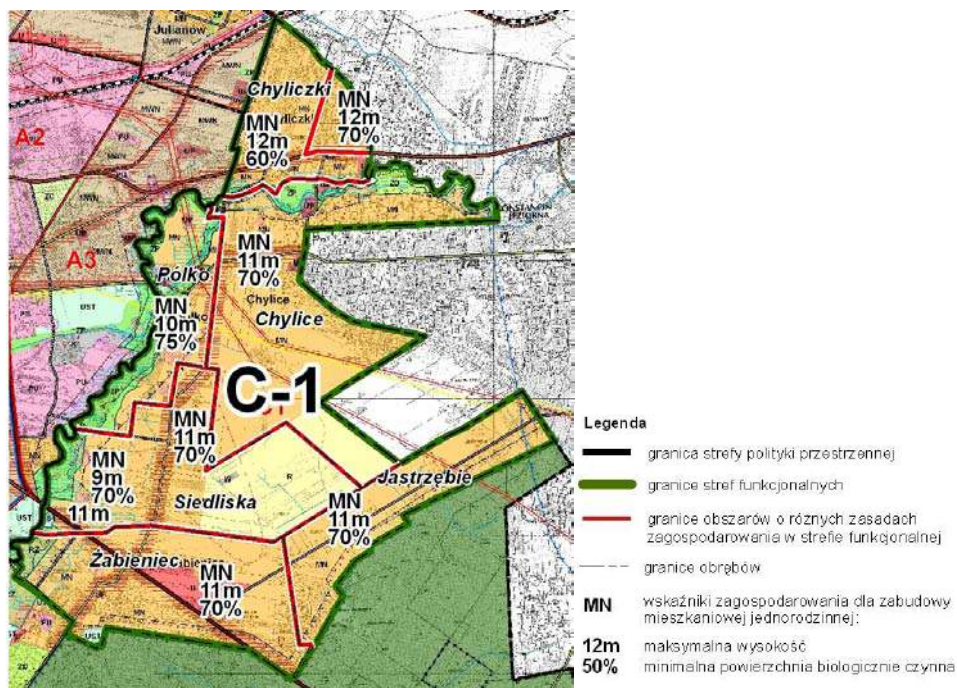
⁷ „Park Zalesie” w niniejszym Studium rozumiany jest jako nazwa własna a nie jako przeznaczenie terenu (tereny zieleni)

- Zabudowa mieszkaniowa rozwijana będzie jako:
 - o kontynuacja istniejącej zabudowy w strefie C-1 w obrębach geodezyjnych: Chyliczki, Pólko PGR, Chylice, Siedliska, Jastrzębie, Żabieniec wraz z usługami o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym przewidzianymi w sąsiedztwie drogi krajowej nr 79;
 - o rozwój funkcji mieszkaniowej w enklawach śródleśnych w obrębach geodezyjnych: Zalesie Górne, Żabieniec IRS, Chojnów, Orzeszyn, Pilawa, Nowinki w strefie C-2;
 - o rozwój funkcji mieszkaniowej w sąsiedztwie terenów chronionych w obrębach geodezyjnych: Wólka Kozodawska, Jesówka, Jazgarzew, Łbiska, Wólka Pęcherska w strefie C-3;
 - o Zachowanie granic istniejącego zainwestowania, wyznaczonego w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego obrębów geodezyjnych: Bogatki, Grochowa, Pęchery Łbiska PGR, Pęchery w strefie C-4 ;
- Ustala się wymóg zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych: minimum **2 miejsca parkingowe** na jeden lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej;
- Wskaźniki parkingowe dla pozostałych funkcji ustalone zostaną w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, uwzględniając rodzaj i charakter tych funkcji;
- Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowo-zagrodowej w obszarach chronionych doliny rzeki Jeziorki, bez prawa ich rozbudowy.
- Działania planistyczne w obrębie struktur mieszkaniowych powinny być ukierunkowane na wzrost znaczenia przestrzeni publicznych, które będą skupiać lokalne życie społeczne w oparciu o istniejącą zabudowę określającą tożsamość miejsca;
- Przyjmuje się ograniczenie wysokości obiektów usługowych do wielkości określonej dla zabudowy mieszkaniowej w poszczególnych miejscowościach strefy, za wyjątkiem usług publicznych, które powinny być kształtowane jako dominanty przestrzenne;
- Dla adaptowanych terenów **funkcji usługowo-produkcyjnej** w obszarach zabudowy wyklucza się realizację instalacji stwarzających zagrożenie poważnych awarii oraz inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- Funkcja turystyki, sportu i rekreacji rozwijana będzie:
 - o w obszarze stawów na rzece Zielonej w rejonie Zalesia Górnego i Żabieńca IRS, przewidzianym jako koncentracja lokalnych i ponadlokalnych usług turystyczno-rekreacyjnych związanych ze sportami wodnymi, wypoczynkiem indywidualnym, rekreacją na świeżym powietrzu, agroturystyką wraz z towarzyszącą infrastrukturą;
 - o wzdłuż doliny rzeki Jeziorki, jako tereny popularnej aktywności sportowej tj. spaceru, joggingu, jazdy na rowerze, gry terenowej, plażowanie, piknikowanie itp.;

- o w enklawach śródlęsnych Grochowa, Bogatki, Orzeszyn, Chojnów, Pilawa przewidzianych pod rozwój agroturystyki.

IV.3.2.b. Zasady zagospodarowania terenów mieszkaniowych w strefie C

- 1) **Strefa C-1** - rozwoju funkcji mieszkaniowej oraz usług w sąsiedztwie drogi krajowej nr 79 oraz drogi wojewódzkiej nr 721, dla której ustala się:



Rys. Zasady zagospodarowania terenów o funkcji mieszkaniowej w strefie C-1.

a) W obrębie geodezyjnym **Chyliczki**:

- maksymalną wysokość zabudowy - **12 m**, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – **60%** poza WOChK, – **70%** w WOChK;
- realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej i dopuszczenie w formie bliźniaczej;

b) W obrębach geodezyjnych **Chylice, Jastrzębie, Żabieniec**:

- maksymalną wysokość zabudowy - **11 m**, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – **70%**,
- realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej i dopuszczenie w formie bliźniaczej;

c) W obrębie geodezyjnym **Siedliska**:

- maksymalną wysokość zabudowy - **9 m** na zachód od ul. Sielskiej, w sąsiedztwie drogi nr 79 - **11 m**, na pozostałym terenie – na wschód od ul. Sielskiej – **11 m**, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – **70%**,
- realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej i dopuszczenie w formie bliźniaczej;



Warszawa, 14 listopada 2023 roku

**Prezes
Sądu Okręgowego w Warszawie**

ADM-5111-529/23

Decyzja

Na podstawie § 1 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 24 stycznia 2005 r. w sprawie biegłych sądowych (Dz. U. Nr 15, poz. 133) ustanawiam Pana Wojciecha Burkackiego biegłym sądowym przy Sądzie Okręgowym w Warszawie w dziedzinie wyceny nieruchomości od dnia 2 stycznia 2024 r. do dnia 31 grudnia 2029 r.

Uzasadnienie

Pan Wojciech Burkacki 9 października 2023 r. wniósł o ponowne ustanowienie Go biegłym sądowym w dziedzinie wyceny nieruchomości. Ze złożonych dokumentów wynika, że ww. spełnia wymogi formalne zawarte w § 12 powołanego wyżej rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w związku z tym należało orzec jak w sentencji decyzji.



Z up. Prezesa Sądu Okręgowego w Warszawie
WICEPREZES
SSA Marcin Rowicki

Pouczenie

Od powyższej decyzji przysługuje stronie odwołanie do Ministra Sprawiedliwości, które można wnieść w terminie 14 od dnia doręczenia decyzji, za pośrednictwem Prezesa Sądu Okręgowego w Warszawie (art. 129 § 1 i 2 kpa).

Otrzymują:

1. Pan
Wojciech Burkacki
2. aa.

**Prezes
Sądu Okręgowego Warszawa-Praga
w Warszawie**

ADM-5110-22/21

Warszawa, dnia 1 lutego 2021 r.

Decyzja

Na podstawie art. 157 § 1 ustawy z dnia 27 lipca 2001r. Prawo o ustroju sądów powszechnych oraz § 1 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 24 stycznia 2005r. w sprawie biegłych sądowych, ustanawiam **Pana Wojciech Burkacki** biegłym sądowym przy Sądzie Okręgowym Warszawa-Praga w Warszawie z zakresu: wycena nieruchomości, na okres do dnia 31 grudnia 2025 roku.

Uzasadnienie

Pan Wojciech Burkacki pismem z dnia 14 stycznia 2021 roku wniósł o ustanowienie biegłym sądowym z wyżej wymienionego zakresu.

Ze złożonych dokumentów wynika, iż ww. spełnia wymogi formalne zawarte w § 12 powołanego wyżej rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości.

Od powyższej decyzji przysługuje stronie odwołanie do Ministra Sprawiedliwości, które można wnieść w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji, za pośrednictwem Prezesa Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie.



z up. Prezesa Sądu Okręgowego
Warszawa-Praga w Warszawie
Wiceprezes

Jacek Labuda

Przyrzeczenie zgodnie z § 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 24 stycznia 2005 r. w sprawie biegłych sądowych, zostało złożone w dniu: 18 października 2005 roku.

z up. Prezesa Sądu Okręgowego
Warszawa-Praga w Warszawie
Wiceprezes

Jacek Labuda

CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

Saga-Dom Wojciech Burkacki

03-287 Warszawa, Skarbka z Gór 15L / 12

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0015451

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: 15/01/2024 - 14/01/2025

na sumę gwarancyjną: 50 000 EUR

słownie: pięćdziesiąt tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 327.00 PLN

Lidia Machalska
Starszy Specjalista d/s Ubezpieczeń

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

DOKUMENTACJA

FOTOGRAFICZNA











