

Pruszków, 01.03.2024 r.

**Syndyk masy upadłości  
Andrzeja Pietrzyka w upadłości**

W załączeniu przekazuję oszacowanie wartości udziału w wysokości 1/12 w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej działkę ewid. nr 402 o pow. 0,1060 ha, położonej w województwie mazowieckim, w powiecie warszawskim zachodnim, w gminie Stare Babice, w miejscowości Kwirynów (obwód 0014), w 2 egzemplarzach do wykorzystania.

Z poważaniem

**"COBANK"**  
DORADZTWO GOSPODARCZE  
NOWE TECHNOLOGIE, LOGISTYKA  
*dr Jarosław Ciepał*  
05-804 Pruszków, ul. Dobra 18/63  
NIP 534-101-25-96 REGON 011551740  
tel. 608 679 693

## OPERAT SZACUNKOWY

### Rodzaj wycenianej nieruchomości:

Udział w wysokości 1/12 w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej działkę ewid. nr 402 o pow. 0,1060 ha, położonej w województwie mazowieckim, w powiecie warszawskim zachodnim, w gminie Stare Babice, w miejscowości Kwirynów (obręb 0014).

Dla nieruchomości księgę wieczystą o nr WA1P/00056461/3 prowadzi Sąd Rejonowy w Pruszkowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych.

Wartość rynkowa udziału w wysokości 1/12 w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej wynosi:

**58 244 zł**

*słownie: pięćdziesiąt osiem tysięcy dwieście czterdzieści cztery złote.*

Wartość likwidacyjna udziału w wysokości 1/12 w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej wynosi:

**46 595 zł**

*słownie: czterdzieści sześć tysięcy pięćset dziewięćdziesiąt pięć złotych.*

"COBANK"  
DORADZTWO GOSPODARCZE  
NOWE TECHNOLOGIE, LOGISTYKA  
dr Jarosław Ciepał  
05-804 Pruszków, ul. Dobra 18/63  
NIP 534-101-25-96 REGON 011551740  
tel. 608 679 693



Warszawa, 23.02.2024 r.

## Spis treści

<b>WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO.....</b>	<b>4</b>
<b>1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY.....</b>	<b>5</b>
1.1. PRZEDMIOT WYCENY .....	5
1.2. ZAKRES WYCENY .....	5
1.3. SPOSÓB OKREŚLENIA WARTOŚCI .....	5
<b>2. CEL WYCENY.....</b>	<b>5</b>
<b>3. PODSTAWY FORMALNE, PRAWNE I MERYTORYCZNE WYCENY .....</b>	<b>6</b>
3.1. PODSTAWY FORMALNE .....	6
3.2. PODSTAWY MATERIALNO - PRAWNE .....	6
3.3. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH .....	6
<b>4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH PRZY WYKONANIU OPERATU SZACUNKOWEGO .....</b>	<b>7</b>
<b>5. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI .....</b>	<b>8</b>
5.1. STAN PRAWNY .....	8
5.2. STAN WEDŁUG EWIDENCJI GRUNTÓW I BUDYNKÓW .....	9
5.3. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI.....	10
5.4. STAN OTOCZENIA .....	11
<b>6. PRZEZNACZENIE W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....</b>	<b>13</b>
<b>7. SPOSÓB WYCENY .....</b>	<b>14</b>
7.1. WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLANEJ WARTOŚCI .....	14
7.2. WYBÓR PODEJŚCIA I METODY WYCENY .....	15
7.3. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU .....	16
<b>8. OSZACOWANIE WARTOŚCI UDZIAŁU W WYSOKOŚCI 1/12 W PRAWIE WŁASNOŚCI GRUNTU NIEZABUDOWANEGO.....</b>	<b>18</b>
8.1. OBLICZENIE ZAKRESU SUMY WSPÓŁCZYNNIKÓW KORYGUJĄCYCH ( $W_B$ ; $W_G$ ) .....	18
8.2. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ GRUNTU.....	18
<b>9. OSZACOWANIE UDZIAŁU W WYSOKOŚCI 1/12 W WARTOŚCI ODTWORZENIOWEJ OBIEKTÓW KUBATUROWYCH .....</b>	<b>20</b>
9.1. OBIEKT PORÓWNAWCZY DLA BUDYNKU MIESZKALNEGO.....	20
9.2. OBIEKT PORÓWNAWCZY DLA BUDYNKU WARSZTATU .....	21
9.3. OSZACOWANIE UDZIAŁU W WARTOŚCI ODTWORZENIOWEJ OBIEKTÓW KUBATUROWYCH .....	22

<b>10. PODSUMOWANIE OSZACOWANIA WARTOŚCI UDZIAŁU W WYSOKOŚCI 1/12 W PRAWIE WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....</b>	<b>23</b>
<b>11. OSZACOWANIE WARTOŚCI LIKWIDACYJNEJ UDZIAŁU W WYSOKOŚCI 1/12 W PRAWIE WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....</b>	<b>24</b>
<b>12. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA .....</b>	<b>25</b>
<b>ZAŁĄCZNIKI.....</b>	<b>25</b>

## WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

<b>Opis nieruchomości</b>	Rodzaj wycenianej nieruchomości: Udział w wysokości 1/12 w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej działkę ewid. nr 402 o pow. 0,1060 ha, położonej w województwie mazowieckim, w powiecie warszawskim zachodnim, w gminie Stare Babice, w miejscowości Kwirynów (obręb 0014). Dla nieruchomości księgę wieczystą o nr WA1P/00056461/3 prowadzi Sąd Rejonowy w Pruszkowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych.
<b>Zakres wyceny</b>	Zakresem wyceny jest określenie wartości udziału w wysokości 1/12 w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej.
<b>Cel wyceny</b>	Celem wyceny jest ustalenie wartości udziału w wysokości 1/12 w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej do wykorzystania w postępowaniu upadłościowym.
<b>Sposób określenia wartości</b>	Grunt: Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej. Naniesienie: Metoda odtworzeniowa.
<b>Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości:</b>	Wartość rynkowa udziału w wysokości 1/12 w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej wynosi:  <b>58 244 zł</b>  Wartość likwidacyjna udziału w wysokości 1/12 w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej wynosi:  <b>46 595 zł</b>
<b>Data sporządzenia operatu szacunkowego</b>	23-02-2024

**Autor operatu**

**"COBANK"**  
DORADZTWO GOSPODARCZE  
NOWE TECHNOLOGIE, LOGISTYKA  
dr Jarosław Ciepiła  
05-804 Pruszków, ul. Dobra 18/63  
NIP 534-101-25-96 REGON 01155174  
tel. 608 679 893



## **1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY**

### **1.1. PRZEDMIOT WYCENY**

Przedmiotem wyceny jest:

Udział w wysokości 1/12 w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej działkę ewid. nr 402 o pow. 0,1060 ha, położonej w województwie mazowieckim, w powiecie warszawskim zachodnim, w gminie Stare Babice, w miejscowości Kwirynów (obręb 0014).

Dla nieruchomości księgę wieczystą o nr WA1P/00056461/3 prowadzi Sąd Rejonowy w Pruszkowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych.

### **1.2. ZAKRES WYCENY**

Zakresem wyceny jest określenie wartości udziału w wysokości 1/12 w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej.

### **1.3. SPOSÓB OKREŚLENIA WARTOŚCI**

Oszacowania wartości prawa własności nieruchomości gruntowej dokonano przy zastosowaniu:

- grunt: podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej,
- naniesienie: metoda odtworzeniowa.

## **2. CEL WYCENY**

Celem wyceny jest ustalenie wartości udziału w wysokości 1/12 w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej do wykorzystania w postępowaniu upadłościowym.

### **3. PODSTAWY FORMALNE, PRAWNE I MERYTORYCZNE WYCENY**

#### **3.1. PODSTAWY FORMALNE**

Umowa zlecenia pomiędzy Syndykiem masy upadłości Andrzeja Pietrzaka w upadłości, zam. w 05-850 Szeligach przy ulicy Klonowej 1 lok. 8, a „COBANK” Doradztwo Gospodarcze, Nowe Technologie, Logistyka, Dr Jarosław Ciepał, ul. Dobra 18/63, 05-804 Pruszków.

#### **3.2. PODSTAWY MATERIALNO - PRAWNE**

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. Nr 261, poz. 2603 z 2004 roku z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2017 poz. 1509);
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (Dz.U. Nr 16, poz. 93 z 1971 r. z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego (Dz.U. Nr 207, p. 2109 z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe i naprawcze (Dz. U. Nr 60, poz. 535 z późn. zm.).

#### **3.3. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH**

- Krajowe Standardy Wyceny Podstawowe Nr 1 i Nr 3 wraz z notami interpretacyjnymi.
- Księga wieczysta WA1P/00056461/3.
- Uchwała Nr V/33/11 Rady Gminy Stare Babice z dnia 7 kwietnia 2011 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kwirynów, Stare Babice, Janów i Klaudyn.
- Wydział Geodezji Starostwa Powiatu Warszawskiego Zachodniego.
- Informacje uzyskane od Zamawiającego.
- Wizja lokalna.

- Własna baza danych o lokalnym rynku nieruchomości oraz aktualnych cenach rynkowych sprzedaży gruntów.

**4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH PRZY WYKONANIU OPERATU  
SZACUNKOWEGO**

4.1. Data sporządzenia wyceny:	23-02-2024
4.2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	23-02-2024
4.3. Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny:	23-02-2024
4.4. Data oględzin:	20-02-2024



## **5. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI**

### **5.1. STAN PRAWNY**

Stan prawny nieruchomości jest uregulowany. Rzeczoznawca majątkowy badał księgę wieczystą nieruchomości.

Typ księgi wieczystej – nieruchomość gruntowa.

Dla szacowanej nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta o numerze SI1M/00110127/5 przez Sąd Rejonowy w Mińsku Mazowieckim V Wydział Ksiąg Wieczystych.

#### **Dział I-O – Oznaczenie nieruchomości.**

##### Grunt

Nieruchomość położona jest w gminie Stare Babice, w miejscowości Kwirynów i obejmuje działkę o numerze ewidencyjnym 402 o powierzchni 0,1060 ha.

Sposób korzystania: nieruchomość zabudowana.

#### **Dział I-SP – Spis praw związanych z własnością.**

Brak wpisów.

#### **Dział II – Własność.**

Właściciele:

- Edward Dyński, udział 1/1, wspólność ustawowa majątkowa małżeńska,
- Stefania Dyńska, udział 1/1, wspólność ustawowa majątkowa małżeńska.

#### **Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia.**

Brak wpisów.

#### **Dział IV – Hipoteka.**

Brak wpisów.

### UWAGA

Treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym.

Postanowieniem z dnia 8 sierpnia 2018 r. Sąd Rejonowy w Pruszkowie, I Wydział Cywilny, sygn. akt I Ns 761/17 postanowił stwierdzić, że spadek po Małgorzacie Marzenie Pietrzyk, zmarłej w dniu 16 maja 2014 r. w Kwirynowie na podstawie ustawy nabyli: mąż Andrzej Franciszek Pietrzyk (syn Jerzego i Barbary) w ½ części spadku oraz siostra Renata

Katarzyna Karolak (córka Waldemara i Stefanii) w ¼ części spadku, brat Mariusza Adam Pacek (syn Waldemara i Stefanii) w ¼ części spadku.

Ponadto postanowieniem z dnia 20 marca 2012 r. Sąd Rejonowy w Pruszkowie, I Wydział Cywilny, sygn. akt I Ns 76/12 postanowił stwierdzić, że spadek po Edwardzie Dyńskim, synu Franciszka i Bronisławy, zmarłym w dniu 4 października 2009 r. w Warszawie, ostatnio stale zamieszkałym w Kwirynowie, na podstawie ustawy nabyli żona Stefania Dyńska córka Franciszka i Katarzyny w 1/3 części, córka Teresa Elżbieta Brodowska, córka Edwarda i Stefanii w 1/3 części oraz wnuczka Małgorzata Pietrzyk, Renata Warchulska i Mariusz Pacek, dzieci Waldemara i Stefanii po 1/9 każde z wnucząt. Ponadto Sąd stwierdził, że spadek po Stefanii Dyńskiej z domu Kajak, córce Franciszka i Katarzyny, zmarłej w dniu 15 października 2009 r. w Warszawie, ostatnio stale zamieszkałej w Kwirynowie, na podstawie ustawy nabyli córka Teresa Elżbieta Brodowska, córka Edwarda i Stefanii w ½ części oraz wnuczka Małgorzata Pietrzyk, Renata Warchulska i Mariusz Pacek, dzieci Waldemara i Stefanii po 1/6 każde z wnucząt.

## 5.2. STAN WEDŁUG EWIDENCJI GRUNTÓW I BUDYNKÓW

Województwo: mazowieckie

Powiat: warszawski zachodni

Jednostka ewid.: 143207\_2, Stare Babice

Obręb: 0014, Kwirynów

### Grunt

Nr działki	Położenie	Symbol klasoużytku	Powierzchnia		Numer KW
			użytku [ha]	działki [ha]	
402		B - Tereny mieszkaniowe	0,1060	0,1060	

Całkowita powierzchnia działek: 0,1060 ha

### Budynki

Nr ewid budynku	Nr działki	Adres budynku	Rok budowy	Funkcja budynku	Pow. zab [m <sup>2</sup> ]	Kondyg	Material
448_BUD	402	Kwirynów, ul. Henryka Sienkiewicza 60		budynki mieszkalne	94	1/0	
449_BUD	402	Kwirynów, ul. Henryka Sienkiewicza		pozostałe budynki niemieszkalne	40	1/0	

450_BUD	402	Kwirynów, ul. Henryka Sienkiewicza		pozostałe budynki niemieszkalne	80	1/0	
---------	-----	------------------------------------	--	---------------------------------	----	-----	--

### 5.3. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI

#### Lokalizacja

Wyceniana nieruchomość znajduje się w województwie mazowieckim, w powiecie warszawskim zachodnim, w gminie Stare Babice, w miejscowości Kwirynów, przy ul. Sienkiewicza 60 i obejmuje działkę o numerze ewidencyjnym 402 o powierzchni 0,1060 ha.

Nieruchomość usytuowana jest na obszarze z przewagą gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi. Dojazd do nieruchomości ulicą Sienkiewicza, jedną z głównych ulic miejscowości, umożliwiającą dojazd do Warszawy. Obszar o średnim stopniu zurbanizowana. Nieruchomość posiada dogodny dostęp do sklepów i usług, służby zdrowia, oświaty i urzędów.

Nieruchomość usytuowana jest w odległości ok. 2 km w linii prostej na wschód od granicy Warszawy.

#### Stan zagospodarowania

Działka o numerze ewid. 402 i powierzchni 0,1060 ha, ma kształt zbliżony do trapezu prostokątnego, w znacznym stopniu zabudowany budynkiem mieszkalnym oraz budynkami gospodarskimi. Na działce znajduje się jednokondygnacyjny budynek mieszkalny o powierzchni zabudowy 94 m oraz jednokondygnacyjny warsztat o powierzchni zabudowy 40 m i jednokondygnacyjny budynek gospodarczy o powierzchni zabudowy 80 m. Działka jest ogrodzona, częściowo utwardzona. Niezabudowana część działki wykorzystywana jest jako plac składowy rusztowań i różnych materiałów budowlanych.

Kształt działki i rozmieszczenie budynków przedstawiono na poniższym rysunku.



Źródło: <https://starebabice.e-mapa.net>.

Budynek mieszkalny i warsztat kwalifikują się do remontu kapitalnego. Procent zniszczenia budynku mieszkalnego określa się na 75%, zaś budynku warsztatu na 60%.

Trzeci budynek - niemieszkalny wraz z licznymi dobudówkami kwalifikuje się do rozbiórki.

#### **5.4. STAN OTOCZENIA**

Gmina Stare Babice (do 1952 gmina Blizne; 1952-54 gmina Babice Stare) to gmina wiejska w województwie mazowieckim, w powiecie warszawskim zachodnim. W latach 1975-1998 gmina położona była w województwie warszawskim. Siedzibą gminy są Stare Babice.

Według danych z 1 stycznia 2023 roku gminę zamieszkiwało 21953 osób.

Gmina położona na skraju Kotliny Warszawskiej i Równiny Błotnej, w pasie Nizin Środkowopolskich, w zlewni rzeki Wisły, 13 km na zachód od centrum Warszawy.

Wzdłuż osi gminy przechodzi droga wojewódzka nr 580 z Warszawy przez Leszno do Żelazowej Woli i Sochaczewa. Północna część gminy leży w otulinie i na terenie Kampinoskiego Parku Narodowego. Południowa część gminy ma nadal charakter rolniczy, gdy północna powoli zdominowana jest przez podmiejskie budownictwo mieszkaniowe i usługowo-handlowe.

Według danych z roku 2019 gmina Stare Babice ma obszar 63,42 km<sup>2</sup>, w tym:

użytki rolne: 58%

użytki leśne: 19%

Gmina stanowi 11,89% powierzchni powiatu.

Na terenie gminy kursują autobusy komunikacji lokalnej:

L-6 → Stare Bemowo-Radiowo-Klaudyn-Janów-Kwirynów-Stare Babice-Zielonki-Lipków-Koczargi Stare-Koczargi Nowe-Zielonki-Wieś-Wojcieszyn-Wierzbin-Borzęcin Duży-Borzęcin Mały;

L-7 → od Ożarowa Mazowieckiego przez Nowe Babice-Stare Babice-Zielonki-Lipków- do Dziekanowa Leśnego;

L18 → Stare Babice do Truskawia

Linie L-6 i L-7 są obsługiwane przez PKS Grodzisk Mazowiecki, zaś linia L18 przez firmę Europa Express City.

Przez gminę przebiegają także trasy autobusów podmiejskich 712, 714, 719 i 729 obsługiwanych przez Zarząd Transportu Miejskiego w Warszawie

Sołectwa gminy: Babice Nowe, Blizne Jasińskiego, Blizne Łaszczyńskiego, Borzęcin Duży, Borzęcin Mały, Buda, Janów, Koczargi Stare, Koczargi Nowe, Klaudyn, Kwirynów, Latchorzew, Lipków, Lubiczów, Mariew, Stanisławów, Topolin, Wierzbin, Wojcieszyn, Zalesie, Zielonki-Wieś, Zielonki-Parcela, Stare Babice. Pozostałe miejscowości podstawowe to Borzęcin i Zielonki.

Gmina sąsiaduje z gminami: Izabelin, Leszno, Ożarów Mazowiecki, m.st. Warszawa.

Kwirynów to wieś w Polsce położona w województwie mazowieckim, w powiecie warszawskim zachodnim, w gminie Stare Babice. W latach 1975–1998 miejscowość administracyjnie należała do województwa warszawskiego.

## **6. PRZEZNACZENIE W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu przeznaczenie ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Na dzień wyceny obszar, na którym położona jest nieruchomość, jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kwirynów, Stare Babice, Janów i Klaudyn (Uchwała Nr V/33/11 Rady Gminy Stare Babice z dnia 7 kwietnia 2011.).

Według rysunku Planu przedmiotowa nieruchomość znajduje się na terenach oznaczonych symbolem MN-1 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

## **7. SPOSÓB WYCENY**

### **7.1. WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLANEJ WARTOŚCI**

Oszacowano określoną w Krajowym Standardzie Wyceny Podstawowym I wartość rynkową przedmiotu wyceny dla optymalnego sposobu użytkowania

Wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku w dniu wyceny, przy przyjęciu następujących założeń:

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

Wartość rynkowa nieruchomości została określona bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna – sprzedaży.

Sposób optymalnego użytkowania oznacza najbardziej prawdopodobne wykorzystanie nieruchomości, które jest fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne, ekonomicznie opłacalne i zapewniające najwyższą wartość wycenianej nieruchomości.

Biorąc pod uwagę, że wyceniana nieruchomość będzie użytkowana zgodnie z aktualnym sposobem jej użytkowania, że nie jest zajęta przez właściciela i że jest dostępna do sprzedaży, określono wartość rynkową wycenianej nieruchomości przy przyjęciu optymalnego aktualnego sposobu użytkowania, jakim jest przeznaczenie gruntu - tereny zabudowy usługowej.

W podejściu porównawczym zakłada się, że wartość nieruchomości wycenianej równa jest cenie, która została uzyskana za nieruchomości podobne będące przedmiotem obrotu rynkowego, skorygowanej ze względu na cechy różniące te nieruchomości.

## 7.2. WYBÓR PODEJŚCIA I METODY WYCENY

Na potrzeby niniejszej wyceny przyjęto następującą skalę ocen dla wyróżnionych cech rynkowych:

Cecha	Ocena	Opis
<b>Położenie, atrakcyjność lokalizacji</b>	Dobra	blisko dużych ośrodków miejskich, przy drogach głównych
	Przeciętna	średnia odległość od ośrodków miejskich, przy drogach głównych lub gminnych
	Słaba	znaczna odległość od ośrodków miejskich, przy drogach lokalnych
<b>Sąsiedztwo i otoczenie</b>	Dobra	tereny zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi
	Przeciętna	tereny zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, gospodarskimi lub usługowo-produkcyjnymi
	Słaba	tereny niezabudowane, znaczne oddalenie od zabudowy mieszkaniowej lub gospodarskiej
<b>Możliwości inwestycyjne</b>	Dobra	brak cech niekorzystnych
	Przeciętna	ograniczenia wynikające z charakteru nieruchomości wynikające z planu zagospodarowania
	Słaba	cechy wykluczające racjonalne wykorzystanie powierzchni nieruchomości
<b>Kształt i powierzchnia działki</b>	Dobra	powierzchnia powyżej 0,1000 ha, kształt regularny
	Przeciętna	powierzchnia od 0,0250 do 0,1000 ha, kształt regularny w miarę symetryczny
	Słaba	powierzchnia do 0,0250 ha, i/lub kształt nieregularny (niesymetryczny)

Wycenę gruntu niezabudowanego wykonano przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej, z uwzględnieniem:

- położenia i atrakcyjności lokalizacji,
- sąsiedztwa i otoczenia,
- możliwości zagospodarowania,
- powierzchni i kształtu.

Po przeanalizowaniu całokształtu rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych, zbioru cen transakcyjnych uzyskanych dla nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej oraz zbadaniu preferencji potencjalnych klientów ustalone zostały następujące cechy rynkowe i ich wagi:



- położenie i atrakcyjności lokalizacji – 30%
- sąsiedztwo i otoczenie – 30%
- możliwości zagospodarowania – 20%
- powierzchnia i kształt – 20%

### **7.3. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU**

Dla potrzeb wyceny nieruchomości przeprowadzono analizę rynku cen nieruchomości gruntowych niezabudowanych, w gminie Stare Babice w latach 2023-2024.

Lokalny rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych nie wykazywał w badanym okresie istotniejszych zmian po stronie podaży, popytu i cen. Podaż i popyt nieruchomości były umiarkowane, ceny stabilne.

W analizowanym okresie na analizowanym terenie odnotowano kilkanaście transakcji kupna – sprzedaży nieruchomości o przeznaczeniu podobnym do nieruchomości wycenianej, o bardzo zróżnicowanych cenach.

Wśród wspomnianych transakcji znalazły się transakcje w jaskrawy sposób odbiegające od cen rynkowych. W wyniku oceny wiarygodności i przydatności do przeprowadzenia wyceny nieruchomości przy podejściu porównawczym przyjęto (po odrzuceniu cen skrajnie niskich lub wysokich) zbiór 11 transakcji gruntami niezabudowanymi przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (zob. tablica 7.3.1).

**Tablica 7.3.1. Transakcje gruntami rolnymi niezabudowanymi pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową przyjęte do porównań**

Lp.	Nr dokumentu	Data transakcji	Obręb	Nr działki	Wartość [zł]	Powierzch. [m <sup>2</sup> ]	Wartość za 1 m <sup>2</sup> [zł]
1	6971/2023	01.12.2023	Klaudyn	1214	640 000,00	1 105,00	579,19
2	4715/2023	01.12.2023	Stare Babice	182/9	628 000,00	1 000,00	628,00
3	6663/2023	08.12.2023	Stanisławów	25/4	470 000,00	994,00	472,84
4	3472/2023	05.12.2023	Latchorzew	97/19	1 030 000,00	1 600,00	643,75
5	7378/2023	12.12.2023	Stare Babice	350/9, 351/7	659 000,00	1 001,00	658,34
6	24347/2023	21.12.2023	Blizne Łaszczyńskiego	70/5	780 000,00	1 360,00	573,53
7	3226/2023	29.12.2023	Koczargi Stare	50/13	480 000,00	1 000,00	480,00
8	14/2024	03.01.2024	Zielonki-Wieś	528	735 000,00	1 082,00	679,30
9	24/2024	03.01.2024	Latchorzew	97/20	1 063 000,00	1 720,00	618,02
10	165/2024	17.01.2024	Stare Babice	242/9	531 000,00	800,00	663,75
11	63/2024	08.01.2024	Korzazgi Nowe	93/6	530 000,00	1 003,00	528,41

## **8. OSZACOWANIE WARTOŚCI UDZIAŁU W WYSOKOŚCI 1/12 W PRAWIE WŁASNOŚCI GRUNTU NIEZABUDOWANEGO**

### **8.1. OBLICZENIE ZAKRESU SUMY WSPÓŁCZYNNIKÓW KORYGUJĄCYCH ( $W_d$ ; $W_g$ )**

$$C_{\max} = 679,30 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\min} = 472,84 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\text{śr}} = 593,19 \text{ zł/m}^2$$

$$W_d = C_{\min}/C_{\text{śr}} = 0,797$$

$$W_g = C_{\max}/C_{\text{śr}} = 1,145$$

Charakterystyka wycenianej nieruchomości.

Lp.	Cechy rynkowe	Opis nieruchomości	Ocena
1.	Położenie, atrakcyjność lokalizacji	Odległość do centrum Warszawy ok. 13 km. Średnio korzystne uwarunkowania komunikacyjne.	przeciętna
2.	Sąsiedztwo i otoczenie	Tereny zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodziennymi i usługowymi..	przeciętna
3.	Możliwości zagospodarowania	Wielkość zabudowy i umiejscowienie na działce wyklucza możliwość innego zagospodarowania terenu.	słaba
4	Powierzchnia i kształt	0,1060 ha, kształt regularny.	dobra

### **8.2. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ GRUNTU**

Poniżej przedstawiono ustalenie sumy współczynników korygujących dla wycenianej nieruchomości.

Rodzaj cechy	Procentowy wpływ cechy	Zakres współcz.		Obliczenie współcz.
		$W_d$	$W_g$	
Położenie, atrakcyjność lokalizacji	30%	0,239	0,344	0,291
Sąsiedztwo i otoczenie	30%	0,239	0,344	0,291
Możliwości inwestycyjne	20%	0,159	0,229	0,159
Powierzchnia i kształt	20%	0,159	0,229	0,229
Razem	100%	0,797	1,145	0,971

Wartość wycenianej nieruchomości określono według formuły:

$$Wr = P \times Csr \sum_{i=1}^n Ui$$

gdzie:

$P$  – powierzchnia,

$Csr$  – cena średnia,

$Ui$  – wartość współczynników korygujących odzwierciedlających ocenę nieruchomości w aspekcie cech rynkowych nieruchomości.

Wartość rynkowa udziału w wysokości 1/12 w prawie własności gruntu niezabudowanego wynosi:

$$W_{RGU} = 593,19 \text{ zł/m}^2 \cdot 0,971 \cdot 1060,00 \text{ m}^2 \cdot (1/12) = 50\,878,89 \text{ zł}$$

**50 879 zł**

***słownie: pięćdziesiąt tysięcy osiemset siedemdziesiąt dziewięć złotych.***

## **9. OSZACOWANIE UDZIAŁU W WYSOKOŚCI 1/12 W WARTOŚCI ODTWORZENIOWEJ OBIEKTÓW KUBATUROWYCH**

Przy wyliczeniu wartości odtworzeniowej budynków w stanie obecnym, bierze się pod uwagę wartości odtworzeniowe obiektów porównawczych, a następnie uwzględnia się stopień zużycia fizycznego obiektów kubaturowych.

### **9.1. OBIEKT PORÓWNAWCZY DLA BUDYNKU MIESZKALNEGO**

#### **BCOI.2.028 Budynek mieszkalny -jednokondygnacyjny z barem - PKOB 1110**

Powierzchnia użytkowa: 368,40 m<sup>2</sup>

Kubatura: 1 572,70 m<sup>3</sup>

Roboty budowlane:

Ławy fundamentowe żelbetowe.

Ściany piwnic z bloczków żwirobotonowych.

Stropy nad piwnicą i parterem z płyt kanałowych prefabrykowanych.

Ściany nadziemia warstwowe z pustaków Max gr. 29 cm, płyty styropianowe 5 cm, cegła dziurawka 12 cm.

Ściany wewnętrzne nośne z pustaków Max 29 cm, ścianki działowe z cegły dziurawki gr. 12 cm.

Stropodach stanowią krokwie wraz z ociepleniem wełną mineralną i sufit wyłożony deskami boazeryjnymi.

Pokrycie dachu 2x papa na deskowaniu.

Rynny dachowe i rury spustowe z PCV.

W części barowej tynki kat. 3, w pomieszczeniach sanitarnych i zaplecza płytki ceramiczne, w części restauracyjnej panele boazeryjne.

W mieszkaniu okładziny ścian z płyt gipsowo kartonowych, w łazienkach płytki ceramiczne.

Posadzki w części barowej z płytek lastryko, w mieszkaniu podłoga z desek na legarach.

Schody do piwnicy żelbetowe, obłożone płytkami typu Gres, z parteru na piętro drewniane.

Stolarka okienna i drzwiowa drewniana wykonana na zamówienie.

Roboty sanitarne: co. z rur miedzianych, grzejniki typu konwektor, kocioł olejowy typu Wiessman wraz z osprzętem instalacje wod-kan o podwyższonym standardzie, rury z PP.

Roboty elektryczne: instalacje światła i siły.

Elementy robót

Roboty ziemne	m2	274,29
Fundamenty	m2	74,87
Ściany podziemia	m2	271,77
Strop nad podziemiem	m2	111,54
Ściany nadziemia	m2	1119,57
Stropy i schody	m2	407,58
Stropodach - konstrukcja, pokrycia, izolacje	m2	277,22
Podłóża i posadzki	m2	360,50
Elewacja	m2	73,94
Instalacja wod.-kan.	m2	75,87
Instalacja co.	m2	303,03
Instalacje elektryczne	m2	69,61
Obiekt ogółem:	m2	3 419,80

## 9.2. OBIEKT PORÓWNAWCZY DLA BUDYNKU WARSZTATU

### BCOI.3.086 Magazyn materiałów łatwopalnych

Powierzchnia użytkowa: 63,00 m<sup>2</sup>

Kubatura: 252,00 m<sup>3</sup>

Budynek parterowy o wym. 12,0 x 6,0 x 3,50 m, niepodpiwniczony.

Roboty budowlane:

Fundamenty - tawy i stopy żelbetowe.

Konstrukcja stalowa, stupowo-ryglowej.

Malowanie konstrukcji stalowej emalią chlorokauczukową 2x.

Ściany zewnętrzne z cegły pełnej o gr. 25 cm.

Pokrycie dachu z blachy trapezowej powlekaniej.

Tynki wewnętrzne cementowo-wapienne kat. III, malowane 2x farbą emulsyjną.

Posadzka cementowa na podłożu betonowym.

Okna i drzwi stalowe, malowane 2x farba olejną.

Elewacja - tynki zwykłe cementowo-wapienne kat. III, cokół z lastryka płukanego.

Roboty elektryczne: instalacje elektryczne, oświetleniowe iskrobezpieczne.

Elementy robót

Roboty budowlane	m2	2 045,84
Roboty elektryczne	m2	295,88
Roboty budowlane	m3	513,10
Roboty elektryczne	m3	74,29
Obiekt ogółem:	m2	2 341,72

### 9.3. OSZACOWANIE UDZIAŁU W WARTOŚCI ODTWORZENIOWEJ OBIEKTÓW KUBATUROWYCH

W poniższej tabelicy szacuje się bieżącą wartość odtworzeniową obiektów kubaturowych.

Lp.	Budynek	Pow. użytk. [m2]	Cena jednostkowa [zł/m2]	Stopień zużycia fiz. [%]	Wartość odtworzeniowa [zł]
1	mieszkalny	70,5	3 419,80	75	60 273,98
2	warsztat	30,0	2 341,72	60	28 100,64
					88 374,62

Wartość udziału w wysokości 1/12 w wartości odtworzeniowej obiektów kubaturowych wynosi:

$$W_{OU} = 88\,374,62 \text{ zł} \cdot (1/12) = 7\,364,55 \text{ zł}$$

**7 365 zł**

**słownie: siedem tysięcy trzysta sześćdziesiąt pięć złotych.**

**10. PODSUMOWANIE OSZACOWANIA WARTOŚCI UDZIAŁU W WYSOKOŚCI 1/12  
W PRAWIE WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI**

Wartość rynkowa udziału w wysokości 1/12 w prawie własności gruntu niezabudowanego wynosi:

**50 879 zł**

*słownie: pięćdziesiąt tysięcy osiemset siedemdziesiąt dziewięć złotych.*

Wartość udziału w wysokości 1/12 w wartości odtworzeniowej obiektów kubaturowych wynosi:

**7 365 zł**

*słownie: siedem tysięcy trzysta sześćdziesiąt pięć złotych.*

**Łączna wartość udziału w wysokości 1/12 w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej wynosi:**

50 879 zł + 7 365 zł =

**58 244 zł**

*słownie: pięćdziesiąt osiem tysięcy dwieście czterdzieści cztery złote.*



## 11. OSZACOWANIE WARTOŚCI LIKWIDACYJNEJ UDZIAŁU W WYSOKOŚCI 1/12 W PRAWIE WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Międzynarodowe Standardy Wyceny w rozdziale 2 (MSW 2) podają definicję wartości likwidacyjnej - Punkt 3.7, jako jedną z wartości nierynkowych wyceny.

„Wartość likwidacyjna lub dla wymuszonej sprzedaży. Kwota, którą można, rozsądnie rzecz biorąc, otrzymać z tytułu sprzedaży składnika mienia w czasie, który jest zbyt krótki, by spełnić wymogi czasu odpowiedniego eksponowania na rynku zawartego w definicji wartości rynkowej. W niektórych państwach, wartość dla wymuszonej sprzedaży może obejmować założenie istnienia niechęci zbycia po stronie sprzedawcy oraz występowanie nabywcy lub nabywców, którzy kupują, wiedząc o niekorzystnej sytuacji zbywcy.”

Przy wycenie składników majątkowych metodą wartości likwidacyjnej poszczególnych aktywów określa się ich wartość z uwzględnieniem kwantyfikacji prawdopodobieństwa zdarzeń określających możliwość uzyskania gotówki ze sprzedaży tych aktywów. Dla nieruchomości gruntowych zakłada się prawdopodobieństwo uzyskania ceny sprzedaży w przedziale 70-95 % oszacowanej wartości rynkowej.

Dla określenia wartości likwidacyjnej przedmiotowej nieruchomości uwzględniając wszelkie kryteria rynkowe mogące mieć wpływ na jego zbycie w istniejącej formie przyjęto wartość wyżej określonego współczynnika w wysokości 80% wartości rynkowej oszacowanej w operacie szacunkowym.

$$W_{\text{Likw}} = 58\,244 \text{ zł} \cdot 0,80 = 46\,595,20 \text{ zł}$$

**46 595 zł**

***słownie: czterdzieści sześć tysięcy pięćset dziewięćdziesiąt pięć złotych.***

**"COBANK"**  
DORADZTWO GOSPODARCZE  
NOWE TECHNOLOGIE, LOGISTYKA  
dr Jarosław Ciepał  
05-804 Pruszków, ul. Dobra 18/63  
NIP 534-101-25-96 REGON 011551740  
tel. 608 679 693



## **12. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA**

1. Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie ze standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
2. Niniejszy operat nie może być opublikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autorów i bez uzgodnienia z nimi formy i treści publikacji.
3. Niniejszy operat nie może być wykorzystany do żadnego innego celu niż określony w operacie.
4. Wycena opiera się na oględzinach nieruchomości dokonanych podczas wizji lokalnej oraz informacjach i dokumentach udostępnionych przez Zamawiającego.
5. Autorzy operatu przyjmują odpowiedzialność za umiejętność, staranność i dokładność oczekiwaną od rzeczoznawcy majątkowego, ale nie przyjmują odpowiedzialności wobec osób trzecich.
6. Podstawę do określenia stanu prawnego stanowiły informacje i dokumenty udostępnione przez Zamawiającego; zakłada się, że autorom operatu zgłoszono wszystkie znane okoliczności mające wpływ na oszacowanie nieruchomości.
7. Operat nie stanowi analizy prawnej, stan prawny został zbadany jedynie dla potrzeb wyceny.
8. Operat nie stanowi analizy technicznej, stan techniczny zbadano jedynie dla potrzeb wyceny.
9. Wyznaczona wartość nieruchomości jest wartością na dzień wyceny i po tym dniu może ulec zmianie.

## **ZAŁĄCZNIKI**

- 1) Polisa ubezpieczeniowa.
- 2) Odpis księgi wieczystej.
- 3) Wypis z rejestru gruntów.
- 4) Położenie nieruchomości na mapach.
- 5) Dokumentacja fotograficzna.

## Załącznik 1

.



# CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

**COBANK Doradztwo Gospodarcze Nowe  
Technologie Logistyka Jarosław Ciepał**

**05-804 Pruszków, Dobra 18 / 63**

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie  
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

**Nr polisy SRM0015967**

**na okres: 28/01/2024 - 27/01/2025  
na sumę gwarancyjną: 250 000 EUR  
stawnie: dwieście pięćdziesiąt tysięcy euro  
składka za ubezpieczenie wynosi: 731.00 PLN**

*Luiza Machalska*  
Stawki Znacznika do ubezpieczeń

iExpert.pl Spółka Akcyjna  
Al. Jerozolimskie 99/32 | 02-001 Warszawa  
02 695 10 000  
KRS 0000426530 | REGON 149437850  
NIP 525 235 248

## Załącznik 2



Ministerstwo  
Sprawiedliwości

AAA

[Strona główna](#)

[Elektroniczne Księgi Wieczyste](#)

[Wyszukiwanie Księgi Wieczystej](#)

## Wynik wyszukiwania księgi wieczystej

UWAGA ! Poniższa informacja nie stanowi treści księgi wieczystej. Ujawnione niżej wybrane elementy księgi służą do jej identyfikacji. Treść księgi wieczystej jest dostępna po wybraniu odpowiedniego przycisku w sekcji „Przeglądanie treści księgi wieczystej”.

Numer księgi wieczystej	WA1P/00056461/3
Typ księgi wieczystej	NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA
Oznaczenie wydziału prowadzącego księgę wieczystą	VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH PRUSZKÓW
Data zapisania księgi wieczystej	2006-04-18
Data zamknięcia księgi wieczystej	---
Położenie	STARE BABICE, KWIRYNÓW
Właściciel / użytkownik wieczysty / uprawniony	DYŃSKA STEFANIA DYŃSKI EDWARD

## Przeglądanie treści księgi wieczystej



KAPITAŁ LUDZKI  
CZŁOWIEK I WZROSTAJĄCE WYKONANIE



MINISTERSTWO  
SPRAWIEDLIWOŚCI

UNIA EUROPEJSKA  
EUROPEJSKI  
FUNDUSZ SPOŁECZNY



PROJEKT WSPÓLFINANSOWANY ZE ŚRODKÓW UNII EUROPEJSKIEJ W RAMACH EUROPEJSKIEGO FUNDUSZU SPOŁECZNEGO

<http://www.funduszeuropejskie.gov.pl/efs>

[Biuletyn Informacji Publicznej Ministerstwa Sprawiedliwości](#) [Deklaracja dostępności](#)

Wersja 3.19.3.1 - 25-05-2023

TRZECI KSIĘGI WIECZYTEJ NR WA1P/00056461/3, STAN Z DNIA 2024-02-16  
12 21

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W PRUSZKOWIE, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - WA1P

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

**DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI**

		Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	<b>14</b>	1, 2, 3, 4

**Działki ewidencyjne**

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki	<b>402</b>		1, 2, 3, 4
Położenie (numer porządkowy / gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	STARE BABICE, KWIRYNÓW
Sposób korzystania	NIERUCHOMOŚĆ ZABUDOWANA		

		Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	<b>0,1060 HA</b>	1, 2, 3, 4

**Komentarz do migracji**

		Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	<b>14</b>	---

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

Nr podstawy wpisu	
1	<b>OPIS I MAPA; 8, /00023285/</b> (podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./00000188/86/, 1986-01-30 00:00:00, 1986-02-03 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
2	<b>MAPA; 21</b> (podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./VIIA/00009601/94/, 1994-11-05 00:00:00, 1996-06-04 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
3	<b>MAPA; 24</b> (podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./VII/00003487/96/, 1996-12-03 00:00:00, 1997-12-08 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

4

**OPIS I MAPA; 5, VII/00147169/**

*(podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)*

DZ. KW./VIIA/00001008/99/, 1999-01-18 00:00:00, 2000-03-22 00:00:00, NIE

*(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)*

Powrót



TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR WA1P/00056461/3 STAN Z DNIA 2024-03-16  
12 21

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W PRUSZKOWIE, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - WA1P

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

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

**BRAK WPISÓW**

Powrot

TRESC KSIĘGI WIECZYSTEJ NR WA1P/00056461/3, STAN Z DNIA 2024-02-15  
12 21

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W PRUSZKOWIE VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - WA1P

## 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.	1	1 / 1	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA	5, 6, 7
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)	EDWARD DYŃSKI, FRANCISZEK, BRONISŁAWA				
Lp. 2.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	1 / 1	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA	5, 6, 7
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)	STEFANIA DYŃSKA, FRANCISZEK, KATARZYNA				

## DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
5	<b>AKT WŁASNOŚCI ZIEMI</b> , PBG-ON-4510/KW-14/74, 1974-12-28; 5 (przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00000188/86/, 1986-01-30 00:00:00, 1986-02-03 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
6	<b>AKT WŁASNOŚCI ZIEMI</b> , PBG-ON-4510/KW-10/74, 1974-12-28, URZĄD POWIATOWY W PRUSZKOWIE; 20 (przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./VIIA/00009601/94/, 1994-11-05 00:00:00, 1996-06-04 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
7	<b>UMOWA SPRZEDAŻY</b> , 6764/94, 1994-10-13, WIĘNCZYŚLAWA CUBAŁA; 17, 18 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./VIIA/00009601/94/, 1994-11-05 00:00:00, 1996-06-04 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

Powrót

TRESC KSIĘGI WIECZYTEJ NR WA1P/00056461/3 STAN Z DNIA 2024-02-16 12:21

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W PRUSZKOWIE, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - WA1P

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

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

**Komentarz do migracji**

		Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	<b>1</b>	---

[Powrot](#)

WZROK KSIĘGI WIECZYSIE NR WA1P/00056461/3, STAN Z DNIA 2024-02-15  
12:21

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W PRUSZKOWIE, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - WA1P

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

**DZIAŁ IV - HIPOTEKA**

**BRAK WPISÓW**

Powrot

## Załącznik 3

Województwo: mazowieckie  
Powiat: warszawski zachodni  
Jednostka ewidencyjna: 143207\_2, Stare Babice  
Obręb ewidencyjny: 0014, Kwirynów

Starosta Warszawski Zachodni

(nazwa organu wydającego dokument)

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW BEZ DANYCH OSOBOWYCH

sporządzono dnia: 15-02-2024 12:08:53

Nr jednostki rejestrowej: G12

Działki ewidencyjne: 1

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
402 143207_2.0014.402		0.1060	B	0.1060	-nr KW ukryty-

UWAGA: Działka zabudowana budynkami: 448, 449, 450.

Razem powierzchnia działek [ha]:	0.1060	ha
Słownie:	jeden tysiąc sześćdziesiąt metrów kwadratowych	

Oznaczenia użytków i klas

B - Tereny mieszkaniowe

Budynki niestanowiące odrębnego od gruntu przedmiotu własności: 3

Identyfikator	143207_2.0014.448_BUD	Kondygnacje nadziemne: 1 Kondygnacje podziemne: 0
Działka	143207_2.0014.402	Powierzchnia zabudowy [m <sup>2</sup> ]: 94
Adres	Kwirynów, ul. HENRYKA SIENKIEWICZA 60	Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m <sup>2</sup> ]: - Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m <sup>2</sup> ]: -
Rodzaj wg KŚT	budynki mieszkalne	Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m <sup>2</sup> ]: -

Uwagi: -

Identyfikator	143207_2.0014.449_BUD	Kondygnacje nadziemne: 1 Kondygnacje podziemne: 0
Działka	143207_2.0014.402	Powierzchnia zabudowy [m <sup>2</sup> ]: 40
Adres	Kwirynów, ul. HENRYKA SIENKIEWICZA	Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m <sup>2</sup> ]: - Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m <sup>2</sup> ]: -
Rodzaj wg KŚT	pozostałe budynki niemieszkalne	Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m <sup>2</sup> ]: -

Uwagi: -

Identyfikator	143207_2.0014.450_BUD	Kondygnacje nadziemne: 1 Kondygnacje podziemne: 0
Działka	143207_2.0014.402	Powierzchnia zabudowy [m <sup>2</sup> ]: 80
Adres	Kwirynów, ul. HENRYKA SIENKIEWICZA	Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m <sup>2</sup> ]: - Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m <sup>2</sup> ]: -
Rodzaj wg KŚT	pozostałe budynki niemieszkalne	Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m <sup>2</sup> ]: -

Uwagi: -

Dokument został uwierzytelniony kwalifikowanym podpisem elektronicznym, o którym mowa w art. 3 pkt. 12 i art. 25 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 910/2014 z dnia 23 lipca 2014 r. w sprawie identyfikacji elektronicznej i usług zaufania w odniesieniu do transakcji elektronicznych na rynku wewnętrznym oraz uchylającego dyrektywę 1999/93/WE (Dz. Urz. UE L 257 z 28.08.2014, str. 73).  
Kwalifikowany podpis elektroniczny ma taki sam skutek prawny jak podpis własnoręczny.  
Weryfikacji podpisu można dokonać za pomocą oprogramowania do weryfikacji podpisu.

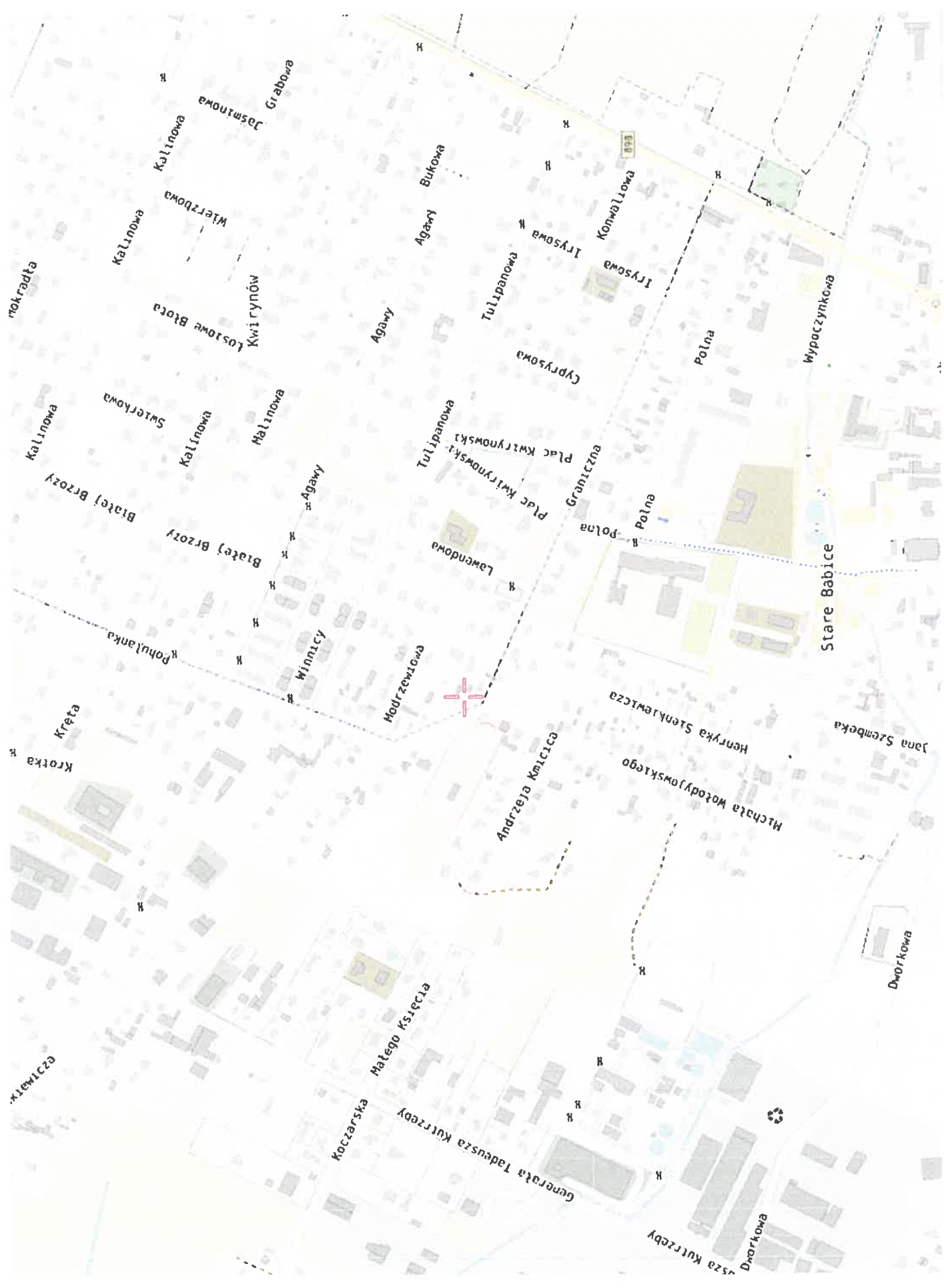
Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez Katarzyna Kołodziejczyk-  
Świerczewska; POWIAT WARSZAWSKI  
ZACHODNI  
Data: 2024.02.15 13:58:22 CET

Sporządził(a): Katarzyna Augustyniak

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ  
lub osoby upoważnionej przez organ: data i podpis)

## Załącznik 4









Berbersowa

Sienkiewicza

Sienkiewicza

za

236

238

403

373

235

242

313

233

402

232

234

58

m

Sienkiewicza

18

467

468

459/2

7



## Załącznik 5











