

Pruszków, 22.08.2022 r.

**Syndyk masy upadłości
Piotra Mądrego
zam. w 05-420 Józefów, ul. Skłodowskiej 24A**

W załączeniu przekazuję operat szacunkowy nieruchomości gruntowej zabudowanej, położonej w województwie mazowieckim, w powiecie otwockim, w miejscowości Józefów (obręb 0045) przy ul. Marii Skłodowskiej-Curie 24A, stanowiąca działkę ewidencyjną nr 83, o powierzchni 0,1302 ha, 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. (22) 728 30 97, tel. kom. 608 679 693

OPERAT SZACUNKOWY

Rodzaj wycenianej nieruchomości:

Nieruchomość gruntowa zabudowana, położona w województwie mazowieckim, w powiecie otwockim, w miejscowości Józefów (obwód 0045) przy ul. Marii Skłodowskiej-Curie 24A, stanowiąca działkę ewidencyjną nr 83, o powierzchni 0,1302 ha.

Dla nieruchomości księgę wieczystą o nr WA1O/00008405/1 prowadzi Sąd Rejonowy w Otwocku IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej wynosi:

3 924 493 zł

słownie: trzy miliony dziewięćset dwadzieścia cztery tysiące czterysta dziewięćdziesiąt trzy złote.

w tym grunt:

443 133 zł

Wartość likwidacyjna prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej wynosi:

3 532 044 zł

słownie: trzy miliony pięćset trzydzieści dwa tysiące czterdzieści cztery złote.

w tym grunt:

398 820 zł

Warszawa, 05-08-2022 r.




Spis treści:

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO.....	4
1. PRZEDMIOT, ZAKRES OPRACOWANIA I CEL OPRACOWANIA.....	5
1.1. PRZEDMIOT OPRACOWANIA	5
1.2. ZAKRES OPRACOWANIA	5
1.3. SPOSÓB OKREŚLENIA WARTOŚCI	5
2. CEL OPRACOWANIA.....	5
3. PODSTAWY FORMALNE, PRAWNE I MERYTORYCZNE WYCENY	5
3.1. PODSTAWY FORMALNE	5
3.2. PODSTAWY MATERIALNO - PRAWNE	6
3.3. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH	6
4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH PRZY WYKONYWANIU OPINII.....	6
5. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI.....	7
5.1. WYCIĄG Z KSIĘGI WIECZYSTEJ.....	7
5.2. STAN WEDŁUG EWIDENCJI GRUNTÓW I BUDYNKÓW	9
5.3. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI.....	10
6. PRZEZNACZENIE W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	13
7. SPOSÓB WYCENY	14
7.1. WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLANEJ WARTOŚCI	14
7.2. WYBÓR PODEJŚCIA I METODY WYCENY	14
7.2.1. <i>Grunt zabudowany</i>	15
7.2.2. <i>Grunt niezabudowany</i>	16
7.3. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU.....	17
8. OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ.....	20
8.1. OBLICZENIE ZAKRESU SUMY WSPÓŁCZYNNIKÓW KORYGUJĄCYCH (W_D ; W_G)	20
8.2. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ.....	21
9. OSZACOWANIE WARTOŚCI GRUNTU NIEZABUDOWANEGO.....	22
9.1. OBLICZENIE ZAKRESU SUMY WSPÓŁCZYNNIKÓW KORYGUJĄCYCH (W_D ; W_G)	22
9.2. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ GRUNTU.....	22
10. OSZACOWANIE WARTOŚCI LIKWIDACYJNEJ PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....	24
11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	25

ZAŁĄCZNIKI..... 25

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Opis nieruchomości	Rodzaj wycenianej nieruchomości: Nieruchomość gruntowa zabudowana, położona w województwie mazowieckim, w powiecie otwockim, w miejscowości Józefów (obręb 0045) przy ul. Marii Skłodowskiej-Curie 24A, stanowiąca działkę ewidencyjną nr 83, o powierzchni 0,1302 ha. Dla nieruchomości księgę wieczystą o nr WA1O/00008405/1 prowadzi Sąd Rejonowy w Otwocku IV Wydział Ksiąg Wieczystych.
Zakres wyceny	Zakresem opinii jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej.
Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny do wykorzystania w postępowaniu upadłościowym, do sprawy sygn. akt XIX GUp 141/22.
Sposób określenia wartości	Nieruchomość: podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej (w tym grunt niezabudowany).
Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości:	Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej wynosi: 3 924 493 zł w tym grunt: 443 133 zł Wartość likwidacyjna prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej wynosi: 3 532 044 zł w tym grunt: 398 820 zł
Data sporządzenia operatu szacunkowego	05-08-2022

Autor operatu

"COBANK"
DORADZTWO GOSPODARCZE
NOWE TECHNOLOGIE, LOGISTYKA
dr Jarosław Ciepiet
05-804 Pruszków, ul. Dobra 18/63
P 534-101-25-98 REGON 011551746
tel. 608 679 693



1. PRZEDMIOT, ZAKRES OPRACOWANIA I CEL OPRACOWANIA

1.1. PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Nieruchomość gruntowa zabudowana, położona w województwie mazowieckim, w powiecie otwockim, w miejscowości Józefów (obręb 0045) przy ul. Marii Skłodowskiej-Curie 24A, stanowiąca działkę ewidencyjną nr 83, o powierzchni 0,1302 ha.

Dla nieruchomości księgę wieczystą o nr WA1O/00008405/1 prowadzi Sąd Rejonowy w Otwocku IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

1.2. ZAKRES OPRACOWANIA

Zakresem opinii jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej.

1.3. SPOSÓB OKREŚLENIA WARTOŚCI

Oszacowania wartości własności nieruchomości gruntowej zabudowanej dokonano przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej (w tym grunt niezabudowany).

2. CEL OPRACOWANIA

Określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny do wykorzystania w postępowaniu upadłościowym, do sprawy sygn. akt XIX GUp 141/22.

3. PODSTAWY FORMALNE, PRAWNE I MERYTORYCZNE WYCENY

3.1. PODSTAWY FORMALNE

Umowa zlecenia pomiędzy Syndykiem masy upadłości Piotra Mądrego, zam. w 05-420 Józefów, ul. Skłodowskiej 24A, 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 (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 WA1O/00008405/1.
- Ewidencja gruntów i budynków.
- Uchwała Nr 263/VIII/2020 Rady Miasta Józefowa z dnia 18 grudnia 2020 r. w sprawie zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Józefowa.
- Wydział Geodezji i Kartografii Starostwa Powiatowego w Otwocku.
- Informacje uzyskane od Zamawiającego.
- Wizja lokalna.
- Własna baza danych o lokalnym rynku nieruchomości oraz aktualnych cenach rynkowych sprzedaży gruntów.

4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH PRZY WYKONYWANIU OPINII

- | | |
|--|------------|
| 4.1. Data sporządzenia wyceny: | 05-08-2022 |
| 4.2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: | 05-08-2022 |
| 4.3. Data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny: | 05-08-2022 |

4.4. Data oględzin nieruchomości:

14-07-2022

5. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1. WYCIĄG Z KSIĘGI WIECZYTEJ

Dla szacowanej nieruchomości gruntowej położonej w województwie mazowieckim, w powiecie otwockim, w miejscowości Józefów prowadzona jest księga wieczysta nr WA1O/00008405/1 przez Sąd Rejonowy w Otwocku, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

Typ księgi wieczystej – nieruchomość gruntowa.

Dział I-O – Oznaczenie nieruchomości.

Grunt

Nieruchomość położona jest w województwie mazowieckim, w powiecie otwockim, w gminie Józefów M., w miejscowości Józefów (obręb 0045), przy ul. M.C. Skłodowskiej 24A (Marii Skłodowskiej-Curie 24A).

Numery ewid. działki 83. Powierzchnia nieruchomości: 1302,00 m². Sposób korzystania: Ba – tereny przemysłowe.

Dział I-SP – Spis praw związanych z własnością.

Brak wpisów.

Dział II – Własność.

Właściciele:

Piotr Mądry, udział 1/1 - wspólność ustawowa majątkowa małżeńska,

Katarzyna Mądra, udział 1/1 - wspólność ustawowa majątkowa małżeńska.

Zgodnie z brzmieniem przepisu art. 124 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. prawo upadłościowe (dalej: pu), z dniem ogłoszenia upadłości jednego z małżonków powstaje między małżonkami rozdzielnosc majątkowa, o której mowa w art. 53 § 1 ustawy z dnia 25 lutego 1964 r. - Kodeks rodzinny i opiekuńczy (Dz. U. z 2019 r. poz. 2086 i 2089). Dodatkowo, jeżeli małżonkowie pozostawali w ustroju wspólności majątkowej, majątek wspólny małżonków wchodzi do masy upadłości, a jego podział jest niedopuszczalny. Tym samym w skład masy upadłości weszło prawo własności całości nieruchomości. W niniejszej sprawie na dzień ogłoszenia upadłości małżonków łączył ustrój wspólności majątkowej, małżonkowie nie zawierali umów rozdzielnosci majątkowej. Wobec powyższego zastosowanie znajdzie przywołany art. 124 pu.

Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia.

Brak wpisów.

Dział IV – Hipoteka.

3. Hipoteka umowna w wysokości 3 555 000,00 zł. Wierzyciel hipoteczny: Raiffeisen Bank Polska S.A.

4. Hipoteka umowna łączna w wysokości 1 200 000,00 zł. Wierzyciel hipoteczny: BNP Paribas Faktoring Sp. z o.o.,

5. Hipoteka umowna łączna w wysokości 1 200 000,00 zł. Wierzyciel hipoteczny: BNP Paribas Faktoring Sp. z o.o.

(szczegółowy wykaz w załączniku nr 2)

Analiza ograniczonych praw rzeczowych ustanowionych na nieruchomościach, w kontekście skutków opisanych w art. 313 ustawy Prawo upadłościowe:

Zgodnie z zasadą wynikająca z treści art. 313 ustawy Prawo upadłościowe - nabywca składników masy upadłości nabywa je w stanie wolnym od obciążeń i nie odpowiada za zobowiązania upadłego:

1. Sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej. Nabywca składników masy upadłości nie odpowiada za zobowiązania podatkowe upadłego, także powstałe po ogłoszeniu upadłości.

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

3. Pozostają w mocy bez potrącania ich wartości z ceny nabycia służebność drogi koniecznej, służebność przesyłu oraz służebność ustanowiona w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budowli lub innego urządzenia. Użytkowanie oraz prawa dożywotnika pozostają w mocy, jeżeli przysługuje im pierwszeństwo przed wszystkimi hipotekami lub jeżeli

nieruchomość nie jest hipotekami obciążona albo jeżeli wartość użytkowania i praw dożywotnika znajduje pełne pokrycie w cenie nabycia. Jednakże w tym ostatnim wypadku wartość tych praw będzie zaliczona na cenę nabycia.

4. Na wniosek właściciela nieruchomości władnącej, zgłoszony najpóźniej w zarzutach do planu podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej, sędzia-komisarz może postanowić, że służebność gruntowa, która nie znajduje pełnego pokrycia w cenie nabycia, zostaje utrzymana w mocy, jeżeli jest dla nieruchomości władnącej konieczna, a nie obniża w sposób istotny wartości nieruchomości obciążonej. Na postanowienie sędziego-komisarza przysługuje zażalenie. Jeżeli wniosek o wyłączenie zgłoszony został w zarzutach, podlega rozpoznaniu razem z zarzutami.

5. Przepisy ust. 2-4 stosuje się odpowiednio do sprzedaży prawa użytkowania wieczystego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i statku morskiego wpisanego do rejestru okrętowego.

W TREŚCI DZIAŁU IV KSIĘGI WIECZYSTEJ PROWADZONEJ DLA NIERUCHOMOŚCI KW NR WA10/00008405/1, STWIERDZONO OBECNOŚĆ WPISÓW, ZWIĄZANYCH Z USTANOWIENIEM HIPOTEKI. NA PODSTAWIE INFORMACJI JAKICH UDZIELONO AUTOROWI ORAZ NA PODSTAWIE ANALIZY KSIĄG WIECZYSTYCH DOTYCZĄCYCH NIERUCHOMOŚCI, JEST MOŻLIWE STWIERDZENIE, ŻE PO SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI WYGASNĄ OBCIĄŻENIA HIPOTECZNE PODLEGAJĄCE UJAWNIENIU W TREŚCI DZIAŁU IV KSIĘGI WIECZYSTEJ O NR WA10/00008405/1 STAN WEDŁUG EWIDENCJI GRUNTÓW I BUDYNKÓW

5.2. STAN WEDŁUG EWIDENCJI GRUNTÓW I BUDYNKÓW

Województwo: mazowieckie

Powiat: otwocki

Jednostka ewid.: 141701_1 Józefów

Obręb: 0045, 45

Grunt

Lp.	Nr działki	Adres	Symbol i opis użytku	Powierzchnia		Numer KW
				użytku [ha]	działki [ha]	
1.	83	Józefów, M.C. Skłodowskiej 24A	Ba - tereny przemysłowe	0,1302	0,1302	WA10/00008405/1

Budynki

Lp.	Nr ewid bud.	Nr działki	Adres budynku	Rok budowy	Funkcja budynku	Pow. zab [m ²]	Liczba kondyg
1.	1	83	M.C. Skłodowskiej 24A		budynki przemysłowe	515,00	2,5/0,0

5.3. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI

Lokalizacja

Przedmiotowa nieruchomość stanowiąca działkę o nr ewid. 83, o pow. 0,1302 ha, położona jest w centralnej części Józefowa, w odległości około 500 m na wschód od stacji kolejowej „Otwock” i około 600 m od Urzędu Miasta.

Nieruchomość znajduje się przy lokalnej ulicy Marii Skłodowskiej-Curie, na obszarze o przeważającej zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej.

Działka

Działka o pow. 0,1302 ha ma kształt zbliżony do prostokąta i jest płaska. Nieruchomość jest ogrodzona, od strony ul. Skłodowskiej znajduje się ogrodzenie z pręseł metalowych na murowanym cokole z metalową bramą wjazdową rozsuwaną i furtką.

Działka zabudowana w południowej części kompleksem budynków przemysłowych z zapleczem socjalnym oraz wiatami magazynowo-warsztatowymi wzdłuż wschodniej i zachodniej granicy. Teren nieruchomości utwardzony kostką betonową. Przy bramie znajduje się stróżówka.

Zabudowa

Dnia 15.04.1997 roku Burmistrz Miasta Józefowa wydał decyzję nr 33/98, sygn. UA.7351.A-34/97, mając na uwadze decyzję nr 63/97 o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu z dnia 21.03.1997 r., zatwierdził projekt budowlany inwestycji na terenie przy ul. Skłodowskiej 24 w Józefowie, działka ewid. nr 83 z obrębem 4 oraz wydał zezwolenie na budowę budynku mieszkalno-magazynowego, garażowego i osadnika na ścieki.

W chwili otrzymania pozwolenia na działce istniała zabudowa, która w trakcie budowy została zaadaptowana, a częściowo rozbudowana. Rozbudowana część mieszkalno-magazynowa posiadała wymiar 11,22 m x 18,75 m, przy czym na parterze powstały magazyny, a na piętrze samodzielny lokal mieszkalny.

Według projektu obiekt miał następujące powierzchnie:

- powierzchnia zabudowy
 - część magazynowa 210,37 m²,
 - część garażu 73,30 m²
- powierzchnia użytkowa
 - Część magazynowa 173,55 m²
 - część mieszkalna 180,18 m²
 - część garażu 68,97 m²
- powierzchnia mieszkalna 136,87 m²
- kubatura
 - część mieszkalna 1441,00 m³
 - część garażu 253,00 m³

W dniu 10.03.2000 r. w trakcie realizacji budowy przedłożono nowe opracowanie uwzględniające nowe potrzeby inwestora i uzyskano nową decyzję o pozwoleniu na budowę nr A-19/2002. Po zakończeniu pierwszego etapu realizacji, powstała potrzeba zmiany części powierzchni na cele administracyjno-socjalne i magazynowe, natomiast zaniechano urządzenia lokalu mieszkalnego.

W wyniku przebudowy bilans powierzchni przedstawia się następująco:

Wyszczególnienie	przed 1997 r.	po rozbudowie
- powierzchnia zabudowy	219,20 m ²	663,20 m ²
- powierzchnia całkowita	152,00 m ²	1220,30 m ²
- powierzchnia użytkowa	651,26 m ²	1528,77 m²
- kubatura	1252,00 m ³	3710,00 m ³

Konstrukcja budynku:

Fundamenty z betonu żwirowego B-10 konstrukcyjnie zbrojowego.

Ściany fundamentowe murowane z bloczków żwirobotonowych ocieplonych styropianem grubości 6 cm, na zaprawie wapienno-cementowej.

Ściany zewnętrzne z gazobetonu, warstwowe od zewnątrz, ocieplone (styropian 6 cm + gazobeton), na zaprawie wapienno-cementowej.

Ściany wewnętrzne konstrukcyjne grubości 12 i 24 cm z gazobetonu na zaprawie, trzony wentylacyjne z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie wapienno-cementowej.

Stropodach drewniany płatwiowo-krokwiowy.

Stropy - płyty kanałowe prefabrykowane.

Stolarka okienna PCV, drzwiowa typowa drewniana.

Podłogi - w pomieszczeniach biurowo-socjalnych terakota i wykładzina, w pomieszczeniach produkcyjno-magazynowych posadzka betonowa i terakota.

Ściany malowane lub wyłożone płytkami ceramicznymi.

Instalacje: elektryczna, wodociągowa, gazowa, teletechniczna. Ciepła woda i ogrzewanie własne. Odprowadzenie ścieków do lokalnego zbiornika szczelnego.

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, nie był objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przeznaczenie przedmiotowego terenu określone jest w Uchwale Nr 263/VIII/2020 Rady Miasta Józefowa z dnia 18 grudnia 2020 r. w sprawie zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Józefowa. Zgodnie z rysunkiem studium, wyceniana nieruchomość znajduje się na obszarze oznaczonym symbolem M(U) oznaczającym tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług różnych - z udziałem funkcji miastotwórczych i ogólnomiejskich.

7. SPOSÓB WYCENY

7.1. WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLANEJ WARTOŚCI

Oszacowano określoną w Krajowym Standardzie Wyceny Podstawowym 1 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 zastała 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 pod zabudowę produkcyjno-magazynowo-usugową.

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
Położenie, atrakcyjność lokalizacji	Dobra	centrum miejscowości
	Przeciętna	odległość do 2 km od centrum miejscowości, przy drogach głównych lub lokalnych

	Słaba	odległość powyżej 2 km od centrum miejscowości, i/lub znacznie utrudniony dojazd
Sąsiedztwo i otoczenie	Dobra	tereny zabudowane budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi
	Przeciętna	tereny zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi i usługowymi
	Słaba	tereny niezabudowane, znaczne oddalenie od zabudowy mieszkaniowej
Stan techniczny budynku i lokalu	Dobra	budynek w dobrym stanie technicznym, nie wymaga prac remontowych, pomieszczenia w dobrym stanie technicznym i/lub wymagające odświeżenia
	Przeciętna	konstrukcja budynku w dobrym stanie, pomieszczenia wymagają odnowienia i drobnych napraw
	Słaba	konstrukcja budynku, elewacja i instalacje wymagają remontu i/lub pomieszczenia wymagają remontu
Możliwości inwestycyjne	Dobra	cechy topologiczne działki nie ograniczają możliwości zagospodarowanie działki zgodnego z przeznaczeniem
	Przeciętna	cechy topologiczne działki i/lub istniejąca zabudowa ograniczają dalsze zagospodarowanie działki
	Słaba	cechy topologiczne działki i/lub istniejąca zabudowa uniemożliwiają inne zagospodarowanie działki
Kształt i powierzchnia działki	Dobra	powierzchnia powyżej 1000 m ² , kształt regularny
	Przeciętna	powierzchnia od 500 do 1000 m ² , kształt regularny w miarę symetryczny pozwalający na racjonalne zagospodarowanie powierzchni
	Słaba	powierzchnia do 500 m ² , i/lub kształt nieregularny (niesymetryczny) znacznie ograniczający racjonalne zagospodarowanie powierzchni
Powierzchnia użytkowa budynku	Dobra	powierzchnia użytkowa budynku przemysłowego od 2000 m ² do 4000 m ² .
	Przeciętna	powierzchni użytkowa budynku przemysłowego od 1000 m ² do 2000 m ² .
	Słaba	duże powierzchnie użytkowe budynku przemysłowego (powyżej 4000 m ²) lub małe powierzchnie użytkowe (do 1000 m ²).

7.2.1. Grunt zabudowany

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

- położenia i atrakcyjności lokalizacji,

- sąsiedztwa i otoczenia,
- możliwości inwestycyjnych,
- stanu technicznego budynku,
- powierzchni użytkowej budynku.

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

- położenia i atrakcyjności lokalizacji – 20%
- sąsiedztwa i otoczenia – 20%
- możliwości inwestycyjnych – 30%
- stanu technicznego budynku – 20%
- powierzchni użytkowej budynku – 10%

7.2.2. Grunt niezabudowany

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.

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.

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:

- położenia i atrakcyjności lokalizacji – 20%
- sąsiedztwa i otoczenia – 20%

- możliwości zagospodarowania – 30%
- powierzchni i kształtu – 30%

7.3. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU

Dla potrzeb wyceny nieruchomości przeprowadzono analizę rynku cen nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami przemysłowo-usługowymi i niezabudowanych przeznaczonych pod budownictwo przemysłowo-usługowe, stanowiących przedmiot prawa własności w Józefowie, w latach 2020-2022. Informacje o dokonanych transakcjach kupna – sprzedaży nieruchomości pozyskano w Wydziale Geodezji i Kartografii Starostwa Powiatowego w Otwocku.

Lokalny rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych i niezabudowanych w Józefowie 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 zabudowanymi (zob. tablica 7.3.1) i 13 transakcji gruntami niezabudowanymi (zob. tablica 7.3.2).

Tablica 7.3.1. Transakcje gruntami zabudowanymi przyjęte do porównań

Lp.	Nr dokumentu	Data transakcji	Adres	Obręb	Nr działki	Powierzch. działki [m ²]	Powierzch. zabudowy [m ²]	Wartość [zł]	Powierzch. użytkowa [m ²]	Wartość za 1 m ² p.u. [zł]
1	3879/21	31.05.2021	Jagodna	15	33/1, 33/2, 34, 35	8 528,00	509,00	2 616 210,00	834,00	3 136,94
2	9675/21	10.12.2021	Biskupice	11	216, 217	5 900,00	564,00	875 000,00	740,00	1 182,43
3	472/22	28.01.2022	Wiązowska	7	364,3	1 501,00	449,00	3 200 000,00	763,00	4 193,97
4	2300/21	21.06.2021	Szosa Lubelska	26	21/2	1 805,00	278,00	1 200 000,00	651,00	1 843,32
5	580/22	03.02.2022	3 Maja	47	41/26	60 001,00	379,00	1 000 000,00	322,00	3 105,59
6	4749/21	23.12.2021	Kraszewskiego	24	3/2	6 075,00	1 408,00	6 150 000,00	1 197,00	5 137,84
7	27206/21	22.10.2021	Żeromskiego	51	11/1	3 368,00	1 123,00	2 881 160,00	955,00	3 016,92
8	4117/21	03.08.2021	Świdarska	6	17/6	2 630,00	728,00	1 100 000,00	884,00	1 244,34
9	1605/21	18.02.2021	Szosa Lubelska	248	1/2, 1/6, 2/2, 2/5, 3/2, 3/4	21 482,00	2 286,00	6 000 000,00	1 943,00	3 088,01
10	1913/20	04.12.2020	Wyszyńskiego	3	1/8	2 000,00	374,00	922 500,00	495,00	1 863,64
11	6743/20	05.11.2020	Zakręt	20	11/63	1 077,00	270,00	950 000,00	230,00	4 130,43

Tablica 7.3.2. Transakcje gruntami niezabudowanymi przyjęte do porównań

Lp.	Nr dokumentu	Data transakcji	Obręb	Adres	Nr działki	Wartość [zł]	Powierzch. [m ²]	Wartość za 1 m ² [zł]
1	4165/22	06.05.2022	10		22	350 000,00	1 408,00	248,58
2	286/22	27.01.2022	10	Graniczna	25/60	500 000,00	1 072,00	466,42
3	3389/21	28.05.2021	10	Hłaski	17/4	450 000,00	2 062,00	218,23
4	8304/20	06.11.2020	43	Wyszynskiego	6	2 400 000,00	5 128,00	468,02
5	2158/20	11.08.2020	63	Samorządowa	126	207 000,00	610,00	339,34
6	2149/20	11.08.2020	63	Samorządowa	123	303 000,00	893,00	339,31
7	3199/22	24.03.2022	130		1, 55/3	2 422 358,00	9 595,00	252,46
8	5534/21	24.11.2021	32	Generalska	42	363 750,00	1 423,00	255,62
9	3987/21	21.07.2021	32	Generalska	34	500 000,00	2 350,00	212,77
10	10817/21	17.12.2021	4	Staffa	198	560 000,00	1 726,00	324,45
11	10370/21	30.12.2021	4		38	302 580,00	1 276,00	237,13
12	1106/22	24.06.2022	21	Gminna	624, 625	810 035,00	2 421,00	334,59
13	6476/20	12.11.2020	15	Majdan	54/2	1 200 000,00	4 151,00	289,09

8. OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ

8.1. OBLICZENIE ZAKRESU SUMY WSPÓŁCZYNNIKÓW KORYGUJĄCYCH (W_D ; W_G)

$$C_{\max} = 5\,137,84 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\min} = 1\,182,43 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\text{śr}} = 2\,903,95 \text{ zł/m}^2$$

$$W_d = C_{\min}/C_{\text{śr}} = 0,407$$

$$W_g = C_{\max}/C_{\text{śr}} = 1,769$$

Charakterystyka wycenianej nieruchomości.

Lp.	Cechy rynkowe	Opis nieruchomości	Ocena
1.	Położenie, atrakcyjność lokalizacji	Poza ścisłym centrum, przy lokalnej ulicy	przeciętna
2.	Sąsiedztwo i otoczenie	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej	przeciętna
3.	Możliwości inwestycyjne	Działka zabudowana i zagospodarowana w sposób wykluczający jej zmianę sposobu zagospodarowania	słaba
4.	Stan techniczny budynku	Stan techniczny budynków i wnętrz - średni.	przeciętna
5.	Powierzchnia użytkowa budynku	1 528,77 m ²	przeciętna

8.2. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ

Poniżej przedstawiono ustalenie sumy współczynników korygujących dla wycenianej nieruchomości.

Rodzaj cechy	Procentowy wpływ cechy	Zakres współcz.		Obliczenie współcz.
		Wd	Wg	
Położenie, atrakcyjność lokalizacji	20%	0,081	0,354	0,218
Sąsiedztwo i otoczenie	20%	0,081	0,354	0,218
Możliwości inwestycyjne	30%	0,122	0,531	0,122
Stan techniczny budynku	20%	0,081	0,354	0,218
Powierzchnia użytkowa	10%	0,041	0,177	0,109
Razem	100%	0,407	1,769	0,884

Wartość wycenianej nieruchomości określono według formuły:

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

gdzie:

P – powierzchnia użytkowa budynku,

Csr – cena średnia,

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

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości zabudowanej wynosi:

$$W_{RN} = 2\,903,95 \text{ zł/m}^2 \cdot 0,884 \cdot 1\,528,77 \text{ m}^2 \text{ p.u.} = 3\,924\,492,93 \text{ zł}$$

3 924 493 zł

słownie: trzy miliony dziewięćset dwadzieścia cztery tysiące czterysta dziewięćdziesiąt trzy złote.

9. OSZACOWANIE WARTOŚCI GRUNTU NIEZABUDOWANEGO

9.1. OBLICZENIE ZAKRESU SUMY WSPÓŁCZYNNIKÓW KORYGUJĄCYCH (W_D ;

W_G)

$$C_{\max} = 124,22 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\min} = 10,48 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\text{śr}} = 64,46 \text{ zł/m}^2$$

$$W_d = C_{\min}/C_{\text{śr}} = 0,163$$

$$W_g = C_{\max}/C_{\text{śr}} = 1,927$$

Charakterystyka wycenianej nieruchomości.

Lp.	Cechy rynkowe	Opis nieruchomości	Ocena
1.	Położenie, atrakcyjność lokalizacji	Poza ścisłym centrum, przy lokalnej ulicy	przeciętna
2.	Sąsiedztwo i otoczenie	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej	przeciętna
3.	Możliwości zagospodarowania	Działka zabudowana i zagospodarowana w sposób wykluczający jej zmianę sposobu zagospodarowania	słaba
4	Powierzchnia i kształt	1 302 m ² , kształt zbliżony do prostokąta.	dobra

9.2. 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	20%	0,139	0,305	0,222
Sąsiedztwo i otoczenie	20%	0,139	0,305	0,222
Możliwości inwestycyjne	30%	0,208	0,458	0,208
Powierzchnia i kształt	30%	0,208	0,458	0,458
Razem	100%	0,694	1,526	1,110

Wartość wycenianej nieruchomości określono według formuły:

$$W_r = P \times C_{sr} \sum_{i=1}^n U_i$$

gdzie:

P – powierzchnia,

C_{sr} – cena średnia,

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

Wartość rynkowa prawa własności gruntu wynosi:

$$W_{RG} = 306,62 \text{ zł/m}^2 \cdot 1,110 \cdot 1\,302,00 \text{ m}^2 = 443\,133,36 \text{ zł}$$

443 133 zł

słownie: czterysta czterdzieści trzy tysiące sto trzydzieści trzy złote.

10. OSZACOWANIE WARTOŚCI LIKWIDACYJNEJ PRAWA 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 90% wartości rynkowej oszacowanej w operacie szacunkowym.

$$W_{\text{Likw}} = 3\,924\,493 \text{ zł} \cdot 0,90 = 3\,532\,043,70 \text{ zł}$$

3 532 044 zł

słownie: trzy miliony pięćset trzydzieści dwa tysiące czterdzieści cztery złote.

w tym grunt:

$$W_{\text{Likw}} = 443\,133 \text{ zł} \cdot 0,90 = 398\,819,70 \text{ zł}$$

398 820 zł

słownie: trzysta dziewięćdziesiąt osiem tysięcy osiemset dwadzieścia złotych.

"COBANK"
DORADZTWO GOSPODARCZE
NOWE TECHNOLOGIE, LOGISTYKA
dr Jarosław Ciapała
05-804 Pruszków, ul. Dobra 18/63
NIP 534-101-25-96 REGON 011551740
tel. 508 679 693



11. 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. Kopia polisy ubezpieczeniowej przedsiębiorcy.
2. Odpis księgi wieczystej.
3. Wypisy z ewidencji gruntów i z kartoteki budynków.
4. Położenie nieruchomości na mapie i ortofotomapie.
5. Dokumentacja fotograficzna.

"COBANK"
DORADZTWO GOSPODARCZE
NOWE TECHNOLOGIE, LOGISTYKA
dr Jarosław Ciepał
05-804 Pruszków, ul. Dobra 18/63
NIP 534-101-25-96 REGON 011551740
tel. 602 279 893

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 SRM0012053

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: 28/01/2022 - 27/01/2023
na sumę gwarancyjną: 200 000 EUR
słownie: dwieście tysięcy euro
składka za ubezpieczenie wynosi: 593.00 PLN**

Lidia Machalska
Stary Szarytka 10
00-001 Warszawa
tel. 22 646 42 42 | fax. 22 100 26 26

iExpert.pl Spółka Akcyjna
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32
02-001 Warszawa
KRS 0000426530, REGON 140437850
NIP 525-235-62-48

Załącznik 2



Wynik wyszukiwania księgi wieczyste

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

Numer księgi wieczyste	WA10/00008405/1
Typ księgi wieczyste	NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA
Oznaczenie wydziału prowadzącego księgę wieczystą	IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH OTWOCK
Data zapisania księgi wieczyste	2004-02-12
Data zamknięcia księgi wieczyste	---
Położenie	MAZOWIECKIE, OTWOCKI, JÓZEFÓW M., JÓZEFÓW, M.C.SKŁODOWSKIEJ 24A
Właściciel / użytkownik wieczysty / uprawniony	MĄDRA KATARZYNA MĄDRY PIOTR

Przeglądanie treści księgi wieczyste

[PRZEGLĄDANIE AKTUALNEJ TREŚCI KW](#)

[PRZEGLĄDANIE ZUPEŁNEJ TREŚCI KW](#)

[PRZEGLĄDANIE AKTUALNEJ TREŚCI KW - DOTYCHCZASOWA POSTAĆ](#)

[WRÓĆ DO STRONY GŁÓWNEJ](#)

[WRÓĆ DO KRYTERIÓW](#)



KAPITAŁ LUDZKI
EUROPEJSKI FUNDUSZ ROZWOJU REGIONALNEGO



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 3.9.2.1 . 13-04-2022

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

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

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki	83		1, 8
Identyfikator działki	141701 1.0045.83		
Obręb ewidencyjny (numer)	0045 45		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1 MAZOWIECKIE, OTWOCKI, JÓZEFÓW M., JÓZEFÓW	
Ulica	M.C.SKŁODOWSKIEJ 24A		
Sposób korzystania	BA - TERENY PRZEMYSŁOWE		
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę)	/ 00004698 /		

Obszar całej nieruchomości	1302,00 M2	Nr podstawy wpisu	1
----------------------------	-------------------	-------------------	---

Komentarz do migracji

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

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	MAPA I OPIS (podstawa oznaczenia) DZ. KW./00000896/73/, 1973-11-26, 1973-11-27, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
8	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW , 2018-05-04, STAROSTA OTWOCKI, OTWOCK; 86 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA10/00005558/18/001, 2018-06-06 10:28:00, 2018-09-17-15.08.07.077438, NIE, 84-85 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	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.	1	1 / 1	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA	2
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)	PIOTR MĄDRY, BENEDYKT, ANNA				
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	2
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)	KATARZYNA MĄDRA, BERNARD, TERESA				

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
2	UMOWA SPRZEDAŻY , 2928/96, 1996-10-15, MARIA CEGIELSKA, OTWOCK; 15-16 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00002790/96/, 1996-10-17, 1997-04-14, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

Powrót

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

BRAK WPISÓW

[Powrót](#)

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	3			7
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA			
Suma (słownie), waluta	3555000,00 (TRZY MILIONY PIĘĆSET PIĘCDZIESIĄT PIĘĆ TYSIĘCY) ZŁ			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	KWOTA KAPITAŁU KREDYTU, KWOTA ODSETEK, KWOTA ODSETEK OD ZOBOWIĄZAŃ PRZETERMINOWANYCH, PROWIZJE, OPŁATY, ROSZCZENIA O ZAPŁATĘ KOSZTÓW DOCHODZENIA PRZEZ BANK WIERZYTELNOŚCI, UMOWA O LIMIT WIERZYTELNOŚCI NR CRD/L/25641/07 Z DNIA 7 SIERPNIĄ 2007 ROKU: KREDYT W RACHUNKU BIEŻĄCYM W PLN	
	Lp. 2.	2	KWOTA KAPITAŁU KREDYTU, KWOTA ODSETEK, KWOTA ODSETEK OD ZOBOWIĄZAŃ PRZETERMINOWANYCH, PROWIZJE, OPŁATY, ROSZCZENIA O ZAPŁATĘ KOSZTÓW DOCHODZENIA PRZEZ BANK WIERZYTELNOŚCI, UMOWA O LIMIT WIERZYTELNOŚCI NR CRD/L/25641/07 Z DNIA 7 SIERPNIĄ 2007 ROKU: KREDYT REWOLWINGOWY 3 W PLN	
	Lp. 3.	3	KWOTA KAPITAŁU KREDYTU, KWOTA ODSETEK, KWOTA ODSETEK OD ZOBOWIĄZAŃ PRZETERMINOWANYCH, PROWIZJE, OPŁATY, ROSZCZENIA O ZAPŁATĘ KOSZTÓW DOCHODZENIA PRZEZ BANK WIERZYTELNOŚCI, UMOWA O LIMIT WIERZYTELNOŚCI NR CRD/L/25641/07 Z DNIA 7 SIERPNIĄ 2007 ROKU: KREDYT REWOLWINGOWY 4 W PLN I/LUB EUR	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1.		RAIFFEISEN BANK POLSKA SPÓŁKA AKCYJNA , WARSZAWA, 010000854, 0000014540	
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	4			9
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA			
Suma (słownie), waluta	1200000,00 (MILION DWIEŚCIE TYSIĘCY) ZŁ			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE SPŁATY WIERZYTELNOŚCI PIENIĘŻNYCH FAKTORA - SPÓŁKI POD FIRMĄ BNP PARIBAS FAKTORING SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE (NIP: 9661767430, REGON: 052255107) - ZARÓWNO ISTNIEJĄCYCH JAK I PRZYSZŁYCH, WYNIKAJĄCYCH Z UMOWY, TJ. WIERZYTELNOŚĆ O ZAPŁATĘ WSZELKICH NALEŻNOŚCI GŁÓWNYCH WYNIKAJĄCYCH Z UMOWY FAKTORINGOWEJ NR CRD/F/44411/15 Z	

DNIA 21 MAJA 2015 ROKU WRAZ Z PÓŹNIEJSZYMI ZMIANAMI ORAZ ZAPŁATĘ ODSETEK I PRYZNANYCH KOSZTÓW POSTĘPOWANIA, JAK RÓWNIEŻ O ZAPŁATĘ PROWIZJI I KOSZTÓW WSKAZANYCH W TEJ UMOWIE - NA RZECZ SPÓŁKI POD FIRMĄ BNP PARIBAS FAKTORING SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE, REGON: 052255107., UMOWA FAKTORINGOWA NR CRD/F/44411/15 Z DNIA 21 MAJA 2015 ROKU WRAZ Z PÓŹNIEJSZYMI ZMIANAMI.

Pierwszeństwo Lp. 1. ROSZCZENIE O PRZENIESIENIE WW. HIPOTEKI NA PIERWSZE, OPRÓŻNIONE MIEJSCE HIPOTECZNE, NA KTÓRYM OBECNIE WPISANA JEST HIPOTEKA UMOWNA DO KWOTY 3.555.000,00 ZŁ (TRZY MILIONY PIĘCSET PIĘĆDZIESIĄT PIĘĆ TYSIĘCY ZŁOTYCH), ZABEZPIECZAJĄCA WIERZYTELNOŚCI PRZYSŁUGUJĄCE RAIFFEISEN BANK POLSKA SPÓŁKA AKCYJNA Z TYTUŁU UMOWY O LIMIT WIERZYTELNOŚCI NR CRD/L/25641/07 Z DNIA 07.08.2007 ROKU.

Księga współobciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczystej	WA10 / 00018081 / 6
		Nr hipoteki	3

Wierzyciel hipoteczny

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1.	BNP PARIBAS FAKTORING SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, WARSZAWA, 052255107, 0000225155
--	--------	---

Lp. 3.	---	Nr podstawy wpisu	10
--------	-----	-------------------	----

Numer hipoteki (roszczenia)	5
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA
Suma (słownie), waluta	1200000,00 (JEDEN MILION DWIEŚCIE TYSIĘCY) ZŁ
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1. 1

Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE SPŁATY WIERZYTELNOŚCI PIENIĘŻNYCH FAKTORA - SPÓŁKI POD FIRMĄ BNP PARIBAS FAKTORING SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE (NIP: 9661767430, REGON: 052255107) - ZARÓWNO ISTNIEJĄCYCH JAK I PRZYSZŁYCH, WYNIKAJĄCYCH Z UMOWY, TJ. WIERZYTELNOŚĆ O ZAPŁATĘ WSZELKICH NALEŻNOŚCI GŁÓWNYCH WYNIKAJĄCYCH Z UMOWY FAKTORINGOWEJ NR CRD/F/29849/09 Z DNIA 17 MARCA 2009 ROKU WRAZ Z PÓŹNIEJSZYMI ZMIANAMI ORAZ ZAPŁATĘ ODSETEK I PRYZNANYCH KOSZTÓW POSTĘPOWANIA, JAK RÓWNIEŻ O ZAPŁATĘ PROWIZJI I KOSZTÓW WSKAZANYCH W TEJ UMOWIE - NA RZECZ SPÓŁKI POD FIRMĄ BNP PARIBAS FAKTORING SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE, REGON: 052255107, UMOWA FAKTORINGOWA NR CRD/F/29849/09 Z DNIA 17 MARCA 2009 ROKU WRAZ Z PÓŹNIEJSZYMI ZMIANAMI
---	--------	---	--

Pierwszeństwo	Lp. 1.	ROSZCZENIE O PRZENIESIENIE WW. HIPOTEKI NA DRUGIE MIEJSCE HIPOTECZNE PO PRZENIESIENIU HIPOTEKI ZABEZPIECZONEJ UMOWĄ FAKTORINGOWĄ NR CRD/F/44411/15 Z
---------------	--------	--

DNIA 21 MAJA 2015 ROKU ZE ZMIANAMI NA
MIEJSCE PIERWSZE

Księga współobciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczystej	WA10 / 00018081 / 6
		Nr hipoteki	4

Wierzyciel hipoteczny

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1.	BNP PARIBAS FAKTORING SPÓŁKA Z OGROANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, WARSZAWA, 052255107, 0000225155
--	--------	--

Komentarz do migracji

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

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
7	OŚWIADCZENIE BANKU , 2018-06-21, RAIFFEISEN BANK POLSKA SPÓŁKA AKCYJNA; 58 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA10/00006299/18/001, 2018-06-26 11:14:00, 2018-07-11-13.20.50.423224, NIE, 56- 57 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
9	OŚWIADCZENIA O USTANOWIENIU HIPOTEKI ŁĄCZNEJ , 2907/2020, 2020-06-29, SŁAWOMIR PUCZYŁOWSKI, OTWOCK; 118-124, WA10/00018081/6 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./WA10/00005592/20/001, 2020-06-29 13:58:00, 2020-07-29-15.14.05.283803, NIE, 112- 116, WA10/00018081/6 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
10	OŚWIADCZENIA O USTANOWIENIU HIPOTEKI ŁĄCZNEJ , 2913/2020, 2020-06-29, SŁAWOMIR PUCZYŁOWSKI, OTWOCK; 135-141, WA10/00018081/6 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./WA10/00005594/20/001, 2020-06-29 14:02:00, 2020-07-30-14.47.22.335925, NIE, 130- 133, WA10/00018081/6 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)

Powrót

Załącznik 3

STAROSTA OTWOCKI

GK.6621.1. 4717.2022

Województwo : mazowieckie

Powiat : otwocki

Jednostka ewidencyjna : 141701_1 JÓZEFÓW

Obręb : 0045 45

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW DOTYCZĄCY DANYCH PRZEDMIOTOWYCH

z dnia: 2022-07-26

Jednostka rejestrowa : G.12

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
83	JÓZEFÓW; M.C.SKŁODOWSKIEJ 24A	tereny przemysłowe	Ba	0.1302	0.1302	WA1O/00008405/1
Id działki: 141701_1.0045.83						

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: 141701_1.0045.83.1_BUD

Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0.00

Rodzaj wg KŚT: Budynki przemysłowe

Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00

Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00

Liczba kondyg. nad/podcz: 2.5/ 0.0

Pow zabud. [m2]: 515.00

Adres budynku: JÓZEFÓW; M.C.SKŁODOWSKIEJ 24A

Ident. działek: 141701_1.0045.83

Razem powierzchnia działek :

0.1302 ha

Słownie : jeden tysiąc trzysta dwa m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 2022-07-26

Sporządził : Katarzyna Miturska

Katarzyna
Miturska

Elektronicznie
podpisany przez
Katarzyna Miturska
Data: 2022.07.26
09:54:31 +02'00'

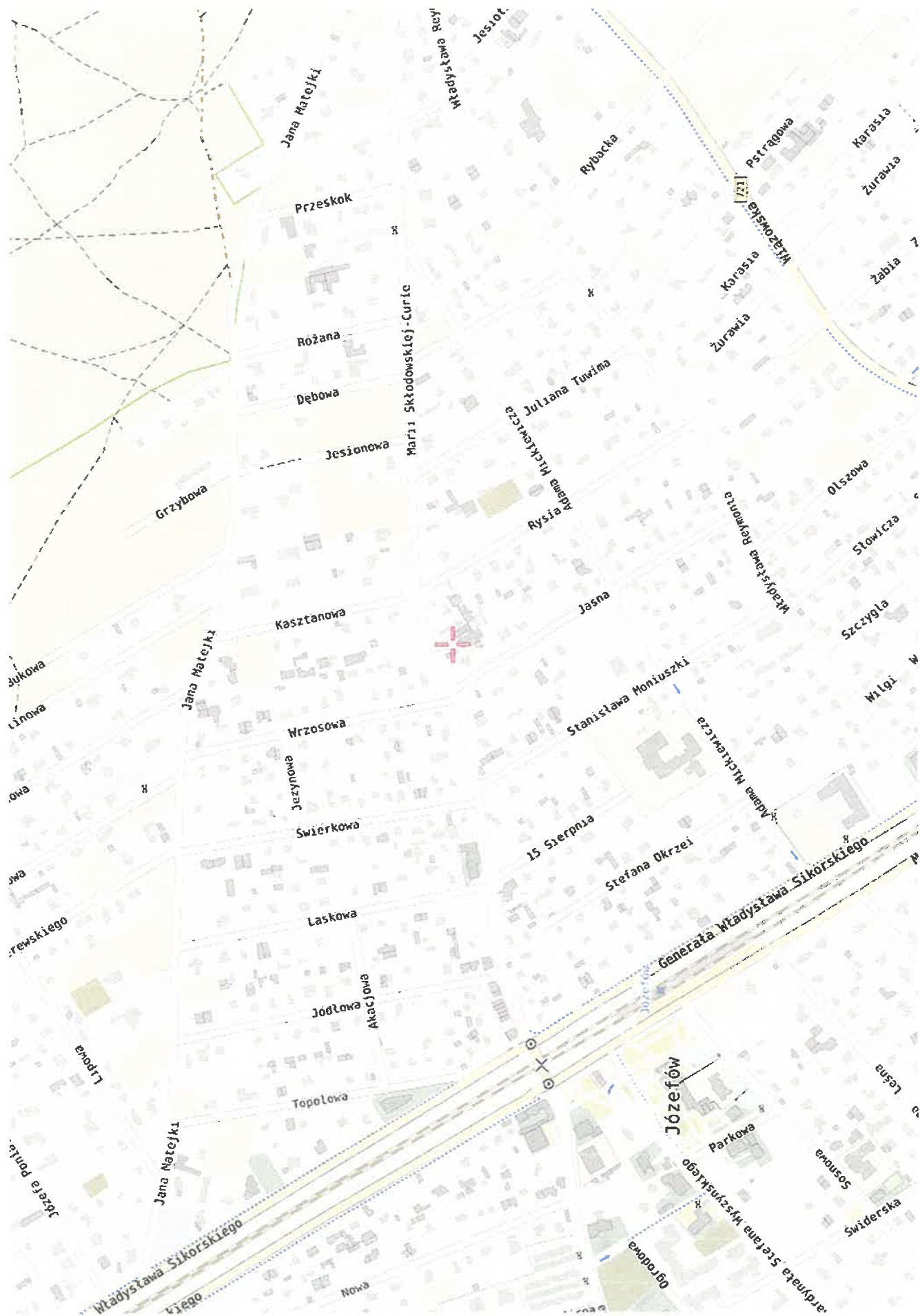
Katarzyna
Miturska

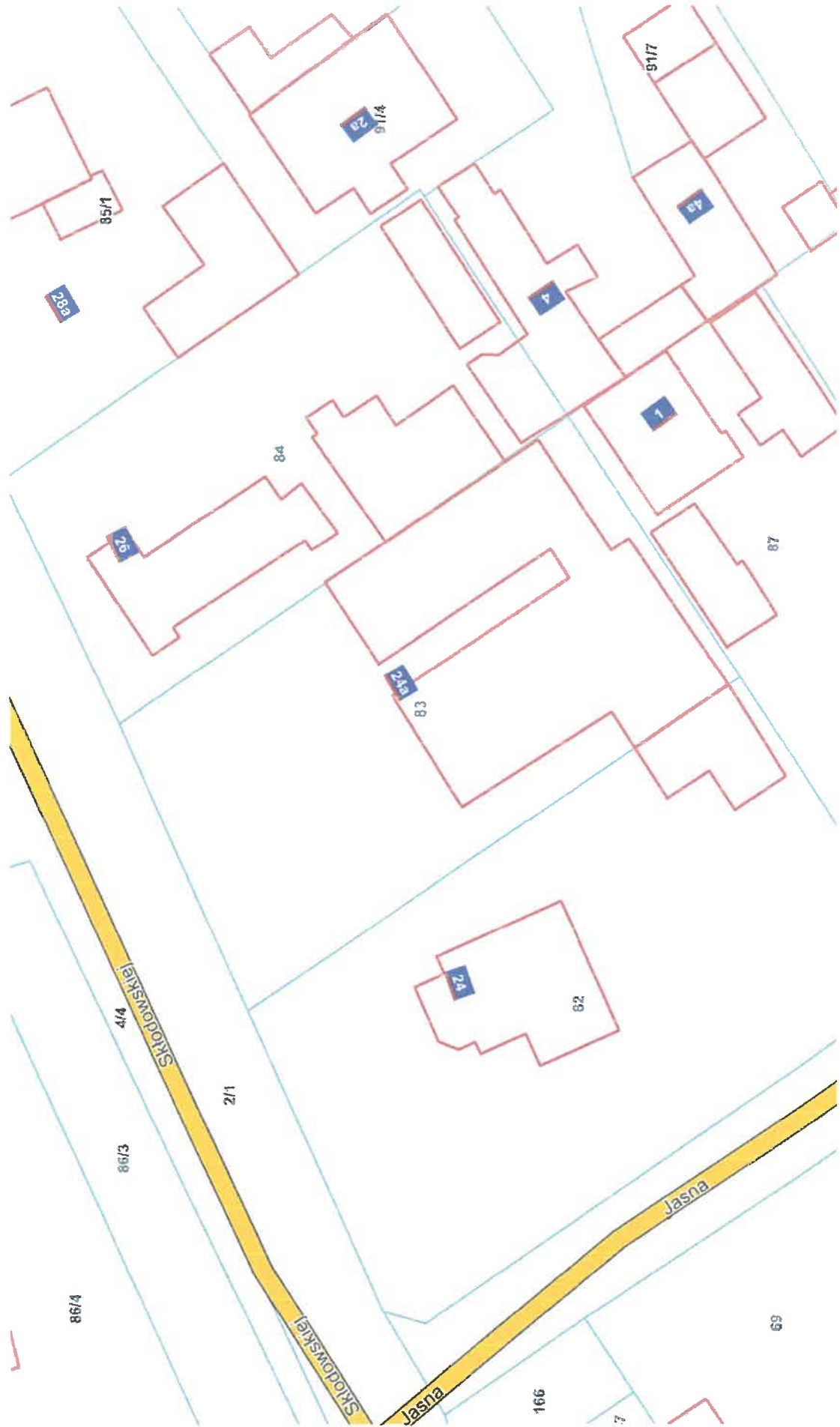
Elektronicznie
podpisany przez
Katarzyna Miturska
Data: 2022.07.26
09:54:11 +02'00'

2022-07-26

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ

Załącznik 4







Załącznik 5



