

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 niezabudowanej, położonej w województwie mazowieckim, w powiecie otwockim, w miejscowości Józefów (obręb 0094) przy ul. Wiązowskiej, stanowiąca działkę ewidencyjną nr 33, o powierzchni 0,2573 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. 608 679 693

OPERAT SZACUNKOWY

Rodzaj wycenianej nieruchomości:

Nieruchomość gruntowa niezabudowana, położona w województwie mazowieckim, w powiecie otwockim, w miejscowości Józefów (obręb 0094) przy ul. Wiązowskiej, stanowiąca działkę ewidencyjną nr 33, o powierzchni 0,2573 ha.

Dla nieruchomości księgę wieczystą o nr WA10/00018081/6 prowadzi Sąd Rejonowy w Otwocku IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej wynosi:

2 315 266 zł

słownie: dwa miliony trzysta piętnaście tysięcy dwieście sześćdziesiąt sześć złotych.

Wartość likwidacyjna prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej wynosi:

2 083 739 zł

słownie: dwa miliony osiemdziesiąt trzy tysiące siedemset trzydzieści dziewięć złotych.



Warszawa, 05-08-2022 r.

Spis treści:

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO.....	3
1. PRZEDMIOT, ZAKRES OPRACOWANIA I CEL OPRACOWANIA.....	4
1.1. PRZEDMIOT OPRACOWANIA	4
1.2. ZAKRES OPRACOWANIA	4
1.3. SPOSÓB OKREŚLENIA WARTOŚCI	4
2. CEL OPRACOWANIA.....	4
3. PODSTAWY FORMALNE, PRAWNE I MERYTORYCZNE WYCENY	4
3.1. PODSTAWY FORMALNE	4
3.2. PODSTAWY MATERIALNO - PRAWNE	5
3.3. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH	5
4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH PRZY WYKONYWANIU OPINII.....	5
5. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI.....	6
5.1. WYCIĄG Z KSIĘGI WIECZYSTEJ.....	6
5.2. STAN WEDŁUG EWIDENCJI GRUNTÓW I BUDYNKÓW	8
5.3. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI.....	9
6. PRZEZNACZENIE W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	11
7. SPOSÓB WYCENY	12
7.1. WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLANEJ WARTOŚCI	12
7.2. WYBÓR PODEJŚCIA I METODY WYCENY	12
7.3. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU	14
8. OSZACOWANIE WARTOŚCI GRUNTU NIEZABUDOWANEGO.....	16
8.1. OBLICZENIE ZAKRESU SUMY WSPÓŁCZYNNIKÓW KORYGUJĄCYCH (W_D ; W_G)	16
8.2. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ GRUNTU.....	16
9. OSZACOWANIE WARTOŚCI ODTWORZENIOWEJ WIATY STALOWEJ.....	18
10. PODSUMOWANIE WYNIKÓW OSZACOWANIA WARTOŚCI RYNKOWEJ	19
11. OSZACOWANIE WARTOŚCI LIKWIDACYJNEJ PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....	20
12. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	21
ZAŁĄCZNIKI.....	21

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Opis nieruchomości	Rodzaj wycenianej nieruchomości: Nieruchomość gruntowa niezabudowana, położona w województwie mazowieckim, w powiecie otwockim, w miejscowości Józefów (obręb 0094) przy ul. Wiązowskiej, stanowiąca działkę ewidencyjną nr 33, o powierzchni 0,2573 ha. Dla nieruchomości księgę wieczystą o nr WA1O/00018081/6 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	Grunt: podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej. Naniesienie: wartość odtworzeniowa.
Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości:	Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej wynosi: 2 315 266 zł Wartość likwidacyjna prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej wynosi: 2 083 739 zł
Data sporządzenia operatu szacunkowego	05-08-2022

Autor operatu

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



1. PRZEDMIOT, ZAKRES OPRACOWANIA I CEL OPRACOWANIA

1.1. PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Nieruchomość gruntowa niezabudowana, położona w województwie mazowieckim, w powiecie otwockim, w miejscowości Józefów (obręb 0094) przy ul. Wiązowskiej, stanowiąca działkę ewidencyjną nr 33, o powierzchni 0,2573 ha.

Dla nieruchomości księgę wieczystą o nr WA1O/00018081/6 prowadzi Sąd Rejonowy w Otwocku IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

1.2. ZAKRES OPRACOWANIA

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

1.3. SPOSÓB OKREŚLENIA WARTOŚCI

Oszacowania wartości własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej dokonano przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej.

2. CEL OPRACOWANIA

Określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny do wykorzystania w postępowaniu upadłościowym, do sprawy sygn. akt XIX GU 1738/21.

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/00018081/6.
- Ewidencja gruntów i budynków.
- Uchwała Nr 69/IV/03 Rady Miasta Józefowa z dnia 9 maja 2003 r. w sprawie zatwierdzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Józefowa - etap III A.
- 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 WIECZYSTEJ

Dla szacowanej nieruchomości gruntowej położonej w województwie mazowieckim, w powiecie otwockim, w miejscowości Józefów prowadzona jest księga wieczysta nr WA10/00018081/6 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 0094), przy ul. Żabia; Wiązowska.

Numery ewid. działki 33. Powierzchnia nieruchomości: 2573,00 m². Sposób korzystania: niezabudowana.

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.

1. Ograniczone prawo rzeczowe. Nieodpłatna i ustanowiona na czas nieokreślony służebność przesyłu o treści zgodnej z paragrafem 3 oświadczeń o ustanowieniu służebności przesyłu z dnia

5 maja 2011 roku, Rep. A Nr 2010/2011. Mazowiecka Spółka Gazownictwa Sp. z o.o. Oddział Zakład Gazowniczy Warszawa.

W toku postępowania upadłościowego nie wygasają wraz ze sprzedażą nieruchomości ustanowione na niej służebności przesyłu.

Dział IV – Hipoteka.

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

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

4. 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 nieruchomości 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: 0094, 94

Grunt

Lp.	Nr działki	Adres	Symbol i opis użytku	Powierzchnia		Numer KW
				użytku [ha]	działki [ha]	
1.	33	Wiązowska	Bp - zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy	0,2573	0,2573	WA10/00018081/6

5.3. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI

Lokalizacja

Przedmiotowa nieruchomość stanowiąca działkę o nr ewid. 33, o pow. 0,2573 ha, położona jest we wschodniej części Józefowa, w odległości około 900 m na południowy wschód od stacji kolejowej „Otwock” i około 1 km od Urzędu Miasta.

Nieruchomość znajduje się przy lokalnej ulicy Wiązowskiej, jednej z głównych ulic miasta (droga wojewódzka nr 721) u zbiegu z ulicą Żabią, na obszarze o przeważającej zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej rozproszonej.

Działka

Działka o pow. 0,2573 ha ma kształt zbliżony do prostokąta i jest płaska. Nieruchomość jest ogrodzona siatką stalową na metalowych słupkach osadzonych w podmurówce. Od strony ul. Żabiej znajduje się wjazd na teren nieruchomości z dwuskrzydłową uchylną bramą stalową.

Teren nieruchomości nieutwardzony, porośnięty trawą i częściowo zadrzewiony.

Na działce posadowiona jest wiata stalowa nie związana trwale z gruntem.

Działka ma dostęp do energii elektrycznej, sieci wodociągowej, sieci gazowej oraz kanalizacji miejskiej.

Naniesienie

Na przedmiotowej działce posadowiona jest wiata konstrukcji stalowej okolona blachą trapezową, zabezpieczoną farbą antykorozyjną. Wewnątrz wiaty wykonana jest wylewka betonowa zatarta na mokro, o grubości ok. 15 cm. Do wiaty nie doprowadzono instalacji elektrycznej.

Wymiary wiaty: 18 m x 9 m x 3,5 m (wysokość średnia). Kubatura: 567 m³.

Wiata nie posiada fundamentów, posadowiona jest na stopach betonowych, w których znajdują się słupy nośne. Dach wykonany w kratownicę z kształtowników stalowych.

Wiata kwalifikowana jest jako ruchomy składnik mienia, gdyż nie posiada fundamentów i może być zdemontowana bez uszczerbku i odbudowana w innej lokalizacji. Stan zachowania wiaty - dobry.

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, był objęty ustaleniami Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Józefowa - etap III A (Uchwała Nr 69/IV/03 Rady Miasta Józefowa z dnia 9 maja 2003 r.).

Zgodnie z rysunkiem Planu nieruchomość będąca przedmiotem wyceny znajduje się na obszarze oznaczonym symbolem „MNe 10” dla którego ustalono przeznaczenie - Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ekstensywna na działkach o powierzchni powyżej 1500 m².

„Dla jednostki terenowej MNe 10 (położonej na terenie oznaczonym w uchwałach wymienionych w par. 2 pkt 1 numerem 3):

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ekstensywna w formie zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej.
2. Ustala się, że dopuszczalnymi funkcjami towarzyszącymi są usługi w zakresie turystyki i rekreacji realizowane w jednej bryle z budynkiem mieszkalnym.
3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) ustala się minimalną wielkość nowotworzonej działki z przeznaczeniem pod zabudowę 1 budynkiem lub segmentem mieszkalnym, wynoszącą 1500 m²;
 - 2) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 2 kondygnacje naziemne + poddasze użytkowe oraz na 11 metrów;
 - 3) ustala się minimalny procentowy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla każdej z działek budowlanych wynoszący 60%.
4. Obowiązują także ustalenia zawarte w par. 12, 13, 17, 18, 19, 20, 21 oraz rozdziałach 5 i 6 w zakresie dotyczącym jednostki terenowej.”

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 mieszkaniową jednorodzinną.

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	odległość do 2 km od centrum miejscowości, przy drogach głównych
	Przeciętna	odległość do 2 km od centrum miejscowości, przy drogach 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 jednorodziennymi i usługowymi
	Słaba	tereny niezabudowane, znaczne oddalenie od zabudowy mieszkaniowej
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

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 – 30%
- sąsiedztwa i otoczenia – 20%

- możliwości zagospodarowania – 30%
- powierzchni i kształtu – 20%

7.3. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU

Dla potrzeb wyceny nieruchomości przeprowadzono analizę rynku cen nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, 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 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 22 transakcji gruntami niezabudowanymi (zob. tablica 7.3.1).

Tablica 7.3.1. 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	1502-22	13.06.2022	45	Rysia	95/10	685 000,00	766,00	894,26
2	7970/22	01.06.2022	93	Dolna	20/2	225 000,00	880,00	255,68
3	1166/22	27.04.2022	24		278	590 000,00	628,00	939,49
4	1297/22	31.03.2022	57	Jaskólcza	83/2, 84/1	648 000,00	783,00	827,59
5	1971/21	14.07.2021	64		56/2	500 000,00	944,00	529,66
6	4999/21	15.12.2021	84		11, 59	420 000,00	680,00	617,65
7	4542/21	18.11.2021	92	Reymonta	22/5	628 000,00	896,00	700,89
8	5461/21	19.10.2021	34	Wawerska	3/1	805 000,00	964,00	835,06
9	2872/21	27.09.2021	42	Ogrodowa	24/8, 88, 90	740 410,00	937,00	790,19
10	3346/21	28.09.2021	61	Ogrodowa	92/3	650 000,00	722,00	900,28
11	5802/21	18.08.2021	28		35/2	300 000,00	778,00	385,60
12	2840/21	22.07.2021	24		166/17	586 650,00	859,00	682,95
13	5007/21	02.07.2021	91		3/17	495 000,00	711,00	696,20
14	4474/21	17.06.2021	84	Orzechowa	7/2	710 000,00	878,00	808,66
15	1391/21	21.05.2021	57	Jaskólcza	17/8	410 000,00	606,00	676,57
16	8455/21	07.05.2021	84	Paderewskiego	7/1	610 000,00	878,00	694,76
17	1702/21	23.04.2021	16	Nadwiślańska	74/20	560 000,00	945,00	592,59
18	362/21	17.02.2021	36	Polna	46/2, 47	420 000,00	844,00	497,63
19	6897/20	29.10.2020	95	Rybacka	53/15	245 000,00	722,00	339,34
20	81/21	07.01.2021	46	Mickiewicza	69/3	600 000,00	820,00	731,71
21	7073/20	23.12.2020	63	Samorządowa	53/2	625 000,00	936,00	667,74
22	2649/20	29.09.2020	19	Mała	100/1	182 000,00	552,00	329,71

8. OSZACOWANIE WARTOŚCI GRUNTU NIEZABUDOWANEGO

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

$$C_{\max} = 939,49 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\min} = 255,68 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\text{śr}} = 654,28 \text{ zł/m}^2$$

$$W_d = C_{\min}/C_{\text{śr}} = 0,391$$

$$W_g = C_{\max}/C_{\text{śr}} = 1,436$$

Charakterystyka wycenianej nieruchomości.

Lp.	Cechy rynkowe	Opis nieruchomości	Ocena
1.	Położenie, atrakcyjność lokalizacji	Poza ścisłym centrum, przy jednej z głównych arterii komunikacyjnych miasta.	dobra
2.	Sąsiedztwo i otoczenie	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej	przeciętna
3.	Możliwości zagospodarowania	Działka niezabudowana (poza wiatą stalową nie związaną trwale z gruntem - może zostać przeniesiona). Powierzchnia i kształt działki pozwalają na racjonalne wykorzystanie zgodne z mpzp.	dobra
4	Powierzchnia i kształt	2 573 m ² , kształt zbliżony do prostokąta.	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%	0,117	0,431	0,431
Sąsiedztwo i otoczenie	20%	0,078	0,287	0,183
Możliwości inwestycyjne	30%	0,117	0,431	0,431
Powierzchnia i kształt	20%	0,078	0,287	0,287
Razem	100%	0,391	1,436	1,331

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 prawa własności gruntu wynosi:

$$W_{RG} = 654,28 \text{ zł/m}^2 \cdot 1,331 \cdot 2\,573,00 \text{ m}^2 = 2\,240\,688,51 \text{ zł}$$

2 240 689 zł

słownie: dwa miliony dwieście czterdzieści tysięcy sześćset osiemdziesiąt dziewięć złotych.

9. OSZACOWANIE WARTOŚCI ODTWORZENIOWEJ WIATY STALOWEJ

Przy wycenie wartości rynkowej tego typu ruchomego środka trwałego w postaci budowli dobrze sprawdza się formuła matematyczna:

$$W_R = W_O \cdot (1 - Z_{fiz}) \cdot (1 - Z_{funk}) \cdot R$$

gdzie:

W_R - wartość rynkowa

W_O - wartość nowego przedmiotu lub zamiennika funkcjonalnego,

Z_{fiz} - stopień zużycia fizycznego

Z_{funk} - stopień zużycia funkcjonalnego (utruty nowoczesności)

R - współczynnik rynku oddający relacje popytowo-podażowe na lokalnym rynku dóbr materialnych

Przyjęte wskaźniki:

- stopień zużycia fizycznego: 20%,
- stopień zużycia funkcjonalnego: 10%,
- współczynnik rynku: 0,8.

Wartość nowego przedmiotu ustala się w oparciu o obiekt porównawczy BCOI.3.071 - Wiata o konstrukcji stalowej.

Powierzchnia użytkowa: 198,00 m².

Kubatura: 949,00 m³.

Konstrukcja stalowa. Obudowa dachu z blachy stalowej fałdowej. Ściany nieosłonięte. Posadzka betonowa.

Wartość jednostkowa kubatury obiektu porównawczego wynosi: 228,35 zł/m³.

Zatem wartość odtworzeniowa przedmiotowej wiaty stalowej wynosi:

$$W_O = 228,35 \text{ zł/m}^3 \cdot 567 \text{ m}^3 \cdot (1 - 0,2) \cdot (1 - 0,1) \cdot 0,8 = 74\ 577,28 \text{ zł}$$

74 577 zł

słownie: siedemdziesiąt cztery tysiące pięćset siedemdziesiąt siedem złotych.

10. PODSUMOWANIE WYNIKÓW OSZACOWANIA WARTOŚCI RYNKOWEJ

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej niezabudowanej wraz z naniesieniem nie związanym trwale z gruntem wynosi:

$$WN = 2\,240\,689 \text{ zł} + 74\,577 \text{ zł} =$$

2 315 266 zł

słownie: dwa miliony trzysta piętnaście tysięcy dwieście sześćdziesiąt sześć złotych.

11. 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.

$$W_{\text{Likw}} = 2\,315\,266 \text{ zł} \cdot 0,90 = 2\,083\,739,40 \text{ zł}$$

Przyjęto wartość:

2 083 739 zł

słownie: dwa miliony osiemdziesiąt trzy tysiące siedemset trzydzieści dziewięć złotych.

"COBANK"
DORADZTWO GOSPODARCZE
OWE TECHNOLOGIE, LOGISTYKA
dr Jarosław Ciepał
05-804 Pruszków, ul. Dobra 18/63
534-101-25-98 REGON 011551740
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.

ZALĄCZNIKI

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 *Grzegorz Ciepał*
05-804 Pruszków, ul. Dobra 18/63
NIP 534-101-25-96 REGON 011551740
tel. 608 479 693

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
Starszy Specjalista ds. Ubezpieczeń

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

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 „Przeoglądanie treści księgi wieczyste”.

Numer księgi wieczyste	WA10/00018081/6
Typ księgi wieczyste	NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA
Oznaczenie wydziału prowadzącego księgę wieczystą	IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH OTWOCK
Data zapisania księgi wieczyste	2004-06-30
Data zamknięcia księgi wieczyste	---
Położenie	STOŁECZNE WARSZAWSKIE, JÓZEFÓW, ŻABIA STOŁECZNE WARSZAWSKIE, JÓZEFÓW, WIĄZOWSKA
Właściciel / użytkownik wieczysty / uprawniony	MĄDRA KATARZYNA MĄDRY PIOTR

Przeoglądanie treści księgi wieczyste

[PRZEGLĄDANIE AKTUALNEJ TREŚCI KW](#)

[PRZEGLĄDANIE ZUPEŁNEJ TREŚCI KW](#)

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

[WRÓĆ DO STRONY GŁÓWNEJ](#)

[WRÓĆ DO KRYTERIÓW](#)



KAPITAŁ LUDZKI
CROWDFUNDING – WARTOŚĆ DLA PRZEMYSŁU



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	33		1
Obręb ewidencyjny (numer)	94		
Położenie (numer porządkowy / województwo, miejscowość)	Lp. 1.	1 STOŁECZNE WARSZAWSKIE, JÓZEFÓW	
Ulica	ŻABIA; WIAZOWSKA		
Sposób korzystania	NIEZABUDOWANA		
Przyłączenie (obszar)	2573,00 M2		

Obszar całej nieruchomości	2573,00 M2	Nr podstawy wpisu	1
----------------------------	-------------------	-------------------	---

Komentarz do migracji

Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej	W ŁAMIE 4 WPISANO: "NR JEDN. REJ. 13".	Nr podstawy wpisu	---
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1		

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	OPIS I MAPA; 5-6 (podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW.//00000197/85/, 1985-01-30, 1985-01-31, 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 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.	3	1 / 1	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA	4
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	PIOTR MĄDRY, BENEDYKT, ANNA, 71122000379				
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu	
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	3	1 / 1	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA	4
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	KATARZYNA MĄDRA, BERNARD, TERESA, 75031313687				

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
4	<p>UMOWA SPRZEDAŻY, 977/2007, 2007-04-20, MACIEJ WASIAK, OTWOCK; 32-35 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)</p> <p>DZ. KW./WA10/00003201/07/001, 2007-04-25 12:06:10, 2007-05-16-10.35.28.829785, NIE, 30-35 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</p>

Powrót

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	1	8
Rodzaj wpisu	OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE	
Treść wpisu	NIEODPŁATNA I USTANOWIONA NA CZAS NIEOKREŚLONY SŁUŻEBNOŚĆ PRZESYŁU O TREŚCI ZGODNEJ Z PARAGRAFEM 3 OŚWIADCZEŃ O USTANOWIENIU SŁUŻEBNOŚCI PRZESYŁU Z DNIA 5 MAJA 2011 ROKU, REPERTORIUM A NR 2010/2011	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1. MAZOWIECKA SPÓŁKA GAZOWNICTWA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ ODDZIAŁ ZAKŁAD GAZOWNICZY WARSZAWA, WARSZAWA, 01719570800000	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
8	OŚWIADCZENIA O USTANOWIENIU SŁUŻEBNOŚCI PRZESYŁU , 2010/2011, 2011-05-05, WALDEMAR ADAMUS, WARSZAWA; 57-65 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA10/00003488/11/001, 2011-05-09 12:23:34, 2011-05-10-09.22.58.253255, NIE, 65 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

[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)	2			9, 10
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA			
Suma (słownie), waluta	3 555 000,00 (TRZY MILIONY PIĘĆSET PIĘCDZIESIĄT PIEĆ TYSIĘCY) ZŁ			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	<p>WIERZYTELNOŚCI PIENIĘŻNE Z TYTUŁU UMOWY O LIMIT WIERZYTELNOŚCI NR CRD/L/25641/07 Z DNIA 07 SIEPRNIA 2007 ROKU WRAZ Z POŹNIEJSZYMI ZMIANAMI, TJ.:</p> <p>- Z TYTUŁU KREDYTU W RACHUNKU BIEŻĄCYM W PLN - KWOTA KAPITAŁU KREDYTU, KWOTA ODSETEK, KWOTA ODSETEK OD ZOBOWIĄZAŃ PRZETERMINOWANYCH, PROWIZJE, OPŁATY;</p> <p>- Z TYTUŁU KREDYTU REWOLWINGOWEGO 3 W PLN - KWOTA KAPITAŁU KREDYTU, KWOTA ODSETEK, KWOTA ODSETEK OD ZOBOWIĄZAŃ PRZETERMINOWANYCH, PROWIZJE, OPŁATY;</p> <p>- Z TYTUŁU KREDYTU REWOLWINGOWEGO 4 W PLN I/LUB EURO - KWOTA KAPITAŁU KREDYTU, KWOTA ODSETEK, KWOTA ODSETEK OD ZOBOWIĄZAŃ PRZETERMINOWANYCH, PROWIZJE, OPŁATY.</p> <p>HIPOTEKA ZABEZPIECZA WSZELKIE ROSZCZENIA O ZAPŁATĘ KOSZTÓW DOCHODZENIA PRZEZ BANK WIERZYTELNOŚCI BANKU.</p>	
Rodzaj zmiany	Lp. 1.		ZMIENIONO PODRUBRYKĘ 4.4.1.2 (SUMA), 4.4.1.3 (SUMA SŁOWNIE) ORAZ 4.4.1.8 (OZNACZENIE WIERZYTELNOŚCI I STOSUNKU PRAWNEGO)	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 1.		RAIFFEISEN BANK POLSKA S.A. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE, WARSZAWA	
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	3			11
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA			
Suma (słownie), waluta	1 200 000,00 (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 PIĘCDZIESIĄT 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 współbciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczystej	WA10 / 00008405 / 1
		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 OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, WARSZAWA, 052255107, 0000225155
--	--------	---

Lp. 3.	---	Nr podstawy wpisu	12
--------	-----	-------------------	----

Numer hipoteki (roszczenia)	4	12
-----------------------------	----------	----

Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA	
------------------------------	-------------------------------	--

Suma (słownie), waluta	1200000,00 (MILION DZIEŚCIE 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/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 współbciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczystej WA10 / 00008405 / 1
		Nr hipoteki 5

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
--	--------	---

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
9	OŚWIADCZENIE BANKU , 2015-03-19, RAIFFEISEN BANK POLSKA S.A. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE; 76 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA10/00002761/15/001, 2015-03-31 10:03:04, 2015-03-31-15.21.27.066830, NIE, 73-74 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
10	OŚWIADCZENIE BANKU , 2018-06-21, RAIFFEISEN BANK POLSKA S.A. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE; 88 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA10/00006298/18/001, 2018-06-26 11:13:00, 2018-07-18-14.12.33.241931, NIE, 86-87 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
11	OŚWIADCZENIA O USTANOWIENIU HIPOTEKI ŁĄCZNEJ , 2907/2020, 2020-06-29, SŁAWOMIR PUCZYŁOWSKI, OTWOCK; 118-124 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA10/00005592/20/001, 2020-06-29 13:58:00, 2020-07-29-15.14.05.283803, NIE, 112-116 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
12	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 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Powrót

Załącznik 3

STAROSTA OTWOCKI

GK.6621.1. 4716.2022

Województwo : mazowieckie

Powiat : otwocki

Jednostka ewidencyjna : 141701_1 JÓZEFÓW

Obręb : 0094 94

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW DOTYCZĄCY DANYCH PRZEDMIOTOWYCH

z dnia: 2022-07-26

Jednostka rejestrowa : G.54

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
33	WIĄZOWSKA	zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy	Bp	0.2573	0.2573	WA1O/00018081/6

Id działki: 141701_1.0094.33

Razem powierzchnia działek :

0.2573 ha

Słownie : dwa tysiące pięćset siedemdziesiąt trzy 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
09:52:57 +02'00'

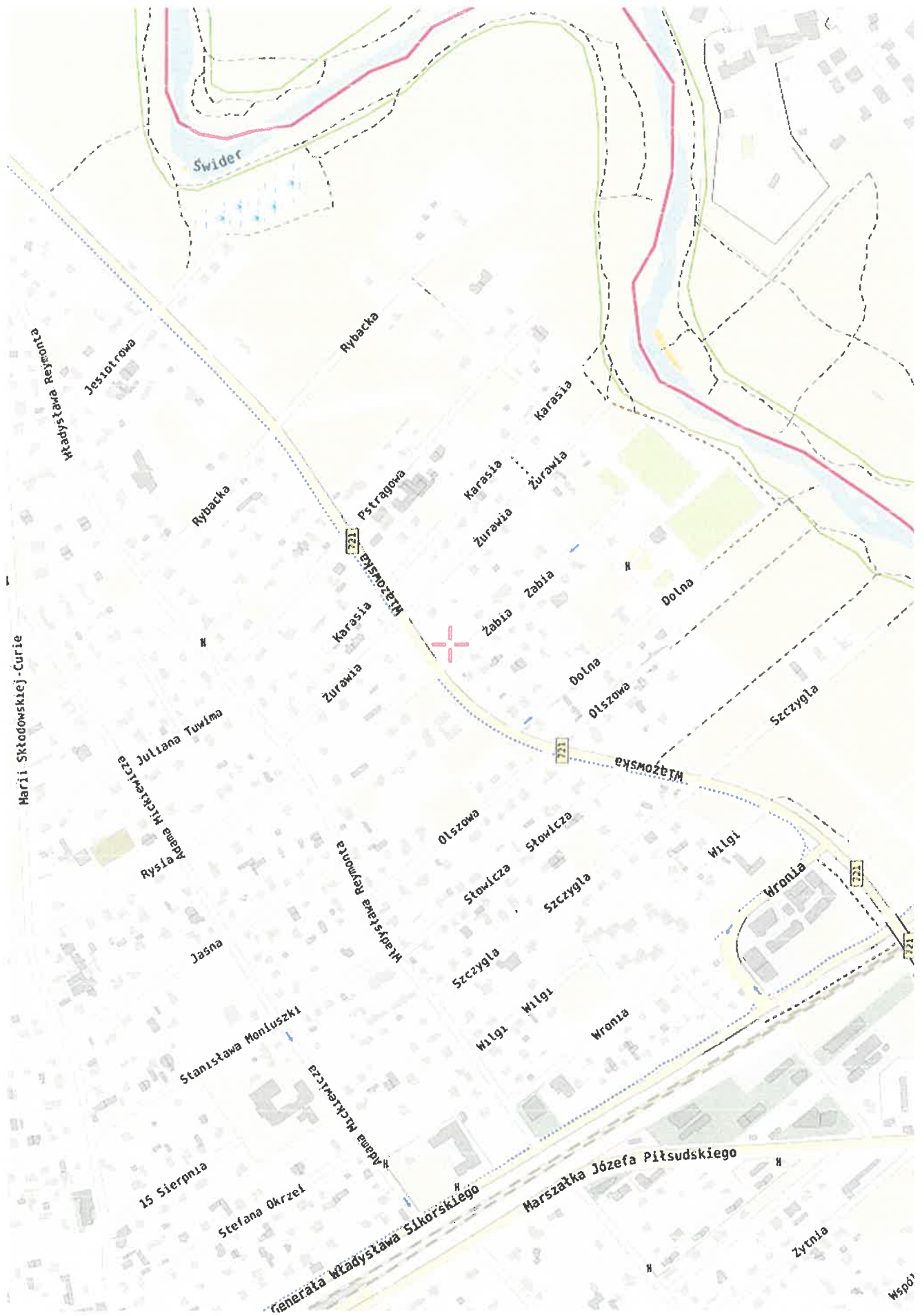
Katarzyna
Miturska

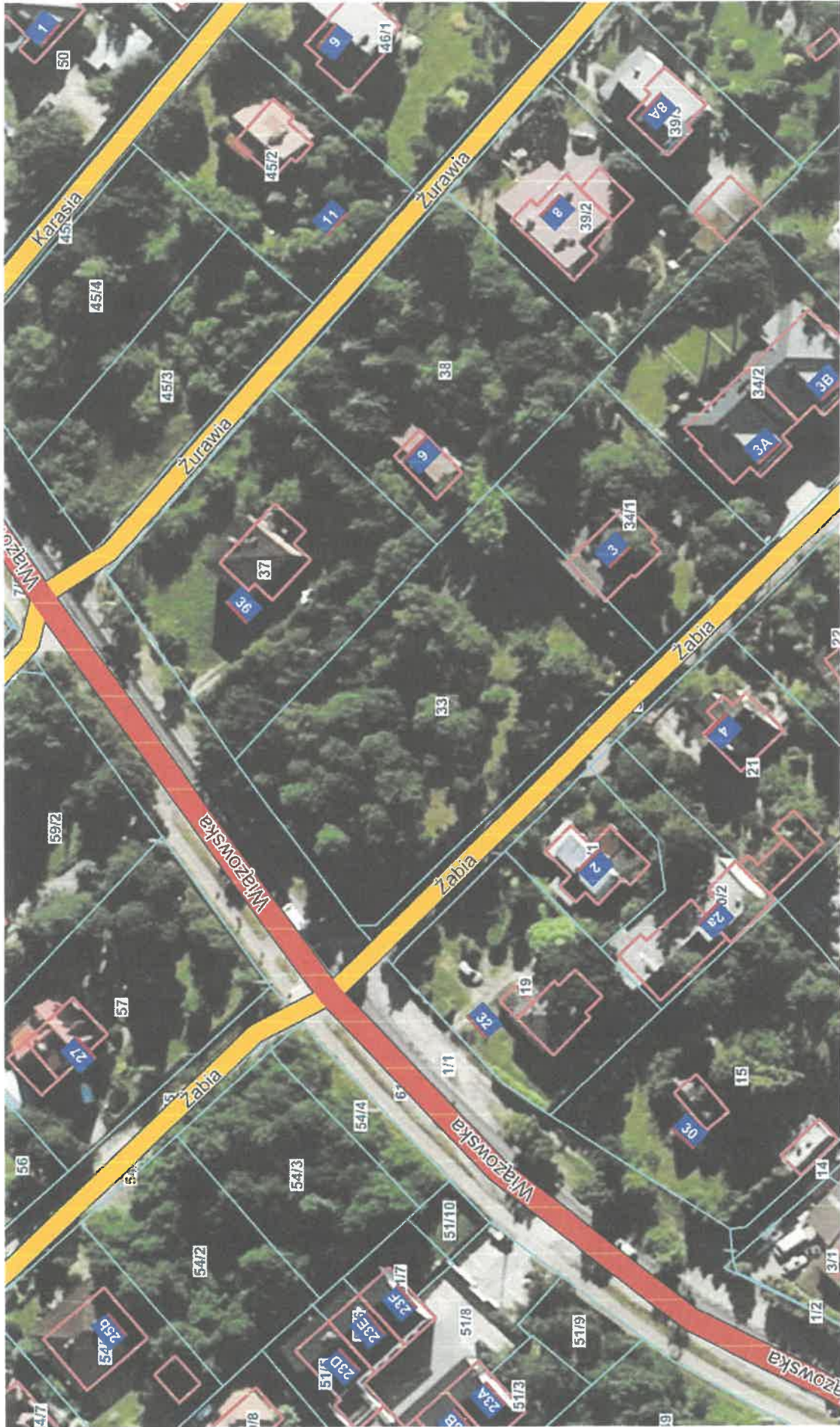
Elektronicznie
podpisany przez
Katarzyna Miturska
Data: 2022.07.26
09:52:39 +02'00'

2022-07-26

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ

Załącznik 4





Załącznik 5





