

Pruszków, 12.06.2023 r.

**Syndyk masy upadłości
Grzegorza Łazarskiego w upadłości**

W załączeniu przekazuję operat szacunkowy wartości udziału w wysokości 1/2 w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem gospodarczym, stanowiącej działkę o nr ewid. 96/3 znajdującej się w obrębie Legionowie (obręb 0004), w powiecie legionowskim, w województwie mazowieckim, w 3 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



"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 nieruchomości:

Udział w wysokości 1/2 w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem gospodarczym, stanowiącej działkę o nr ewid. 96/3 znajdującej się w obrębie Legionowie (obręb 0004), w powiecie legionowskim, w województwie mazowieckim. Dla nieruchomości księgę wieczystą o numerze WA1L/00049348/9 prowadzi Sąd Rejonowy w Legionowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

Wartość rynkowa udziału w wysokości 1/2 w prawie własności nieruchomości wynosi:
98 985 zł

słownie: dziewięćdziesiąt osiem tysięcy dziewięćset osiemdziesiąt pięć złotych.
w tym grunt:

35 703 zł

Wartość likwidacyjna udziału w wysokości 1/2 w prawie własności nieruchomości wynosi:
49 493 zł

słownie: czterdzieści dziewięć tysięcy czterysta dziewięćdziesiąt trzy złote.
w tym grunt:

17 852 zł



Pruszków, 04-06-2023 r.

Spis treści

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO.....	4
1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	5
1.1. PRZEDMIOT WYCENY	5
1.2. ZAKRES WYCENY	5
2. CEL WYCENY	5
3. PODSTAWY FORMALNE, PRAWNE I MERYTORYCZNE WYCENY	5
3.1. PODSTAWY FORMALNE	5
3.2. PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE	5
3.3. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH	6
4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH PRZY WYKONYWANIU OPERATU SZACUNKOWEGO	6
5. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI	7
5.1. STAN PRAWNY	7
5.4. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI	9
5.4. STAN OTOCZENIA	10
6. PRZEZNACZENIE W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	11
7. OSZACOWANIE WARTOŚCI UDZIAŁU W WYSOKOŚCI 1/2 W PRAWIE WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ.....	12
7.1. WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLONEJ WARTOŚCI	12
7.2. WYBÓR PODEJŚCIA I METODY WYCENY	12
7.3. ZAŁOŻENIA OGÓLNE	12
7.4. RYNEK POWIERZCHNI USŁUGOWO-BIUROWYCH.....	13
7.5. OBLICZENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY	14
7.6. OKREŚLENIE STOPY KAPITALIZACJI (R)	15
7.7. OKREŚLENIE WYSOKOŚCI WYDATKÓW OPERACYJNYCH (W_o)	16
7.8. OBLICZENIE DOCHODU OPERACYJNEGO NETTO (D_{on}).....	16
7.9. OBLICZENIE WARTOŚCI DOCHODOWEJ	18
8. OSZACOWANIE WARTOŚCI UDZIAŁU W WYSOKOŚCI 1/2 W PRAWIE WŁASNOŚCI GRUNTU NIEZABUDOWANEGO.....	19
8.1. WYBÓR PODEJŚCIA I METODY WYCENY	19
8.2. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU	20
8.3. OBLICZENIE ZAKRESU SUMY WSPÓŁCZYNNIKÓW KORYGUJĄCYCH (W_b ; W_c)	22

8.2. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ GRUNTU.....	22
9. OSZACOWANIE WARTOŚCI LIKWIDACYJNEJ.....	24
10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA.	27
ZAŁĄCZNIKI.....	27

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Opis nieruchomości	Rodzaj nieruchomości: Udział w wysokości 1/2 w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem gospodarczym, stanowiącej działkę o nr ewid. 96/3 znajdującej się w obrębie Legionowie (obręb 0004), w powiecie legionowskim, w województwie mazowieckim. Dla nieruchomości księgę wieczystą o numerze WA1L/00049348/9 prowadzi Sąd Rejonowy w Legionowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.
Zakres wyceny	Zakres wyceny obejmuje określenie wartości udziału w wysokości 1/2 w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej.
Cel wyceny	Celem wyceny jest ustalenie wartości udziału w wysokości 1/2 w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej do wykorzystania w postępowaniu upadłościowym.
Sposób określenia wartości	Nieruchomość: podejście dochodowe, metoda inwestycyjna, technika kapitalizacji prostej, w tym grunt: podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej.
Oszacowana wartość rynkowa	Wartość rynkowa udziału w wysokości 1/2 w prawie własności nieruchomości wynosi: 98 985 zł w tym grunt: 35 703 zł Wartość likwidacyjna udziału w wysokości 1/2 w prawie własności nieruchomości wynosi: 49 493 zł w tym grunt: 17 852 zł
Data sporządzenia operatu szacunkowego	04-06-2023 r.

Autor operatu

"BANK"
ZWIĄZOK GOSPODARCZE
TECHNOLOGIE, LOGISTYKA
ul. Jarosława Ciepła
04-226 Warszawa
REGON 111551740
020 679 693



1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. PRZEDMIOT WYCENY

Udział w wysokości 1/2 w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem gospodarczym, stanowiącej działkę o nr ewid. 96/3 znajdującej się w obrębie Legionowie (obręb 0004), w powiecie legionowskim, w województwie mazowieckim.

Dla nieruchomości księgę wieczystą o numerze WA1L/00049348/9 prowadzi Sąd Rejonowy w Legionowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

1.2. ZAKRES WYCENY

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości udziału w wysokości 1/2 w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest ustalenie wartości udziału w wysokości 1/2 w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej do wykorzystania w postępowaniu upadłościowym.

3. PODSTAWY FORMALNE, PRAWNE I MERYTORYCZNE WYCENY

3.1. PODSTAWY FORMALNE

Umowa zlecenia wykonania operatu szacunkowego pomiędzy Syndykiem masy upadłości Grzegorza Łazarskiego w upadłości, 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 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.);
- Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. Nr 124, poz. 1361 z 2001 r. tekst jednolity);
- 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. z 2019 r., poz. 498, 912, 1495, 1655);

3.3. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

- Krajowe Standardy Wyceny Podstawowe Nr 1 i Nr 3 wraz z notami interpretacyjnymi oraz Krajowy Standard Wyceny Specjalistyczny Nr 3.
- Księga wieczysta nieruchomości lokalowej KW nr WA1L/00049348/9.
- Dane z ewidencji nieruchomości Starostwa Powiatowego w Legionowie.
- Uchwała Nr XLI/492/2001 Rady Miejskiej w Legionowie z dnia 10 października 2001 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Legionowa.
- Informacje uzyskane od Zamawiającego.
- Wizja lokalna.
- Własna baza danych o lokalnym rynku nieruchomości oraz aktualnych cenach rynkowych sprzedaży gruntów i lokali.

4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH PRZY WYKONYWANIU OPERATU SZACUNKOWEGO

4.1. Data sporządzenia wyceny:	04-06-2023 r.
4.2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	04-06-2023 r.
4.3. Data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny:	04-06-2023 r.
4.4. Data oględzin nieruchomości:	18-05-2023 r.

5. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1. STAN PRAWNY

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

Typ księgi wieczystej – nieruchomość gruntowa.

Dla nieruchomości księgę wieczystą o numerze WA1L/00049348/9 prowadzi Sąd Rejonowy w Legionowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

Dział I – O oznaczenie nieruchomości.

Nieruchomość położona jest w miejscowości Legionowo w powiecie legionowskim, w województwie mazowieckim i obejmuje działkę ewid. nr 96/3 o powierzchni 321,0000 m².

Dział I – SP – spis praw związanych z własnością.

1. Uprawnienia wynikające z prawa ujawnionego w Dziale III innej księgi wieczystej. WA1L/00002345/7..

Dział II – własność.

Właściciele nieruchomości:

1. Wioletta Małgorzata Fabiszewicz, udział 1/2,
2. Janusz Bembas, udział 1/2.

Dział III – prawa, roszczenia i ograniczenia.

1. Wpis o wszczęciu egzekucji. Wszczęcie egzekucji w sprawie z wniosku wierzyciela Moniki Bembas (Kmp 68/10) przeciwko dłużnikowi Januszowi Bembas przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Legionowie o egzekucję należności pieniężnej. Monika Bembas.
2. Wpis o przyłączeniu się do egzekucji. Przyłączenie się do egzekucji wierzyciela: Karolina Bembas, Gmina Legionowo - Ośrodek Pomocy Społecznej w sprawie Kmp 49/07 prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Legionowie - Adama Wujek przeciwko dłużnikowi Januszowi Bembas o egzekucję należności pieniężnej. Gmina Legionowo; Karolina Bembas.
3. Wpis o przyłączeniu się do egzekucji. Przyłączenie się do egzekucji wpisanej po numerem 1 wierzyciela Gminy Legionowo w sprawie Kmp 68/10 prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Legionowie - Adama Wujek przeciwko dłużnikowi Januszowi Bembas o egzekucję należności pieniężnej. Gmina Legionowo.
4. Inny wpis. Zakaz zbywania nieruchomości położonej w Legionowie przy ulicy Akacyjowej 4 objętej niniejszą księgą wieczystą, wynikający z postanowienia Sądu Rejonowego w Legionowie

III Wydział rodzinny i nieletnich z dnia 17 grudnia 2012 roku, sygn. akt. III RC 413/12 (karty 156-157 akt).

6. Wpis o przyłączeniu się do egzekucji. Przyłączenie się do egzekucji wierzyciela; w sprawie Km 689/14 - Deutsches Buero Grunde Karte E. V, prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Legionowie - Adama Wujek, przeciwko dłużnikowi Januszowi Bembas o egzekucję należności pieniężnej.

7. Wpis o przyłączeniu się do egzekucji. Przyłączenie się do egzekucji wierzyciela; w sprawie Km 1585/15- Deutsches Buero Grudne Karte E. V, prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Legionowie - Adama Wujek, przeciwko dłużnikowi Januszowi Bembas o egzekucję należności pieniężnej z 1/2 części nieruchomości stanowiącej własność dłużnika.

8. Ostrzeżenie. Ostrzeżenie o niezgodności treści księgi z rzeczywistym stanem prawnym. Niezgodność wynika z przysądzenia własności przysługującego Januszowi Bembasowi udziału wynoszącego 1/2 część nieruchomości stanowiącej działkę nr 96/3 o obszarze 321 m², na rzecz Grzegorza Łazarskiego. przedmiot wykonywania: udział we współwłasności nieruchomości wynoszący 1/2 część wpisany pod numerem 2. Grzegorz Łazarski.

9. Inny wpis. Przyłączenie się do egzekucji z 1/2 części nieruchomości stanowiącej udział należący do Wioletty Fabisiewicz, przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Legionowie Witolda Drobieckiego w sprawie Km 1840/20, prowadzonej z wniosku wierzyciela Prokura Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty przeciwko dłużnikowi Wioletta Fabisiewicz.

Dział IV – hipoteka.

2. Hipoteka przymusowa w wysokości 3 182,85 zł. Wierzyciel hipoteczny: Gmina Miejska Legionowo.

3. Hipoteka przymusowa w wysokości 1 597,50 zł. Wierzyciel hipoteczny: Gmina Miejska Legionowo.

4. Hipoteka przymusowa w wysokości 425,40 zł. Wierzyciel hipoteczny: Gmina Miejska Legionowo.

5. Hipoteka przymusowa w wysokości 32 500,00 zł. Wierzyciel hipoteczny: Skarb Państwa - Prokurator Okręgowy w Warszawie.

5.4. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI

Wyceniana nieruchomość zlokalizowana jest w Legionowie, w powiecie legionowskim w województwie mazowieckim, przy drodze lokalnej – ul. Akacyjowej.

Nieruchomość znajduje się w północno-zachodniej części miejscowości, w odległości ok. 1,5 km od centrum, po północnej stronie linii kolejowej, w odległości ok. 200 m od stacji kolejowej „Legionowo Przystanek”.

Najbliższe otoczenie nieruchomości stanowią nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi z dużą ilością zadrzewień. Przeciętny dostęp do placówek handlowych i usług oraz służby zdrowia i urzędów.

Działka nr 96/3 stanowi północną część posesji oznaczonej numerem adresowym ul. Akacyjowa 4 i jest zlokalizowana w odległości ok. 30 m od skraju ulicy. Dostęp do nieruchomości drogą wewnętrzną o nawierzchni utwardzonej kostką granitową, stanowiącej wschodnią część działki 96/4, na której ustanowiono prawo nieodpłatnej służebności gruntowej przejazdu i przechodu o szerokości 5 m przez działkę nr ew.96/4 na rzecz każdorazowych właścicieli działki nr ew.96/3 - stosownie do treści paragrafu 6 aktu z dnia 05-07/2007 Rep A Nr 6110/2007.

Przedmiotowa działka ma kształt zbliżony do kwadratu i jest zabudowana dwoma murowanymi, niepodpiwniczonymi, parterowymi budynkami gospodarczymi o łącznej powierzchni użytkowej ok. 88 m², posadowionymi w ostrej granicy z działką sąsiadującą od strony zachodnie (dz. 96/1). W chwili wyceny, budynki zostały zaadaptowane na pełnienia funkcji mieszkalnej z garażem.

Konstrukcja:

- Fundamenty - betonowe wylewane na mokro,
- Ściany - murowane z pustaków żuźlowych,
- Ścianki działowe - siporeks,
- Posadzki - betonowe,
- Okna - PCV,
- Dach - konstrukcja drewniana, ocieplona, papa na lepiku x2,
- Drzwi - drewniane,

Tynki - wapienno-piaskowe,

Wrota garażowe składane.

Przy budynku znajduje się weranda konstrukcji drewnianej z posadzką betonową wyłożoną terakotą. W budynku znajduje się instalacja wodna zasilana poprzez hydrofor z własnej studni. Zrzut ścieków do szamba znajdującego się na sąsiedniej posesji. Energia elektryczna z instalacji

wspólnej sąsiedniego budynku, z własnym olicznikowaniem. Ogrzewanie budynku za pomocą kaloryferów zasilanych z kotłowni gazowej sąsiedniego budynku.

W budynku znajdują się wydzielone pomieszczenia: salon z kuchnią, sypialnia, pokój, łazienka z wc.

Budynek w obecnym stanie adaptacyjnym może w przyszłości być wykorzystywany zgodnie z przeznaczeniem wynikającym z ewidencji gruntów i budynków, jako budynek niemieszkalny. W celu zachowania obecnego stanu, może pełnić rolę obiektu o przeznaczeniu na cele biurowo-usługowe.

5.4. STAN OTOCZENIA

Legionowo to miasto w województwie mazowieckim, siedziba powiatu legionowskiego, położone w Kotlinie Warszawskiej, w odległości ok. 22 km na północ od centrum stolicy. Miasto należy do aglomeracji warszawskiej. W latach 1975–1998 należało administracyjnie do województwa stołecznego warszawskiego.

Legionowo leży na szlakach komunikacyjnych łączących Warszawę z Gdańskiem (Linia kolejowa nr 9) i Pojezierzem Mazurskim (droga krajowa nr 61). 7 km dzieli miasto od Jeziora Zegrzyńskiego – m.in. miejsca wypoczynku mieszkańców Warszawy i okolic. Znajduje się w centrum województwa mazowieckiego.

Legionowo jest szóstym pod względem liczby mieszkańców miastem województwa mazowieckiego (po Warszawie, Radomiu, Płocku, Siedlcach i Pruszkowie) oraz pierwszym w Polsce pod względem gęstości zaludnienia.

6. PRZEZNACZENIE W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu przeznaczenie ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Na dzień wyceny obszar, na którym położona jest nieruchomość, jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Legionowa (Uchwała Nr XLI/492/2001 Rady Miejskiej w Legionowie z dnia 10 października 2001 r.).

Zgodnie z rysunkiem Planu działka przedmiotowa nieruchomość znajduje się na terenach mieszkalnictwa jednorodzinnego oznaczonych symbolem „C-11 MN 1”.

7. OSZACOWANIE WARTOŚCI UDZIAŁU W WYSOKOŚCI 1/2 W PRAWIE WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ

7.1. WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLONEJ WARTOŚCI

Oszacowano określoną w Krajowym Standardzie Wyceny Podstawowym 1 wartość rynkową przedmiotu wyceny dla najbardziej prawdopodobnego sposobu użytkowania.

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

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

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

Biorąc pod uwagę, iż z przeprowadzonej analizy wynika, że wyceniana nieruchomość jest i będzie nadal 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 aktualnego sposobu użytkowania.

7.2. WYBÓR PODEJŚCIA I METODY WYCENY

Na lokalnym rynku nie znaleziono transakcji kupna – sprzedaży nieruchomości podobnej do szacowanej – nie było zatem możliwości zastosowania podejścia porównawczego.

Szacowana nieruchomość może przynosić dochód z czynszów najmu. Potencjalny nabywca nieruchomości może być zainteresowany nabyciem prawa do dochodu z nieruchomości. Wycena została dokonana przy podejściu dochodowym, metodzie inwestycyjnej, technice kapitalizacji prostej.

7.3. ZAŁOŻENIA OGÓLNE

Wyceniana nieruchomość, z uwagi na jej aktualny stan zagospodarowania, może być nieruchomością komercyjną obejmującą grunt z budynkiem usługowo-biurowym. Na lokalnym rynku nie znaleziono transakcji kupna – sprzedaży podobnych nieruchomości, w związku z czym

przy oszacowaniu nieruchomości wykorzystano podejście dochodowe, metodę inwestycyjną, technikę kapitalizacji prostej.

W celu oszacowania wartości nieruchomości przeprowadzono analizę ofert wynajmu powierzchni usługowo-biurowych na obszarze Legionowa. Wobec relatywnie krótkiego okresu badania i braku wyraźnych tendencji zmiany cen ofertowych, nie dokonywano korekty czynszów najmu funkcją trendu.

7.4. RYNEK POWIERZCHNI USŁUGOWO-BIUROWYCH

Z przeprowadzonej analizy ofert wynajmu powierzchni usługowo-biurowych wynika, że w analizowanym okresie na lokalnym rynku wystąpiło kilkadziesiąt ofert najmu na podobne powierzchnie. Po przeanalizowaniu ofert odrzucono oferty odbiegające skrajnie cenowo oraz oferty najmu lokali w istotny sposób różniące się od standardu lokalu wycenianego. Dane o ofertach najmu powierzchni usługowo-biurowych przyjęte do analizy przedstawiono w poniższej tabeli (zob. tabela 7.4.1).

Tabela 7.4.1. Ceny ofertowe czynszów najmu powierzchni usługowo-biurowych przyjęte do analizy

Lp.	Miejscowość	Powierzchnia [m ²]	Czynsz za m-c [zł]	Czynsz za m-c [zł/1 m ²]
1	Legionowo	120,00	4 200,00	35,00
2	Legionowo	208,00	7 700,00	37,02
3	Legionowo	45,00	1 680,00	37,33
4	Legionowo	74,00	1 750,00	23,65
5	Legionowo	90,00	3 360,00	37,33
6	Legionowo	300,00	10 500,00	35,00
7	Legionowo	215,00	7 700,00	35,81
8	Legionowo	210,00	6 300,00	30,00
9	Legionowo	150,00	6 930,00	46,20
10	Legionowo	75,00	3 493,00	46,57
11	Legionowo	90,00	2 800,00	31,11
		średnia		35,91
		min		23,65
		max		46,57

7.5. OBLICZENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY

Zgodnie z zasadami określania wartości rynkowej nieruchomości użytkowych do wyceny szacowanej nieruchomości zastosowano sposób oszacowania używany przy wycenie nieruchomości, których wartość zależy od generowania dochodu.

W związku z powyższym wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości określono w podejściu dochodowym, metodą inwestycyjną, techniką kapitalizacji prostej przy następujących założeniach:

- wysokość stawek czynszu za wynajem powierzchni biurowej odzwierciedla cechy rynkowe,
- poziom % rocznych wydatków operacyjnych określono na podstawie badania rynku;
- stopień wykorzystania wynajmowanej powierzchni określono na 70% ($K_p = 0,80$);
- stopa kapitalizacji określona została na podstawie analizy rentowności inwestycji na rynku kapitałowym z uwzględnieniem ryzyka inwestycji na rynku nieruchomości;
- w najbliższych latach stawka czynszowa za tego rodzaju nieruchomości będzie stabilna;
- ze względu na swoje uwarunkowania funkcjonalno-techniczne oraz położenie wyceniana nieruchomość nie zmieni swojego przeznaczenia i będzie w stanie generować dochody czynszowe na podobnym poziomie przez najbliższe lata.

Wartość rynkową nieruchomości obliczono korzystając ze wzoru:

$$V = D_{on} : R$$

gdzie:

V - wartość rynkowa nieruchomości;

D_{on} - roczny dochód operacyjny netto uzyskiwany z nieruchomości

R - stopa kapitalizacji

7.6. OKREŚLENIE STOPY KAPITALIZACJI (R)

Dla potrzeb niniejszej wyceny należy ustalić stopę kapitalizacji.

Stopa kapitalizacji wyraża koszt kapitału, który angażuje się w przedsięwzięcie oraz towarzyszące mu ryzyko. Stopę kapitalizacji oblicza się ze wzoru:

$$R = r_b + p_r$$

gdzie:

R – stopa kapitalizacji

r_b – stopa zwrotu z inwestycji wolna od ryzyka (stopa bazowa)

p_r – premia za ryzyko

przy czym stopę zwrotu z inwestycji wolną od ryzyka wylicza się jako stopę realną z wzoru:

$$r_b = \frac{1 + r_n}{1 + r_i} - 1$$

gdzie:

r_n – nominalna stopa oprocentowania długoterminowych obligacji skarbowych

r_i – stopa inflacji

Aktualna stopa oprocentowania inwestycji nieryzykownych (obligacje 10-letnie Skarbu państwa) wynosi 7,25%. Roczna stopa inflacji w maju 2023 r. wynosiła 13,00%.

Ustalenie stopy zwrotu z inwestycji wolnej od ryzyka przeprowadzono jak poniżej:

Wyszczególnienie	%
r_n	7,25%
r_i	13,00%
r_b	-5,09%

Ryzyko rynkowe uzależnione jest od sytuacji gospodarczej w kraju i na świecie. Wyraża ono średnią premię za ryzyko prowadzenia działalności gospodarczej (w odróżnieniu od lokowania środków w bezpieczne inwestycje, np. obligacje skarbowe). Premia za ryzyko uzależniona jest od poziomu rozwoju gospodarczego kraju i koniunktury gospodarczej.

Wyrazem aktualnej premii za ryzyko może być średnia rentowność kapitału własnego w gospodarce podawana na półrocze i koniec roku w opracowaniach GUS (Wyniki finansowe podmiotów gospodarczych, GUS, Informacje i Opracowania Statystyczne) oraz dostępne analizy bieżące. Na podstawie dostępnych danych oraz po uwzględnieniu ogólnie trudnego rynku nieruchomości i aktualnej sytuacji makroekonomicznej można przyjąć, że aktualna premia za ryzyko zewnętrzne (r_z) kształtuje się na poziomie ok. 16,00%.

A zatem stopa kapitalizacji została wyliczona metodą sumowania następująco:

$$R = -5,09\% + 16,00\% = 10,91\%$$

7.7. OKREŚLENIE WYSOKOŚCI WYDATKÓW OPERACYJNYCH (W_o)

Poziom rocznych wydatków operacyjnych W_o określono na podstawie danych szacowanych nieruchomości i stawek rynkowych podatków i opłat. Z przeprowadzonych wyliczeń przedstawionych poniżej wynika, że wskaźnik rocznych wydatków operacyjnych ($W_o/Edb \cdot 100\%$) dla szacowanej nieruchomości kształtuje się na poziomie ok. 28,81% Edb.

Określenie W_o dla szacowanych nieruchomości

Wydatki operacyjne	pow. w m ² , wart. pocz. w zł	stawka w zł/m ²	kwota zł
podatek od nieruchomości - grunt	302,70	1,06	320,86
podatek od nieruchomości - budynek	88,00	26,72	2 351,36
zarząd (5% EDB)		5,00%	1 516,93
dozór i konserwacje (10% EDB)		10,00%	3 033,85
ubezpieczenie (5%)			1 516,93
			8 739,93

7.8. OBLICZENIE DOCHODU OPERACYJNEGO NETTO (D_{ON})

Potencjalny roczny dochód brutto (P_{db}) możliwy do uzyskania z nieruchomości wyliczono na podstawie poniższego wzoru:

$$P_{db} = P \cdot S \cdot l2 \text{ mies.}$$

gdzie:

P - powierzchnia obiektu;

S - jednostkowa stawka czynszu;

Efektywny roczny dochód brutto (E_{db}) możliwy do osiągnięcia z nieruchomości wyliczono na podstawie poniższego wzoru:

$$E_{db} = P \cdot S \cdot K_p \cdot 12 \text{ mies.}$$

gdzie:

P - powierzchnia obiektu;

S - jednostkowa stawka czynszu;

K_p - współczynnik wykorzystania powierzchni obiektu.

Roczny dochód operacyjny netto (D_{on}) możliwy do osiągnięcia z nieruchomości wyliczono na podstawie poniższego wzoru:

$$D_{on} = E_{db} - W_o$$

gdzie:

D_{on} - roczny dochód operacyjny netto;

E_{db} - efektywny roczny dochód brutto;

W_o - roczne wydatki operacyjne.

Wyniki obliczeń przedstawiono poniżej.

Wyszczególnienie	zł, m ² , %
P: Powierzchnie do wynajmu	
a) usługowo-biurowa	88,00
S: Stawka czynszu (za 1 m ²)	
a) usługowo-biurowa	35,91
Liczba miesięcy w roku	12
Pdb: Potencjalny dochód brutto razem (zł)	
a) usługowo-biurowa	37 923,16
K_p : Współczynnik wykorzystania powierzchni (%)	80,00%
Edb: Efektywny dochód brutto razem (zł)	30 338,53
Wo: Wydatki operacyjne (zł)	8 739,93
Don: Łączny dochód operacyjny netto (zł)	21 598,60

7.9. OBLICZENIE WARTOŚCI DOCHODOWEJ

Wartość udziału w wysokości 1/2 w prawie własności nieruchomości zabudowanej wynosi:

$$V = D_{on} : R$$

$$V = 21\,598,60 \text{ zł} : 10,91\% (1/2) \approx 98\,985 \text{ zł}$$

słownie: dziewięćdziesiąt osiem tysięcy dziewięćset osiemdziesiąt pięć złotych.

8. OSZACOWANIE WARTOŚCI UDZIAŁU W WYSOKOŚCI 1/2 W PRAWIE WŁASNOŚCI GRUNTU NIEZABUDOWANEGO

8.1. WYBÓR PODEJŚCIA I METODY WYCENY

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

Cecha	Ocena	Opis
Położenie, atrakcyjność lokalizacji	Dobra	Blisko centrum miejscowości, przy ulicach głównych, dobre skomunikowanie z centrum.
	Przeciętna	Średnia odległość od centrum miejscowości, przy ulicach lokalnych, przeciętne skomunikowanie z centrum.
	Słaba	Znaczna odległość od centrum miejscowości, przy ulicach lokalnych, utrudnione skomunikowanie z centrum.
Sąsiedztwo i otoczenie	Dobra	Tereny zabudowane budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi
	Przeciętna	Tereny zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi,
	Słaba	Tereny niezabudowane, znaczne oddalenie od zabudowy mieszkaniowej
Możliwości inwestycyjne	Dobra	Brak cech niekorzystnych
	Przeciętna	Ograniczenia wynikające z charakteru nieruchomości wynikające z planu zagospodarowania
	Słaba	Cechy wykluczające racjonalne wykorzystanie powierzchni nieruchomości
Kształt i powierzchnia działki	Dobra	Powierzchnia powyżej 1000 m ² , kształt regularny
	Przeciętna	Powierzchnia od 200 do 1000 m ² , kształt regularny w miarę symetryczny pozwalający na racjonalne zagospodarowanie powierzchni
	Słaba	Powierzchnia do 200 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.

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

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

8.2. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU

Dla potrzeb wyceny nieruchomości przeprowadzono analizę rynku cen nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, na lokalnym rynku Legionowa w latach 2022-2023.

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

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

Wśród wspomnianych transakcji znalazły się transakcje w jaskrawy sposób odbiegające od cen rynkowych. W wyniku oceny wiarygodności i przydatności do przeprowadzenia wyceny nieruchomości przy podejściu porównawczym przyjęto (po odrzuceniu cen skrajnie niskich lub wysokich) zbiór 11 transakcji gruntami niezabudowanymi (zob. tablica 8.2.1).

Tablica 8.2.1. Transakcje gruntami niezabudowanymi przyjęte do porównań

Lp.	Nr dokumentu	Data transakcji	Obręb	Nr działki	Wartość [zł]	Powierzch. [m ²]	Wartość za 1 m ² [zł]
1	1902/2023	05.04.2023	0055	9	763 800,00	2 122,00	359,94
2	2375/2023	31.03.2023	0022	46/3	250 000,00	846,00	295,51
3	1650/2023	10.02.2023	0001	25	575 000,00	1 498,00	383,85
4	7020/2022	14.12.2022	0017	59, 60	1 150 000,00	3 591,00	320,25
5	5064/2022	06.10.2022	0041	22/2	287 500,00	1 420,00	202,46
6	2810/2022	25.07.2022	0055	70	155 750,00	1 195,00	130,33
7	5353/2022	15.07.2022	0001	82	235 772,00	1 450,00	162,60
8	3354/2022	20.07.2022	0055	80	385 280,00	1 204,00	320,00
9	3478/2022	28.06.2022	0005	58	390 000,00	1 496,00	260,70
10	2490/2022	22.03.2022	0069	34/18, 34/32	341 110,00	1 050,00	324,87
11	574/2022	14.02.2022	0039	17, 18, 19/2	290 000,00	2 524,00	114,90

8.3. OBLICZENIE ZAKRESU SUMY WSPÓŁCZYNNIKÓW KORYGUJĄCYCH (W_d ; W_g)

$$C_{\max} = 383,85 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\min} = 114,90 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\text{śr}} = 261,40 \text{ zł/m}^2$$

$$W_d = C_{\min}/C_{\text{śr}} = 0,440$$

$$W_g = C_{\max}/C_{\text{śr}} = 1,468$$

Charakterystyka wycenianej nieruchomości.

Lp.	Cechy rynkowe	Opis nieruchomości	Ocena
1.	Położenie, atrakcyjność lokalizacji	Nieruchomość znajduje się w północno-zachodniej części miejscowości, w odległości ok. 1,5 km od centrum, po północnej stronie linii kolejowej, w odległości ok. 200 m od stacji kolejowej „Legionowo Przystanek”. Przeciętny dostęp do placówek handlowych i usług oraz służby zdrowia i urzędów.	przeciętna
2.	Sąsiedztwo i otoczenie	Najbliższe otoczenie nieruchomości stanowią nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi z dużą ilością zadrzewień.	przeciętna
3.	Możliwości zagospodarowania	Nieruchomość zabudowana w stopniu wykluczającym inny sposób zagospodarowania powierzchni.	słaba
4	Powierzchnia i kształt	321 m ² , kształt zbliżony do kwadratu.	przeciętna

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%	0,132	0,441	0,286
Sąsiedztwo i otoczenie	30%	0,132	0,441	0,286
Możliwości inwestycyjne	20%	0,088	0,294	0,088
Powierzchnia i kształt	20%	0,088	0,294	0,191
Razem	100%	0,440	1,468	0,851

Wartość wycenianej nieruchomości określono według formuły:

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

gdzie:

P – powierzchnia,

Csr – cena średnia,

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

Wartość rynkowa udziału w wysokości 1/2 w prawie własności gruntu wynosi:

$$W_{RG} = 261,40 \text{ zł/m}^2 \cdot 0,851 \cdot 321,00 \text{ m}^2 \cdot 1/2 = 35\,703,45 \text{ zł}$$

35 703 zł

słownie: trzydzieści pięć tysięcy siedemset trzy złote.

9. OSZACOWANIE WARTOŚCI LIKWIDACYJNEJ

Zgodnie z celem wyceny niezbędne jest uwzględnienie ograniczeń wpływających na tryb i możliwości sprzedaży nieruchomości w warunkach odbiegających od standardowych. Uwzględniany tutaj jest aspekt ekonomiki prowadzonej procedury sprzedaży majątku upadłego, a zwłaszcza ograniczenie czasowe jak i fakt, iż sprzedaż nieruchomości w warunkach wymuszonych implikuje stan formalno-prawny właściciela obiektu.

Przyjmowane orientacyjne parametry realizacji wartości w trybie sprzedaży likwidacyjnej to:

- sprzedaż w trybie publicznego przetargu ofertowego,
- zakładany efektywny okres ekspozycji nieruchomości na wtórnym rynku, krótszy od racjonalnego.

Warunki sprzedaży w ww. trybie z sposób istotny odbiegają od warunków określonych w definicji określania wartości rynkowej nieruchomości. Różnice sprzedaży nieruchomości szacowanej w trybie sprzedaży likwidacyjnej w stosunku do sprzedaży nieruchomości przy braku ograniczeń.

Występuje tutaj zwiększona presja dotycząca:

- determinacji sprzedającego nieruchomości, wyrażonej zwiększeniem oczekiwanej pewności sprzedaży nieruchomości w założonym czasie ekspozycji nieruchomości na rynku (oczekiwanie, że założony czas ekspozycji nieruchomości będzie czasem maksymalnym w którym sprzedana zostanie nieruchomość, a nie średnim niezbędnym dla sprzedaży nieruchomości właściwym dla rynku),
- ograniczeń trybu ekspozycji, negocjacji i sprzedaży wynikających z ograniczeń nakładanych przez procedury prawne w procedurach likwidacyjnych,
- oczekiwań potencjalnych nabywców nieruchomości, którzy ze względu na świadomość ww. uwarunkowań oczekują nadzwyczajnej premii efektywności kupna nieruchomości w warunkach wymuszonych.

Typowym przykładem realizacji wartości przy sprzedaży nieruchomości w praktyce jest sprzedaż prowadzona przez komornika w postępowaniu egzekucyjnym.

Ustawodawca zdając sobie sprawę ze zmniejszonej efektywności sprzedaży likwidacyjnej, np. w trybie licytacji publicznej w postępowaniu egzekucyjnym prowadzonym przez komornika (mającej bardzo wyraźne cechy sprzedaży wymuszonej) wprowadził obniżenia ceny wywoławczej w stosunku do ceny oszacowania na poziomie: dla nieruchomości: do 3/4 dla I. licytacji i do 2/3 dla drugiej licytacji, dla ruchomości: do 3/4 dla I. licytacji i do 1/2 dla drugiej licytacji oraz w upadłości w drodze licytacji publicznej dla ruchomości: do 1/2. Zaobserwowana

praktyka pokazuje, że efektywność egzekucji komorniczej, nawet przy ww. opustach jest dość niska, a wiele przetargów komorniczych nie dochodzi do skutku z braku oferentów.

Metodyka określenia WL w zależności od okresu ekspozycji nieruchomości na rynku, założonego prawdopodobieństwa sprzedaży nieruchomości i ceną dla sprzedaży likwidacyjnej

Dla określenia wpływu skrócenia okresu ekspozycji nieruchomości na rynku na spodziewaną cenę jej sprzedaży przyjęto następujące założenia:

- popyt na nieruchomość jest proporcjonalny do okresu efektywnej ekspozycji nieruchomości na rynku, a stosunek %-owych odchyłeń standardowych dla różnych okresów ekspozycji zmienia się zgodnie z pierwiastkiem z odwrotności stosunków tych okresów (zgodnie rozkładem Poissona);
- stosunek %-owych odchyłeń standardowych wynikający z popytu dla różnych okresów ekspozycji nieruchomości na rynku cechował będzie w tej samej proporcji %-owe odchylenia standardowe opisujące rozrzut cenowy transakcji dla tych okresów ekspozycji;
- %-owe odchylenie standardowe określone dla danego okresu ekspozycji nieruchomości na rynku cechować będzie spodziewany rozrzut transakcji dla danego okresu ekspozycji z zachowaniem rozkładu normalnego (co pozwala na określenie relacji cena-prawdopodobieństwo sprzedaży nieruchomości dla założonego stopnia pewności sprzedaży).

Powyżej wyprowadzona metodyka pozwala na określenie zależności pomiędzy założoną pewnością sprzedaży nieruchomości w okresie ekspozycji (mierzoną prawdopodobieństwem sukcesu) a %-ową ceną nieruchomości w stosunku do wartości rynkowej, przy założeniu normalnego rozkładu cen z wyżej określonym %-owym odchyleniem standardowym transakcji.

Określenie wartości współczynnika dla wymuszonej sprzedaży WL/WR

Uwzględniając powyższe określić można spodziewaną zależność pomiędzy wartością dla wymuszonej sprzedaży nieruchomości a skróceniem okresu ekspozycji na rynku – współczynnik WRW/WR.

Dla wartości współczynnika skrócenia okresu ekspozycji do 1/2, wartość współczynnika likwidacyjnego wyniesie:

$$WL/WR = 1 - (1 / 5\%) = 1 - 0,2 = 80\%$$

Współczynnik stosunku WL/WR z uwzględnieniem warunków wymuszenia bez uwzględnienia przetargowego trybu sprzedaży wynosi dla nieruchomości szacowanej 0,80 (80%).

Wyniki badań rynkowych wykazują typowy współczynnik związany z warunkami sprzedaży przetargowej wynoszący: -7,2% (współczynnik: 0,93) co stanowi spodziewaną obniżkę wartości dla sprzedaży wymuszonej w trybie przetargowym wynoszącą: $WL/WR = 0,80 \cdot 0,93 = 0,75$

Ponadto należy uwzględnić ograniczenia wynikające z indywidualnych cech nieruchomości wycenianej, w tym przede wszystkim wspólność instalacji mediów i ich dostępność w odniesieniu do działek 96/3 i 96/4.

Biorąc pod uwagę powyższe wyliczenia, a także charakterystykę nieruchomości, stan prawny oraz uwarunkowania ekonomiczne, określenie wartości nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży odbywać się będzie z zastosowaniem współczynnika na poziomie 0,50.

Zatem:

Wartość likwidacyjna nieruchomości wynosi:

$98\ 985\ \text{zł} \cdot 0,50 = 49\ 492,50\ \text{zł}$

49 493 zł

słownie: czterdzieści dziewięć tysięcy czterysta dziewięćdziesiąt trzy złote.

w tym grunt:

$35\ 703\ \text{zł} \cdot 0,50 = 17\ 851,50\ \text{zł}$

17 852 zł

słownie: siedemnaście tysięcy osiemset pięćdziesiąt dwa złote.

"COBANK"
DORADZTWO GOSPODARCZE
NOWE TECHNOLOGIE, LOGISTYKA
dr Jarosław Ciepa
05-804 Pruszków, ul. Dobra 18/1
NIP 534-101-25-96 REGON 31153
tel. 608 677 693



10. 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 nieruchomości, stan techniczny nieruchomości ustalono jedynie dla potrzeb wyceny.
9. Wyznaczona wartość nieruchomości jest wartością na dzień wyceny i po tym dniu może ulec zmianie.

ZAŁĄCZNIKI

- 1) Polisa ubezpieczeniowa.
- 2) Odpis księgi wieczystej.
- 3) Usytuowanie nieruchomości na mapach.
- 4) 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. 608 679 693

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 SRM0013978

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: 28/01/2023 - 27/01/2024
na sumę gwarancyjną: 250 000 EUR
słownie: dwieście pięćdziesiąt tysięcy euro
składka za ubezpieczenie wynosi: 731.00 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 „Przeglądanie treści księgi wieczyste”.

Numer księgi wieczyste	WA1L/00049348/9
Typ księgi wieczyste	NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA
Oznaczenie wydziału prowadzącego księgę wieczystą	IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH LEGIONOWO
Data zapisania księgi wieczyste	2007-12-04
Data zamknięcia księgi wieczyste	---
Położenie	MAZOWIECKIE, LEGIONOWSKI, LEGIONOWO
Właściciel / użytkownik wieczysty / uprawniony	BEMBAS JANUSZ FABISIEWICZ WIOLETTA MAŁGORZATA

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
CZŁOWIEK - NAJLEPSZA INWESTYCJA



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 3.15.2-1, 13-12-2022

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

		Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	1	1, 2

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki	96/3		1, 2
Identyfikator działki	140801 1.0004.96/3		
Obręb ewidencyjny (numer)	4		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, miejscowość)	Lp. 1.	1 MAZOWIECKIE, LEGIONOWSKI, LEGIONOWO	
Sposób korzystania	B - TERENY MIESZKANIOWE		
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	WA1L / 00002345 / 7, 321,0000 M2		

		Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	321,0000 M2	1, 2

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	<p>MAPA SYTUACYJNA NIERUCHOMOŚCI NR KEM-LEG-M-4-167/2007, 2007-05-10, STAROSTA LEGIONOWSKI, LEGIONOWO; 12 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)</p> <p>DZ. KW./WA1L/00008492/07/001, 2007-07-10 14:03:02, 2007-12-04-11.57.10.536567, NIE, 2 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</p>
2	<p>WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW, 2007-06-25, STAROSTA LEGIONOWSKI, LEGIONOWO; 3, WA1L/00049348/9 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)</p> <p>DZ. KW./WA1L/00008492/07/001, 2007-07-10 14:03:02, 2007-12-04-11.57.10.536567, NIE, 2 (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 I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Spis praw związanych z własnością

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer prawa	1			4
Rodzaj prawa	UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYSTEJ			
Księga powiązana (nieruchomość obciążona)	Lp. 1.	Numer księgi wieczystej	WA1L / 00002345 / 7	
		Kolejny numer wpisu	1	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
4	OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU SŁUŻEBNOŚCI ZAWARTE W UMOWIE DAROWIZNY , 6110/2007, 2007-07-05, MAGDALENA SZYDLUK, NOWY DWÓR MAZOWIECKI; 1-2, WA1L/00049348/9 <i>(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)</i> DZ. KW./WA1L/00008493/07/001, 2007-07-10 14:03:02, 2007-12-04-13.04.07.010496, NIE, 2 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>

Powrót

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W LEGIONOWIE, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - WA1L

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 / 2	---	3, 15
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		WIOLETTA MAŁGORZATA FABISIEWICZ , ARTUR, MARIANNA, 84101603823			
Lp. 2.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	2	1 / 2	---	15
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		JANUSZ BEMBAS , RYSZARD, HELENA, 68083004818			

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
3	UMOWA DAROWIZNY , 6110/2007, 2007-07-05, MAGDALENA SZYDLUK, NOWY DWÓR MAZOWIECKI; 1-2 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1L/00008492/07/001, 2007-07-10 14:03:02, 2007-12-04-11.57.10.536567, NIE, 2 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
15	WYROK W PRZEDMIOCIE USTANOWIENIA ROZDZIELNOŚCI MAJĄTKOWEJ , III.RC 413/12, 2013-11-26, SĄD REJONOWY W LEGIONOWIE III WYDZIAŁ RODZINNY I NIELETNICH, LEGIONOWO; 223 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1L/00002976/15/001, 2015-04-13 14:21:14, 2015-05-21-10.20.54.971581, NIE, 216-220 (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 III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. REP.C. / KOMO / 28739 / 23 - 2023-02-21, 09:55:21
 1. 1 DZ. KW. / WA1L / 2753 / 23 / 1 - 2023-02-21, 10:33:26 - WPIS WSZCZĘCIA EGZEKUCJI
2. DZ. KW. / WA1L / 5464 / 23 / 1 - 2023-04-12, 09:46:34 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	1		6
Rodzaj wpisu	WPIS O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI		
Treść wpisu	WSZCZĘCIE EGZEKUCJI W SPRAWIE Z WNIOSKU WIERZYCIELA MONIKI BEMBAS (KMP 68/10) PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI JANUSZOWI BEMBAS PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W LEGIONOWIE O EGZEKUCJĘ NALEŻNOŚCI PIENIĘŻNEJ.		
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, PESEL)	Lp. 1.	MONIKA BEMBAS , 90120309563	
Lp. 2.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	2		7
Rodzaj wpisu	WPIS O PRZYŁĄCZENIU SIĘ DO EGZEKUCJI		
Treść wpisu	PRZYŁĄCZENIE SIĘ DO EGZEKUCJI WIERZYCIELA: KAROLINA BEMBAS, GMINA LEGIONOWO - OŚRODEK POMOCY SPOŁECZNEJ W SRAWIE KMP 49/07 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W LEGIONOWIE - ADAMA WUJEK PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI JANUSZOWI BEMBAS O EGZEKUCJĘ NALEŻNOŚCI PIENIĘŻNEJ.		
Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (Nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	GMINA LEGIONOWO, LEGIONOWO, 00052483200000	
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko)	Lp. 1.	KAROLINA BEMBAS	
Lp. 3.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	3		8
Rodzaj wpisu	WPIS O PRZYŁĄCZENIU SIĘ DO EGZEKUCJI		

Treść wpisu	PRZYŁĄCZENIE SIĘ DO EGZEKUCJI WPISANEJ PO NUMEREM 1 WIERZYCIELA GMINY LEGIONOWO W SRAWIE KMP 68/10 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W LEGIONOWIE - ADAMA WUJEK PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI JANUSZOWI BEMBAS O EGZEKUCJĘ NALEŻNOŚCI PIENIĘŻNEJ.	
Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (Nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1. GMINA LEGIONOWO , LEGIONOWO, 00052483200000	
Lp. 4.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	4	9, 10
Rodzaj wpisu	INNY WPIS	
Treść wpisu	ZAKAZ ZBYWANIA NIERUCHOMOŚCI POŁOŻONEJ W LEGIONOWIE PRZY ULICY AKACJOWEJ 4 OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIEGĄ WIECZYSTĄ, WYNIKAJĄCY Z POSTANOWIENIA SĄDU REJONOWEGO W LEGIONOWIE III WYDZIAŁ RODZINNY I NIELETNICH Z DNIA 17 GRUDNIA 2012 ROKU, SYGN. AKT. III RC 413/12 (KARTY 156-157 AKT).	
Lp. 5.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	6	12
Rodzaj wpisu	WPIS O PRZYŁĄCZENIU SIĘ DO EGZEKUCJI	
Treść wpisu	PRZYŁĄCZENIE SIĘ DO EGZEKUCJI WIERZYCIELA; W SRAWIE KM 689/14 - DEUTSCHES BUERO GRUNDE KARTE E. V, PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W LEGIONOWIE - ADAMA WUJEK, PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI JANUSZOWI BEMBAS O EGZEKUCJĘ NALEŻNOŚCI PIENIĘŻNEJ.	
Lp. 6.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	7	16
Rodzaj wpisu	WPIS O PRZYŁĄCZENIU SIĘ DO EGZEKUCJI	
Treść wpisu	PRZYŁĄCZENIE SIĘ DO EGZEKUCJI WIERZYCIELA; W SRAWIE KM 1585/15- DEUTSCHES BUERO GRUDNE KARTE E. V, PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W LEGIONOWIE - ADAMA WUJEK, PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI JANUSZOWI BEMBAS O EGZEKUCJĘ NALEŻNOŚCI PIENIĘŻNEJ Z 1/2 CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCEJ WŁASNOŚĆ DŁUŻNIKA.	
Lp. 7.	---	Nr podstawy

Numer wpisu		8	wpisu 26, 27
Rodzaj wpisu		OSTRZEŻENIE	
Treść wpisu		OSTRZEŻENIE O NIEZGODNOŚCI TREŚCI KSIĘGI Z RZECZYWISTYM STANEM PRAWNYM. NIEZGODNOŚĆ WYNIKA Z PRZYSĄDZENIA WŁASNOŚCI PRZYSŁUGUJĄCEGO JANUSZOWI BEMBASOWI UDZIAŁU WYNOSZĄCEGO 1/2 CZĘŚĆ NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCEJ DZIAŁKĘ NR 96/3 O OBSZARZE 321 M2, NA RZECZ GRZEGORZA ŁAZARSKIEGO.	
Przedmiot wykonywania		UDZIAŁ WE WSPÓŁWŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI WYNOSZĄCY 1/2 CZĘŚĆ WPISANY POD NUMEREM 2	
Osoba fizyczna (<i>Imię pierwsze nazwisko</i>)		Lp. 1. GRZEGORZ ŁAZARSKI	
Lp. 8.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu		9	34
Rodzaj wpisu		INNY WPIS	
Treść wpisu		PRZYŁĄCZENIE SIĘ DO EGZEKUCJI Z 1/2 CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCEJ UDZIAŁ NALEŻĄCY DO WIOLETTY FABISIEWICZ, PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W LEIONOWIE WITOLDA DROBIECKIEGO W SPRAWIE KM 1840/20, PROWADZONEJ Z WNIOSKU WIERZycIELA PROKURA NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI WIOLETTA FABISIEWICZ	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
6	WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI , KMP 68/10, 2010-09-07, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W LEGIONOWIE; 111 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./WA1L/00007781/10/001, 2010-09-09 15:08:44, 2010-09-16-12.49.59.966207, NIE, 107-110 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>
7	WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI , KMP 49/07, 2013-05-22, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W LEGIONOWIE - ADAM WUJEK; 123-124 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./WA1L/00004357/13/001, 2013-05-23 14:52:55, 2013-06-24-09.25.01.079100, NIE, 119-122 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>
8	WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI , KMP 68/10, 2013-05-20, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W LEGIONOWIE - ADAM WUJEK; 131

	<p>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</p> <p>DZ. KW./WA1L/00004826/13/001, 2013-06-10 14:44:03, 2013-06-24-09.55.19.514938, NIE, 127-130</p> <p>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</p>
9	<p>POSTANOWIENIE W PRZEDMIOCIE USTANOWIENIA ZAKAZU ZBYWANIA NIERUCHOMOŚCI, III RC 413/12, 2012-12-17, SĄD REJONOWY W LEGIONOWIE III WYDZIAŁ RODZINNY I NIELETNICH, LEGIONOWO; 156-157</p> <p>(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)</p> <p>DZ. KW./WA1L/00006106/13/001, 2013-07-19 12:38:19, 2013-09-12-14.34.02.510002, NIE, 146-150</p> <p>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</p>
10	<p>POSTANOWIENIE W PRZEDMIOCIE SPROSTOWANIA POSTANOWIENIA Z DNIA 17 GRUDNIA 2012 ROKU, III RC 413/12, 2013-07-03, SĄD REJONOWY W LEGIONOWIE III WYDZIAŁ RODZINNY I NIELETNICH, LEGIONOWO; 158</p> <p>(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)</p> <p>DZ. KW./WA1L/00006106/13/001, 2013-07-19 12:38:19, 2013-09-12-14.34.02.510002, NIE, 146-150</p> <p>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</p>
12	<p>WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI, KM 689/14, 2014-05-19, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W LEGIONOWIE - ADAM WUJEK; 189</p> <p>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</p> <p>DZ. KW./WA1L/00004692/14/001, 2014-05-20 14:24:50, 2014-06-03-13.19.20.106471, NIE, 186-188</p> <p>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</p>
16	<p>WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI, KM 1585/15, 2015-07-27, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W LEGIONOWIE - ADAM WUJEK; 239</p> <p>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</p> <p>DZ. KW./WA1L/00006729/15/001, 2015-07-29 14:02:44, 2015-08-13-14.02.07.014631, NIE, 236-238</p> <p>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</p>
26	<p>ZAWIADOMIENIE O ZMIANIE WŁAŚCICIELA NIERUCHOMOŚCI, I CO 1912/15, 2016-11-14, SĄD REJONOWY W LEGIONOWIE I WYDZIAŁ CYWILNY; 290</p> <p>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</p> <p>DZ. KW./WA1L/00012273/16/001, 2016-11-14 14:08:00, 2017-03-06-13.47.40.110717, TAK, 290</p> <p>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</p>
27	<p>POSTANOWIENIE O PRZYSĄDZENIU WŁASNOŚCI, I CO 1912/15, 2016-09-23, SĄD REJONOWY W LEGIONOWIE I WYDZIAŁ CYWILNY, LEGIONOWO; 292</p> <p>(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)</p> <p>DZ. KW./WA1L/00012273/16/001, 2016-11-14 14:08:00, 2017-03-06-13.47.40.110717, TAK, 290</p> <p>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</p>
34	<p>WEZWANIE DO ZAPŁATY W EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI, KM 1840/20, 2021-06-01; 351</p>

(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania; położenie dokumentu - numer karty akt)

DZ. KW./WA1L/00008659/21/001, 2021-06-01 11:58:00, 2021-11-25-12.29.20.595446, NIE, 348

(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		17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta		3182,85 (TRZY TYSIĄCE STO OSIEMDZIESIĄT DWA 85/100) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)		Lp. 1. 1	NALEŻNOŚCI OBJĘTE TYTUŁAMI WYKONAWCZYMI, STANOWIĄCE PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI WRAZ Z ODSETKAMI I KOSZTAMI UPOMNIEN	
Wierzyciel hipoteczny				
Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (nazwa, siedziba, REGON)		Lp. 1.	GMINA MIEJSKA LEGIONOWO, LEGIONOWO, 000524832	
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		3		28, 29, 30, 31
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta		1597,50 (JEDEN TYSIĄC PIĘCSET DZIEWIĘDZIESIĄT SIEDEM 50/100) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)		Lp. 1. 1	NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI WRAZ Z ODSETKAMI I KOSZTAMI UPOMNIEN	
Wierzyciel hipoteczny				
Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (nazwa, siedziba, REGON)		Lp. 1.	GMINA MIEJSKA LEGIONOWO, LEGIONOWO, 015891295	
Lp. 3.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		4		32
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta		425,40 (CZTERYSTA DWADZIEŚCIA PIĘĆ 40/100) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)		Lp. 1. 1	NALEŻNOŚCI OBJĘTE TYTUŁEM WYKONAWCZYM, STANOWIĄCE PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI WRAZ Z ODSETKAMI I KOSZTAMI UPOMNIEN	
Wierzyciel hipoteczny				
Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (nazwa, siedziba, REGON)		Lp. 1.	GMINA MIEJSKA LEGIONOWO, LEGIONOWO, 015891295	

Lp. 4.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	5		33
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta	32500,00 (TRZYDZIEŚCI DWA TYSIĄCE PIĘĆSET) ZŁ		
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	2	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	WIERZYTELNOŚCI OBJĘTE POSTANOWIENIEM O ZABEZPIECZENIU MAJĄTKOWYM, WYDANYM PRZEZ PROKURATORA PROKURATURY REJONOWEJ DEL. DO PROKURATURY OKRĘGOWEJ W WARSZAWIE DNIA 16 KWIETNIA 2018 ROKU, W SPRAWIE O SYGN. PO II DS 98.2017 PROWADZONEJ M.IN. PRZECIWKO JANUSZOWI BEMBAS
Wierzyciel hipoteczny			
Skarb Państwa (nazwa, siedziba, rola instytucji)	Lp. 1.	SKARB PAŃSTWA - PROKURATOR OKRĘGOWY W WARSZAWIE, WARSZAWA, ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

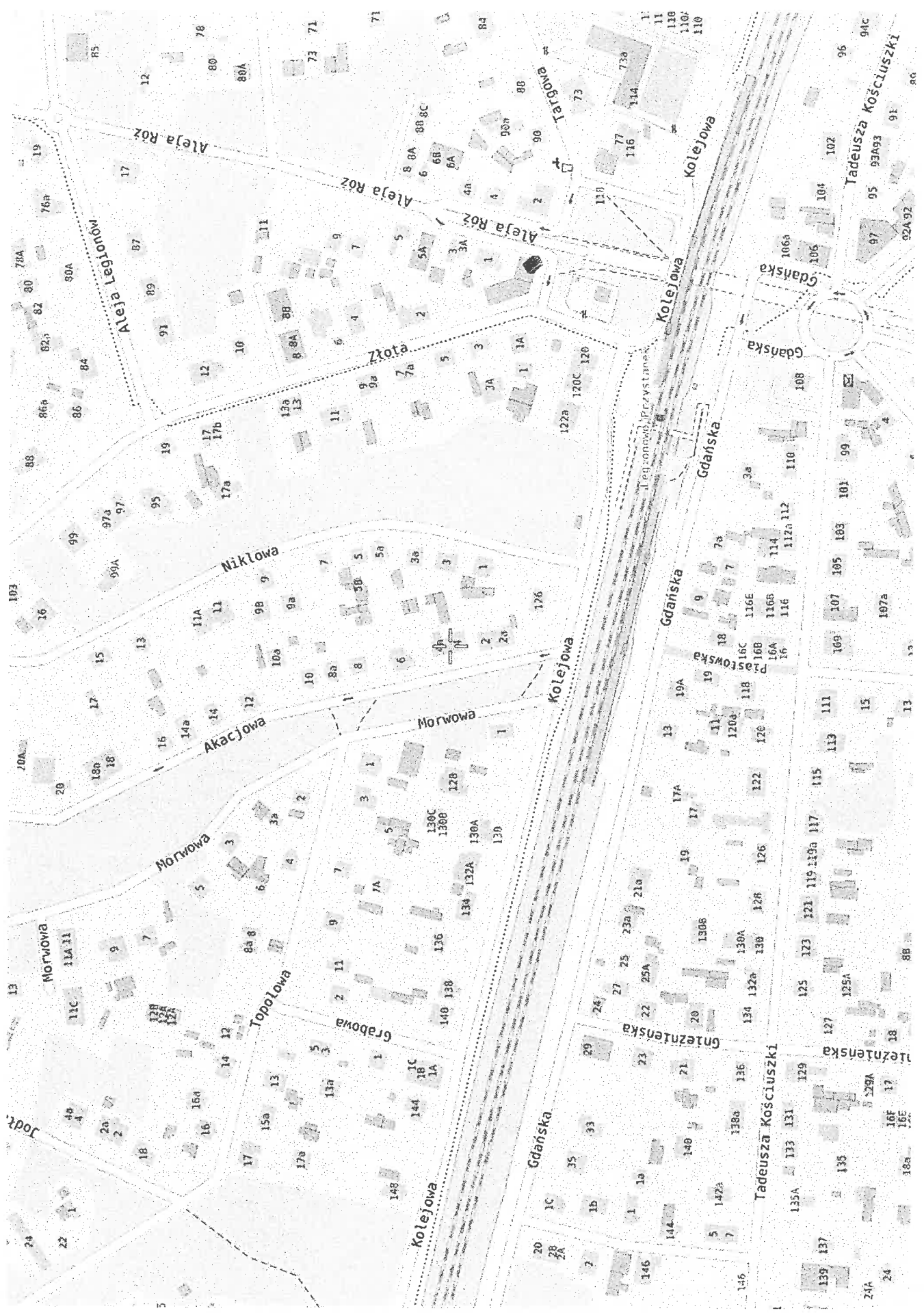
Nr podstawy wpisu	
17	TYTUŁ WYKONAWCZY NR RE.3161.1.3.2011 9/2012 DOT. 10007 , 2012-04-20, PREZYDENT MIASTA LEGIONOWO; 252-255 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1L/00000044/16/001, 2016-01-04 13:11:15, 2016-01-20-12.24.27.235767, NIE, 247-249 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
18	TYTUŁ WYKONAWCZY NR RE.3161.1.4.2013 25/2013 DOT. 10007 , 2013-03-20, PREZYDENT MIASTA LEGIONOWO; 256-259 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1L/00000044/16/001, 2016-01-04 13:11:15, 2016-01-20-12.24.27.235767, NIE, 247-249 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
19	TYTUŁ WYKONAWCZY NR RE.3161.1.4.2013 588/2013 DOT. 10007 , 2013-09-03, PREZYDENT MIASTA LEGIONOWO; 260-263 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1L/00000044/16/001, 2016-01-04 13:11:15, 2016-01-20-12.24.27.235767, NIE, 247-249 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
20	TYTUŁ WYKONAWCZY NR RE.3161.1.4.2014 6/2014 DOT. 10007 , 2014-02-27, PREZYDENT MIASTA LEGIONOWO; 264-267 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1L/00000044/16/001, 2016-01-04 13:11:15, 2016-01-20-12.24.27.235767, NIE, 247-249 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

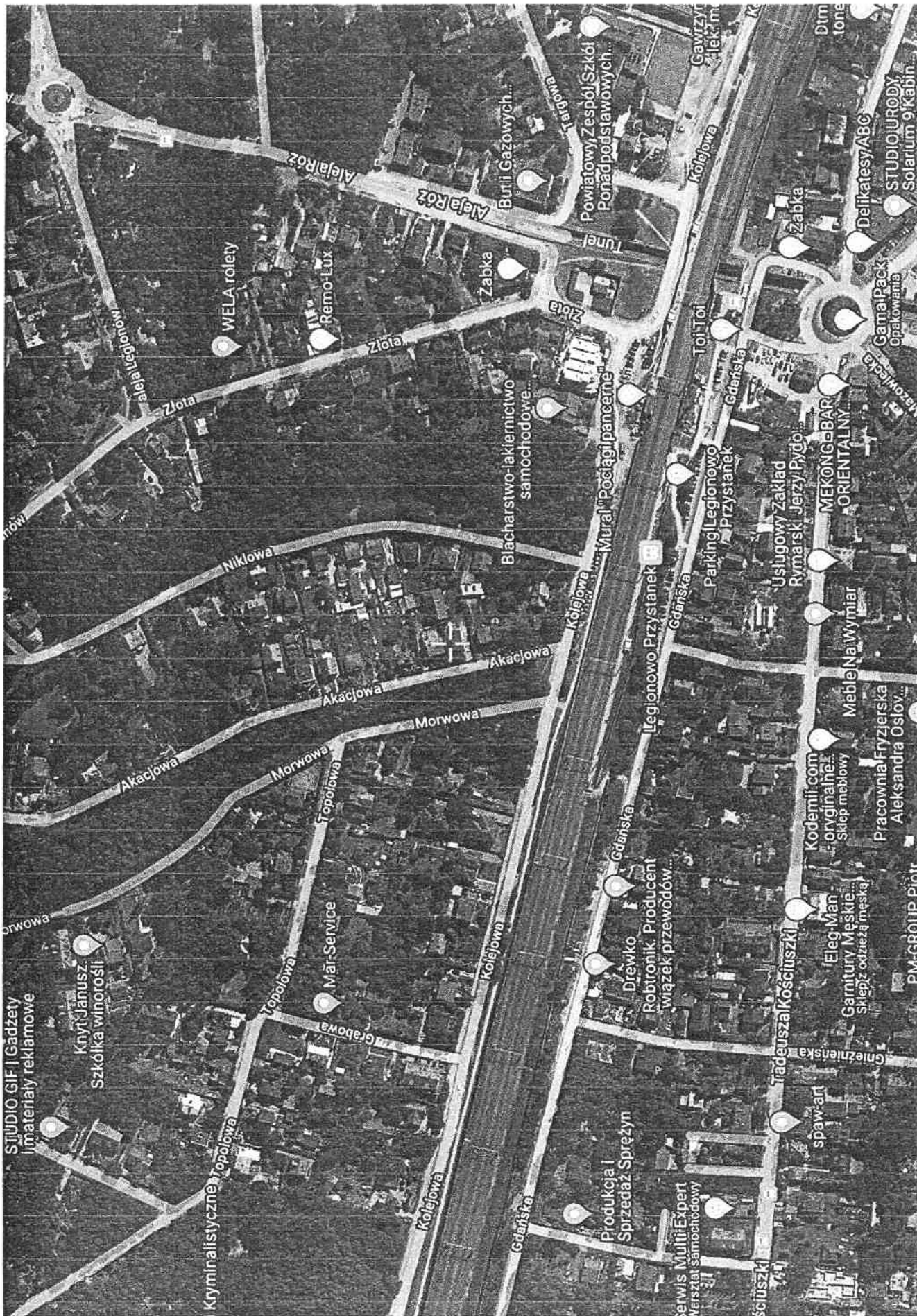
21	<p>TYTUŁ WYKONAWCZY NR RE.3161.1.4.2014 7/2014 DOT. 10007, 2014-02-27, PREZYDENT MIASTA LEGIONOWO; 268-270 <i>(wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./WA1L/00000044/16/001, 2016-01-04 13:11:15, 2016-01-20-12.24.27.235767, NIE, 247-249 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i></p>
22	<p>TYTUŁ WYKONAWCZY NR RE.3161.1.4.2014 8/2014 DOT. 10007, 2014-02-27, PREZYDENT MIASTA LEGIONOWO; 271-273 <i>(wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./WA1L/00000044/16/001, 2016-01-04 13:11:15, 2016-01-20-12.24.27.235767, NIE, 247-249 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i></p>
23	<p>TYTUŁ WYKONAWCZY NR RE.3161.1.4.2014 22/2014 DOT. 10007, 2014-04-03, PREZYDENT MIASTA LEGIONOWO; 274-277 <i>(wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./WA1L/00000044/16/001, 2016-01-04 13:11:15, 2016-01-20-12.24.27.235767, NIE, 247-249 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i></p>
24	<p>TYTUŁ WYKONAWCZY NR RE.3161.1.4.2014 517/2014 DOT. 10007, 2014-09-11, PREZYDENT MIASTA LEGIONOWO; 278-280 <i>(wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./WA1L/00000044/16/001, 2016-01-04 13:11:15, 2016-01-20-12.24.27.235767, NIE, 247-249 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i></p>
25	<p>TYTUŁ WYKONAWCZY NR RE.3161.5.1.2015 286/2015 DOT. 10007, 2015-04-30, PREZYDENT MIASTA LEGIONOWO; 281-282 <i>(wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./WA1L/00000044/16/001, 2016-01-04 13:11:15, 2016-01-20-12.24.27.235767, NIE, 247-249 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i></p>
28	<p>TYTUŁ WYKONAWCZY, RE.3161.4.1.2012 461/2012, 2012-09-24, PREZYDENT MIASTA LEGIONOWO; 300-301 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./WA1L/00003434/17/001, 2017-04-04 10:11:00, 2017-07-19-10.57.47.521580, NIE, 297-298 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i></p>
29	<p>TYTUŁ WYKONAWCZY, RE.3161.5.1.2015 286/2015, 2015-04-30, PREZYDENT MIASTA LEGIONOWO; 304 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./WA1L/00003434/17/001, 2017-04-04 10:11:00, 2017-07-19-10.57.47.521580, NIE, 297-298 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i></p>
30	<p>TYTUŁ WYKONAWCZY, RE.3161.5.1.2015 412/2015, 2015-11-24, PREZYDENT MIASTA LEGIONOWO; 305 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./WA1L/00003434/17/001, 2017-04-04 10:11:00, 2017-07-19-10.57.47.521580, NIE, 297-298 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i></p>

31	<p>TYTUŁ WYKONAWCZY, RE.3161.5.1.2017 31/2017, 2017-03-07, PREZYDENT MIASTA LEGIONOWO; 306 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./WA1L/00003434/17/001, 2017-04-04 10:11:00, 2017-07-19-10.57.47.521580, NIE, 297-298 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i></p>
32	<p>TYTUŁ WYKONAWCZY, RE.3161.5.1.2017 375/2017, 2017-07-13, PREZYDENT MIASTA LEGIONOWO; 321 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./WA1L/00012736/17/001, 2017-11-16 11:02:00, 2018-03-12-10.43.30.466778, NIE, 318-319 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i></p>
33	<p>POSTANOWIENIE O ZABEZPIECZENIU MAJĄTKOWYM, PO II DS 98.2017, 2018-04-16, PROKURATOR PROKURATURY REJONOWEJ DEL. DO PROKURATURY OKRĘGOWEJ W WARSZAWIE; 336-337 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./WA1L/00004792/18/001, 2018-04-23 13:31:00, 2018-07-17-12.22.47.143612, NIE, 330-334 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i></p>

[Powrót](#)

Załącznik 3

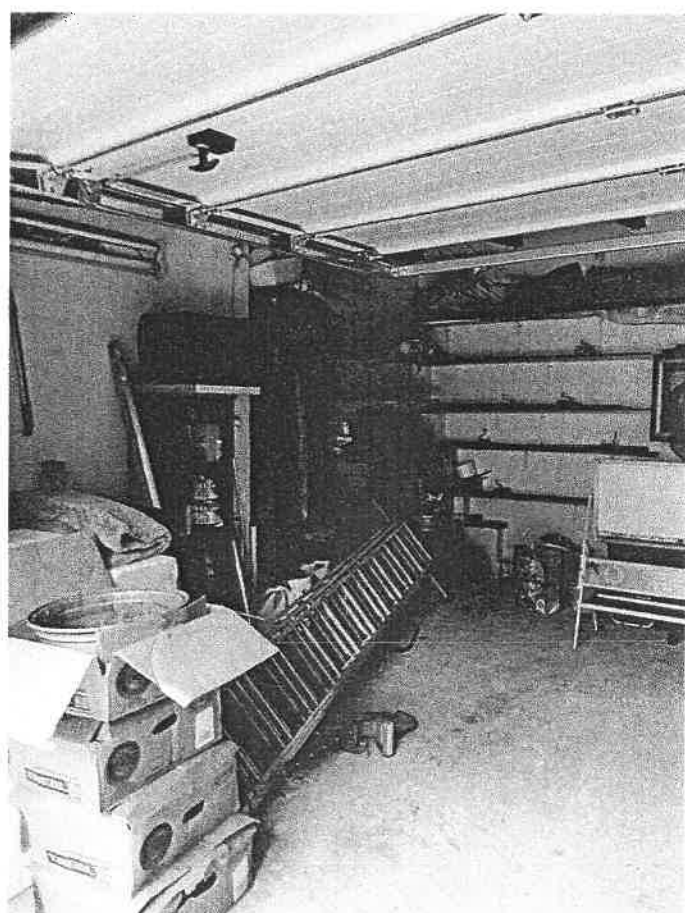
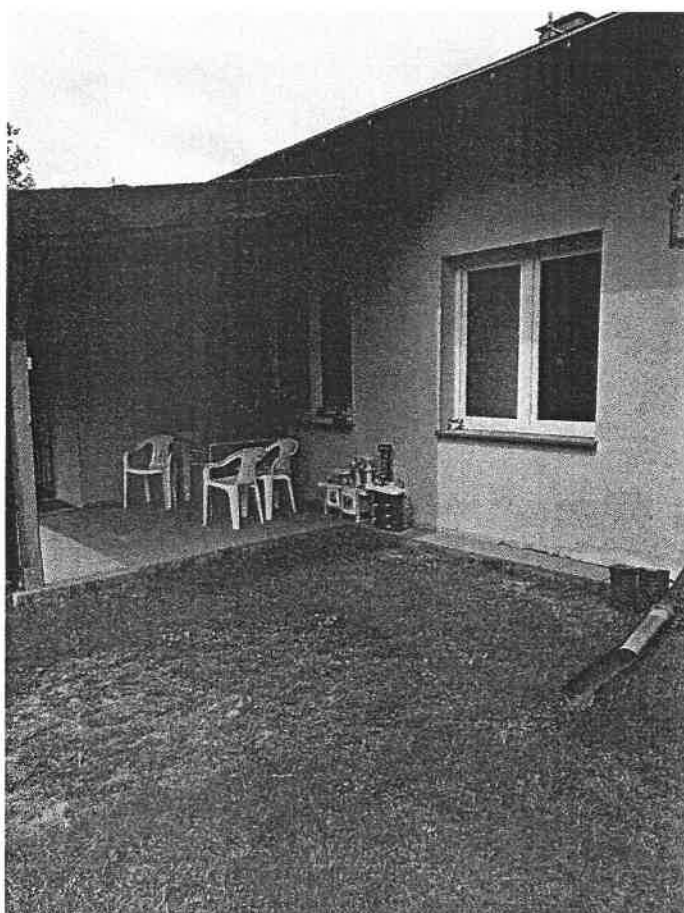
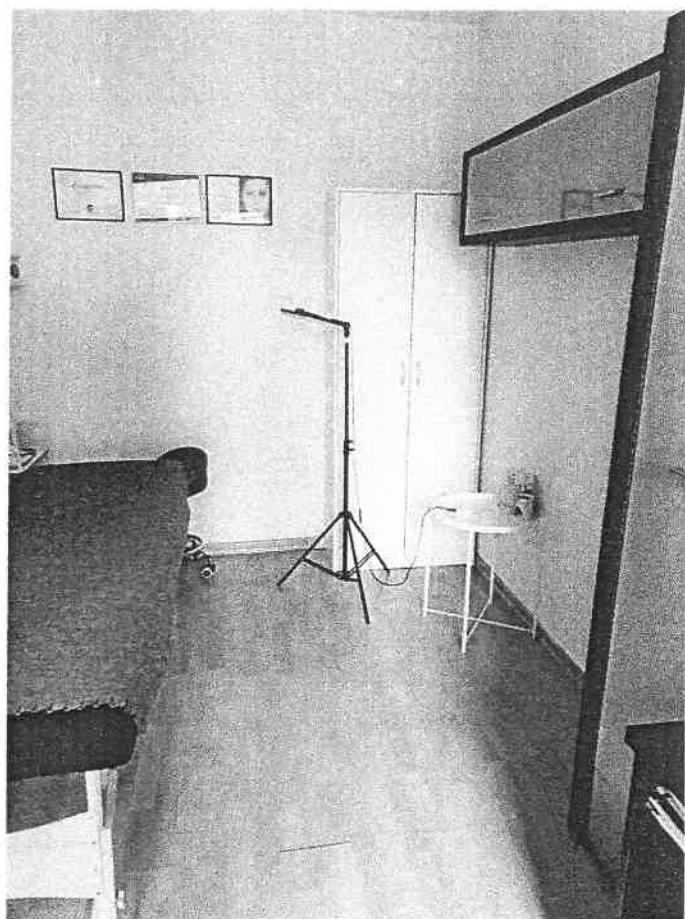
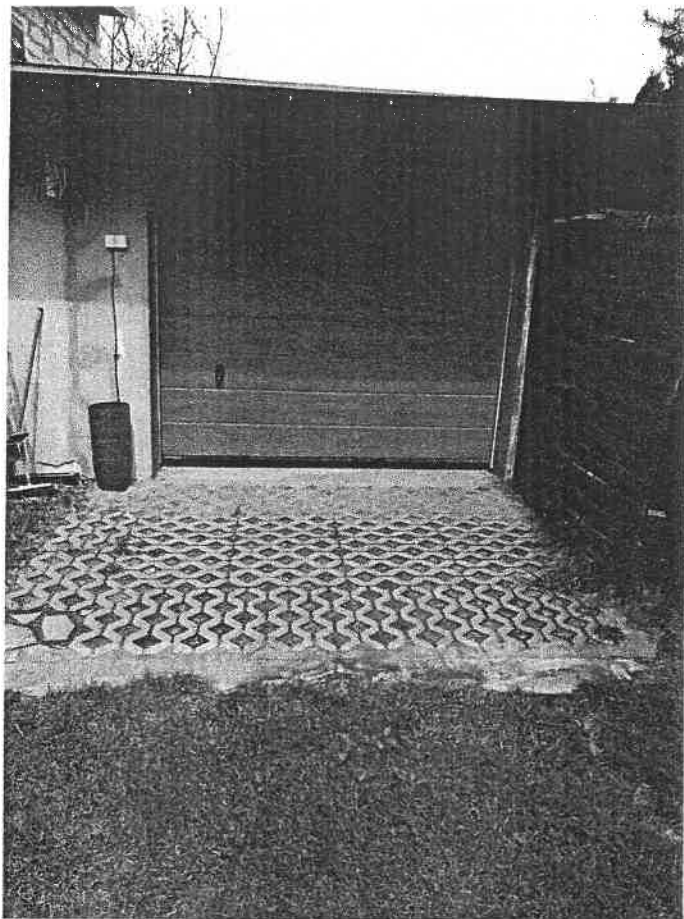


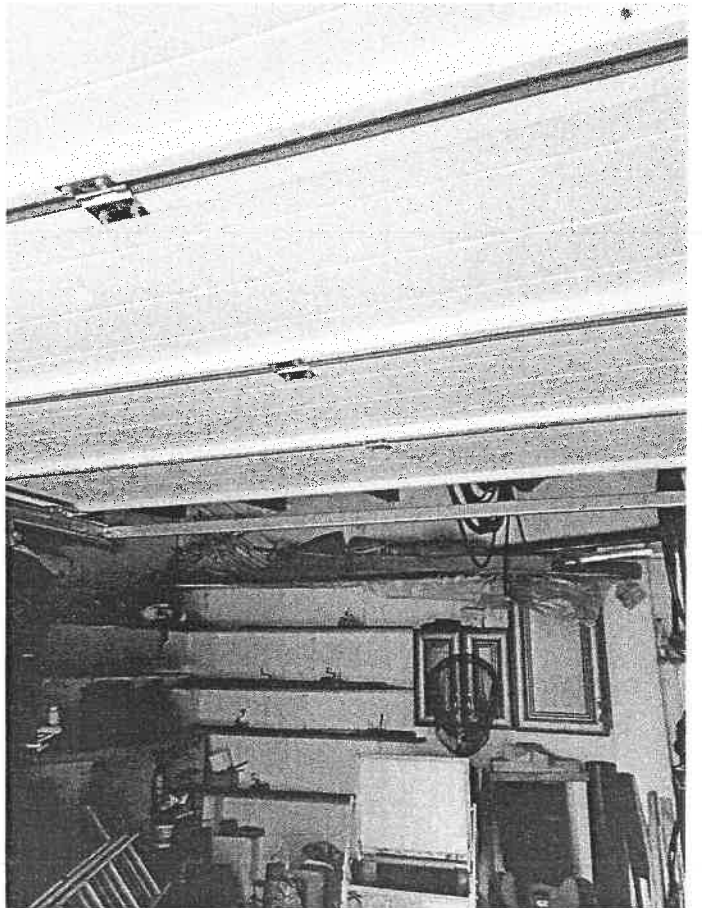
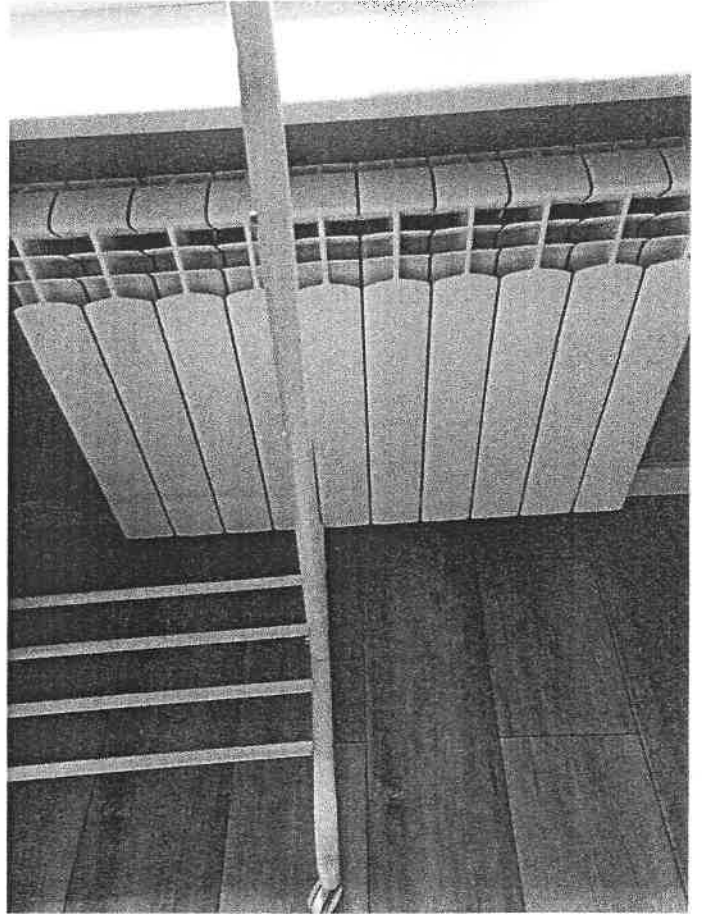
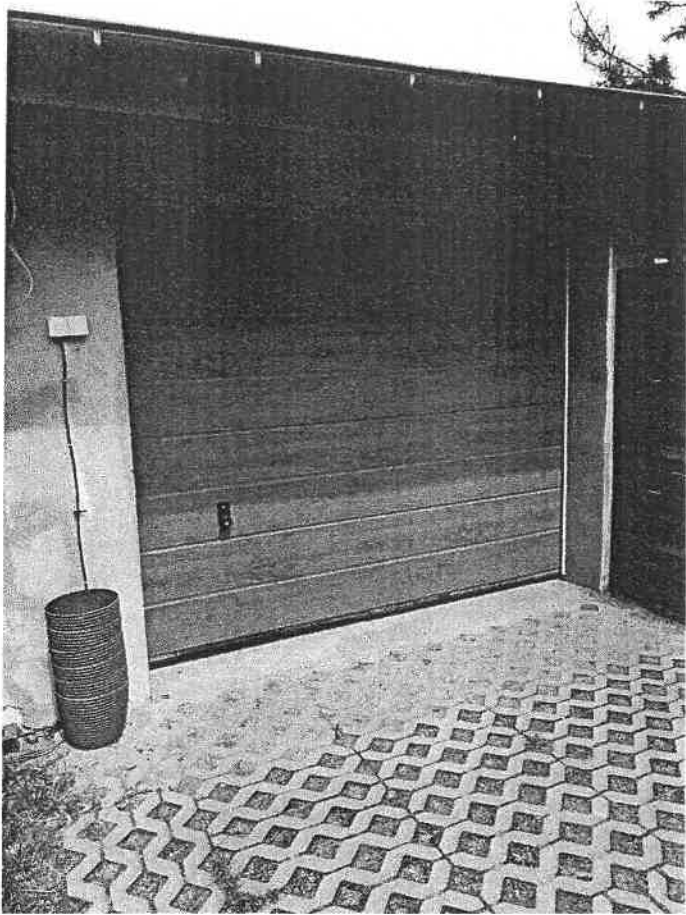


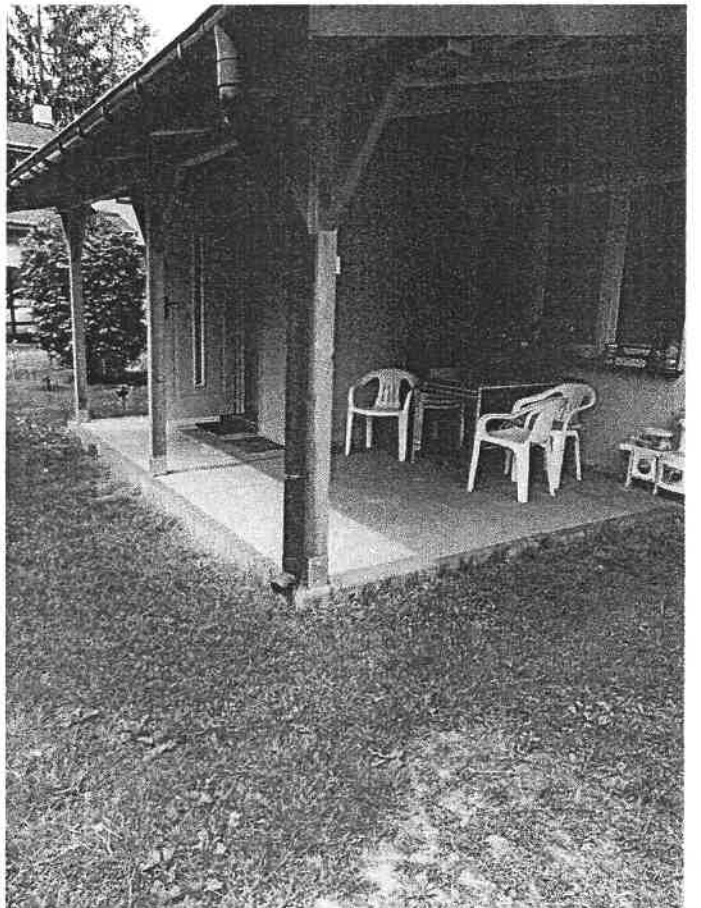
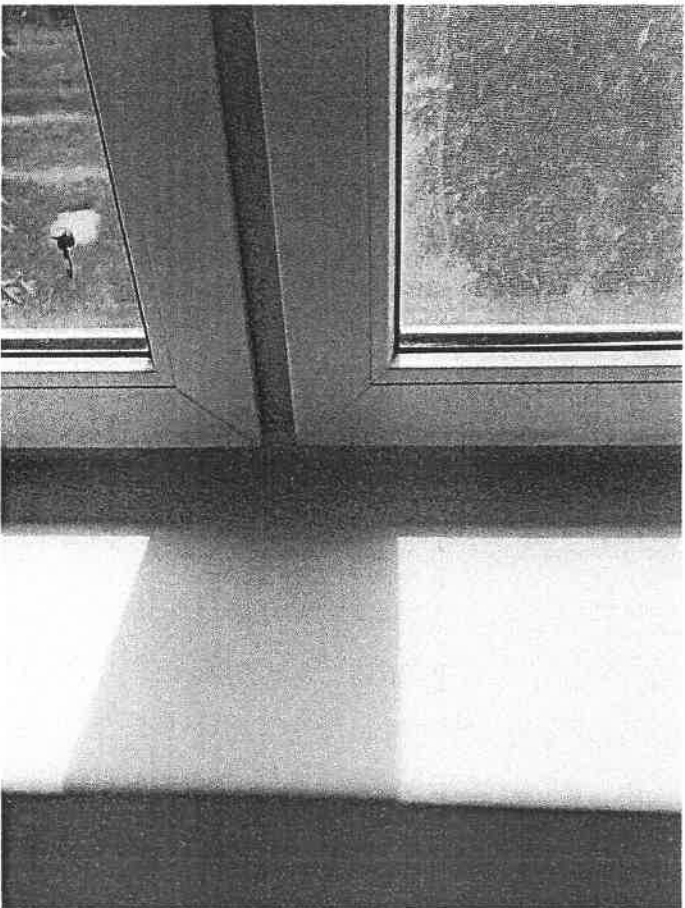
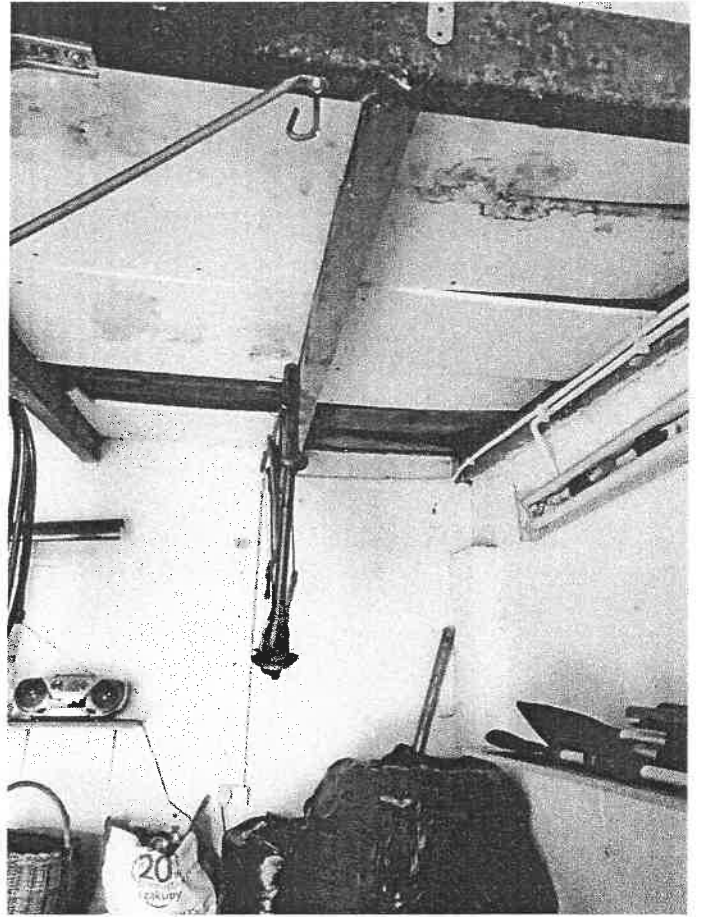
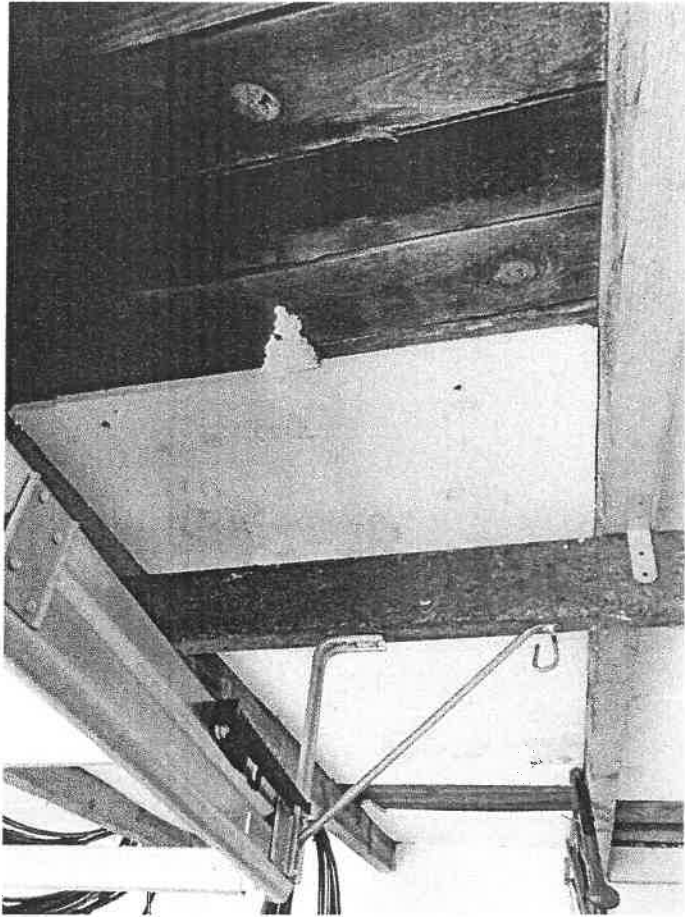


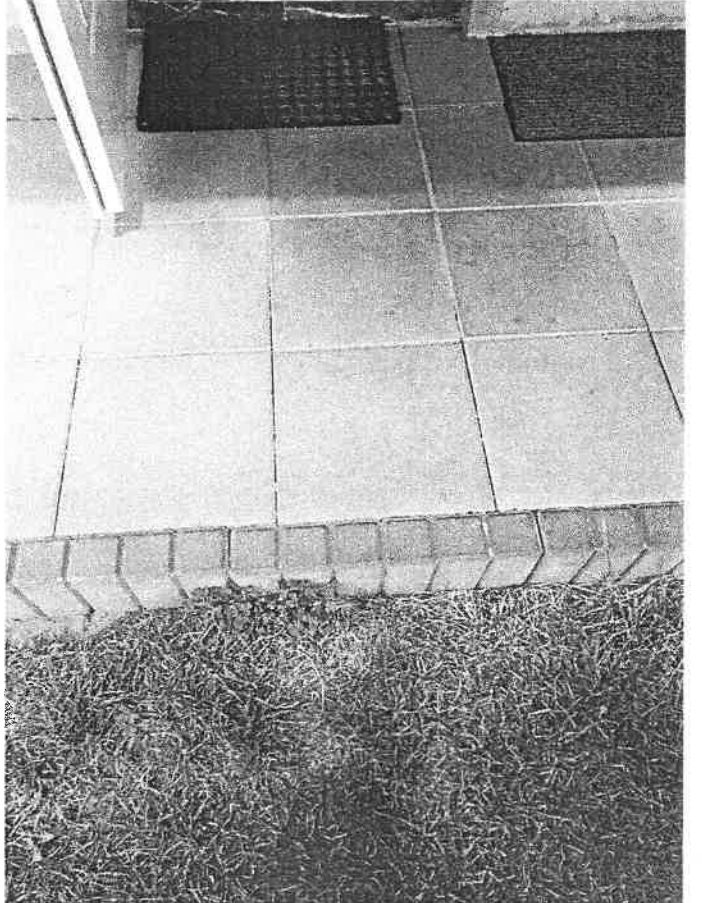
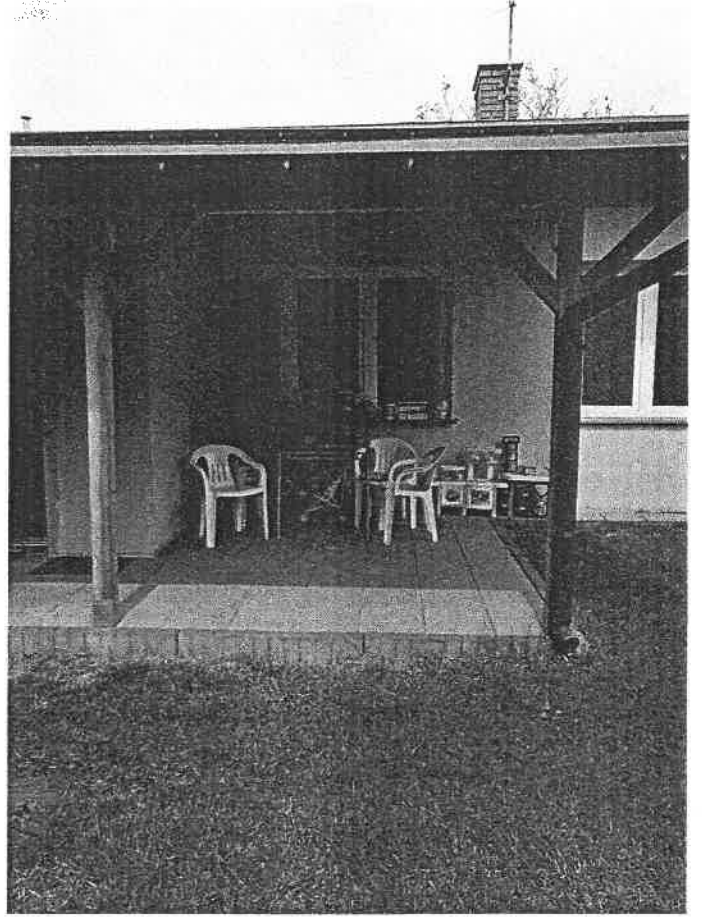


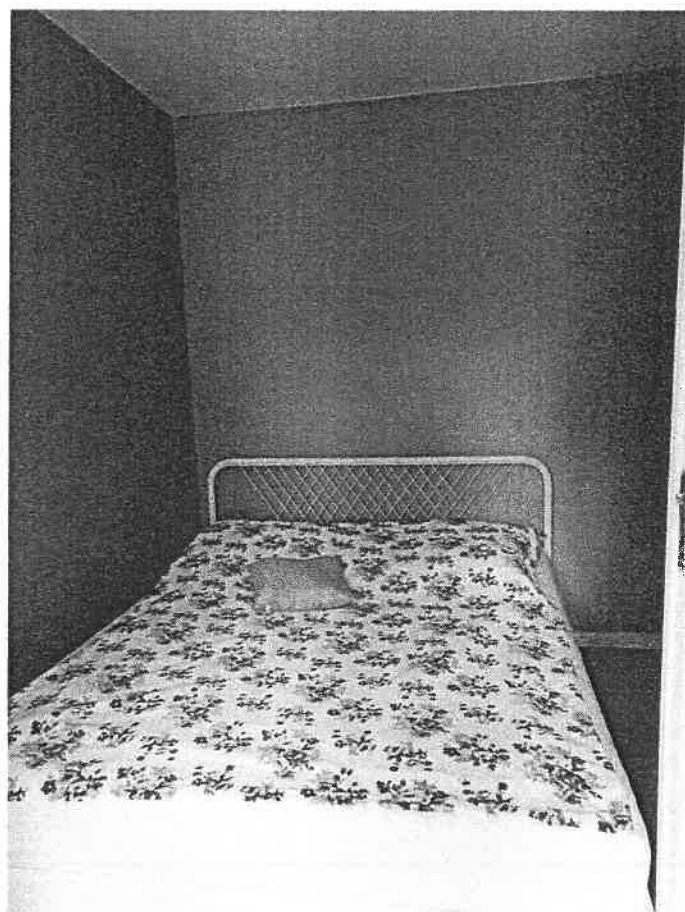
Załącznik 4

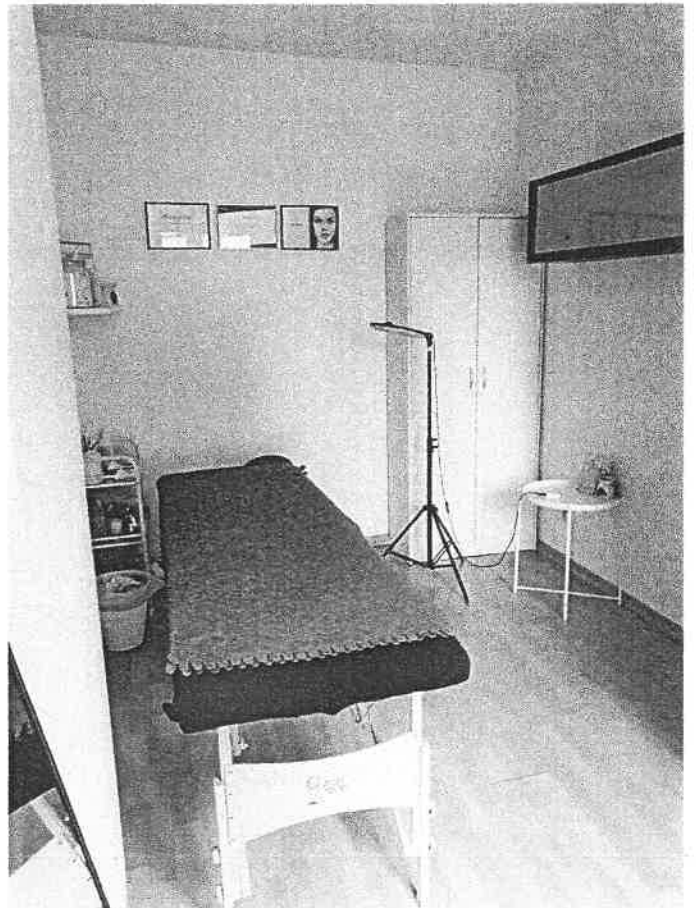
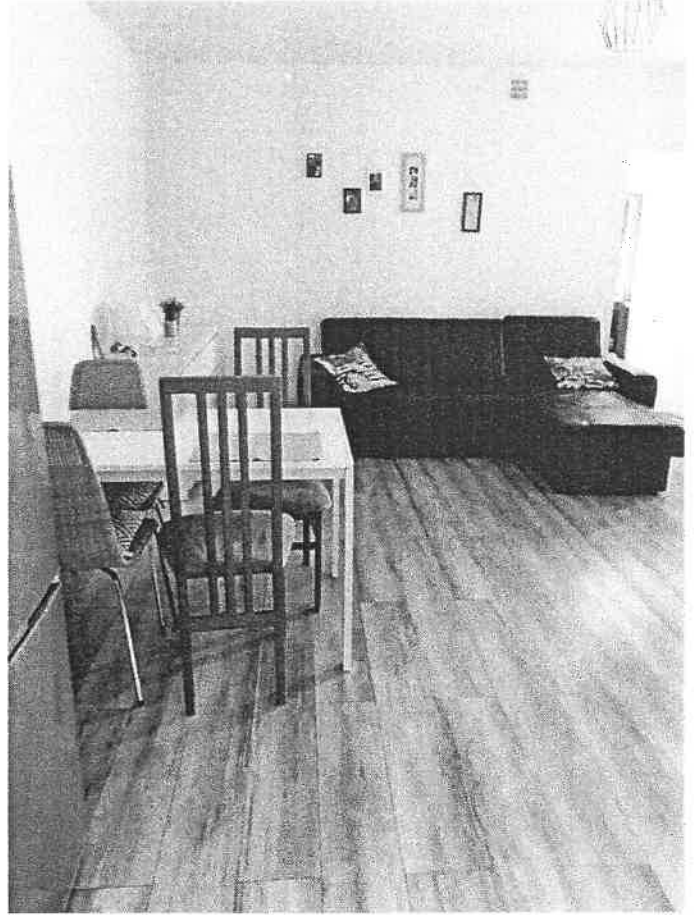


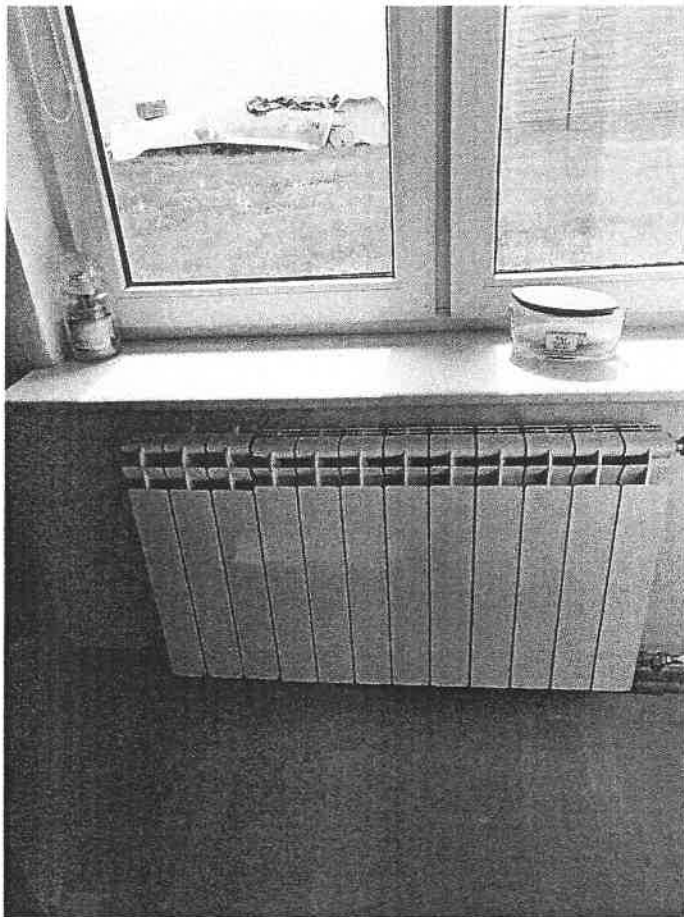


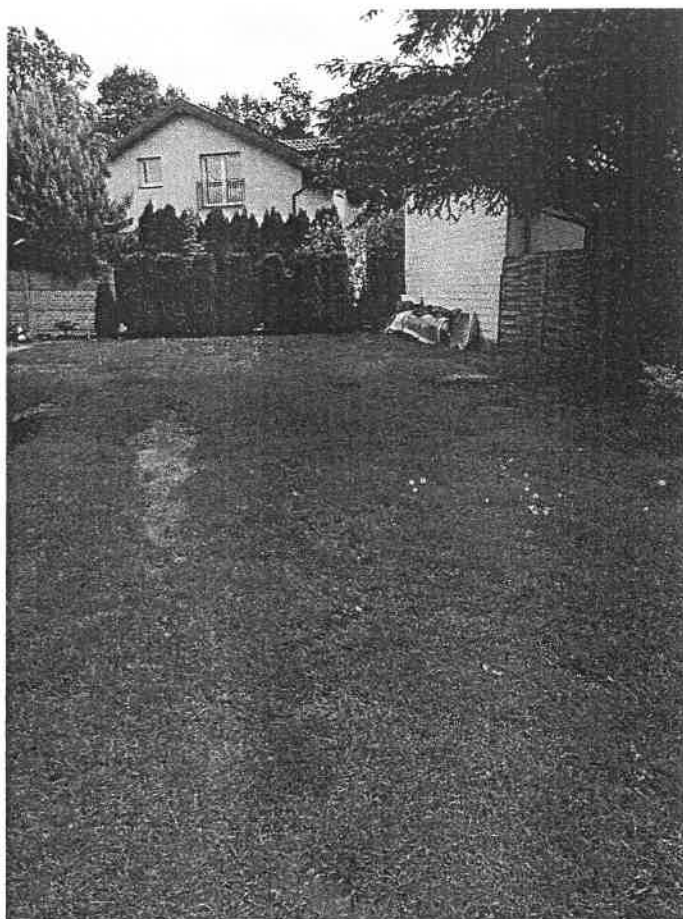














"COBANK"
DORADZTWO GOSPODARCZE
NOWE TECHNOLOGIE, LOGISTYKA
dr Jarosław Ciepał
05-804 Pruszków, ul. Dobra 18/63
NIP 534-101-25-96 REGON 011551740
tel. 608 679 693

OPERAT SZACUNKOWY

Rodzaj nieruchomości:

Udział w wysokości 1/2 w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem gospodarczym, stanowiącej działkę o nr ewid. 96/3 znajdującej się w obrębie Legionowie (obręb 0004), w powiecie legionowskim, w województwie mazowieckim. Dla nieruchomości księgę wieczystą o numerze WA1L/00049348/9 prowadzi Sąd Rejonowy w Legionowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

Wartość rynkowa udziału w wysokości 1/2 w prawie własności nieruchomości wynosi:
98 985 zł

słownie: dziewięćdziesiąt osiem tysięcy dziewięćset osiemdziesiąt pięć złotych.
w tym grunt:

35 703 zł

Wartość likwidacyjna udziału w wysokości 1/2 w prawie własności nieruchomości wynosi:
49 493 zł

słownie: czterdzieści dziewięć tysięcy czterysta dziewięćdziesiąt trzy złote.
w tym grunt:

17 852 zł



Pruszków, 04-06-2023 r.

Spis treści

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO.....	4
1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY.....	5
1.1. PRZEDMIOT WYCENY	5
1.2. ZAKRES WYCENY	5
2. CEL WYCENY.....	5
3. PODSTAWY FORMALNE, PRAWNE I MERYTORYCZNE WYCENY	5
3.1. PODSTAWY FORMALNE	5
3.2. PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE	5
3.3. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH	6
4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH PRZY WYKONYWANIU OPERATU SZACUNKOWEGO	6
5. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI.....	7
5.1. STAN PRAWNY	7
5.4. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI.....	9
5.4. STAN OTOCZENIA.....	10
6. PRZEZNACZENIE W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	11
7. OSZACOWANIE WARTOŚCI UDZIAŁU W WYSOKOŚCI 1/2 W PRAWIE WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ.....	12
7.1. WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLONEJ WARTOŚCI	12
7.2. WYBÓR PODEJŚCIA I METODY WYCENY	12
7.3. ZAŁOŻENIA OGÓLNE.....	12
7.4. RYNEK POWIERZCHNI USŁUGOWO-BIUROWYCH.....	13
7.5. OBLICZENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY.....	14
7.6. OKREŚLENIE STOPY KAPITALIZACJI (R)	15
7.7. OKREŚLENIE WYSOKOŚCI WYDATKÓW OPERACYJNYCH (W_o).....	16
7.8. OBLICZENIE DOCHODU OPERACYJNEGO NETTO (D_{on}).....	16
7.9. OBLICZENIE WARTOŚCI DOCHODOWEJ	18
8. OSZACOWANIE WARTOŚCI UDZIAŁU W WYSOKOŚCI 1/2 W PRAWIE WŁASNOŚCI GRUNTU NIEZABUDOWANEGO.....	19
8.1. WYBÓR PODEJŚCIA I METODY WYCENY	19
8.2. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU	20
8.3. OBLICZENIE ZAKRESU SUMY WSPÓŁCZYNNIKÓW KORYGUJĄCYCH (W_b ; W_g).....	22

8.2. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ GRUNTU.....	22
9. OSZACOWANIE WARTOŚCI LIKWIDACYJNEJ.....	24
10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA.....	27
ZAŁĄCZNIKI.....	27

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Opis nieruchomości	Rodzaj nieruchomości: Udział w wysokości 1/2 w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem gospodarczym, stanowiącej działkę o nr ewid. 96/3 znajdującej się w obrębie Legionowie (obręb 0004), w powiecie legionowskim, w województwie mazowieckim. Dla nieruchomości księgę wieczystą o numerze WA1L/00049348/9 prowadzi Sąd Rejonowy w Legionowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.
Zakres wyceny	Zakres wyceny obejmuje określenie wartości udziału w wysokości 1/2 w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej.
Cel wyceny	Celem wyceny jest ustalenie wartości udziału w wysokości 1/2 w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej do wykorzystania w postępowaniu upadłościowym.
Sposób określenia wartości	Nieruchomość: podejście dochodowe, metoda inwestycyjna, technika kapitalizacji prostej, w tym grunt: podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej.
Oszacowana wartość rynkowa	Wartość rynkowa udziału w wysokości 1/2 w prawie własności nieruchomości wynosi: 98 985 zł w tym grunt: 35 703 zł Wartość likwidacyjna udziału w wysokości 1/2 w prawie własności nieruchomości wynosi: 49 493 zł w tym grunt: 17 852 zł
Data sporządzenia operatu szacunkowego	04-06-2023 r.

Autor operatu

"BANK"
ZBIÓR GOSPODARCZE
TECHNOLOGIE, LOGISTYKA
i farostany Ciapał
Legionów, ul. Dobra 18/63
REGON 011551740
79 693



1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. PRZEDMIOT WYCENY

Udział w wysokości 1/2 w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem gospodarczym, stanowiącej działkę o nr ewid. 96/3 znajdującej się w obrębie Legionowie (obręb 0004), w powiecie legionowskim, w województwie mazowieckim.

Dla nieruchomości księgę wieczystą o numerze WA1L/00049348/9 prowadzi Sąd Rejonowy w Legionowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

1.2. ZAKRES WYCENY

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości udziału w wysokości 1/2 w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest ustalenie wartości udziału w wysokości 1/2 w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej do wykorzystania w postępowaniu upadłościowym.

3. PODSTAWY FORMALNE, PRAWNE I MERYTORYCZNE WYCENY

3.1. PODSTAWY FORMALNE

Umowa zlecenia wykonania operatu szacunkowego pomiędzy Syndykiem masy upadłości Grzegorza Łazarskiego w upadłości, 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 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.);
- Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. Nr 124, poz. 1361 z 2001 r. tekst jednolity);
- 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. z 2019 r., poz. 498, 912, 1495, 1655);

3.3. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

- Krajowe Standardy Wyceny Podstawowe Nr 1 i Nr 3 wraz z notami interpretacyjnymi oraz Krajowy Standard Wyceny Specjalistyczny Nr 3.
- Księga wieczysta nieruchomości lokalowej KW nr WA1L/00049348/9.
- Dane z ewidencji nieruchomości Starostwa Powiatowego w Legionowie.
- Uchwała Nr XLI/492/2001 Rady Miejskiej w Legionowie z dnia 10 października 2001 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Legionowa.
- Informacje uzyskane od Zamawiającego.
- Wizja lokalna.
- Własna baza danych o lokalnym rynku nieruchomości oraz aktualnych cenach rynkowych sprzedaży gruntów i lokali.

4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH PRZY WYKONYWANIU OPERATU SZACUNKOWEGO

- | | |
|--|---------------|
| 4.1. Data sporządzenia wyceny: | 04-06-2023 r. |
| 4.2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: | 04-06-2023 r. |
| 4.3. Data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny: | 04-06-2023 r. |
| 4.4. Data oględzin nieruchomości: | 18-05-2023 r. |

5. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1. STAN PRAWNY

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

Typ księgi wieczystej – nieruchomość gruntowa.

Dla nieruchomości księgę wieczystą o numerze WA1L/00049348/9 prowadzi Sąd Rejonowy w Legionowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

Dział I – O oznaczenie nieruchomości.

Nieruchomość położona jest w miejscowości Legionowo w powiecie legionowskim, w województwie mazowieckim i obejmuje działkę ewid. nr 96/3 o powierzchni 321,0000 m².

Dział I – SP – spis praw związanych z własnością.

1. Uprawnienia wynikające z prawa ujawnionego w Dziale III innej księgi wieczystej. WA1L/00002345/7..

Dział II – własność.

Właściciele nieruchomości:

1. Wioletta Małgorzata Fabiszewicz, udział 1/2,
2. Janusz Bembas, udział 1/2.

Dział III – prawa, roszczenia i ograniczenia.

1. Wpis o wszczęciu egzekucji. Wszczęcie egzekucji w sprawie z wniosku wierzyciela Moniki Bembas (Kmp 68/10) przeciwko dłużnikowi Januszowi Bembas przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Legionowie o egzekucję należności pieniężnej. Monika Bembas.
2. Wpis o przyłączeniu się do egzekucji. Przyłączenie się do egzekucji wierzyciela: Karolina Bembas, Gmina Legionowo - Ośrodek Pomocy Społecznej w sprawie Kmp 49/07 prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Legionowie - Adama Wujek przeciwko dłużnikowi Januszowi Bembas o egzekucję należności pieniężnej. Gmina Legionowo; Karolina Bembas.
3. Wpis o przyłączeniu się do egzekucji. Przyłączenie się do egzekucji wpisanej po numerem 1 wierzyciela Gminy Legionowo w sprawie Kmp 68/10 prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Legionowie - Adama Wujek przeciwko dłużnikowi Januszowi Bembas o egzekucję należności pieniężnej. Gmina Legionowo.
4. Inny wpis. Zakaz zbywania nieruchomości położonej w Legionowie przy ulicy Akacjowej 4 objętej niniejszą księgą wieczystą, wynikający z postanowienia Sądu Rejonowego w Legionowie

III Wydział rodzinny i nieletnich z dnia 17 grudnia 2012 roku, sygn. akt. III RC 413/12 (karty 156-157 akt).

6. Wpis o przyłączeniu się do egzekucji. Przyłączenie się do egzekucji wierzyciela; w sprawie Km 689/14 - Deutsches Buero Grunde Karte E. V, prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Legionowie - Adama Wujek, przeciwko dłużnikowi Januszowi Bembas o egzekucję należności pieniężnej.

7. Wpis o przyłączeniu się do egzekucji. Przyłączenie się do egzekucji wierzyciela; w sprawie Km 1585/15- Deutsches Buero Grudne Karte E. V, prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Legionowie - Adama Wujek, przeciwko dłużnikowi Januszowi Bembas o egzekucję należności pieniężnej z 1/2 części nieruchomości stanowiącej własność dłużnika.

8. Ostrzeżenie. Ostrzeżenie o niezgodności treści księgi z rzeczywistym stanem prawnym. Niezgodność wynika z przysądzenia własności przysługującego Januszowi Bembasowi udziału wynoszącego 1/2 część nieruchomości stanowiącej działkę nr 96/3 o obszarze 321 m², na rzecz Grzegorza Łazarskiego. przedmiot wykonywania: udział we współwłasności nieruchomości wynoszący 1/2 część wpisany pod numerem 2. Grzegorz Łazarski.

9. Inny wpis. Przyłączenie się do egzekucji z 1/2 części nieruchomości stanowiącej udział należący do Wioletty Fabisiewicz, przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Legionowie Witolda Drobieckiego w sprawie Km 1840/20, prowadzonej z wniosku wierzyciela Prokura Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty przeciwko dłużnikowi Wioletta Fabisiewicz.

Dział IV – hipoteka.

2. Hipoteka przymusowa w wysokości 3 182,85 zł. Wierzyciel hipoteczny: Gmina Miejska Legionowo.

3. Hipoteka przymusowa w wysokości 1 597,50 zł. Wierzyciel hipoteczny: Gmina Miejska Legionowo.

4. Hipoteka przymusowa w wysokości 425,40 zł. Wierzyciel hipoteczny: Gmina Miejska Legionowo.

5. Hipoteka przymusowa w wysokości 32 500,00 zł. Wierzyciel hipoteczny: Skarb Państwa - Prokurator Okręgowy w Warszawie.

5.4. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI

Wyceniana nieruchomość zlokalizowana jest w Legionowie, w powiecie legionowskim w województwie mazowieckim, przy drodze lokalnej – ul. Akacyjowej.

Nieruchomość znajduje się w północno-zachodniej części miejscowości, w odległości ok. 1,5 km od centrum, po północnej stronie linii kolejowej, w odległości ok. 200 m od stacji kolejowej „Legionowo Przystanek”.

Najbliższe otoczenie nieruchomości stanowią nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi z dużą ilością zadrzewień. Przeciętny dostęp do placówek handlowych i usług oraz służby zdrowia i urzędów.

Działka nr 96/3 stanowi północną część posesji oznaczonej numerem adresowym ul. Akacyjowa 4 i jest zlokalizowana w odległości ok. 30 m od skraju ulicy. Dostęp do nieruchomości drogą wewnętrzną o nawierzchni utwardzonej kostką granitową, stanowiącej wschodnią część działki 96/4, na której ustanowiono prawo nieodpłatnej służebności gruntowej przejazdu i przechodu o szerokości 5 m przez działkę nr ew.96/4 na rzecz każdorazowych właścicieli działki nr ew.96/3 - stosownie do treści paragrafu 6 aktu z dnia 05-07/2007 Rep A Nr 6110/2007.

Przedmiotowa działka ma kształt zbliżony do kwadratu i jest zabudowana dwoma murowanymi, niepodpiwniczonymi, parterowymi budynkami gospodarczymi o łącznej powierzchni użytkowej ok. 88 m², posadowionymi w ostrej granicy z działką sąsiadującą od strony zachodnie (dz. 96/1).

W chwili wyceny, budynki zostały zaadaptowane na pełnienia funkcji mieszkalnej z garażem.

Konstrukcja:

- Fundamenty - betonowe wylewane na mokro,
- Ściany - murowane z pustaków żuźlowych,
- Ścianki działowe - siporeks,
- Posadzki - betonowe,
- Okna - PCV,
- Dach - konstrukcja drewniana, ocieplona, papa na lepiku x2,
- Drzwi - drewniane,

Tynki - wapienno-piaskowe,

Wrota garażowe składane.

Przy budynku znajduje się weranda konstrukcji drewnianej z posadzką betonową wyłożoną terakotą. W budynku znajduje się instalacja wodna zasilana poprzez hydrofor z własnej studni.

Zrzut ścieków do szamba znajdującego się na sąsiedniej posesji. Energia elektryczna z instalacji

wspólnej sąsiedniego budynku, z własnym olicznikowaniem. Ogrzewanie budynku za pomocą kaloryferów zasilanych z kotłowni gazowej sąsiedniego budynku.

W budynku znajdują się wydzielone pomieszczenia: salon z kuchnią, sypialnia, pokój, łazienka z wc.

Budynek w obecnym stanie adaptacyjnym może w przyszłości być wykorzystywany zgodnie z przeznaczeniem wynikającym z ewidencji gruntów i budynków, jako budynek niemieszkalny. W celu zachowania obecnego stanu, może pełnić rolę obiektu o przeznaczeniu na cele biurowo-usługowe.

5.4. STAN OTOCZENIA

Legionowo to miasto w województwie mazowieckim, siedziba powiatu legionowskiego, położone w Kotlinie Warszawskiej, w odległości ok. 22 km na północ od centrum stolicy. Miasto należy do aglomeracji warszawskiej. W latach 1975–1998 należało administracyjnie do województwa stołecznego warszawskiego.

Legionowo leży na szlakach komunikacyjnych łączących Warszawę z Gdańskiem (Linia kolejowa nr 9) i Pojezierzem Mazurskim (droga krajowa nr 61). 7 km dzieli miasto od Jeziora Zegrzyńskiego – m.in. miejsca wypoczynku mieszkańców Warszawy i okolic. Znajduje się w centrum województwa mazowieckiego.

Legionowo jest szóstym pod względem liczby mieszkańców miastem województwa mazowieckiego (po Warszawie, Radomiu, Płocku, Siedlcach i Pruszkowie) oraz pierwszym w Polsce pod względem gęstości zaludnienia.

6. PRZEZNACZENIE W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu przeznaczenie ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Na dzień wyceny obszar, na którym położona jest nieruchomość, jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Legionowa (Uchwała Nr XLI/492/2001 Rady Miejskiej w Legionowie z dnia 10 października 2001 r.).

Zgodnie z rysunkiem Planu działka przedmiotowa nieruchomość znajduje się na terenach mieszkalnictwa jednorodzinnego oznaczonych symbolem „C-11 MN 1”.

7. OSZACOWANIE WARTOŚCI UDZIAŁU W WYSOKOŚCI 1/2 W PRAWIE WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ

7.1. WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLONEJ WARTOŚCI

Oszacowano określoną w Krajowym Standardzie Wyceny Podstawowym 1 wartość rynkową przedmiotu wyceny dla najbardziej prawdopodobnego 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.

Biorąc pod uwagę, iż z przeprowadzonej analizy wynika, że wyceniana nieruchomość jest i będzie nadal 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 aktualnego sposobu użytkowania.

7.2. WYBÓR PODEJŚCIA I METODY WYCENY

Na lokalnym rynku nie znaleziono transakcji kupna – sprzedaży nieruchomości podobnej do szacowanej – nie było zatem możliwości zastosowania podejścia porównawczego.

Szacowana nieruchomość może przynosić dochód z czynszów najmu. Potencjalny nabywca nieruchomości może być zainteresowany nabyciem prawa do dochodu z nieruchomości. Wycena została dokonana przy podejściu dochodowym, metodzie inwestycyjnej, technice kapitalizacji prostej.

7.3. ZAŁOŻENIA OGÓLNE

Wyceniana nieruchomość, z uwagi na jej aktualny stan zagospodarowania, może być nieruchomością komercyjną obejmującą grunt z budynkiem usługowo-biurowym. Na lokalnym rynku nie znaleziono transakcji kupna – sprzedaży podobnych nieruchomości, w związku z czym

przy oszacowaniu nieruchomości wykorzystano podejście dochodowe, metodę inwestycyjną, technikę kapitalizacji prostej.

W celu oszacowania wartości nieruchomości przeprowadzono analizę ofert wynajmu powierzchni usługowo-biurowych na obszarze Legionowa. Wobec relatywnie krótkiego okresu badania i braku wyraźnych tendencji zmiany cen ofertowych, nie dokonywano korekty czynszów najmu funkcją trendu.

7.4. RYNEK POWIERZCHNI USŁUGOWO-BIUROWYCH

Z przeprowadzonej analizy ofert wynajmu powierzchni usługowo-biurowych wynika, że w analizowanym okresie na lokalnym rynku wystąpiło kilkadziesiąt ofert najmu na podobne powierzchnie. Po przeanalizowaniu ofert odrzucono oferty odbiegające skrajnie cenowo oraz oferty najmu lokali w istotny sposób różniące się od standardu lokalu wycenianego. Dane o ofertach najmu powierzchni usługowo-biurowych przyjęte do analizy przedstawiono w poniższej tabeli (zob. tabela 7.4.1).

Tabela 7.4.1. Ceny ofertowe czynszów najmu powierzchni usługowo-biurowych przyjęte do analizy

Lp.	Miejscowość	Powierzchnia [m ²]	Czynsz za m-c [zł]	Czynsz za m-c [zł/1 m ²]
1	Legionowo	120,00	4 200,00	35,00
2	Legionowo	208,00	7 700,00	37,02
3	Legionowo	45,00	1 680,00	37,33
4	Legionowo	74,00	1 750,00	23,65
5	Legionowo	90,00	3 360,00	37,33
6	Legionowo	300,00	10 500,00	35,00
7	Legionowo	215,00	7 700,00	35,81
8	Legionowo	210,00	6 300,00	30,00
9	Legionowo	150,00	6 930,00	46,20
10	Legionowo	75,00	3 493,00	46,57
11	Legionowo	90,00	2 800,00	31,11
		średnia		35,91
		min		23,65
		max		46,57

7.5. OBLICZENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY

Zgodnie z zasadami określania wartości rynkowej nieruchomości użytkowych do wyceny szacowanej nieruchomości zastosowano sposób oszacowania używany przy wycenie nieruchomości, których wartość zależy od generowania dochodu.

W związku z powyższym wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości określono w podejściu dochodowym, metodą inwestycyjną, techniką kapitalizacji prostej przy następujących założeniach:

- wysokość stawek czynszu za wynajem powierzchni biurowej odzwierciedla cechy rynkowe,
- poziom % rocznych wydatków operacyjnych określono na podstawie badania rynku;
- stopień wykorzystania wynajmowanej powierzchni określono na 70% ($K_p = 0,80$);
- stopa kapitalizacji określona została na podstawie analizy rentowności inwestycji na rynku kapitałowym z uwzględnieniem ryzyka inwestycji na rynku nieruchomości;
- w najbliższych latach stawka czynszowa za tego rodzaju nieruchomości będzie stabilna;
- ze względu na swoje uwarunkowania funkcjonalno-techniczne oraz położenie wyceniana nieruchomość nie zmieni swojego przeznaczenia i będzie w stanie generować dochody czynszowe na podobnym poziomie przez najbliższe lata.

Wartość rynkową nieruchomości obliczono korzystając ze wzoru:

$$V = D_{on} : R$$

gdzie:

V - wartość rynkowa nieruchomości;

D_{on} - roczny dochód operacyjny netto uzyskiwany z nieruchomości

R - stopa kapitalizacji

7.6. OKREŚLENIE STOPY KAPITALIZACJI (R)

Dla potrzeb niniejszej wyceny należy ustalić stopę kapitalizacji.

Stopa kapitalizacji wyraża koszt kapitału, który angażuje się w przedsięwzięcie oraz towarzyszące mu ryzyko. Stopę kapitalizacji oblicza się ze wzoru:

$$R = r_b + p_r$$

gdzie:

R – stopa kapitalizacji

r_b – stopa zwrotu z inwestycji wolna od ryzyka (stopa bazowa)

p_r – premia za ryzyko

przy czym stopę zwrotu z inwestycji wolną od ryzyka wylicza się jako stopę realną z wzoru:

$$r_b = \frac{1 + r_n}{1 + r_i} - 1$$

gdzie:

r_n – nominalna stopa oprocentowania długoterminowych obligacji skarbowych

r_i – stopa inflacji

Aktualna stopa oprocentowania inwestycji nieryzykownych (obligacje 10-letnie Skarbu państwa) wynosi 7,25%. Roczna stopa inflacji w maju 2023 r. wynosiła 13,00%.

Ustalenie stopy zwrotu z inwestycji wolnej od ryzyka przeprowadzono jak poniżej:

Wyszczególnienie	%
r_n	7,25%
r_i	13,00%
r_b	-5,09%

Ryzyko rynkowe uzależnione jest od sytuacji gospodarczej w kraju i na świecie. Wyraża ono średnią premię za ryzyko prowadzenia działalności gospodarczej (w odróżnieniu od lokowania środków w bezpieczne inwestycje, np. obligacje skarbowe). Premia za ryzyko uzależniona jest od poziomu rozwoju gospodarczego kraju i koniunktury gospodarczej.

Wyrazem aktualnej premii za ryzyko może być średnia rentowność kapitału własnego w gospodarce podawana na półrocze i koniec roku w opracowaniach GUS (Wyniki finansowe podmiotów gospodarczych, GUS, Informacje i Opracowania Statystyczne) oraz dostępne analizy bieżące. Na podstawie dostępnych danych oraz po uwzględnieniu ogólnie trudnego rynku nieruchomości i aktualnej sytuacji makroekonomicznej można przyjąć, że aktualna premia za ryzyko zewnętrzne (r_z) kształtuje się na poziomie ok. 16,00%.

A zatem stopa kapitalizacji została wyliczona metodą sumowania następująco:

$$R = -5,09\% + 16,00\% = 10,91\%$$

7.7. OKREŚLENIE WYSOKOŚCI WYDATKÓW OPERACYJNYCH (W_o)

Poziom rocznych wydatków operacyjnych W_o określono na podstawie danych szacowanych nieruchomości i stawek rynkowych podatków i opłat. Z przeprowadzonych wyliczeń przedstawionych poniżej wynika, że wskaźnik rocznych wydatków operacyjnych ($W_o/Edb \cdot 100\%$) dla szacowanej nieruchomości kształtuje się na poziomie ok. 28,81% Edb.

Określenie W_o dla szacowanych nieruchomości

Wydatki operacyjne	pow. w m ² , wart. pocz. w zł	stawka w zł/m ²	kwota zł
podatek od nieruchomości - grunt	302,70	1,06	320,86
podatek od nieruchomości - budynek	88,00	26,72	2 351,36
zarząd (5% EDB)		5,00%	1 516,93
dozór i konserwacje (10% EDB)		10,00%	3 033,85
ubezpieczenie (5%)			1 516,93
			8 739,93

7.8. OBLICZENIE DOCHODU OPERACYJNEGO NETTO (D_{ON})

Potencjalny roczny dochód brutto (P_{db}) możliwy do uzyskania z nieruchomości wyliczono na podstawie poniższego wzoru:

$$P_{db} = P \cdot S \cdot I2 \text{ mies.}$$

gdzie:

P - powierzchnia obiektu;

S - jednostkowa stawka czynszu;

Efektywny roczny dochód brutto (E_{db}) możliwy do osiągnięcia z nieruchomości wyliczono na podstawie poniższego wzoru:

$$E_{db} = P \cdot S \cdot K_p \cdot 12 \text{ mies.}$$

gdzie:

P - powierzchnia obiektu;

S - jednostkowa stawka czynszu;

K_p - współczynnik wykorzystania powierzchni obiektu.

Roczny dochód operacyjny netto (D_{on}) możliwy do osiągnięcia z nieruchomości wyliczono na podstawie poniższego wzoru:

$$D_{on} = E_{db} - W_o$$

gdzie:

D_{on} - roczny dochód operacyjny netto;

E_{db} - efektywny roczny dochód brutto;

W_o - roczne wydatki operacyjne.

Wyniki obliczeń przedstawiono poniżej.

Wyszczególnienie	zł, m ² , %
P: Powierzchnie do wynajmu	
a) usługowo-biurowa	88,00
S: Stawka czynszu (za 1 m ²)	
a) usługowo-biurowa	35,91
Liczba miesięcy w roku	12
Pdb: Potencjalny dochód brutto razem (zł)	
a) usługowo-biurowa	37 923,16
K_p : Współczynnik wykorzystania powierzchni (%)	80,00%
Edb: Efektywny dochód brutto razem (zł)	30 338,53
W_o : Wydatki operacyjne (zł)	8 739,93
Don: Łączny dochód operacyjny netto (zł)	21 598,60

7.9. OBLICZENIE WARTOŚCI DOCHODOWEJ

Wartość udziału w wysokości 1/2 w prawie własności nieruchomości zabudowanej wynosi:

$$V = D_{on} : R$$

$$V = 21\,598,60 \text{ zł} : 10,91\% \text{ (1/2)} \approx 98\,985 \text{ zł}$$

słownie: dziewięćdziesiąt osiem tysięcy dziewięćset osiemdziesiąt pięć złotych.

8. OSZACOWANIE WARTOŚCI UDZIAŁU W WYSOKOŚCI 1/2 W PRAWIE WŁASNOŚCI GRUNTU NIEZABUDOWANEGO

8.1. WYBÓR PODEJŚCIA I METODY WYCENY

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

Cecha	Ocena	Opis
Położenie, atrakcyjność lokalizacji	Dobra	Blisko centrum miejscowości, przy ulicach głównych, dobre skomunikowanie z centrum.
	Przeciętna	Średnia odległość od centrum miejscowości, przy ulicach lokalnych, przeciętne skomunikowanie z centrum.
	Słaba	Znaczna odległość od centrum miejscowości, przy ulicach lokalnych, utrudnione skomunikowanie z centrum.
Sąsiedztwo i otoczenie	Dobra	Tereny zabudowane budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi
	Przeciętna	Tereny zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi,
	Słaba	Tereny niezabudowane, znaczne oddalenie od zabudowy mieszkaniowej
Możliwości inwestycyjne	Dobra	Brak cech niekorzystnych
	Przeciętna	Ograniczenia wynikające z charakteru nieruchomości wynikające z planu zagospodarowania
	Słaba	Cechy wykluczające racjonalne wykorzystanie powierzchni nieruchomości
Kształt i powierzchnia działki	Dobra	Powierzchnia powyżej 1000 m ² , kształt regularny
	Przeciętna	Powierzchnia od 200 do 1000 m ² , kształt regularny w miarę symetryczny pozwalający na racjonalne zagospodarowanie powierzchni
	Słaba	Powierzchnia do 200 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.

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

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

8.2. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU

Dla potrzeb wyceny nieruchomości przeprowadzono analizę rynku cen nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, na lokalnym rynku Legionowa w latach 2022-2023.

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

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

Wśród wspomnianych transakcji znalazły się transakcje w jaskrawy sposób odbiegające od cen rynkowych. W wyniku oceny wiarygodności i przydatności do przeprowadzenia wyceny nieruchomości przy podejściu porównawczym przyjęto (po odrzuceniu cen skrajnie niskich lub wysokich) zbiór 11 transakcji gruntami niezabudowanymi (zob. tablica 8.2.1).

Tablica 8.2.1. Transakcje gruntami niezabudowanymi przyjęte do porównań

Lp.	Nr dokumentu	Data transakcji	Obręb	Nr działki	Wartość [zł]	Powierzch. [m ²]	Wartość za 1 m ² [zł]
1	1902/2023	05.04.2023	0055	9	763 800,00	2 122,00	359,94
2	2375/2023	31.03.2023	0022	46/3	250 000,00	846,00	295,51
3	1650/2023	10.02.2023	0001	25	575 000,00	1 498,00	383,85
4	7020/2022	14.12.2022	0017	59, 60	1 150 000,00	3 591,00	320,25
5	5064/2022	06.10.2022	0041	22/2	287 500,00	1 420,00	202,46
6	2810/2022	25.07.2022	0055	70	155 750,00	1 195,00	130,33
7	5353/2022	15.07.2022	0001	82	235 772,00	1 450,00	162,60
8	3354/2022	20.07.2022	0055	80	385 280,00	1 204,00	320,00
9	3478/2022	28.06.2022	0005	58	390 000,00	1 496,00	260,70
10	2490/2022	22.03.2022	0069	34/18, 34/32	341 110,00	1 050,00	324,87
11	574/2022	14.02.2022	0039	17, 18, 19/2	290 000,00	2 524,00	114,90

8.3. OBLICZENIE ZAKRESU SUMY WSPÓŁCZYNNIKÓW KORYGUJĄCYCH (W_d ; W_g)

$$C_{\max} = 383,85 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\min} = 114,90 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\text{śr}} = 261,40 \text{ zł/m}^2$$

$$W_d = C_{\min}/C_{\text{śr}} = 0,440$$

$$W_g = C_{\max}/C_{\text{śr}} = 1,468$$

Charakterystyka wycenianej nieruchomości.

Lp.	Cechy rynkowe	Opis nieruchomości	Ocena
1.	Położenie, atrakcyjność lokalizacji	Nieruchomość znajduje się w północno-zachodniej części miejscowości, w odległości ok. 1,5 km od centrum, po północnej stronie linii kolejowej, w odległości ok. 200 m od stacji kolejowej „Legionowo Przystanek”. Przeciętny dostęp do placówek handlowych i usług oraz służby zdrowia i urzędów.	przeciętna
2.	Sąsiedztwo i otoczenie	Najbliższe otoczenie nieruchomości stanowią nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi z dużą ilością zadrzewień.	przeciętna
3.	Możliwości zagospodarowania	Nieruchomość zabudowana w stopniu wykluczającym inny sposób zagospodarowania powierzchni.	słaba
4	Powierzchnia i kształt	321 m ² , kształt zbliżony do kwadratu.	przeciętna

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%	0,132	0,441	0,286
Sąsiedztwo i otoczenie	30%	0,132	0,441	0,286
Możliwości inwestycyjne	20%	0,088	0,294	0,088
Powierzchnia i kształt	20%	0,088	0,294	0,191
Razem	100%	0,440	1,468	0,851

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 udziału w wysokości 1/2 w prawie własności gruntu wynosi:

$$W_{RG} = 261,40 \text{ zł/m}^2 \cdot 0,851 \cdot 321,00 \text{ m}^2 \cdot 1/2 = 35\,703,45 \text{ zł}$$

35 703 zł

słownie: trzydzieści pięć tysięcy siedemset trzy złote.

9. OSZACOWANIE WARTOŚCI LIKWIDACYJNEJ

Zgodnie z celem wyceny niezbędne jest uwzględnienie ograniczeń wpływających na tryb i możliwości sprzedaży nieruchomości w warunkach odbiegających od standardowych. Uwzględniany tutaj jest aspekt ekonomiki prowadzonej procedury sprzedaży majątku upadłego, a zwłaszcza ograniczenie czasowe jak i fakt, iż sprzedaż nieruchomości w warunkach wymuszonych implikuje stan formalno-prawny właściciela obiektu.

Przyjmowane orientacyjne parametry realizacji wartości w trybie sprzedaży likwidacyjnej to:

- sprzedaż w trybie publicznego przetargu ofertowego,
- zakładany efektywny okres ekspozycji nieruchomości na wtórnym rynku, krótszy od racjonalnego.

Warunki sprzedaży w ww. trybie z sposób istotny odbiegają od warunków określonych w definicji określania wartości rynkowej nieruchomości. Różnice sprzedaży nieruchomości szacowanej w trybie sprzedaży likwidacyjnej w stosunku do sprzedaży nieruchomości przy braku ograniczeń.

Występuje tutaj zwiększona presja dotycząca:

- determinacji sprzedającego nieruchomości, wyrażonej zwiększeniem oczekiwanej pewności sprzedaży nieruchomości w założonym czasie ekspozycji nieruchomości na rynku (oczekiwanie, że założony czas ekspozycji nieruchomości będzie czasem maksymalnym w którym sprzedana zostanie nieruchomość, a nie średnim niezbędnym dla sprzedaży nieruchomości właściwym dla rynku),
- ograniczeń trybu ekspozycji, negocjacji i sprzedaży wynikających z ograniczeń nakładanych przez procedury prawne w procedurach likwidacyjnych,
- oczekiwań potencjalnych nabywców nieruchomości, którzy ze względu na świadomość ww. uwarunkowań oczekują nadzwyczajnej premii efektywności kupna nieruchomości w warunkach wymuszonych.

Typowym przykładem realizacji wartości przy sprzedaży nieruchomości w praktyce jest sprzedaż prowadzona przez komornika w postępowaniu egzekucyjnym.

Ustawodawca zdając sobie sprawę ze zmniejszonej efektywności sprzedaży likwidacyjnej, np. w trybie licytacji publicznej w postępowaniu egzekucyjnym prowadzonym przez komornika (mającej bardzo wyraźne cechy sprzedaży wymuszonej) wprowadził obniżenia ceny wywoławczej w stosunku do ceny oszacowania na poziomie: dla nieruchomości: do 3/4 dla I. licytacji i do 2/3 dla drugiej licytacji, dla ruchomości: do 3/4 dla I. licytacji i do 1/2 dla drugiej licytacji oraz w upadłości w drodze licytacji publicznej dla ruchomości: do 1/2. Zaobserwowana

praktyka pokazuje, że efektywność egzekucji komorniczej, nawet przy ww. opustach jest dość niska, a wiele przetargów komorniczych nie dochodzi do skutku z braku oferentów.

Metodyka określenia WL w zależności od okresu ekspozycji nieruchomości na rynku założonego prawdopodobieństwa sprzedaży nieruchomości i ceną dla sprzedaży likwidacyjnej

Dla określenia wpływu skrócenia okresu ekspozycji nieruchomości na rynku na spodziewaną cenę jej sprzedaży przyjęto następujące założenia:

- popyt na nieruchomość jest proporcjonalny do okresu efektywnej ekspozycji nieruchomości na rynku, a stosunek %-owych odchyłeń standardowych dla różnych okresów ekspozycji zmienia się zgodnie z pierwiastkiem z odwrotności stosunków tych okresów (zgodnie rozkładem Poissona);
- stosunek %-owych odchyłeń standardowych wynikający z popytu dla różnych okresów ekspozycji nieruchomości na rynku cechował będzie w tej samej proporcji %-owe odchylenia standardowe opisujące rozrzut cenowy transakcji dla tych okresów ekspozycji;
- %-owe odchylenie standardowe określone dla danego okresu ekspozycji nieruchomości na rynku cechować będzie spodziewany rozrzut transakcji dla danego okresu ekspozycji z zachowaniem rozkładu normalnego (co pozwala na określenie relacji cena-prawdopodobieństwo sprzedaży nieruchomości dla założonego stopnia pewności sprzedaży).

Powyżej wyprowadzona metodyka pozwala na określenie zależności pomiędzy założoną pewnością sprzedaży nieruchomości w okresie ekspozycji (mierzoną prawdopodobieństwem sukcesu) a %-ową ceną nieruchomości w stosunku do wartości rynkowej, przy założeniu normalnego rozkładu cen z wyżej określonym %-owym odchyleniem standardowym transakcji.

Określenie wartości współczynnika dla wymuszonej sprzedaży WL/WR

Uwzględniając powyższe określić można spodziewaną zależność pomiędzy wartością dla wymuszonej sprzedaży nieruchomości a skróceniem okresu ekspozycji na rynku – współczynnik WRW/WR.

Dla wartości współczynnika skrócenia okresu ekspozycji do 1/2, wartość współczynnika likwidacyjnego wyniesie:

$$WL/WR = 1 - (1 / 5\%) = 1 - 0,2 = 80\%$$

Współczynnik stosunku WL/WR z uwzględnieniem warunków wymuszenia bez uwzględnienia przetargowego trybu sprzedaży wynosi dla nieruchomości szacowanej 0,80 (80%).

Wyniki badań rynkowych wykazują typowy współczynnik związany z warunkami sprzedaży przetargowej wynoszący: -7,2% (współczynnik: 0,93) co stanowi spodziewaną obniżkę wartości dla sprzedaży wymuszonej w trybie przetargowym wynoszącą: $WL/WR = 0,80 \cdot 0,93 = 0,75$

Ponadto należy uwzględnić ograniczenia wynikające z indywidualnych cech nieruchomości wycenianej, w tym przede wszystkim wspólność instalacji mediów i ich dostępność w odniesieniu do działek 96/3 i 96/4.

Biorąc pod uwagę powyższe wyliczenia, a także charakterystykę nieruchomości, stan prawny oraz uwarunkowania ekonomiczne, określenie wartości nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży odbywać się będzie z zastosowaniem współczynnika na poziomie 0,50.

Zatem:

Wartość likwidacyjna nieruchomości wynosi:

$98\ 985\ \text{zł} \cdot 0,50 = 49\ 492,50\ \text{zł}$

49 493 zł

słownie: czterdzieści dziewięć tysięcy czterysta dziewięćdziesiąt trzy złote.

w tym grunt:

$35\ 703\ \text{zł} \cdot 0,50 = 17\ 851,50\ \text{zł}$

17 852 zł

słownie: siedemnaście tysięcy osiemset pięćdziesiąt dwa złote.

"COBANK"
DORADZTWO GOSPODARCZE
NOWE TECHNOLOGIE, LOGISTYKA
dr Jarosław Ciepa
05-804 Pruszków, ul. Dobra 18/
NIP 534-101-25-96 REGON 141571
tel. 608 679 69



10. 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 nieruchomości, stan techniczny nieruchomości ustalono jedynie dla potrzeb wyceny.
9. Wyznaczona wartość nieruchomości jest wartością na dzień wyceny i po tym dniu może ulec zmianie.

ZAŁĄCZNIKI

- 1) Polisa ubezpieczeniowa.
- 2) Odpis księgi wieczystej.
- 3) Usytuowanie nieruchomości na mapach.
- 4) 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. 602 679 693

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 SRM0013978

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: 28/01/2023 - 27/01/2024

na sumę gwarancyjną: 250 000 EUR

słownie: dwieście pięćdziesiąt tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 731.00 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 „Przeglądanie treści księgi wieczyste”.

Numer księgi wieczyste	WA1L/00049348/9
Typ księgi wieczyste	NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA
Oznaczenie wydziału prowadzącego księgę wieczystą	IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH LEGIONOWO
Data zapisania księgi wieczyste	2007-12-04
Data zamknięcia księgi wieczyste	---
Położenie	MAZOWIECKIE, LEGIONOWSKI, LEGIONOWO
Właściciel / użytkownik wieczysty / uprawniony	BEMBAS JANUSZ FABISIEWICZ WIOLETTA MAŁGORZATA

Przeglądanie treści księgi wieczyste

[PRZEGLĄDANIE AKTUALNEJ TREŚCI KW](#)

[PRZEGLĄDANIE ZUPEŁNEJ TREŚCI KW](#)

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

[WRÓĆ DO STRONY GŁÓWNEJ](#)

[WRÓĆ DO KRYTERIÓW](#)



KAPITAŁ LUDZKI
CZŁOWIEK – NAJLEPSZA PRACOWNICZKA



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 3.15.2.1, 13-12-2022

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, 2
-----------------------------	----------	---------------------------

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu 1, 2
Numer działki	96/3		1, 2
Identyfikator działki	140801 1.0004.96/3		
Obręb ewidencyjny (numer)	4		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, miejscowość)	Lp. 1.	1 MAZOWIECKIE, LEGIONOWSKI, LEGIONOWO	
Sposób korzystania	B - TERENY MIESZKANIOWE		
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	WA1L / 00002345 / 7, 321,0000 M2		

Obszar całej nieruchomości	321,0000 M2	Nr podstawy wpisu 1, 2
----------------------------	--------------------	---------------------------

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	MAPA SYTUACYJNA NIERUCHOMOŚCI NR KEM-LEG-M-4-167/2007 , 2007-05-10, STAROSTA LEGIONOWSKI, LEGIONOWO; 12 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1L/00008492/07/001, 2007-07-10 14:03:02, 2007-12-04-11.57.10.536567, NIE, 2 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
2	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW , 2007-06-25, STAROSTA LEGIONOWSKI, LEGIONOWO; 3, WA1L/00049348/9 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./WA1L/00008492/07/001, 2007-07-10 14:03:02, 2007-12-04-11.57.10.536567, NIE, 2 (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 I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Spis praw związanych z własnością

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer prawa	1			4
Rodzaj prawa	UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYTEJ			
Księga powiązana (nieruchomość obciążona)	Lp. 1.	Numer księgi wieczystej	WA1L / 00002345 / 7	
		Kolejny numer wpisu	1	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
4	OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU SŁUŻEBNOŚCI ZAWARTE W UMOWIE DAROWIZNY , 6110/2007, 2007-07-05, MAGDALENA SZYDLUK, NOWY DWÓR MAZOWIECKI; 1-2, WA1L/00049348/9 (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./WA1L/00008493/07/001, 2007-07-10 14:03:02, 2007-12-04-13.04.07.010496, NIE, 2 (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 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 / 2	---	3, 15
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		WIOLETTA MAŁGORZATA FABISIEWICZ, ARTUR, MARIANNA, 84101603823			
Lp. 2.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	2	1 / 2	---	15
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		JANUSZ BEMBAS, RYSZARD, HELENA, 68083004818			

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
3	UMOWA DAROWIZNY , 6110/2007, 2007-07-05, MAGDALENA SZYDLUK, NOWY DWÓR MAZOWIECKI; 1-2 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1L/00008492/07/001, 2007-07-10 14:03:02, 2007-12-04-11.57.10.536567, NIE, 2 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
15	WYROK W PRZEDMIOCIE USTANOWIENIA ROZDZIELNOŚCI MAJĄTKOWEJ , III RC 413/12, 2013-11-26, SĄD REJONOWY W LEGIONOWIE III WYDZIAŁ RODZINNY I NIELETNICH, LEGIONOWO; 223 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1L/00002976/15/001, 2015-04-13 14:21:14, 2015-05-21-10.20.54.971581, NIE, 216-220 (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 III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. **REP.C. / KOMO / 28739 / 23 - 2023-02-21, 09:55:21**
 1. 1 **DZ. KW. / WA1L / 2753 / 23 / 1 - 2023-02-21, 10:33:26 - WPIS WSZCZĘCIA EGZEKUCJI**
2. **DZ. KW. / WA1L / 5464 / 23 / 1 - 2023-04-12, 09:46:34 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI**

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	1		6
Rodzaj wpisu	WPIS O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI		
Treść wpisu	WSZCZĘCIE EGZEKUCJI W SPRAWIE Z WNIOSKU WIERZYCIELA MONIKI BEMBAS (KMP 68/10) PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI JANUSZOWI BEMBAS PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W LEGIONOWIE O EGZEKUCJĘ NALEŻNOŚCI PIENIĘŻNEJ.		
Osoba fizyczna (Imię pierwsze, nazwisko, PESEL)	Lp. 1.	MONIKA BEMBAS , 90120309563	
Lp. 2.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	2		7
Rodzaj wpisu	WPIS O PRZYŁĄCZENIU SIĘ DO EGZEKUCJI		
Treść wpisu	PRZYŁĄCZENIE SIĘ DO EGZEKUCJI WIERZYCIELA: KAROLINA BEMBAS, GMINA LEGIONOWO - OŚRODEK POMOCY SPOŁECZNEJ W SRAWIE KMP 49/07 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W LEGIONOWIE - ADAMA WUJEK PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI JANUSZOWI BEMBAS O EGZEKUCJĘ NALEŻNOŚCI PIENIĘŻNEJ.		
Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (Nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	GMINA LEGIONOWO , LEGIONOWO, 00052483200000	
Osoba fizyczna (Imię pierwsze, nazwisko)	Lp. 1.	KAROLINA BEMBAS	
Lp. 3.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	3		8
Rodzaj wpisu	WPIS O PRZYŁĄCZENIU SIĘ DO EGZEKUCJI		

Treść wpisu	PRZYŁĄCZENIE SIĘ DO EGZEKUCJI WPISANEJ PO NUMEREM 1 WIERZYCIELA GMINY LEGIONOWO W SRAWIE KMP 68/10 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W LEGIONOWIE - ADAMA WUJEK PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI JANUSZOWI BEMBAS O EGZEKUCJĘ NALEŻNOŚCI PIENIĘŻNEJ.	
Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (Nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1. GMINA LEGIONOWO , LEGIONOWO, 00052483200000	
Lp. 4.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	4	9, 10
Rodzaj wpisu	INNY WPIS	
Treść wpisu	ZAKAZ ZBYWANIA NIERUCHOMOŚCI POŁOŻONEJ W LEGIONOWIE PRZY ULICY AKACJOWEJ 4 OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIEGĄ WIECZYSTĄ, WYNIKAJĄCY Z POSTANOWIENIA SĄDU REJONOWEGO W LEGIONOWIE III WYDZIAŁ RODZINNY I NIELETNICH Z DNIA 17 GRUDNIA 2012 ROKU, SYGN. AKT. III RC 413/12 (KARTY 156-157 AKT).	
Lp. 5.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	6	12
Rodzaj wpisu	WPIS O PRZYŁĄCZENIU SIĘ DO EGZEKUCJI	
Treść wpisu	PRZYŁĄCZENIE SIĘ DO EGZEKUCJI WIERZYCIELA; W SRAWIE KM 689/14 - DEUTSCHES BUERO GRUNDE KARTE E. V, PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W LEGIONOWIE - ADAMA WUJEK, PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI JANUSZOWI BEMBAS O EGZEKUCJĘ NALEŻNOŚCI PIENIĘŻNEJ.	
Lp. 6.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	7	16
Rodzaj wpisu	WPIS O PRZYŁĄCZENIU SIĘ DO EGZEKUCJI	
Treść wpisu	PRZYŁĄCZENIE SIĘ DO EGZEKUCJI WIERZYCIELA; W SRAWIE KM 1585/15- DEUTSCHES BUERO GRUDNE KARTE E. V, PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W LEGIONOWIE - ADAMA WUJEK, PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI JANUSZOWI BEMBAS O EGZEKUCJĘ NALEŻNOŚCI PIENIĘŻNEJ Z 1/2 CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCEJ WŁASNOŚĆ DŁUŻNIKA.	
Lp. 7.	---	Nr podstawy

Numer wpisu		8	wpisu
Rodzaj wpisu		OSTRZEŻENIE	26, 27
Treść wpisu		OSTRZEŻENIE O NIEZGODNOŚCI TREŚCI KSIĘGI Z RZECZYWISTYM STANEM PRAWNYM. NIEZGODNOŚĆ WYNIKA Z PRZYSĄDZENIA WŁASNOŚCI PRZYSŁUGUJĄCEGO JANUSZOWI BEMBASOWI UDZIAŁU WYNOŚĄCEGO 1/2 CZĘŚĆ NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCEJ DZIAŁKĘ NR 96/3 O OBSZARZE 321 M2, NA RZECZ GRZEGORZA ŁAZARSKIEGO.	
Przedmiot wykonywania		UDZIAŁ WE WSPÓŁWŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI WYNOŚĄCY 1/2 CZĘŚĆ WPISANY POD NUMEREM 2	
Osoba fizyczna (<i>Imię pierwsze nazwisko</i>)	Lp. 1.	GRZEGORZ ŁAZARSKI	
Lp. 8.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu		9	34
Rodzaj wpisu		INNY WPIS	
Treść wpisu		PRZYŁĄCZENIE SIĘ DO EGZEKUCJI Z 1/2 CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCEJ UDZIAŁ NALEŻĄCY DO WIOLETTY FABISIEWICZ, PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W LEIONOWIE WITOLDA DROBIECKIEGO W SPRAWIE KM 1840/20, PROWADZONEJ Z WNIOSKU WIERZycIELA PROKURA NIESTANDARDYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI WIOLETTA FABISIEWICZ	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
6	WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI , KMP 68/10, 2010-09-07, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W LEGIONOWIE; 111 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1L/00007781/10/001, 2010-09-09 15:08:44, 2010-09-16-12.49.59.966207, NIE, 107-110 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
7	WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI , KMP 49/07, 2013-05-22, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W LEGIONOWIE - ADAM WUJEK; 123-124 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1L/00004357/13/001, 2013-05-23 14:52:55, 2013-06-24-09.25.01.079100, NIE, 119-122 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
8	WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI , KMP 68/10, 2013-05-20, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W LEGIONOWIE - ADAM WUJEK; 131

	<p>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</p> <p>DZ. KW./WA1L/00004826/13/001, 2013-06-10 14:44:03, 2013-06-24-09.55.19.514938, NIE, 127-130</p> <p>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</p>
9	<p>POSTANOWIENIE W PRZEDMIOCIE USTANOWIENIA ZAKAZU ZBYWANIA NIERUCHOMOŚCI, III RC 413/12, 2012-12-17, SĄD REJONOWY W LEGIONOWIE III WYDZIAŁ RODZINNY I NIELETNICH, LEGIONOWO; 156-157</p> <p>(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)</p> <p>DZ. KW./WA1L/00006106/13/001, 2013-07-19 12:38:19, 2013-09-12-14.34.02.510002, NIE, 146-150</p> <p>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</p>
10	<p>POSTANOWIENIE W PRZEDMIOCIE SPROSTOWANIA POSTANOWIENIA Z DNIA 17 GRUDNIA 2012 ROKU, III RC 413/12, 2013-07-03, SĄD REJONOWY W LEGIONOWIE III WYDZIAŁ RODZINNY I NIELETNICH, LEGIONOWO; 158</p> <p>(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)</p> <p>DZ. KW./WA1L/00006106/13/001, 2013-07-19 12:38:19, 2013-09-12-14.34.02.510002, NIE, 146-150</p> <p>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</p>
12	<p>WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI, KM 689/14, 2014-05-19, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W LEGIONOWIE - ADAM WUJEK; 189</p> <p>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</p> <p>DZ. KW./WA1L/00004692/14/001, 2014-05-20 14:24:50, 2014-06-03-13.19.20.106471, NIE, 186-188</p> <p>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</p>
16	<p>WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI, KM 1585/15, 2015-07-27, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W LEGIONOWIE - ADAM WUJEK; 239</p> <p>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</p> <p>DZ. KW./WA1L/00006729/15/001, 2015-07-29 14:02:44, 2015-08-13-14.02.07.014631, NIE, 236-238</p> <p>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</p>
26	<p>ZAWIADOMIENIE O ZMIANIE WŁAŚCICIELA NIERUCHOMOŚCI, I CO 1912/15, 2016-11-14, SĄD REJONOWY W LEGIONOWIE I WYDZIAŁ CYWILNY; 290</p> <p>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</p> <p>DZ. KW./WA1L/00012273/16/001, 2016-11-14 14:08:00, 2017-03-06-13.47.40.110717, TAK, 290</p> <p>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</p>
27	<p>POSTANOWIENIE O PRZYSĄDZENIU WŁASNOŚCI, I CO 1912/15, 2016-09-23, SĄD REJONOWY W LEGIONOWIE I WYDZIAŁ CYWILNY, LEGIONOWO; 292</p> <p>(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)</p> <p>DZ. KW./WA1L/00012273/16/001, 2016-11-14 14:08:00, 2017-03-06-13.47.40.110717, TAK, 290</p> <p>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</p>
34	<p>WEZWANIE DO ZAPŁATY W EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI, KM 1840/20, 2021-06-01; 351</p>

(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania; położenie dokumentu - numer karty akt)

DZ. KW./WA1L/00008659/21/001, 2021-06-01 11:58:00, 2021-11-25-12.29.20.595446, NIE, 348

(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		17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta		3182,85 (TRZY TYSIĄCE STO OSIEMDZIESIĄT DWA 85/100) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚCI OBJĘTE TYTUŁAMI WYKONAWCZYMI, STANOWIĄCE PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI WRAZ Z ODSETKAMI I KOSZTAMI UPOMNIEN	
Wierzyciel hipoteczny				
Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	GMINA MIEJSKA LEGIONOWO, LEGIONOWO, 000524832		
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		3		28, 29, 30, 31
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta		1597,50 (JEDEN TYSIĄC PIĘĆSET DZIEWIĘDZIESIĄT SIEDEM 50/100) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI WRAZ Z ODSETKAMI I KOSZTAMI UPOMNIEN	
Wierzyciel hipoteczny				
Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	GMINA MIEJSKA LEGIONOWO, LEGIONOWO, 015891295		
Lp. 3.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		4		32
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta		425,40 (CZTERYSTA DWADZIEŚCIA PIĘĆ 40/100) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚCI OBJĘTE TYTUŁEM WYKONAWCZYM, STANOWIĄCE PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI WRAZ Z ODSETKAMI I KOSZTAMI UPOMNIEN	
Wierzyciel hipoteczny				
Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	GMINA MIEJSKA LEGIONOWO, LEGIONOWO, 015891295		

Lp. 4.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	5		33
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta	32500,00 (TRZYDZIEŚCI DWA TYSIĄCE PIĘĆSET) ZŁ		
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	2	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	WIERZYTELNOŚCI OBJĘTE POSTANOWIENIEM O ZABEZPIECZENIU MAJĄTKOWYM, WYDANYM PRZEZ PROKURATORA PROKURATURY REJONOWEJ DEL. DO PROKURATURY OKRĘGOWEJ W WARSZAWIE DNIA 16 KWIETNIA 2018 ROKU, W SPRAWIE O SYGN. PO II DS 98.2017 PROWADZONEJ M.IN. PRZECIWKO JANUSZOWI BEMBAS
Wierzyciel hipoteczny			
Skarb Państwa (nazwa, siedziba, rola instytucji)	Lp. 1.	SKARB PAŃSTWA - PROKURATOR OKRĘGOWY W WARSZAWIE, WARSZAWA, ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

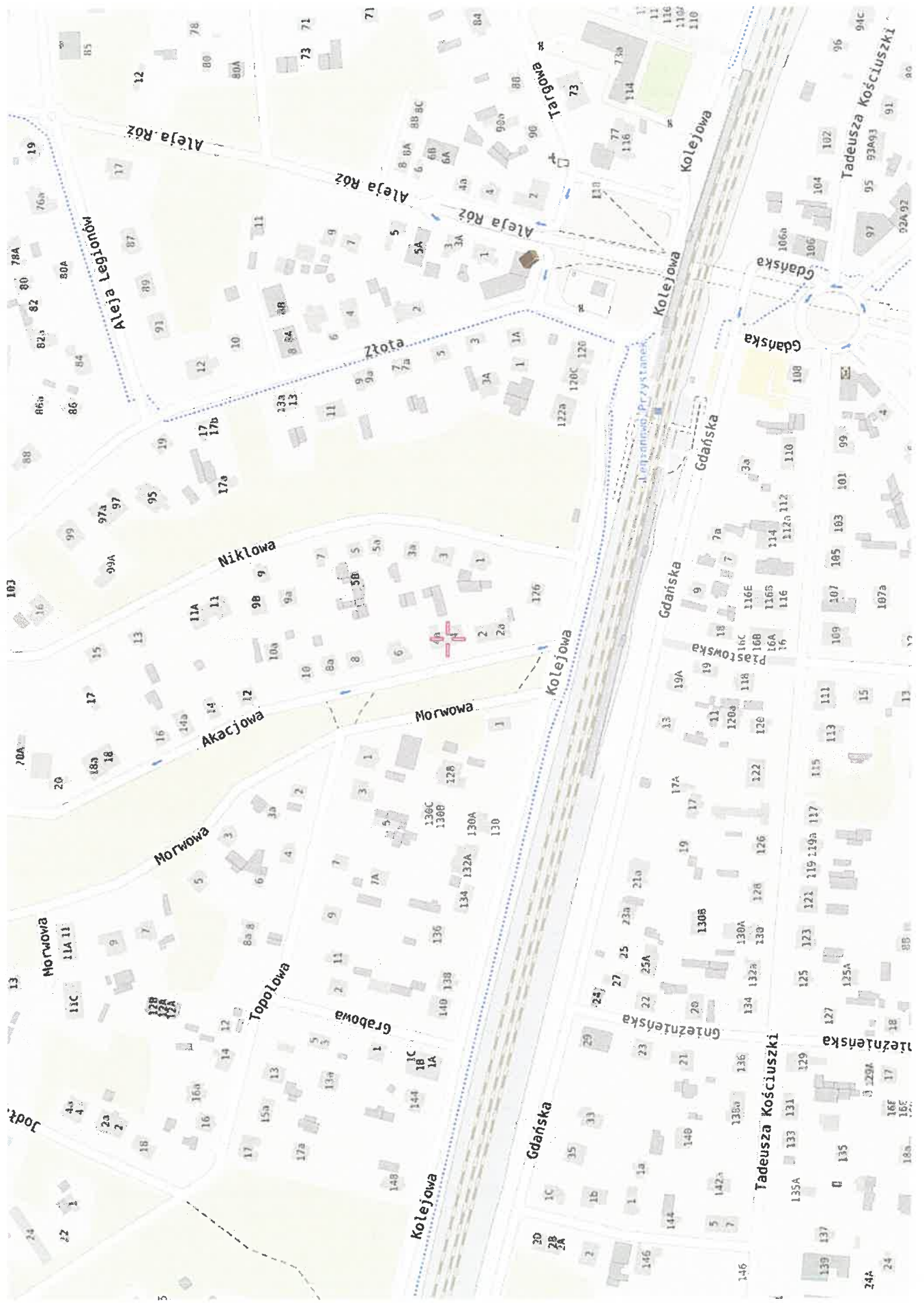
Nr podstawy wpisu	
17	TYTUŁ WYKONAWCZY NR RE.3161.1.3.2011 9/2012 DOT. 10007 , 2012-04-20, PREZYDENT MIASTA LEGIONOWO; 252-255 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1L/00000044/16/001, 2016-01-04 13:11:15, 2016-01-20-12.24.27.235767, NIE, 247-249 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
18	TYTUŁ WYKONAWCZY NR RE.3161.1.4.2013 25/2013 DOT. 10007 , 2013-03-20, PREZYDENT MIASTA LEGIONOWO; 256-259 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1L/00000044/16/001, 2016-01-04 13:11:15, 2016-01-20-12.24.27.235767, NIE, 247-249 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
19	TYTUŁ WYKONAWCZY NR RE.3161.1.4.2013 588/2013 DOT. 10007 , 2013-09-03, PREZYDENT MIASTA LEGIONOWO; 260-263 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1L/00000044/16/001, 2016-01-04 13:11:15, 2016-01-20-12.24.27.235767, NIE, 247-249 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
20	TYTUŁ WYKONAWCZY NR RE.3161.1.4.2014 6/2014 DOT. 10007 , 2014-02-27, PREZYDENT MIASTA LEGIONOWO; 264-267 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1L/00000044/16/001, 2016-01-04 13:11:15, 2016-01-20-12.24.27.235767, NIE, 247-249 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

21	<p>TYTUŁ WYKONAWCZY NR RE.3161.1.4.2014 7/2014 DOT. 10007, 2014-02-27, PREZYDENT MIASTA LEGIONOWO; 268-270 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1L/00000044/16/001, 2016-01-04 13:11:15, 2016-01-20-12.24.27.235767, NIE, 247-249 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</p>
22	<p>TYTUŁ WYKONAWCZY NR RE.3161.1.4.2014 8/2014 DOT. 10007, 2014-02-27, PREZYDENT MIASTA LEGIONOWO; 271-273 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1L/00000044/16/001, 2016-01-04 13:11:15, 2016-01-20-12.24.27.235767, NIE, 247-249 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</p>
23	<p>TYTUŁ WYKONAWCZY NR RE.3161.1.4.2014 22/2014 DOT. 10007, 2014-04-03, PREZYDENT MIASTA LEGIONOWO; 274-277 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1L/00000044/16/001, 2016-01-04 13:11:15, 2016-01-20-12.24.27.235767, NIE, 247-249 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</p>
24	<p>TYTUŁ WYKONAWCZY NR RE.3161.1.4.2014 517/2014 DOT. 10007, 2014-09-11, PREZYDENT MIASTA LEGIONOWO; 278-280 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1L/00000044/16/001, 2016-01-04 13:11:15, 2016-01-20-12.24.27.235767, NIE, 247-249 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</p>
25	<p>TYTUŁ WYKONAWCZY NR RE.3161.5.1.2015 286/2015 DOT. 10007, 2015-04-30, PREZYDENT MIASTA LEGIONOWO; 281-282 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1L/00000044/16/001, 2016-01-04 13:11:15, 2016-01-20-12.24.27.235767, NIE, 247-249 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</p>
28	<p>TYTUŁ WYKONAWCZY, RE.3161.4.1.2012 461/2012, 2012-09-24, PREZYDENT MIASTA LEGIONOWO; 300-301 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1L/00003434/17/001, 2017-04-04 10:11:00, 2017-07-19-10.57.47.521580, NIE, 297-298 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</p>
29	<p>TYTUŁ WYKONAWCZY, RE.3161.5.1.2015 286/2015, 2015-04-30, PREZYDENT MIASTA LEGIONOWO; 304 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1L/00003434/17/001, 2017-04-04 10:11:00, 2017-07-19-10.57.47.521580, NIE, 297-298 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</p>
30	<p>TYTUŁ WYKONAWCZY, RE.3161.5.1.2015 412/2015, 2015-11-24, PREZYDENT MIASTA LEGIONOWO; 305 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1L/00003434/17/001, 2017-04-04 10:11:00, 2017-07-19-10.57.47.521580, NIE, 297-298 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</p>

31	<p>TYTUŁ WYKONAWCZY, RE.3161.5.1.2017 31/2017, 2017-03-07, PREZYDENT MIASTA LEGIONOWO; 306 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./WA1L/00003434/17/001, 2017-04-04 10:11:00, 2017-07-19-10.57.47.521580, NIE, 297-298 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i></p>
32	<p>TYTUŁ WYKONAWCZY, RE.3161.5.1.2017 375/2017, 2017-07-13, PREZYDENT MIASTA LEGIONOWO; 321 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./WA1L/00012736/17/001, 2017-11-16 11:02:00, 2018-03-12-10.43.30.466778, NIE, 318-319 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i></p>
33	<p>POSTANOWIENIE O ZABEZPIECZENIU MAJĄTKOWYM, PO II DS 98.2017, 2018-04-16, PROKURATOR PROKURATURY REJONOWEJ DEL. DO PROKURATURY OKRĘGOWEJ W WARSZAWIE; 336-337 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./WA1L/00004792/18/001, 2018-04-23 13:31:00, 2018-07-17-12.22.47.143612, NIE, 330-334 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i></p>

[Powrót](#)

Załącznik 3







Załącznik 4



















"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 nieruchomości:

Udział w wysokości 1/2 w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem gospodarczym, stanowiącej działkę o nr ewid. 96/3 znajdującej się w obrębie Legionowie (obręb 0004), w powiecie legionowskim, w województwie mazowieckim. Dla nieruchomości księgę wieczystą o numerze WA1L/00049348/9 prowadzi Sąd Rejonowy w Legionowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

Wartość rynkowa udziału w wysokości 1/2 w prawie własności nieruchomości wynosi:
98 985 zł

słownie: dziewięćdziesiąt osiem tysięcy dziewięćset osiemdziesiąt pięć złotych.
w tym grunt:

35 703 zł

Wartość likwidacyjna udziału w wysokości 1/2 w prawie własności nieruchomości wynosi:
49 493 zł

słownie: czterdzieści dziewięć tysięcy czterysta dziewięćdziesiąt trzy złote.
w tym grunt:

17 852 zł



Pruszków, 04-06-2023 r.

Spis treści

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO.....	4
1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY.....	5
1.1. PRZEDMIOT WYCENY	5
1.2. ZAKRES WYCENY	5
2. CEL WYCENY.....	5
3. PODSTAWY FORMALNE, PRAWNE I MERYTORYCZNE WYCENY	5
3.1. PODSTAWY FORMALNE	5
3.2. PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE	5
3.3. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH	6
4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH PRZY WYKONYWANIU OPERATU SZACUNKOWEGO	6
5. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI.....	7
5.1. STAN PRAWNY	7
5.4. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI.....	9
5.4. STAN OTOCZENIA	10
6. PRZEZNACZENIE W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	11
7. OSZACOWANIE WARTOŚCI UDZIAŁU W WYSOKOŚCI 1/2 W PRAWIE WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ.....	12
7.1. WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLONEJ WARTOŚCI	12
7.2. WYBÓR PODEJŚCIA I METODY WYCENY	12
7.3. ZAŁOŻENIA OGÓLNE.....	12
7.4. RYNEK POWIERZCHNI USŁUGOWO-BIUROWYCH.....	13
7.5. OBLICZENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY	14
7.6. OKREŚLENIE STOPY KAPITALIZACJI (R)	15
7.7. OKREŚLENIE WYSOKOŚCI WYDATKÓW OPERACYJNYCH (W_o)	16
7.8. OBLICZENIE DOCHODU OPERACYJNEGO NETTO (D_{on}).....	16
7.9. OBLICZENIE WARTOŚCI DOCHODOWEJ	18
8. OSZACOWANIE WARTOŚCI UDZIAŁU W WYSOKOŚCI 1/2 W PRAWIE WŁASNOŚCI GRUNTU NIEZABUDOWANEGO.....	19
8.1. WYBÓR PODEJŚCIA I METODY WYCENY	19
8.2. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU	20
8.3. OBLICZENIE ZAKRESU SUMY WSPÓŁCZYNNIKÓW KORYGUJĄCYCH (W_b ; W_G)	22

8.2. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ GRUNTU.....	22
9. OSZACOWANIE WARTOŚCI LIKWIDACYJNEJ.....	24
10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA.	27
ZAŁĄCZNIKI.....	27

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Opis nieruchomości	Rodzaj nieruchomości: Udział w wysokości 1/2 w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem gospodarczym, stanowiącej działkę o nr ewid. 96/3 znajdującej się w obrębie Legionowie (obręb 0004), w powiecie legionowskim, w województwie mazowieckim. Dla nieruchomości księgę wieczystą o numerze WA1L/00049348/9 prowadzi Sąd Rejonowy w Legionowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.
Zakres wyceny	Zakres wyceny obejmuje określenie wartości udziału w wysokości 1/2 w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej.
Cel wyceny	Celem wyceny jest ustalenie wartości udziału w wysokości 1/2 w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej do wykorzystania w postępowaniu upadłościowym.
Sposób określenia wartości	Nieruchomość: podejście dochodowe, metoda inwestycyjna, technika kapitalizacji prostej, w tym grunt: podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej.
Oszacowana wartość rynkowa	Wartość rynkowa udziału w wysokości 1/2 w prawie własności nieruchomości wynosi: 98 985 zł w tym grunt: 35 703 zł Wartość likwidacyjna udziału w wysokości 1/2 w prawie własności nieruchomości wynosi: 49 493 zł w tym grunt: 17 852 zł
Data sporządzenia operatu szacunkowego	04-06-2023 r.

Autor operatu

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



1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. PRZEDMIOT WYCENY

Udział w wysokości 1/2 w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem gospodarczym, stanowiącej działkę o nr ewid. 96/3 znajdującej się w obrębie Legionowie (obręb 0004), w powiecie legionowskim, w województwie mazowieckim.

Dla nieruchomości księgę wieczystą o numerze WA1L/00049348/9 prowadzi Sąd Rejonowy w Legionowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

1.2. ZAKRES WYCENY

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości udziału w wysokości 1/2 w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest ustalenie wartości udziału w wysokości 1/2 w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej do wykorzystania w postępowaniu upadłościowym.

3. PODSTAWY FORMALNE, PRAWNE I MERYTORYCZNE WYCENY

3.1. PODSTAWY FORMALNE

Umowa zlecenia wykonania operatu szacunkowego pomiędzy Syndykiem masy upadłości Grzegorza Łazarskiego w upadłości, 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 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.);
- Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. Nr 124, poz. 1361 z 2001 r. tekst jednolity);
- 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. z 2019 r., poz. 498, 912, 1495, 1655);

3.3. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

- Krajowe Standardy Wyceny Podstawowe Nr 1 i Nr 3 wraz z notami interpretacyjnymi oraz Krajowy Standard Wyceny Specjalistyczny Nr 3.
- Księga wieczysta nieruchomości lokalowej KW nr WA1L/00049348/9.
- Dane z ewidencji nieruchomości Starostwa Powiatowego w Legionowie.
- Uchwała Nr XLI/492/2001 Rady Miejskiej w Legionowie z dnia 10 października 2001 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Legionowa.
- Informacje uzyskane od Zamawiającego.
- Wizja lokalna.
- Własna baza danych o lokalnym rynku nieruchomości oraz aktualnych cenach rynkowych sprzedaży gruntów i lokali.

4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH PRZY WYKONYWANIU OPERATU SZACUNKOWEGO

- | | |
|--|---------------|
| 4.1. Data sporządzenia wyceny: | 04-06-2023 r. |
| 4.2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: | 04-06-2023 r. |
| 4.3. Data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny: | 04-06-2023 r. |
| 4.4. Data oględzin nieruchomości: | 18-05-2023 r. |

5. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1. STAN PRAWNY

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

Typ księgi wieczystej – nieruchomość gruntowa.

Dla nieruchomości księgę wieczystą o numerze WA1L/00049348/9 prowadzi Sąd Rejonowy w Legionowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

Dział I – O oznaczenie nieruchomości.

Nieruchomość położona jest w miejscowości Legionowo w powiecie legionowskim, w województwie mazowieckim i obejmuje działkę ewid. nr 96/3 o powierzchni 321,0000 m².

Dział I – SP – spis praw związanych z własnością.

1. Uprawnienia wynikające z prawa ujawnionego w Dziale III innej księgi wieczystej. WA1L/00002345/7..

Dział II – własność.

Właściciele nieruchomości:

1. Wioletta Małgorzata Fabiszewicz, udział 1/2,
2. Janusz Bambas, udział 1/2.

Dział III – prawa, roszczenia i ograniczenia.

1. Wpis o wszczęciu egzekucji. Wszczęcie egzekucji w sprawie z wniosku wierzyciela Moniki Bambas (Kmp 68/10) przeciwko dłużnikowi Januszowi Bambas przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Legionowie o egzekucję należności pieniężnej. Monika Bambas.

2. Wpis o przyłączeniu się do egzekucji. Przyłączenie się do egzekucji wierzyciela: Karolina Bambas, Gmina Legionowo - Ośrodek Pomocy Społecznej w sprawie Kmp 49/07 prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Legionowie - Adama Wujek przeciwko dłużnikowi Januszowi Bambas o egzekucję należności pieniężnej. Gmina Legionowo; Karolina Bambas.

3. Wpis o przyłączeniu się do egzekucji. Przyłączenie się do egzekucji wpisanej po numerem 1 wierzyciela Gminy Legionowo w sprawie Kmp 68/10 prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Legionowie - Adama Wujek przeciwko dłużnikowi Januszowi Bambas o egzekucję należności pieniężnej. Gmina Legionowo.

4. Inny wpis. Zakaz zbywania nieruchomości położonej w Legionowie przy ulicy Akacjowej 4 objętej niniejszą księgą wieczystą, wynikający z postanowienia Sądu Rejonowego w Legionowie

III Wydział rodzinny i nieletnich z dnia 17 grudnia 2012 roku, sygn. akt. III RC 413/12 (karty 156-157 akt).

6. Wpis o przyłączeniu się do egzekucji. Przyłączenie się do egzekucji wierzyciela; w sprawie Km 689/14 - Deutsches Buero Grunde Karte E. V, prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Legionowie - Adama Wujek, przeciwko dłużnikowi Januszowi Bembas o egzekucję należności pieniężnej.

7. Wpis o przyłączeniu się do egzekucji. Przyłączenie się do egzekucji wierzyciela; w sprawie Km 1585/15- Deutsches Buero Grudne Karte E. V, prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Legionowie - Adama Wujek, przeciwko dłużnikowi Januszowi Bembas o egzekucję należności pieniężnej z 1/2 części nieruchomości stanowiącej własność dłużnika.

8. Ostrzeżenie. Ostrzeżenie o niezgodności treści księgi z rzeczywistym stanem prawnym. Niezgodność wynika z przysądzenia własności przysługującego Januszowi Bembasowi udziału wynoszącego 1/2 część nieruchomości stanowiącej działkę nr 96/3 o obszarze 321 m², na rzecz Grzegorza Łazarskiego. przedmiot wykonywania: udział we współwłasności nieruchomości wynoszący 1/2 część wpisany pod numerem 2. Grzegorz Łazarski.

9. Inny wpis. Przyłączenie się do egzekucji z 1/2 części nieruchomości stanowiącej udział należący do Wioletty Fabisiewicz, przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Legionowie Witolda Drobieckiego w sprawie Km 1840/20, prowadzonej z wniosku wierzyciela Prokura Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty przeciwko dłużnikowi Wioletta Fabisiewicz.

Dział IV – hipoteka.

2. Hipoteka przymusowa w wysokości 3 182,85 zł. Wierzyciel hipoteczny: Gmina Miejska Legionowo.

3. Hipoteka przymusowa w wysokości 1 597,50 zł. Wierzyciel hipoteczny: Gmina Miejska Legionowo.

4. Hipoteka przymusowa w wysokości 425,40 zł. Wierzyciel hipoteczny: Gmina Miejska Legionowo.

5. Hipoteka przymusowa w wysokości 32 500,00 zł. Wierzyciel hipoteczny: Skarb Państwa - Prokurator Okręgowy w Warszawie.

5.4. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI

Wyceniana nieruchomość zlokalizowana jest w Legionowie, w powiecie legionowskim w województwie mazowieckim, przy drodze lokalnej – ul. Akacjowej.

Nieruchomość znajduje się w północno-zachodniej części miejscowości, w odległości ok. 1,5 km od centrum, po północnej stronie linii kolejowej, w odległości ok. 200 m od stacji kolejowej „Legionowo Przystanek”.

Najbliższe otoczenie nieruchomości stanowią nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodziennymi z dużą ilością zadrzewień. Przeciętny dostęp do placówek handlowych i usług oraz służby zdrowia i urzędów.

Działka nr 96/3 stanowi północną część posesji oznaczonej numerem adresowym ul. Akacyjowa 4 i jest zlokalizowana w odległości ok. 30 m od skraju ulicy. Dostęp do nieruchomości drogą wewnętrzną o nawierzchni utwardzonej kostką granitową, stanowiącej wschodnią część działki 96/4, na której ustanowiono prawo nieodpłatnej służebności gruntowej przejazdu i przechodu o szerokości 5 m przez działkę nr ew.96/4 na rzecz każdorazowych właścicieli działki nr ew.96/3 - stosownie do treści paragrafu 6 aktu z dnia 05-07/2007 Rep A Nr 6110/2007.

Przedmiotowa działka ma kształt zbliżony do kwadratu i jest zabudowana dwoma murowanymi, niepodpiwniczonymi, parterowymi budynkami gospodarczymi o łącznej powierzchni użytkowej ok. 88 m², posadowionymi w ostrej granicy z działką sąsiadującą od strony zachodnie (dz. 96/1). W chwili wyceny, budynki zostały zaadaptowane na pełnienia funkcji mieszkalnej z garażem.

Konstrukcja:

- Fundamenty - betonowe wylewane na mokro,
- Ściany - murowane z pustaków żużlowych,
- Ścianki działowe - siporeks,
- Posadzki - betonowe,
- Okna - PCV,
- Dach - konstrukcja drewniana, ocieplona, papa na lepiku x2,
- Drzwi - drewniane,

Tynki - wapienno-piaskowe,

Wrota garażowe składane.

Przy budynku znajduje się weranda konstrukcji drewnianej z posadzką betonową wyłożoną terakotą. W budynku znajduje się instalacja wodna zasilana poprzez hydrofor z własnej studni. Zrzut ścieków do szamba znajdującego się na sąsiedniej posesji. Energia elektryczna z instalacji

wspólnej sąsiedniego budynku, z własnym olicznikowaniem. Ogrzewanie budynku za pomocą kaloryferów zasilanych z kotłowni gazowej sąsiedniego budynku.

W budynku znajdują się wydzielone pomieszczenia: salon z kuchnią, sypialnia, pokój, łazienka z wc.

Budynek w obecnym stanie adaptacyjnym może w przyszłości być wykorzystywany zgodnie z przeznaczeniem wynikającym z ewidencji gruntów i budynków, jako budynek niemieszkalny. W celu zachowania obecnego stanu, może pełnić rolę obiektu o przeznaczeniu na cele biurowo-usługowe.

5.4. STAN OTOCZENIA

Legionowo to miasto w województwie mazowieckim, siedziba powiatu legionowskiego, położone w Kotlinie Warszawskiej, w odległości ok. 22 km na północ od centrum stolicy. Miasto należy do aglomeracji warszawskiej. W latach 1975–1998 należało administracyjnie do województwa stołecznego warszawskiego.

Legionowo leży na szlakach komunikacyjnych łączących Warszawę z Gdańskiem (Linia kolejowa nr 9) i Pojezierzem Mazurskim (droga krajowa nr 61). 7 km dzieli miasto od Jeziora Zegrzyńskiego – m.in. miejsca wypoczynku mieszkańców Warszawy i okolic. Znajduje się w centrum województwa mazowieckiego.

Legionowo jest szóstym pod względem liczby mieszkańców miastem województwa mazowieckiego (po Warszawie, Radomiu, Płocku, Siedlcach i Pruszkowie) oraz pierwszym w Polsce pod względem gęstości zaludnienia.

6. PRZEZNACZENIE W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu przeznaczenie ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Na dzień wyceny obszar, na którym położona jest nieruchomość, jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Legionowa (Uchwała Nr XLI/492/2001 Rady Miejskiej w Legionowie z dnia 10 października 2001 r.).

Zgodnie z rysunkiem Planu działka przedmiotowa nieruchomość znajduje się na terenach mieszkalnictwa jednorodzinnego oznaczonych symbolem „C-11 MN 1”.

7. OSZACOWANIE WARTOŚCI UDZIAŁU W WYSOKOŚCI 1/2 W PRAWIE WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ

7.1. WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLONEJ WARTOŚCI

Oszacowano określoną w Krajowym Standardzie Wyceny Podstawowym 1 wartość rynkową przedmiotu wyceny dla najbardziej prawdopodobnego sposobu użytkowania.

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

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

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

Biorąc pod uwagę, iż z przeprowadzonej analizy wynika, że wyceniana nieruchomość jest i będzie nadal 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 aktualnego sposobu użytkowania.

7.2. WYBÓR PODEJŚCIA I METODY WYCENY

Na lokalnym rynku nie znaleziono transakcji kupna – sprzedaży nieruchomości podobnej do szacowanej – nie było zatem możliwości zastosowania podejścia porównawczego.

Szacowana nieruchomość może przynosić dochód z czynszów najmu. Potencjalny nabywca nieruchomości może być zainteresowany nabyciem prawa do dochodu z nieruchomości. Wycena została dokonana przy podejściu dochodowym, metodzie inwestycyjnej, technice kapitalizacji prostej.

7.3. ZAŁOŻENIA OGÓLNE

Wyceniana nieruchomość, z uwagi na jej aktualny stan zagospodarowania, może być nieruchomością komercyjną obejmującą grunt z budynkiem usługowo-biurowym. Na lokalnym rynku nie znaleziono transakcji kupna – sprzedaży podobnych nieruchomości, w związku z czym

przy oszacowaniu nieruchomości wykorzystano podejście dochodowe, metodę inwestycyjną, technikę kapitalizacji prostej.

W celu oszacowania wartości nieruchomości przeprowadzono analizę ofert wynajmu powierzchni usługowo-biurowych na obszarze Legionowa. Wobec relatywnie krótkiego okresu badania i braku wyraźnych tendencji zmiany cen ofertowych, nie dokonywano korekty czynszów najmu funkcją trendu.

7.4. RYNEK POWIERZCHNI USŁUGOWO-BIUROWYCH

Z przeprowadzonej analizy ofert wynajmu powierzchni usługowo-biurowych wynika, że w analizowanym okresie na lokalnym rynku wystąpiło kilkadziesiąt ofert najmu na podobne powierzchnie. Po przeanalizowaniu ofert odrzucono oferty odbiegające skrajnie cenowo oraz oferty najmu lokali w istotny sposób różniące się od standardu lokalu wycenianego. Dane o ofertach najmu powierzchni usługowo-biurowych przyjęte do analizy przedstawiono w poniższej tabeli (zob. tabela 7.4.1).

Tabela 7.4.1. Ceny ofertowe czynszów najmu powierzchni usługowo-biurowych przyjęte do analizy

Lp.	Miejscowość	Powierzchnia [m ²]	Czynsz za m-c [zł]	Czynsz za m-c [zł/1 m ²]
1	Legionowo	120,00	4 200,00	35,00
2	Legionowo	208,00	7 700,00	37,02
3	Legionowo	45,00	1 680,00	37,33
4	Legionowo	74,00	1 750,00	23,65
5	Legionowo	90,00	3 360,00	37,33
6	Legionowo	300,00	10 500,00	35,00
7	Legionowo	215,00	7 700,00	35,81
8	Legionowo	210,00	6 300,00	30,00
9	Legionowo	150,00	6 930,00	46,20
10	Legionowo	75,00	3 493,00	46,57
11	Legionowo	90,00	2 800,00	31,11
		średnia		35,91
		min		23,65
		max		46,57

7.5. OBLICZENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY

Zgodnie z zasadami określania wartości rynkowej nieruchomości użytkowych do wyceny szacowanej nieruchomości zastosowano sposób oszacowania używany przy wycenie nieruchomości, których wartość zależy od generowania dochodu.

W związku z powyższym wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości określono w podejściu dochodowym, metodą inwestycyjną, techniką kapitalizacji prostej przy następujących założeniach:

- wysokość stawek czynszu za wynajem powierzchni biurowej odzwierciedla cechy rynkowe,
- poziom % rocznych wydatków operacyjnych określono na podstawie badania rynku;
- stopień wykorzystania wynajmowanej powierzchni określono na 70% ($K_p = 0,80$);
- stopa kapitalizacji określona została na podstawie analizy rentowności inwestycji na rynku kapitałowym z uwzględnieniem ryzyka inwestycji na rynku nieruchomości;
- w najbliższych latach stawka czynszowa za tego rodzaju nieruchomości będzie stabilna;
- ze względu na swoje uwarunkowania funkcjonalno-techniczne oraz położenie wyceniana nieruchomość nie zmieni swojego przeznaczenia i będzie w stanie generować dochody czynszowe na podobnym poziomie przez najbliższe lata.

Wartość rynkową nieruchomości obliczono korzystając ze wzoru:

$$V = D_{on} : R$$

gdzie:

V - wartość rynkowa nieruchomości;

D_{on} - roczny dochód operacyjny netto uzyskiwany z nieruchomości

R - stopa kapitalizacji

7.6. OKREŚLENIE STOPY KAPITALIZACJI (R)

Dla potrzeb niniejszej wyceny należy ustalić stopę kapitalizacji.

Stopa kapitalizacji wyraża koszt kapitału, który angażuje się w przedsięwzięcie oraz towarzyszące mu ryzyko. Stopę kapitalizacji oblicza się ze wzoru:

$$R = r_b + p_r$$

gdzie:

R – stopa kapitalizacji

r_b – stopa zwrotu z inwestycji wolna od ryzyka (stopa bazowa)

p_r – premia za ryzyko

przy czym stopę zwrotu z inwestycji wolną od ryzyka wylicza się jako stopę realną z wzoru:

$$r_b = \frac{1 + r_n}{1 + r_i} - 1$$

gdzie:

r_n – nominalna stopa oprocentowania długoterminowych obligacji skarbowych

r_i – stopa inflacji

Aktualna stopa oprocentowania inwestycji nieryzykownych (obligacje 10-letnie Skarbu państwa) wynosi 7,25%. Roczna stopa inflacji w maju 2023 r. wynosiła 13,00%.

Ustalenie stopy zwrotu z inwestycji wolnej od ryzyka przeprowadzono jak poniżej:

Wyszczególnienie	%
r_n	7,25%
r_i	13,00%
r_b	-5,09%

Ryzyko rynkowe uzależnione jest od sytuacji gospodarczej w kraju i na świecie. Wyraża ono średnią premię za ryzyko prowadzenia działalności gospodarczej (w odróżnieniu od lokowania środków w bezpieczne inwestycje, np. obligacje skarbowe). Premia za ryzyko uzależniona jest od poziomu rozwoju gospodarczego kraju i koniunktury gospodarczej.

Wyrazem aktualnej premii za ryzyko może być średnia rentowność kapitału własnego w gospodarce podawana na półrocze i koniec roku w opracowaniach GUS (Wyniki finansowe podmiotów gospodarczych, GUS, Informacje i Opracowania Statystyczne) oraz dostępne analizy bieżące. Na podstawie dostępnych danych oraz po uwzględnieniu ogólnie trudnego rynku nieruchomości i aktualnej sytuacji makroekonomicznej można przyjąć, że aktualna premia za ryzyko zewnętrzne (r_z) kształtuje się na poziomie ok. 16,00%.

A zatem stopa kapitalizacji została wyliczona metodą sumowania następująco:

$$R = -5,09\% + 16,00\% = 10,91\%$$

7.7. OKREŚLENIE WYSOKOŚCI WYDATKÓW OPERACYJNYCH (W_o)

Poziom rocznych wydatków operacyjnych W_o określono na podstawie danych szacowanych nieruchomości i stawek rynkowych podatków i opłat. Z przeprowadzonych wyliczeń przedstawionych poniżej wynika, że wskaźnik rocznych wydatków operacyjnych ($W_o/Edb \cdot 100\%$) dla szacowanej nieruchomości kształtuje się na poziomie ok. 28,81% Edb.

Określenie W_o dla szacowanych nieruchomości

Wydatki operacyjne	pow. w m ² , wart. pocz. w zł	stawka w zł/m ²	kwota zł
podatek od nieruchomości - grunt	302,70	1,06	320,86
podatek od nieruchomości - budynek	88,00	26,72	2 351,36
zarząd (5% EDB)		5,00%	1 516,93
dozór i konserwacje (10% EDB)		10,00%	3 033,85
ubezpieczenie (5%)			1 516,93
			8 739,93

7.8. OBLICZENIE DOCHODU OPERACYJNEGO NETTO (D_{ON})

Potencjalny roczny dochód brutto (P_{db}) możliwy do uzyskania z nieruchomości wyliczono na podstawie poniższego wzoru:

$$P_{db} = P \cdot S \cdot l2 \text{ mies.}$$

gdzie:

P - powierzchnia obiektu;

S - jednostkowa stawka czynszu;

Efektywny roczny dochód brutto (E_{db}) możliwy do osiągnięcia z nieruchomości wyliczono na podstawie poniższego wzoru:

$$E_{db} = P \cdot S \cdot K_p \cdot 12 \text{ mies.}$$

gdzie:

P - powierzchnia obiektu;

S - jednostkowa stawka czynszu;

K_p - współczynnik wykorzystania powierzchni obiektu.

Roczny dochód operacyjny netto (D_{on}) możliwy do osiągnięcia z nieruchomości wyliczono na podstawie poniższego wzoru:

$$D_{on} = E_{db} - W_o$$

gdzie:

D_{on} - roczny dochód operacyjny netto;

E_{db} - efektywny roczny dochód brutto;

W_o - roczne wydatki operacyjne.

Wyniki obliczeń przedstawiono poniżej.

Wyszczególnienie	zł, m ² , %
P: Powierzchnie do wynajmu	
a) usługowo-biurowa	88,00
S: Stawka czynszu (za 1 m ²)	
a) usługowo-biurowa	35,91
Liczba miesięcy w roku	12
Pdb: Potencjalny dochód brutto razem (zł)	
a) usługowo-biurowa	37 923,16
K_p : Współczynnik wykorzystania powierzchni (%)	80,00%
Edb: Efektywny dochód brutto razem (zł)	30 338,53
W_o : Wydatki operacyjne (zł)	8 739,93
Don: Łączny dochód operacyjny netto (zł)	21 598,60

7.9. OBLICZENIE WARTOŚCI DOCHODOWEJ

Wartość udziału w wysokości 1/2 w prawie własności nieruchomości zabudowanej wynosi:

$$V = D_{on} : R$$

$$V = 21\,598,60 \text{ zł} : 10,91\% (1/2) \approx 98\,985 \text{ zł}$$

słownie: dziewięćdziesiąt osiem tysięcy dziewięćset osiemdziesiąt pięć złotych.

8. OSZACOWANIE WARTOŚCI UDZIAŁU W WYSOKOŚCI 1/2 W PRAWIE WŁASNOŚCI GRUNTU NIEZABUDOWANEGO

8.1. WYBÓR PODEJŚCIA I METODY WYCENY

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

Cecha	Ocena	Opis
Położenie, atrakcyjność lokalizacji	Dobra	Blisko centrum miejscowości, przy ulicach głównych, dobre skomunikowanie z centrum.
	Przeciętna	Średnia odległość od centrum miejscowości, przy ulicach lokalnych, przeciętne skomunikowanie z centrum.
	Słaba	Znaczna odległość od centrum miejscowości, przy ulicach lokalnych, utrudnione skomunikowanie z centrum.
Sąsiedztwo i otoczenie	Dobra	Tereny zabudowane budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi
	Przeciętna	Tereny zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi,
	Słaba	Tereny niezabudowane, znaczne oddalenie od zabudowy mieszkaniowej
Możliwości inwestycyjne	Dobra	Brak cech niekorzystnych
	Przeciętna	Ograniczenia wynikające z charakteru nieruchomości wynikające z planu zagospodarowania
	Słaba	Cechy wykluczające racjonalne wykorzystanie powierzchni nieruchomości
Kształt i powierzchnia działki	Dobra	Powierzchnia powyżej 1000 m ² , kształt regularny
	Przeciętna	Powierzchnia od 200 do 1000 m ² , kształt regularny w miarę symetryczny pozwalający na racjonalne zagospodarowanie powierzchni
	Słaba	Powierzchnia do 200 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.

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

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

8.2. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU

Dla potrzeb wyceny nieruchomości przeprowadzono analizę rynku cen nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, na lokalnym rynku Legionowa w latach 2022-2023.

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

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

Wśród wspomnianych transakcji znalazły się transakcje w jaskrawy sposób odbiegające od cen rynkowych. W wyniku oceny wiarygodności i przydatności do przeprowadzenia wyceny nieruchomości przy podejściu porównawczym przyjęto (po odrzuceniu cen skrajnie niskich lub wysokich) zbiór 11 transakcji gruntami niezabudowanymi (zob. tablica 8.2.1).

Tablica 8.2.1. Transakcje gruntami niezabudowanymi przyjęte do porównań

Lp.	Nr dokumentu	Data transakcji	Obręb	Nr działki	Wartość [zł]	Powierzch. [m ²]	Wartość za 1 m ² [zł]
1	1902/2023	05.04.2023	0055	9	763 800,00	2 122,00	359,94
2	2375/2023	31.03.2023	0022	46/3	250 000,00	846,00	295,51
3	1650/2023	10.02.2023	0001	25	575 000,00	1 498,00	383,85
4	7020/2022	14.12.2022	0017	59, 60	1 150 000,00	3 591,00	320,25
5	5064/2022	06.10.2022	0041	22/2	287 500,00	1 420,00	202,46
6	2810/2022	25.07.2022	0055	70	155 750,00	1 195,00	130,33
7	5353/2022	15.07.2022	0001	82	235 772,00	1 450,00	162,60
8	3354/2022	20.07.2022	0055	80	385 280,00	1 204,00	320,00
9	3478/2022	28.06.2022	0005	58	390 000,00	1 496,00	260,70
10	2490/2022	22.03.2022	0069	34/18, 34/32	341 110,00	1 050,00	324,87
11	574/2022	14.02.2022	0039	17, 18, 19/2	290 000,00	2 524,00	114,90

8.3. OBLICZENIE ZAKRESU SUMY WSPÓLCZYNNIKÓW KORYGUJĄCYCH (W_d ; W_g)

$$C_{\max} = 383,85 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\min} = 114,90 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\text{śr}} = 261,40 \text{ zł/m}^2$$

$$W_d = C_{\min}/C_{\text{śr}} = 0,440$$

$$W_g = C_{\max}/C_{\text{śr}} = 1,468$$

Charakterystyka wycenianej nieruchomości.

Lp.	Cechy rynkowe	Opis nieruchomości	Ocena
1.	Położenie, atrakcyjność lokalizacji	Nieruchomość znajduje się w północno-zachodniej części miejscowości, w odległości ok. 1,5 km od centrum, po północnej stronie linii kolejowej, w odległości ok. 200 m od stacji kolejowej „Legionowo Przystanek”. Przeciętny dostęp do placówek handlowych i usług oraz służby zdrowia i urzędów.	przeciętna
2.	Sąsiedztwo i otoczenie	Najbliższe otoczenie nieruchomości stanowią nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi z dużą ilością zadrzewień.	przeciętna
3.	Możliwości zagospodarowania	Nieruchomość zabudowana w stopniu wykluczającym inny sposób zagospodarowania powierzchni.	słaba
4	Powierzchnia i kształt	321 m ² , kształt zbliżony do kwadratu.	przeciętna

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%	0,132	0,441	0,286
Sąsiedztwo i otoczenie	30%	0,132	0,441	0,286
Możliwości inwestycyjne	20%	0,088	0,294	0,088
Powierzchnia i kształt	20%	0,088	0,294	0,191
Razem	100%	0,440	1,468	0,851

Wartość wycenianej nieruchomości określono według formuły:

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

gdzie:

P – powierzchnia,

Csr – cena średnia,

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

Wartość rynkowa udziału w wysokości 1/2 w prawie własności gruntu wynosi:

$$W_{RG} = 261,40 \text{ zł/m}^2 \cdot 0,851 \cdot 321,00 \text{ m}^2 \cdot 1/2 = 35\,703,45 \text{ zł}$$

35 703 zł

słownie: trzydzieści pięć tysięcy siedemset trzy złote.

9. OSZACOWANIE WARTOŚCI LIKWIDACYJNEJ

Zgodnie z celem wyceny niezbędne jest uwzględnienie ograniczeń wpływających na tryb i możliwości sprzedaży nieruchomości w warunkach odbiegających od standardowych. Uwzględniany tutaj jest aspekt ekonomiki prowadzonej procedury sprzedaży majątku upadłego, a zwłaszcza ograniczenie czasowe jak i fakt, iż sprzedaż nieruchomości w warunkach wymuszonych implikuje stan formalno-prawny właściciela obiektu.

Przyjmowane orientacyjne parametry realizacji wartości w trybie sprzedaży likwidacyjnej to:

- sprzedaż w trybie publicznego przetargu ofertowego,
- zakładany efektywny okres ekspozycji nieruchomości na wtórnym rynku, krótszy od racjonalnego.

Warunki sprzedaży w ww. trybie z sposób istotny odbiegają od warunków określonych w definicji określania wartości rynkowej nieruchomości. Różnice sprzedaży nieruchomości szacowanej w trybie sprzedaży likwidacyjnej w stosunku do sprzedaży nieruchomości przy braku ograniczeń.

Występuje tutaj zwiększona presja dotycząca:

- determinacji sprzedającego nieruchomości, wyrażonej zwiększeniem oczekiwanej pewności sprzedaży nieruchomości w założonym czasie ekspozycji nieruchomości na rynku (oczekiwanie, że założony czas ekspozycji nieruchomości będzie czasem maksymalnym w którym sprzedana zostanie nieruchomość, a nie średnim niezbędnym dla sprzedaży nieruchomości właściwym dla rynku),
- ograniczeń trybu ekspozycji, negocjacji i sprzedaży wynikających z ograniczeń nakładanych przez procedury prawne w procedurach likwidacyjnych,
- oczekiwań potencjalnych nabywców nieruchomości, którzy ze względu na świadomość ww. uwarunkowań oczekują nadzwyczajnej premii efektywności kupna nieruchomości w warunkach wymuszonych.

Typowym przykładem realizacji wartości przy sprzedaży nieruchomości w praktyce jest sprzedaż prowadzona przez komornika w postępowaniu egzekucyjnym.

Ustawodawca zdając sobie sprawę ze zmniejszonej efektywności sprzedaży likwidacyjnej, np. w trybie licytacji publicznej w postępowaniu egzekucyjnym prowadzonym przez komornika (mającej bardzo wyraźne cechy sprzedaży wymuszonej) wprowadził obniżenia ceny wywoławczej w stosunku do ceny oszacowania na poziomie: dla nieruchomości: do 3/4 dla I. licytacji i do 2/3 dla drugiej licytacji, dla nieruchomości: do 3/4 dla I. licytacji i do 1/2 dla drugiej licytacji oraz w upadłości w drodze licytacji publicznej dla nieruchomości: do 1/2. Zaobserwowana

praktyka pokazuje, że efektywność egzekucji komorniczej, nawet przy ww. opustach jest dość niska, a wiele przetargów komorniczych nie dochodzi do skutku z braku oferentów.

Metodyka określenia WL w zależności od okresu ekspozycji nieruchomości na rynku, założonego prawdopodobieństwa sprzedaży nieruchomości i ceną dla sprzedaży likwidacyjnej

Dla określenia wpływu skrócenia okresu ekspozycji nieruchomości na rynku na spodziewaną cenę jej sprzedaży przyjęto następujące założenia:

- popyt na nieruchomość jest proporcjonalny do okresu efektywnej ekspozycji nieruchomości na rynku, a stosunek %-owych odchyłeń standardowych dla różnych okresów ekspozycji zmienia się zgodnie z pierwiastkiem z odwrotności stosunków tych okresów (zgodnie rozkładem Poissona);
- stosunek %-owych odchyłeń standardowych wynikający z popytu dla różnych okresów ekspozycji nieruchomości na rynku cechował będzie w tej samej proporcji %-owe odchylenia standardowe opisujące rozrzut cenowy transakcji dla tych okresów ekspozycji;
- %-owe odchylenie standardowe określone dla danego okresu ekspozycji nieruchomości na rynku cechować będzie spodziewany rozrzut transakcji dla danego okresu ekspozycji z zachowaniem rozkładu normalnego (co pozwala na określenie relacji cena-prawdopodobieństwo sprzedaży nieruchomości dla założonego stopnia pewności sprzedaży).

Powyżej wyprowadzona metodyka pozwala na określenie zależności pomiędzy założoną pewnością sprzedaży nieruchomości w okresie ekspozycji (mierzoną prawdopodobieństwem sukcesu) a %-ową ceną nieruchomości w stosunku do wartości rynkowej, przy założeniu normalnego rozkładu cen z wyżej określonym %-owym odchyleniem standardowym transakcji.

Określenie wartości współczynnika dla wymuszonej sprzedaży WL/WR

Uwzględniając powyższe określić można spodziewaną zależność pomiędzy wartością dla wymuszonej sprzedaży nieruchomości a skróceniem okresu ekspozycji na rynku – współczynnik WRW/WR.

Dla wartości współczynnika skrócenia okresu ekspozycji do 1/2, wartość współczynnika likwidacyjnego wyniesie:

$$WL/WR = 1 - (1 / 5\%) = 1 - 0,2 = 80\%$$

Współczynnik stosunku WL/WR z uwzględnieniem warunków wymuszenia bez uwzględnienia przetargowego trybu sprzedaży wynosi dla nieruchomości szacowanej 0,80 (80%).

Wyniki badań rynkowych wykazują typowy współczynnik związany z warunkami sprzedaży przetargowej wynoszący: -7,2% (współczynnik: 0,93) co stanowi spodziewaną obniżkę wartości dla sprzedaży wymuszonej w trybie przetargowym wynoszącą: $WL/WR = 0,80 \cdot 0,93 = 0,75$

Ponadto należy uwzględnić ograniczenia wynikające z indywidualnych cech nieruchomości wycenianej, w tym przede wszystkim wspólność instalacji mediów i ich dostępność w odniesieniu do działek 96/3 i 96/4.

Biorąc pod uwagę powyższe wyliczenia, a także charakterystykę nieruchomości, stan prawny oraz uwarunkowania ekonomiczne, określenie wartości nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży odbywać się będzie z zastosowaniem współczynnika na poziomie 0,50.

Zatem:

Wartość likwidacyjna nieruchomości wynosi:

$98\ 985\ \text{zł} \cdot 0,50 = 49\ 492,50\ \text{zł}$

49 493 zł

słownie: czterdzieści dziewięć tysięcy czterysta dziewięćdziesiąt trzy złote.

w tym grunt:

$35\ 703\ \text{zł} \cdot 0,50 = 17\ 851,50\ \text{zł}$

17 852 zł

słownie: siedemnaście tysięcy osiemset pięćdziesiąt dwa złote.

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



10. 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 nieruchomości, stan techniczny nieruchomości ustalono jedynie dla potrzeb wyceny.
9. Wyznaczona wartość nieruchomości jest wartością na dzień wyceny i po tym dniu może ulec zmianie.

ZALĄCZNIKI

- 1) Polisa ubezpieczeniowa.
- 2) Odpis księgi wieczystej.
- 3) Usytuowanie nieruchomości na mapach.
- 4) 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. 608 679 693

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 SRM0013978

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: 28/01/2023 - 27/01/2024
na sumę gwarancyjną: 250 000 EUR
słownie: dwieście pięćdziesiąt tysięcy euro
składka za ubezpieczenie wynosi: 731.00 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 „Przeglądanie treści księgi wieczyste”.

Numer księgi wieczyste	WA1L/00049348/9
Typ księgi wieczyste	NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA
Oznaczenie wydziału prowadzącego księgę wieczystą	IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH LEGIONOWO
Data zapisania księgi wieczyste	2007-12-04
Data zamknięcia księgi wieczyste	---
Położenie	MAZOWIECKIE, LEGIONOWSKI, LEGIONOWO
Właściciel / użytkownik wieczysty / uprawniony	BEMBAS JANUSZ FABISIEWICZ WIOLETTA MAŁGORZATA

Przeglądanie treści księgi wieczyste

[PRZEGLĄDANIE AKTUALNEJ TREŚCI KW](#)

[PRZEGLĄDANIE ZUPELNEJ TREŚCI KW](#)

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

[WRÓĆ DO STRONY GŁÓWNEJ](#)

[WRÓĆ DO KRYTERIÓW](#)



KAPITAŁ LUDZKI
Czynności – Inicjatywa – Wyniski



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 3.15.2.1, 13-12-2022

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, 2
-----------------------------	----------	-------------------	------

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu	1, 2
Numer działki	96/3			
Identyfikator działki	140801 1.0004.96/3			
Obręb ewidencyjny (numer)	4			
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, miejscowość)	Lp. 1.	1 MAZOWIECKIE, LEGIONOWSKI, LEGIONOWO		
Sposób korzystania	B - TERENY MIESZKANIOWE			
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	WA1L / 00002345 / 7, 321,0000 M2			

Obszar całej nieruchomości	321,0000 M2	Nr podstawy wpisu	1, 2
----------------------------	--------------------	-------------------	------

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	MAPA SYTUACYJNA NIERUCHOMOŚCI NR KEM-LEG-M-4-167/2007 , 2007-05-10, STAROSTA LEGIONOWSKI, LEGIONOWO; 12 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1L/00008492/07/001, 2007-07-10 14:03:02, 2007-12-04-11.57.10.536567, NIE, 2 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
2	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW , 2007-06-25, STAROSTA LEGIONOWSKI, LEGIONOWO; 3, WA1L/00049348/9 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./WA1L/00008492/07/001, 2007-07-10 14:03:02, 2007-12-04-11.57.10.536567, NIE, 2 (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 I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Spis praw związanych z własnością

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer prawa	1			4
Rodzaj prawa	UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYTEJ			
Księga powiązana (nieruchomość obciążona)	Lp. 1.	Numer księgi wieczystej	WA1L / 00002345 / 7	
		Kolejny numer wpisu	1	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
4	OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU SŁUŻEBNOŚCI ZAWARTE W UMOWIE DAROWIZNY , 6110/2007, 2007-07-05, MAGDALENA SZYDLUK, NOWY DWÓR MAZOWIECKI; 1-2, WA1L/00049348/9 (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./WA1L/00008493/07/001, 2007-07-10 14:03:02, 2007-12-04-13.04.07.010496, NIE, 2 (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 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 / 2	---	3, 15
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	WIOLETTA MAŁGORZATA FABISIEWICZ, ARTUR, MARIANNA, 84101603823				
Lp. 2.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	2	1 / 2	---	15
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	JANUSZ BEMBAS, RYSZARD, HELENA, 68083004818				

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
3	UMOWA DAROWIZNY , 6110/2007, 2007-07-05, MAGDALENA SZYDLUK, NOWY DWÓR MAZOWIECKI; 1-2 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1L/00008492/07/001, 2007-07-10 14:03:02, 2007-12-04-11.57.10.536567, NIE, 2 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
15	WYROK W PRZEDMIOCIE USTANOWIENIA ROZDZIELNOŚCI MAJĄTKOWEJ , III RC 413/12, 2013-11-26, SĄD REJONOWY W LEGIONOWIE III WYDZIAŁ RODZINNY I NIELETNICH, LEGIONOWO; 223 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1L/00002976/15/001, 2015-04-13 14:21:14, 2015-05-21-10.20.54.971581, NIE, 216-220 (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 III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. **REP.C. / KOMO / 28739 / 23 - 2023-02-21, 09:55:21**
 1. 1 **DZ. KW. / WA1L / 2753 / 23 / 1 - 2023-02-21, 10:33:26 - WPIS WSZCZĘCIA EGZEKUCJI**
2. **DZ. KW. / WA1L / 5464 / 23 / 1 - 2023-04-12, 09:46:34 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI**

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	1	6
Rodzaj wpisu	WPIS O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI	
Treść wpisu	WSZCZĘCIE EGZEKUCJI W SPRAWIE Z WNIOSKU WIERZYCIELA MONIKI BEMBAS (KMP 68/10) PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI JANUSZOWI BEMBAS PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W LEGIONOWIE O EGZEKUCJĘ NALEŻNOŚCI PIENIĘŻNEJ.	
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, PESEL)	Lp. 1. MONIKA BEMBAS , 90120309563	
Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	2	7
Rodzaj wpisu	WPIS O PRZYŁĄCZENIU SIĘ DO EGZEKUCJI	
Treść wpisu	PRZYŁĄCZENIE SIĘ DO EGZEKUCJI WIERZYCIELA: KAROLINA BEMBAS, GMINA LEGIONOWO - OŚRODEK POMOCY SPOŁECZNEJ W SRRAWIE KMP 49/07 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W LEGIONOWIE - ADAMA WUJEK PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI JANUSZOWI BEMBAS O EGZEKUCJĘ NALEŻNOŚCI PIENIĘŻNEJ.	
Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (Nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1. GMINA LEGIONOWO , LEGIONOWO, 00052483200000	
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko)	Lp. 1. KAROLINA BEMBAS	
Lp. 3.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	3	8
Rodzaj wpisu	WPIS O PRZYŁĄCZENIU SIĘ DO EGZEKUCJI	

Treść wpisu		PRZYŁĄCZENIE SIĘ DO EGZEKUCJI WPISANEJ PO NUMEREM 1 WIERZYCIELA GMINY LEGIONOWO W SRAWIE KMP 68/10 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W LEGIONOWIE - ADAMA WUJEK PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI JANUSZOWI BEMBAS O EGZEKUCJĘ NALEŻNOŚCI PIENIĘŻNEJ.	
Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (Nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	GMINA LEGIONOWO , LEGIONOWO, 00052483200000	
Lp. 4.		---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu		4	9, 10
Rodzaj wpisu		INNY WPIS	
Treść wpisu		ZAKAZ ZBYWANIA NIERUCHOMOŚCI POŁOŻONEJ W LEGIONOWIE PRZY ULICY AKACJOWEJ 4 OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIEGĄ WIECZYSTĄ, WYNIKAJĄCY Z POSTANOWIENIA SĄDU REJONOWEGO W LEGIONOWIE III WYDZIAŁ RODZINNY I NIELETNICH Z DNIA 17 GRUDNIA 2012 ROKU, SYGN. AKT. III RC 413/12 (KARTY 156-157 AKT).	
Lp. 5.		---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu		6	12
Rodzaj wpisu		WPIS O PRZYŁĄCZENIU SIĘ DO EGZEKUCJI	
Treść wpisu		PRZYŁĄCZENIE SIĘ DO EGZEKUCJI WIERZYCIELA; W SRAWIE KM 689/14 - DEUTSCHES BUERO GRUNDE KARTE E. V, PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W LEGIONOWIE - ADAMA WUJEK, PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI JANUSZOWI BEMBAS O EGZEKUCJĘ NALEŻNOŚCI PIENIĘŻNEJ.	
Lp. 6.		---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu		7	16
Rodzaj wpisu		WPIS O PRZYŁĄCZENIU SIĘ DO EGZEKUCJI	
Treść wpisu		PRZYŁĄCZENIE SIĘ DO EGZEKUCJI WIERZYCIELA; W SRAWIE KM 1585/15- DEUTSCHES BUERO GRUDNE KARTE E. V, PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W LEGIONOWIE - ADAMA WUJEK, PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI JANUSZOWI BEMBAS O EGZEKUCJĘ NALEŻNOŚCI PIENIĘŻNEJ Z 1/2 CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCEJ WŁASNOŚĆ DŁUŻNIKA.	
Lp. 7.		---	Nr podstawy

Numer wpisu		8	wpisu 26, 27
Rodzaj wpisu		OSTRZEŻENIE	
Treść wpisu		OSTRZEŻENIE O NIEZGODNOŚCI TREŚCI KSIĘGI Z RZECZYWISTYM STANEM PRAWNYM. NIEZGODNOŚĆ WYNIKA Z PRZYSĄDZENIA WŁASNOŚCI PRZYSŁUGUJĄCEGO JANUSZOWI BEMBASOWI UDZIAŁU WYNOŚĄCEGO 1/2 CZĘŚĆ NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCEJ DZIAŁKĘ NR 96/3 O OBSZARZE 321 M2, NA RZECZ GRZEGORZA ŁAZARSKIEGO.	
Przedmiot wykonywania		UDZIAŁ WE WSPÓŁWŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI WYNOŚĄCY 1/2 CZĘŚĆ WPISANY POD NUMEREM 2	
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko)	Lp. 1.	GRZEGORZ ŁAZARSKI	
Lp. 8.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu		9	34
Rodzaj wpisu		INNY WPIS	
Treść wpisu		PRZYŁĄCZENIE SIĘ DO EGZEKUCJI Z 1/2 CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCEJ UDZIAŁ NALEŻĄCY DO WIOLETTY FABISIEWICZ, PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W LEIONOWIE WITOLDA DROBIECKIEGO W SPRAWIE KM 1840/20, PROWADZONEJ Z WNIOSKU WIERZycIELA PROKURA NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI WIOLETTA FABISIEWICZ	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
6	WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI , KMP 68/10, 2010-09-07, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W LEGIONOWIE; 111 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1L/00007781/10/001, 2010-09-09 15:08:44, 2010-09-16-12.49.59.966207, NIE, 107-110 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
7	WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI , KMP 49/07, 2013-05-22, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W LEGIONOWIE - ADAM WUJEK; 123-124 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1L/00004357/13/001, 2013-05-23 14:52:55, 2013-06-24-09.25.01.079100, NIE, 119-122 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
8	WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI , KMP 68/10, 2013-05-20, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W LEGIONOWIE - ADAM WUJEK; 131

	<p>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</p> <p>DZ. KW./WA1L/00004826/13/001, 2013-06-10 14:44:03, 2013-06-24-09.55.19.514938, NIE, 127-130</p> <p>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</p>
9	<p>POSTANOWIENIE W PRZEDMIOCIE USTANOWIENIA ZAKAZU ZBYWANIA NIERUCHOMOŚCI, III RC 413/12, 2012-12-17, SĄD REJONOWY W LEGIONOWIE III WYDZIAŁ RODZINNY I NIELETNICH, LEGIONOWO; 156-157</p> <p>(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)</p> <p>DZ. KW./WA1L/00006106/13/001, 2013-07-19 12:38:19, 2013-09-12-14.34.02.510002, NIE, 146-150</p> <p>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</p>
10	<p>POSTANOWIENIE W PRZEDMIOCIE SPROSTOWANIA POSTANOWIENIA Z DNIA 17 GRUDNIA 2012 ROKU, III RC 413/12, 2013-07-03, SĄD REJONOWY W LEGIONOWIE III WYDZIAŁ RODZINNY I NIELETNICH, LEGIONOWO; 158</p> <p>(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)</p> <p>DZ. KW./WA1L/00006106/13/001, 2013-07-19 12:38:19, 2013-09-12-14.34.02.510002, NIE, 146-150</p> <p>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</p>
12	<p>WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI, KM 689/14, 2014-05-19, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W LEGIONOWIE - ADAM WUJEK; 189</p> <p>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</p> <p>DZ. KW./WA1L/00004692/14/001, 2014-05-20 14:24:50, 2014-06-03-13.19.20.106471, NIE, 186-188</p> <p>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</p>
16	<p>WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI, KM 1585/15, 2015-07-27, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W LEGIONOWIE - ADAM WUJEK; 239</p> <p>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</p> <p>DZ. KW./WA1L/00006729/15/001, 2015-07-29 14:02:44, 2015-08-13-14.02.07.014631, NIE, 236-238</p> <p>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</p>
26	<p>ZAWIADOMIENIE O ZMIANIE WŁAŚCICIELA NIERUCHOMOŚCI, I CO 1912/15, 2016-11-14, SĄD REJONOWY W LEGIONOWIE I WYDZIAŁ CYWILNY; 290</p> <p>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</p> <p>DZ. KW./WA1L/00012273/16/001, 2016-11-14 14:08:00, 2017-03-06-13.47.40.110717, TAK, 290</p> <p>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</p>
27	<p>POSTANOWIENIE O PRZYSĄDZENIU WŁASNOŚCI, I CO 1912/15, 2016-09-23, SĄD REJONOWY W LEGIONOWIE I WYDZIAŁ CYWILNY, LEGIONOWO; 292</p> <p>(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)</p> <p>DZ. KW./WA1L/00012273/16/001, 2016-11-14 14:08:00, 2017-03-06-13.47.40.110717, TAK, 290</p> <p>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</p>
34	<p>WEZWANIE DO ZAPŁATY W EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI, KM 1840/20, 2021-06-01; 351</p>

(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania; położenie dokumentu - numer karty akt)

DZ. KW./WA1L/00008659/21/001, 2021-06-01 11:58:00, 2021-11-25-12.29.20.595446, NIE, 348

(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		17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta		3182,85 (TRZY TYSIĄCE STO OSIEMDZIESIĄT DWA 85/100) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚCI OBJĘTE TYTUŁAMI WYKONAWCZYMI, STANOWIĄCE PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI WRAZ Z ODSETKAMI I KOSZTAMI UPOMNIEN	
Wierzyciel hipoteczny				
Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (nazwa, siedziba, REGON)		Lp. 1.	GMINA MIEJSKA LEGIONOWO, LEGIONOWO, 000524832	
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		3		28, 29, 30, 31
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta		1597,50 (JEDEN TYSIĄC PIĘĆSET DZIEWIĘDZIESIĄT SIEDEM 50/100) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI WRAZ Z ODSETKAMI I KOSZTAMI UPOMNIEN	
Wierzyciel hipoteczny				
Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (nazwa, siedziba, REGON)		Lp. 1.	GMINA MIEJSKA LEGIONOWO, LEGIONOWO, 015891295	
Lp. 3.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		4		32
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta		425,40 (CZTERYSTA DWADZIEŚCIA PIĘĆ 40/100) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚCI OBJĘTE TYTUŁEM WYKONAWCZYM, STANOWIĄCE PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI WRAZ Z ODSETKAMI I KOSZTAMI UPOMNIEN	
Wierzyciel hipoteczny				
Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (nazwa, siedziba, REGON)		Lp. 1.	GMINA MIEJSKA LEGIONOWO, LEGIONOWO, 015891295	

Lp. 4.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	5		33
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta	32500,00 (TRZYDZIEŚCI DWA TYSIĄCE PIĘĆSET) ZŁ		
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	2	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	WIERZYTELNOŚCI OBJĘTE POSTANOWIENIEM O ZABEZPIECZENIU MAJĄTKOWYM, WYDANYM PRZEZ PROKURATORA PROKURATURY REJONOWEJ DEL. DO PROKURATURY OKRĘGOWEJ W WARSZAWIE DNIA 16 KWIETNIA 2018 ROKU, W SPRAWIE O SYGN. PO II DS 98.2017 PROWADZONEJ M.IN. PRZECIWKO JANUSZOWI BEMBAS
Wierzyciel hipoteczny			
Skarb Państwa (nazwa, siedziba, rola instytucji)	Lp. 1.	SKARB PAŃSTWA - PROKURATOR OKRĘGOWY W WARSZAWIE, WARSZAWA, ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
17	TYTUŁ WYKONAWCZY NR RE.3161.1.3.2011 9/2012 DOT. 10007 , 2012-04-20, PREZYDENT MIASTA LEGIONOWO; 252-255 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1L/00000044/16/001, 2016-01-04 13:11:15, 2016-01-20-12.24.27.235767, NIE, 247-249 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
18	TYTUŁ WYKONAWCZY NR RE.3161.1.4.2013 25/2013 DOT. 10007 , 2013-03-20, PREZYDENT MIASTA LEGIONOWO; 256-259 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1L/00000044/16/001, 2016-01-04 13:11:15, 2016-01-20-12.24.27.235767, NIE, 247-249 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
19	TYTUŁ WYKONAWCZY NR RE.3161.1.4.2013 588/2013 DOT. 10007 , 2013-09-03, PREZYDENT MIASTA LEGIONOWO; 260-263 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1L/00000044/16/001, 2016-01-04 13:11:15, 2016-01-20-12.24.27.235767, NIE, 247-249 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
20	TYTUŁ WYKONAWCZY NR RE.3161.1.4.2014 6/2014 DOT. 10007 , 2014-02-27, PREZYDENT MIASTA LEGIONOWO; 264-267 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1L/00000044/16/001, 2016-01-04 13:11:15, 2016-01-20-12.24.27.235767, NIE, 247-249 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

21	<p>TYTUŁ WYKONAWCZY NR RE.3161.1.4.2014 7/2014 DOT. 10007, 2014-02-27, PREZYDENT MIASTA LEGIONOWO; 268-270 <i>(wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./WA1L/00000044/16/001, 2016-01-04 13:11:15, 2016-01-20-12.24.27.235767, NIE, 247-249 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i></p>
22	<p>TYTUŁ WYKONAWCZY NR RE.3161.1.4.2014 8/2014 DOT. 10007, 2014-02-27, PREZYDENT MIASTA LEGIONOWO; 271-273 <i>(wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./WA1L/00000044/16/001, 2016-01-04 13:11:15, 2016-01-20-12.24.27.235767, NIE, 247-249 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i></p>
23	<p>TYTUŁ WYKONAWCZY NR RE.3161.1.4.2014 22/2014 DOT. 10007, 2014-04-03, PREZYDENT MIASTA LEGIONOWO; 274-277 <i>(wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./WA1L/00000044/16/001, 2016-01-04 13:11:15, 2016-01-20-12.24.27.235767, NIE, 247-249 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i></p>
24	<p>TYTUŁ WYKONAWCZY NR RE.3161.1.4.2014 517/2014 DOT. 10007, 2014-09-11, PREZYDENT MIASTA LEGIONOWO; 278-280 <i>(wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./WA1L/00000044/16/001, 2016-01-04 13:11:15, 2016-01-20-12.24.27.235767, NIE, 247-249 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i></p>
25	<p>TYTUŁ WYKONAWCZY NR RE.3161.5.1.2015 286/2015 DOT. 10007, 2015-04-30, PREZYDENT MIASTA LEGIONOWO; 281-282 <i>(wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./WA1L/00000044/16/001, 2016-01-04 13:11:15, 2016-01-20-12.24.27.235767, NIE, 247-249 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i></p>
28	<p>TYTUŁ WYKONAWCZY, RE.3161.4.1.2012 461/2012, 2012-09-24, PREZYDENT MIASTA LEGIONOWO; 300-301 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./WA1L/00003434/17/001, 2017-04-04 10:11:00, 2017-07-19-10.57.47.521580, NIE, 297-298 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i></p>
29	<p>TYTUŁ WYKONAWCZY, RE.3161.5.1.2015 286/2015, 2015-04-30, PREZYDENT MIASTA LEGIONOWO; 304 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./WA1L/00003434/17/001, 2017-04-04 10:11:00, 2017-07-19-10.57.47.521580, NIE, 297-298 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i></p>
30	<p>TYTUŁ WYKONAWCZY, RE.3161.5.1.2015 412/2015, 2015-11-24, PREZYDENT MIASTA LEGIONOWO; 305 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./WA1L/00003434/17/001, 2017-04-04 10:11:00, 2017-07-19-10.57.47.521580, NIE, 297-298 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i></p>

31	<p>TYTUŁ WYKONAWCZY, RE.3161.5.1.2017 31/2017, 2017-03-07, PREZYDENT MIASTA LEGIONOWO; 306 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./WA1L/00003434/17/001, 2017-04-04 10:11:00, 2017-07-19-10.57.47.521580, NIE, 297-298 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i></p>
32	<p>TYTUŁ WYKONAWCZY, RE.3161.5.1.2017 375/2017, 2017-07-13, PREZYDENT MIASTA LEGIONOWO; 321 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./WA1L/00012736/17/001, 2017-11-16 11:02:00, 2018-03-12-10.43.30.466778, NIE, 318-319 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i></p>
33	<p>POSTANOWIENIE O ZABEZPIECZENIU MAJĄTKOWYM, PO II DS 98.2017, 2018-04-16, PROKURATOR PROKURATURY REJONOWEJ DEL. DO PROKURATURY OKRĘGOWEJ W WARSZAWIE; 336-337 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./WA1L/00004792/18/001, 2018-04-23 13:31:00, 2018-07-17-12.22.47.143612, NIE, 330-334 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i></p>

[Powrót](#)

Załącznik 3





Załącznik 4















