

16m 1566/17

OPERAT SZACUNKOWY

**OKREŚLAJĄCY WARTOŚĆ RYNKOWĄ
PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ
ZABUDOWANEJ położonej w miejscowości Kobyłka, działka
ewidencyjna nr 60, obręb 0024, gmina Kobyłka, powiat Wołomin,
województwo mazowieckie,
Księga Wieczysta WA1W/00016734/1**



Km. Artur K...

12.06.2023 00.42

Wpłynęło ...

KM ...

Sporządził:

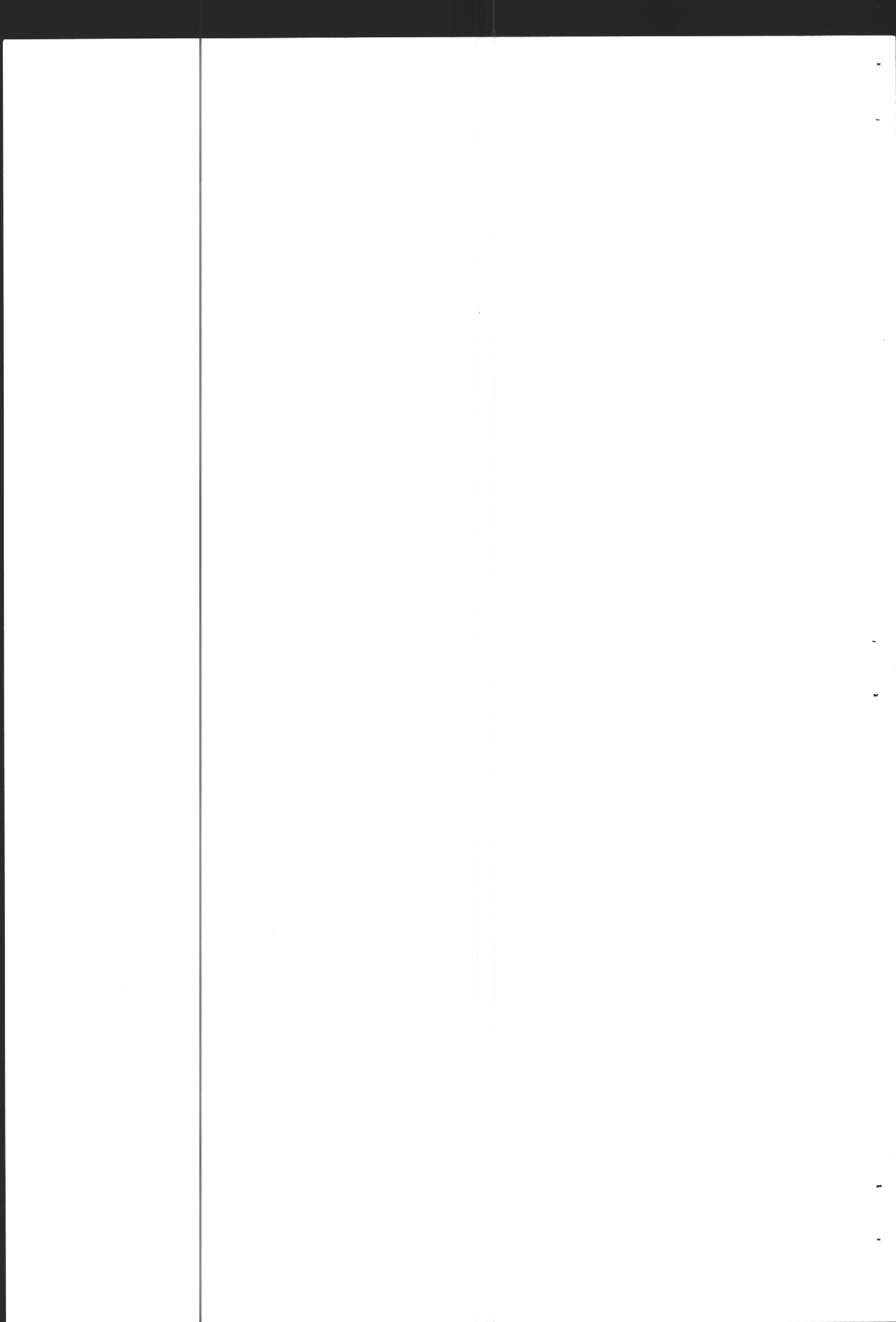
mgr Radosław KLASA

rzecznawca majątkowy

(upr. zaw. nr 5889)

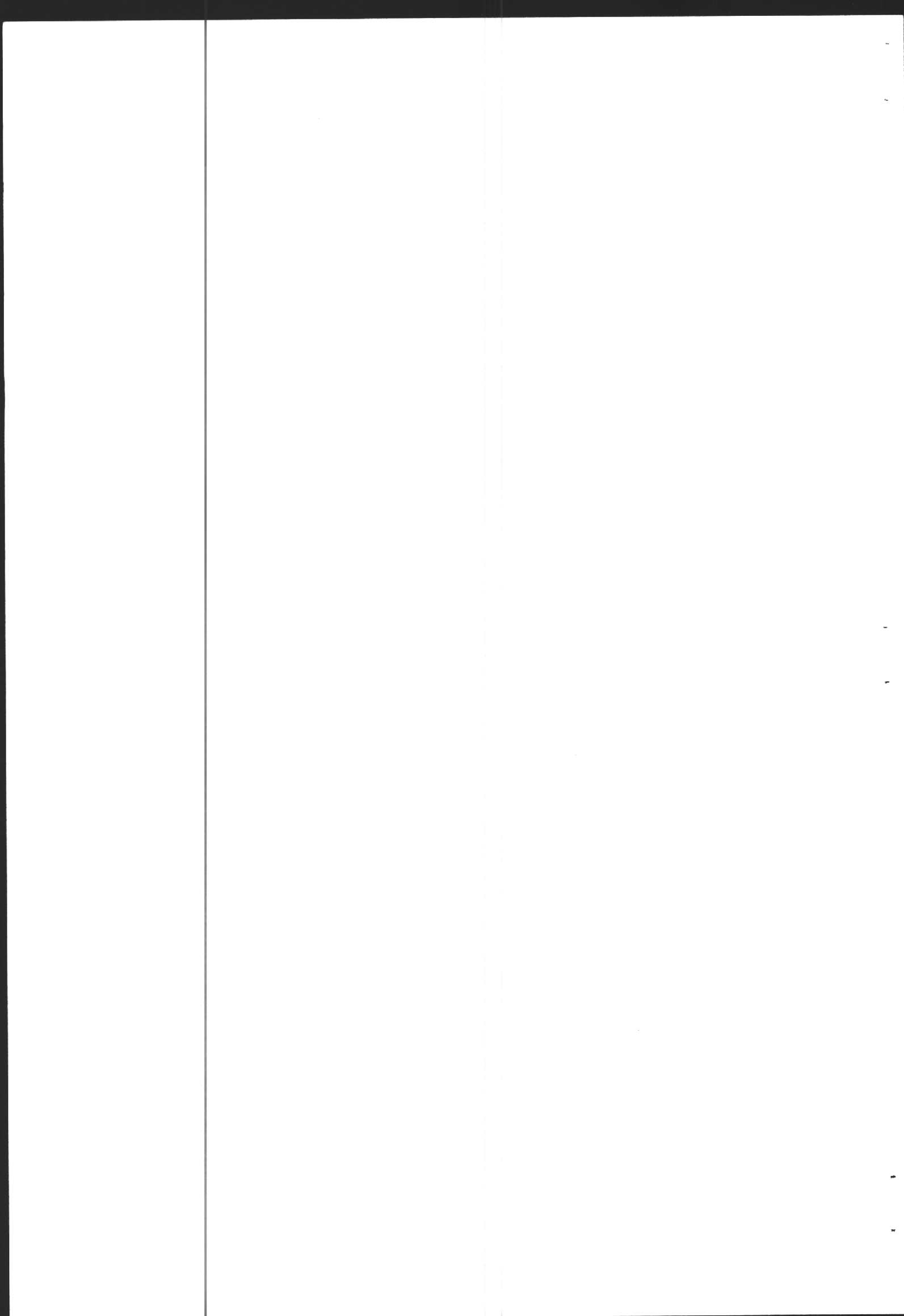
Wołomin, dnia 22.05.2023 r.





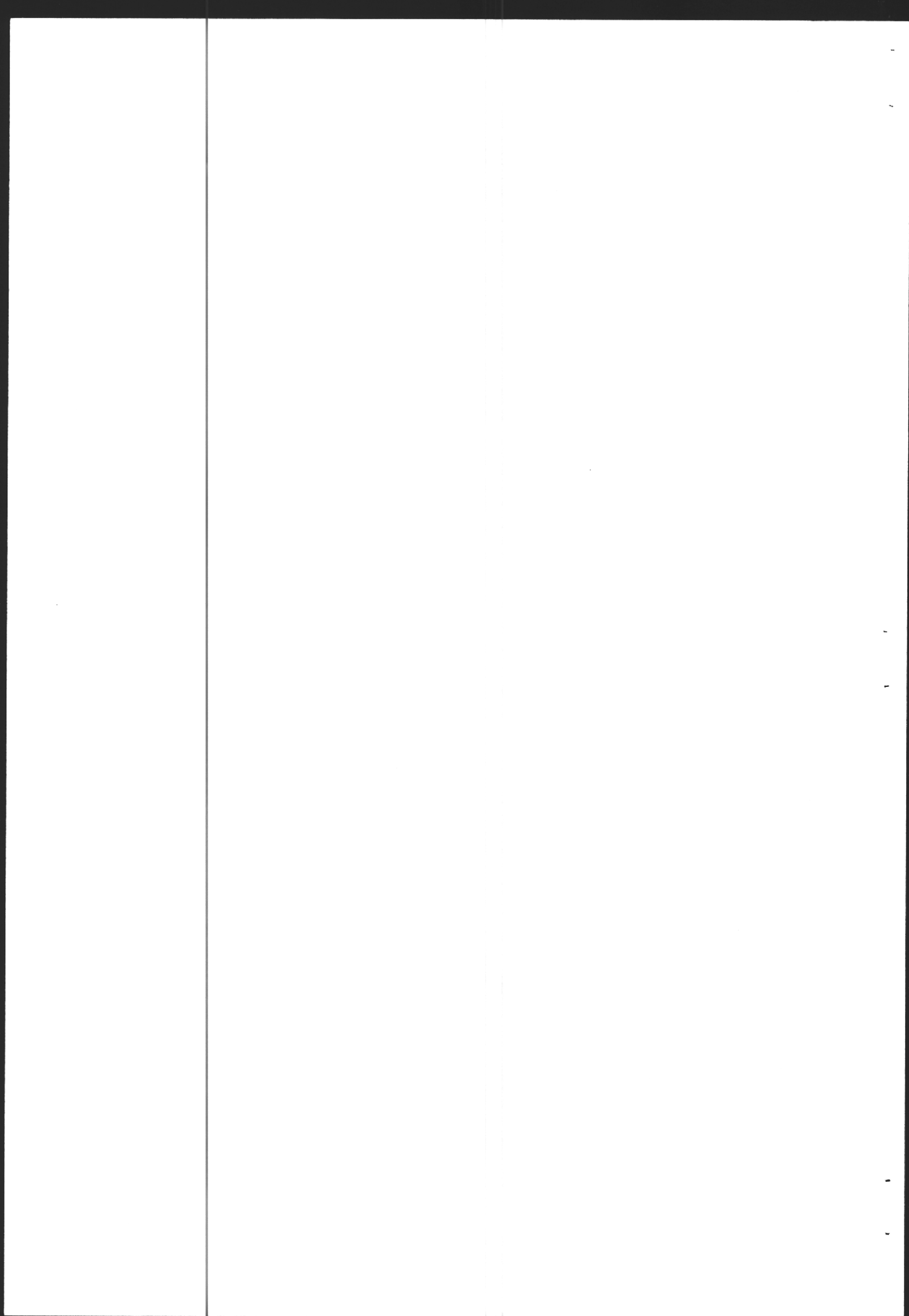
Wyciąg z operatu szacunkowego

Przedmiot wyceny	Nieruchomość gruntowa zabudowana, składająca się z : – działki gruntu położonej w mieście Kobyłka, przy ulicy Władysława Łokietka nr 11B, obręb 0024, powiat Wołomin, województwo mazowieckie, oznaczonej numerem ewidencyjnym 60 o powierzchni 1025 m ² ; – budynku magazynowo - biurowego o powierzchni zabudowy 471,0 m ² . Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr WA1W/00016734/1 przez Sąd Rejonowy w Wołominie IV Wydział Ksiąg Wieczystych.
Zakres wyceny	Obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności gruntu i budynku
Uwarunkowania planistyczne	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzony Uchwałą Nr XVI/172/04 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 15 stycznia 2004 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części miasta Kobyłka. Zgodnie z jego zapisami przedmiotowa nieruchomość położona jest w kategoriach funkcjonalnych na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych, oznaczonej na rysunku planu symbolem MNU.
Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu egzekucyjnym.
Sposób wyceny	Podjęcie porównawcze, metoda porównywania parami
Określona wartość	Wartość rynkowa: 1 530 000,00 złotych (jeden milion pięćset trzydzieści tysięcy złotych)
Daty:	
Data sporządzenia wyceny	– 22.05.2023 r.
Data, na którą określono wartość nieruchomości	– 19.05.2023 r.
Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan nieruchomości	– 19.05.2023 r.
Data oględzin wycenianej nieruchomości	– 19.05.2023 r.
Sporządził :	Imię i nazwisko Radosław KLASA
	



Spis treści

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	4
1.1 Przedmiot wyceny	4
1.2 Zakres i uwarunkowania wyceny	4
2. CEL WYCENY	4
3. PODSTAWY SPORZĄDZENIA OPERATU SZACUNKOWEGO	4
3.1 Podstawy formalne wyceny nieruchomości	4
3.1.1 Podstawy prawne wyceny	4
3.2 Źródła danych o nieruchomości	5
3.3 Materiały pomocnicze, źródła merytoryczne	5
4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY	5
5. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI	5
5.1 Stan prawny	5
5.1.1 Oznaczenie w ewidencji gruntów oraz w kartotece budynków	9
6. WSKAZANIE PRZEZNACZENIA WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI	14
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	15
8. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY	20
8.1 Rodzaj określanej wartości	20
8.2 Wybór podejścia i metody wyceny	21
9. PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI ORAZ WYNIKU WYCENY WRAZ Z UZASADNIENIEM.	23
9.1 Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny	23
9.2 Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na różnicowanie cen na rynku nieruchomości,	23
9.3 Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na różnicowanie cen transakcyjnych	24
9.4 Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych	25
9.5 Wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką	25
9.6 Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych	27
9.7 Przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań, obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek, obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach	28
UZASADNIENIE WYNIKU	29
KLAUZULE I OGRANICZENIA	29
10 WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW	30



1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1 Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana, składająca się:

- z działki gruntu położonej w mieście Kobyłka, przy ulicy Władysława Łokietka nr 11B, obręb 0024, powiat Wołomin, województwo mazowieckie, oznaczonej numerem ewidencyjnym 60 o powierzchni 1025 m²;
- budynku magazynowo - biurowego o powierzchni zabudowy 471,0 m²;

Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr WA1W/00016734/1 przez Sąd Rejonowy w Wołominie IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

1.2 Zakres i uwarunkowania wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie

- wartości rynkowej prawa własności gruntu i budynku

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu egzekucyjnym.

3. PODSTAWY SPORZĄDZENIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1 Podstawy formalne wyceny nieruchomości

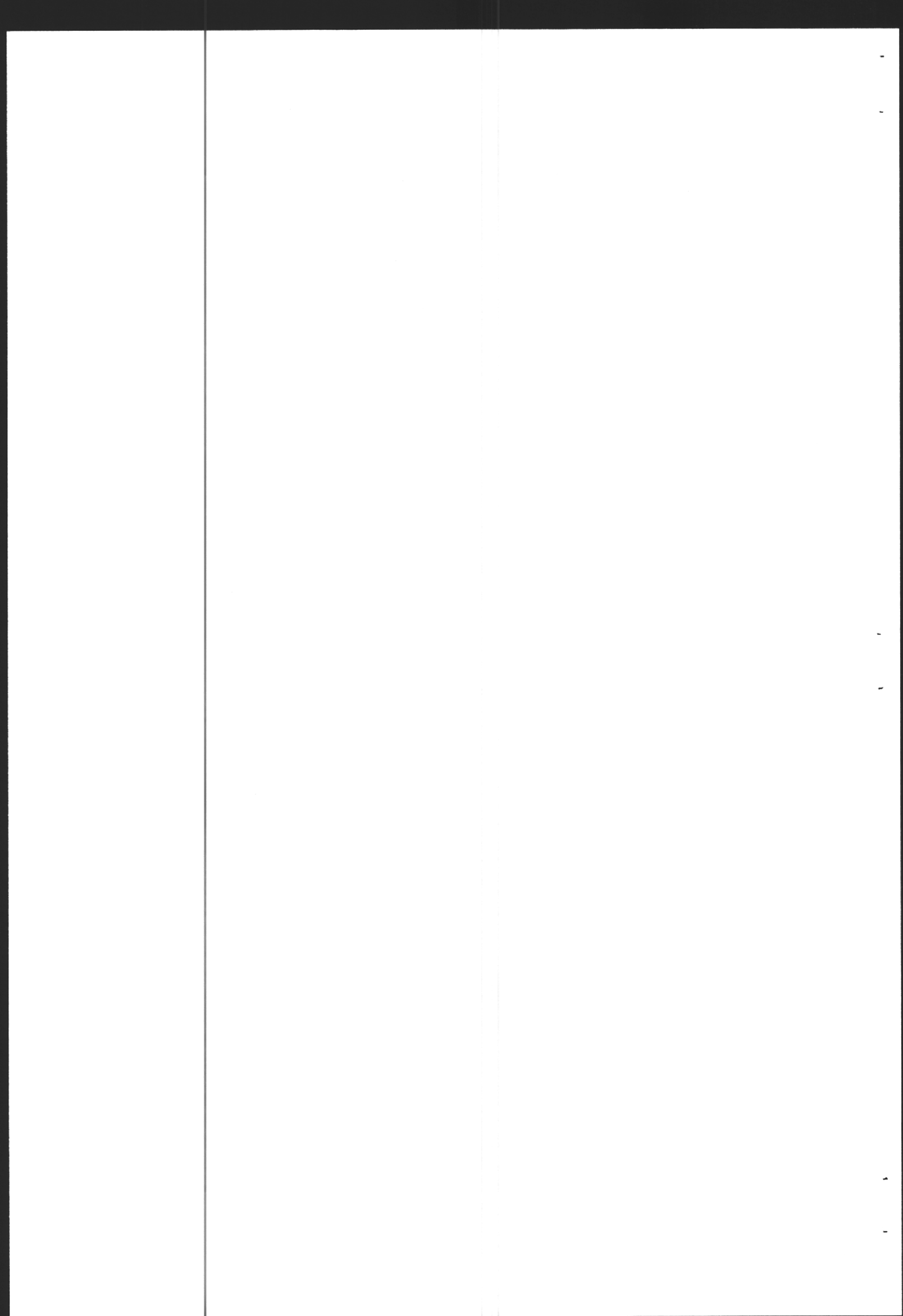
Niniejszy operat wykonano na podstawie postanowienia o *Powołaniu biegłego do wykonania czynności niezbędnych dla sporządzenia opisu i oszacowania nieruchomości* z dnia 08-05-2023 r. (sygn. Km 1566/17) wydanym przez:

Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Wołominie Artura Królasika z siedzibą 05-200 Wołomin ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 63 (Zleceniodawca).

Jako biegły do wykonania czynności powołany został rzeczoznawca majątkowy Radosław Klasa z siedzibą ul Szafirowa 4, 59-900 Zgorzelec, NIP 613-101-25-73 (Wykonawca).

3.1.1 Podstawy prawne wyceny

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. 1997 nr 115 poz. 741 z późniejszymi zmianami).
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (DzU Nr 207, poz. 2109, z późniejszymi zmianami).
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny (Dz. U. z 1964 roku, nr 16 poz. 93 z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 roku O księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. 1982 nr 19 poz. 147 z późn. zm.).
- Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 9 marca 1968 roku w sprawie czynności komorników (Dz. U. z 1968 roku, nr 10 poz. 52 z późn. zm.).



- Standard Zawodowy Rzecznawców Majątkowych nr 1 *Wycena dla zabezpieczenia wiarytelności* - Załącznik do obwieszczenia Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 1 września 2017 r. (poz. 59).

3.2 Źródła danych o nieruchomości

- Oględziny w pobliżu nieruchomości i w jej otoczeniu dokonane w dniu 19.05.2023 r.
- Informacje o lokalnym rynku nieruchomości oraz aktualnych cenach rynkowych sprzedaży oraz dane dotyczące transakcji na porównywalne nieruchomości uzyskane w Starostwie Powiatowym, w biurze Geodezji i Katastru w Wołominie.
- Wypis z ewidencji gruntów;
- Wypis z kartoteki budynków;
- Mapa ewidencyjna;
- Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzony Uchwałą Nr XVI/172/04 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 15 stycznia 2004 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części miasta Kobyłka;
- Księga Wieczysta nr WA1W/00016734/1;
- Informacje uzyskane od zleceniodawcy;
- Informacje uzyskane drogą samodzielnego gromadzenia danych.

3.3 Materiały pomocnicze, źródła merytoryczne

- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny KSWP przyjęte przez Radę Krajową Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych.
- Nota interpretacyjna. Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości.
- PFSRM -Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer Procedury określania wartości nieruchomości Warszawa 2014.

4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY

Data sporządzenia wyceny	– 22.05.2023 r.
Data, na którą określono wartość nieruchomości	– 19.05.2023 r.
Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan nieruchomości	– 19.05.2023 r.
Data oględzin wycenianej nieruchomości	– 19.05.2023 r.

5. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1 Stan prawny

Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest księga wieczyste nr WA1W/00016734/1 przez Sąd Rejonowy w Wołominie IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Działki ewidencyjne:

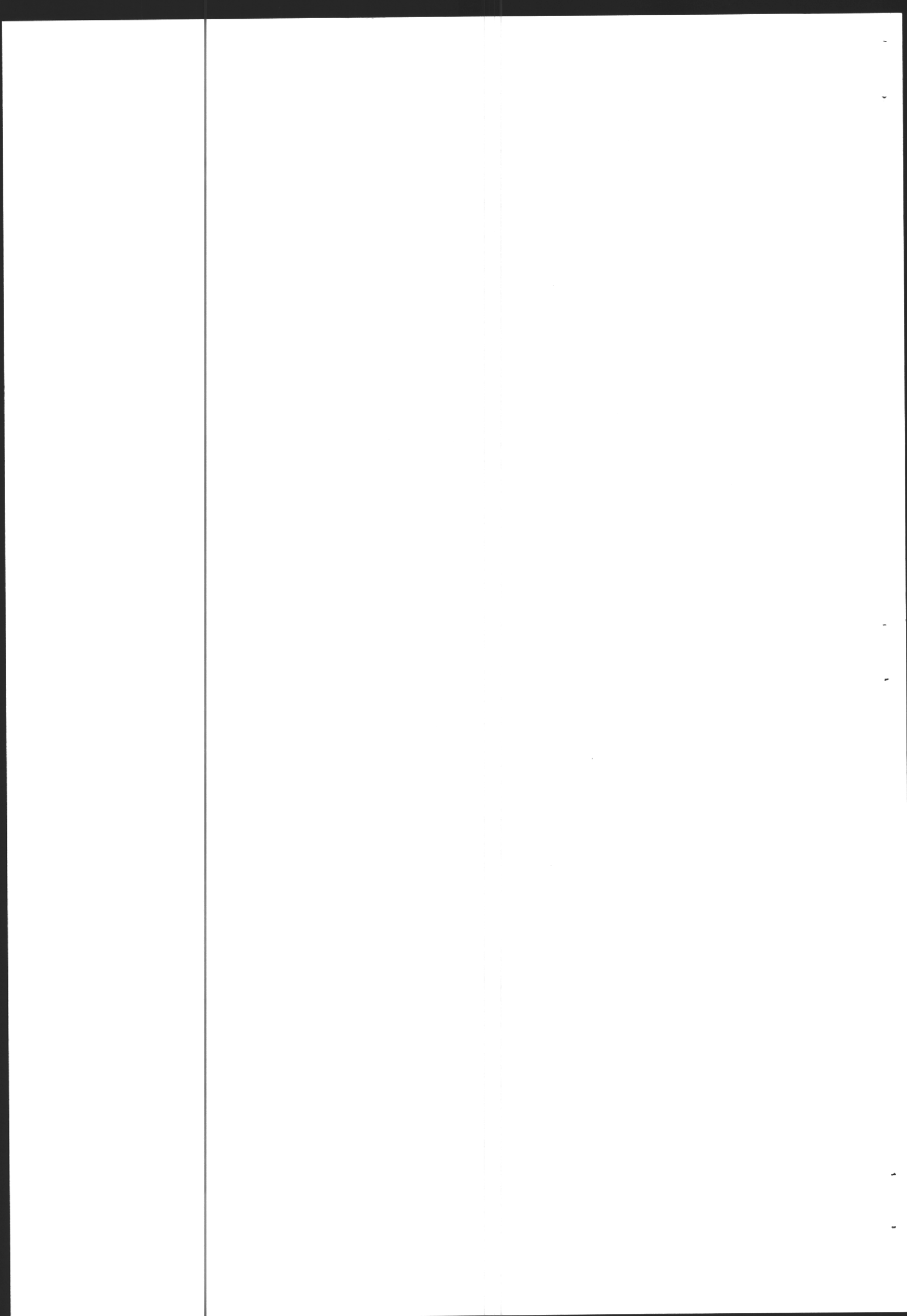
Lp. 1.

Numer działki: **583/2**

Położenie (*numer porządkowy / miejscowość*): 1 KOBYŁKA

Ulica: ŁOKIETKA 5

Sposób korzystania: nieruchomość zabudowana



Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar):
VIII /00046251/,0,1375 HA
Obszar całej nieruchomości: **0,1025** ha

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ
BRAK WPISÓW

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj
wspólności): 2; **1/1 WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA**

Osoba fizyczna (*Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki*)

WIESŁAW EDWARD PIWOWARCZYK, KAZIMIERZ, KAZIMIERA

Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj
wspólności): 2; **1/1 WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA**

Osoba fizyczna (*Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki*)

MIECZYŚLAWA MAŁGORZATA PIWOWARCZYK, TADEUSZ, MARIA

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Numer wpisu: 2

Rodzaj wpisu: inny wpis

Treść wpisu: została wszczęta egzekucja z nieruchomości na wniosek wierzyciela syndyka masy
upadłości Spółdzielczego Banku Rzemiosła i Rolnictwa w upadłości likwidacyjnej w sprawie KM
1566/17 na podstawie nakazu zapłaty w postępowaniu nakazowym Sądu Okręgowego
Warszawa-Praga w Warszawie z dnia 7 marca 2017 roku, sygnatura akt III NC 434/16.

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Numer hipoteki (roszczenia): **2**

Rodzaj hipoteki (roszczenia): HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA

Suma (słownie), waluta : 100 000,00 (sto tysięcy) Zł

Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny):
KREDYT .

Inne informacje: hipoteka tytułem kredytu na działalność gospodarczą, oprocentowana 24,5%
w stosunku rocznym na warunkach określonych w oświadczeniu w/w banku z dnia 18 kwietnia
2000 roku, k. 9.

Wierzyciel hipoteczny:

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (*nazwa*):
SPÓŁDZIELCZY BANK RZEMIOSŁA I ROLNICTWA W WOŁOMINIE

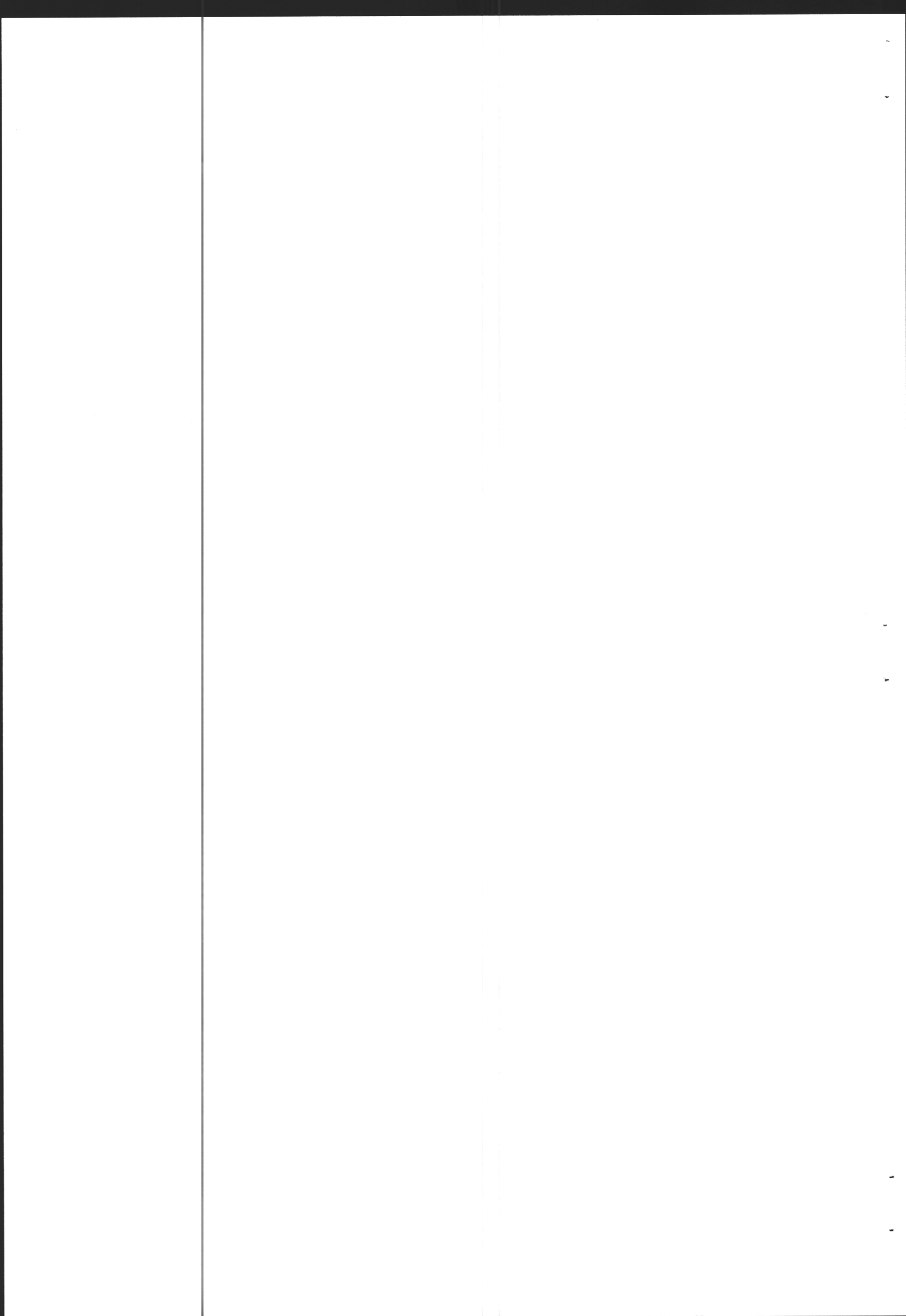
Numer hipoteki (roszczenia): **3**

Rodzaj hipoteki (roszczenia): HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA

Suma (słownie), waluta : 200 000,00 (dwieście tysięcy) Zł

Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny):
KREDYT .

Inne informacje: hipoteka tytułem zabezpieczenia kredytu udzielonego na działalność
gospodarczą, oprocentowanego w dniu zawarcia umowy 24,2% w stosunku rocznym - na
warunkach opisanych w zaświadczeniu w/w banku z 18 kwietnia 2001 roku, k. 13.



Wierzyciel hipoteczny:

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (*nazwa, siedziba*):
SPÓŁDZIELCZY BANK RZEMIOSŁA I ROLNICTWA, WOŁOMIN

Numer hipoteki (roszczenia): **4**

Rodzaj hipoteki (roszczenia): HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA

Suma (słownie), waluta : 150 000,00 (sto pięćdziesiąt tysięcy) Zł

Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny):
KREDYT .

Inne informacje: hipoteka tytułem zabezpieczenia kredytu udzielonego na działalność gospodarczą, oprocentowanego w dniu zawarcia umowy 19,5% w stosunku rocznym - na warunkach opisanych w zaświadczeniu w/w banku z dnia 29 kwietnia 2002 roku, k. 6 KW 16400.

Wierzyciel hipoteczny:

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (*nazwa*):
SPÓŁDZIELCZY BANK RZEMIOSŁA I ROLNICTWA W WOŁOMINIE

Numer hipoteki (roszczenia): **5**

Rodzaj hipoteki (roszczenia): HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA

Suma (słownie), waluta : 300 000,00 (trzysta tysięcy) Zł

Odsetki (rodzaj, wysokość): ZMIENNE, 22,5%

Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny):
KREDYT .

Termin zapłaty: 2004-12-31

Inne informacje: hipoteka tytułem zabezpieczenia kredytu udzielonego zgodnie z oświadczeniem w/w banku z dnia 20 grudnia 2001 roku, k. 83, KW nr 16400.

Wierzyciel hipoteczny:

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (*nazwa*):
SPÓŁDZIELCZY BANK RZEMIOSŁA I ROLNICTWA W WOŁOMINIE

Numer hipoteki (roszczenia): **6**

Rodzaj hipoteki (roszczenia): HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA

Suma (słownie), waluta : 3100000,00 (trzy miliony sto tysięcy) Zł

Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny):
KREDYT .

Termin zapłaty: 2006-07-31

Inne informacje: hipoteka tytułem kredytu udzielonego Wiesławowi Piwowarczyk właścicielowi przedsiębiorstwa handlowo-usługowego "WIMET" z siedzibą w Kobyłce oraz Mieczysławie Piwowarczyk na działalność gospodarczą, na warunkach opisanych w oświadczeniu w/w banku z dnia 26 września 2003 roku.

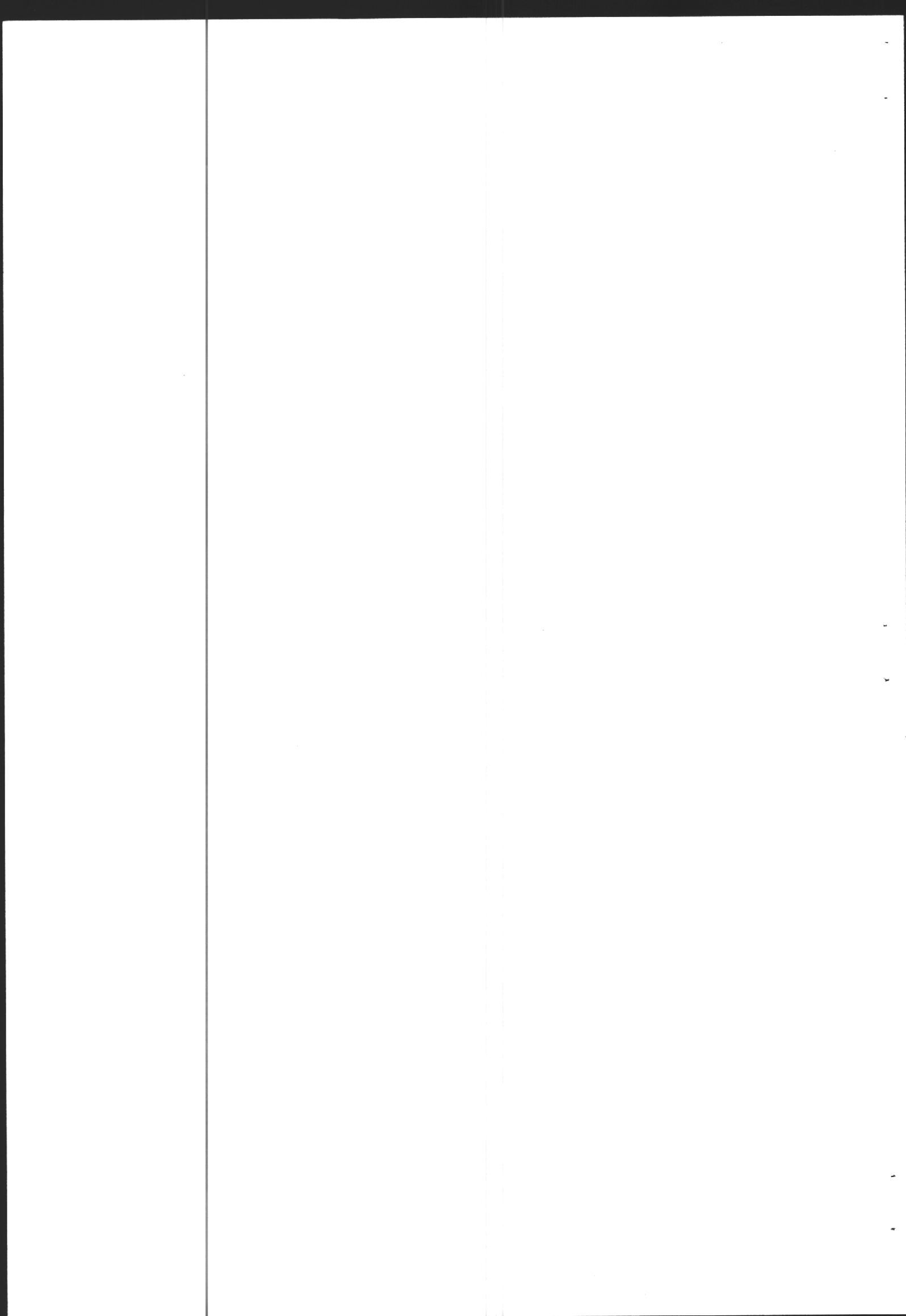
Wierzyciel hipoteczny:

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (*nazwa, siedziba*):
SPÓŁDZIELCZY BANK RZEMIOSŁA I ROLNICTWA, WOŁOMIN

Numer hipoteki (roszczenia): **7**

Rodzaj hipoteki (roszczenia): HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA

Suma (słownie), waluta : 1160000,00 (jeden milion sto sześćdziesiąt tysięcy) Zł



Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność): odsetki oraz koszty banku

Inne informacje: hipoteka tytułem zabezpieczenia spłaty odsetek oraz kosztów banku na warunkach opisanych w oświadczeniu w/w banku z dnia 26 września 2003 roku.

Wierzyciel hipoteczny:

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (*nazwa, siedziba*): SPÓŁDZIELCZY BANK RZEMIOSŁA I ROLNICTWA, WOŁOMIN

Numer hipoteki (roszczenia): **8**

Rodzaj hipoteki (roszczenia): HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA

Suma (słownie), waluta : 4500000,00 (cztery miliony pięćset tysięcy)Zł

Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność): odsetki oraz koszty banku

Termin zapłaty: 2009-03-31

Inne informacje: hipoteka ustanowiona na zabezpieczenie wierzytelności z tytułu kredytu obrotowego średnioterminowego w kwocie 3 400 000,00 zł na działalność gospodarczą

Wierzyciel hipoteczny:

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (*nazwa, siedziba, REGON*): SPÓŁDZIELCZY BANK RZEMIOSŁA I ROLNICTWA, WOŁOMIN, 00050956000000

Numer hipoteki (roszczenia): **10**

Rodzaj hipoteki (roszczenia): HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA

Suma (słownie), waluta : 4300000,00 (cztery miliony trzysta tysięcy)Zł

Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność): kredyt, odsetki, prowizje i inne koszty banku zgodnie z umową nr 4/2010/FW/87043 z dnia 25.02.2010 r.

Termin zapłaty: 2012-12-31

Inne informacje: hipoteka ustanowiona na zabezpieczenie wierzytelności z tytułu kredytu obrotowego średnioterminowego w kwocie 3 500 000,00 zł z przeznaczeniem na działalność gospodarczą udzielonego Wiesławowi Piwowarczykowi prowadzącemu działalność gospodarczą pod nazwą przedsiębiorstwo handlowo-usługowe "WIMET" Wiesław Piwowarczyk z siedzibą przy ulicy Łokietka 11 w Kobyłce oraz Mieczysławie Piwowarczyk

Wierzyciel hipoteczny:

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (*nazwa, siedziba*): SPÓŁDZIELCZY BANK RZEMIOSŁA I ROLNICTWA, WOŁOMIN, 00050956000000

Numer hipoteki (roszczenia): **11**

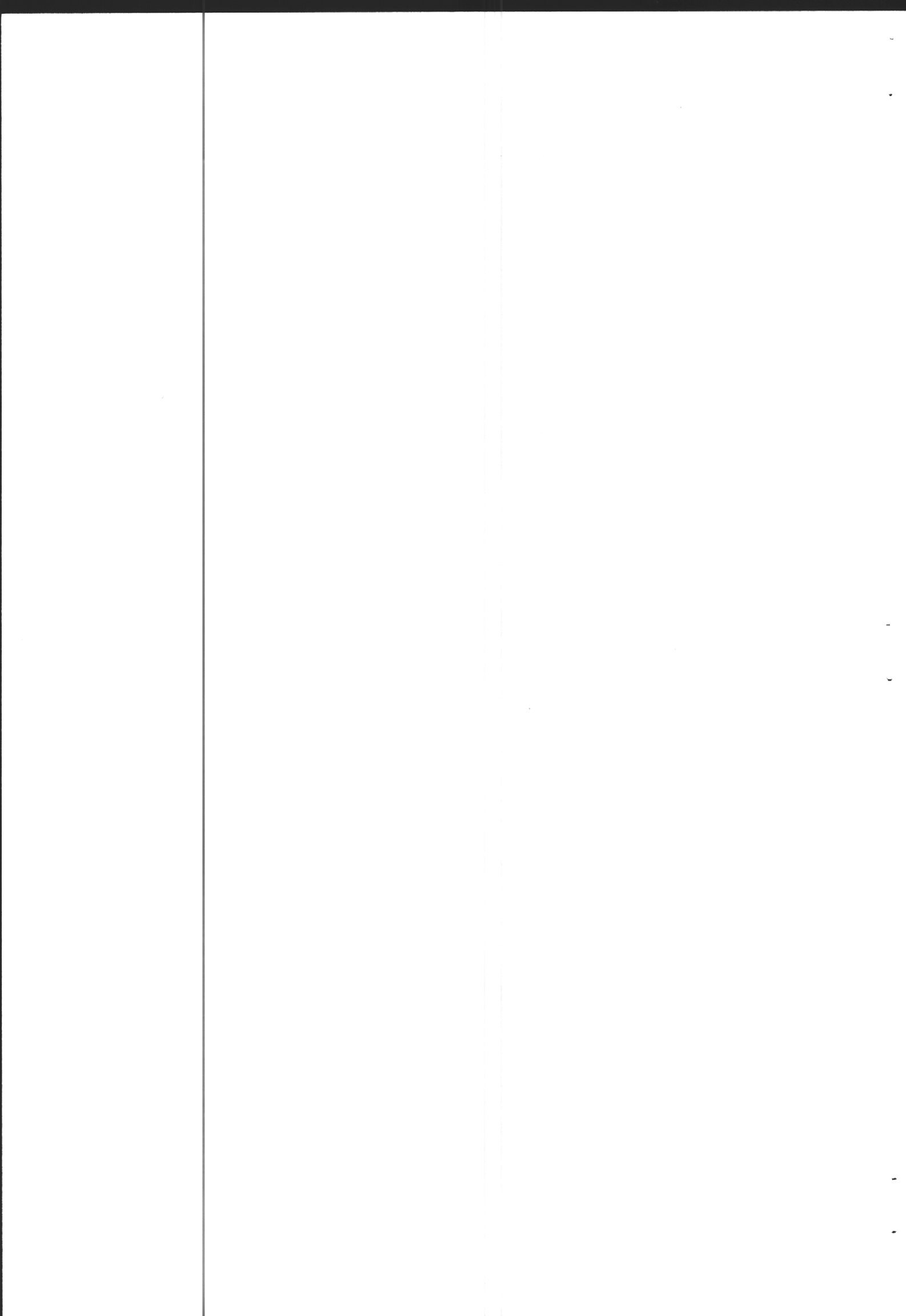
Rodzaj hipoteki (roszczenia): HIPOTEKA UMOWNA

Suma (słownie), waluta : 4000000,00 (cztery miliony) Zł

Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność): kredyt wraz z odsetkami oraz przyznanymi kosztami postępowania banku, umowa nr 37/2012/IIOW/87043 z dnia 19.11.2012 r.

Inne informacje: hipoteka ustanowiona na zabezpieczenie wierzytelności z tytułu kredytu konsolidacyjnego długoterminowego w kwocie 24 000 000,00 zł udzielonego Wiesławowi Piwowarczykowi prowadzącemu działalność gospodarczą pod nazwą przedsiębiorstwo handlowo-usługowe "WIMET" Piwowarczyk Wiesław z siedzibą przy ulicy Łokietka 11b w Kobyłce oraz Mieczysławie Piwowarczyk

Wierzyciel hipoteczny:



Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (*nazwa, siedziba*):
SPÓŁDZIELCZY BANK RZEMIOSŁA I ROLNICTWA, WOŁOMIN, 00050956000000

5.1.1 Oznaczenie w ewidencji gruntów oraz w kartotece budynków

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTU

Województwo: mazowieckie
Powiat: wołomiński
Gmina: Kobyłka
Miejscowość: Kobyłka
Jednostka ewidencyjna: 24 (143401_1.0024)
Grupa rejestrowa: 7

WŁAŚCICIELE

Udział: **1/1**

PIWOWARCZYK WIESŁAW EDWARD (Kazimierz, Kazimiera)

Zam. Legionowo, ul. Mickiewicza 37 m 111

oraz żona PIWOWARCZYK MIECZYŚLAWA MAŁGORZATA (Tadeusz, Maria)

Zam. Legionowo, ul. Mickiewicza 37 m 111

GRUNTY

Jednostka rejestrowa	Nr działki ewid.	Blizsze określenie położenia	Opis	oznaczenie	Powierzchnia w ha		Nr KW
					Użytku (ha)	Działki (ha)	
G47	60	Władysława Łokietka 11B	Inne tereny zabudowane	Bi	0,1025	0,1025	WA1W/00016734/1

Identyfikator działki: 143401_1.0024.60

Razem powierzchnia 0,1025 ha słownie tysiąc dwadzieścia pięć m²

BUDYNKI

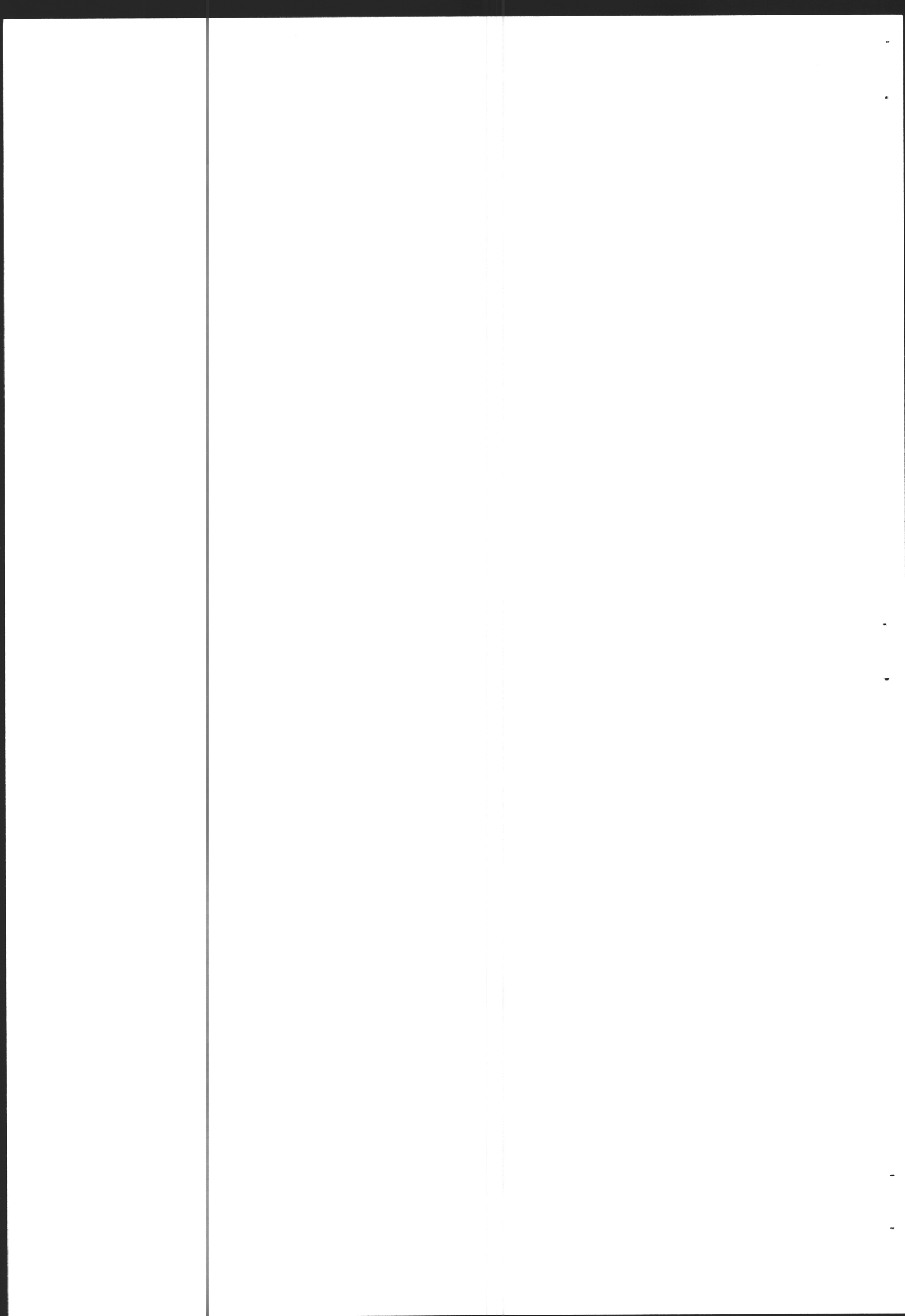
Lp 1 Adres: Łokietka 11B, Data zakończenia budowy: 1974, Funkcja KST 1099-pozostałe niemieszkalne							
Położenie na działce			Lokale w budynku		Pow.bud m ²	KW bud.	Wartość bud.
Jednostka rejestrowa	Nr działki	Nr bud.	samodzielne	liczba	Zabudowy 471.0		
G47	60	1	Odr.własność	0			
Identyfikator bud.: 143401_1.0024.60.1_BUD			Pozost.samodz.	0			

Dane uzupełniające: Rodzaj ścian murowane, Liczba kondygnacji (nad/pod ziemią) 1/0

Razem powierzchnia zabudowy 471,0 słownie czterysta siedemdziesiąt jeden m²

Stwierdzono kilka **niezgodność** wpisów zawartych w Dziale I-O i II księgi wieczystej z danymi zawartymi w rejestrze gruntów w zakresie:

- nr działki KW widnieje jeszcze według starego podziału tj. 583/2, w ewidencji gruntów posiada prawidłowy nr 60;
- podany nr 5 ulicy Łokietka w KW jest także nieaktualny w stosunku do nr z ewidencji gruntów, który wynosi 11B;
- w KW nie wyszczególniono budynku.



5.2 Stan zagospodarowania i techniczno-użytkowy

Dojazd do nieruchomości od strony ulicy Łokietka drogą asfaltową oraz poprzez działkę o nr ewidencyjnym 62 wytyczoną jako droga wewnętrzna, która nie posiada ustanowionej służebności. Aktualnie na drodze wewnętrznej usytuowana brama metalowa z nr nieruchomości. Przedmiotowy wjazd jest jedynym dojazdem do działki, uniemożliwiając poprzez swoją szerokość (bardzo wąsko) wjazd samochodów ciężarowych pow. 3,5 t i tym samym optymalne użytkowanie budynku magazynowo – biurowego, który stanowi zabudowę działki.

Działka o kształcie regularnego prostokąta. Wystawa płaska. Posiada łączną powierzchnię 1025 m². Teren jest częściowo zagospodarowany, wokół budynku porośnięty trawą. Działka ze wszystkich stron jest ogrodzona i otoczona innymi działkami.

Ogłędziny nieruchomości przeprowadzono w pobliżu nieruchomości i w jej bezpośrednim otoczeniu, bez wejścia na jej teren z powodu braku pozwolenia, przez co nie dokonano ogłędzin budynku w jego wnętrzu, co nie miało bezpośredniego i pośredniego wpływu na oszacowanie nieruchomości.

• Budynek magazynowo-biurowy

Zabudowa – budynek wolnostojący, jednokondygnacyjny, usytuowany pośrodku terenu działki.

Charakterystyka budynku.

Powierzchnia użytkowa 429,31 m²

Powierzchnia zabudowy 471,00 m²

Obiekt murowany, wznoszony w systemie tradycyjnym, wybudowany w 1974 roku.

Liczba kondygnacji – jedna nadziemna

Fundamenty z betonu.

Ściany nadziemna o grubości 25 cm, murowane z pustaka betonowego, elewacja bez tynku.

Dach – dwuspadowy o niskim kącie nachylenia, kryty płytą eternitową na drewnianej konstrukcji.



Widok na stan zagospodarowania działki



Usytuowanie działki, kontur zielony.

Opis stanu technicznego

Przyjęte kryteria do określenia stanu technicznego budynku

Stopień zużycia lub współczynniki zużycia rzeczoznawca majątkowy może ustalać na podstawie własnego doświadczenia, przy pomocy ekspertów lub za pomocą tabel podawanych w specjalistycznych opracowaniach. Przy opracowywaniu kryteriów pomocniczych dla określania zużycia fizycznego, przyjęto czterostopniową skalę klasyfikacji stanu technicznego i odpowiadające tej skali procentowe zużycie obiektu budowlanego – stan dobry, stan zadawalający, stan średni, stan zły (w zależności od stopnia zużycia - stan dobry 0-15%, stan zadawalający 16-35%, stan średni 36-60%, stan zły 61-80%). Zużycie powyżej 80 % świadczy o stanie technicznym obiektu budowlanego nadającego się do likwidacji.

Stan techniczny budynku oceniono na podstawie przeprowadzonej wizji lokalnej stwierdzono, że stopień zużycia to 55-60%, ogólny stan techniczny obiektu można określić jako **średni (-)**.

Stan techniczny poszczególnych składowych

Fundamenty – stan zadawalający.

Ściany – lekkie zawilgocenia w części przyziemia – średni.

Tynki zewnętrzne - brak.

Pokrycie dachu w złym stanie technicznym.

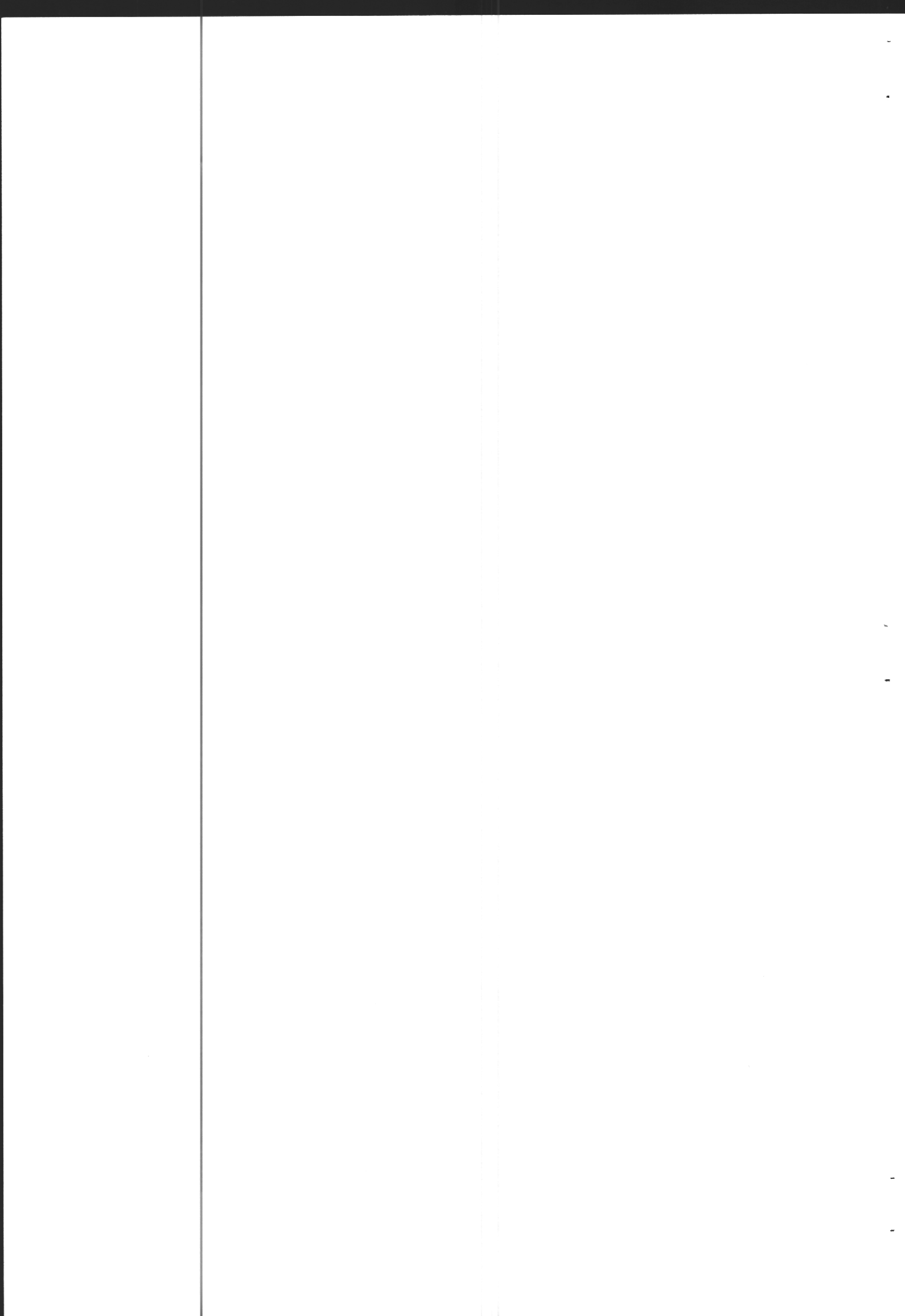
Budynek nie konserwowany, nie remontowany. Zastosowano elementy budowlane o niskim standardzie.

5.3 Stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej

Nieruchomość posiada następujące media i urządzenie infrastruktury technicznej:

- sieć elektryczna;
- instalacja wodna;
- instalacja kanalizacyjna;

W zasięgu (ul. Łokietka) sieć gazowa.



5.4 Stan otoczenia, wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości oraz bliższej okolicy wycenianego budynku

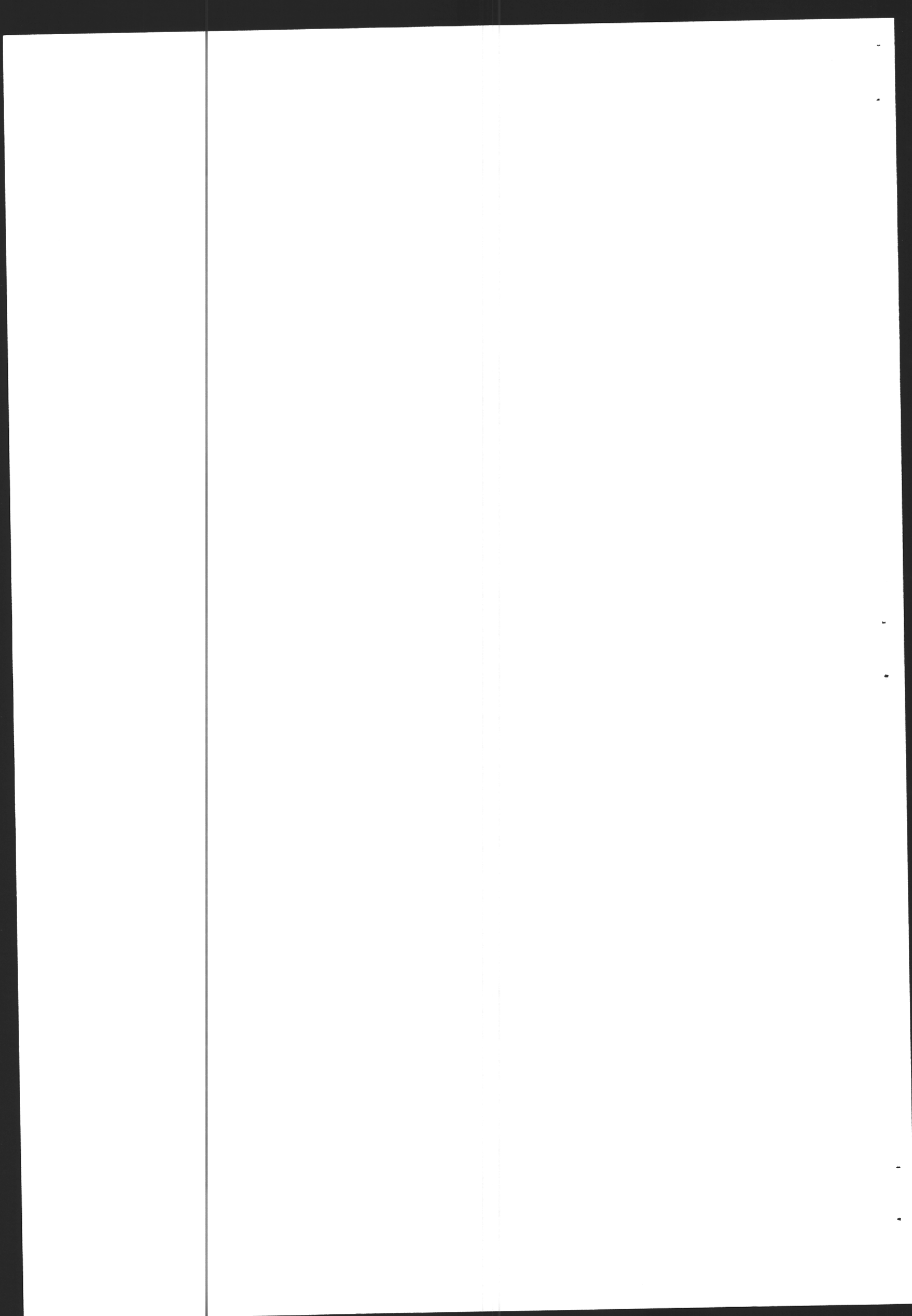
Wyceniane nieruchomości położone jest w północno - centralnej części miasta. W bezpośrednim sąsiedztwie działki od strony:

- wschodniej – działka z budynkiem jednorodzinny bliźniaczym i dojazdem drogą wewnętrzną. ulica Łokietka, zabudowa jednorodzinna o dużym stopniu zagęszczenia, ul. Radzymińska, zakład Zepter, dalej granica miasta i miasto Wołomin. Działka posiada niewielką ekspozycję z tej strony.



Widok od strony wschodniej. Dz. ew. nr 62 z bramą

- północnej – prowadzi ulica Łokietka, zabudowa jedno i wielorodzinna niska. Kompleks leśny w odległości ok.1km;
- zachodniej – działka niezabudowana, ul. Leszka, ul. Królowej Marysieńki, przeważa zabudowa jedno i wielorodzinna niska , dalej tereny zalesione i zadrzewione, obwodnica miasta Marek S8;



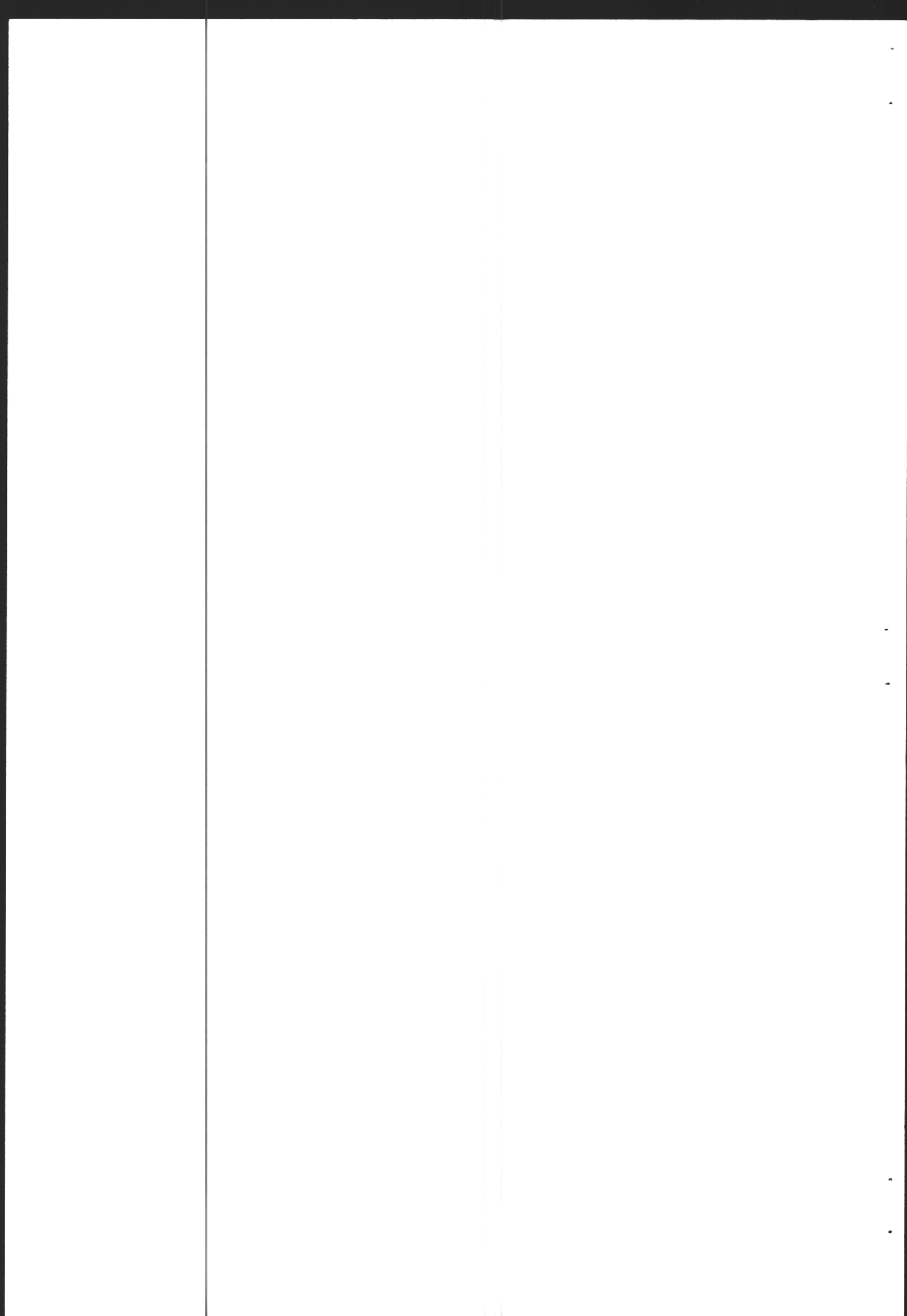


Strona zachodnia- ulica Leszka

- południowej – prowadzą ulice Łokietka, Leszka i Radzymińska, w otoczeniu bliższym i dalszym przeważa zabudowa mieszkalna jednorodzinna o znacznym stopniu zagęszczenia, dalej centrum miejscowości w odległości ok.1,2km.



Widok na otoczenie bliższe , źródło www.geoportal.pl



6. WSKAZANIE PRZEZNACZENIA WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI

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 nieruchomość, położona jest na terenie, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzony Uchwałą Nr XVI/172/04 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 15 stycznia 2004 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części miasta Kobyłka. Zgodnie z jego zapisami przedmiotowa nieruchomość położona jest w kategoriach funkcjonalnych na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych, oznaczonej na rysunku planu symbolem **MNU**.

Ustalenia szczegółowe dla kategorii MNU wynikające z MPZP:

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych oznaczonych symbolem przeznaczenia MNU :

1) *Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia MNU na cele:*

a) *Zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;*

b) *Usług nieuciążliwych.*

2) *Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych wyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków komunalnych -300m².*

3) *Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych niewyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków komunalnych 500m².*

4) *Ustala się zachowanie minimum:*

a) *30 % powierzchni biologicznie czynnej w obrębie jednej działki budowlanej,*

b) *70 % powierzchni biologicznie czynnej w obrębie jednej działki budowlanej dla terenów położonych w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.*

5) *Ustala się dla działki budowlanej wskaźnik intensywności zabudowy - 0,75.*

6) *Ustala się maksymalną wysokość budynku mieszkalnego - 3 kondygnacje naziemne.*

7) *Ustala się maksymalną wysokość budynku usługowego wolnostojącego- 3 kondygnacje naziemne.*

8) *Ustala się maksymalną wysokość budynku garażowego i gospodarczego - 1 kondygnacja naziemna i poddasze użytkowe.*

9) *Zaleca się stosowanie na budynkach mieszkalnych, mieszkalno-usługowych dachów o spadku od 30° do 45°.*

10) *Główne połacie dachu na jednym obiekcie budowlanym winny mieć jednakowy spadek.*

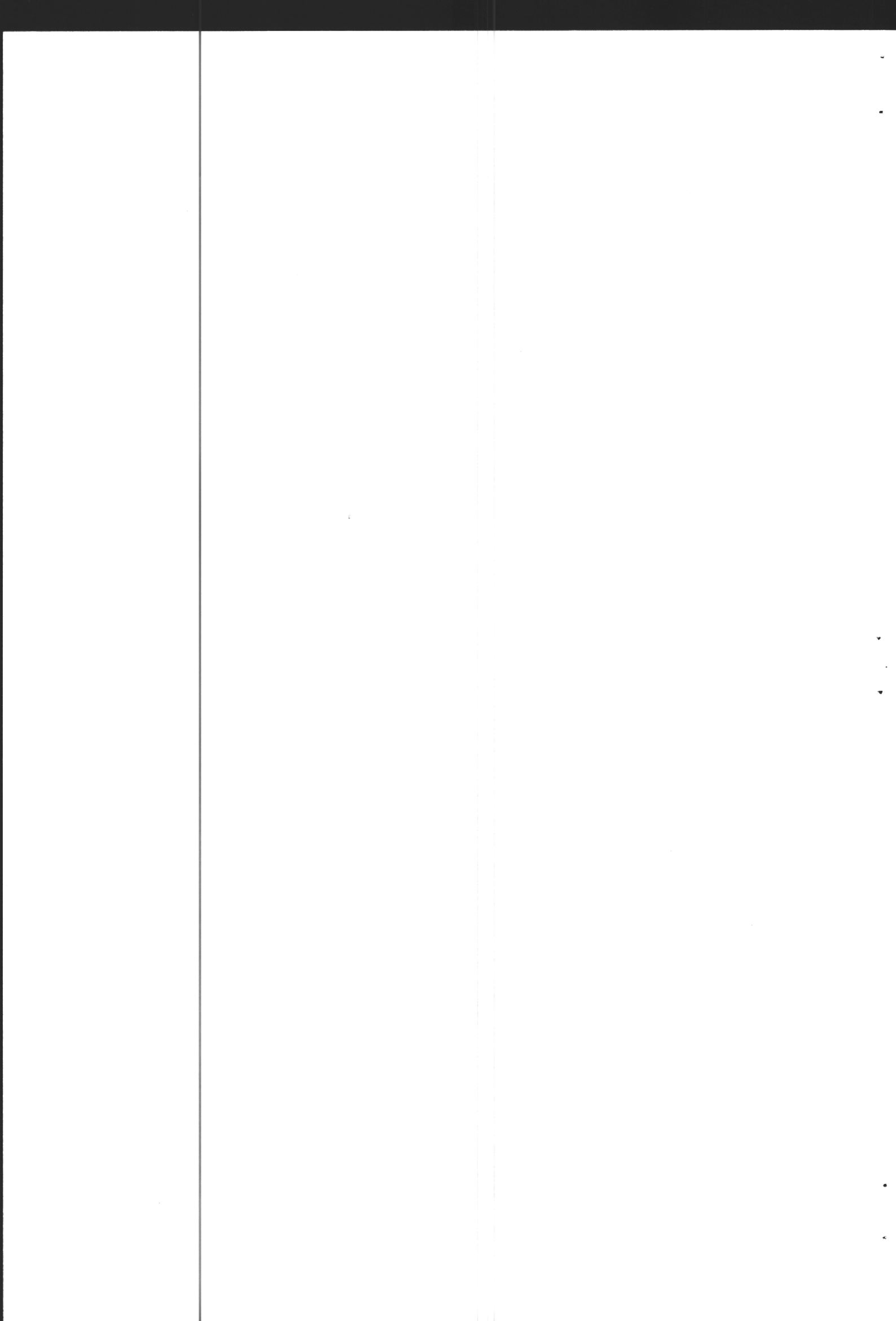
12) *Ustala się:*

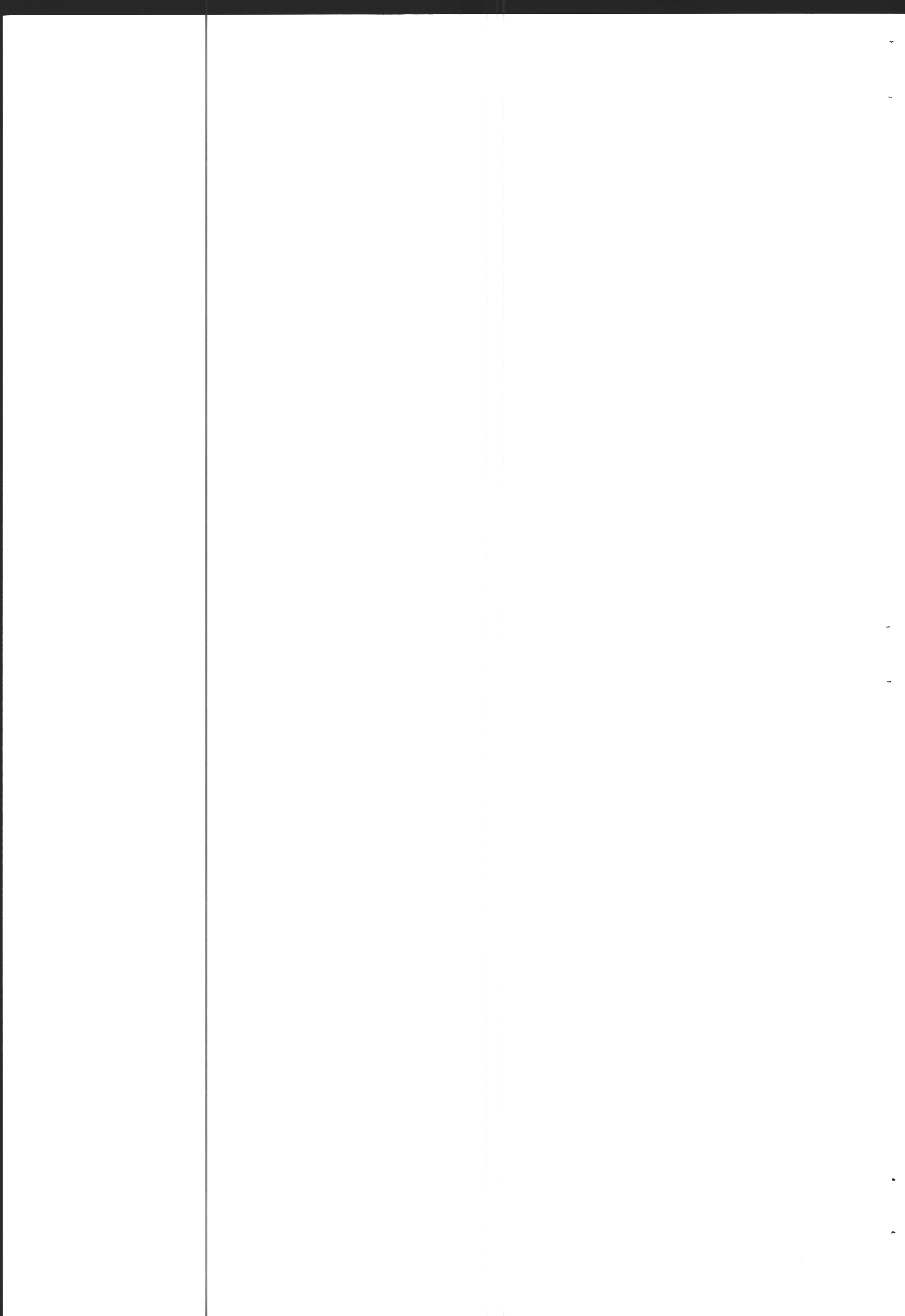
a) *minimum 2 miejsca parkingowe na jedno mieszkanie,*

b) *20-40 miejsc parkingu ogólnodostępnego na każde 1000m² powierzchni użytkowej usług, jednak nie mniej niż 3 miejsca parkingowe.*

13) *Zakazuje się budowy ogrodzeń z prefabrykatów betonowych od strony dróg publicznych.*

14) *Zakazuje się realizacji garaży na samochody ciężarowe o dopuszczalnej masie całkowitej powyżej 3,5 tony, autobusy, ciągniki i samochody specjalne na działkach o powierzchni poniżej 2000m².*



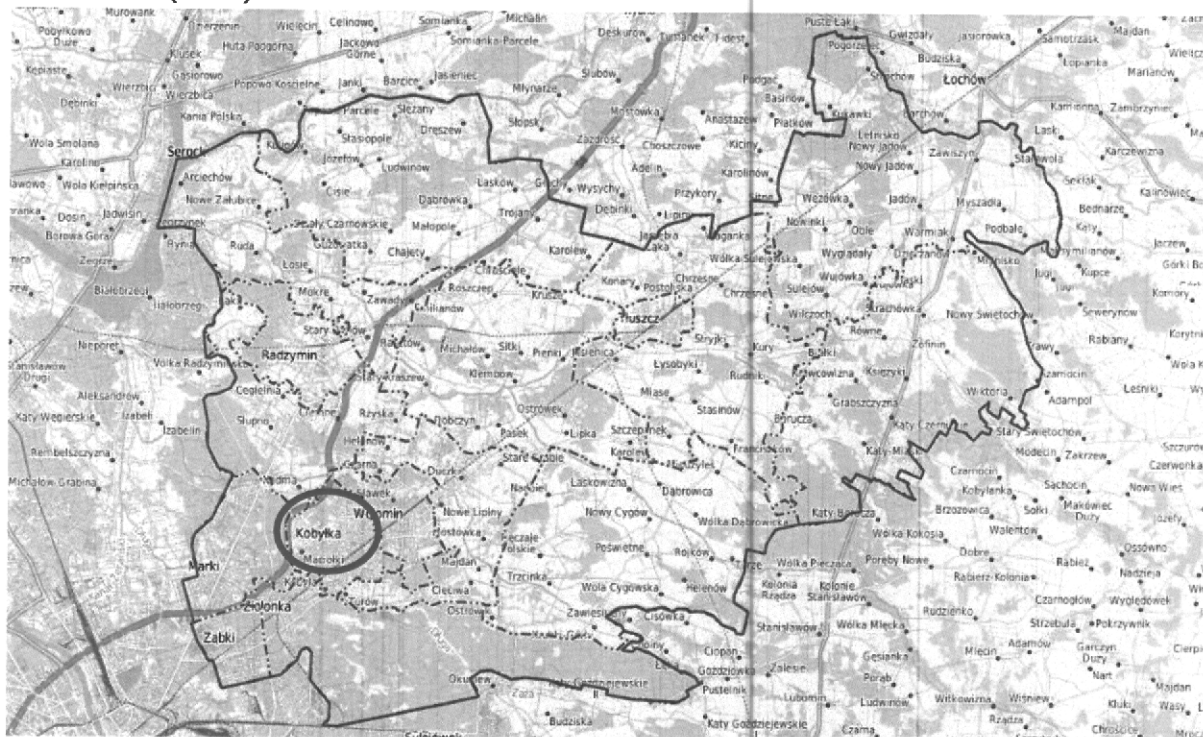


Największą gminą pod względem powierzchni jest gmina Radzymin (12 946 ha), a najmniejszą - gmina Ząbki (1 098 ha).

Powiat wołomiński graniczy z następującymi jednostkami administracyjnymi (wszystkie należą do województwa mazowieckiego):

- od zachodu z miastem stołecznym Warszawa i powiatem legionowskim;
- od północy z powiatem wyszkowskim;
- od wschodu z powiatem węgrowskim;
- od południa z miastem stołecznym Warszawa i powiatem mińskim.

Liczba ludności (2016) – 238 478

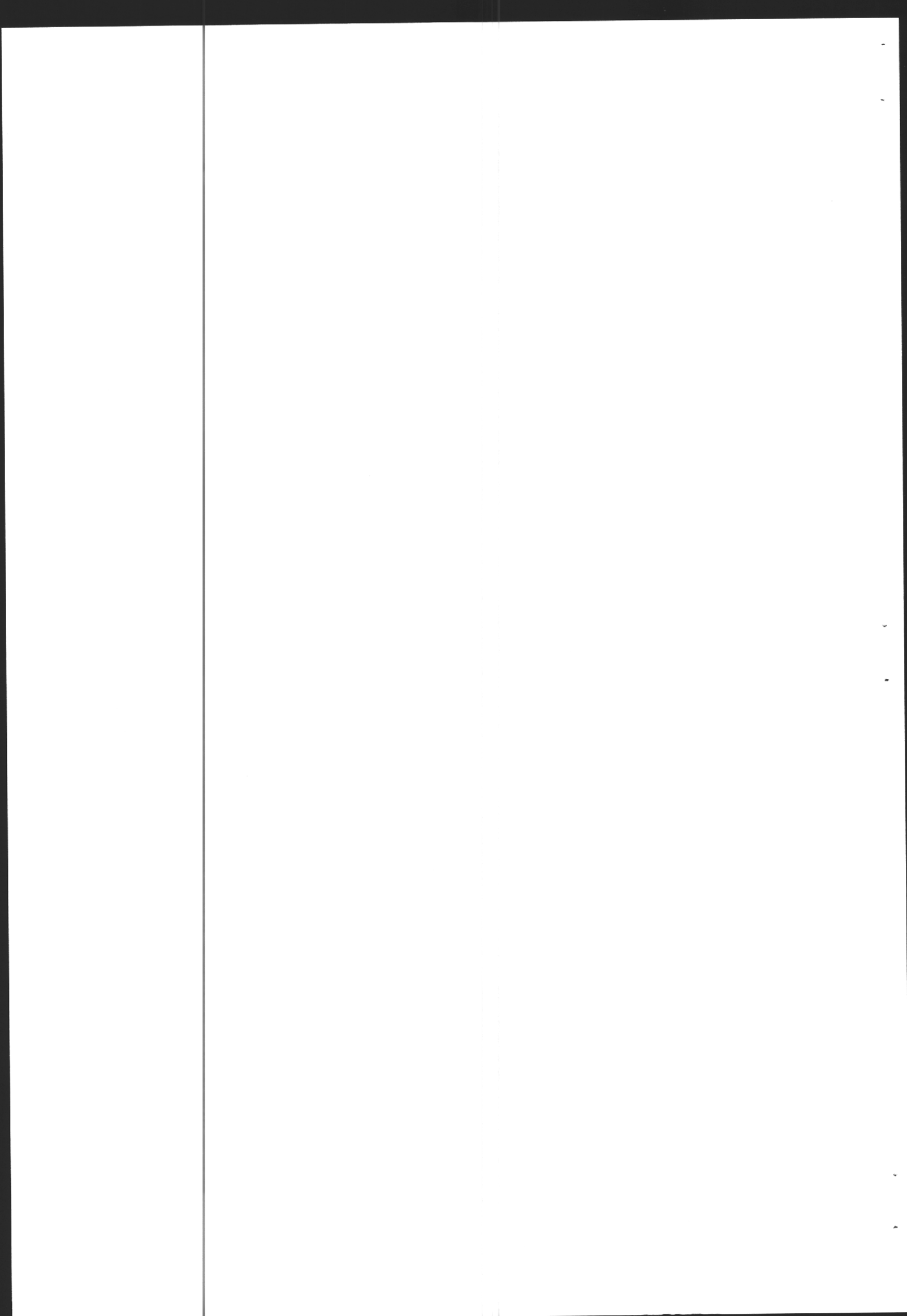


Powiat wołomiński z zaznaczonym miastem Kobyłka -źródło igeomap

KOBYŁKA - miasto i gmina w województwie mazowieckim, należące do aglomeracji warszawskiej. Położona 17km od centrum Warszawy w kierunku północno-wschodnim. Graniczące z miastami: Zielonka, Marki, Wołomin oraz Gminą Radzymin.

Leży na Równinie Wołomińskiej w centralnej części Niziny Mazowieckiej. Przez miasto przebiega droga wojewódzka nr 634. Liczba ludności: 22 777 (2017 roku)

Połączenie z Warszawą gwarantuje przechodząca przez miasto linia kolejowa (czas dojazdu do stacji Warszawa Wileńska to 18 min). W godzinach szczytu ze stacji Kobyłka/Ossów oraz Kobyłka pociągi Kolei Mazowieckiej odjeżdżają co 10min. Możliwy jest również dojazd jedną z kilku prywatnych linii autobusowych. Nieopodal miasta przechodzi droga ekspresowa S8 z węzłem komunikacyjnym Kobyłka, ul. Przyjacielska.





Położenie Kobylki względem Aglomeracji Warszawskiej

Miasto z bogatą historią, zabytkiem klasy zero - Bazyliką Mniejszą pod wezwaniem Św. Trójcy, pięknym obszarem rezerwatu przyrody *Grabicz*, przyciąga nie tylko nowych mieszkańców, ale i firmy. Tereny leśne i wciąż rozwijająca się infrastruktura miejska oraz bliskość Warszawy czyni z Kobylki bardzo atrakcyjne miejsce do zamieszkania.

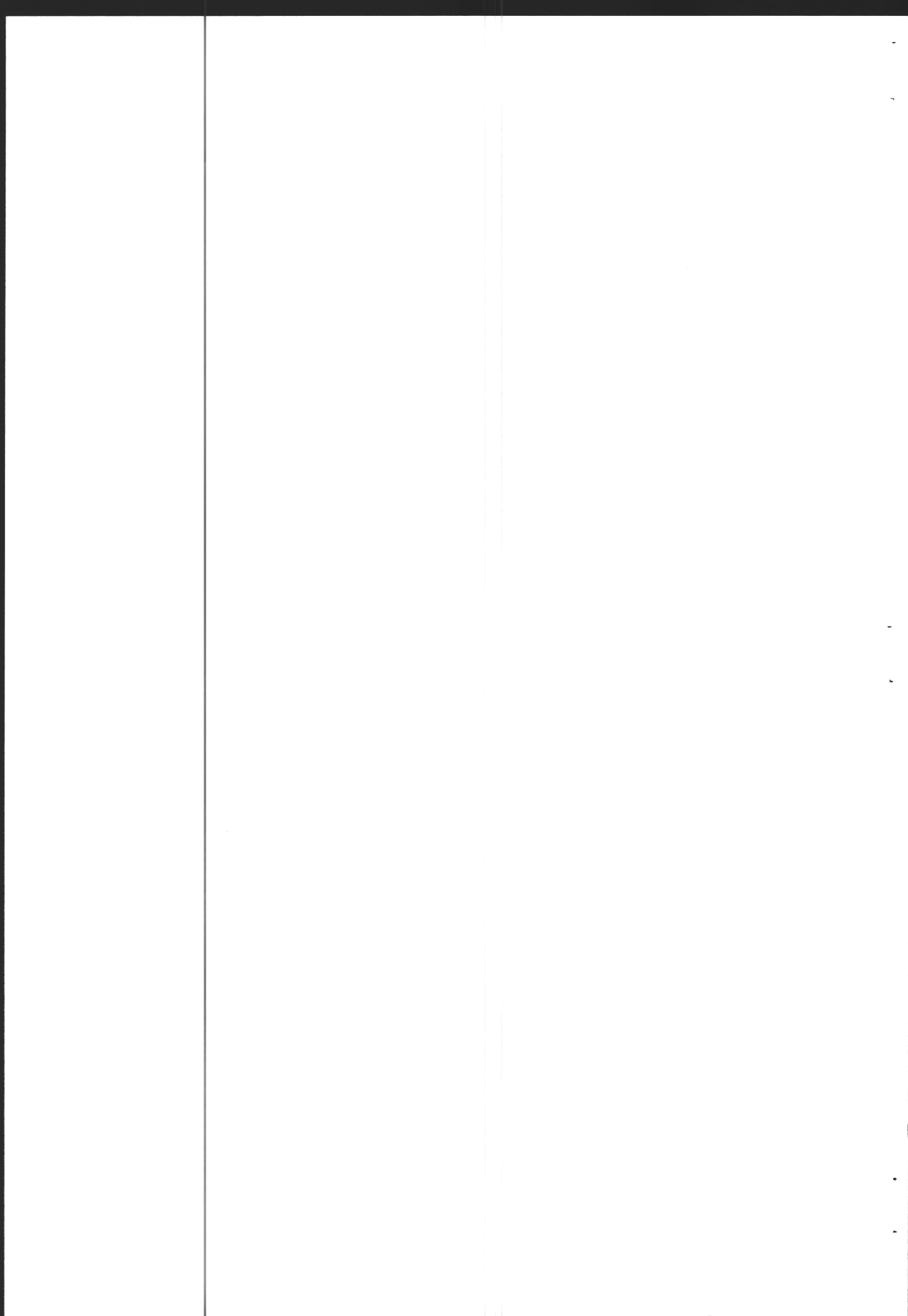
Rodzaj rynku: rynek transakcji sprzedaży praw własności nieruchomości gruntowych zabudowanych o charakterze komercyjnym;

Przeprowadzono analizę zasobów dostępnych w starostwie powiatowym w Wołominie w celu wyszukania na rynku lokalnym transakcji zawartych w obrocie nieruchomościami, których stopień podobieństwa do przedmiotu wyceny pozwoliłby na jego oszacowanie. Były to tereny o funkcji komercyjnej zabudowane budynkami przemysłowymi, magazynowymi, biurowymi, handlowo-usługowymi, przy czym wzięto pod uwagę grunty zabudowane magazynami oraz halami przemysłowymi. Efektem tych poszukiwań było kilkadziesiąt transakcji sprzedaży gruntów zabudowanych o przeznaczeniu komercyjnym, z których odrzucono te, które nie spełniały kryteriów istotnych dla potrzeb przedmiotowej wyceny.

Dodatkowo odrzucono transakcje o następujących parametrach:

- zabudowania poniżej 100 m² p.u.;
- działka poniżej 500 m² oraz powyżej 3000 m²;
- budzące wątpliwości i skrajne cenowo;
- sprzedane w wyniku postępowania egzekucyjnego oraz z bonifikatą;
- sprzedane w drodze przetargów, gdzie ceny odbiegały ponad 20% od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku za nieruchomości podobne.

W pierwszej kolejności odrzucono transakcje nieruchomościami, które pomimo przeznaczenia komercyjnego, nie były nieruchomościami podobnymi, pełniąc całkowicie odmienną funkcję komercyjną od tej, którą pełni przedmiotowa nieruchomość. Wzięcie pod



uwagę powyższych nieruchomości komercyjnych i usługowych do porównania, mogłoby doprowadzić do istotnych odchyłeń obliczeniowych i skutkować błędnie ustaloną ceną jednostkową. To z kolei z dużym prawdopodobieństwem doprowadziłoby do oszacowania całkowicie odmiennej od rzeczywistej wartości przedmiotowej nieruchomości.

W wyniku przeprowadzonej analizy rynku lokalnego na terenie powiatu wołomińskiego. Ustalono, że w badanym okresie stwierdzono 5 transakcji sprzedaży gruntów zabudowanych o dużym stopniu podobieństwa do wycenianej nieruchomości

Wyodrębniono następujące transakcje gruntami o podobnej wielkości i zbliżonej funkcji.

Tabela nr 1-wykaz nieruchomości podobnych

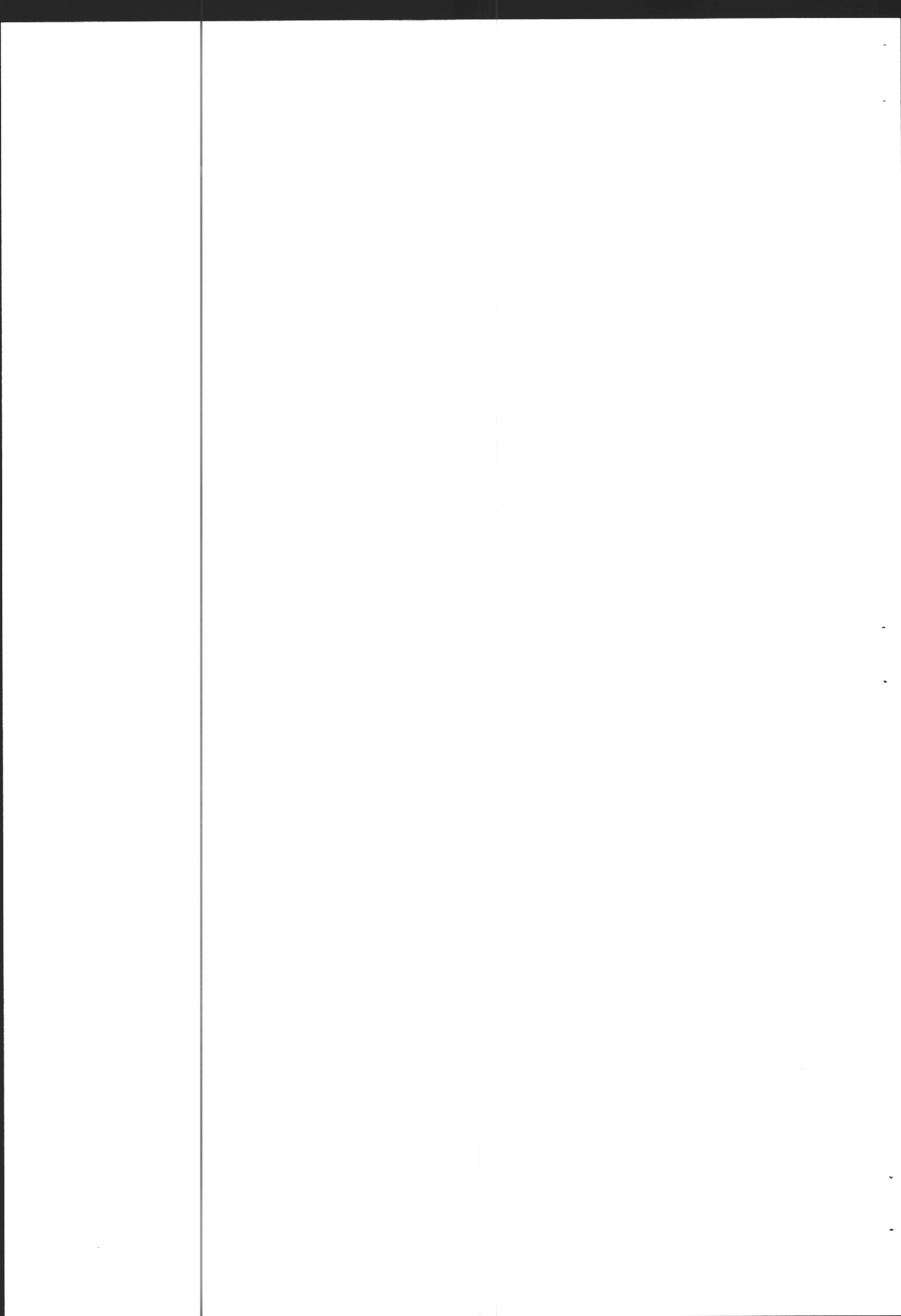
Lp. (C)	Data transakcji	Miejscowość	Położenie-ulica	Pow. działki(tek) [m ²]	Pow.zab. budynku(ów) [m ²]	Cena transakcyjna (netto)
1	2022-05-26	Kobyłka	Wrzosowa	2 903	461	1 382 800 zł
2	2022-07-21	Zielonka	Brzozowa	540	185	600 000 zł
3	2022-10-18	Ząbki	Sobieskiego	2 171	353,4	2 040 000 zł
4	2023-01-30	Kobyłka	Nadmeńska	870	925	2 000 000 zł
5	2023-01-26	Ząbki	Skorupki	1615	631	3 800 000 zł

Rozpiętość cen na badanym obszarze rynku waha się średnio od 600 000,00 do 3800 000,00 zł za nieruchomość komercyjną zabudowaną budynkiem lub budynkami. W związku z powyższym odrzucono 2 skrajne nieruchomości o najwyższej i najniższej cenie transakcyjnej. Do dalszego szacowania wzięto pod uwagę pozostałe 3 nieruchomości.

Tak duża rozpiętość cenowa wynika z różnicy, która dotyczy charakteru zabudowy, stanu technicznego i funkcjonalnego obiektów, możliwości zagospodarowania, wielkości działki oraz położeniem nieruchomości. Poza tym przy ustalaniu ceny transakcyjnej duże znaczenie mają subiektywne preferencje potencjalnych nabywców niż atrybuty danej nieruchomości.

W związku ze specyfiką wycenianej nieruchomości, wykonano analizę SWOT.

<p>Mocne strony:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Położenie w pobliżu centrum Kobyłki, bliskość do miasta stołecznego Warszawa; - stosunkowa bliskość do drogi S8 	<p>Słabe strony:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Obiekt w średnim i złym stanie technicznym, wymaga doinwestowania i remontu; - brak terenu do rozbudowy pod inne inwestycje; - brak rozpoznawalności, niekorzystna ekspozycja; - brak i ograniczony dojazd dla pojazdów ciężarowych
<p>Szanse:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Możliwość przebudowy lub budowy nowego obiektu komercyjnego; - dostosowanie nieruchomości do innych typów działalności gospodarczych. - Możliwość likwidacji budynku oraz budowy budynku o funkcjach mieszkalnych 	<p>Zagrożenia:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ograniczona ilość potencjalnych nabywców ze względu na przeznaczenie (usługi nieuciążliwe)



Badanie popytu i podaży dotyczących przedmiotowych nieruchomości

Na podstawie transakcji należy stwierdzić, iż rynek nieruchomości o charakterze komercyjnym na obszarze badanym jest w stanie niedoboru podaży oraz słabego przyrostu nowej podaży ze względu na ograniczone uwarunkowania planistyczne. Popyt natomiast wiąże się z zasobnością kapitału potencjalnych kupujących. Rozwój działalności wielu firm i powstawanie kolejnych obiektów handlowych wywołują potrzebę obsługi logistycznej. Wysokie wyniki po stronie popytu to efekt rozpedzonej gospodarki, w tym miesiąc do miesiąca rosnącej konsumpcji wewnętrznej, ale też wzrostu nakładów firm na inwestycje.

Na badanym rynku nie można jednoznacznie określić zależności popytowo-podażowych, ze względu na brak znaczącej ilości transakcji, które przy dużym zróżnicowaniu zasobów, a co za tym idzie możliwości oceny kierunku, zakresu i stopnia inwestycji, pozwoliłyby określić wartość rosnącego trendu. Niemniej jednak należy liczyć się że inwestorzy będą chętni do lokowania swojego kapitału w segmencie nieruchomości magazynowo - produkcyjnych. Dodatkowo należy podkreślić, że Polska centralna to lokalizacja wybierana przez firmy na główny hub logistyczny w kraju i zagłębie dla firm e-commerce. Warszawa i okolice przyciąga firmy ze względu na ogromny rynek wewnętrzny oraz nowe lokalizacje przy drogach ekspresowych i obwodnicy.

Rynek gruntów zabudowanych inwestycyjnych:

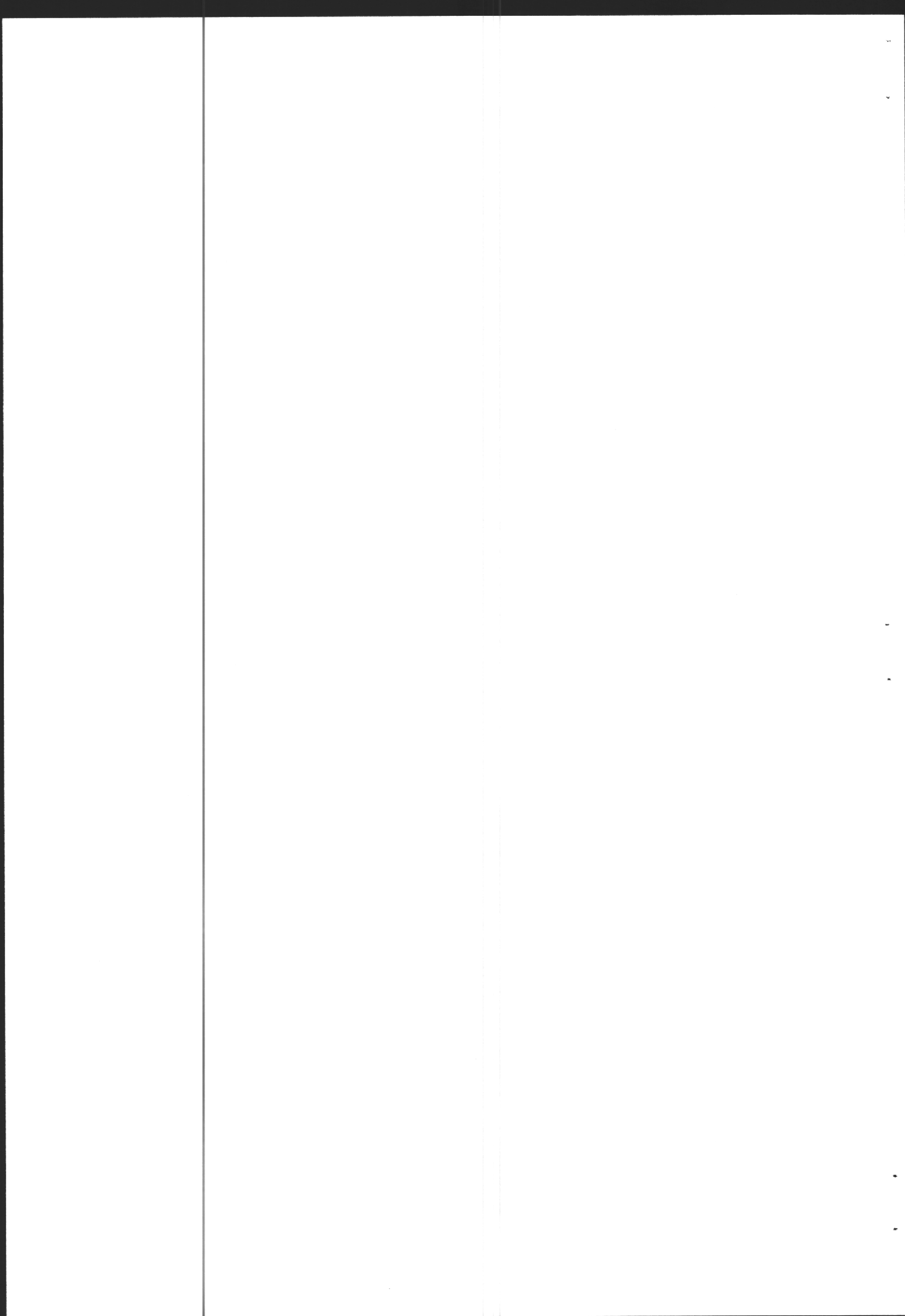
Stan badanego rynku lokalnego, w myśl teorii cykli koniunkturalnych, można określić jako stabilny. Rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych na tle pozostałych segmentów rynku nieruchomości komercyjnych charakteryzuje się wyższą kapitałochłonnością i małą stabilnością. Z jednej bowiem strony ceny ich nie rosły w przeszłości tak dynamicznie, jak ceny w pozostałych segmentach rynku (małe wahania koniunkturalne), a z drugiej istnieje na obszarze badanego rynku duży potencjał wzrostu na obiektach tego typu, których wzrost na przestrzeni ostatnich lat nie był tak wielki jak w innych okolicach i miejscowościach podwarszawskich.

Rynek zabudowanych nieruchomości o przeznaczeniu komercyjnym wykazuje największą spośród wszystkich segmentów rynku inwestycyjnego (po mieszkaniowym i deweloperskim) wrażliwość na wahania koniunktury. Jest on bowiem związany z cyklem koniunkturalnym na rynku powszechnych dóbr konsumpcyjnych. Pozostałe segmenty nie wykazują aż takiej wrażliwości, co nie powoduje znaczących wahań cen na rynku. Na terenie rynku lokalnego, zasób po stronie podaży gruntów zabudowanych komercyjnych jest bardzo ograniczony, a ilość ofert jest niewielka.

Do pomiaru wpływu atrybutów nieruchomości gruntowych zabudowanych przeznaczonych pod zabudowę obiektami o funkcji usługowej na badanym obszarze rynku, określających poziom cen transakcyjnych, wykorzystano metodę opartą na badaniach preferencji nabywców.

W wyniku analizy informacji uzyskanych w biurach obrotu nieruchomościami, a także niezależnych ofert kupna- sprzedaży rodzajowo podobnych nieruchomości przyjęto do dalszych analiz następujące wagi cech rynkowych:

- lokalizacja
- otoczenie
- standard wykonania i stan techniczny obiektu(ów)
- przeznaczenie terenu
- wielkość działki
- powierzchnia zabudowy
- dojazd



Jako bardzo dobrą **lokalizację** nabywcy postrzegają położenie bezpośrednio przy drodze o nawierzchni asfaltowej, z bardzo dobrym dostępem m.in. do komunikacji międzymiastowej (autostrada, drogi tranzytowe, inne drogi krajowe) oraz obiektów handlowo-usługowych, obiektów administracyjnych i innych użyteczności publicznej (rynek zbytu).

Otoczenie to ocena głównie sąsiedztwa terenów. dostępność do ośrodków usługowo - handlowych, dostępność komunikacji zbiorowej, ekspozycje nieruchomości, ocena np. faktu czy działka znajduje się w strefie gruntów przeznaczonych pod aktywność gospodarczą, czy też znajduje się w strefie pośredniej w stosunku do gruntów przeznaczonych pod aktywność gospodarczą (potencjalne ograniczenia w rodzaju produkcji, poziomie hałasu, możliwość ekspozycji nieruchomości itp.), stan wizualny terenów sąsiadujących.

Standard wykonania i stan techniczny obiektów to ocena w jakiej technologii i standardzie wykonany jest budynek czy budowla posadowiona na nieruchomości gruntowej. Najbardziej cenione są budynki wykonane w nowoczesnych standardach i technologiach, o małym zużyciu technicznym, funkcjonalnym czy środowiskowym.

Przeznaczenie terenu określa w MPZP/WZiZT możliwości zabudowy oraz sposobu użytkowania.

Wielkość działki to cecha wielkości powierzchni działki i jej wpływu na wysokość wartości 1m² gruntu, większe ceny osiągają działki gruntu o mniejszej i średniej powierzchni. W niektórych przypadkach wielkość działki jest czynnikiem determinującym o zakupie.

Powierzchnia zabudowy określa ilość m² powierzchni zabudowanej budynków wzniesionych na nieruchomości. Większa ilość metrów jest wyżej ceniona wśród kupujących.

Dojazd określający jakość drogi i sposobu dojazdu do nieruchomości

8. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY

8.1 Rodzaj określonej wartości

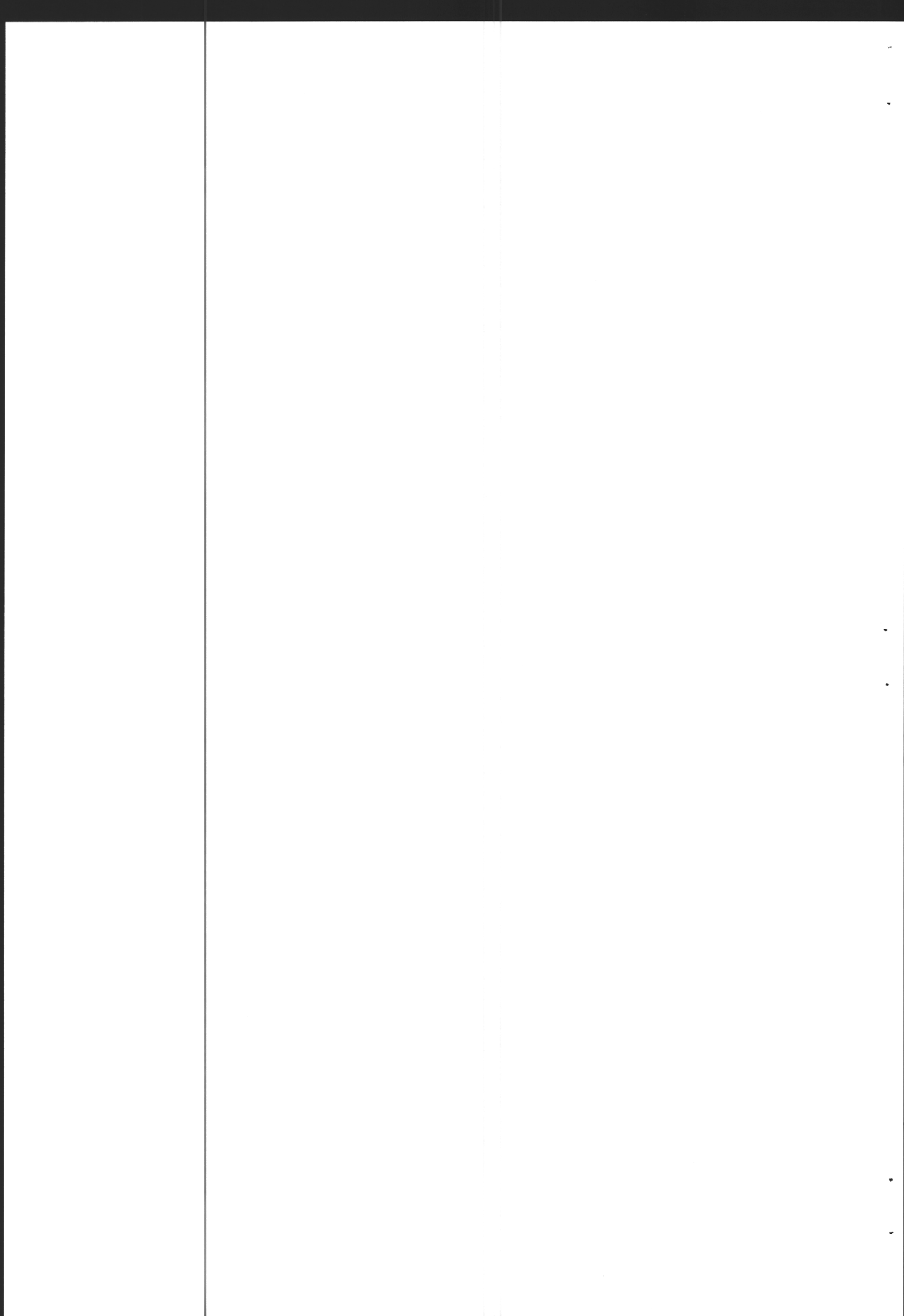
Zgodnie z art. 150 Ustawy o gospodarce nieruchomościami, wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu.

Wartość rynkową nieruchomości (zgodnie z art. 151 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami) stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

W celu określenia wartości rynkowej rzeczoznawca majątkowy powinien ustalić sposób optymalnego lub najbardziej prawdopodobnego użytkowania nieruchomości, uwzględniając przepisy prawa, cel wyceny, stan i przeznaczenie nieruchomości oraz stan rynku. Taki sposób oznacza najbardziej prawdopodobne wykorzystanie nieruchomości, które jest fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne, ekonomicznie opłacalnej zapewniające najwyższą wartość wycenianej nieruchomości. Optymalizacja użytkowania może polegać na kontynuacji dotychczasowego sposobu lub, uwzględniając powyższe kryteria, sugerować jego zmianę.

Przedmiotowa nieruchomość zgodnie z dokumentacją i wizją lokalną pełni funkcję obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz terenów zabudowy usługowej zgodnie z przeznaczeniem w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, co decyduje o pełnej przydatności takich funkcji jako optymalnego sposobu użytkowania.

Na podstawie przyjętych powyżej założeń rodzajem określonej wartości rynkowej jest wartość rynkowa (WR) dla aktualnego sposobu użytkowania.



8.2 Wybór podejścia i metody wyceny

Zgodnie z art. 154 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego, stopień wyposażenia w infrastrukturę techniczną, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Według aktualnie obowiązujących przepisów do oszacowania wartości nieruchomości zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami, która w tym przypadku najlepiej oddaje aktualną wartość rynkową przedmiotu wyceny. Metodologia ta jest zgodna z § 136 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 9 marca 1968 roku w sprawie czynności komorników (Dz. U. z 1968 roku nr 10 poz. 52 z późn. zm.).

Podejście porównawcze (art. 153, ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami) polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne do wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

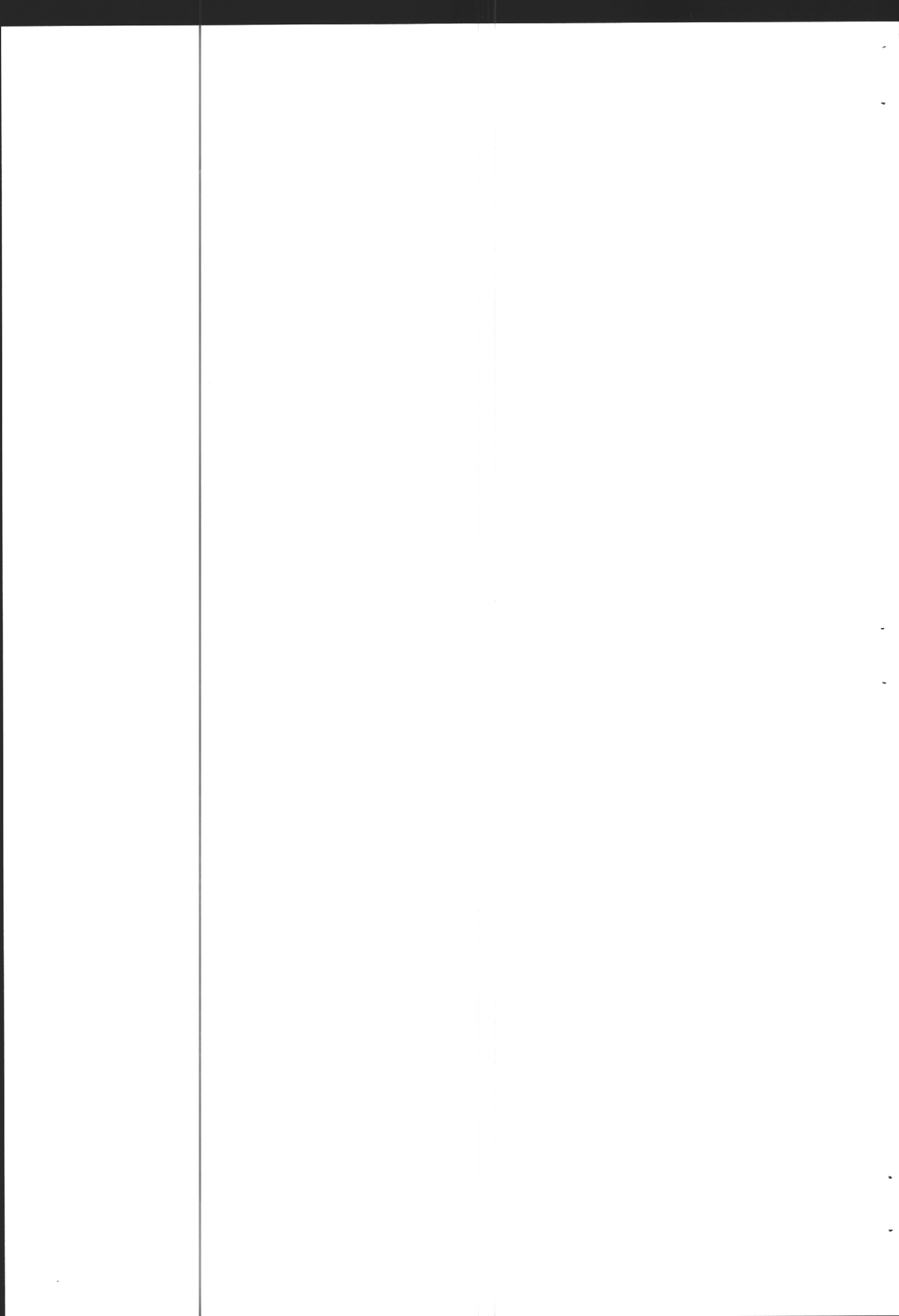
W podejściu porównawczym (§ 4, ust. 2 rozporządzenia) stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.

Po przeprowadzeniu analizy uznano, że najbardziej wiarygodną jedyną metodą, również w związku z ilością nieruchomości podobnych (7) będzie **metoda porównywania parami**, która polega na porównaniu nieruchomości wycenianej z nieruchomościami podobnymi o znanych cenach transakcyjnych, z uwzględnieniem cech fizycznych, środowiskowych i ekonomicznych. Metoda ta daje najlepsze wyniki, gdy obiekty porównawcze są podobne z przedmiotem wyceny, położone blisko przedmiotu wyceny, a transakcje zostały zawarte stosunkowo niedawno, natomiast rynek nieruchomości jest stabilny.

Dostosowywanie cech nieruchomości porównawczych do obiektu szacowanego odbywa się w celu obliczenia, jakie ceny otrzymałoby się, gdyby nieruchomości sprzedane posiadały takie same wartości cech jak przedmiot wyceny. Cechami ujętymi przy przedmiotowej wycenie są:

- lokalizacja
- otoczenie
- standard wykonania i stan techniczny obiektu(ów)
- przeznaczenie terenu
- wielkość działki
- powierzchnia zabudowy
- dojazd.

Uczestnicy rynku wtórnego - w segmencie lokalnego rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych - nie posługują się jednostką porównawczą jaką jest cena 1 m² powierzchni użytkowej lub całkowitej i nie wyodrębiają z całej nieruchomości wartości gruntu. Nabywcy porównują między sobą całe nieruchomości pod kątem ich cech rynkowych. Oceniają ceny ofertowe, które obejmują wszystkie składniki przedmiotu transakcji. Wiele niejasności stwarzają podawane w umowach (zresztą sporadycznie) powierzchnie budynków. Nawet jeśli znajdziemy w umowie informację nt. powierzchni to nigdy nie jest podawane przy niej wg. jakich przepisów i norm została ona określona.



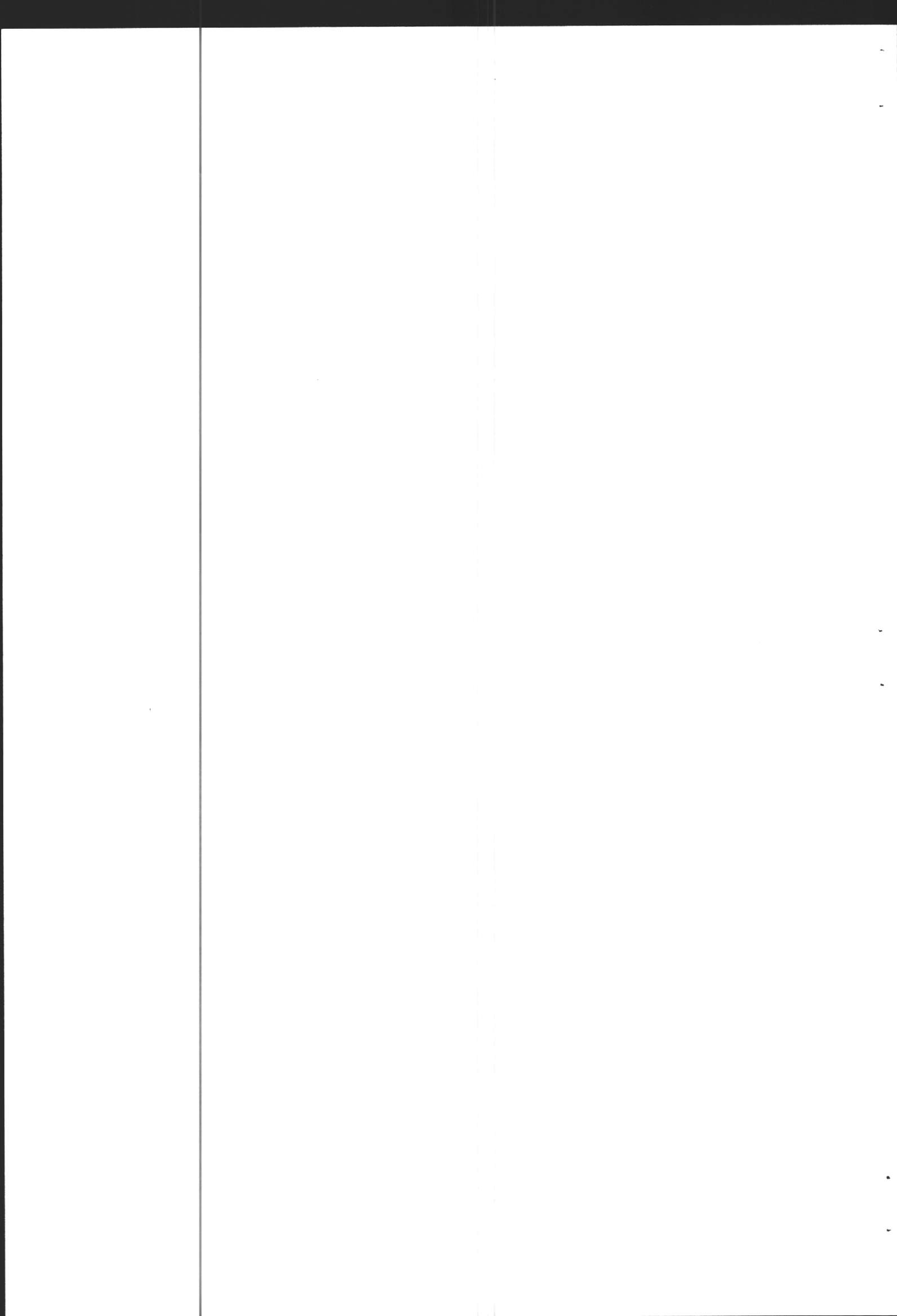
Na krajowym rynku funkcjonuje bowiem kilka definicji tego parametru, których zastosowanie do tego samego obiektu daje różne wyniki końcowe. Nie wiadomo czy w ogóle został przeprowadzony przez właścicieli jakikolwiek pomiar i na podstawie czego podawane są te dane. Do tych informacji należy podchodzić również z wielką ostrożnością gdyż oprócz opisanych wyżej uwarunkowań dochodzi fakt często stosowanej praktyki zaniżania powierzchni w celu obniżenia podatku od nieruchomości, a w pewnym okresie również była to praktyka stosowana do celów kredytowych. Dlatego też w procesie wyceny nieruchomości zabudowanej zastosowano jako jednostkę porównawczą całą nieruchomość z jednoczesnym wyszczególnieniem jej cech rynkowych. Powierzchnię budynku(ów) jako najważniejszego składnika nieruchomości zabudowanej oceniono jako jeden z istotnych dla ceny atrybutów i została ona uwzględniona w procesie wyceny.

Poddane analizie i użyte do porównań ceny transakcyjne nieruchomości zabudowanych, a także określona w operacie wartość opiniowanej nieruchomości są wartościami netto bez podatków (również VAT) oraz opłat dodatkowych i obejmują łącznie wartość:

- prawa do działki gruntu,
- budynku lub budynków,
- wszelkich urządzeń technicznych i innych budowli (w tym trwale z gruntem związanych), - innych elementów jak obiekty małej architektury, podjazdy, chodniki, ogrodzenia, nasadzenia itp.

Procedura postępowania przy zastosowaniu metody porównywania parami wg Noty Interpretacyjnej – Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości jest następująca:

1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,
2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny,
3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości,
4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych,
5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych,
6. Wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką,
7. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych,
8. Przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań,
9. Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek,
10. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana,
11. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych.



9. PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI ORAZ WYNIKU WYCENY WRAZ Z UZASADNIENIEM.

9.1 Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny

Ze względu na stan rynku (mała ilość transakcji) brak jest możliwości prawidłowego określania zmiany wartości ze względu na upływ czasu metodą obliczeniową.

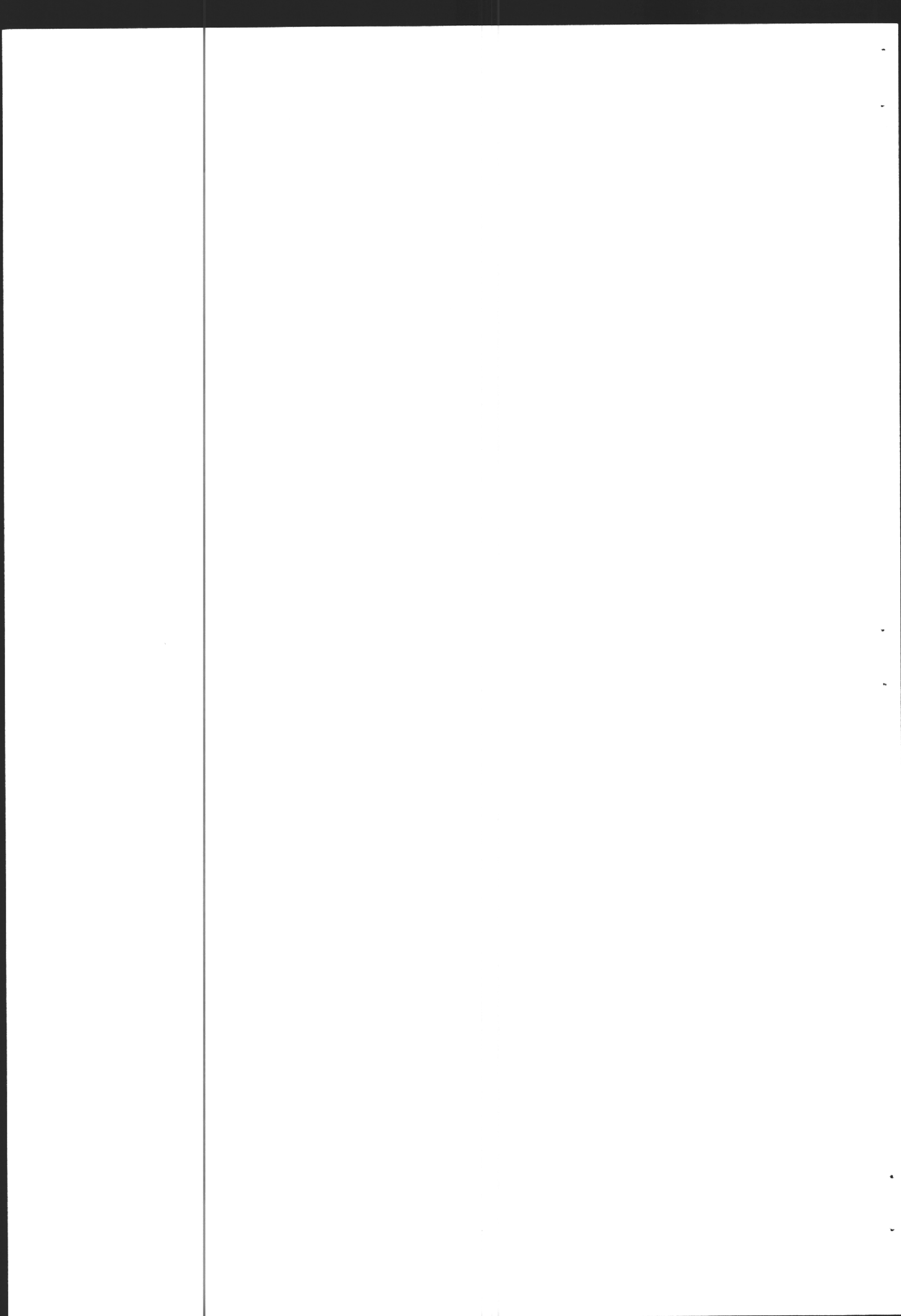
Po przeprowadzonej analizie stwierdzono, że w okresie czasu obejmującym zbiór transakcji od stycznia 2022 r. do dnia wyceny trend czasowy zmiany cen miał charakter stały, wskutek czego nie dokonywano aktualizacji cen transakcyjnych na datę wyceny.

9.2 Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na różnicowanie cen na rynku nieruchomości,

Poprzez wcześniejszą analizę ustalono cechy mające zasadniczy wpływ na wycenę, które opisano oraz nadano im stopnie wartości (tabela nr 2).

Tabela nr2

Cecha	Stopień wartości	Opis znaczenia stopnia wartości cechy
Lokalizacja	bardzo korzystna	Położenie w centrum miejscowości, bardzo dobry dostęp do placówek handlowych i usługowych, urzędów i obiektów użyteczności publicznej; bliskość dróg
	korzystna	Położenie w strefie pośredniej miejscowości, bliskość placówek handlowych, usługowych, oświatowych, dobry dostęp do obiektów użyteczności publicznej;
	przeciętna	Położenie w strefie peryferyjnej miejscowości lub w strefie podmiejskiej, bliskość małych sklepów podstawowych branż, przeciętny dostęp do obiektów oświatowych oraz obiektów użyteczności publicznej i komunikacji;
Otoczenie	bardzo korzystne	W sąsiedztwie dużo zabudowy handlowej, na której znajdują się tereny zagospodarowane lub sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej. Nieruchomość ma bardzo dobrą możliwość ekspozycji.
	korzystne	W sąsiedztwie zabudowa handlowa, na której znajdują się tereny zagospodarowane lub częściowo zabudowane, sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej. Nieruchomość ma dobrą możliwość ekspozycji.
	średnio-korzystne	Otoczenie zagospodarowane, zabudowa komercyjna i mieszkaniowa jedno- i wielorodzinna o przeciętnym standardzie. Słaba ekspozycja.
Przeznaczenie terenu	korzystne	Teren przeznaczony pod zabudowę usługową. Małe ograniczenia w zabudowie. Małe wymagania dotyczącej rozbudowy
	średnio-korzystne	Teren przeznaczony pod produkcję, składy i magazyny. Istnieją ograniczenia w zabudowie.
Standard wykonania i stan techniczny obiektów	dobry	Budynek wykonany w technologii tradycyjnej, użytkowany prawidłowo, konserwowany i remontowany okresowo. Zużycie techniczne wynika z wieku.
	zadowalający	Budynek gdzie występują wady związane z technologią wykonania, nieprawidłowo eksploatowany, z częściowym zużyciem technicznym
	średni	Budynek wyeksploatowany ze znacznym zużyciem technicznym
	zły	Budynek o dużym stopniu zużycia technicznego. Obiekt wyeksploatowany wymagający kapitalnego remontu lub wyburzenia.



Wielkość działki	najkorzystniejsza	Pow. 2500 m ²
	bardzo korzystna	2000-2500 m ²
	korzystna	1300-2000 m ²
	średnio-korzystna	1000-1300 m ²
	niekorzystna	800-1000 m ²
Powierzchnia zabudowy	lepszta	Powyżej 600 m ²
	średnia	400 m ² -600 m ²
	gorsza	Poniżej 400 m ²
Dojazd	lepszy	Działka przylega do drogi dojazdowej o nawierzchni utwardzonej, wjazd urządzony.
	gorszy	Działka z ograniczonym dostępem do drogi o nawierzchni utwardzonej, wjazd utrudniony.

9.3 Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych

Analiza cech sprzedanych na rynku lokalnym nieruchomości wykazała, że nie ma możliwości wyprowadzenia wag cech w sposób analityczny np. na podstawie analizy porównawczej nieruchomości. Wśród nieruchomości kandydujących do porównawczych często nie ma odpowiedniej ilości par różniących się jedną cechą, nierzadko również nieruchomość różniącą się jedną cechą i w sposób oczywisty „lepszta” jest tańsza od nieruchomości „gorszej”. Wynika to z niedoskonałości i małej przejrzystości rynku nieruchomości.

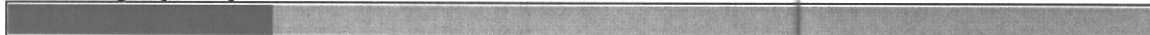
Wobec powyższego autor określił wagi cech rynkowych na podstawie:

- badań, obserwacji preferencji potencjalnych nabywców poprzez przeprowadzona ankietę,
- potwierdzenia ankiety poprzez opinię osób związanych z rynkiem nieruchomości (pośrednicy, zarządcy).

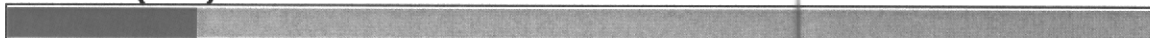
WYNIKI ANKIETY

Atrybuty, które w sposób istotny mają wpływ na cenę jaką zapłaci potencjalny nabywca maj 2023

Lokalizacja (20%)



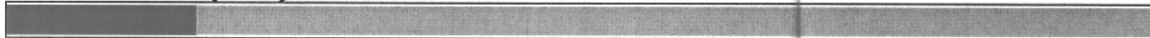
Otoczenie (15%)



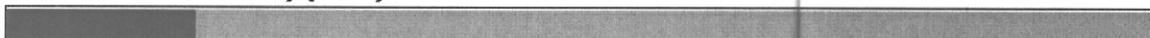
Przeznaczenie w MPZP (10%)



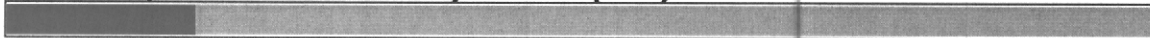
Wielkość działki (15%)



Powierzchnia zabudowy (15%)



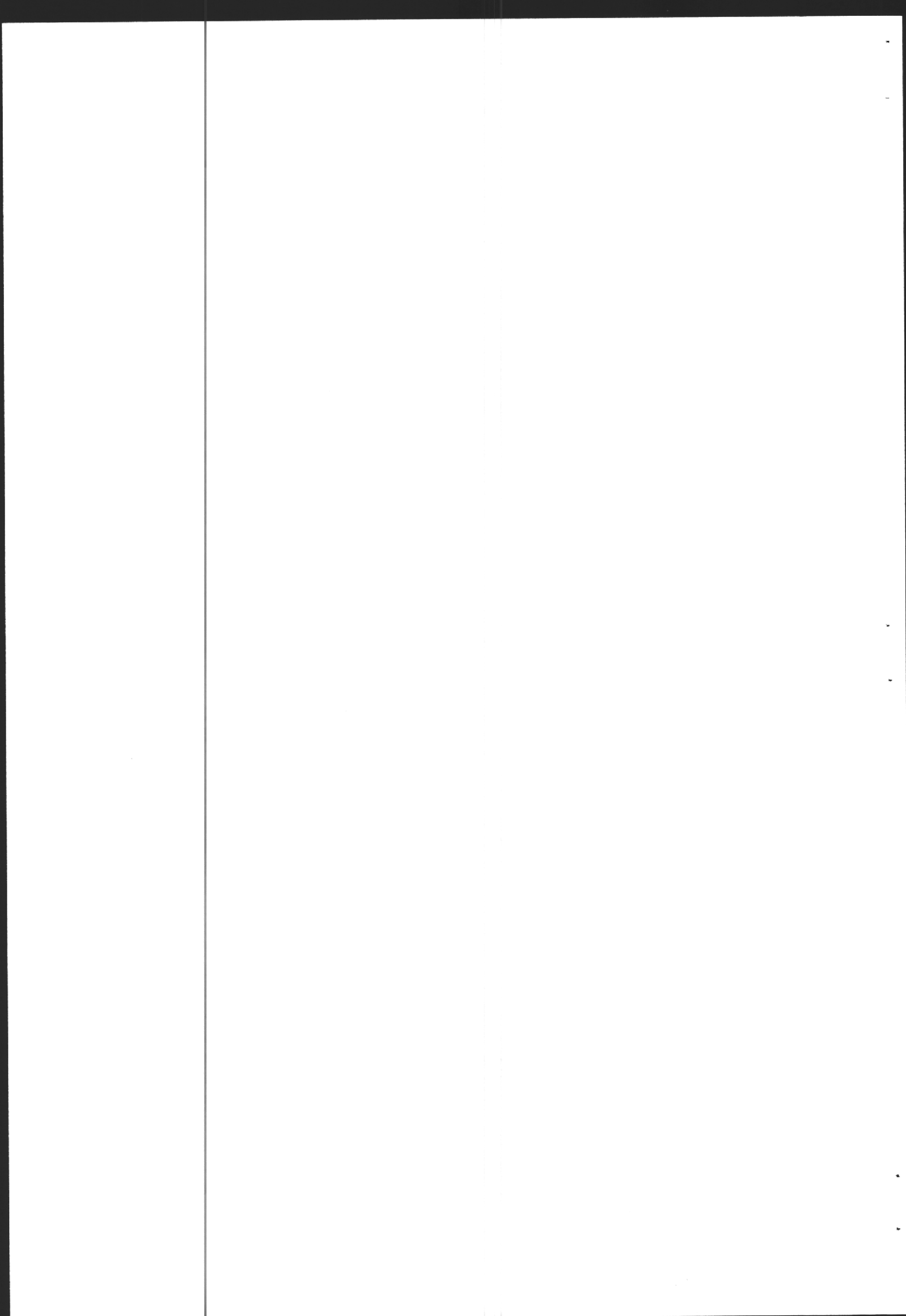
Standard wykonania i stan techniczny obiektów (15%)



Dojazd (10%)



Wagi te określa się stosując wzór:



$$P_j = \frac{n_i}{\sum n_i} \cdot (100\% - \sum P_i)$$

gdzie:

P_j – waga j-tej cechy określona na podstawie badań obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości

n_i – liczba odpowiedzi na „tak” w ankietowanej próbie potencjalnych nabywców

$\sum n_i$ – liczba ankietowanych potencjalnych nabywców

$\sum P_i$ – suma wag cech określonych na podstawie analizy bazy danych ze wzoru powyżej

9.4 Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych

Na podstawie wag cech rynkowych oraz zakresu cenowego ΔC , dokonano ustalenia zakresu kwotowego przedstawionego w tabeli nr 4.

Obliczenie współczynnika ΔC :

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 2\,040\,000 - 1\,382\,800 = \mathbf{657\,200}$$

Gdzie :

ΔC – zakres przedziału cenowego,

C_{\max} – cena maksymalna,

C_{\min} – cena minimalna,

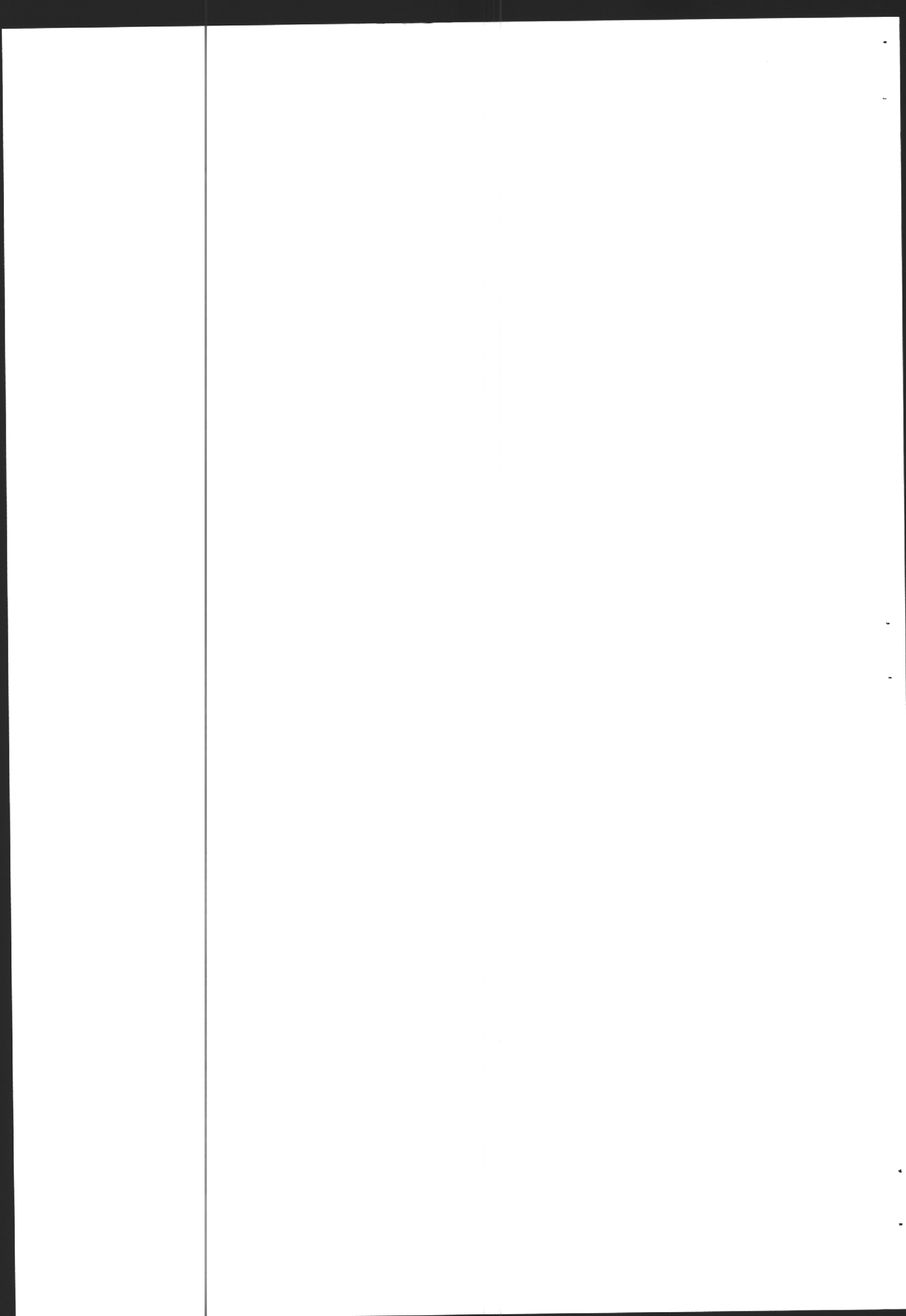
Tabela nr 3 - Zestawienie wag cech rynkowych określone na potrzeby niniejszej wyceny oraz zakresy kwotowe dla poszczególnych cech rynkowych

Lp.	Cecha	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy [zł/m ²]
1	Lokalizacja	20	131 440
2	Otoczenie	15	98 580
3	Przeznaczenie terenu	10	65 720
4	Standard wykonania i stan techniczny obiektów	15	98 580
5	Wielkość działki	15	98 580
6	Powierzchnia zabudowy	15	98 580
7	Dojazd	10	65 720
Σ		100	657 200

9.5 Wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką

Założenia przy doborze lokali porównawczych:

- wszystkie położone w powiecie wołomińskim, w tym 2 w tej samej miejscowości i 1 w sąsiedniej;
- wszystkie nieruchomości są przedmiotem prawa własności;



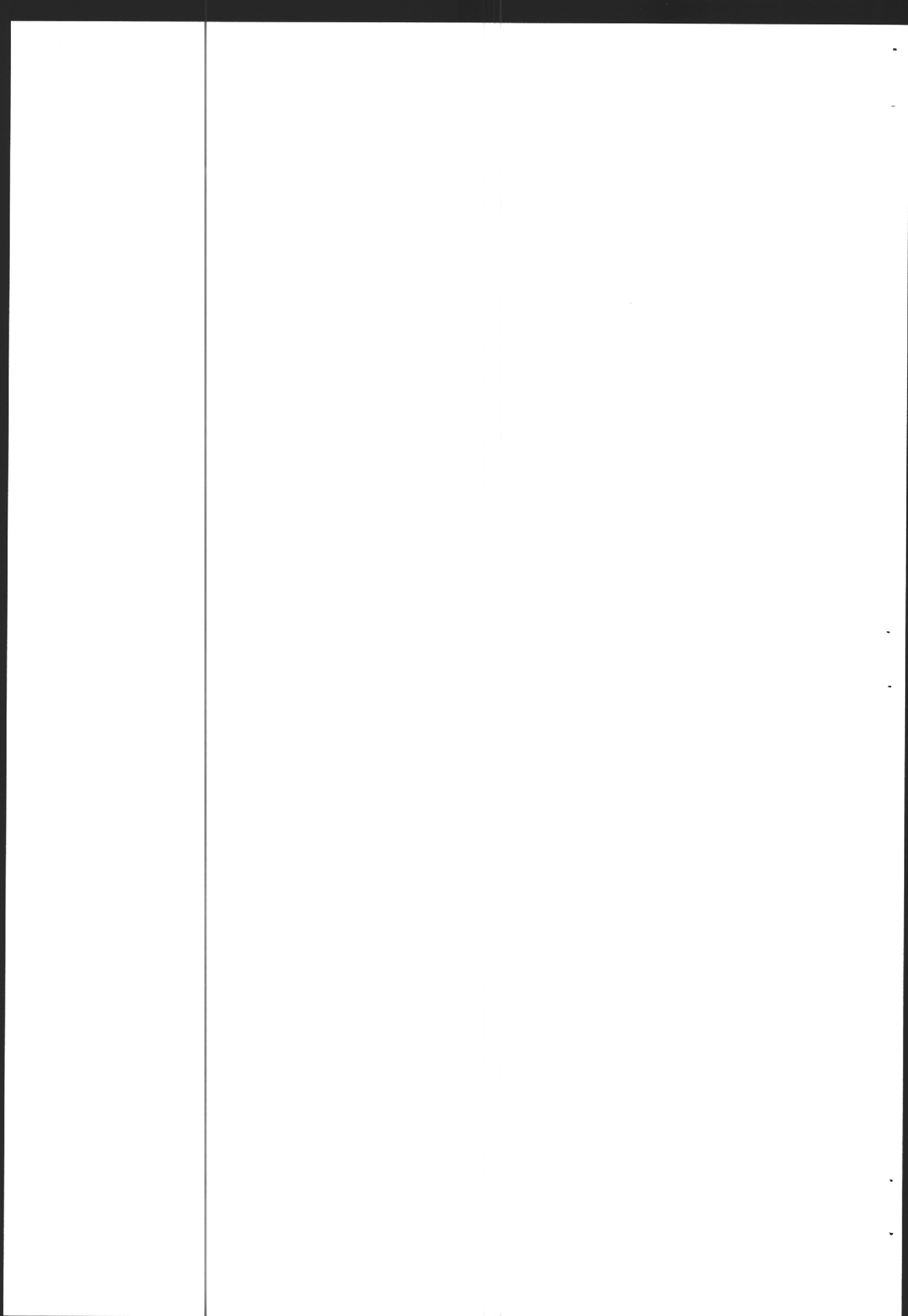
Do dalszej wyceny wytypowano cztery nieruchomości do porównania A,B,C:

Nieruchomość A

Adres	Akt notarialny	Data transakcji	Nieruchomość	Powierzchnia działki i budynków/Cena
Kobyłka Wrzosowa	REP 6093/2022	2022-05- 26	jednokondygnacyjnym budynkiem przemysłowym o powierzchni zabudowy 461.00 m ²	2 903 m ² /461 m ² 1 382 800 zł
Cecha rynkowa	Opis cechy			Ocena
Lokalizacja	Położona w strefie pośredniej, zachodniej miasta, bliskość do S8, średnia do placówek handlowych i usługowych			korzystna (-)
Otoczenie	Dobra ekspozycja i rozpoznawalność nieruchomości, sąsiedztwo bezpośrednie – tereny niezabudowane, w odległości zabudowa jednorodzinna			średnio-korzystne
Przeznaczenie terenu	Tereny MNU, działka pozwala na dalszą zabudowę			średnio-korzystne(+)
Standard wykonania i stan techniczny obiektów	Budynek wykonany w technologii tradycyjnej, murowany. Nie wymaga nakładów.			zadowalający
Wielkość działki	2 903 m ²			najkorzystniejsza
Powierzchnia zabudowy	461 m ²			średnia
Dojazd	Działka przylega do drogi, wjazd bez ograniczeń			lepszy

Nieruchomość B

Adres	Akt notarialny	Data transakcji	Nieruchomość	Powierzchnia działki i budynków/Cena
Ząbki Sobieskiego	REP 1971/ 2017	2022-10- 18	Budynek na nieruchomości oddany do użytkowania w 1985 r. budynkiem, niemieszkalny dawnej piekarni	2 171m ² /353,4 m ² 2 040 000 zł
Cecha rynkowa	Opis cechy			Ocena
Lokalizacja	Położona w strefie centralnej miasta, bliskość do obwodnicy, S8, placówek handlowych i usługowych.			bardzo korzystna
Otoczenie	Bardzo dobra ekspozycja i rozpoznawalność nieruchomości, sąsiedztwo bezpośrednie – tereny zabudowane jednorodzinne, tereny usługowe.			korzystne
Przeznaczenie terenu	Tereny P, działka pozwala na dalszą zabudowę			korzystne
Standard wykonania i stan techniczny obiektów	Budynek wykonany w technologii tradycyjnej, murowany. Budynek nie wymaga nakładów. W zadowalającym stanie technicznym.			zadowalający (+)
Wielkość działki	2171 m ²			bardzo korzystna
Powierzchnia zabudowy	353,4 m ²			gorsza
Dojazd	Działka przylega do drogi, wjazd bez ograniczeń			lepszy



Nieruchomość C

Adres	Akt notarialny	Data transakcji	Nieruchomość	Powierzchnia działki i budynków/Cena
Kobyłka Nadmeńska	REP 424/2023	2023-01- 30	zabudowana dwukondygnacyjnym, murowanym budynkiem usługowym o powierzchni zabudowy 925.0m ² , użytkowej 847.2m ²	870 m ² /925 m ² 2000 000 zł
Cecha rynkowa	Opis cechy			Ocena
Lokalizacja	Położona w centralnej części miasta, bliskość do obwodnicy do S 8, strefy przemysłowej.			bardzo korzystna
Otoczenie	Przeciętna ekspozycja i rozpoznawalność nieruchomości, sąsiedztwo bezpośrednie – tereny przemysłowe.			średnio-korzystne
Przeznaczenie terenu	Tereny przemysłowe, działka nie pozwala na dalszą zabudowę			średnio-korzystne
Standard wykonania i stan techniczny obiektów	Budynek wykonany w technologii tradycyjnej, murowany. Budynek nie wymaga nakładów. W dobrym stanie technicznym.			dobry
Wielkość działki	870 m ²			niekorzystna
Powierzchnia zabudowy	925 m ²			lepsza (+)
Dojazd	Działka przylega do drogi, wjazd bez ograniczeń			lepszy

9.6 Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych

Lokalizacja wycenianej nieruchomości ze względu na swoje położenie w strefie pośredniej miasta, bliskość placówek handlowych, usługowych, słaby dostęp do obiektów użyteczności publicznej; można uznać za **korzystną (-)**.

Otoczenie ze względu na bardzo słabą ekspozycję oraz przeciętny dojazd i dostęp do S8 oraz zabudowę głównie jednorodziną – **średnio-korzystne**.

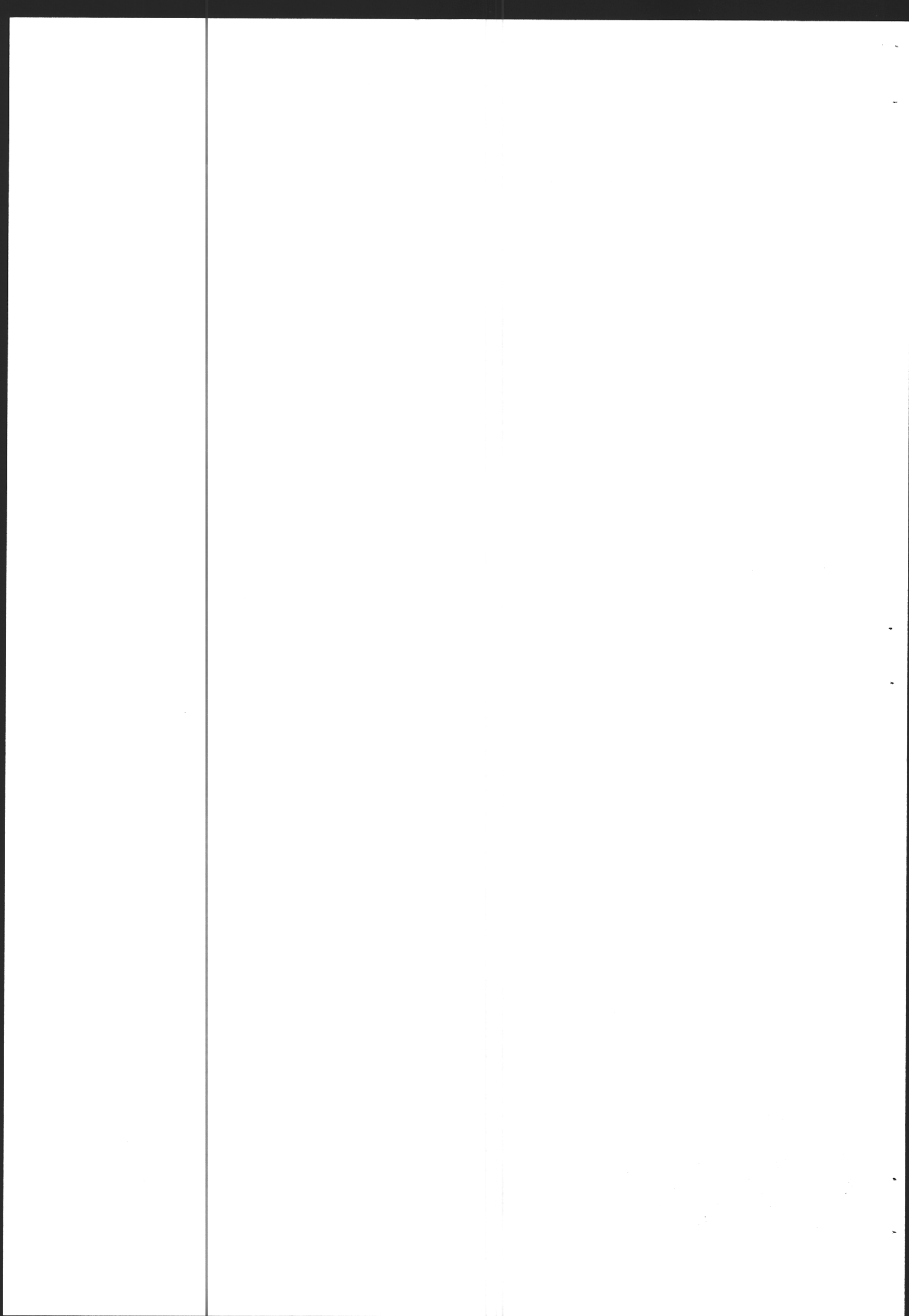
Przeznaczenie terenu nieruchomości położona na terenie terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych, oznaczonej symbolem MNU, brak możliwości rozbudowy, cechę uznano za – **średnio-korzystną**.

Standard wykonania i stan techniczny obiektów wykonanie głównie w technologii tradycyjnej, częściowo wyeksploatowany, cechę oceniono na **średni(-)**.

Wielkość działki – 1025 m² – **średnio-korzystna**.

Powierzchnia zabudowy 471 m² **średnia**.

Dojazd – działka z ograniczonym dojazdem uznano jako **gorszy**.



9.7 Przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań, obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek, obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach

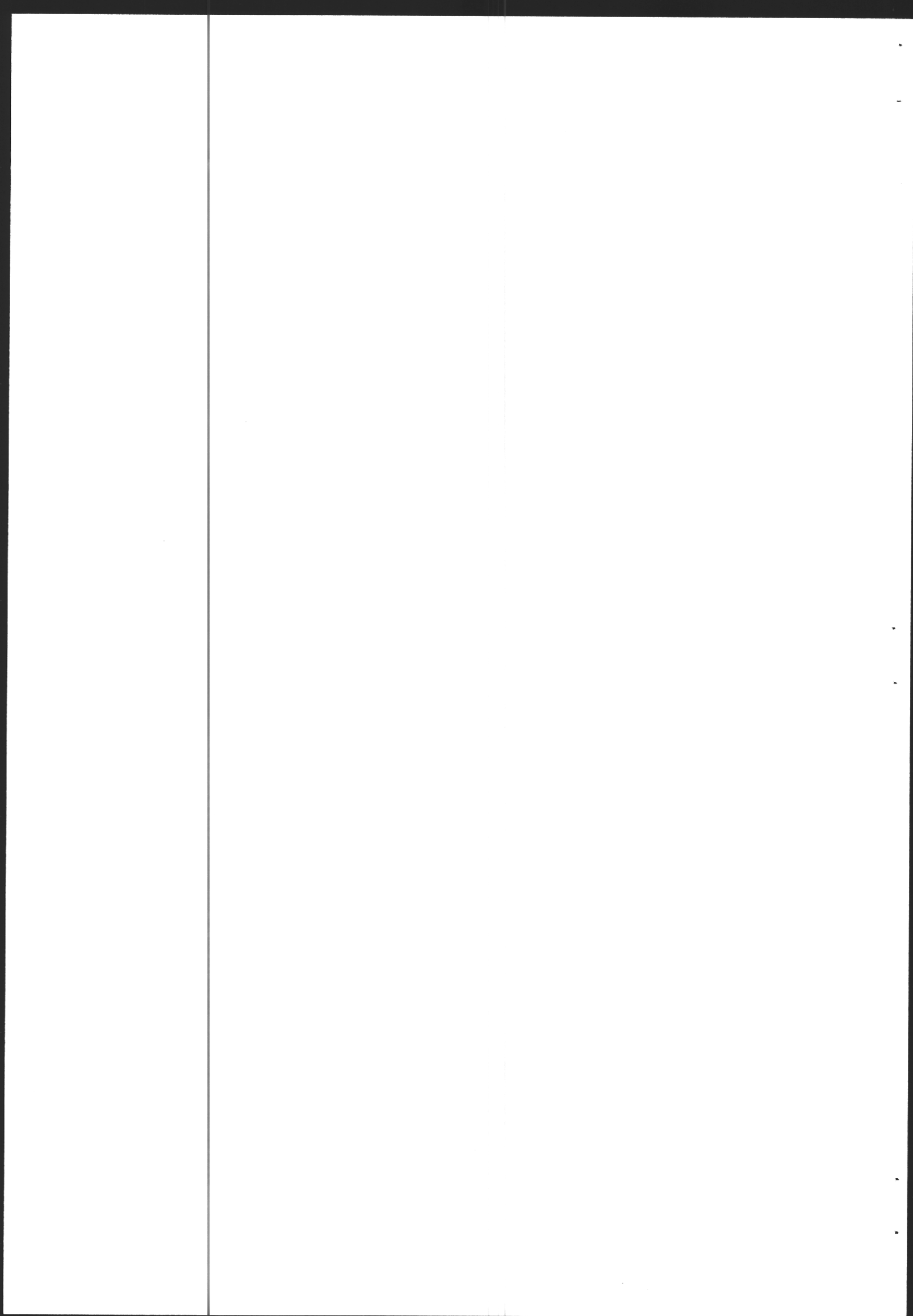
Zestawienie i określenie cech rynkowych przedmiotu wyceny, nieruchomości porównawczych, wielkości poprawek i określenie wartości rynkowej nieruchomości

L p	Rodzaj cechy	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy poprawek [zł/ha]	Skok poprawk i [zł/ha]	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość A	Nieruchomość B	Nieruchomość C
1	Lokalizacja	20	131 440	65 720	korzystna (-)	korzystna (-)	bardzo korzystna -87 626	bardzo korzystna -87 626
2	Otoczenie	15	98 580	49 290	średnio-korzystne	średnio-korzystne	korzystne -49 290	średnio-korzystne
3	Przeznaczenie terenu	10	65 720	65 720	średnio-korzystne	średnio-korzystne (+) -21 906	korzystne -65 720	średnio-korzystne
4	Standard wykonania i stan techniczny obiektów	15	98 580	32 860	średni(-)	zadowalający -43 813	zadowalający (+) -65 720	dobry -76 673
5	Wielkość działki	15	98 580	24 645	średnio-korzystna	najkorzystniejsza -73 935	bardzo korzystna -49 290	niekorzystna +24645
6	Powierzchnia zabudowy	15	98 580	49 290	średnia	średnia	gorsza +49290	lepsza (+) -87 626
7	Dojazd	10	65 720	65 720	gorszy	lepszy -65 720	lepszy -65 720	lepszy -65 720
Suma poprawek [zł/m ²]						-205 374	-334 076	-293 000
Cena transakcyjna [zł/m ²]						1 382 800	2 040 000	2 000 000
Cena transakcyjna nieruchomości skorygowana o sumę poprawek [zł]						1 177 426	1 705 924	1 707 000
wartość rynkowa [zł]						1 530 117		

Wartość rynkowa prawa do nieruchomości gruntowej zabudowanej, składającej się z działki gruntu o powierzchni 1025 m² oraz budynku magazynu o powierzchni zabudowy 471 m² położonej w mieście Kobyłka przy ulicy Łokietka 11B, powiecie wołomińskim, województwie mazowieckim, działce ewidencyjnej nr 60, obręb 0024 po zaokrągleniu do pełnych tysięcy wynosi:

1 530 000 złotych
(jeden milion pięćset trzydzieści tysięcy złotych)





UZASADNIENIE WYNIKU

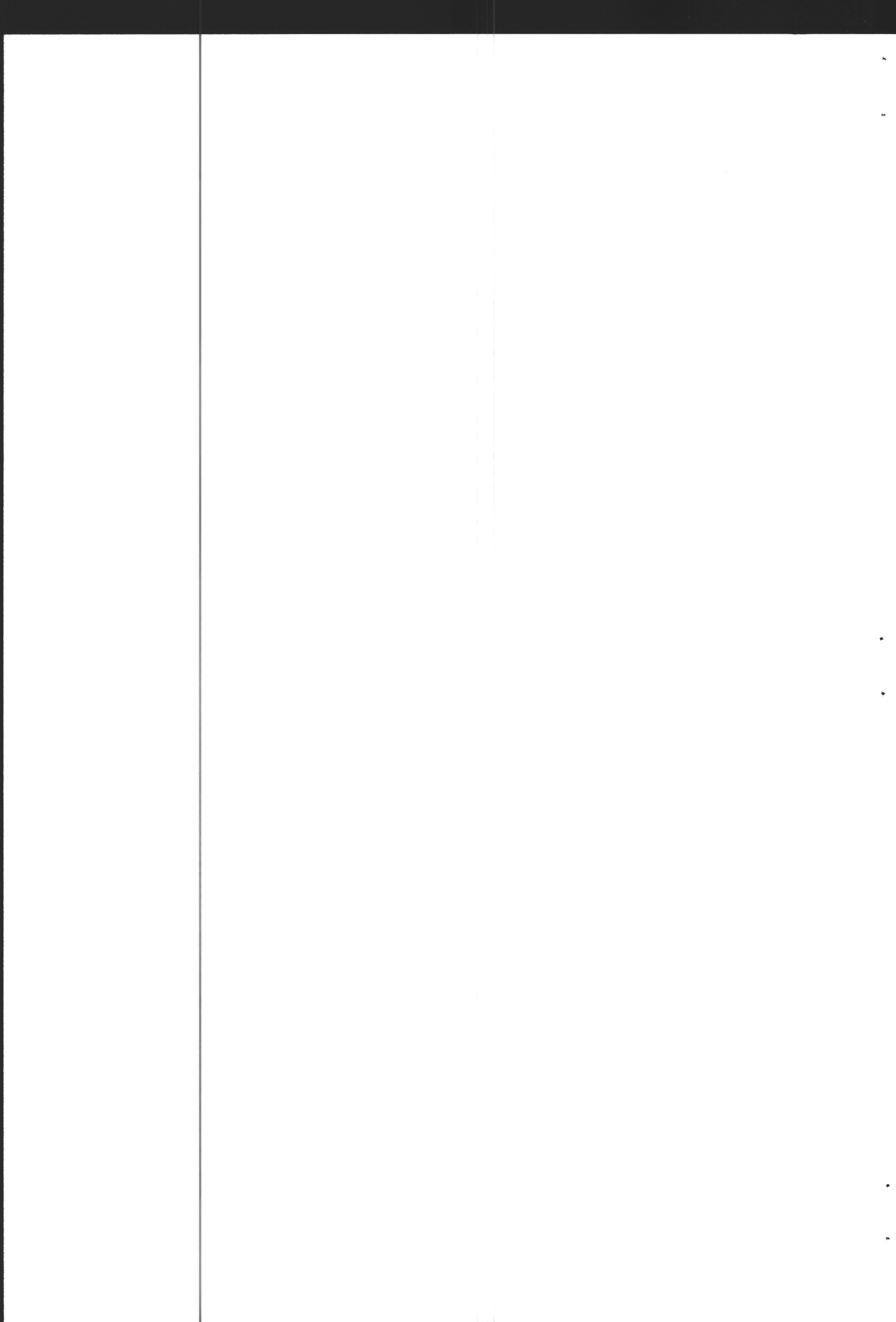
Wycenę przeprowadzono zgodnie z zasadami stosowanymi przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości lokalowej, w oparciu o przepisy prawa i uznaną praktykę przyjmując, że uzyskana wartość rynkowa nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Wartość rynkową nieruchomości określono jako przedmiot prawa własności, stosując podejście porównawcze, metodą porównywania parami.

Ceny transakcyjne na badanym rynku i rynkach zbliżonych obszarowo i rodzajowo kształtowały się w przedziale od 600 000,00 do 3800 000,00 zł za nieruchomość zabudowaną budynkiem w porównywalnym rodzaju zabudowy i przeznaczeniu. Do dalszej wyceny wzięto pod uwagę nieruchomości w przedziale od 1 382 800,00 do 2 040 000,00 zł, odrzucając dwie skrajne nieruchomości pod kątem ceny transakcyjnej. Poprzez dokonanie wyceny otrzymano wynik 1 530 000,00 zł co stanowi wartość zbliżoną do dolnego przedziału wynikającą ze stosunkowo niewielkiej działki, standardu i stanu technicznego budynku oraz bardzo niekorzystnego dojazdu.

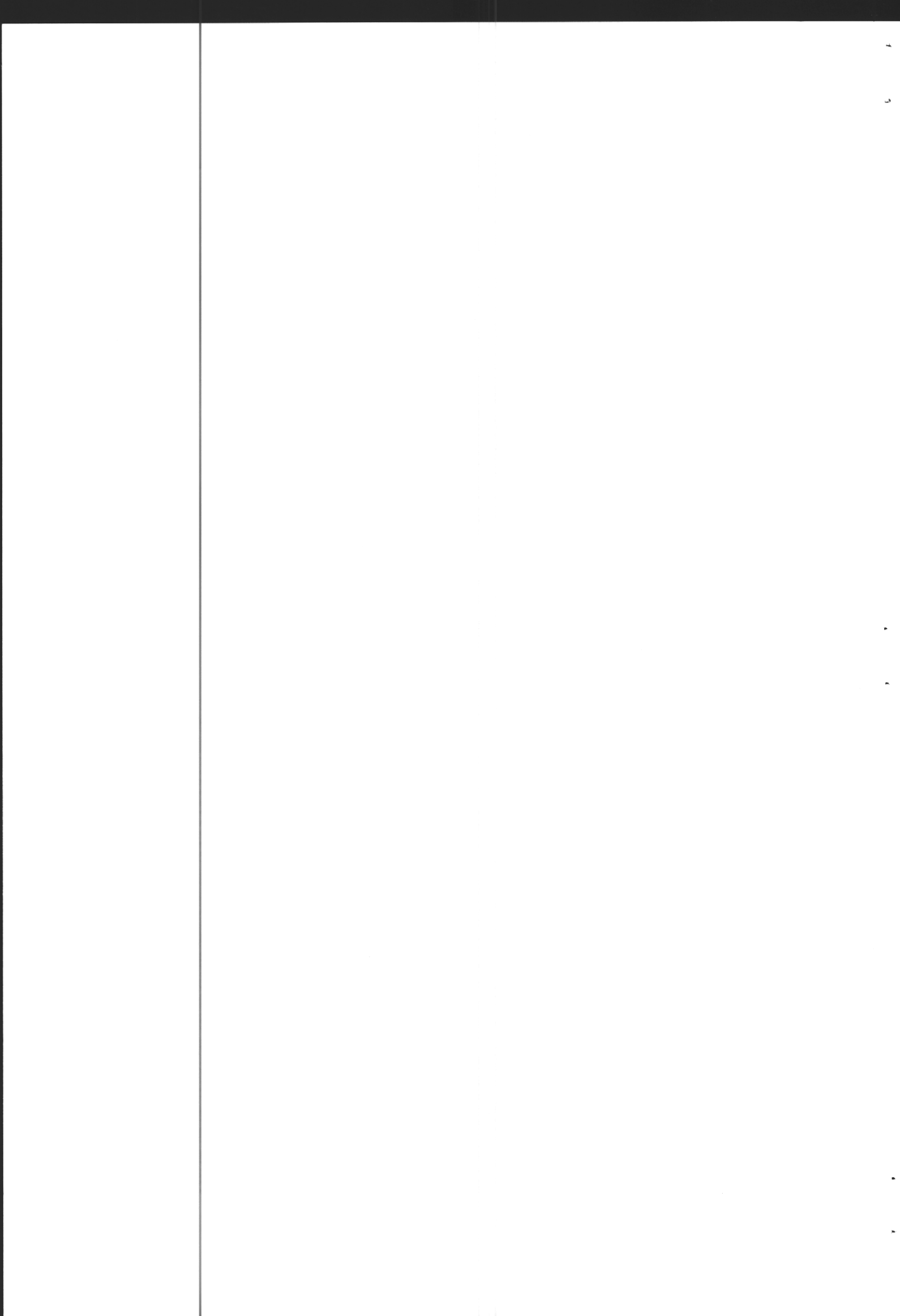
KLAUZULE I OGRANICZENIA

- 1) Operat wykonano zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.
- 2) Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 Ustawy o gospodarce nieruchomościami. Operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie w/w. okresu, po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego.
- 3) Zawarte w operacie informacje na temat stanu technicznego budynku i budowli nie noszą znamion ekspertyzy techniczno-budowlanej.
- 4) Wykorzystanie wyceny dla innych celów niż określony w opracowaniu lub przez osoby trzecie jest niedopuszczalne, przez autora nieprzewidziane i nie może stanowić podstawy odpowiedzialności autora.
- 5) Niniejszy operat szacunkowy nie może być opublikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.
- 6) Autor nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte wycenianej nieruchomości, których występowania nie można było stwierdzić w trakcie oględzin.
- 7) Autor nie ponosi odpowiedzialności za wady prawne nieruchomości, których nie mógł stwierdzić na podstawie informacji uzyskanych od Zamawiającego lub w trakcie badania stanu prawnego na podstawie dostępnych dokumentów.
- 8) Przedstawione wartości nie obejmują podatku VAT.



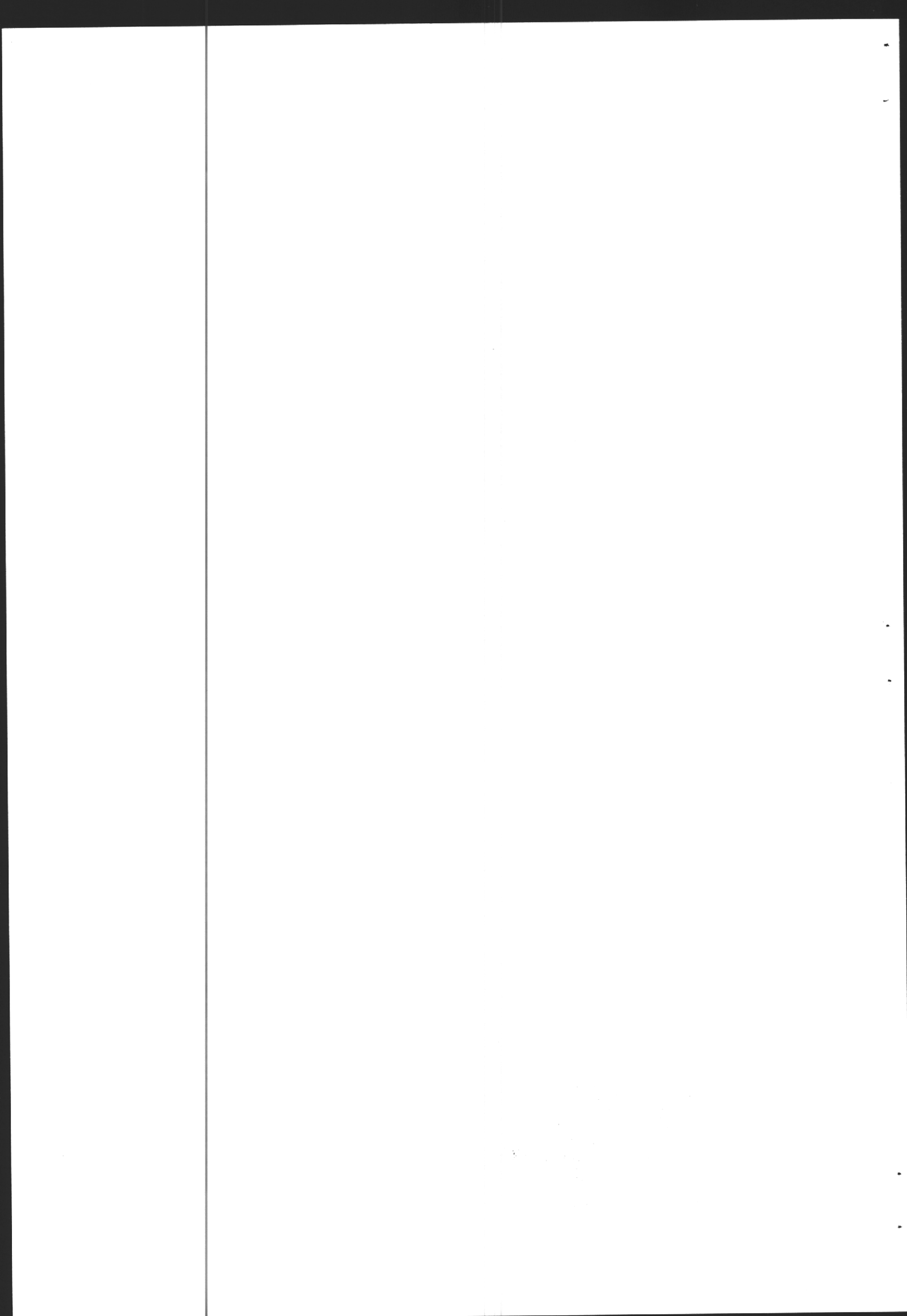
10 WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW

- 1) Protokół z oględzin nieruchomości.
- 2) Dokumentacja fotograficzna.
- 3) Uproszczony wypis z ewidencji gruntów.
- 4) Wypis z kartoteki budynków
- 5) Mapa ewidencyjna.
- 6) Wydruk księgi wieczystej.
- 7) Kopia ubezpieczenia OC.



ZAŁĄCZNIK NR 1

PROTOKÓŁ Z OGLEDZIN NIERUCHOMOŚCI



PROTOKÓŁ Z OGLEDZIN NIERUCHOMOŚCI Z DNIA 19.05.2023 r.

1. Lokalizacja

Miejscowość Kobyłka
Gmina (dzielnica) Kobyłka.....
Ulica Łokietka nr 11B
nr działki.....60, obręb 0024.....
nr KW..... WA1W/00016734/1.....

2. Forma władania (własność, użytkowanie wieczyste itp.)

własność

3. Dane ogólne

rodzaj nieruchomości nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem magazynowo-biurowym.

powierzchnia działki.....1025 m².....

Działka o kształcie regularnego prostokąta. Teren jest częściowo zagospodarowany, wokół budynku porośnięty trawą. Działka ze wszystkich stron jest ogrodzona i otoczona innymi działkami.

Zabudowa – budynek wolnostojący, jednokondygnacyjny, usytuowany pośrodku terenu działki.

Charakterystyka budynku.

Powierzchnia użytkowa 429,31 m²

Powierzchnia zabudowy 471,00 m²

Obiekt murowany, wznoszony w systemie tradycyjnym, wybudowany w 1974 roku.

4. Infrastruktura techniczna

DrogaTAK.....

Chodnik.....NIE.....

PrądTAK.....

Wodociąg.....TAK.....

Kanalizacja.....TAK.....

Telefon.....-.....

Ogrodzenie.....TAK.....

5. Otoczenie

Położona jest w północno - centralnej części miasta.

W okolicy zabudowa jednorodzinna o dużym stopniu zagęszczenia.

6. Warunki topograficzne i geotechniczne

Ukształtowanie terenu..... płaski.....

Warunki wodno-gruntowe.....dobre.....

7. Inne

Wykonano dokumentację fotograficzną.

8. Uwagi do protokołu

Brak

Podpis sporządzającego

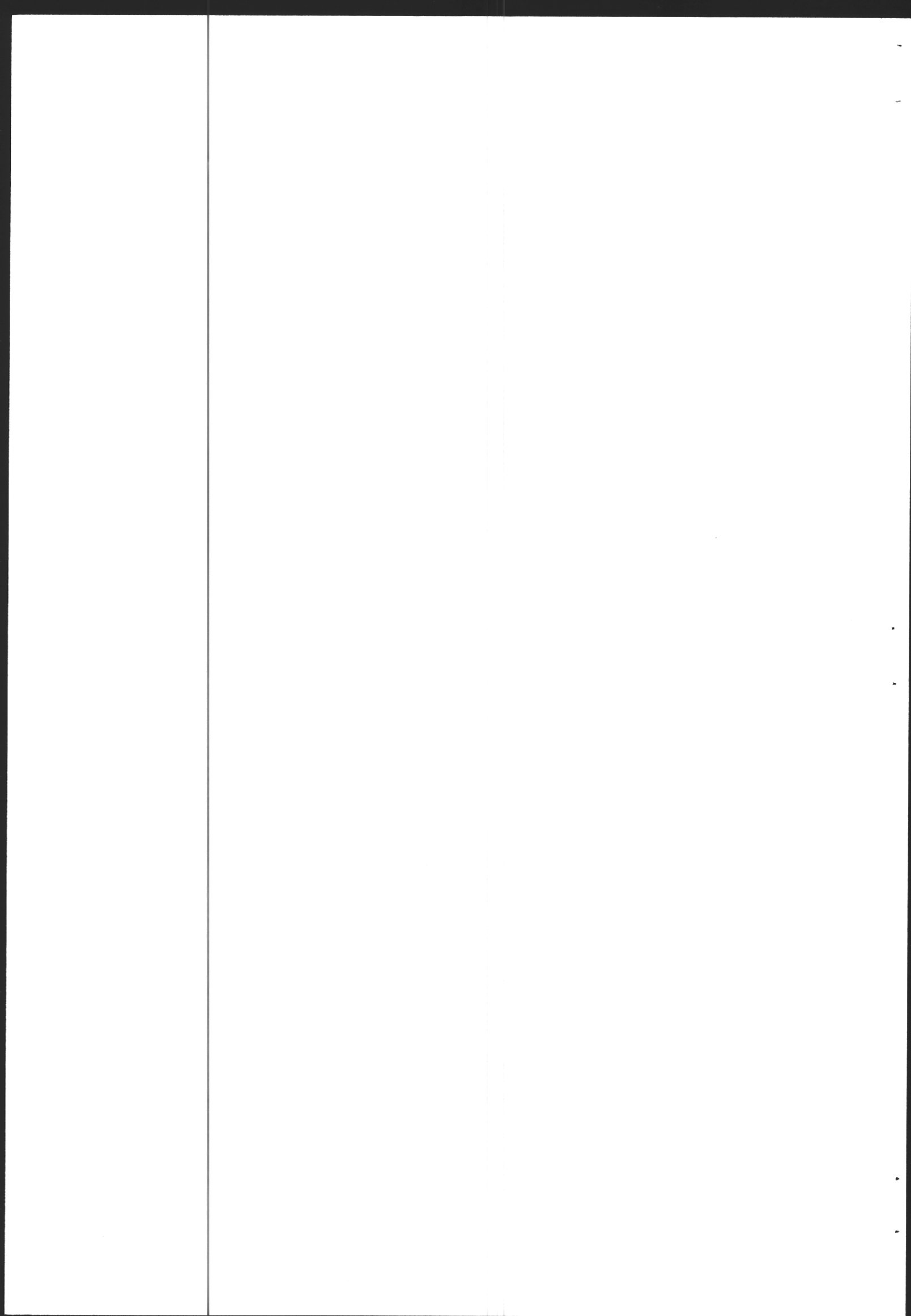
Podpis osób uczestniczących w oględzinach

.....
Radosław KLASA



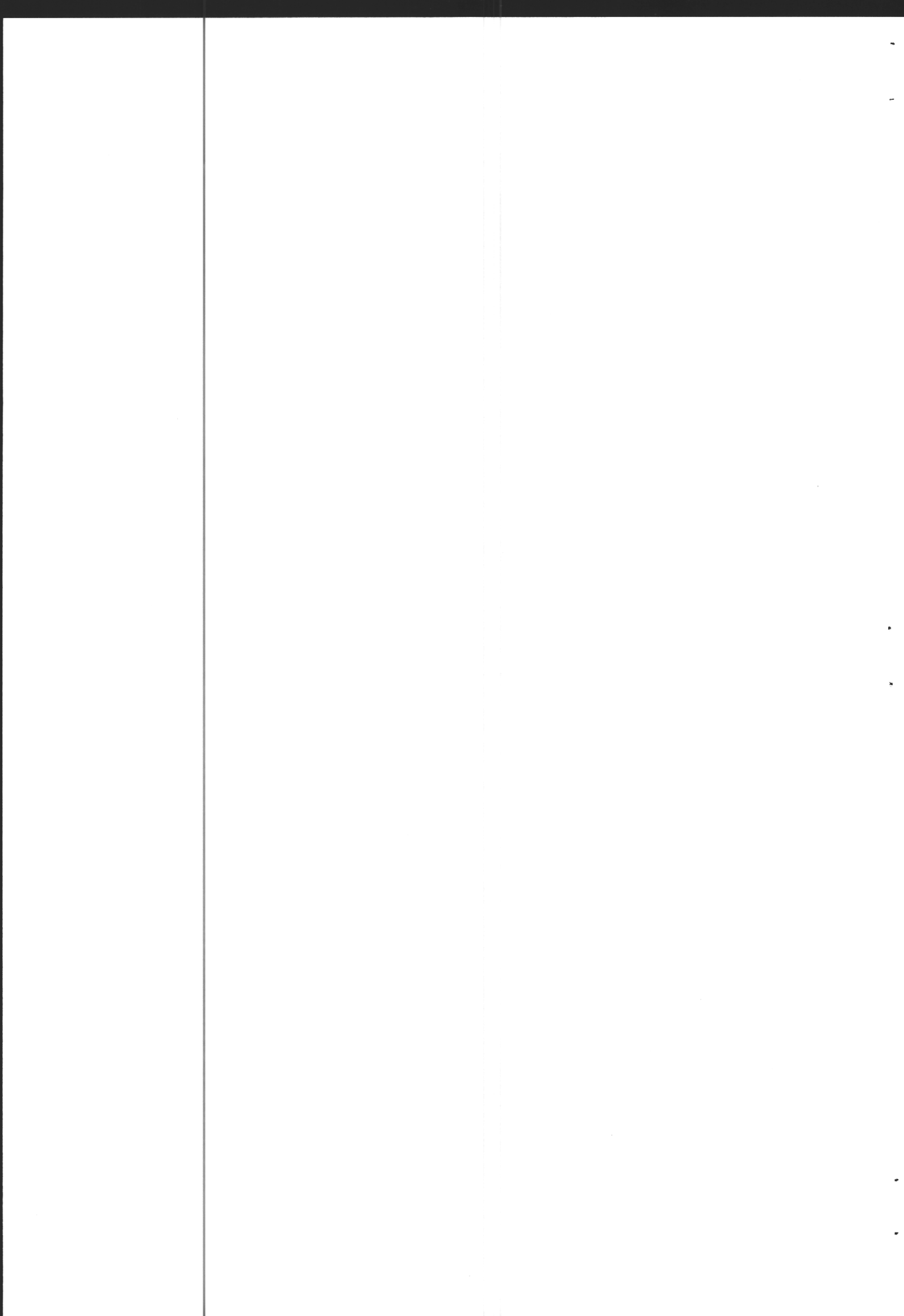
.....

.....

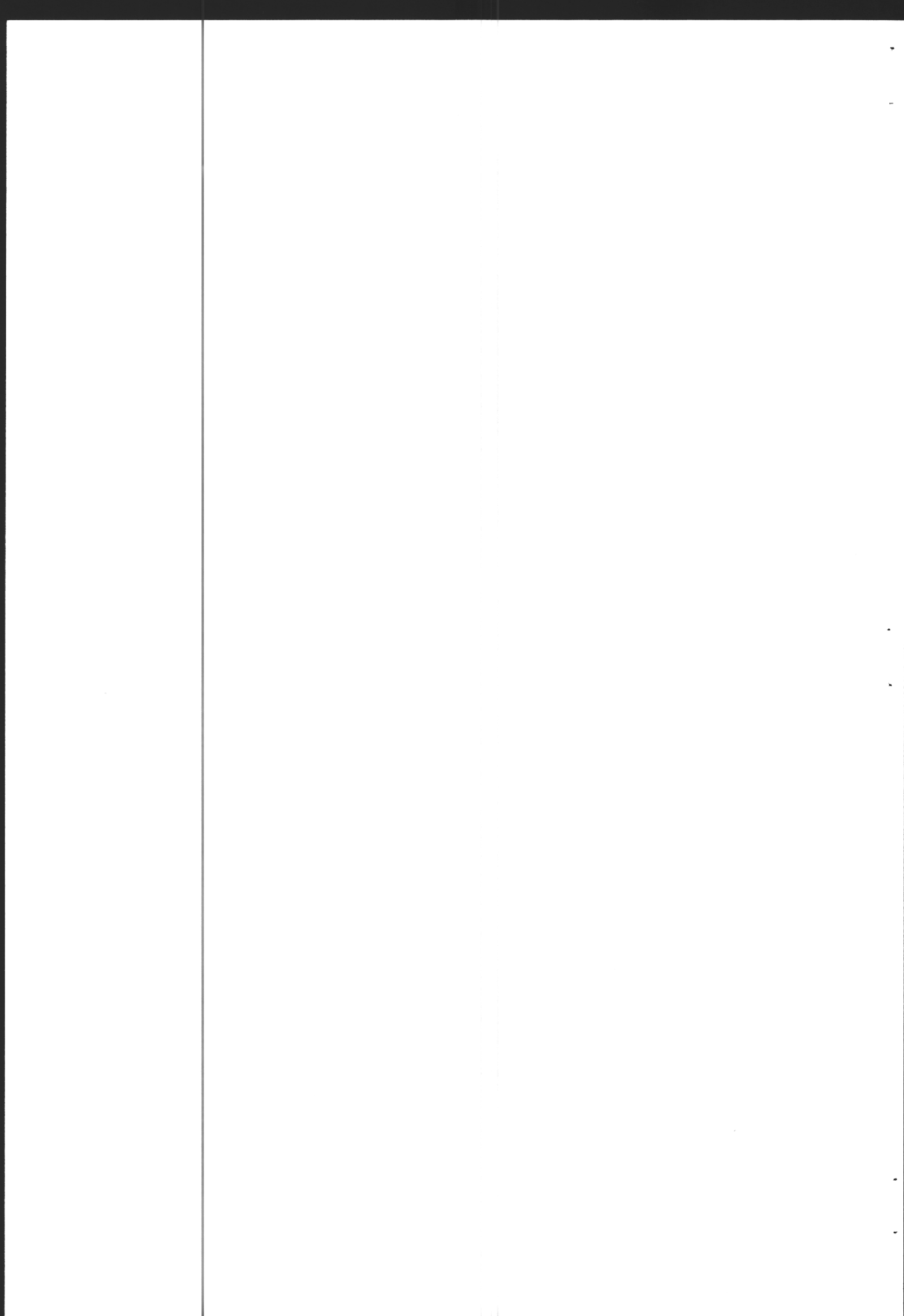


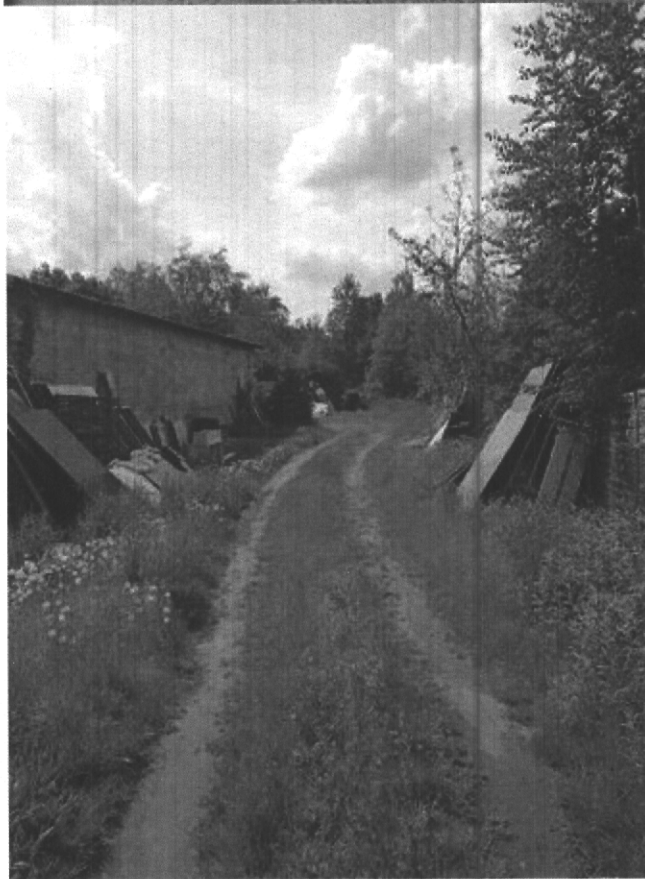
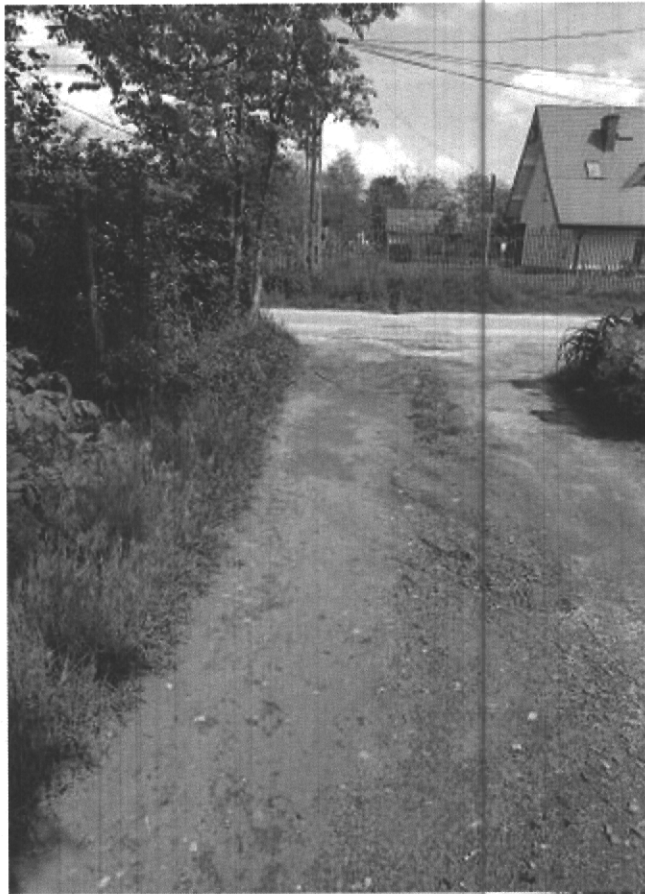
ZAŁĄCZNIK NR 2

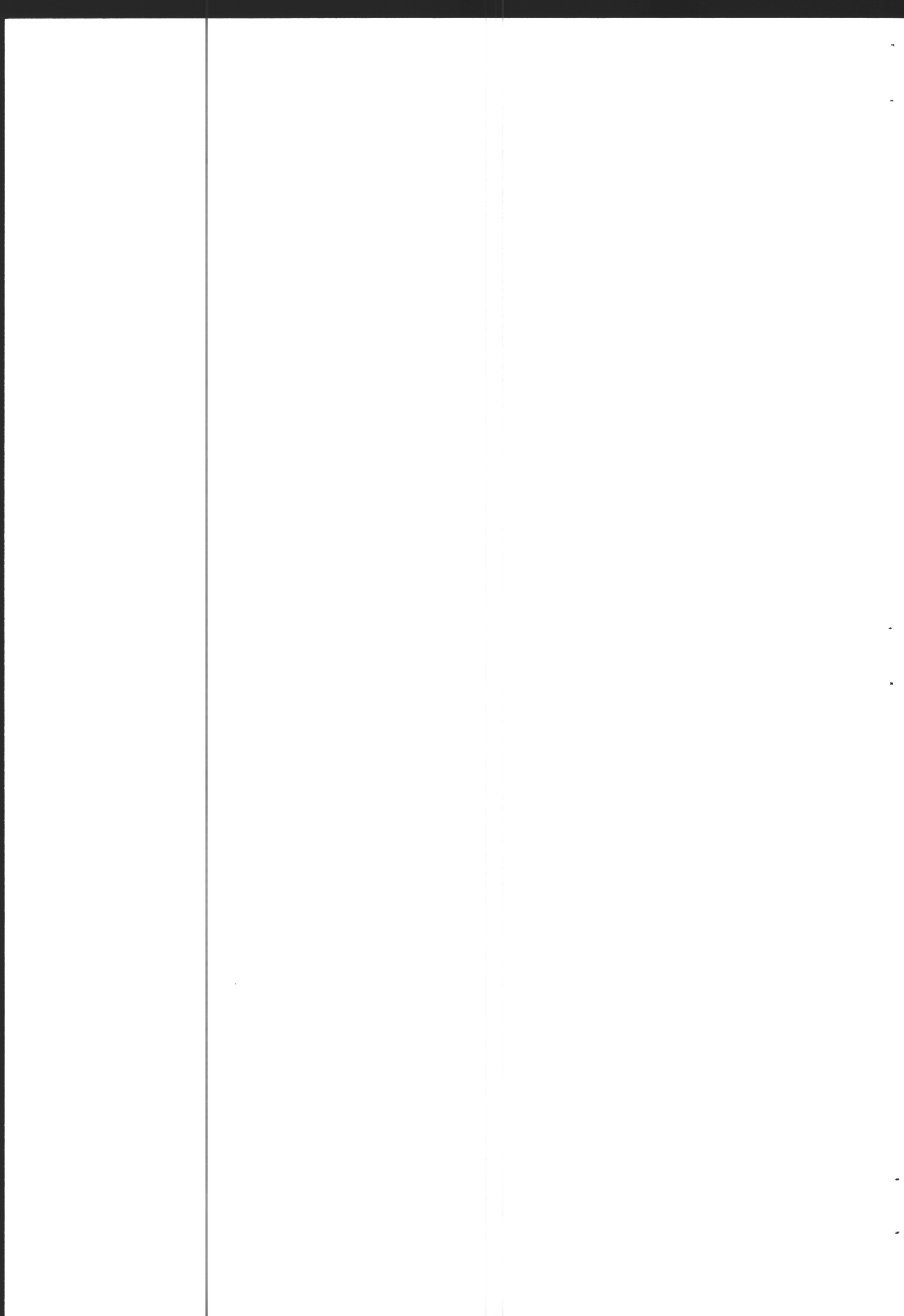
DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

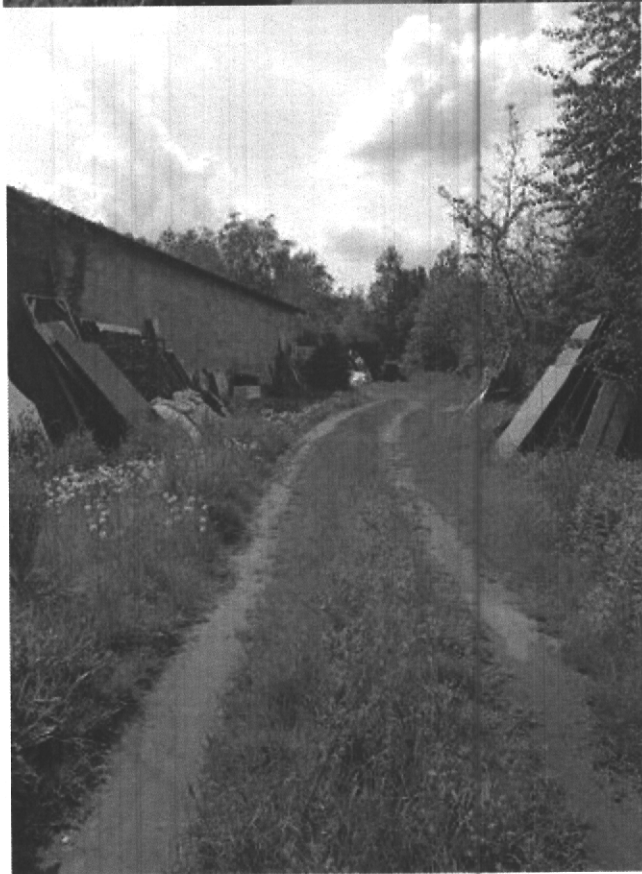


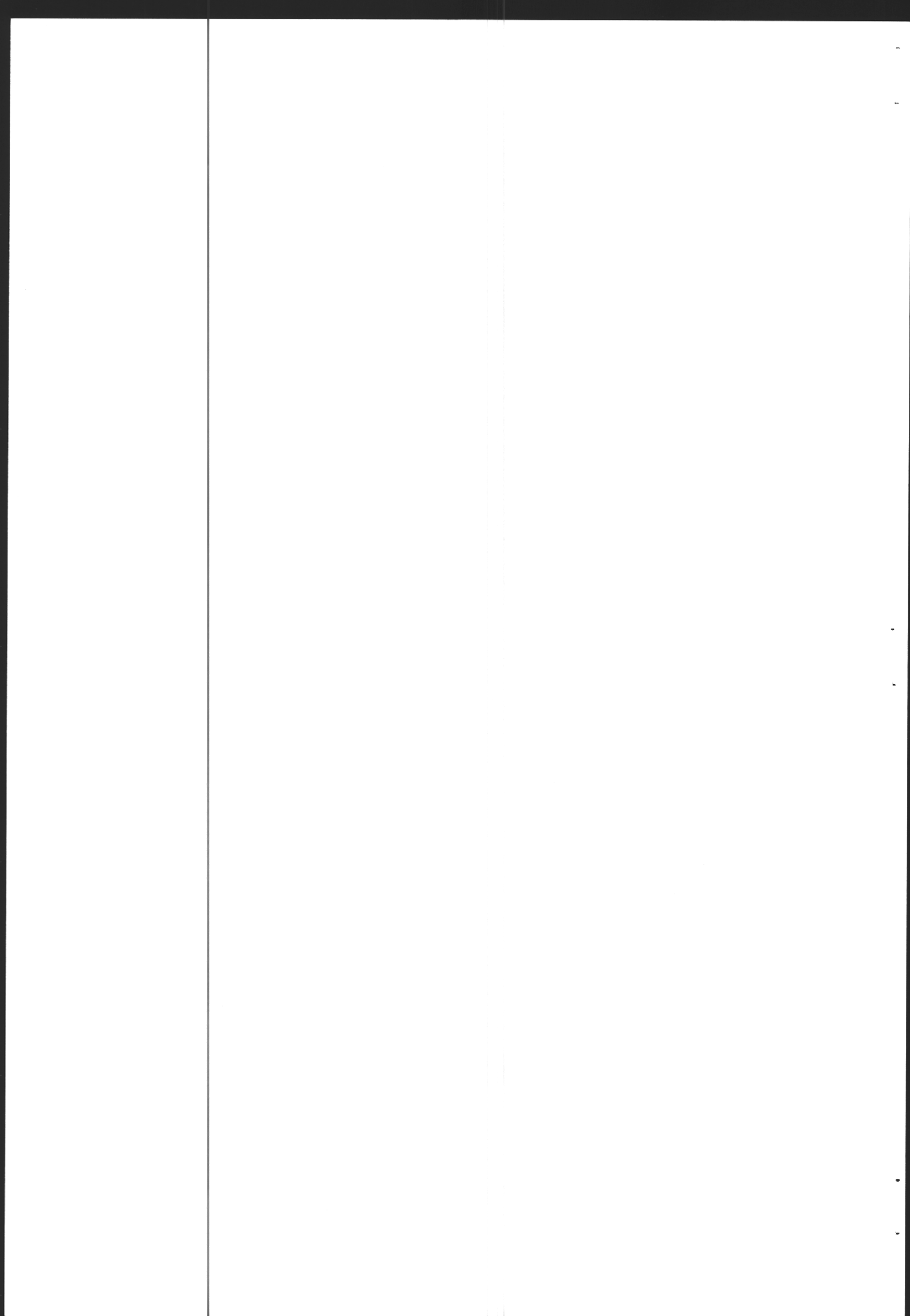


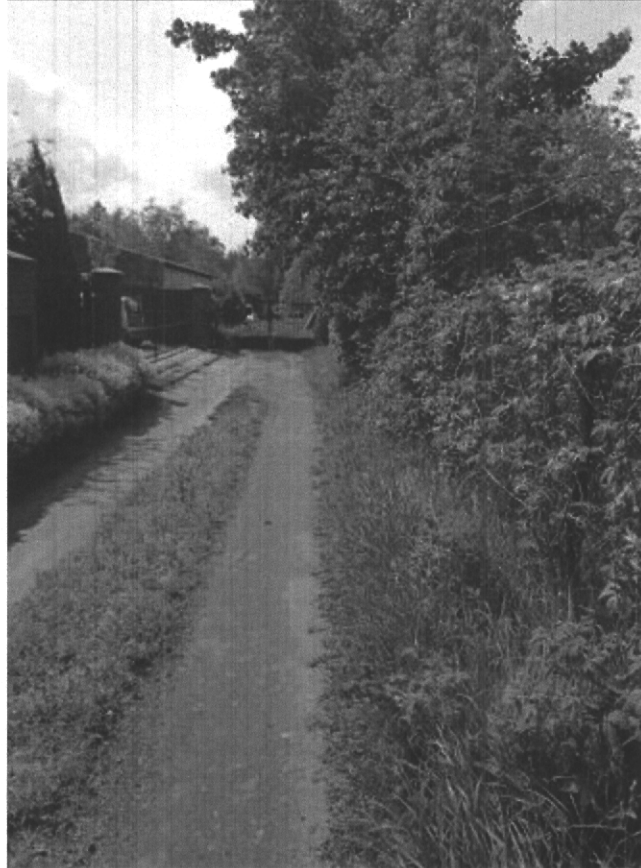


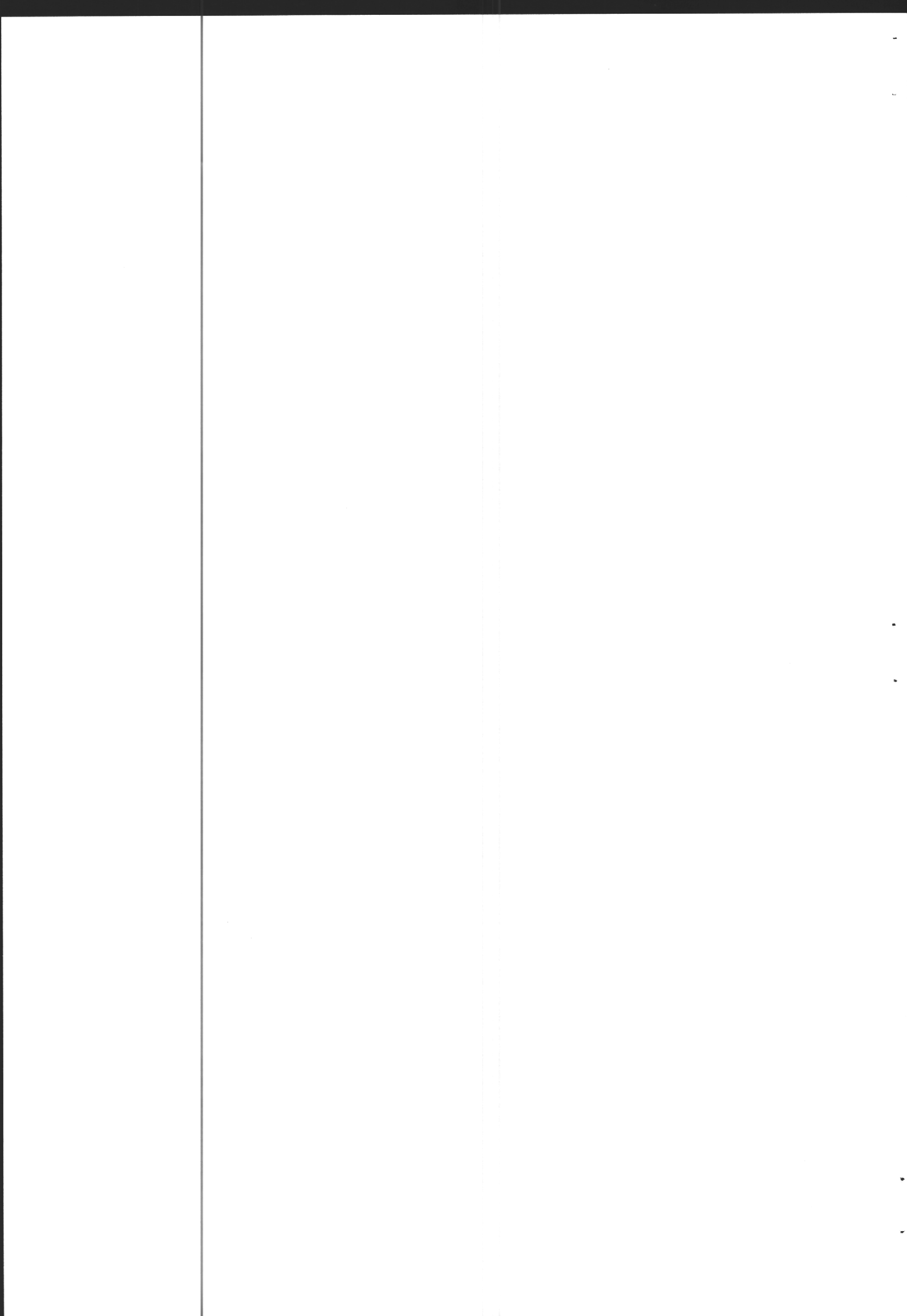






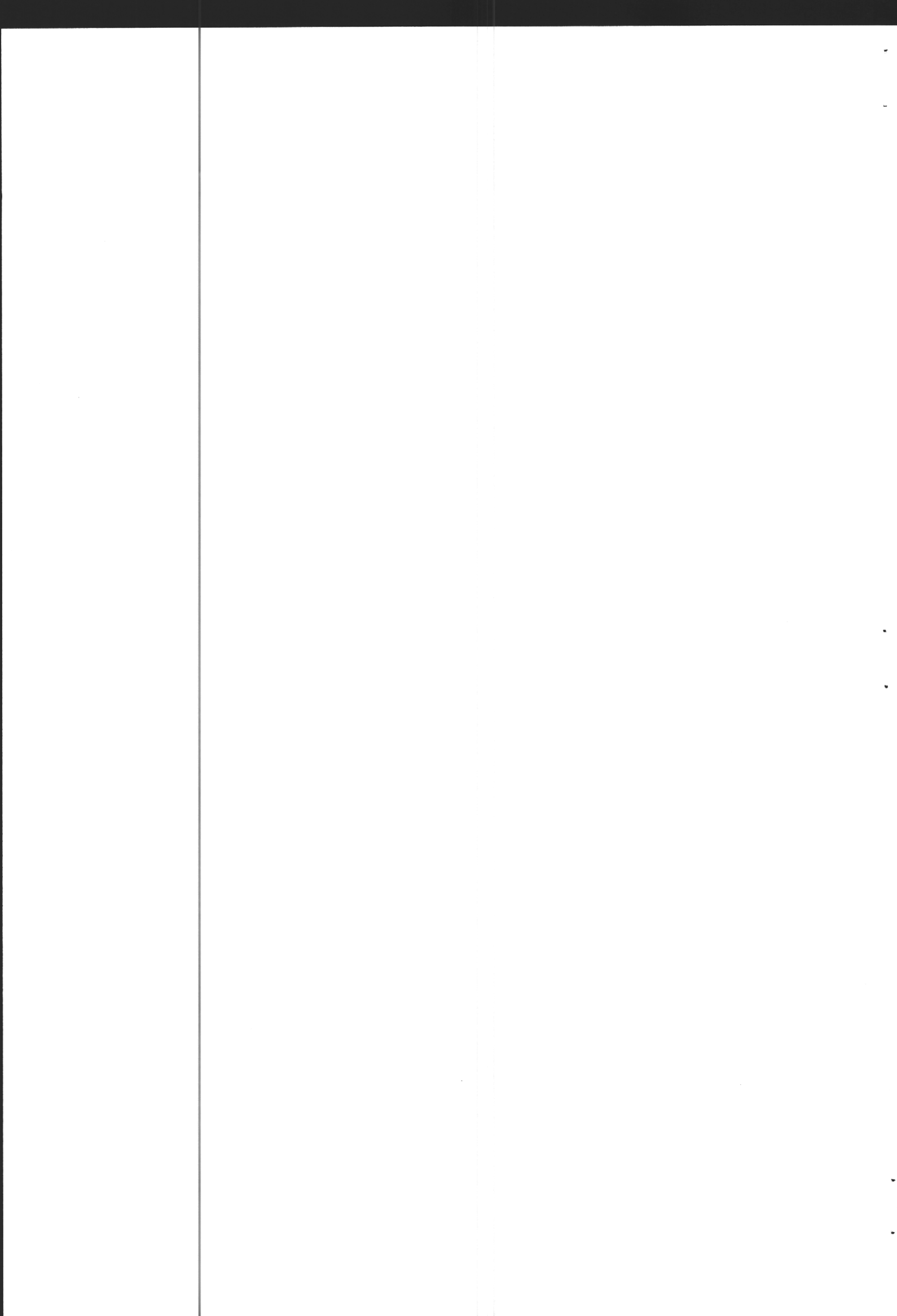






ZAŁĄCZNIK NR 3

UPROSZCZONY WYPIS Z EWIDENCJI GRUNTÓW.



Uproszczony wypis z rejestru gruntów

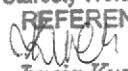
Jednostka rejestrowa gruntów **G47**
Obręb ewidencyjny: **24 (143401_1.0024)**
Jednostka ewidencyjna: **KOBYŁKA**
Powiat: **wołomiński**
Województwo: **mazowieckie**
Grupa rejestrowa: **7**

Prawa i formy własności

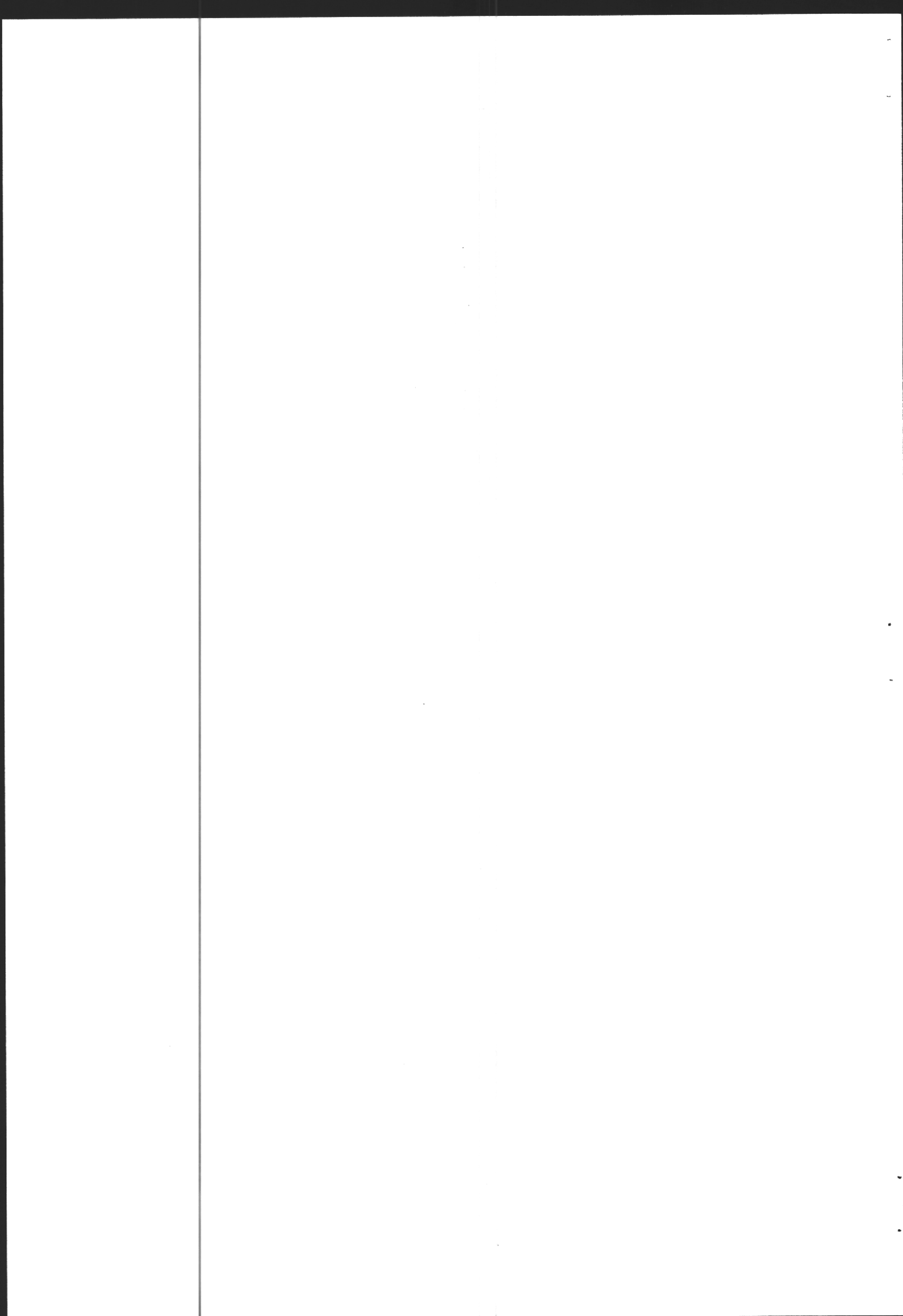
L.p.	Rodzaj prawa, władania lub gospodarowania	Udział	Podmiot	Udziały związane	Data i podstawa nabycia
1.	własność	1/1	małżonkowie: PIWOWARCZYK WIESŁAW EDWARD Adres: MICKIEWICZA 37 m. 111, LEGIONOWO Rodzice: KAZIMIERZ , KAZIMIERA PIWOWARCZYK MIECZYŚLAWA MAŁGORZATA PESEL: 54012610700 Adres: MICKIEWICZA 37 m. 111, 05-120 LEGIONOWO Rodzice: TADEUSZ , MARIA		

Działka ewidencyjna

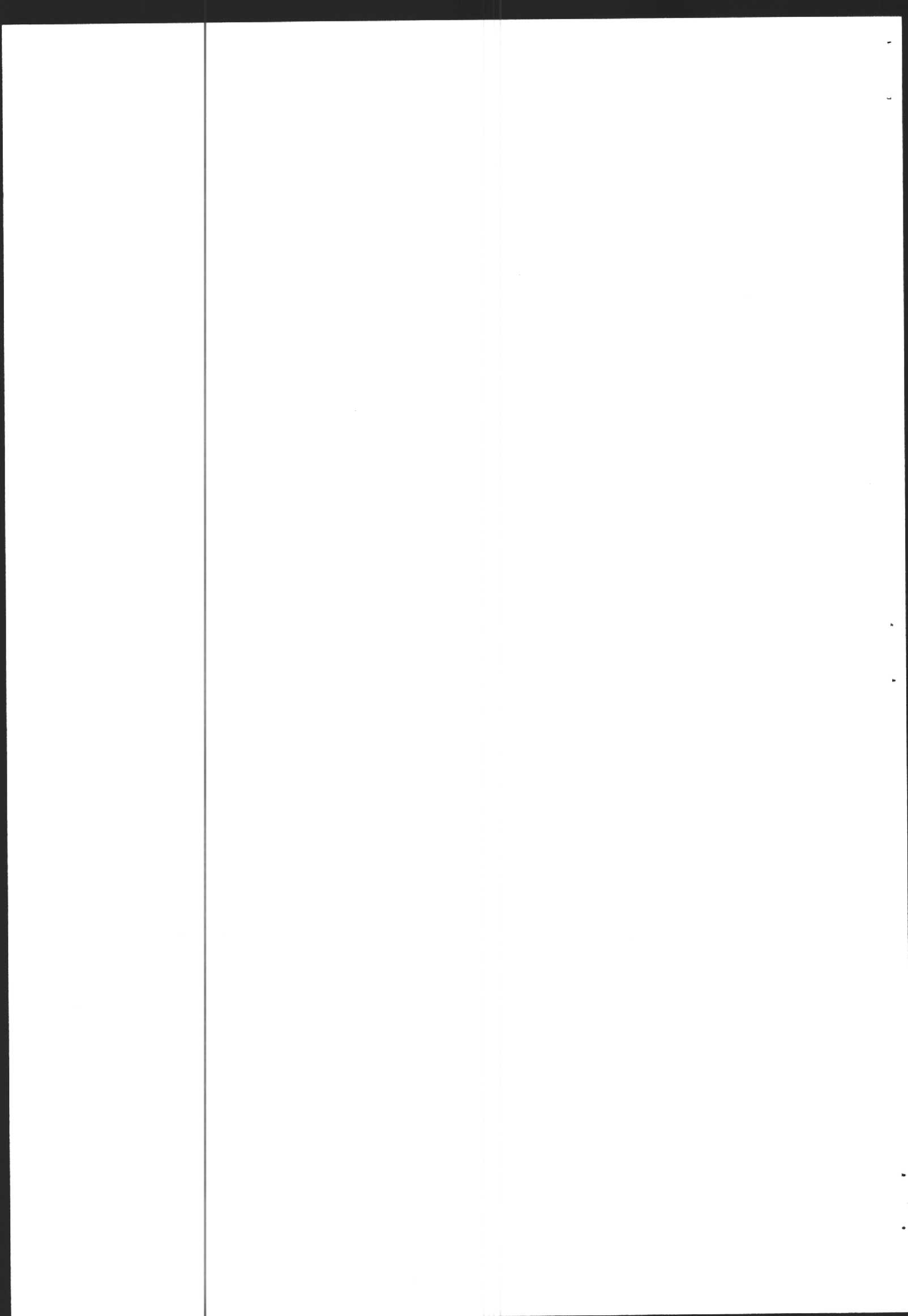
L.p.	Działka o identyfikatorze: 143401_1.0024.60		Klasoużytki na działce		
	Numer działki: 60	Jednostka rejestrowa: G47	Opis	Ozn.	Pow. (ha)
1.	Księga wieczysta: WA1W/00016734/1		inny teren zabudowany	Bi	0.1025
Adres: WŁADYSŁAWA ŁOKIETKA 11B, KOBYŁKA					
Uwagi: - Dodatkowe informacje: -					
			Powierzchnia działki	0.1025	
			Powierzchnia klasoużytków	0.1025	

Z up. Starosty Wołomińskiego
REFERENT

Łucja Kurek

(podpis osoby reprezentującej organ)
Data złożenia podpisu: 17.05.2023r.



ZAŁĄCZNIK NR 4
Wypis z kartoteki budynków



Wypis z kartoteki budynków

Pozycja kartoteki: **143401_1.0024.G47**
Identyfikator jednostki rejestrowej gruntów: **143401_1.0024.G47**
Obręb ewidencyjny: **24 (143401_1.0024)**
Jednostka ewidencyjna: **KOBYŁKA**
Powiat: **wołomiński**
Województwo: **mazowieckie**

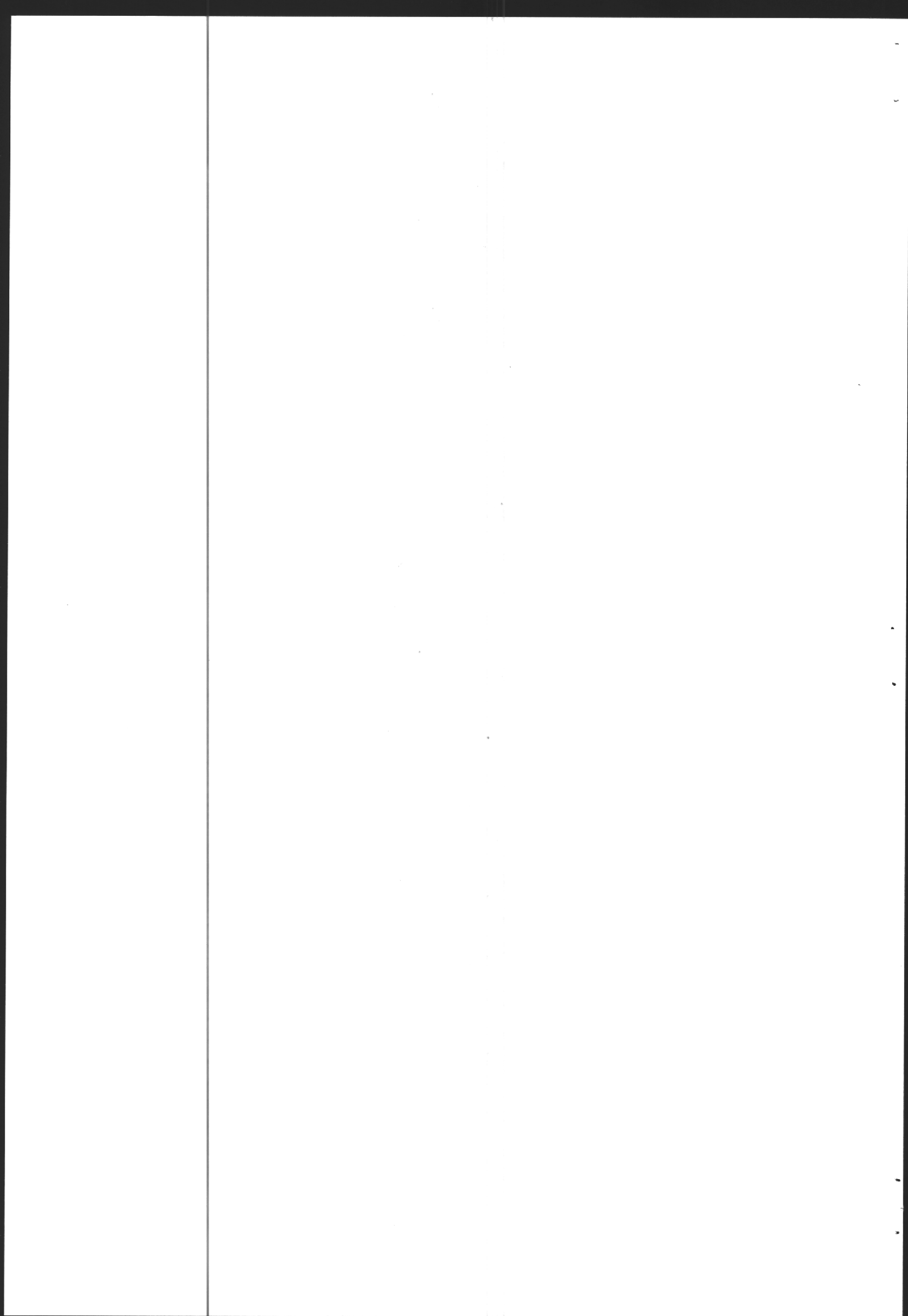
1.	Budynek o identyfikatorze: 143401_1.0024.60.1_BUD		KŚT: pozostałe budynki niemieszkalne (i)
	Adres: ŁOKIETKA W. 11B, KOBYŁKA		Powierzchnia zabudowy: 471 m²
	Działki na których znajduje się budynek: 143401_1.0024.60		Liczba kondygnacji nadziemnych: 1 Liczba kondygnacji podziemnych: 0
	Powierzchnia użytkowa lokali wyodrębnionych: 0 m ²	Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych: 0 m ²	Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych: 0 m ²
	Budynek nie stanowi odrębnego od gruntu przedmiotu własności. Związana jednostka rejestrowa gruntów G47		
	Uwagi: - Dodatkowe informacje: -		

Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej.

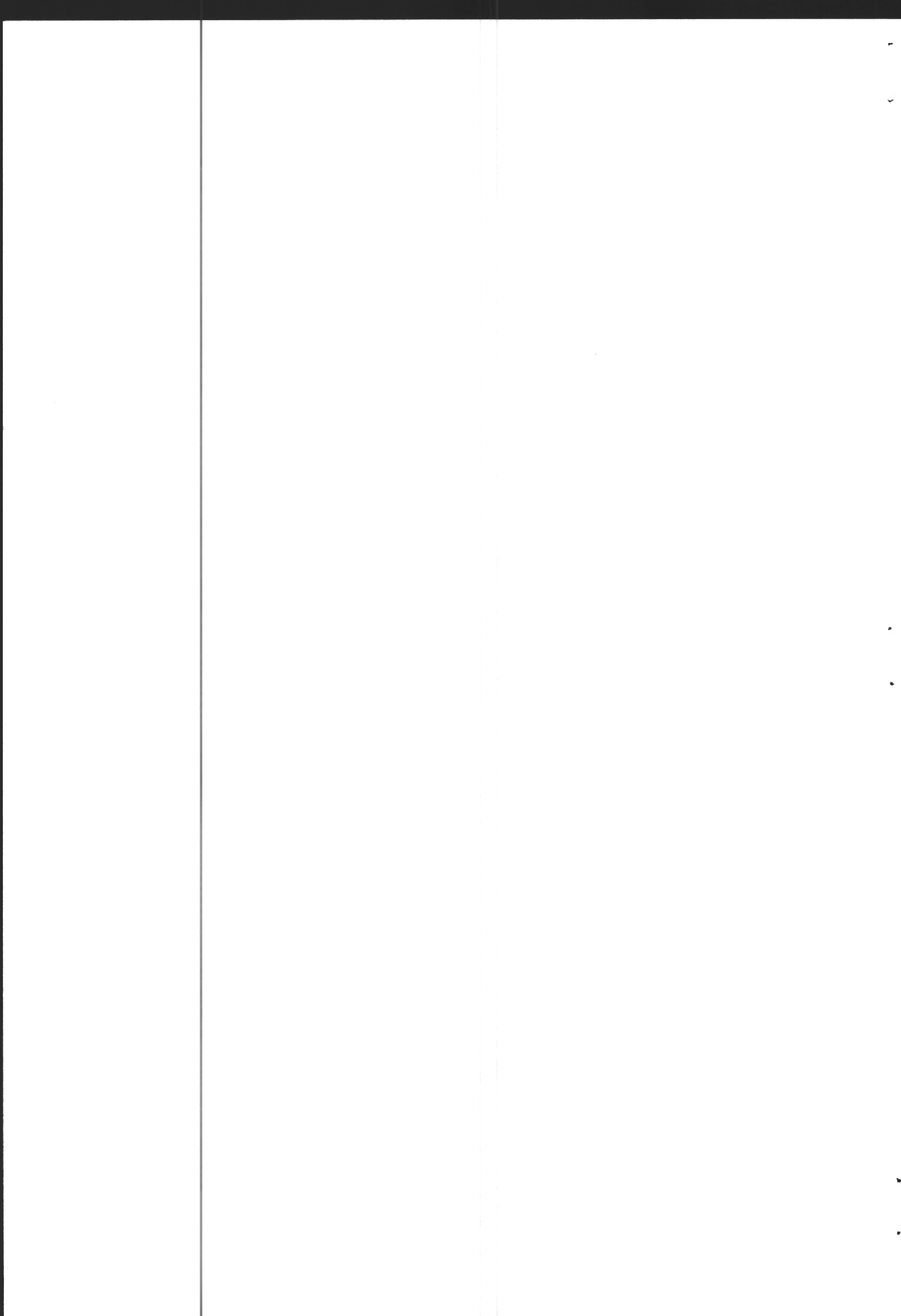


Z up. Starosty Wołomińskiego
REFERENT
Łucja Kurek

(podpis osoby reprezentującej organ)
Data złożenia podpisu: 17.05.2023r.



ZAŁĄCZNIK NR 5
Mapa ewidencyjna

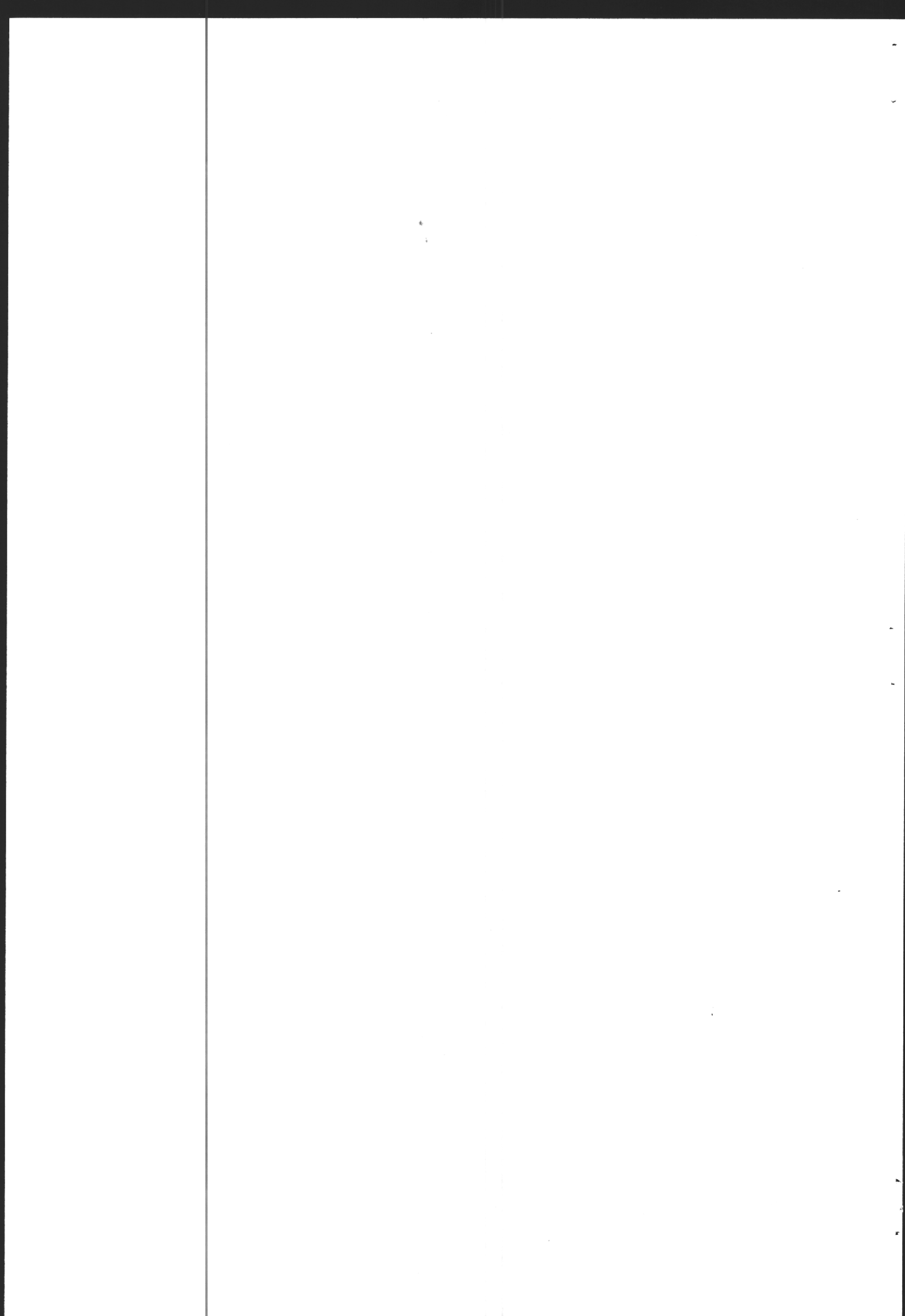


Posiadać za się, zgodnie z niniejszą kopii z treścią materiału
 Starostwo Powiatowe w Wołominie, Kategoria 23/00
 IZP SWIADYSTWA TOKIETKA 11B JEMZ 60 Sędzial pracy: #KW=1;WA1/W/00016734/1=0;1025;Razem=0;1025; Wykonawca: 143401_1.0024

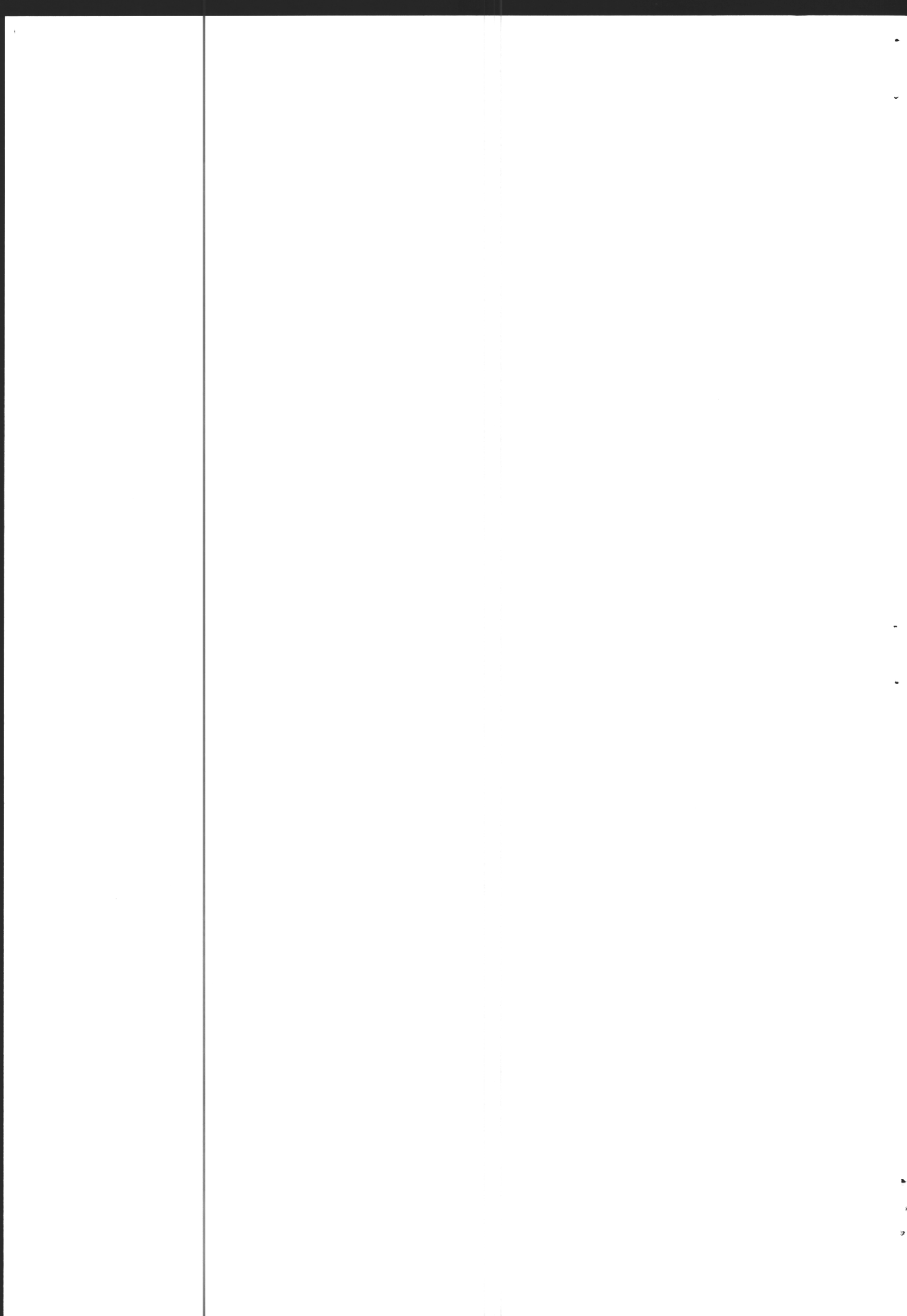
Nazwa materialu zasobu: *Wolomin 2023-05-07*
 23/05 Inwentarz ewidencyjny materialu zasobu
66 UR, 1481 20 23

Data wykonania kopii: *2023-05-07*
 Inicjał, nazwisko i podpis: *Kacperzyńska Bog*
 Osoby reprezentujące organ: *Wolomin 2023-05-07*





ZAŁĄCZNIK NR 6
Wydruk księgi wieczystej



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

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki	583/2		1
Położenie (numer porządkowy / miejscowość)	Lp. 1.	1	KOBYŁKA
Ulica	ŁOKIETKA 5		
Sposób korzystania	NIERUCHOMOŚĆ ZABUDOWANA		
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	VIII / 00046251 / , 0,1025 HA		

		Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	0,1025 HA	1

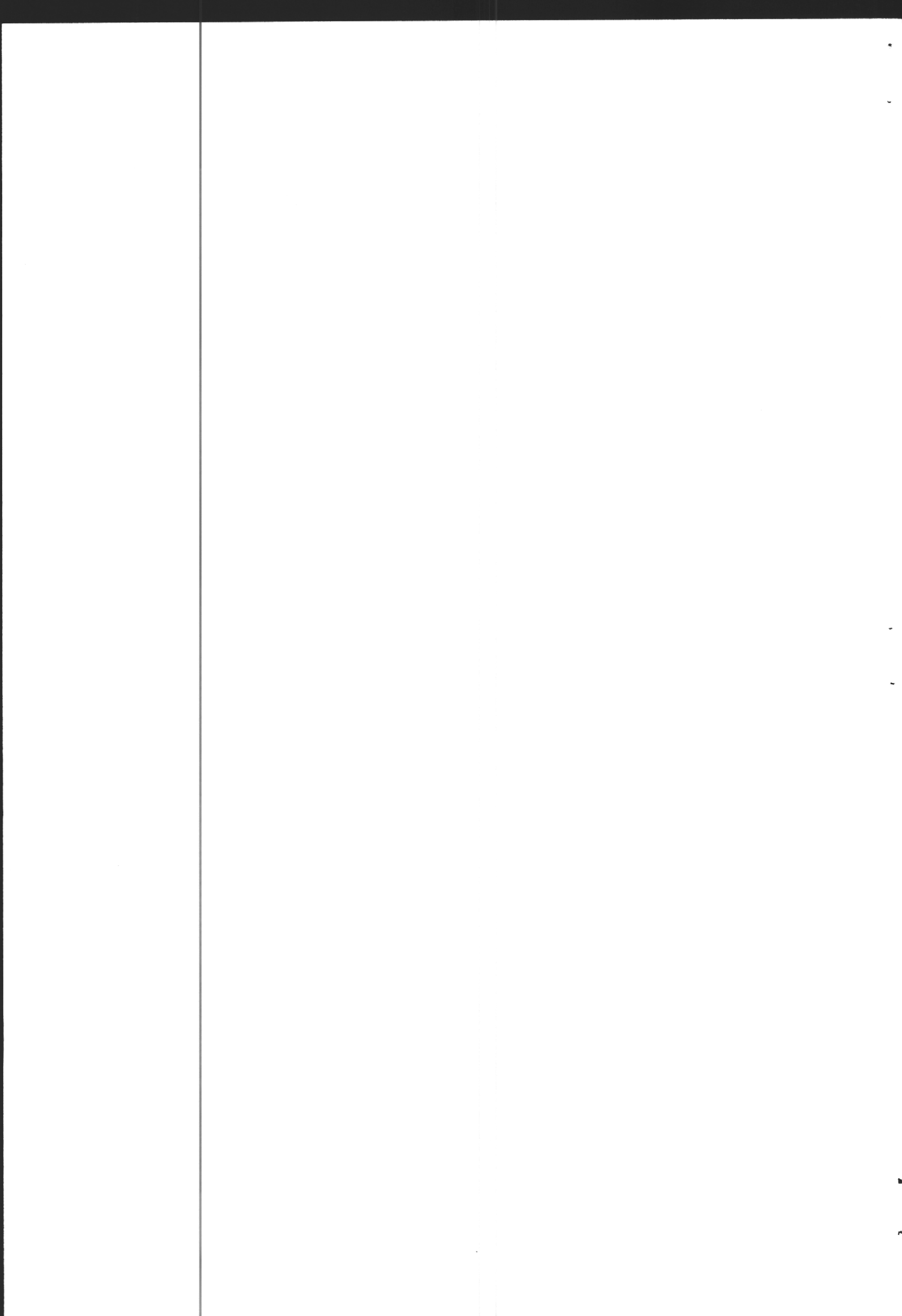
Komentarz do migracji

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

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	MAPA; 1 (podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./VIII/00005412/89/, 1989-09-26 00:00:00, 1989-09-26 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

Powrót



TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **WA1W/00016734/1**, STAN Z DNIA 2023-05-29 09:43

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W WOŁOMINIE, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - WA1W

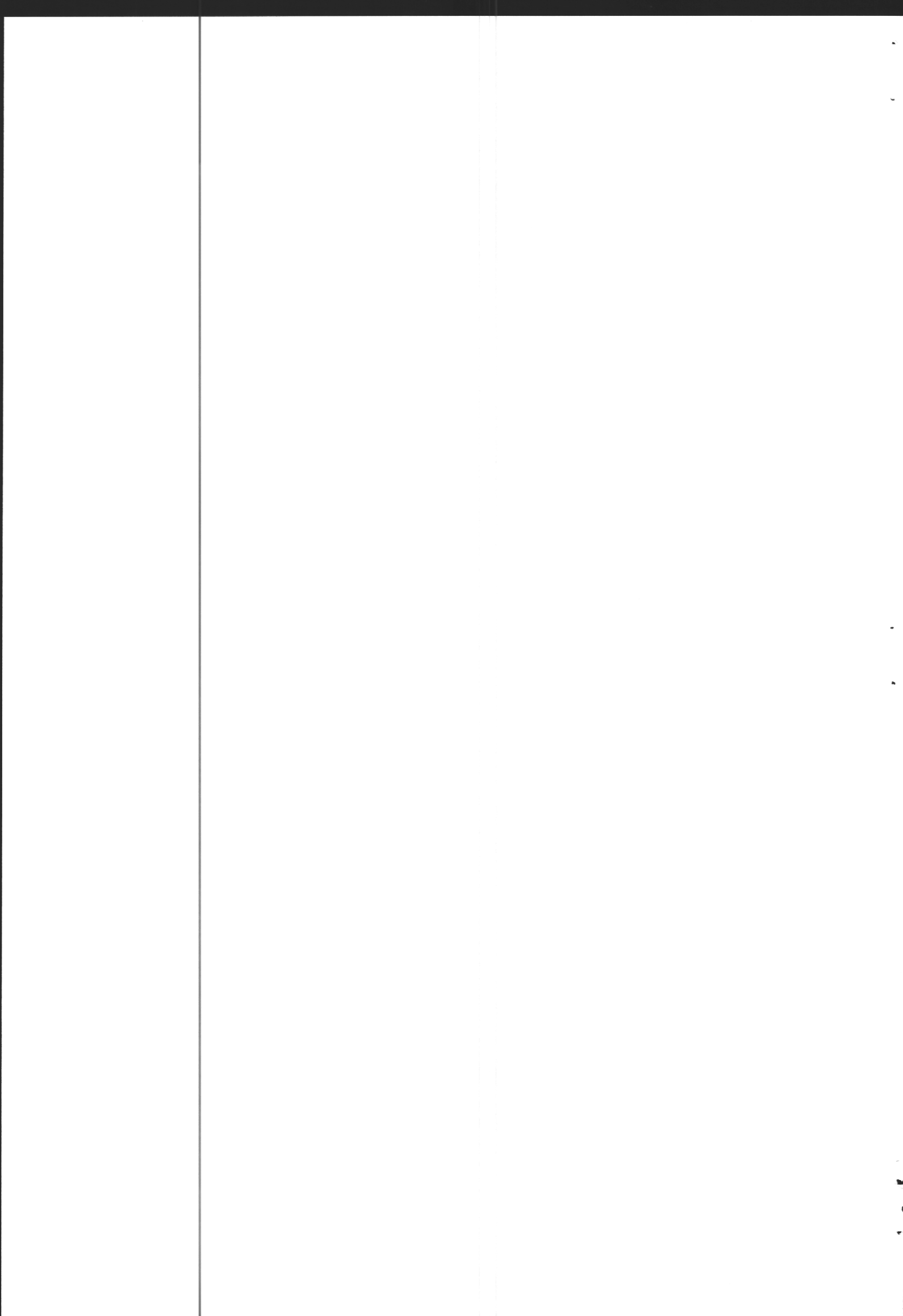
NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

BRAK WPISÓW

[Powrót](#)



NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

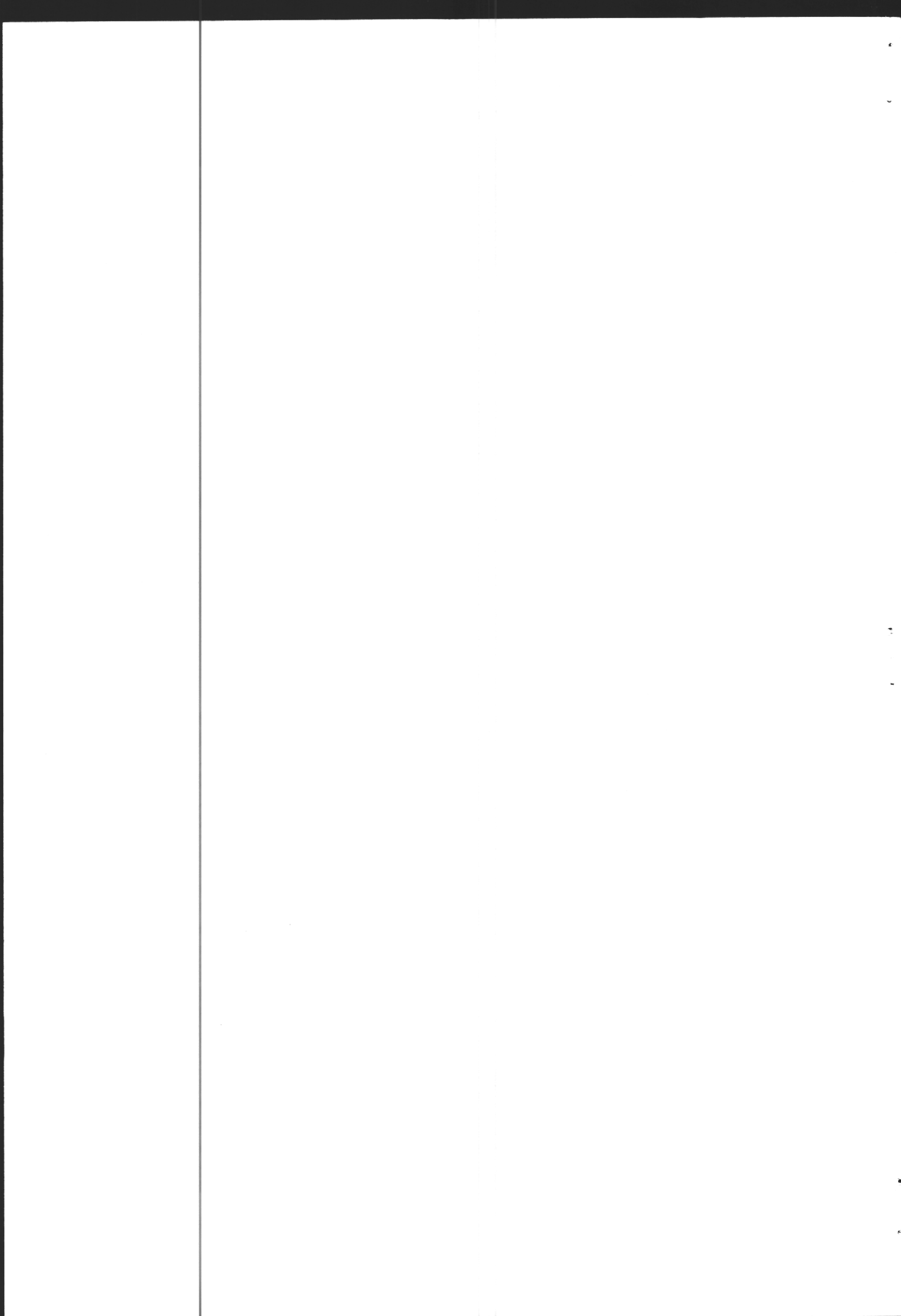
DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ**Właściciele**

Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (<i>numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności</i>)	Lp. 1.	1	1 / 1	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA	2
Osoba fizyczna (<i>Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki</i>)	MIECZYŚŁAWA PIWOWARCZYK, TADEUSZ, MARIA				
Lp. 2.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (<i>numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności</i>)	Lp. 1.	1	1 / 1	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA	2
Osoba fizyczna (<i>Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki</i>)	WIESŁAW EDWARD PIWOWARCZYK, KAZIMIERZ, KAZIMIERA				

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
2	UMOWA ZNIESIENIA WSPÓLWŁASNOŚCI , I-5412/89, 1989-09-26; 2, VIII/00055529/ (<i>tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej</i>) DZ. KW./VIII/00005412/89/, 1989-09-26 00:00:00, 1989-09-26 00:00:00, NIE (<i>rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu</i>)

[Powrót](#)



NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

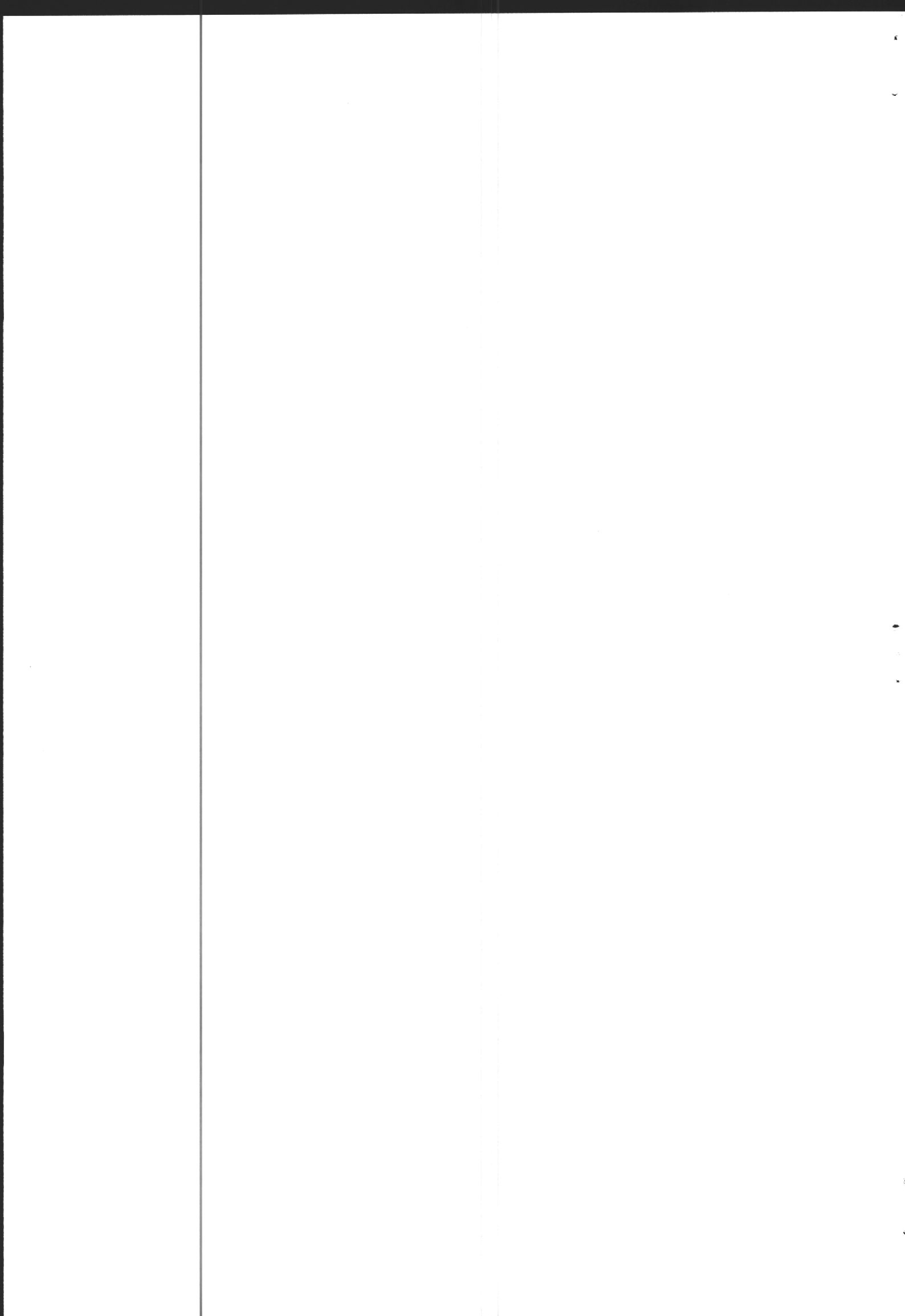
DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	1	14
Rodzaj wpisu	INNY WPIS	
Treść wpisu	ZOSTAŁA WSZCZĘTA EGZEKUCJA Z NIERUCHOMOŚCI NA WNIOSEK WIERZYCIELA SYNDYKA MASY UPADŁOŚCI SPÓŁDZIELCZEGO BANKU RZEMIOSŁA I ROLNICTWA W UPADŁOŚCI LIKWIDACYJNEJ W SPRAWIE KM 1566/17 NA PODSTAWIE NAKAZU ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU NAKAZOWYM SĄDU OKRĘGOWEGO WARSZAWA-PRAGA W WARSZAWIE Z DNIA 7 MARCA 2017 ROKU, SYGNATURA AKT III NC 434/16	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
14	WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI , KM 1566/17, 2017-05-29, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W WOŁOMINIE ARTUR KRÓLASIK; 97 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1W/00012126/17/001, 2017-05-29 12:22:00, 2017-08-04-12.22.26.507875, NIE, 93-94 (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			3
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA			
Suma (słownie), waluta	100000,00 (STO TYSIĘCY) ZŁ			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	KREDYT	
Inne informacje	HIPOTEKA TYTUŁEM KREDYTU NA DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZĄ, OPROCENTOWANA 24,5% W STOSUNKU ROCZNYM NA WARUNKACH OKREŚLONYCH W OŚWIADCZENIU W/W BANKU Z DNIA 18 KWIEŚNIA 2000 ROKU, K. 9.			
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa)	Lp. 1.	SPÓŁDZIELCZY BANK RZEMIOSŁA I ROLNICTWA W WOŁOMINIE		
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	3			4
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA			
Suma (słownie), waluta	200000,00 (DWIEŚCIE TYSIĘCY) ZŁ			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	KREDYT	
Inne informacje	HIPOTEKA TYTUŁEM ZABEZPIECZENIA KREDYTU UDZIELONEGO NA DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZĄ, OPROCENTOWANEGO W DNIU ZAWARCIA UMOWY 24,2% W STOSUNKU ROCZNYM - NA WARUNKACH OPISANYCH W ZAŚWIADCZENIU W/W BANKU Z 18 KWIEŚNIA 2001 ROKU, K. 13.			
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 1.	SPÓŁDZIELCZY BANK RZEMIOSŁA I ROLNICTWA, WOŁOMIN		
Lp. 3.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	4			5
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA			
Suma (słownie), waluta	150000,00 (STO PIĘCDZIESIĄT TYSIĘCY) ZŁ			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	KREDYT	
Inne informacje	HIPOTEKA TYTUŁEM ZABEZPIECZENIA KREDYTU UDZIELONEGO NA DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZĄ, OPROCENTOWANEGO W DNIU ZAWARCIA UMOWY 19,5% W STOSUNKU ROCZNYM - NA WARUNKACH OPISANYCH W ZAŚWIADCZENIU W/W BANKU Z DNIA 29 KWIEŚNIA 2002 ROKU, K. 6 KW 16400.			
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa)	Lp. 1.	SPÓŁDZIELCZY BANK RZEMIOSŁA I ROLNICTWA W WOŁOMINIE		
Lp. 4.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	5			6
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA			
Suma (słownie), waluta	300000,00 (TRZYSTA TYSIĘCY) ZŁ			
Odsetki (rodzaj, wysokość)	ZMIENNE, 22,5%			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	KREDYT	
Termin zapłaty	2004-12-31			
Inne informacje	HIPOTEKA TYTUŁEM ZABEZPIECZENIA KREDYTU UDZIELONEGO ZGODNIE Z OŚWIADCZENIEM W/W BANKU Z DNIA 20 GRUDNIA 2001 ROKU, K. 83, KW NR 16400.			
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa)	Lp. 1.	SPÓŁDZIELCZY BANK RZEMIOSŁA I ROLNICTWA W WOŁOMINIE		
Lp. 5.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	6			7
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA			
Suma (słownie), waluta	3100000,00 (TRZY MILIONY STO TYSIĘCY) ZŁ			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	KREDYT	
Termin zapłaty	2006-07-31			
Inne informacje	HIPOTEKA TYTUŁEM KREDYTU UDZIELONEGO WIESŁAWOWI PIWOWARCZYK WŁAŚCICIELOWI PRZEDSIĘBIORSTWA HANDLOWO-USŁUGOWEGO "WIMET" Z SIEDZIBĄ W KOBYŁCE ORAZ MIECZYŚLAWIE PIWOWARCZYK NA DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZĄ, NA WARUNKACH OPISANYCH W OŚWIADCZENIU W/W BANKU Z DNIA 26 WRZEŚNIA 2003 ROKU.			
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 1.	SPÓŁDZIELCZY BANK RZEMIOSŁA I ROLNICTWA, WOŁOMIN		
Lp. 6.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	7			8
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA			
Suma (słownie), waluta	1160000,00 (JEDEN MILION STO SZESZCZDZIESIĄT TYSIĘCY) ZŁ			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	ODSETKI ORAZ KOSZTY BANKU	

Inne informacje	HIPOTEKA TYTUŁEM ZABEZPIECZENIA SPŁATY ODSETEK ORAZ KOSZTÓW BANKU NA WARUNKACH OPISANYCH W OŚWIADCZENIU W/W BANKU Z DNIA 26 WRZEŚNIA 2003 ROKU.		
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	organizacyjna niebędąca	Lp. 1.	SPÓŁDZIELCZY BANK RZEMIOSŁA I ROLNICTWA, WOŁOMIN
Lp. 7.			---
Numer hipoteki (roszczenia)			8
Rodzaj hipoteki (roszczenia)			HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA
Suma (słownie), waluta			4500000,00 (CZTERY MILIONY PIĘĆSET TYSIĘCY) ZŁ
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)		Lp. 1.	1 KREDYT, ODSETKI ORAZ KOSZTY BANKU
Termin zapłaty			2009-03-31
Inne informacje			HIPOTEKA USTANOWIONA NA ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI Z TYTUŁU KREDYTU OBROTOWEGO ŚREDNIOTERMINOWEGO W KWOCIE 3 400 000,00 ZŁ NA DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZĄ
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	organizacyjna niebędąca	Lp. 1.	SPÓŁDZIELCZY BANK RZEMIOSŁA I ROLNICTWA, WOŁOMIN, 00050956000000
Lp. 8.			---
Numer hipoteki (roszczenia)			10
Rodzaj hipoteki (roszczenia)			HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA
Suma (słownie), waluta			4300000,00 (CZTERY MILIONY TRZYSTA TYSIĘCY) ZŁ
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)		Lp. 1.	1 KREDYT, ODSETKI, PROWIZJE I INNE KOSZTY BANKU ZGODNIE Z UMOWĄ NR 4/2010/FW/87043 Z DNIA 25.02.2010 R.
Termin zapłaty			2012-12-31
Inne informacje			HIPOTEKA USTANOWIONA NA ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI Z TYTUŁU KREDYTU OBROTOWEGO ŚREDNIOTERMINOWEGO W KWOCIE 3 500 000,00 ZŁ Z PRZEZNACZENIEM NA DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZĄ UDZIELONEGO WIESŁAWOWI PIWOWARCZYKOWI PROWADZĄCEMU DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZĄ POD NAZWĄ PRZEDSIĘBIORSTWO HANDLOWO-USŁUGOWE "WIMET" WIESŁAW PIWOWARCZYK Z SIEDZIBĄ PRZY ULICY ŁOKIETKA 11 W KOBYŁCE ORAZ MIECZYSŁAWIE PIWOWARCZYK
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	organizacyjna niebędąca	Lp. 1.	SPÓŁDZIELCZY BANK RZEMIOSŁA I ROLNICTWA, WOŁOMIN, 00050956000000
Lp. 9.			---
Numer hipoteki (roszczenia)			11
Rodzaj hipoteki (roszczenia)			HIPOTEKA UMOWNA
Suma (słownie), waluta			4000000,00 (CZTERY MILIONY) ZŁ
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)		Lp. 1.	1 KREDYT WRAZ Z ODSETKAMI ORAZ PRYZNANYMI KOSZTAMI POSTĘPOWANIA BANKU, UMOWA NR 37/2012/IIOW/87043 Z DNIA 19.11.2012 R.
Inne informacje			HIPOTEKA USTANOWIONA NA ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI Z TYTUŁU KREDYTU KONSOLIDACYJNEGO DŁUGOTERMINOWEGO W KWOCIE 24 000 000,00 ZŁ UDZIELONEGO WIESŁAWOWI PIWOWARCZYKOWI PROWADZĄCEMU DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZĄ POD NAZWĄ PRZEDSIĘBIORSTWO HANDLOWO-USŁUGOWE "WIMET" PIWOWARCZYK WIESŁAW Z SIEDZIBĄ PRZY ULICY ŁOKIETKA 11B W KOBYŁCE ORAZ MIECZYSŁAWIE PIWOWARCZYK
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	organizacyjna niebędąca	Lp. 1.	SPÓŁDZIELCZY BANK RZEMIOSŁA I ROLNICTWA, WOŁOMIN, 00050956000000

Komentarz do migracji

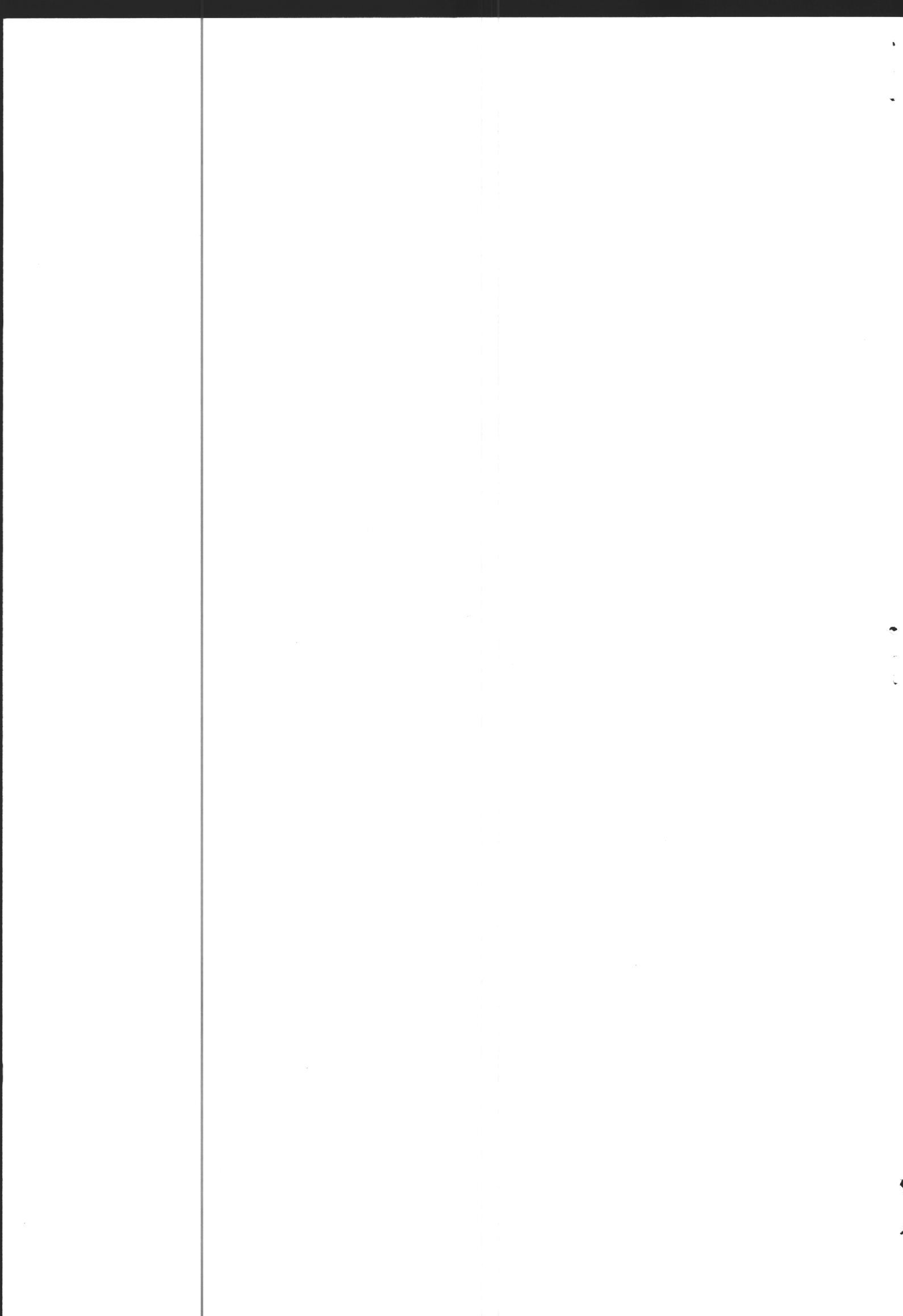
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	7	Nr podstawy wpisu	---
--	---	-------------------	-----

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

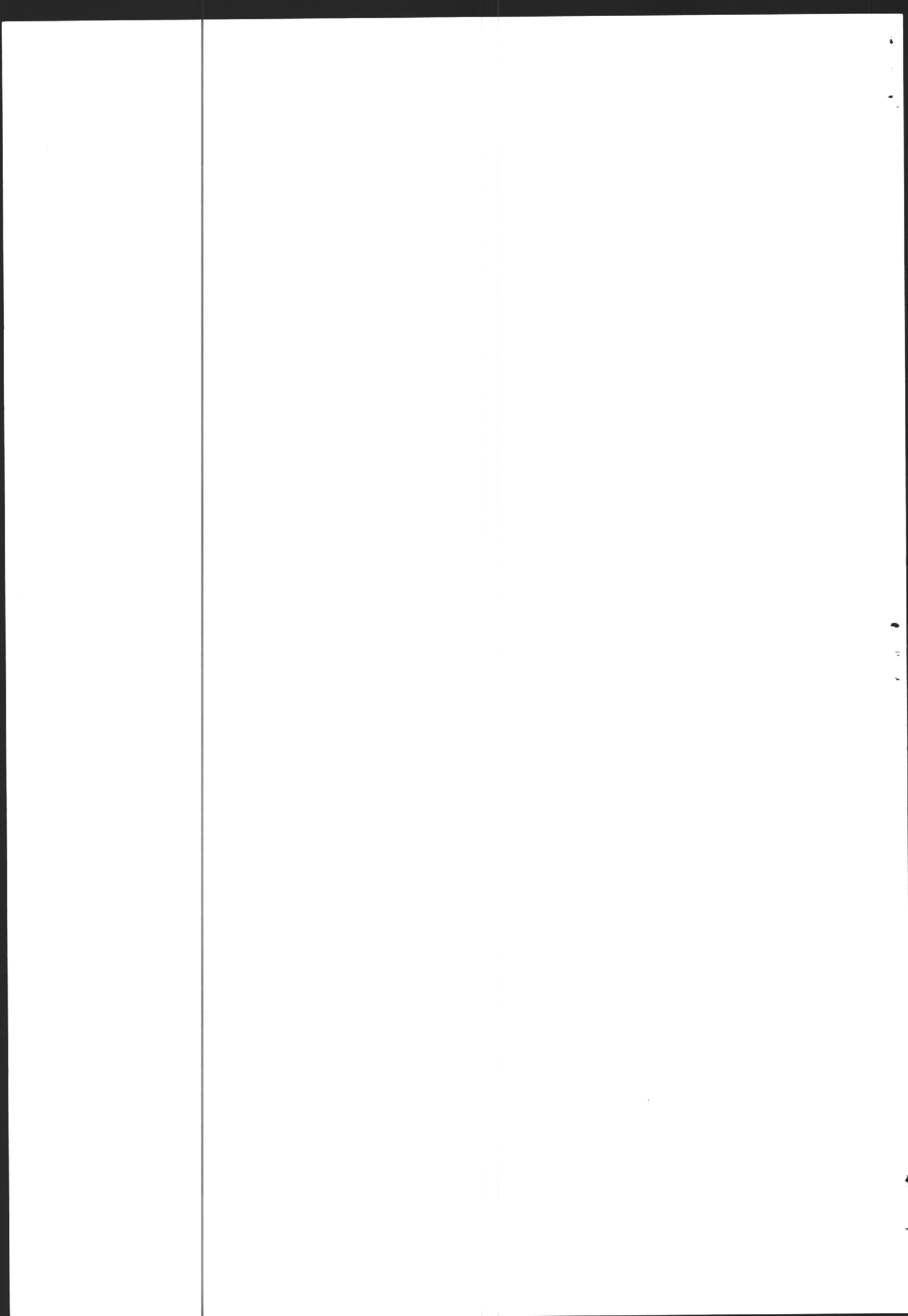
Nr podstawy wpisu	
3	OŚWIADCZENIE BANKU , 2000-04-18, SPÓŁDZIELCZY BANK RZEMIOSŁA I ROLNICTWA W WOŁOMINIE; 9 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./VII/00001872/00/, 2000-04-18 00:00:00, 2000-04-28 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
4	ZASWIADCZENIE Z BANKU , 2001-04-18, SPÓŁDZIELCZY BANK RZEMIOSŁA I ROLNICTWA W WOŁOMINIE; 13 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00003732/01/, 2001-04-24 00:00:00, 2001-09-04 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
5	ZASWIADCZENIE Z BANKU , 2002-04-29, SPÓŁDZIELCZY BANK RZEMIOSŁA I ROLNICTWA W WOŁOMINIE; 6, /00016400/ (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./00008378/02/, 2002-11-06 00:00:00, 2002-11-08 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
6	OŚWIADCZENIE BANKU , 2001-12-20, SPÓŁDZIELCZY BANK RZEMIOSŁA I ROLNICTWA W WOŁOMINIE; 83, /00016400/ (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./00008379/02/, 2002-11-06 00:00:00, 2002-11-08 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
7	OŚWIADCZENIE BANKU , 2003-09-26, SPÓŁDZIELCZY BANK RZEMIOSŁA I ROLNICTWA W WOŁOMINIE; 29 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00008429/03/, 2003-09-29 16:25:00, 2003-10-13 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
8	OŚWIADCZENIE BANKU , 2003-09-26, SPÓŁDZIELCZY BANK RZEMIOSŁA I ROLNICTWA W WOŁOMINIE; 32 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00008428/03/, 2003-09-29 16:25:00, 2003-10-13 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
9	OŚWIADCZENIE BANKU , 2006-04-03, SPÓŁDZIELCZY BANK RZEMIOSŁA I ROLNICTWA Z SIEDZIBĄ W WOŁOMINIE; 38-39 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)

	DZ. KW./WA1W/00003600/06/001, 2006-04-04 11:05:07, 2006-10-10-15.23.45.004426, NIE, 36-37 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
11	OŚWIADCZENIE BANKU , 2010-02-25, SPÓŁDZIELCZY BANK RZEMIOSŁA I ROLNICTWA Z SIEDZIBĄ W WOŁOMINIE; 62 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1W/00002675/10/001, 2010-02-25 12:09:41, 2010-04-30-08.50.16.195568, NIE, 58-61 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
13	OŚWIADCZENIE BANKU , 2012-11-19, SPÓŁDZIELCZY BANK RZEMIOSŁA I ROLNICTWA Z SIEDZIBĄ W WOŁOMINIE; 83 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1W/00017602/12/001, 2012-11-21 12:28:08, 2012-11-27-15.12.45.298886, NIE, 81-82 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Powrót



ZAŁĄCZNIK NR 7
Kopia ubezpieczenia OC



CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

Wycena Nieruchomości Radostaw Klasa

59-900 Zgorzelec, Szafirowa 4

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0012818

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: 25/06/2022 - 24/06/2023
na sumę gwarancyjną: 50 000 EUR
słownie: pięćdziesiąt tysięcy euro
składka za ubezpieczenie wynosi: 186.00 PLN

Lidia Machalska
Starszy Specjalista ds. Ubezpieczeń

iExpert.pl Spółka Akcyjna
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32
02-001 Warszawa
KRS 0000426530, REGON 140437850
NIP 525-245-62-48

