

OPERAT SZACUNKOWY

w sprawie określenia

WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI UDZIAŁU 1/4 CZĘŚCI W
NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ, SKŁADAJĄCEJ SIĘ Z DZIAŁEK
EWIDENCYJNYCH NR 61/1 i 61/5 O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI 735 m²
ORAZ BUDYNKU MIESZKALNEGO, JEDNORODZINNEGO, PIĘTROWEGO,
PODPIWNICZONEGO, WOLNOSTOJĄCEGO
O POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ 158,5 m²

LOKALIZACJA – miasto LEGIONOWO
powiat LEGIONOWSKI, ul. LWOWSKA 13, obręb 0054

	Kw Nr WA1L/00022072/8
Współwłaściciel nieruchomości zabudowanej	Mariusz Stanisław Gierymski w upadłości – w udziale ¼ części
Oszacowana wartość rynkowa udziału w nieruchomości, wg poziomu cen na dzień 09.02.2025 r.	249.220 zł <i>dwieście czterdzieści dziewięć tysięcy dwieście dwadzieścia złotych</i> wartość rynkowa dla wymuszonej sprzedaży 186.920 zł <i>sto osiemdziesiąt sześć tysięcy dziewięćset dwadzieścia złotych</i>
Operat sporządził	
	9 lutego 2025 r.

SPIS TREŚCI

1. PODSTAWY FORMALNO PRAWNE	4
1.1. ZAMAWIAJĄCY	4
1.2. WYKONAWCA.....	4
1.3. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	4
1.4. CEL WYCENY	4
1.5. DATY ZWIĄZANE Z WYCENĄ	4
1.6. PODSTAWY PRAWNE WYCENY	5
1.7. PODSTAWY FORMALNE	5
1.8. ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI.....	5
2. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI	6
2.1. STAN PRAWNY	6
2.2. PRZEZNACZENIE W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	7
2.3. OPIS NIERUCHOMOŚCI ORAZ LOKALIZACJA.....	8
3. WARUNKI WYKONANIA WYCENY	11
3.1. WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLONEJ WARTOŚCI.....	11
3.2. PROCEDURA SZACOWANIA	12
4. WYCENA NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ	15
4.1. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU W ZAKRESIE CELU I SPOSOBU WYCENY	15
4.2. OKREŚLENIE CECH RYNKOWYCH	18
4.3. OPIS WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI POD KĄTEM CECH RYNKOWYCH.....	19
4.4. WYKAZ TRANSAKЦИИ PRZYJĘTYCH DLA OKREŚLENIA CENY ŚREDNIEJ	20
4.4.1. <i>Obliczenie ceny średniej</i>	<i>20</i>
4.4.2. <i>Określenie zakresu współczynników korygujących.....</i>	<i>21</i>
4.5. OKREŚLENIE WAG CECH RYNKOWYCH	21
4.6. OKREŚLENIE WARTOŚCI JEDNOSTKOWEJ	21
4.7. USTALENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ UDZIAŁU	22
5. WNIOSKI KOŃCOWE	22
6. OKREŚLENIE WARTOŚCI WYMUSZONEJ.....	23
7. UWAGI I ZASTRZEŻENIA	24
8. ZAŁĄCZNIKI	24

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość zabudowana, położona w mieście Legionowo, powiecie legionowskim, przy ul. Lwowskiej 13, składająca się z działek ewidencyjnych nr 61/1 (628 m²) i 61/5 (107 m²) o łącznej powierzchni 735 m² z obrębem 54 oraz budynku mieszkalnego, jednorodzinne, piętrowego, podpiwniczonego, wolnostojącego, stawianego w latach 90-tych XX w., o powierzchni użytkowej 158,5 m² (obejmującej piwnicę, parter i piętro).

Zakresem wyceny objęte jest prawo własności udziału ¼ części w przedmiotowej nieruchomości zabudowanej, wg aktualnego stanu i aktualnego poziomu cen.

Stan prawny nieruchomości uregulowany jest w księdze wieczystej Kw Nr WA1L/00022072/8 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Legionowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych. Współwłasność w udziałach po ¼ części.

CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej (w tym dla wymuszonej sprzedaży) prawa własności udziału w nieruchomości zabudowanej w celu ustalenia przez syndyka masy upadłości ceny wywoławczej do jego sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, na podstawie ustawy z dnia 28.02.2003 r. Prawo upadłościowe.

DATY ZWIĄZANE Z WYCENĄ

- data sporządzenia wyceny – 09.02.2025 r.
- data, na którą określono stan przedmiotu wyceny – 28.01.2025 r.
- data, na którą określono wartość – 09.02.2025 r.
- data wizji lokalnej – 28.01.2025 r.

OSZACOWANA WARTOŚĆ RYNKOWA UDZIAŁU

Wartość udziału ¼ części – **249.220 zł**

dwieście czterdzieści dziewięć tysięcy dwieście dwadzieścia złotych

WARTOŚĆ OSZACOWAŁ

Wojciech Burkacki – rzeczoznawca majątkowy z zawodowymi uprawnieniami państwowymi w zakresie szacowania nieruchomości nr 2957, biegły sądowy.

1. PODSTAWY FORMALNO PRAWNE

1.1. ZAMAWIAJĄCY

Tomasz Szadkowski – syndyk masy upadłości Mariusza Gierymskiego
ul. Lwowska 29
05-120 Legionowo
Pesel: 85011705216

1.2. WYKONAWCA

Wojciech Burkacki – rzeczoznawca majątkowy (upr. zaw. nr 2957), biegły sądowy
ul. Skarbka z Gór 15L m 12
03-287 Warszawa

1.3. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość zabudowana, położona w mieście Legionowo, powiecie legionowskim, przy ul. Lwowskiej 13, składająca się z działek ewidencyjnych nr 61/1 (628 m²) i 61/5 (107 m²) o łącznej powierzchni 735 m² z obrębu 54 oraz budynku mieszkalnego, jednorodzinnego, piętrowego, podpiwniczzonego, wolnostojącego, stawianego w latach 90-tych XX w., o powierzchni użytkowej 158,5 m² (obejmującej piwnicę, parter i piętro).

Zakresem wyceny objęte jest prawo własności udziału ¼ części w przedmiotowej nieruchomości zabudowanej, wg aktualnego stanu i aktualnego poziomu cen.

Uwaga!
Powierzchnię użytkową budynku określono na podstawie pomiarów własnych.

1.4. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej (w tym dla wymuszonej sprzedaży) prawa własności udziału w nieruchomości zabudowanej w celu ustalenia przez syndyka masy upadłości ceny wywoławczej do jego sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, na podstawie ustawy z dnia 28.02.2003 r. Prawo upadłościowe.

1.5. DATY ZWIĄZANE Z WYCENĄ

- data sporządzenia wyceny – 09.02.2025 r.
- data, na którą określono stan przedmiotu wyceny – 28.01.2025 r.
- data, na którą określono wartość – 09.02.2025 r.
- data wizji lokalnej – 28.01.2025 r.

1.6. PODSTAWY PRAWNE WYCENY

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 115, poz. 741 z późniejszymi zmianami, tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 344);
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 z późniejszymi zmianami);
- Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks Postępowania Cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 296 z późniejszymi zmianami);
- Ustawa z dnia 28.02.2003 r. Prawo upadłościowe (tekst jednolity Dz. U. z 2015, poz. 233);
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. Nr 19, poz. 147 z późn. zm.);
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. 2023 poz. 1832);
- Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 24 stycznia 2005 r. w sprawie biegłych sądowych (Dz. U. Nr 15 z dnia 26.01.2005 r., poz. 133).

1.7. PODSTAWY FORMALNE

- Krajowe Standardy Wyceny (KSW) PFSRM,
- „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego” – Mieczysław Prystupa, wyd. Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

1.8. ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI

- wizja lokalna przeprowadzona na miejscu w dniu 28.01.2025 r. w obecności współwłaścicieli;
- Starostwo Powiatu Legionowie;
- Urząd Miasta w Legionowie;
- <http://www.legionowo.pl>;
- <https://legionowo.e-mapa.net>;
- <http://ekw.ms.gov.pl>;
- <https://powiat-legionowski.geoportal2.pl>;
- Archiwum Wydziału IV Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Legionowie;
- dokumenty otrzymane od osoby wyznaczonej przez współwłaścicieli;
- Uchwała XXXII/424/2013 z dnia 22.05.2013 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Legionowo. Publikacja: Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dn. 08.07.2013 r., poz. 7622. Data wejścia w życie: 22.07.2013 r.;
- dane zebrane z lokalnego rynku nieruchomości zabudowanych.

2. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI

2.1. STAN PRAWNY

Stan prawny nieruchomości uregulowany jest w księdze wieczystej Kw Nr WA1L/00022072/8 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Legionowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych (załącznik).

Zgodnie z treścią Działu II księgi, współwłaścicielem nieruchomości, w udziale $\frac{1}{4}$ części jest Mariusz Stanisław Gierymski (Pesel: 85011705216), na podstawie postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku z dnia 20.05.2010 r., sygn. akt I Ns 218/10.

Dział I-O księgi zgodny jest z danymi zawartymi w ewidencji gruntów (w zakresie nr ewidencyjnego działek i ich łącznej powierzchni). Nie ma ujawnionego budynku.

Dział I-Sp nie zawiera wpisów i wzmianek o wnioskach.

W Dziale III widnieje wzmianka o wniosku:

1. *DZ. KW. / WA1L / 759 / 25 / 1 - 2025-01-20, 09:54:46 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI*

oraz następujące wpisy:

1. *WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z 1/4 CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI NALEŻĄCEJ DO MARIUSZA GIERYMSKIEGO PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W LEGIONOWIE ADAMA WUJEK, W SPRAWIE KM 1737/22 PROWADZONEJ Z WNIOSKU WIERZYCIELA; BANK MILLENNIUM S.A. PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI MARIUSZOWI GIERYMSKIEMU.*
2. *PRZYŁĄCZENIE SIĘ DO EGZEKUCJI Z 1/4 CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCEJ UDZIAŁ NALEŻĄCY DO MARIUSZA STANISŁAWA GIERYMSKIEGO PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W LEGIONOWIE ADAMA WUJKA W SPRAWIE VI KM 473/23 PROWADZONEJ Z WNIOSKU WIERZYCIELA BANKU MILLENNIUM S.A. PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI MARIUSZOWI STANISŁAWOWI GIERYMSKIEMU.*
3. *WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z 1/4 CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCEJ UDZIAŁ NALEŻĄCY DO MARIUSZA STANISŁAWA GIERYMSKIEGO (UDZIAŁ NR 3) PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W LEGIONOWIE ADAMA WUJKA W SPRAWIE VI KM 798/23 PROWADZONEJ Z WNIOSKU WIERZYCIELA BEST I NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY WIERZYTELNOŚCI PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI MARIUSZOWI STANISŁAWOWI GIERYMSKIEMU.*

W Dziale IV wpisana jest:

HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 2.592,84 ZŁ - NALEŻNOŚCI OBJĘTE TYTUŁEM WYKONAWCZYM, OBEJMUJĄCE KWOTĘ WIERZYTELNOŚCI GŁÓWNEJ, ODSETKI I KOSZTY PROCESU.

Szczegółowy odpis z księgi wieczystej, wygenerowany ze strony <http://ekw.ms.gov.pl>, znajduje się w załącznikach niniejszego opracowania.

W dniu 14.01.2025 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIX Wydział Gospodarczy, w sprawie o sygn. akt sygn. akt WA2M/GU/1816/2024, ogłosił upadłość Mariusza Gierymskiego (Pesel: 85011705216) jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej (załącznik).

Zgodnie z art. 313 ust. 2 i 3 Prawa upadłościowego:

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

uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej. Podstawą wykreślenia hipoteki jest umowa sprzedaży nieruchomości.

3. Pozostają w mocy bez potrącania ich wartości z ceny nabycia służebność drogi koniecznej, służebność przesyłu oraz służebność ustanowiona w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budowli lub innego urządzenia. Użytkowanie oraz prawa dożywotnika pozostają w mocy, jeżeli przysługuje im pierwszeństwo przed wszystkimi hipotekami lub jeżeli nieruchomość nie jest hipotekami obciążona albo jeżeli wartość użytkowania i praw dożywotnika znajduje pełne pokrycie w cenie nabycia. Jednakże w tym ostatnim wypadku wartość tych praw będzie zaliczona na cenę nabycia.

W związku z powyższymi przepisami wszelkie hipoteki ustanowione na nieruchomości z chwilą jej sprzedaży wygasają.

2.2. PRZEZNACZENIE W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Przedmiotowa nieruchomość objęta jest Uchwałą XXXII/424/2013 z dnia 22.05.2013 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Legionowo.

Zgodnie z ww. planem działki nr 61/1 i 61/5 znajdują się w strefie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej na rysunku symbolem 64MN.



źródło: <https://legionowo.e-mapa.net>

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 45MN, 48MN, 49MN 50MN, 51MN, 53MN, 54MN, 55MN, 63MN, **64MN**, 65MN, 66MN, 67MN, 68MN, 70MN, 75MN, 76MN, 77MN, 78MN, 79MN, 80MN, 81MN, 82MN, 83MN, 89MN, 90MN, 91MN, 92MN, 93MN, 94MN, 97MN, 98MN, 99MN, 100MN, 101MN, 102MN, 103MN, 107MN ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, zabudowa mieszkaniowo jednorodzinna w zabudowie bliźniaczej, zabudowa mieszkaniowo jednorodzinna w zabudowie szeregowej,
2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa.

2. Dopuszcza się lokalizacje:

1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

- 2) miejsc postojowych i garaży, niezbędnych do obsługi w/w terenów,
 - 3) obiektów małej architektury,
 - 4) zieleni urządzonej.
3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – zgodnie z §6 ust. 1, przy czym ustala się:
- 1) minimalny wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej: 40%; natomiast dla odpowiednio oznaczonych na rysunku planu terenów występowania roślinności leśnej, które uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia gruntu leśnego na cele nieleśne minimalny wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej - 75%,
 - 2) lokalizowanie nowej zabudowy usługowej jako wolnostojącej lub wbudowanej w budynek mieszkalny,
 - 3) wysokość zabudowy - maksymalnie:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 3 kondygnacje nadziemne, przy czym ostatnia częściowo lub całkowicie w dachu – 10 m,
 - b) dla wolnostojącej zabudowy usługowej – 2 kondygnacje nadziemne – 8 m,
 - c) dla zabudowy garażowej – 1 kondygnacja nadziemna – 6 m.
 - 4) zadaszania dachami wysokimi o symetrycznych połączeniach dachowych, o kącie nachylenia połaci dachowych $35^{\circ} \div 50^{\circ}$,
 - 5) wskaźnik intensywność zabudowy – maksymalnie 0.5,
 - 6) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych,
 - 7) dopuszczenie lokalizowania do dwóch budynków na jednej działce budowlanej,
 - 8) dopuszczenie remontu, przebudowy, nadbudowy, rozbudowy, zmiany sposobu użytkowania istniejącej zabudowy z zachowaniem ustaleń zawartych w niniejszym paragrafie oraz §6.
4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z §6 ust. 2.
5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – zgodnie z §6 ust. 4.
6. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z §6 ust. 5.
7. Ustalenia dotyczące zasad przebudowy, rozbudowy i budowy systemów komunikacji – zgodnie z §6 ust. 6.
8. Ustalenia dotyczące zasad przebudowy, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej – zgodnie z §6 ust. 7.
9. Ustalenia dotyczące sposobu i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z §6 ust.8.

źródło: <https://mpzp.igeomap.pl/doc/legionowo/legionowo/006.pdf>

2.3. OPIS NIERUCHOMOŚCI ORAZ LOKALIZACJA

Legionowo to miasto położone w centralnej Polsce, w województwie mazowieckim, około 23 km na północ od centrum Warszawy. Jest siedzibą powiatu legionowskiego i liczy około 50 tysięcy mieszkańców.

Legionowo znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie Warszawy, co sprawia, że jest atrakcyjnym miejscem do życia dla osób pracujących w stolicy. Miasto jest dobrze skomunikowane:

Kolej – linie Szybkiej Kolei Miejskiej (SKM) i Kolei Mazowieckich łączą Legionowo z Warszawą w około 20 minut.

Drogi – przez miasto przebiega droga krajowa nr 61, a w pobliżu znajduje się droga ekspresowa S8.

Autobusy – kursują liczne linie ZTM Warszawa oraz lokalni przewoźnicy.

Legionowo to miasto o charakterze podmiejskim, z dominującą zabudową jednorodziną i osiedlami bloków mieszkalnych. W ostatnich latach intensywnie się rozwija, powstają nowe osiedla, centra handlowe i obiekty sportowe.

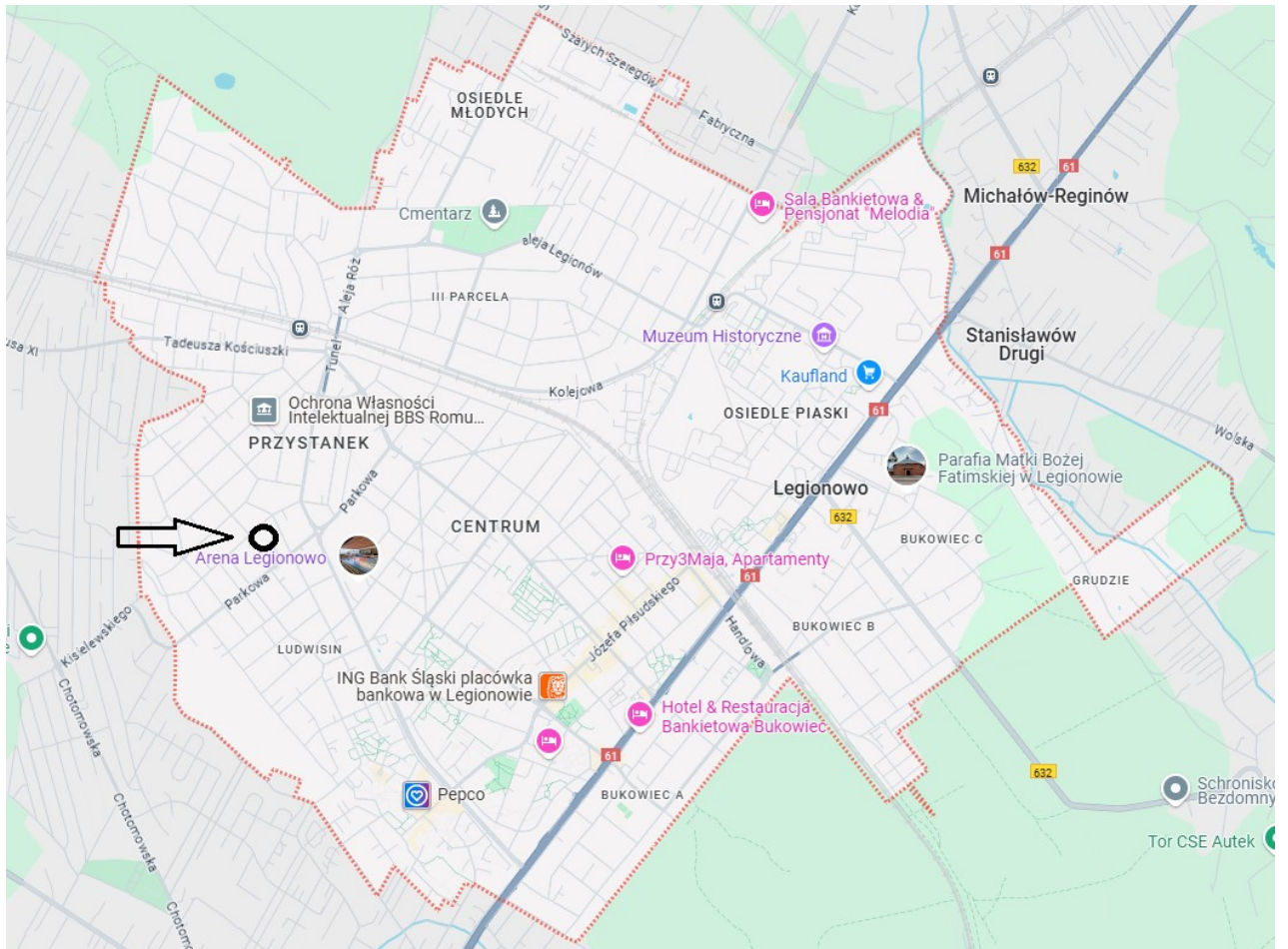
W mieście funkcjonują: szkoły podstawowe, licea oraz filie uczelni wyższych. Nowoczesne Centrum Komunikacyjne i dworzec kolejowy. Ośrodki sportowe, w tym Arena Legionowo – hala widowiskowo-sportowa. Szpital powiatowy, przychodnie oraz rozwinięta infrastruktura medyczna.

Legionowo jest otoczone zielenią i terenami rekreacyjnymi. W pobliżu znajduje się Puszcza Kampinoska, a także Jezioro Zegrzyńskie, które jest popularnym miejscem wypoczynku i sportów wodnych. W samym mieście działają parki, ścieżki rowerowe oraz stadion miejski.

Miasto ma stosunkowo młodą historię – prawa miejskie uzyskało w 1952 roku, ale jego początki sięgają końca XIX wieku. Legionowo było ważnym ośrodkiem wojskowym, a w czasie II wojny światowej działał tu silny ruch oporu.

Legionowo organizuje liczne wydarzenia kulturalne, m.in. koncerty, festyny i wystawy. Działa tu Muzeum Historyczne, a także Dom Kultury, gdzie odbywają się zajęcia artystyczne i edukacyjne.

Legionowo to nowoczesne, dobrze skomunikowane miasto, które łączy spokojną atmosferę podwarszawskiej miejscowości z dynamicznym rozwojem infrastruktury. Jest atrakcyjne zarówno dla rodzin, jak i osób pracujących w stolicy.



lokalizacja nieruchomości na tle miasta, źródło: <https://www.google.pl/maps>

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w zachodniej części miasta, w nieformalnej dzielnicy Przystanek (Przystanek ograniczają od północy tory kolejowe, od południowego-wschodu ul. Parkowa, a od zachodu granica gminy). Działki znajdują się po południowej stronie ul. Lwowskiej, róg ul. Emilii Plater.



źródło: <https://legionowo.e-mapa.net>

Szacowana nieruchomość zabudowana jednorodzinny budynkiem mieszkalnym, znajduje się na obszarze miasta zdominowanym przez zabudowę jednorodziną. Ul. Lwowska jest gminną drogą o ruchu lokalnym i nawierzchni utwardzonej asfaltem, dochodzącą do ul. Jana III Sobieskiego (w odległości ok. 270 m na zachód od niej). Ul. Sobieskiego prowadzi m.in. do centrum miasta i drogi krajowej nr 61, od której nieruchomość oddalona jest o ok. 2,3 km.

Dom mieszkalny jednorodzinny, podpiwniczony, piętrowy z nieużytkowym strychem. Wykonany w konstrukcji tradycyjnej w I połowie lat 90-tych XX w. Dach dwuspadowy wykonany w konstrukcji metalowej, pokryty blacha trapezową. Rynny i rury spustowe plastikowe. Elewacja otynkowana na gładko. Okna plastikowe. Grzejniki stalowe. Media: woda i kanalizacja miejska, gaz z sieci. Centralne ogrzewanie zasilane wiszącym kotłem gazowym z zasobnikiem na ciepłą wodę.

Podczas oględzin nieruchomości przeprowadzono pomiary wszystkich pomieszczeń, na podstawie których ustalono powierzchnię użytkową budynku na poziomie 158,5 m².

Piwnice – wysokość niespełna 2,2 m, zagłębione poniżej poziomu terenu o ok. 1,7 m.

- pomieszczenie gospodarcze – 12,6 m² - posadzka betonowa, ściany silnie zawilgocone,
- pomieszczenie gospodarcze – 12,3 m² - j.w.,
- garaż z kotłownią – 37,3 m² - j.w., wrota unoszone bez automatyki, kanał naprawczy.

Razem – 62,2 m² x ½ = 31,1 m².

Parter –

- przedpokój z wejściem głównym – 4,4 m² - terakota,
- aneks kuchenny z jadalnią i salonem – 37,4 m² - panele podłogowe, płytki glazury między szafkami kuchennymi,
- pokój – 12,3 m² - panele,

- o łazienka – 6,6 m² - gres szklwiony, glazura, kompakt, umywalka, wanna, terma elektryczna niedziałająca.

Razem – 60,7 m².

Piętro –

- o przedpokój – 3,0 m² - terakota,
- o pokój – 10,4 m² - panele,
- o pokój – 16,9 m² - panele,
- o pokój – 20,5 m² - panele, wyjście na balkon,
- o pokój – 12,6 m² - panele,
- o toaleta – 3,3 m² - terakota, glazura umywalka, kompakt, nieczynny prysznic i terma elektryczna.

Razem – 66,7 m²

Teren działki jest w pełni ogrodzony. Łączny kształt działek zbliżony do kwadratu o przybliżonych wymiarach 27 m x 27 m. Ogrodzenie frontowe wykonane z betonowych cokołów, metalowych słupów i stalowych przęsł. Od ul. Lwowskiej umieszczona jest furtka i brama. Druga brama uchylna, dwuskrzydłowa, stalowa znajduje się od strony ul. E. Plater, vis á vis zjazdu do garażu. Podjazdu do garażu utwardzony płytami betonowymi. Podejścia do drzwi frontowych utwardzone kostką betonową. Działki zagospodarowane w formie naturalnego trawnika z kilkunastoma drzewami iglastymi i liściastymi.

Na podstawie oględzin własnych przyjęto, że stan techniczny budynku jest na poziomie dobrym, standard wykończenia – średnim.

3. WARUNKI WYKONANIA WYCENY

3.1. WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLONEJ WARTOŚCI

W toku niniejszej wyceny określona będzie wartość rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania – jest to wartość rynkowa nieruchomości, która w dalszym ciągu będzie wykorzystywana zgodnie z aktualnym sposobem jej użytkowania. Oznacza to, iż najbardziej prawdopodobne wykorzystanie nieruchomości jest:

- fizycznie możliwe,
- odpowiednio uzasadnione,
- prawnie dopuszczalne,
- ekonomicznie opłacalne,
- zapewniające najwyższą wartość wycenianej nieruchomości gruntowej.

Zgodnie z Krajowymi Standardami Wyceny (KSW) PFSRM, dla szacowanej nieruchomości optymalny sposób użytkowania jest jednocześnie aktualnym sposobem użytkowania, więc dla tego sposobu zostanie dokonane oszacowanie wartości rynkowej.

Zgodnie z Krajowym Standardem Wyceny KSWP1 wartość rynkowa (WR) stanowi najbardziej prawdopodobna cena możliwa do uzyskania na rynku w dniu wyceny przy przyjęciu następujących założeń:

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

Interpretacja definicji wartości rynkowej:

- najbardziej prawdopodobna cena oznacza wyrażoną w pieniądzu kwotę, którą rozsądnie biorąc, można uzyskać w transakcji rynkowej w dniu, na który została określona wartość,
- możliwa do uzyskania na rynku oznacza, iż wartość działki zabudowanej jest wielkością szacowaną, a nie kwotą ściśle określoną z góry lub faktycznie zapłaconą ceną,
- w dniu wyceny stawia wymóg, aby wartość rynkowa była właściwa w danym momencie, na który została określona. Wartość podana w operacie szacunkowym odzwierciedla stan rynku oraz uwarunkowania istniejące na datę określenia wartości.

Zgodnie z art. 151.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami *wartość rynkową 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 określa się bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z nią podatków i opłat.

3.2. PROCEDURA SZACOWANIA

Przy wyborze podejścia i metody wyceny kierowano się zasadami określonymi w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami, który brzmi: *Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, funkcje wyznaczona dla niej w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach nieruchomości podobnych.*

Uwzględniając stan rynku lokalnego (ilość zawartych transakcji dotyczących zbycia prawa własności do nieruchomości zabudowanej), w celu określenia wartości rynkowej dla aktualnego sposobu użytkowania zastosowano:

- podejście porównawcze,
- metodę korygowania ceny średniej.

Art. 153 ust.1. Ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi: *Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Wartość nieruchomości koryguje*

się ze względu na cechy różniące te nieruchomości i ustala z uwzględnieniem zmian poziomu cen w skutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

Istotą podejścia porównawczego jest to, że racjonalnie myślący inwestor nie zapłaci za nieruchomość więcej od sumy, za którą mógłby nabyć nieruchomość o takich samych lub zbliżonych cechach.

W podejściu porównawczym podstawową czynnością jest zebranie danych o transakcjach kupna-sprzedaży dokonanych w badanym okresie na określonym wcześniej rynku lokalnym, a następnie ich weryfikacja ze względu na wiarygodność transakcji oraz stopień porównywalności pod względem cech wspólnych z nieruchomością podlegającą wycenie.

Przy metodzie korygowania ceny średniej – zgodnie z §8 pkt. 2 Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. 2023 poz. 1832) (...) *do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych w zbiorze stanowiącym podstawę wyceny współczynnikami korygującymi wynikającymi z oceny wycenianej nieruchomości w odniesieniu do przyjętej skali ocen poszczególnych cech rynkowych, z uwzględnieniem położenia ceny średniej w przedziale pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną.*

Na podstawie danych wymienionych w pkt. 1.8. niniejszego operatu, a przede wszystkim informacji o cenach uzyskanych z analizy aktów notarialnych dotyczących umów sprzedaży zabudowanych działek gruntu przeprowadzono niżej opisaną procedurę wyceny z zastosowaniem metody korygowania ceny średniej:

1. Ustalono rynek lokalny, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość, w szczególności poprzez określenie jego rodzaju, obszaru oraz okresu badania cen:
 - rodzaj rynku: rynek prawa własności nieruchomości zabudowanych,
 - obszar rynku: miasto Legionowo,
 - okres badania cen transakcyjnych: lata 2024-2025 (transakcje dostępne do daty określenia wartości).
2. Ustalono cechy rynkowe wpływające w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku działek zabudowanych i gruntowych.
3. Określono liczbę i wagi cech rynkowych na podstawie bazy danych cenowych z rynku lokalnego.

Przyjęto założenie, iż wartość rynkowa szacowanej nieruchomości mieści się pomiędzy ceną minimalną (C_{\min}) a ceną maksymalną (C_{\max}), jakie znajdują się w zbiorze transakcji przyjętym do porównania, a ponadto:

- przy przyjęciu powyższych warunków brzegowych zastosować należy w procesie szacowania ogólną metodę interpolacji,
 - w przypadku, gdy wyceniana nieruchomość posiada cechy rynkowe korzystniejsze od cech działki o cenie maksymalnej, lub gorsze od cech działki o cenie minimalnej, należy stosować metodę ekstrapolacji.
4. Opisano wycenianą nieruchomość pod kątem cech rynkowych.

5. Opisano nieruchomość o cenie minimalnej (C_{\min}) i nieruchomość o cenie maksymalnej (C_{\max}) w kontekście cech rynkowych.

6. Określono cenę średnią ($C_{\text{śr}}$) z bazy danych cenowych oraz zakresu sumy czynników korygujących:

$$\frac{C_{\min}}{C_{\text{śr}}} \leq u_i \leq \frac{C_{\max}}{C_{\text{śr}}}$$

Powyższy zakres zapewni, że wartość rynkowa znajduje się pomiędzy C_{\min} i C_{\max} .

7. Określono zakres współczynników korygujących poszczególnych cech.

Poszczególne współczynniki korygujące określa się osobno dla każdej cechy rynkowej podając zakres ich dopuszczalnych wartości w następujący sposób:

$$waga_i \times \left(\frac{C_{\min}}{C_{\text{śr}}}\right) \leq u_i \leq waga_i \times \left(\frac{C_{\max}}{C_{\text{śr}}}\right)$$

8. Określono jednostkową wartość rynkową wg wzoru:

$$W_X = C_{\text{śr}} \times \sum_{i=1}^n u_i \times K$$

gdzie:

W_X – wartość rynkowa 1 m² powierzchni użytkowej budynku,

u_i – wartości współczynników odzwierciedlających ocenę nieruchomości w aspekcie cech rynkowych, oznacza wielkość *i*-tego współczynnika korygującego,

$C_{\text{śr}}$ – średnia cena transakcyjna 1 m² powierzchni użytkowej budynku,

n – liczba współczynników odpowiadająca określonej wcześniej liczbie cech rynkowych nieruchomości zabudowanych lub gruntowych;

K – współczynnik korekcyjny (z zakresu 0,9 – 1,1) stosowany w przypadku szczególnych cech rynkowych nieruchomości szacowanej, wykraczających poza zbiór.

Należy podkreślić, że liczba współczynników jest równa określonej wcześniej liczbie cech rynkowych działek zabudowanych na danym rynku lokalnym.

Zakres sumy współczynników korygujących wynika z konieczności zachowania założenia mówiącego, że wartość szacowana powinna znaleźć się pomiędzy:

$$C_{\min} \leq W_X \leq C_{\max}$$

Po uwzględnieniu wzoru:

$$W_X = C_{\text{śr}} \times \sum_{i=1}^n u_i \times K$$

otrzymamy:

$$C_{\min} \leq C_{\text{śr}} \times \sum_{i=1}^n u_i \leq C_{\max}$$

Dzieląc obie strony nierówności przez $C_{\text{śr}}$ ograniczamy zakres sumy współczynników korygujących, co przedstawia poniższy wzór:

$$\frac{C_{\min}}{C_{\text{śr}}} \leq \sum_{i=1}^n u_i \leq \frac{C_{\max}}{C_{\text{śr}}}$$

Ostateczna wartość prawa własności udziału w nieruchomości zabudowanej obliczona zostanie wg wzoru:

$$W_{CN} = W_X \times P \times \frac{1}{4}$$

gdzie:

W_X – wartość rynkowa 1 m² powierzchni użytkowej budynku,

P – powierzchnia użytkowa budynku (158,5 m²).

4. WYCENA NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ

4.1. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU W ZAKRESIE CELU I SPOSOBU WYCENY

Analizy rynku dokonano na podstawie posiadanych danych rynkowych, dotyczących transakcji i ofert sprzedaży nieruchomości zabudowanych na wolnym rynku. Analizie poddano obszar miasta Legionowo.

W metodzie korygowania ceny średniej posłużono się wybranymi transakcjami z bazy danych.

W celu przeprowadzenia wyceny zgromadzono następujące dane wyjściowe:

- informacje o cenach nieruchomości zabudowanych na terenie rynku lokalnego,
- informacje z istniejącej w aktach dokumentacji oraz wizji lokalnej dotyczącej lokalizacji, sąsiedztwa, kształtu i wielkości działki, stanu technicznego i standardu budynku oraz innych elementów cenotwórczych.

Rynek domów mieszkalnych w Legionowie, położonym w bliskim sąsiedztwie Warszawy, charakteryzuje się dynamicznym rozwojem i zróżnicowaną ofertą nieruchomości. Poniżej przedstawiona jest szczegółowa analiza tego rynku, uwzględniająca aktualne trendy cenowe, dostępność ofert oraz prognozy na przyszłość.

Według danych z lutego 2025 roku, średnia cena za metr kwadratowy mieszkania w Legionowie wynosi 9.713 zł, co oznacza spadek o 1,45% w porównaniu z poprzednim miesiącem. Prognozy wskazują jednak na możliwy wzrost cen, z przewidywaną średnią ceną 10.773 zł za metr kwadratowy na koniec 2025 roku.

W ostatnim miesiącu liczba aktywnych ofert mieszkaniowych w Legionowie wyniosła 189, co stanowi wzrost o 24 oferty w porównaniu z poprzednim miesiącem. Średni czas oczekiwania na sprzedaż nieruchomości skrócił się do 99 dni z wcześniejszych 103 dni.

W Legionowie obserwuje się rozwój nowych inwestycji mieszkaniowych, zwłaszcza w dzielnicach takich jak Łajski. Przykładem jest osiedle nowoczesnych segmentów jednorodzinnych, oferujące domy o powierzchni od 82,14 m² do 118,43 m², z terminem realizacji na grudzień 2025 roku.

Ze względu na rosnące ceny domów wolnostojących, coraz większą popularność zyskują domy w zabudowie szeregowej oraz mieszkania. Takie rozwiązania łączą zalety tradycyjnego domu z niższymi kosztami zakupu i utrzymania.

Mimo obecnego niewielkiego spadku cen, prognozy na koniec 2025 roku sugerują wzrost średniej ceny za metr kwadratowy w Legionowie. Dynamiczny rozwój infrastruktury oraz bliskość Warszawy czynią Legionowo atrakcyjnym miejscem do zamieszkania, co może przyczynić się do dalszego wzrostu popytu na nieruchomości w tym regionie.

Rynek domów mieszkalnych w Legionowie jest obecnie w fazie dynamicznego rozwoju, z rosnącą liczbą ofert i inwestycji. Mimo chwilowych spadków cen, prognozy wskazują na ich wzrost w nadchodzących miesiącach. Dla potencjalnych nabywców oznacza to konieczność uważnego śledzenia rynku i szybkiego reagowania na pojawiające się okazje.

Lokalizacja i atrakcyjność regionu.

Legionowo, położone w bliskim sąsiedztwie Warszawy, stanowi atrakcyjną lokalizację dla rodzin i osób ceniących spokojniejsze warunki życia przy jednoczesnej możliwości korzystania z udogodnień stolicy. Dogodna komunikacja (m.in. dostępność Szybkiej Kolei Miejskiej) oraz rozwijająca się infrastruktura sprawiają, że rynek domów w Legionowie zyskuje na popularności.

Wpływ czynników makroekonomicznych.

Stabilna sytuacja gospodarcza regionu, niskie stopy procentowe (choć w ostatnim czasie obserwuje się pewne ich wzrosty) oraz rosnąca dostępność kredytów hipotecznych wpływają na wzrost zainteresowania nieruchomościami jednorodzinnymi. Wzrost cen gruntów oraz ograniczona podaż działek budowlanych dodatkowo napędzają presję cenową w segmencie domów.

Obserwowane zmiany cen.

Średnia cena za metr kwadratowy: W segmencie domów jednorodzinnych ceny kształtują się na poziomie około 8.000–9.000 zł/m², co w ostatnim okresie oznacza tendencję wzrostową w porównaniu z poprzednimi latami.

Dynamika wzrostu: wzrost cen wynika głównie z ograniczonej podaży gotowych inwestycji, rosnących kosztów działek oraz wysokiego popytu na zabudowę jednorodzinną. Prognozy na kolejne miesiące sugerują umiarkowany, lecz stały wzrost cen, zwłaszcza w atrakcyjnych lokalizacyjnie dzielnicach.

Struktura podaży.

Typy zabudowy: na rynku dominują domy wolnostojące, ale coraz większe zainteresowanie zyskują również rozwiązania takie jak bliźniaki czy zabudowa szeregowa.

Nowe inwestycje: w ostatnim czasie deweloperzy podejmują projekty związane z budową nowoczesnych osiedli jednorodzinnych, szczególnie w rejonach takich jak Łajski. Działki są projektowane zarówno pod indywidualną zabudowę, jak i w formie gotowych segmentów, co pozwala na różnicowanie oferty.

Popyt na domy mieszkalne.

Grupa docelowa: do najważniejszych grup nabywców należą rodziny z dziećmi oraz osoby pracujące w Warszawie, które poszukują przestronnych nieruchomości z dostępem do terenów zielonych i spokojniejszym otoczeniem.

Czas transakcji: średni okres sprzedaży domów w Legionowie wynosi obecnie od 3 do 4 miesięcy, co świadczy o wysokim popycie i stosunkowo dynamicznym obrocie rynkowym.

Nowe projekty deweloperskie.

Inwestycje mieszkaniowe: obecnie na rynku pojawia się szereg projektów deweloperskich, które oferują gotowe segmenty lub domy w zabudowie bliźniaczej/szeregowej. Inwestorzy starają się łączyć

atrakcyjne lokalizacje z nowoczesnym designem oraz rozwiązaniami ekologicznymi, co przyciąga nabywców ceniących komfort i energooszczędność.

Segmentacja oferty: rynek jest zróżnicowany pod względem powierzchni – od mniejszych domów dla młodych rodzin po większe rezydencje z rozbudowanymi ogródkami. Dzięki temu oferta trafia do szerokiego spektrum odbiorców.

Zrównoważony rozwój.

Planowanie przestrzenne: władze lokalne wraz z deweloperami coraz częściej stawiają na zrównoważony rozwój urbanistyczny, łączący zalety zielonych terenów oraz nowoczesnej infrastruktury. Dzięki temu inwestycje nie tylko odpowiadają na bieżące potrzeby mieszkaniowe, ale również podnoszą walory estetyczne i funkcjonalne dzielnic.

Prognozy cenowe.

Analizy rynkowe wskazują, że średnie ceny nieruchomości zabudowanych domami mieszkalnymi w Legionowie mogą utrzymać tendencję wzrostową, choć dynamika wzrostu może być umiarkowana. Kluczowymi czynnikami będą:

- kontynuacja rozwoju infrastruktury komunikacyjnej,
- ograniczona podaż działek budowlanych oraz wysoki popyt na nieruchomości jednorodzinne.,
- rosnąca atrakcyjność regionu jako alternatywy dla zatłoczonej Warszawy.

Czynniki ryzyka.

Zmiany stóp procentowych: ewentualne podwyżki mogą wpłynąć na zdolność kredytową potencjalnych nabywców.

Regulacje lokalne: zmiany w planowaniu przestrzennym lub zaostrzenie norm budowlanych mogą spowolnić tempo realizacji nowych inwestycji.

Rynek nieruchomości zabudowanych domami mieszkalnymi w Legionowie charakteryzuje się:

- stabilnym wzrostem cen: obserwuje się tendencję wzrostową napędzaną rosnącym popytem, zwłaszcza wśród rodzin i osób poszukujących spokojniejszego trybu życia blisko Warszawy,
- zróżnicowaną ofertą: obecność zarówno gotowych domów wolnostojących, jak i rozwiązań w zabudowie bliźniaczej czy szeregowej umożliwia trafienie do szerokiej grupy nabywców,
- dynamicznymi inwestycjami: nowe projekty deweloperskie oraz modernizacja istniejącej zabudowy podnoszą atrakcyjność regionu,
- pozytywnymi perspektywami: pomimo pewnych czynników ryzyka (m.in. zmiany stóp procentowych czy regulacje lokalne), prognozy wskazują na dalszy rozwój rynku i umiarkowany wzrost cen w nadchodzących latach.

Dla inwestorów i potencjalnych nabywców kluczowe będzie monitorowanie zmian w polityce kredytowej, trendów cenowych oraz planów zagospodarowania przestrzennego, aby móc podejmować decyzje zgodne z dynamicznie zmieniającym się rynkiem.

Do analizy wybrano kilkanaście transakcji przeprowadzonych w roku 2024 dotyczących nieruchomości zabudowanych, zlokalizowanych na obszarze Legionowa. Obecnie ceny ofertowe gruntów zabudowanych kształtują się w przedziale od 6.500 zł do nawet 11.000 zł za 1 m² powierzchni użytkowej budynku. Nie ma to jednak odzwierciedlenia w cenach transakcyjnych. Tu ceny zawierają się

między 6.000 a 10.000 zł za 1 m² p.u. Stwierdzono, że popyt na działki zabudowane i niezabudowane na analizowany terenie w ostatnim roku nie wykazywał trendów wzrostowych i z tych powodów nie zachodzi konieczność dla aktualizacji cen transakcyjnych.

W wyniku badania zależności ceny transakcyjnej od cech rynkowych nieruchomości sprzedanych na wolnym rynku ustalono, że nabywcy uzależniają cenę m.in. od powierzchni działki, wieku budynku, jego architektury i standardu wykończenia, ale przede wszystkim od lokalizacji, czyli położenia względem tras i punktów komunikacyjnych.

4.2. OKREŚLENIE CECH RYNKOWYCH

Cechy rynkowe nieruchomości są to takie atrybuty, co do których można stwierdzić, że wpływają na poziom cen na danym rynku nieruchomości. Kryteria wyboru tych cech wynikają zatem z rynkowych cech nieruchomości.

Dobór cech dostosowany został do najistotniejszych i najważniejszych różnic między nieruchomością szacowaną a nieruchomościami przyjętymi do porównania. Zastosowane cechy najlepiej oddają wpływ na szukaną wartość w zestawieniu z rodzajem nieruchomości sprzedanych.

Analizując zespół cech nieruchomości zabudowanych wyodrębniono te, które różnicują nieruchomości, i które, jak wynika z zachowań kupujących, mają najistotniejszy wpływ na wartość nieruchomości, będącej przedmiotem wyceny.

Cechy te można uporządkować i opisać następująco:

1. Lokalizacja – atrakcyjność położenia, odległość od punktów handlowych, usługowych i komunikacyjnych:
 - (a) bardzo atrakcyjna – nieruchomości zlokalizowane w miejscach cieszących się dużym popytem, z dobrą dostępnością komunikacyjną, w pobliżu punkty handlowe i usługowe, obiekty użyteczności publicznej. Bliskość głównych szlaków komunikacyjnych;
 - (b) atrakcyjna – średnio rozwinięta infrastruktura drogowa, połączenia komunikacyjne, z ograniczonym dostępem do obiektów handlowo-usługowych, komunikacji publicznej;
 - (c) przeciętna – nieruchomości położone w miejscach o niedogodnych połączeniach komunikacyjnych, z niedogodnym dostępem do obiektów handlowo-usługowych, komunikacji publicznej.

2. Wielkość działki –
 - (a) bardzo dobra – powierzchnia powyżej 1.000 m²;
 - (b) dobra – powierzchnia od 600 do 1.000 m²;
 - (c) słaba – powierzchnia poniżej 600 m².

3. Zagospodarowanie terenu –
 - (a) dobre – teren działki urządzony, z pielęgnowaną roślinnością;
 - (b) słabe – teren działki średnio utrzymany, roślinność ogrodowa zaniedbana, pielęgnowana sporadycznie.

4. Standard i funkcjonalność budynku –

- (a) wysoki – nowoczesna architektura bryły budynku oraz nowoczesne elementy wykończenia zewnętrznego i wewnętrznego, ochrona obiektu, automatyka bram i garaży;
- (b) średni – budynek w tradycyjnej architekturze z typowymi elementami wykończenia, brak ochrony;
- (c) niski – budynek o typowej architekturze, stawiany w latach wcześniejszych, dawne (pierwotne) elementy wyposażenia i wykończenia lub obiekt nie w pełni wykończony, wymagający jeszcze wielu dodatkowych prac budowlanych;

5. Stan techniczny budynku –

- (a) bardzo dobry – budynek nowy lub budynek, w którym prowadzona jest stale gospodarka remontowa;
- (b) dobry – budynek, w którym przeprowadzono remonty. Ze średnim zużyciem technicznym;
- (c) zły – budynek do generalnego remonty lub wykończenia, widoczna degradacja elementów konstrukcyjnych.

6. Powierzchnia użytkowa –

- (a) odpowiednia – budynek do 150 m²,
- (b) duża – budynek od 150 m² do 200 m²,
- (c) bardzo duża – budynek ponad 200 m².

4.3. OPIS WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI POD KĄTEM CECH RYNKOWYCH

1. Lokalizacja, przeciętna – nieruchomość położona w zachodniej części miasta, z dojazdem drogą utwardzoną, w odległości ok. 2,5 km od drogi krajowej prowadzącej m.in. do Warszawy; w pobliżu brak punktów handlowych.
2. Wielkość działki, dobra – powierzchnia gruntu to 735 m².
3. Zagospodarowanie terenu, słabe – teren bez większego zainwestowania. Podjazd i ścieżki utwardzone płytami betonowymi i kostką. Ogrodzenie w dobrym stanie technicznym.
4. Standard i funkcjonalność budynku, średni – elementy wykończenia i wyposażenia budynku pochodzą z lat 2000-ch.
5. Stan techniczny budynku, dobry – obiekt nie wymaga prac remontowych, naprawczych i modernizacyjnych. Widoczne silne zawilgocenia ścian piwnicy.
6. Powierzchnia użytkowa, duża – obiekt o p.u. 158,6 m².

4.4. WYKAZ TRANSAKCJI PRZYJĘTYCH DLA OKREŚLENIA CENY ŚREDNIEJ

Tabela 1

L.p.	Data transakcji	Obręb	Nr aktu notarialnego Rep. A Nr	Powierzchnia użytkowa budynku (m ²)	Powierzchnia działki (m ²)	Cena transakcyjna (zł)	Cena transakcyjna za 1 m ² pow. użytkowej (zł)
1.	04.01.2024	15	63/24	104,0	281	850.000	8.173
2.	07.02.2024	23	898/24	124,0	336	770.000	6.210
3.	08.02.2024	63	319/24	122,0	1.343	1.000.000	8.197
4.	16.04.2024	56	1411/24	110,0	432	1.075.000	9.773
5.	17.04.2024	69	1422/24	175,0	318	1.050.000	6.000
6.	25.04.2024	59	1227/24	140,0	547	1.580.000	11.286
7.	26.04.2024	24	2132/24	348,0	926	2.680.000	7.701
8.	20.05.2024	66	3359/24	192,0	269	1.160.000	6.042
9.	27.05.2024	69	3161/24	125,0	319	1.100.000	8.800
10.	14.06.2024	54	3566/24	121,5	500	1.030.000	8.477
11.	27.06.2024	13	4898/24	192,5	603	1.242.000	6.452
12.	18.07.2024	21	4991/24	152,0	915	1.515.000	9.967
13.	19.07.2024	66	1819/24	100,0	875	480.000	4.800
14.	22.07.2024	36	4746/24	120,7	966	965.000	7.995
15.	05.08.2024	36	1757/24	248,6	1.000	2.000.000	8.045
16.	20.09.2024	59	5406/24	200,2	809	1.425.000	7.118
17.	07.10.2024	30	1968/24	139,4	315	1.050.000	7.532
18.	05.11.2024	65	11916/24	334,1	563	2.950.000	8.830
19.	07.11.2024	1	4839/24	224,4	1.473	2.120.000	9.477
20.	13.11.2024	55	6661/24	133,9	1.500	1.000.000	7.468
21.	18.11.2024	51	5367/24	141,9	941	870.000	6.131
22.	21.11.2024	69	2065/24	197,6	500	1.350.100	6.832
23.	25.11.2024	21	2724/24	126,2	528	1.000.000	7.924
24.	27.12.2024	3	8827/24	89,1	684	560.000	6.285
25.	30.12.2024	5	4261/24	210,4	317	1.385.000	6.583

Transakcje skrajne, zaznaczone kolorem szarym, zostały odrzucone.

Na podstawie powyższej tabeli określono cenę minimalną oraz cenę maksymalną w próbie reprezentacyjnej:

$$C_{\min} = 6.000 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\max} = 9.967 \text{ zł/m}^2$$

4.4.1. Obliczenie ceny średniej

$$C_{\text{śr}} = \frac{C_1 + C_2 + \dots + C_{23}}{23}$$

$$C_{\text{śr}} = 7.563 \text{ zł/m}^2$$

Położenie ceny średniej w przedziale:

$$P_{c\text{ś}} = \frac{C_{\text{śr}} - C_{\min}}{C_{\max} - C_{\min}}$$

gdzie:

$P_{c\text{ś}}$ – położenie ceny średniej w przedziale

$C_{\text{śr}}$ – cena średnia ze zbioru nieruchomości podobnych

C_{\min} – cena minimalna w zbiorze nieruchomości podobnych

C_{\max} – cena maksymalna w zbiorze nieruchomości podobnych

$$P_{c\text{ś}} = \frac{7.563 - 6.000}{9.967 - 6.000} = 0,39$$

4.4.2. Określenie zakresu współczynników korygujących

Granica dolna (Gd) =

$$\frac{C_{min}}{C_{sr}} = \frac{6.000}{7.563} = 0,79$$

Granica górna (Gg) =

$$\frac{C_{max}}{C_{sr}} = \frac{9.967}{7.563} = 1,32$$

4.5. OKREŚLENIE WAG CECH RYNKOWYCH

Wagi cech ustalono na podstawie badania preferencji nabywców, uzyskane w toku analiz własnych oraz od pośredników w obrocie nieruchomościami.

Tabela 2

L.p.	CECHY RYNKOWE	PROCENTOWY WPŁYW NA WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI (WAGI CECH)
1.	Lokalizacja	30
2.	Wielkość działki	15
3.	Zagospodarowanie terenu	5
4.	Standard i funkcjonalność budynku	20
5.	Stan techniczny budynku	25
6.	Powierzchnia użytkowa	5
RAZEM		100

Tabela 3

L.p.	CECHY RYNKOWE	PARAMETRY CECH RYNKOWYCH NIERUCHOMOŚCI SZACOWANEJ
1.	Lokalizacja	przeciętna
2.	Wielkość działki	dobra
3.	Zagospodarowanie terenu	słabe
4.	Standard i funkcjonalność budynku	średni
5.	Stan techniczny budynku	dobry
6.	Powierzchnia użytkowa	duża

4.6. OKREŚLENIE WARTOŚCI JEDNOSTKOWEJ

Tabela 4

L.p.	Cechy rynkowe	Waga współczynnika (%)	Zakres współczynników korygujących	Wartość współczynnika (u _i)
1.	Lokalizacja	30	0,237 – 0,396	0,237
2.	Wielkość działki	15	0,1185 – 0,198	0,1495*
3.	Zagospodarowanie terenu	5	0,0395 – 0,066	0,0395
4.	Standard i funkcjonalność budynku	20	0,158 – 0,264	0,199**
5.	Stan techniczny budynku	25	0,1975 – 0,330	0,2495***
6.	Powierzchnia użytkowa	5	0,0395 – 0,066	0,0495****
RAZEM		100	0,79 – 1,32	0,924

*0,198 – 0,1185 = 0,0795

0,0795 x 0,39 = 0,031

0,1185 + 0,031 = **0,1495**

**0,264 – 0,158 = 0,106

0,106 x 0,39 = 0,041

0,158 + 0,041 = **0,199**

***0,330 – 0,1975 = 0,1325

0,1325 x 0,39 = 0,052

0,1975 + 0,052 = **0,2495**

****0,066 – 0,0395 = 0,0265

0,0265 x 0,9 = 0,010

0,0395 + 0,010 = **0,0495**

Na podstawie powyższej tabeli określono wartość rynkową 1 m² pow. użytkowej budynku wraz z gruntem Współczynnik korekcyjny K przyjęto na poziomie 0,9 z racji tego, iż przedmiotem szacowania jest udział ¼ części w nieruchomości zabudowanej, która jest przedmiotem postępowania upadłościowego. Szacując wartość nieruchomości należy zwrócić uwagę na warunki opisane w art. 151.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, które określają, iż wartość rynkową 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. Sprzedaż jedynie udziału w nieruchomości obarczony jest dość istotną wadą – drastyczne ograniczenie potencjalnych nabywców, co wyraźnie wpływa na relację pomiędzy popytem a podażą.

$$W_X = C_{sr} \times \sum_{i=1}^n u_i \times K$$

$$W_N = 7.563 \text{ zł/m}^2 \times 0,924 \times 0,9 = 6.289,39 \text{ zł/m}^2 \text{ pow. użytkowej}$$

4.7. USTALENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ UDZIAŁU

Wartość rynkowa udziału 1/4 części w prawie własności nieruchomości zabudowanej, położonej w Legionowie przy ul. Lwowskiej 13, wg aktualnego stanu i aktualnego poziomu cen wynosi:

$$W_{CN} = 6.289,39 \text{ zł/m}^2 \times 158,5 \text{ m}^2 \times 1/4$$

$$W_{CN} = 249.217,08 \text{ zł}$$

Wartość rynkową udziału ¼ części ustalono na poziomie –

$$W_{CN} = 249.220 \text{ zł}$$

słownie: dwieście czterdzieści dziewięć tysięcy dwieście dwadzieścia złotych

5. WNIOSKI KOŃCOWE

Oszacowana wyżej kwota jest wartością rynkową udziału ¼ części w prawie własności nieruchomości zabudowanej, rozumianą jako najbardziej prawdopodobna cena możliwa do osiągnięcia na wolnym rynku. Ustalona została przy wykorzystaniu metody korygowania ceny średniej, na podstawie cen transakcyjnych nieruchomości zabudowanych jakie uzyskane zostały w wyniku transakcji wolnorynkowych.

Oszacowana wartość uwzględnia m.in. położenie nieruchomości, wielkość gruntu i budynku, stan techniczny budynku i jego standard oraz zagospodarowanie działki, jak również fakt, iż do sprzedaży przeznaczony jest jedynie udział. Wartość jednostkowa nieruchomości ze względu na swoje parametry cech rynkowych i mimo zastosowania dodatkowego współczynnika, nadal zawiera się w przedziale ΔC [$C_{min.}$, $C_{max.}$].

6. OKREŚLENIE WARTOŚCI WYMUSZONEJ

„Wartość dla wymuszonej sprzedaży jest to kwota pieniężna, którą można otrzymać z tytułu sprzedaży nieruchomości w przypadku, gdy sprzedający działa pod przymusem oraz w czasie, który jest zbyt krótkim, dla spełnienia wymogu odpowiedniego eksponowania nieruchomości na rynku zawartego w definicji wartości rynkowej.

Przy określeniu wartości dla wymuszonej sprzedaży należy wziąć pod uwagę, że zbywca znajduje się w sytuacji przymusowej, co powoduje, że czas eksponowania nieruchomości na rynku jest zwykle zbyt krótki, aby uzyskać cenę rynkową.” – Krajowe Standardy Wyceny Podstawy Nr 2 *Wartości Inne Niż Wartość Rynkowa*.

Przedmiotowy udział w nieruchomości może być przeznaczony do sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, zatem nie będą spełnione warunki definicji wartości rynkowej.

W przypadku przedmiotowego udziału w nieruchomości, uwzględniając charakter i lokalizację na rynku lokalnym, wartość wymuszoną dla sprzedaży w postępowaniu upadłościowym można przyjąć na poziomie 75% oszacowanej wartości rynkowej, w myśl art. 965 kpc:

$$WRW = 249.220 \text{ zł} \times 75\% = \mathbf{186.920 \text{ zł}}$$

słownie: sto osiemdziesiąt sześć tysięcy dziewięćset dwadzieścia złotych

OPRACOWAŁ –

7. UWAGI I ZASTRZEŻENIA

- operat zawiera 24 ponumerowane strony,
- operat sporządzony został wyłącznie dla celu określonego w punkcie 1.5.,
- operat sporządzony został w 1 egzemplarzu z podpisem kwalifikowanym, wyłącznie dla celu określonego w punkcie 1.4.,
- niniejsze opracowanie sporządził rzeczoznawca majątkowy posiadający numer uprawnień 2957,
- rzeczoznawca potwierdza, że posiada wystarczającą wiedzę o rynku właściwym dla przedmiotu wyceny, rozumie przedmiot i cel wyceny oraz posiada odpowiednie umiejętności wymagane do tego, aby wykonać wycenę w sposób kompetentny,
- rzeczoznawca potwierdza, że w celu zapewnienia obiektywnej wyceny działał w sposób niezależny i bezstronny,
- autor nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne zatajone fakty dotyczące stanu prawnego nieruchomości,
- operat nie może być kopiowany, udostępniany osobom trzecim ani opublikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez pisemnej zgody autora;
- autor nie ponosi odpowiedzialności wobec osób trzecich;
- ustalona wartość na datę wyceny odzwierciedla stan rynku w dniu wyceny i wynika z przyjętej metodologii, dokonanych obliczeń oraz konfrontacji z danymi uzyskanymi z analizy i charakterystyki lokalnego rynku nieruchomości zabudowanych;
- ustalona wartość udziału w nieruchomości nie uwzględnia podatków i opłat, jakie potencjalny nabywca byłby zobowiązany zapłacić w związku z jego nabyciem;
- rzeczoznawca zastrzega sobie prawo dokonania korekty oszacowania wartości, jeżeli po dacie oddania niniejszego operatu ujawnią się okoliczności lub fakty, nieznane mu w chwili sporządzania opracowania, a wywierające wpływ na określenie tej wartości;
- wysokość oszacowanej wartości zależy od czynników zewnętrznych, a w szczególności od sytuacji panującej na lokalnym rynku domów jednorodzinnych. Kwota oszacowania jest zatem kwotą wyliczoną na konkretną datę i w przypadku odniesienia jej do innej daty powinna podlegać odpowiedniej aktualizacji;
- operat został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny, opracowanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

8. ZAŁĄCZNIKI

- postanowienia o ogłoszeniu upadłości;
- odpis z księgi wieczystej wygenerowany ze strony <http://ekw.ms.gov.pl>;
- informacje ewidencyjne o działkach;
- Decyzja Prezesa Sądu Okręgowego w Warszawie i Decyzja Prezesa Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie o ustanowieniu biegłym sądowym na kolejne kadencje;
- polisa OC rzeczoznawcy majątkowego;
- dokumentacja fotograficzna.

Z A E A C Z N I K I

sygn. akt WA2M/GU/1816/2024

Postanowienie

Dnia 14 stycznia 2025 roku

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIX Wydział Gospodarczy,

w składzie:

Przewodniczący:

asesor sądowy Joanna Więckiewicz

po rozpoznaniu w dniu 14 stycznia 2025 roku w Warszawie,

na posiedzeniu niejawnym

sprawy o ogłoszenie upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej z wniosku dłużnika, którym jest Mariusz Gierymski,

postanawia

1. ogłosić upadłość dłużnika, którym jest Mariusz Gierymski, PESEL 85011705216, miejsce zamieszkania: Legionowo, adres Lwowska 29, 05-120 Legionowo, jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej;
2. wezwać wierzycieli upadłego do zgłoszenia wierzytelności syndykowi za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe, w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Rejestrze; dla wierzycieli, o których mowa w art. 216aa ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, wskazać adres do zgłoszenia wierzytelności syndykowi: ul. Encyklopedyczna 2A lok. 2, 01-990 Warszawa ;
3. wezwać osoby, którym przysługują prawa oraz prawa i roszczenia osobiste ciężące na nieruchomości należącej do upadłego, jeżeli nie zostały ujawnione przez wpis w księdze wieczystej, do ich zgłaszania syndykowi za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Rejestrze pod rygorem utraty prawa powoływania się na nie w postępowaniu upadłościowym; dla wierzycieli, o których mowa w art. 216aa ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, wskazać adres do zgłoszenia praw oraz praw osobistych i roszczeń ciężących na nieruchomości syndykowi: ul. Encyklopedyczna 2A lok. 2, 01-990 Warszawa ;
4. wyznaczyć syndyka, którego funkcję będzie pełnił: Tomasz Szadkowski (numer licencji 1263);

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Numer bieżący nieruchomości	3	Nr podstawy wpisu	---
-----------------------------	---	-------------------	-----

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki	61/1			---
Obręb ewidencyjny (numer)	54			---
Położenie (numer porządkowy / miejscowość)	Lp. 1.	1	LEGIONOWO	---
Sposób korzystania	NIE ZABUDOWANA DZIAŁKA			---
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę)	/ 00025504 /			---
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki	61/5			---
Obręb ewidencyjny (numer)	54			---
Położenie (numer porządkowy / miejscowość)	Lp. 1.	1	LEGIONOWO	---
Sposób korzystania	NIE ZABUDOWANA DZIAŁKA			---
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę)	/ 00025504 /			---

Obszar całej nieruchomości	735,0000 M2	Nr podstawy wpisu	---
----------------------------	-------------	-------------------	-----

Komentarz do migracji

		Nr podstawy wpisu
Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej	NIERUCHOMOŚĆ POŁOŻONA PRZY ULICACH: LWOWSKA I E. PLATER.	---
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	3	---

[Powrót](#)

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

BRAK WPISÓW

[Powrót](#)

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	2	1 / 4	---	3
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	MARIA IWONA GIERYMSKA, BRONISŁAW, JANINA, 58081509286				
Lp. 2.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	3	1 / 4	---	3
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	MARIUSZ STANISŁAW GIERYMSKI, ALEKSANDER, MARIA, 85011705216				
Lp. 3.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	4	1 / 4	---	3
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	WOJCIECH ALEKSANDER GIERYMSKI, ALEKSANDER, MARIA, 90110410693				
Lp. 4.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	5	1 / 4	---	3
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	AGATA ZUZANNA GIERYMSKA, ALEKSANDER, MARIA, 88032108202				

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
3	POSTANOWIENIE O STWIERDZENIU NABYCIA SPADKU , I NS 218/10, 2010-05-20, SĄD REJONOWY W LEGIONOWIE, LEGIONOWO; 11 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1L/00010956/20/001, 2020-08-25 13:49:00, 2020-11-19-08.44.09.627822, NIE, 7-10 (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 III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. DZ. KW. / WA1L / 759 / 25 / 1 - 2025-01-20, 09:54:46 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	1		4
Rodzaj wpisu	INNY WPIS		
Treść wpisu	WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z 1/4 CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI NALEŻĄCEJ DO MARIUSZA GIERYMSKIEGO PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W LEGIONOWIE ADAMA WUJEK, W SPRAWIE KM 1737/22 PROWADZONEJ Z WNIOSKU WIERZycIELA; BANK MILLENNIUM S.A. PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI MARIUSZOWI GIERYMSKIEMU.		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, KRS)	Lp. 1.	BANK MILLENNIUM SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 0000010186	
Lp. 2.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	2		5
Rodzaj wpisu	INNY WPIS		
Treść wpisu	PRZYŁĄCZENIE SIĘ DO EGZEKUCJI Z 1/4 CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCEJ UDZIAŁ NALEŻĄCY DO MARIUSZA STANISŁAWA GIERYMSKIEGO PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W LEGIONOWIE ADAMA WUJKA W SPRAWIE VI KM 473/23 PROWADZONEJ Z WNIOSKU WIERZycIELA BANKU MILLENNIUM S.A. PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI MARIUSZOWI STANISŁAWOWI GIERYMSKIEMU.		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, KRS)	Lp. 1.	BANK MILLENNIUM SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 0000010186	
Lp. 3.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	3		6
Rodzaj wpisu	INNY WPIS		
Treść wpisu	WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z 1/4 CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCEJ UDZIAŁ NALEŻĄCY DO MARIUSZA STANISŁAWA GIERYMSKIEGO (UDZIAŁ NR 3) PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W LEGIONOWIE ADAMA WUJKA W SPRAWIE VI KM 798/23 PROWADZONEJ Z WNIOSKU WIERZycIELA BEST I NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY WIERZycELNOŚCI PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI MARIUSZOWI STANISŁAWOWI GIERYMSKIEMU.		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 1.	BEST I NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY WIERZycELNOŚCI, GDYNIA	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
4	WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU, VI KM 1737/22, 2022-12-05, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W LEGIONOWIE ADAM WUJEK; 18 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1L/00017982/22/001, 2022-12-06 09:10:00, 2023-06-13-10.45.39.414398, NIE, 16 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
5	WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU, VI KM 473/23, 2023-04-19, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W LEGIONOWIE ADAM WUJEK; 26 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1L/00005880/23/001, 2023-04-19 13:06:00, 2023-10-24-16.18.21.119679, NIE, 24 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
6	WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU, VI KM 798/23, 2024-03-07, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W LEGIONOWIE ADAM WUJEK; 34 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1L/00003670/24/001, 2024-03-07 13:25:00, 2024-10-26-20.14.41.064885, NIE, 32 (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

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. DZ. KW. / WA1L / 13824 / 24 / 1 - 2024-09-20, 10:48:17 - WPIS HIPOTEKI PRZYMUSOWEJ

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	1			7
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA			
Suma (słownie), waluta	2592,84 (DWA TYSIĄCE PIĘĆSET DZIEWIĘDZIESIĄT DWA 84/100) ZŁ			
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	3		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚCI OBJĘTE TYTUŁEM WYKONAWCZYM, OBEJMUJĄCE KWOTĘ WIERZYTELNOŚCI GŁÓWNEJ, ODSETKI I KOSZTY PROCESU	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	BEST I NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY WIERZYTELNOŚCI, GDYNIA, 140389771		

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
7	NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM, Z KALUZULĄ WYKONALNOŚCI , VI NC-E 417983/23, 2023-04-03, REFERENDARZ SĄDOWY W SĄDZIE REJONOWYM LUBLIN-ZACHÓD W LUBLINIE VI WYDZIALE CYWILNYM, LUBLIN; 51-53 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1L/00013823/24/001, 2024-09-20 09:42:00, 2025-01-16-11.40.12.907518, NIE, 40-42 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

[Powrót](#)

Województwo : mazowieckie
 Powiat : legionowski
 Jednostka ewidencyjna : LEGIONOWO
 Nazwa obrębu : 54
 Numer obrębu : 0054

INFORMACJA O DZIAŁCE

z dnia: 09-02-2025

Jednostka rejestrowa : G.77

Grupa rejestrowa : 7

Nr działki	Położenie działki	Klasoużytki		Pow. działki[ha]
61/1 Id działki : 140801_1.0054.61/1	LWOWSKA 13 LEGIONOWO	Oznaczenie B	Pow. 0,0628	0,0628

Informacja o budynkach:

Nr ewid. bud	Adres	Rodzaj wg KŚT	Kondyg. n / p	Pow. zabud.
61/1;1	LWOWSKA 13 LEGIONOWO	Budynki mieszkalne	2 / 1	87
Id. budynku: 140801_1.0054.61/1.1_BUD (jednostka rej.: G.77)				

Województwo : mazowieckie
Powiat : legionowski
Jednostka ewidencyjna : LEGIONOWO
Nazwa obrębu : 54
Numer obrębu : 0054

INFORMACJA O DZIAŁCE

z dnia: 09-02-2025

Jednostka rejestrowa : G.77

Grupa rejestrowa : 7

Nr działki	Położenie działki	Klasoużytki		Pow. działki[ha]
61/5 Id działki : 140801_1.0054.61/5	LWOWSKA LEGIONOWO EMILII PLATER LEGIONOWO	Oznaczenie B	Pow. 0,0107	0,0107



Warszawa, 14 listopada 2023 roku

**Prezes
Sądu Okręgowego w Warszawie**

ADM-5111-529/23

Decyzja

Na podstawie § 1 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 24 stycznia 2005 r. w sprawie biegłych sądowych (Dz. U. Nr 15, poz. 133) ustanawiam Pana Wojciecha Burkackiego biegłym sądowym przy Sądzie Okręgowym w Warszawie w dziedzinie wyceny nieruchomości od dnia 2 stycznia 2024 r. do dnia 31 grudnia 2029 r.

Uzasadnienie

Pan Wojciech Burkacki 9 października 2023 r. wniósł o ponowne ustanowienie Go biegłym sądowym w dziedzinie wyceny nieruchomości. Ze złożonych dokumentów wynika, że ww. spełnia wymogi formalne zawarte w § 12 powołanego wyżej rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w związku z tym należało orzec jak w sentencji decyzji.



Z up. Prezesa Sądu Okręgowego w Warszawie
WICEPREZES
SSA Marcin Rowicki

Pouczenie

Od powyższej decyzji przysługuje stronie odwołanie do Ministra Sprawiedliwości, które można wnieść w terminie 14 od dnia doręczenia decyzji, za pośrednictwem Prezesa Sądu Okręgowego w Warszawie (art. 129 § 1 i 2 kpa).

Otrzymują:

1. Pan
Wojciech Burkacki
2. aa.

**Prezes
Sądu Okręgowego Warszawa-Praga
w Warszawie**

ADM-5110-22/21

Warszawa, dnia 1 lutego 2021 r.

Decyzja

Na podstawie art. 157 § 1 ustawy z dnia 27 lipca 2001r. Prawo o ustroju sądów powszechnych oraz § 1 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 24 stycznia 2005r. w sprawie biegłych sądowych, ustanawiam **Pana Wojciech Burkacki biegłym sądowym przy Sądzie Okręgowym Warszawa-Praga w Warszawie z zakresu: wycena nieruchomości, na okres do dnia 31 grudnia 2025 roku.**

Uzasadnienie

Pan Wojciech Burkacki pismem z dnia 14 stycznia 2021 roku wniósł o ustanowienie biegłym sądowym z wyżej wymienionego zakresu.

Ze złożonych dokumentów wynika, iż ww. spełnia wymogi formalne zawarte w § 12 powołanego wyżej rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości.

Od powyższej decyzji przysługuje stronie odwołanie do Ministra Sprawiedliwości, które można wnieść w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji, za pośrednictwem Prezesa Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie.



z up. Prezesa Sądu Okręgowego
Warszawa-Praga w Warszawie
Wiceprezes

Jacek Labuda

Przyrzeczenie zgodnie z § 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 24 stycznia 2005 r. w sprawie biegłych sądowych, zostało złożone w dniu: 18 października 2005 roku.

z up. Prezesa Sądu Okręgowego
Warszawa-Praga w Warszawie
Wiceprezes

Jacek Labuda



CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

Saga-Dom Wojciech Burkacki

03-287 Warszawa, Skarbka z Gór 15L / 12

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0017519

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: 15/01/2025 - 14/01/2026

na sumę gwarancyjną: 50 000 EUR

słownie: pięćdziesiąt tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 327.00 PLN

Lidia Machalska
Starszy Specjalista d/s Ubezpieczeń

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

DOKUMENTTAQJA

FOTOGRAFIQZNA











