

OPERAT SZACUNKOWY

w sprawie określenia

WARTOŚCI RYNKOWEJ UDZIAŁU 1/36 CZĘŚCI W PRAWIE WŁASNOŚCI
NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ, OZNACZONEJ NR EWIDENCYJNYM DZIAŁKI
24/4 O POWIERZCHNI 425 m²
(stanowiącej wewnętrzną drogę dojazdową)

WARTOŚCI RYNKOWEJ UDZIAŁU 1/12 CZĘŚCI W PRAWIE WŁASNOŚCI
NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ, OZNACZONEJ NR EWIDENCYJNYM DZIAŁKI
24/12 O POWIERZCHNI 471 m²
(stanowiącej wewnętrzną drogę dojazdową)

LOKALIZACJA - wieś WOLA ALEKSANDRA, gmina NIEPORĘT
powiat LEGIONOWSKI, ul. WOLSKA i ul. ZACISZNA, obręb 0015 Wola Aleksandra

	Kw Nr WA1L/00031086/5 (dz. nr 24/4) Kw Nr WA1L/00031089/6 (dz. nr 24/12)
Współwłaścicielka udziałów w nieruchomościach gruntowych	Ewa Maria Andrzejewska w upadłości - na podst. art. 124 ustawy Prawo upadłościowe
Oszacowana wartość rynkowa udziałów w prawie własności nieruchomości, wg poziomu cen na dzień 27.04.2025 r.	OSZACOWANE WARTOŚCI PRZEDSTAWIONO NA STR. 3, 24, 25 i 26
Operat sporządził	
	27 kwietnia 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.....	9
2.3. OPIS NIERUCHOMOŚCI ORAZ LOKALIZACJA.....	10
3. WARUNKI WYKONANIA WYCENY	15
3.1. WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLONEJ WARTOŚCI.....	15
3.2. PROCEDURA SZACOWANIA	16
4. WYCENA NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ.....	18
4.1. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU W ZAKRESIE CELU I SPOSOBU WYCENY	18
4.2. OKREŚLENIE CECH RYNKOWYCH	21
4.3. OPIS WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI POD KĄTEM CECH RYNKOWYCH.....	22
4.4. WYKAZ TRANSAKЦИИ PRZYJĘTYCH DLA OKREŚLENIA CENY ŚREDNIEJ	22
4.4.1. <i>Obliczenie ceny średniej</i>	23
4.4.2. <i>Określenie zakresu sumy współczynników korygujących</i>	23
4.5. USTALENIE WAG CECH RYNKOWYCH	24
4.6. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....	24
5. WNIOSKI KOŃCOWE	25
6. OKREŚLENIE WARTOŚCI WYMUSZONEJ.....	26
7. UWAGI I ZASTRZEŻENIA	27
8. ZAŁĄCZNIKI	27

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY

Przedmiotem wyceny są:

1. niezabudowana nieruchomość gruntowa, oznaczona nr ewidencyjnym działki 24/4 o powierzchni 425 m² stanowiąca część wewnętrznej drogi dojazdowej,
2. niezabudowana nieruchomość gruntowa, oznaczona nr ewidencyjnym działki 24/12 o powierzchni 471 m² stanowiąca część wewnętrznej drogi dojazdowej,

Obie nieruchomości położone są we wsi Wola Aleksandra, gm. Nieporęt, powiecie legionowskim, woj. mazowieckim, obręb 0015 Wola Aleksandra, pomiędzy ul. Wolską a ul. Zaciszną.

Zakresem wyceny objęty są udziały odpowiednio 1/36 części i 1/12 części w prawie własności przedmiotowych nieruchomości gruntowych, wg aktualnego stanu i aktualnego poziomu cen.

Stan prawny nieruchomości gruntowych uregulowany jest w księdze wieczystej: Kw Nr WA1L/00031086/5 i Kw Nr WA1L/00031089/6, prowadzonych przez Sąd Rejonowy w Legionowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

CEL WYCENY

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

DATY ZWIĄZANE Z WYCENĄ

- data sporządzenia wyceny – 27.04.2025 r.
- data, na którą określono stan przedmiotu wyceny – 16.04.2025 r.
- data, na którą określono wartość – 27.04.2025 r.
- data wizji lokalnej – 16.04.2025 r.

OSZACOWANE WARTOŚCI RYNKOWE UDZIAŁÓW

udział w działce nr 24/4

WR = **3.130 zł** *trzy tysiące sto trzydzieści złotych*

WRW = **2.350 zł** *dwa tysiące trzysta pięćdziesiąt złotych*

udział w działce nr 24/12

WR = **10.420 zł** *dziesięć tysięcy czterysta dwadzieścia złotych*

WRW = **7.810 zł** *siedem tysięcy osiemset dziesięć złotych*

WARTOŚCI 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 Ewy Andrzejewskiej
ul. Wolska 127B
Wola Aleksandra
05-119 Nieporęt
Pesel: 55120601121

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 są:

1. niezabudowana nieruchomość gruntowa, oznaczona nr ewidencyjnym działki 24/4 o powierzchni 425 m² stanowiąca część wewnętrznej drogi dojazdowej,
2. niezabudowana nieruchomość gruntowa, oznaczona nr ewidencyjnym działki 24/12 o powierzchni 471 m² stanowiąca część wewnętrznej drogi dojazdowej,

Obie nieruchomości położone są we wsi Wola Aleksandra, gm. Nieporęt, powiecie legionowskim, woj. mazowieckim, obręb 0015 Wola Aleksandra, pomiędzy ul. Wolską a ul. Zaciszną.

Zakresem wyceny objęty są udziały odpowiednio 1/36 części i 1/12 części w prawie własności przedmiotowych nieruchomości gruntowych, wg aktualnego stanu i aktualnego poziomu cen.

1.4. CEL WYCENY

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

1.5. DATY ZWIĄZANE Z WYCENĄ

- data sporządzenia wyceny – 27.04.2025 r.
- data, na którą określono stan przedmiotu wyceny – 16.04.2025 r.
- data, na którą określono wartość – 27.04.2025 r.
- data wizji lokalnej – 16.04.2025 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. 1982 Nr 19 poz. 147, tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1984);
- 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 NIERUCHOMOŚCIACH

- wizja lokalna przeprowadzona na miejscu w dniu 16.04.2025 r.;
- Urząd Gminy w Nieporęcie;
- Starostwo Powiatowe w Legionowie;
- Sąd Rejonowy w Legionowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych;
- <https://www.nieporet.pl/>;
- <https://nieporet.e-mapa.net/>;
- <http://ekw.ms.gov.pl/>;
- <https://powiat-legionowski.geoportal2.pl/>;
- Uchwała Nr LXIII/99/2022 z dnia 29.09.2022 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru sołectwa Wola Aleksandra w gminie Nieporęt. Publikacja: Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 11528 z dn. 09.11.2022 r. Data wejścia w życie: 24.11.2022 r.;
- Dane zebrane z lokalnego rynku nieruchomości gruntowych.

2. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI

2.1. STAN PRAWNY

Działka nr 24/4 to nieruchomość gruntowa opisana w Kw Nr WA1L/00031086/5. Według Działu II księgi współwłaścicielami nieruchomości, w udziale 1/36 (2/72) części, są Ewa i Sławomir małż. Andrzejewscy, na podstawie umowy sprzedaży z dnia 27.09.2024 r., Rep. A Nr 2310/2024.

Dział I-O zgodny jest z danymi zawartymi w ewidencji gruntów (załącznik).

W Dziale I-Sp brak wpisów i wzmianek o wnioskach.

W Dziale III widnieje jedna wzmianka o wniosku:

DZ. KW. / WA1L / 4179 / 25 / 1 - 2025-03-17, 11:24:08 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI

oraz wpisane jest:

OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE. Treść wpisu: SŁUŻEBNOŚĆ PRZESYŁU USTANOWIONA NA NIERUCHOMOŚCI, STANOWIĄCEJ DZIAŁKĘ O NUMERZE EWIDENCYJNYM 24/4, WYKONYWANA NA CAŁEJ DŁUGOŚCI PRZEDMIOTOWEJ DZIAŁKI OBCIĄŻONEJ, WZDŁUŻ PLANOWANEGO PRZEBIEGU SIECI KANALIZACYJNEJ, POLEGAJĄCA NA:

- UDOSTĘPNIENIU PRZEDMIOTOWEJ NIERUCHOMOŚCI GMINIE NIEPORĘT, BĘDĄCEJ INWESTOREM, A W SZCZEGÓLNOŚCI PRZEDSIĘBIORSTWU WODOCIĄGOWO-KANALIZACYJNEMU Z CHWILĄ ROZPOCZĘCIA PRZEZ INWESTORA ROBÓT BUDOWLANYCH NA PODSTAWIE POZWOLENIA NA BUDOWĘ, Z ZASTRZEŻENIEM, ŻE POWYŻSZE ZOBOWIĄZANIE DOTYCZY TAKŻE UDOSTĘPNIENIA NIERUCHOMOŚCI UPOWAŻNIONEMU PRZEZ INWESTORA WYKONAWCY ROBÓT BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH Z BUDOWĄ GMINNEJ SIECI KANALIZACYJNEJ ORAZ WSZYSTKIM POZOSTAŁYM UCZESTNIKOM PROCESU INWESTYCYJNEGO STANOWIĄCEGO PRZEDMIOT UMOWY,*
- UMOŻLIWIENIU INWESTOROWI LUB OSOBOM DZIAŁAJĄCYM NA JEGO ZLECENIE WYKONYWANIA NA TERENIE NIERUCHOMOŚCI CZYNNOŚCI NIEZBĘDNYCH DO PRZYGOTOWANIA INWESTYCJI, W TYM MIĘDZY INNYMI CZYNNOŚCI NIEZBĘDNYCH DO WYKONANIA PROJEKTU SIECI KANALIZACYJNEJ, PRZEPROWADZANIA OGLĘDZIN NIERUCHOMOŚCI, WYTYCZENIA PRZEBIEGU URZĄDZEŃ GMINNEJ SIECI KANALIZACYJNEJ W GRANICACH PRZEDMIOTOWEJ NIERUCHOMOŚCI,*
- UMOŻLIWIENIU WYKONYWANIA PROJEKTU BUDOWLANEGO, ROBÓT BUDOWLANYCH PRZEZ CZAS KONIECZNY DO ICH PEŁNEJ REALIZACJI - ZGODNIE Z PROJEKTEM BUDOWLANYM I PRZEPISAMI PRAWA BUDOWLANEGO,*
- NIEZAKŁÓCANIU PROCESU INWESTYCYJNEGO, ZAŚ PO WYBUDOWANIU NA PRZEDMIOTOWEJ NIERUCHOMOŚCI GMINNEJ SIECI KANALIZACYJNEJ:*
- UDOSTĘPNIENIU PRZEDMIOTOWEJ NIERUCHOMOŚCI INWESTOROWI I OSOBOM DZIAŁAJĄCYM NA ZLECENIE INWESTORA, A TAKŻE NASTĘPCOM PRAWNYM INWESTORA, W CELU WYKONYWANIA CZYNNOŚCI ZWIĄZANYCH Z KONSERWACJĄ, USUWANIEM AWARII ORAZ PRZEGLĄDAMI GMINNEJ SIECI KANALIZACYJNEJ W GRANICACH PRZEDMIOTOWEJ NIERUCHOMOŚCI,*
- UMOŻLIWIENIU KORZYSTANIA PRZEZ GMINĘ NIEPORĘT - A W SZCZEGÓLNOŚCI PRZEZ PRZEDSIĘBIORSTWO WODOCIĄGOWO-KANALIZACYJNE, KTÓREMU GMINA NIEPORĘT PRZEKAZAŁA LUB PRZEKAŻE DO EKSPLOATACJI SIEĆ KANALIZACYJNĄ WYBUDOWANĄ NA PRZEDMIOTOWEJ NIERUCHOMOŚCI - Z NIERUCHOMOŚCI OBCIĄŻONEJ ZGODNIE Z PRZEZNACZENIEM TYCH URZĄDZEŃ (URZĄDZEŃ SIECI KANALIZACYJNEJ), A W TYM Z PRAWEM PRZESYŁU ŚCIEKÓW - NA RZECZ GMINY NIEPORĘT - ZGODNIE Z TREŚCIĄ § 2 AKTU NOTARIALNEGO REP. A NR 10138/2017 Z DNIA 25.09.2017 ROKU.*

W Dziale IV brak jest wpisów i wzmianek o wnioskach.

Działka nr 24/12 to nieruchomość gruntowa opisana w Kw Nr WA1L/00031089/6. Według Działu II księgi współwłaścicielami nieruchomości, w udziale 1/12 (6/72) części, są Ewa i Sławomir małż. Andrzejewscy, na podstawie umowy sprzedaży z dnia 27.09.2024 r., Rep. A Nr 2310/2024.

Dział I-O zgodny jest z danymi zawartymi w ewidencji gruntów (załącznik).

W Dziale I-Sp brak wpisów i wzmianek o wnioskach.

W Dziale III widnieją trzy wzmianki o wnioskach:

1. REP.C. / KOMO / 176642 / 24 - 2024-11-04, 15:05:18

1. 1 DZ. KW. / WA1L / 16449 / 24 / 1 - 2024-11-04, 15:45:40 - WYKREŚLENIE WSZCZĘCIA EGZEKUCJI

2. REP.C. / KOMO / 176616 / 24 - 2024-11-04, 14:47:25

2. 1 DZ. KW. / WA1L / 16442 / 24 / 1 - 2024-11-04, 15:19:50 - WYKREŚLENIE WSZCZĘCIA EGZEKUCJI

3. DZ. KW. / WA1L / 4180 / 25 / 1 - 2025-03-17, 11:34:55 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI

oraz wpisane są:

1. OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE. Treść wpisu: NIEODPŁATNA I NA CZAS NIEOZNACZONY SŁUŻEBNOŚĆ PRZESYŁU NA DZIAŁCE NR 24/12 OGRANICZONA DO PASA GRUNTU O SZEROKOŚCI 1 METRA WZDŁUŻ PRZEBIEGU SIECI GAZOWEJ, O TREŚCI ZGODNEJ Z PAR. 2 AKTU NOTARIALNEGO NR REP. A 1007/2009 Z DNIA 2009-02-26, SPORZĄDZONEGO PRZEZ MAGDALENĘ EWĘ PIŁASZEWICZ - NOTARIUSZA W LEGIONOWIE;
2. OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE. Treść wpisu: SŁUŻEBNOŚĆ PRZESYŁU USTANOWIONA NA NIERUCHOMOŚCI, STANOWIĄCEJ DZIAŁKĘ O NUMERZE EWIDENCYJNYM 24/12, WYKONYWANA NA CAŁEJ DŁUGOŚCI PRZEDMIOTOWEJ DZIAŁKI OBCIĄŻONEJ, WZDŁUŻ PLANOWANEGO PRZEBIEGU SIECI KANALIZACYJNEJ, POLEGAJĄCA NA:
 - UDOSTĘPNIENIU PRZEDMIOTOWEJ NIERUCHOMOŚCI GMINIE NIEPORĘT, BĘDĄCEJ INWESTOREM, A W SZCZEGÓLNOŚCI PRZEDSIĘBIORSTWU WODOCIĄGOWO-KANALIZACYJNEMU Z CHWILĄ ROZPOCZĘCIA PRZEZ INWESTORA ROBÓT BUDOWLANYCH NA PODSTAWIE POZWOLENIA NA BUDOWĘ, Z ZASTRZEŻENIEM, ŻE POWYŻSZE ZOBOWIĄZANIE DOTYCZY TAKŻE UDOSTĘPNIENIA NIERUCHOMOŚCI UPOWAŻNIONEMU PRZEZ INWESTORA WYKONAWCY ROBÓT BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH Z BUDOWĄ GMINNEJ SIECI KANALIZACYJNEJ ORAZ WSZYSTKIM POZOSTAŁYM UCZESTNIKOM PROCESU INWESTYCYJNEGO STANOWIĄCEGO PRZEDMIOT UMOWY,
 - UMOŻLIWIENIU INWESTOROWI LUB OSOBOM DZIAŁAJĄCYM NA JEGO ZLECENIE WYKONYWANIA NA TERENIE NIERUCHOMOŚCI CZYNNOŚCI NIEZBĘDNYCH DO PRZYGOTOWANIA INWESTYCJI, W TYM MIĘDZY INNYMI CZYNNOŚCI NIEZBĘDNYCH DO WYKONANIA PROJEKTU SIECI KANALIZACYJNEJ, PRZEPROWADZANIA OGŁĘDZIN NIERUCHOMOŚCI, WYTYCZENIA PRZEBIEGU URZĄDZEŃ GMINNEJ SIECI KANALIZACYJNEJ W GRANICACH PRZEDMIOTOWEJ NIERUCHOMOŚCI,
 - UMOŻLIWIENIU WYKONYWANIA PROJEKTU BUDOWLANEGO, ROBÓT BUDOWLANYCH PRZEZ CZAS KONIECZNY DO ICH PEŁNEJ REALIZACJI - ZGODNIE Z PROJEKTEM BUDOWLANYM I PRZEPISAMI PRAWA BUDOWLANEGO,
 - NIEZAKŁÓCANIU PROCESU INWESTYCYJNEGO, ZAŚ PO WYBUDOWANIU NA PRZEDMIOTOWEJ NIERUCHOMOŚCI GMINNEJ SIECI KANALIZACYJNEJ:
 - UDOSTĘPNIENIU PRZEDMIOTOWEJ NIERUCHOMOŚCI INWESTOROWI I OSOBOM DZIAŁAJĄCYM NA ZLECENIE INWESTORA, A TAKŻE NASTĘPCOM PRAWNYM INWESTORA, W CELU WYKONYWANIA CZYNNOŚCI ZWIĄZANYCH Z KONSERWACJĄ, USUWANIEM AWARII ORAZ PRZEGLĄDAMI GMINNEJ SIECI KANALIZACYJNEJ W GRANICACH PRZEDMIOTOWEJ NIERUCHOMOŚCI,
 - UMOŻLIWIENIU KORZYSTANIA PRZEZ GMINĘ NIEPORĘT - A W SZCZEGÓLNOŚCI PRZEZ PRZEDSIĘBIORSTWO WODOCIĄGOWO-KANALIZACYJNE, KTÓREMU GMINA NIEPORĘT PRZEKAZAŁA LUB PRZEKAZAŁE DO EKSPLOATACJI SIEĆ KANALIZACYJNĄ WYBUDOWANĄ NA PRZEDMIOTOWEJ NIERUCHOMOŚCI - Z NIERUCHOMOŚCI OBCIĄŻONEJ ZGODNIE Z PRZEZNACZENIEM TYCH URZĄDZEŃ (URZĄDZEŃ SIECI KANALIZACYJNEJ), A W TYM Z PRAWEM PRZESYŁU ŚCIEKÓW - ZGODNIE Z TREŚCIĄ § 2 AKTU NOTARIALNEGO REP. A NR 10144/2017 Z DNIA 25.09.2017 ROKU;
3. INNY WPIS. Treść wpisu: WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z 2/6 CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCEJ UDZIAŁ NALEŻĄCY DO TADEUSZA DĘBOWSKIEGO PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W LEGIONOWIE MARCINA TURSKIEGO W SPRAWIE KM 1026/23 PROWADZONEJ Z WNIOSKU WIERZYTELA PROKURA NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ WIERZYTELNOŚCI FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY (POPRZEDNIO: PROKURA NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY) PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI TADEUSZOWI DĘBOWSKIEMU;
4. INNY WPIS. Treść wpisu: PRZYŁĄCZENIE SIĘ DO EGZEKUCJI Z 2/6 CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCEJ UDZIAŁ NALEŻĄCY DO TADEUSZA DĘBOWSKIEGO PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM

W LEGIONOWIE MARCINA TURSKIEGO W SPRAWIE KM 585/24 PROWADZONEJ Z WNIOSKU WIERZYCIELI PIOTRA SMÓLSKIEGO ORAZ PAWŁA SMÓLSKIEMU PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI TADEUSZOWI DĘBOWSKIEMU.

W Dziale IV widnieje pięć wzmianek o wnioskach:

1. DZ. KW. / WA1L / 17652 / 24 / 3 - 2024-11-27, 12:52:12 - WYKREŚLENIE HIPOTEKI PRZYMUSOWEJ
2. DZ. KW. / WA1L / 17652 / 24 / 2 - 2024-11-27, 12:51:38 - WYKREŚLENIE HIPOTEKI PRZYMUSOWEJ
3. DZ. KW. / WA1L / 17652 / 24 / 1 - 2024-11-27, 12:51:23 - WYKREŚLENIE HIPOTEKI PRZYMUSOWEJ
4. DZ. KW. / WA1L / 14626 / 24 / 1 - 2024-10-04, 12:59:29 - WPIS HIPOTEKI PRZYMUSOWEJ
5. DZ. KW. / WA1L / 14622 / 24 / 1 - 2024-10-04, 12:55:27 - WPIS HIPOTEKI PRZYMUSOWEJ

oraz wpisane są:

1. HIPOTEKA PRZYMUSOWA KAUCYJNA do kwoty 34.613,45 ZŁ - NALEŻNOŚĆ STWIERDZONA DECYZJĄ NR L/DK/450100/44/S/462/2009 Z DNIA 2009-06-22. Inne informacje: HIPOTEKA PRZYMUSOWA KAUCYJNA NA ZABEZPIECZENIE SPŁATY NIEOPŁACONYCH PRZEZ TADEUSZA DĘBOWSKIEGO SKŁADEK NA UBEZPIECZENIA SPOŁECZNE. Rodzaj zmiany: Lp. 1. UZUPEŁNIONO POLE 4.4.1.6 W ZW. ZE SPRZEDAŻĄ OBCIĄŻONEGO UDZIAŁU;
2. HIPOTEKA PRZYMUSOWA KAUCYJNA do kwoty 10.161,74 ZŁ - NALEŻNOŚĆ STWIERDZONA DECYZJĄ NR IL/DK/450100/44/S/463/2009 Z DNIA 2009-06-22. Inne informacje: HIPOTEKA PRZYMUSOWA KAUCYJNA NA ZABEZPIECZENIE SPŁATY NIEOPŁACONYCH PRZEZ TADEUSZA DĘBOWSKIEGO SKŁADEK NA UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE. Rodzaj zmiany: Lp. 1. UZUPEŁNIONO POLE 4.4.1.6 W ZW. ZE SPRZEDAŻĄ OBCIĄŻONEGO UDZIAŁU;
3. HIPOTEKA PRZYMUSOWA KAUCYJNA do kwoty 2.736,09 ZŁ - NALEŻNOŚĆ STWIERDZONA DECYZJĄ NR IL/DK/450100/44/S/464/2009 Z DNIA 2009-06-22. Inne informacje: HIPOTEKA PRZYMUSOWA KAUCYJNA NA ZABEZPIECZENIE SPŁATY NIEOPŁACONYCH PRZEZ TADEUSZA DĘBOWSKIEGO SKŁADEK NA FUNDUSZ PRACY I FUNDUSZ GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH. Rodzaj zmiany: Lp. 1. UZUPEŁNIONO POLE 4.4.1.6 W ZW. ZE SPRZEDAŻĄ OBCIĄŻONEGO UDZIAŁU.

Szczegółowe odpisy z ksiąg wieczystych, wygenerowane ze strony <http://ekw.ms.gov.pl>, znajdują się w załącznikach niniejszego opracowania.

Istniejące w Dziale III wpisy i w Dziale IV hipoteki nie mają wpływu na szacowaną wartość udziałów w prawie własności nieruchomości.

W dniu 21.02.2025 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIX Wydział Gospodarczy, w sprawie o sygn. akt sygn. akt WA2M/GU/228/2025, ogłosił upadłość Ewy Andrzejewskiej (PESEL 55120601121, NIP 5241549724), jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej (załącznik).

Art. 124.1. ustawy prawo upadłościowe ma brzmienie:

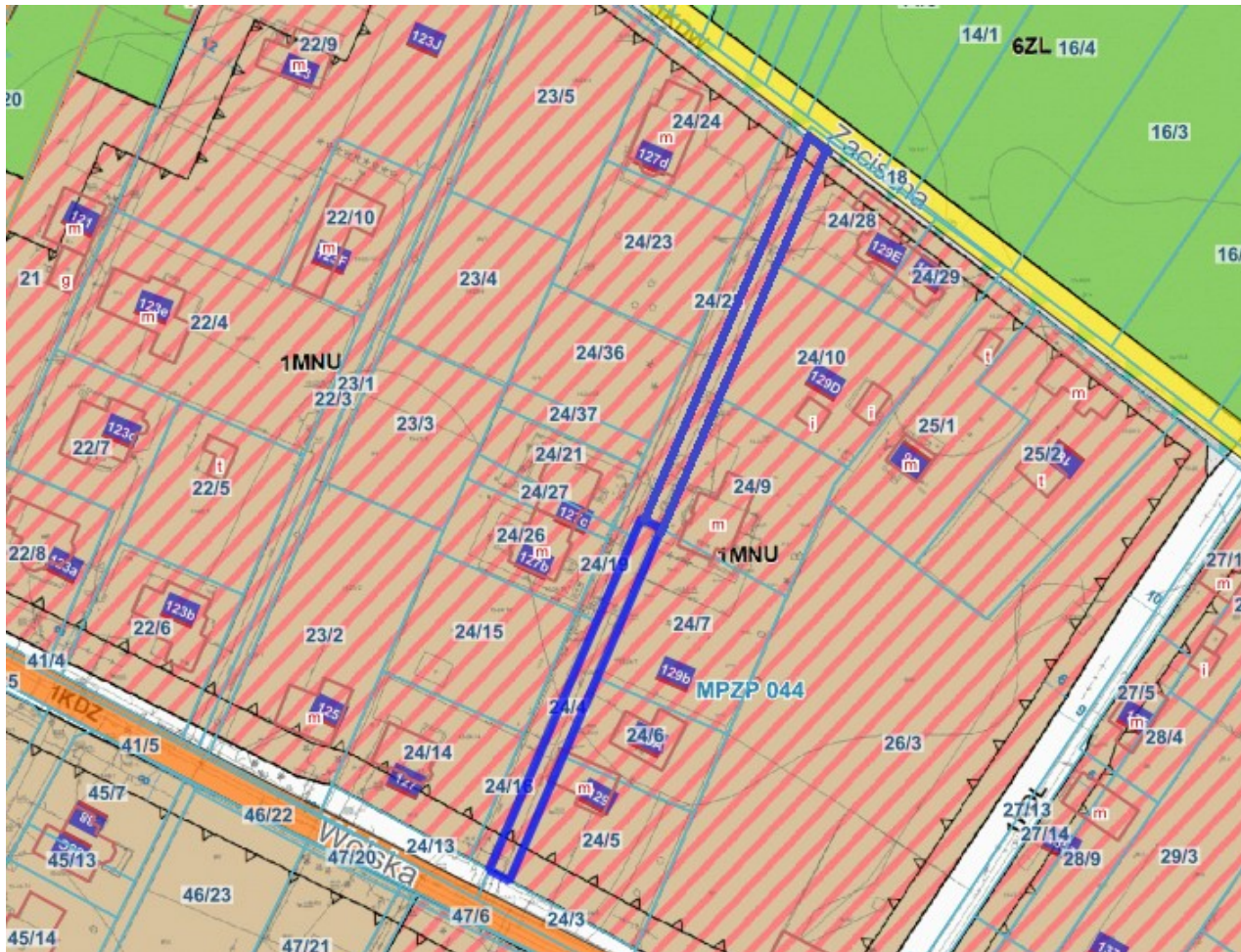
Z dniem ogłoszenia upadłości jednego z małżonków powstaje między małżonkami rozdzielność majątkowa, (...). Jeżeli małżonkowie pozostawali w ustroju wspólności majątkowej, majątek wspólny małżonków wchodzi do masy upadłości, a jego podział jest niedopuszczalny.

Z przytoczonego wyżej przepisu wynika, że cały majątek małżonków z chwilą ogłoszenia upadłości jednego z nich (w tym przypadku Ewy Andrzejewskiej) wszedł w całości do masy upadłości. W związku z tym, prawo własności udziałów w przedmiotowych nieruchomościach w całości weszło w skład masy upadłości Ewy Andrzejewskiej.

2.2. PRZEZNACZENIE W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Szacowane nieruchomości położone są na obszarze, w którym obowiązuje Uchwała Nr LXIII/99/2022 z dnia 29.09.2022 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru sołectwa Wola Aleksandra w gminie Nieporęt.

Zgodnie z rysunkiem planu działki nr 24/4 i 24/12 znajdują się na terenie oznaczonym symbolem 1MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowe.



źródło: <https://nieporet.e-mapa.net>

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1MNU do 4MNU, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej i zabudowa usługowa;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) na działce budowlanej dopuszcza się lokalizację: jednego budynku mieszkalnego i jednego budynku usługowego lub jednego budynku mieszkaniowo-usługowego, jednego budynku mieszkalnego realizowanego bez budynku usługowego, $\frac{3}{4}$ jednego budynku usługowego bez budynku mieszkalnego,
 - b) dopuszczony profil usług – handel detaliczny, oświata i edukacja, odnowa biologiczna i ochrona zdrowia, opieka społeczna, sport i rekreacja, kultura, gastronomia, turystyka, w tym zamieszkanie zbiorowe, działalność biurowa i administracyjna, projektowanie i praca twórcza, usługi rzemieślnicze o ogrodnicze,
 - c) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m, z wyjątkiem budynków gospodarczych i garaży, dla których obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy – 5 m,
 - b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków – 3,
 - c) forma dachów: dla zabudowy mieszkaniowej dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20° - 45° , dla garaży i budynków gospodarczych – jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45° ,
 - d) maksymalna intensywność zabudowy – 0,7,
 - e) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25%,
 - g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70% powierzchni działki budowlanej,
 - h) maksymalna powierzchnia sprzedaży do obiektów handlowych - 400 m²,
 - i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 750 m².

źródło: <https://mpzp.igeomap.pl/doc/legionowo/nieporet/044.pdf>

2.3. OPIS NIERUCHOMOŚCI ORAZ LOKALIZACJA

Gmina Nieporęt leży w centralnej Polsce, w województwie mazowieckim, w powiecie legionowskim. Jest położona na północny wschód od Warszawy i bezpośrednio z nią sąsiaduje od strony północnej i wschodniej. Można dokładniej określić jej położenie, wymieniając sąsiednie gminy:

Od zachodu: Gmina Jabłonna,

Od północy: Gmina Serock,

Od wschodu: Miasto Ząbki (powiat wołomiński) oraz Gmina Radzymin (powiat wołomiński),

Od południa: Miasto Marki (powiat wołomiński) oraz Miasto Warszawa (dzielnica Białołęka).

Gmina charakteryzuje się dogodnym położeniem komunikacyjnym. Przez jej teren przebiegają ważne drogi wojewódzkie i lokalne, zapewniające połączenie z Warszawą i innymi okolicznymi miejscowościami. Bliskość stolicy sprawia, że wielu mieszkańców gminy jest z nią związanych zawodowo i społecznie.

Gmina Nieporęt ma charakter podmiejski i mieszany. Można w niej wyróżnić zarówno obszary zabudowy mieszkaniowej (domy jednorodzinne, zabudowa szeregowa i wielorodzinna), jak i tereny o charakterze wiejskim oraz rekreacyjnym.

Jeziro Zegrzyńskie: to niewątpliwie jeden z najważniejszych elementów charakterystyki gminy. Znaczna część linii brzegowej Jeziora Zegrzyńskiego znajduje się w granicach gminy Nieporęt. Jezioro stanowi popularne miejsce rekreacji i wypoczynku dla mieszkańców gminy i okolic, oferując możliwości uprawiania sportów wodnych, wędkarstwa i plażowania.

Walory przyrodnicze: oprócz Jeziora Zegrzyńskiego, gmina posiada liczne tereny zielone, lasy i łąki, które sprzyjają aktywnemu wypoczynkowi na świeżym powietrzu.

Dobra infrastruktura: gmina Nieporęt dynamicznie się rozwija i posiada dobrze rozwiniętą infrastrukturę komunalną, w tym sieć wodno-kanalizacyjną, energetyczną i gazową.

Komunikacja: bliskość Warszawy i dobre połączenia komunikacyjne (drogowe i autobusowe) sprawiają, że gmina jest atrakcyjnym miejscem do zamieszkania dla osób pracujących w stolicy.

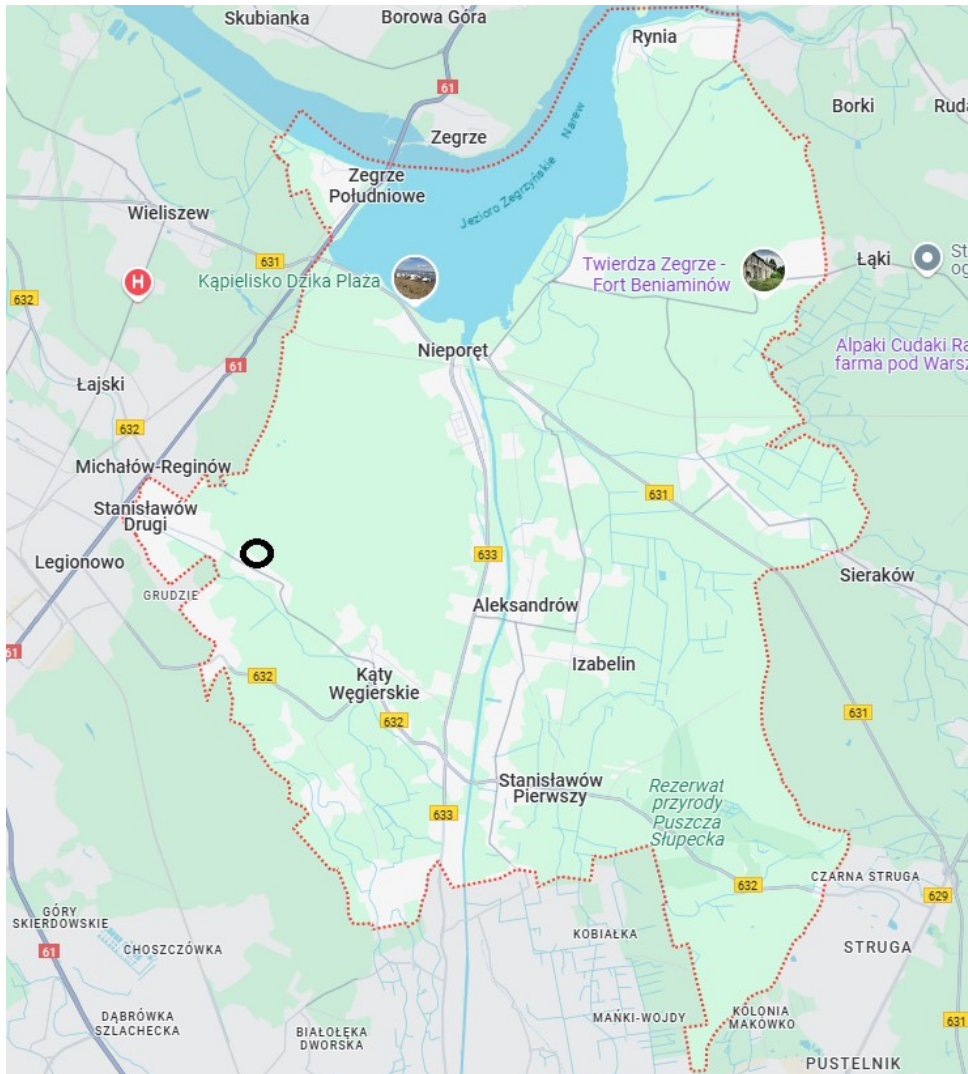
Zabudowa mieszkaniowa: w ostatnich latach obserwuje się intensywny rozwój budownictwa mieszkaniowego, zarówno jednorodzinnego, jak i wielorodzinnego.

Działalność gospodarcza: na terenie gminy funkcjonują różne przedsiębiorstwa, głównie z sektora usług, handlu i drobnej produkcji. Bliskość Warszawy stwarza możliwości rozwoju dla lokalnej przedsiębiorczości.

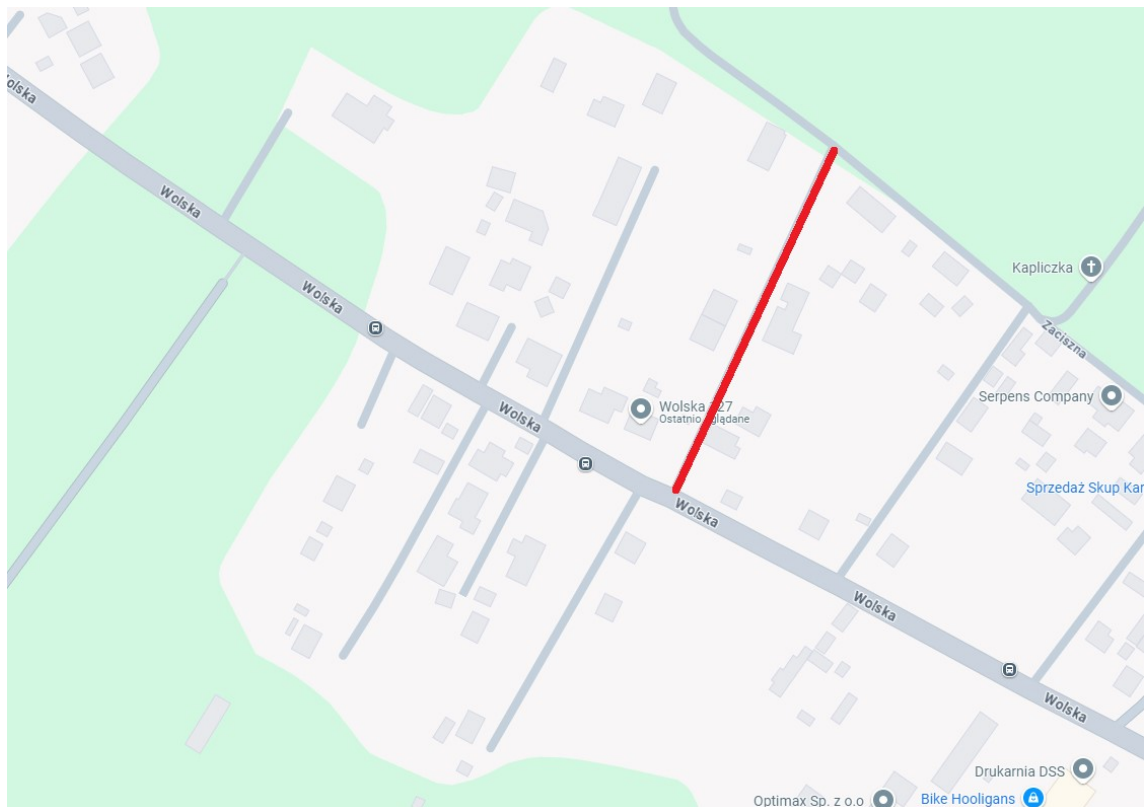
Miejscowości: do ważniejszych miejscowości w gminie należą m.in. Nieporęt (siedziba gminy), Białobrzegi, Stanisławów Pierwszy, Stanisławów Drugi, Wola Aleksandra, Rembelszczyzna.

Atrakcje turystyczne i rekreacyjne: oprócz Jeziora Zegrzyńskiego, warto wymienić liczne ścieżki rowerowe i piesze, tereny rekreacyjne nad jeziorem, a także zabytki i miejsca historyczne.

Gmina Nieporęt to dynamicznie rozwijająca się gmina podmiejska z dużym potencjałem rekreacyjnym dzięki bliskości Jeziora Zegrzyńskiego i terenów zielonych. Jej dogodne położenie w sąsiedztwie Warszawy sprawia, że jest atrakcyjnym miejscem do życia i wypoczynku.



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



źródło: <https://www.google.pl/maps>

Usługi: na terenie wsi można znaleźć drobne punkty usługowe i sklepy spożywcze, zaspokajające podstawowe potrzeby mieszkańców. Większe zakupy i usługi są dostępne w pobliskim Nieporęcie.

Edukacja: dzieci i młodzież z Woli Aleksandry uczęszczają do szkół i przedszkoli znajdujących się w Nieporęcie i okolicznych miejscowościach.

Rekreacja: bliskość Jeziora Zegrzyńskiego stwarza możliwości aktywnego wypoczynku, takie jak spacer, wycieczki rowerowe, a w sezonie letnim także sporty wodne i plażowanie. Okoliczne lasy również zachęcają do rekreacji na świeżym powietrzu.

Społeczność: Wola Aleksandra tworzy lokalną społeczność, choć w związku z napływem nowych mieszkańców, jej charakter może ulegać zmianom. Organizowane są lokalne inicjatywy i wydarzenia integrujące mieszkańców.

Wola Aleksandra to urokliwa wieś w gminie Nieporęt, łącząca spokojny charakter podmiejskiej miejscowości z bliskością natury i Jeziora Zegrzyńskiego. Stanowi atrakcyjne miejsce do zamieszkania dla osób ceniących ciszę i kontakt z przyrodą, jednocześnie mających łatwy dostęp do infrastruktury i usług w pobliskim Nieporęcie oraz do Warszawy. Jest to miejsce, gdzie tradycyjna wiejska atmosfera stopniowo łączy się z nowoczesnym stylem życia nowych mieszkańców.



źródło: <https://nieporet.e-mapa.net>

Szacowane nieruchomości położone są pomiędzy ul. Wolską (droga powiatowa łącząca drogę wojewódzka nr 632 z drogą krajową nr 61) a ul. Zaciszną (drogą gminną o nawierzchni gruntowej biegnącą wzdłuż linii lasu).

Działki to pasy gruntu o szerokości ok. 5 m leżące jedna za drugą. Przy ul. Wolskiej znajduje się działka nr 24/4; przy ul. Zacisznej – działka nr 24/12. Obie działki stanowią część wewnętrznej drogi dojazdowej do posesji mieszkalnych.

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 niezabudowanej 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 nieruchomości gruntowych), 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 niezabudowanych 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 gruntowych,
 - obszar rynku: obręby Wola Aleksandra, Stanisławów Drugi, Kąty Węgierskie;

- 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 niezabudowanych.
- 3. Określono liczbę i wagi cech rynkowych na podstawie bazy danych cenowych z rynku lokalnego.

Przyjęto założenie, iż wartość rynkowa szacowanych 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 wyceniane nieruchomości posiadają cechy rynkowe korzystniejsze od cech działki o cenie maksymalnej, lub gorsze od cech działki o cenie minimalnej, należy stosować metodę ekstrapolacji.
4. Opisano wyceniane nieruchomości 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 ($C_{\acute{s}r}$) z bazy danych cenowych oraz zakresu sumy czynników korygujących:

$$\frac{C_{min}}{C_{\acute{s}r}} \leq u_i \leq \frac{C_{max}}{C_{\acute{s}r}}$$

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:

$$waga_i \times \left(\frac{C_{min}}{C_{\acute{s}r}}\right) \leq u_i \leq waga_i \times \left(\frac{C_{max}}{C_{\acute{s}r}}\right)$$

8. Określono jednostkową wartość rynkową wg wzoru:

$$W_x = C_{\acute{s}r} \times \sum_{i=1}^n u_i \times K$$

gdzie:

W_x – wartość rynkowa 1 m² powierzchni działki,

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

$C_{\acute{s}r}$ – średnia cena transakcyjna 1 m² powierzchni gruntu,

n – liczba współczynników odpowiadająca określonej wcześniej liczbie cech rynkowych nieruchomości 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 niezabudowanych 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:

$$W_X = C_{\dot{s}r} \times \sum_{i=1}^n u_i \times K$$

otrzymamy:

$$C_{min} \leq C_{\dot{s}r} \times \sum_{i=1}^n u_i \leq C_{max}$$

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

$$\frac{C_{min}}{C_{\dot{s}r}} \leq \sum_{i=1}^n u_i \leq \frac{C_{max}}{C_{\dot{s}r}}$$

Ostateczna wartość prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej obliczona zostanie wg wzoru:

$$W_{CN} = W_X \times P$$

gdzie:

W_X - wartość rynkowa 1 m² powierzchni działki,

P - powierzchnia działek (425 m² i 471 m²).

Działki nr 24/4 i 24/12 są gruntem wydzielonym na wewnętrzną drogę dojazdową. W ewidencji gruntów stanowią w całości użytek dr. Określając wartość tej działki zastosowanie ma przepis §49 ust. 3 pkt. 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości, który ma brzmienie: *wartość działek gruntu wydzielonych pod nowe drogi publiczne albo pod poszerzenie dróg istniejących stanowi iloczyn wartości 1 m² gruntów, z których wydzielono te działki gruntu, i ich powierzchni,*

6. Przepisy ust. 1-4 stosuje się odpowiednio przy określaniu wartości nieruchomości przeznaczonych, wydzielonych, nabywanych, zajętych lub przejętych pod drogi, a w szczególności:

5) przy określaniu wartości nieruchomości wydzielonych lub zajętych pod drogi wewnętrzne.

4. WYCENA NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ

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 gruntowych na wolnym rynku. Analizie poddano obszar gm. Nieporęt a w szczególności obręby: Wola Aleksandra, Stanisławów Drugi Kąty Węgierskie. Analizie poddano transakcje dokonane na przestrzeni lat 2024-2025, które dotyczą niezabudowanych działek o charakterze budowlanym (zabudowa mieszkaniowa).

W metodzie korygowania ceny średniej posłużono się wybranymi transakcjami z bazy danych. W celu przeprowadzenia wyceny zgromadzono następujące dane wyjściowe:

- informacje o cenach nieruchomości gruntowych na terenie rynku lokalnego,
- informacje z dostępnej dokumentacji oraz wizji lokalnej dotyczącej lokalizacji, sąsiedztwa, dojazdu oraz innych elementów cenotwórczych.

Rynek działek budowlanych w gminie Nieporęt charakteryzuje się dynamicznym rozwojem i rosnącym zainteresowaniem inwestorów oraz osób poszukujących terenów pod budowę domów jednorodzinnych.

Średnia cena za metr kwadratowy działki budowlanej w gminie Nieporęt wynosi około 362 zł, co stanowi wzrost o 8% w ciągu ostatnich 12 miesięcy. Przeciętna wartość działki to około 1.102.020 zł. W zależności od lokalizacji i standardu działki, ceny mogą się różnić:

Nieporęt: ceny od około 320 zł/m² do 450 zł/m².

Stanisławów Pierwszy: około 139 zł/m².

Józefów: od 395 zł/m² do 410 zł/m².

Rembelszczyzna: około 200 zł/m².

W gminie dostępnych jest około 40 działek na sprzedaż, o średniej powierzchni 5.576 m². W ofercie znajdują się zarówno mniejsze działki o powierzchni około 1.000 m², jak i większe parcele przekraczające 10.000 m². Większość działek jest uzbrojona, z dostępem do mediów takich jak prąd, woda, gaz i kanalizacja. Dojazd do działek zapewniają zarówno drogi asfaltowe, jak i utwardzone.

Gmina Nieporęt cieszy się rosnącym zainteresowaniem ze względu na:

Bliskość Warszawy: dogodny dojazd do stolicy sprawia, że jest to atrakcyjna lokalizacja dla osób pracujących w Warszawie.

Walory przyrodnicze: obecność Zalewu Zegrzyńskiego oraz terenów zielonych przyciąga osoby poszukujące spokojnego miejsca do życia.

Rozwój infrastruktury: inwestycje w infrastrukturę drogową i społeczną zwiększają komfort życia mieszkańców.

Rynek działek budowlanych w gminie Nieporęt rozwija się dynamicznie, oferując różnorodne opcje dla inwestorów i osób prywatnych. Rosnące ceny oraz ograniczona dostępność atrakcyjnych działek sugerują, że jest to dobry moment na rozważenie inwestycji w tym regionie.

Analiza Popytu:

Popyt na działki budowlane w gminie Nieporęt wydaje się być wysoki i stabilny, a nawet wykazuje tendencję wzrostową. Można to powiązać z kilkoma kluczowymi czynnikami:

Atrakcyjna lokalizacja: Gmina Nieporęt cieszy się popularnością ze względu na swoje położenie w bliskim sąsiedztwie Warszawy. Oferuje mieszkańcom spokojniejsze otoczenie i dostęp do terenów rekreacyjnych (m.in. Jezioro Zegrzyńskie, lasy), przy jednoczesnej dobrej komunikacji z stolicą (zarówno drogowej, jak i publicznej). To sprawia, że jest atrakcyjna dla osób pracujących w Warszawie, które poszukują alternatywy dla miejskiego zgiełku.

Rosnąca liczba ludności w aglomeracji warszawskiej: naturalny wzrost liczby ludności w samej Warszawie oraz migracja ludności z innych regionów Polski przyczyniają się do wzrostu zapotrzebowania na tereny pod budownictwo mieszkaniowe w okolicznych gminach, w tym w Nieporęciu.

Preferencje nabywców: coraz więcej osób preferuje domy jednorodzinne z własnym ogrodem zamiast mieszkań w blokach, zwłaszcza po doświadczeniach związanych z pandemią. Nieporęt oferuje wiele możliwości realizacji takich preferencji.

Inwestycje infrastrukturalne: planowane i realizowane inwestycje infrastrukturalne w gminie i jej okolicach (np. rozbudowa dróg, komunikacji publicznej) dodatkowo zwiększają atrakcyjność tego regionu dla potencjalnych inwestorów i mieszkańców.

Dostępność usług i infrastruktury: Nieporęt posiada dobrze rozwiniętą infrastrukturę społeczną (szkoły, przedszkola, placówki zdrowia) i handlowo-usługową, co jest istotnym czynnikiem przy wyborze miejsca zamieszkania.

Analiza Podaży:

Podaż działek budowlanych w gminie Nieporęt jest ograniczona i może nie w pełni zaspokajać istniejący popyt. Wynika to z kilku przyczyn:

Ograniczona ilość terenów pod zabudowę: Gmina Nieporęt, pomimo swojej rozległości, posiada obszary chronione (np. w pobliżu Jeziora Zegrzyńskiego) oraz tereny rolnicze, co ogranicza dostępność gruntów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe.

Procesy planistyczne: uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego może być czasochłonne i skomplikowane, co spowalnia wprowadzanie nowych działek na rynek.

Fragmentacja gruntów: często działki oferowane na sprzedaż są mniejsze lub mają mniej regularne kształty, co może ograniczać ich atrakcyjność dla niektórych inwestorów. Większe, atrakcyjne parcele mogą być rzadziej dostępne.

Spekulacje gruntami: część właścicieli może wstrzymywać się ze sprzedażą gruntów w oczekiwaniu na dalszy wzrost cen, co dodatkowo ogranicza bieżącą podaż.

Charakterystyka Rynku Działek Budowlanych w Gminie Nieporęt:

Rynek sprzedawcy: ze względu na wysoki popyt i ograniczoną podaż, rynek działek budowlanych w gminie Nieporęt można określić jako rynek sprzedawcy. Oznacza to, że to sprzedający mają większą siłę negocjacyjną, a ceny działek utrzymują się na stosunkowo wysokim poziomie i mogą wykazywać tendencję wzrostową.

Zróżnicowanie cen: ceny działek budowlanych w Nieporęciu są zróżnicowane i zależą od wielu czynników, takich jak:

Lokalizacja: działki położone bliżej Warszawy, z lepszym dojazdem do centrum, w atrakcyjnych częściach gminy (np. z widokiem na jezioro, w pobliżu lasu) osiągają wyższe ceny.

Powierzchnia i kształt: większe i bardziej regularne działki są zazwyczaj droższe.

Dostęp do infrastruktury: działki z dostępem do mediów (prąd, woda, kanalizacja, gaz) są bardziej wartościowe.

Warunki zabudowy/MPZP: działki z gotowymi warunkami zabudowy lub objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, który dopuszcza intensywną zabudowę, są droższe.

Otoczenie: bliskość szkół, przedszkoli, sklepów, komunikacji publicznej podnosi wartość działki.

Aktywność deweloperów: gmina Nieporęt jest również obszarem zainteresowania deweloperów, którzy poszukują większych terenów pod budowę osiedli domów jednorodzinnych lub bliźniaków. To dodatkowo wpływa na popyt i ceny gruntów.

Wzrost zainteresowania terenami rekreacyjnymi: działki położone w pobliżu Jeziora Zegrzyńskiego lub terenów leśnych cieszą się szczególnym zainteresowaniem, zarówno ze strony osób poszukujących miejsca do zamieszkania, jak i inwestorów zainteresowanych budową domków letniskowych lub pensjonatów.

Potencjał inwestycyjny: inwestycja w działkę budowlaną w gminie Nieporęt może być postrzegana jako atrakcyjna ze względu na potencjał wzrostu wartości nieruchomości w przyszłości, związany z dalszym rozwojem aglomeracji warszawskiej i atrakcyjnością samej gminy.

Rynek działek budowlanych w gminie Nieporęt charakteryzuje się wysokim i stabilnym popytem, wynikającym z atrakcyjnej lokalizacji, rosnącej liczby ludności i preferencji nabywców. Jednocześnie podaż jest ograniczona ze względu na uwarunkowania przestrzenne i procesy planistyczne. W rezultacie mamy do czynienia z rynkiem sprzedawcy, gdzie ceny działek utrzymują się na wysokim poziomie i są zróżnicowane w zależności od wielu czynników. Gmina Nieporęt pozostaje atrakcyjnym miejscem zarówno dla osób prywatnych planujących budowę domu, jak i dla deweloperów oraz inwestorów.

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 gruntowych 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 oraz komunikacyjnych (na tle powiatu):
 - (a) bardzo atrakcyjna
 - (b) atrakcyjna
 - (c) peryferyjna
2. Uzbrojenie działki – dostępność urządzeń infrastruktury technicznej z sieci miejskiej
 - (a) pełne
 - (b) niepełne
 - (c) brak
3. Stan zagospodarowania – cecha uwzględniająca istnienie lub stan ogrodzenia, ewentualnie wartościowych nasadzeń
 - (a) dobry
 - (b) słaby
4. Sąsiedztwo – warunki otoczenia mające wpływ na wartość:
 - (a) bardzo korzystne
 - (b) korzystne
 - (c) niekorzystne
5. Dojazd bezpośredni –
 - (a) bardzo dobry – droga utwardzona
 - (b) dobry – droga gruntowa

4.3. OPIS WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI POD KĄTEM CECH RYNKOWYCH

1. Lokalizacja, atrakcyjna – nieruchomość położona w zachodniej części Gminy, przy drodze powiatowej. W pobliżu brak istotnych punktów handlowych.
2. Uzbrojenie działki, pełne – przy działkach znajdują się wszystkie dostępne linie infrastruktury technicznej.
3. Stan zagospodarowania, słaby – działki jedynie częściowo utwardzone. Na ich obszarze znajdują się ogrodzenia posesji.
4. Sąsiedztwo, bardzo korzystne – brak jest zewnętrznych uciążliwości. Najbliższe otoczenie to zabudowa mieszkaniowa i tereny zalesione.
5. Dojazd bezpośredni, bardzo dobry – bezpośredni dojazd zapewniony jest drogą gminną utwardzoną.

4.4. WYKAZ TRANSAKCJI PRZYJĘTYCH DLA OKREŚLENIA CENY ŚREDNIEJ

Tabela 1

L.p.	Data transakcji	Nr aktu notarialnego Rep. A Nr	Obręb	Powierzchnia działki (m ²)	Cena transakcyjna (zł)	Cena transakcyjna za 1 m ² powierzchni (zł)
1.	22.01.2024	388/24	Kąty Węgierskie	1.968	380.000	193,09
2.	08.02.2024	608/24	Kąty Węgierskie	1.109	369.000	332,73
3.	08.03.2024	823/24	Kąty Węgierskie	1.000	208.000	208,00
4.	13.03.2024	1437/24	Kąty Węgierskie	824	300.000	364,08
5.	27.03.2024	2175/24	Kąty Węgierskie	2.619	590.000	225,28
6.	05.04.2024	8203/24	Kąty Węgierskie	2.451	590.400	240,88
7.	08.04.2024	1230/24	Kąty Węgierskie	978	225.000	230,06
8.	09.04.2024	2186/24	Wola Aleksandra	1.297	420.000	323,82
9.	05.06.2024	3747/24	Kąty Węgierskie	1.694	570.000	336,48
10.	13.06.2024	4000/24	Stanisławów Drugi	892	380.000	426,00
11.	22.08.2024	5858/24	Stanisławów Drugi	3.894	460.000	118,13
12.	23.08.2024	3037/24	Kąty Węgierskie	2.800	590.000	210,71
13.	27.08.2024	2052/24	Stanisławów Drugi	3.965	1.000.000	252,21
14.	24.10.2024	4950/24	Wola Aleksandra	924	400.000	432,90
15.	19.12.2024	6316/24	Stanisławów Drugi	2.607	1.400.000	537,02
16.	10.01.2025	126/25	Kąty Węgierskie	1.212	440.000	363,04
17.	14.01.2025	72/25	Kąty Węgierskie	856	200.000	233,64
18.	27.01.2025	206/25	Kąty Węgierskie	1.056	390.000	369,32
19.	03.02.2025	369/25	Kąty Węgierskie	1.968	467.500	237,55
20.	21.02.2025	466/25	Kąty Węgierskie	1.728	450.000	260,42
21.	04.03.2025	1208/25	Kąty Węgierskie	2.404	470.000	195,51

Transakcje skrajne, zaznaczone kolorem szarym, zostały odrzucone.

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

$$C_{\min} = 193,09 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\max} = 432,90 \text{ zł/m}^2$$

Tabela 2

L.p.	Cechy rynkowe	Parametry cech rynkowych nieruchomości z ceną minimalną
1.	Lokalizacja	peryferyjna
2.	Uzbrojenie działki	brak
3.	Stan zagospodarowania	słaby
4.	Sąsiedztwo	niekorzystne
5.	Dojazd bezpośredni	dobry

Tabela 3

L.p.	Cechy rynkowe	Parametry cech rynkowych nieruchomości z ceną maksymalną
1.	Lokalizacja	bardzo atrakcyjna
2.	Uzbrojenie działki	pełne
3.	Stan zagospodarowania	dobry
4.	Sąsiedztwo	bardzo korzystne
5.	Dojazd bezpośredni	bardzo dobry

4.4.1. Obliczenie ceny średniej

$$C_{\text{śr}} = \frac{C_1 + C_2 + \dots + C_{19}}{19}$$

$$C_{\text{śr}} = 286,09 \text{ zł/m}^2$$

Położenie ceny średniej w przedziale:

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

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

$$P_{c\text{ś}} = \frac{286,09 - 193,09}{432,90 - 193,09} = 0,39$$

4.4.2. Określenie zakresu sumy współczynników korygujących

Granica dolna (Gd) =

$$\frac{C_{\text{min}}}{C_{\text{śr}}} = \frac{193,09}{286,09} = 0,67$$

Granica górna (Gg) =

$$\frac{C_{\text{max}}}{C_{\text{śr}}} = \frac{432,90}{286,09} = 1,51$$

4.5. USTALENIE WAG CECH RYNKOWYCH

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

Tabela 4

L.p.	Cechy rynkowe	Procentowy wpływ na wartość działki (wagi cech)
1.	Lokalizacja	30
2.	Uzbrojenie działki	20
3.	Stan zagospodarowania	25
4.	Sąsiedztwo	15
5.	Dojazd bezpośredni	10
	RAZEM	100

4.6. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Tabela 5

L.p.	Cechy rynkowe	Parametry cech rynkowych działki szacowanej
1.	Lokalizacja	atrakcyjna
2.	Uzbrojenie działki	pełne
3.	Stan zagospodarowania	słaby
4.	Sąsiedztwo	bardzo korzystne
5.	Dojazd bezpośredni	bardzo dobry

Tabela 6

L.p.	Cechy rynkowe	Waga współczynnika (%)	Zakres współczynników korygujących	Wartość współczynnika (u_i)
1.	Lokalizacja	30	0,201 – 0,453	0,299
2.	Uzbrojenie działki	20	0,134 – 0,302	0,302
3.	Stan zagospodarowania	25	0,1675 – 0,3775	0,1675
4.	Sąsiedztwo	15	0,1005 – 0,2265	0,2265
5.	Dojazd bezpośredni	10	0,067 – 0,151	0,151
	RAZEM	100	0,67 – 1,51	1,146

$$*0,453 - 0,201 = 0,252$$

$$0,252 \times 0,39 = 0,098$$

$$0,201 + 0,098 = \mathbf{0,299}$$

Na podstawie powyższej tabeli określono wartość rynkową 1 m² powierzchni działki nr 42/5 (przyjęto dwa współczynniki K = 0,9 ze względu na: funkcję drogową oraz istniejące na działkach ogrodzenia):

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

$$W_D = 286,09 \text{ zł/m}^2 \times 1,146 \times (0,9)^2 = \mathbf{265,56 \text{ zł/m}^2}$$
 powierzchni

Wartość rynkowa udziału 1/36 części w prawie własności nieruchomości gruntowej o nr ewid. działki 24/4 i powierzchni 425 m², uregulowanej w Kw Nr WA1L/00031086/5, wynosi:

$$W_N = 265,56 \text{ zł/m}^2 \times 425 \text{ m}^2 \times 1/36$$

$$W_N = 3.135,08 \text{ zł}$$

Wartość udziału ustalono na poziomie

3.130 zł

słownie: trzy tysiące sto trzydzieści złotych

Wartość rynkowa udziału 1/12 części w prawie własności nieruchomości gruntowej o nr ewid. działki 24/12 i powierzchni 471 m², uregulowanej w Kw Nr WA1L/00031086/5, wynosi:

$$W_N = 265,56 \text{ zł/m}^2 \times 471 \text{ m}^2 \times 1/12$$

$$W_N = 10.423,23 \text{ zł}$$

Wartość udziału ustalono na poziomie

10.420 zł

słownie: dziesięć tysięcy czterysta dwadzieścia złotych

5. WNIOSKI KOŃCOWE

Oszacowane wyżej kwoty są wartościami rynkowymi udziałów 1/36 i 1/12 części w prawie własności nieruchomości gruntowych, rozumianymi jako najbardziej prawdopodobne ceny możliwe do osiągnięcia na wolnym rynku. Ustalone zostały przy wykorzystaniu metody korygowania ceny średniej, na podstawie cen transakcyjnych nieruchomości gruntowych jakie uzyskane zostały w wyniku transakcji wolnorynkowych.

Oszacowane wartości uwzględniają położenie nieruchomości, dojazd, ich zagospodarowanie, możliwości uzbrojenia oraz warunki otoczenia, jak również funkcję drogową.

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*.

Przedmiotowe udziały w nieruchomościach mogą być przeznaczone do sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, zatem nie będą spełnione warunki definicji wartości rynkowej.

W przypadku przedmiotowych udziałów, 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:

udział w działce nr 24/4

$$\text{WRW} = 3.130 \text{ zł} \times 75\% = \mathbf{2.350 \text{ zł}}$$

słownie: dwa tysiące trzysta pięćdziesiąt złotych

udział w działce nr 24/12

$$\text{WRW} = 10.420 \text{ zł} \times 75\% = \mathbf{7.810 \text{ zł}}$$

słownie: siedem tysięcy osiemset dziesięć złotych

OPRACOWAŁ –

7. UWAGI I ZASTRZEŻENIA

- operat zawiera 27 ponumerowanych stron,
- operat sporządzony został wyłącznie dla celu określonego w punkcie 1.5.,
- operat sporządzony został w jednym egzemplarzu z podpisem kwalifikowanym,
- 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;
- odpisy z ksiąg wieczystych wygenerowane ze strony <http://ekw.ms.gov.pl>;
- informacja geodezyjna 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.

Z A E A C Z N I K I

Obwieszczenie postanowienia o ogłoszeniu upadłości

METRYKA OBWIESZCZENIA

Numer obwieszczenia	20250221/00265
Sygnatura postępowania	WA2M/GU/228/2025
Data obwieszczenia	21.02.2025

PODMIOT

Imię	Ewa
Nazwisko	Andrzejewska
Miejsce zamieszkania	Wola Aleksandra, Polska / POLAND
Rodzaj podmiotu	Osoba fizyczna nieprowadząca działalności gospodarczej
PESEL	55120601121
NIP	5241549724

TREŚĆ OBWIESZCZENIA

Sąd Rejonowy dla m.st.Warszawy w Warszawie, XIX Wydział Gospodarczy, ul. Czerniakowska 100a, 00-454 Warszawa, obwieszcza, że postanowieniem z dnia 21 lutego 2025 roku wydanym w sprawie o ogłoszenie upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej, którą jest Ewa Andrzejewska, PESEL 55120601121, sygnatura akt WA2M/GU/228/2025, postanowił:

- ogłosić upadłość dłużnika, którym jest Ewa Andrzejewska, PESEL 55120601121, NIP 5241549724, miejsce zamieszkania: Wola Aleksandra, adres Wolska 127B, 05-119 Wola Aleksandra, jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej;
- wzwać 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: Encyklopedyczna 2A lok. 2, 01-990 Warszawa;
- wzwać 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: Encyklopedyczna 2A lok. 2, 01-990 Warszawa;
- wyznaczyć syndyka, którego funkcję będzie pełnił: Tomasz Szadkowski (numer licencji 1263);
- wskazać, iż niniejsze postępowanie będzie prowadzone w trybie określonym w art. 491¹ ust. 1 Prawa upadłościowego;
- wskazać, że podstawą jurysdykcji sądów polskich jest art. 3 ust.1 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2015 /848 z dnia 20 maja 2015 r. w sprawie postępowania upadłościowego (Dz. U. UE. L. z 2015 r. Nr 141, str. 19 z późn. zm.), a postępowanie ma charakter główny;
- przyznać syndykowi, którego funkcję będzie pełnił: Tomasz Szadkowski (numer licencji 1263) zaliczkę na pokrycie kosztów postępowania w kwocie 3000,00 (trzy tysiące złotych zero groszy) oraz zarządzić jej niezwłoczną wypłatę tymczasowo ze środków Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie na rachunek bankowy syndyka o numerze: 89 1140 2004 0000 3802 7814 3735.

Sygnatura akt w korespondencji dla syndyka: **WA2M/GUp-s/243/2025.**

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

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

Działy ewidencyjne

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu	
Numer działki	24/4		Nr podstawy wpisu	1
Położenie (numer porządkowy / gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	NIEPORĘT, WOLA ALEKSANDRA	
Sposób korzystania	NIERUCHOMOŚĆ NIE ZABUDOWANA			
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę)	/ 00007377 /			

Obszar całej nieruchomości	425,00 M2	Nr podstawy wpisu	1
----------------------------	-----------	-------------------	---

Komentarz do migracji

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

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu			
1	MAPA; 5, /00031085/ (podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./00006402/98/, 1998-12-31, 2001-04-25, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)		

[Powrót](#)

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

BRAK WPISÓW

[Powrót](#)

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	1 /6	---	2
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)	ELŻBIETA JABŁOŃSKA, BOGUSŁAW, KAZIMIERA				
Lp. 2.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	2	1 /6	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA	3
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)	GRZEGORZ FERENZ, STANISŁAW, KRYSZYNA				
Lp. 3.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	2	1 /6	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA	3
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)	ANNA FERENZ, JÓZEF, JADWIGA				
Lp. 4.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	3	1 /6	---	4
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)	ZBIGNIEW OKULUS, IGNACY, MARIANNA				
Lp. 5.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	4	1 /6	---	4
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)	BOŻENA KUBIAK, JANUSZ, MARIA				
Lp. 6.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	7	8 /72	---	6, 12
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	JUSTYNA EDYTA SMÓLSKA, RYSZARD, KRYSZYNA, 77091101121				
Lp. 7.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	9	1 /27	---	11
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	PIOTR SMÓLSKI, TADEUSZ, ALINA, 76092106630				
Lp. 8.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	10	1 /27	---	11
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	PAWEŁ SMÓLSKI, TADEUSZ, ALINA, 76092105158				
Lp. 9.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	11	1 /27	---	11
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	ANNA ELŻBIETA GADOMSKA, TADEUSZ, ALINA, 73071702865				
Lp. 10.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	12	6 /72	WSPÓLNOŚĆ ŁĄCZNA WSPÓLNIKÓW SPÓŁKI CYWILNEJ	15
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	LESZEK ANDRZEJ WIELGOSZ, EDMUND, MARIANNA, 72051712616				
Lp. 11.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	12	6 /72	WSPÓLNOŚĆ ŁĄCZNA WSPÓLNIKÓW SPÓŁKI CYWILNEJ	15
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	SYLWESTER MACIEJ WIELGOSZ, LESZEK, RENATA, 98022407576				
Lp. 12.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	13	2 /72	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA	15
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	SŁAWOMIR ANDRZEJEWSKI, JAN, EWA, 55021400191				
Lp. 13.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	13	2 /72	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA	15
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	EWA MARIA ANDRZEJEWSKA, PIOTR, ZOFIA, 55120601121				

Komentarz do migracji

					Nr podstawy wpisu
--	--	--	--	--	-------------------

Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nieobjętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej

W PODSTAWIE NABYCIA DO NR BIEĄŻCEGO WPISU 1 INSTNIEJE ROZBIĘŻNOŚĆ W ROCZNIKU SPORZĄDZENIA UMOWY SPRZEDAŻY TJ. 18 GRUDNIA 1999R. A NR REPERTORIUM A TJ. 7676/98.

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
2	UMOWA SPRZEDAŻY , 7676/98, 1999-12-18, KRZYSZTOF RUSZKOWSKI, LEGIONOWO; 2-3, /00031085/ (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./00006402/98/, 1998-12-31, 2001-04-25, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
3	UMOWA SPRZEDAŻY , 5749/99, 1999-06-25, KRZYSZTOF RUSZKOWSKI, LEGIONOWO; 2-3, /00031087/ (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./00002572/99/, 1999-06-28, 2001-04-26, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
4	UMOWA SPRZEDAŻY , 9872/99, 1999-10-29, KRZYSZTOF RUSZKOWSKI, LEGIONOWO; 2-3, /00031088/ (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./00005227/99/, 1999-11-04, 2001-04-26, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
6	UMOWA DAROWIZNY , 8017/2017, 2017-07-24, KRZYSZTOF RUSZKOWSKI, LEGIONOWO; 16-20 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1L/00007838/17/001, 2017-07-24 19:05:00, 2017-11-22-10.50.58.596502, NIE, 14-15 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
11	AKT POŚWIADCZENIA DZIEDZICZENIA , 7422/2017, 2017-11-27, RAFAŁ JAKUBASZEK, WARSZAWA; 67-68 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1L/00013344/17/001, 2017-11-29 11:10:00, 2018-02-27-13.43.53.324163, NIE, 64-66 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
12	UMOWA O PODZIAŁ MAJĄTKU WSPÓLNEGO , 5813/2019, 2019-11-14, KAROLINA PEKALA, WARSZAWA; 37-40, WA1L/00050850/1 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./WA1L/00023806/19/001, 2019-11-14 10:48:00, 2020-06-18-13.40.07.075901, NIE, 34, WA1L/00050850/1 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
15	UMOWY SPRZEDAŻY , 2310/2024, 2024-09-27, KATARZYNA JANKOWSKA, LEGIONOWO; 110-123, WA1L/00034599/5 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./WA1L/00014353/24/001, 2024-09-27 16:14:00, 2024-12-03-13.18.44.164457, NIE, 106-108, WA1L/00034599/5 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)

[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 / 4179 / 25 / 1 - 2025-03-17, 11:24:08 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu	10
Numer wpisu	2		
Rodzaj wpisu	OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE		
Treść wpisu	<p>SŁUŻEBNOŚĆ PRZESYŁU USTANOWIONA NA NIERUCHOMOŚCI, STANOWIĄCEJ DZIAŁKĘ O NUMERZE EWIDENCYJNYM 24/4, WYKONYWANA NA CAŁEJ DŁUGOŚCI PRZEDMIOTOWEJ DZIAŁKI OBCIĄŻONEJ, WZDŁUŻ PLANOWANEGO PRZEBIEGU SIECI KANALIZACYJNEJ, POLEGAJĄCA NA:</p> <ul style="list-style-type: none"> - UDOSTĘPNIENIU PRZEDMIOTOWEJ NIERUCHOMOŚCI GMINIE NIEPORĘT, BĘDĄCEJ INWESTOREM, A W SZCZEGÓLNOŚCI PRZEDSIĘBIORSTWU WODOCIĄGOWO-KANALIZACYJNEMU Z CHWILĄ ROZPOCZĘCIA PRZEZ INWESTORA ROBÓT BUDOWLANYCH NA PODSTAWIE POZWOLENIA NA BUDOWĘ, Z ZASTRZEŻENIEM, ŻE POWYŻSZE ZOBOWIĄZANIE DOTYCZY TAKŻE UDOSTĘPNIENIA NIERUCHOMOŚCI UPOWAŻNIONEMU PRZEZ INWESTORA WYKONAWCY ROBÓT BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH Z BUDOWĄ GMINNEJ SIECI KANALIZACYJNEJ ORAZ WSZYSTKIM POZOSTAŁYM UCZESTNIKOM PROCESU INWESTYCYJNEGO STANOWIĄCEGO PRZEDMIOT UMOWY, - UMOŻLIWIENIU INWESTOROWI LUB OSOBOM DZIAŁAJĄCYM NA JEGO ZLECENIE WYKONYWANIA NA TERENIE NIERUCHOMOŚCI CZYNNOŚCI NIEZBĘDNYCH DO PRZYGOTOWANIA INWESTYCJI, W TYM MIĘDZY INNYMI CZYNNOŚCI NIEZBĘDNYCH DO WYKONANIA PROJEKTU SIECI KANALIZACYJNEJ, PRZEPROWADZANIA OGLĘDZIN NIERUCHOMOŚCI, WYTYCZENIA PRZEBIEGU URZĄDZEŃ GMINNEJ SIECI KANALIZACYJNEJ W GRANICACH PRZEDMIOTOWEJ NIERUCHOMOŚCI, - UMOŻLIWIENIU WYKONYWANIA PROJEKTU BUDOWLANEGO, ROBÓT BUDOWLANYCH PRZEZ CZAS KONIECZNY DO ICH PEŁNEJ REALIZACJI - ZGODNIE Z PROJEKTEM BUDOWLANYM I PRZEPISAMI PRAWA BUDOWLANEGO, - NIEZAKŁÓCANIU PROCESU INWESTYCYJNEGO, ZAŚ PO WYBUDOWANIU NA PRZEDMIOTOWEJ NIERUCHOMOŚCI GMINNEJ SIECI KANALIZACYJNEJ: - UDOSTĘPNIENIU PRZEDMIOTOWEJ NIERUCHOMOŚCI INWESTOROWI I OSOBOM DZIAŁAJĄCYM NA ZLECENIE INWESTORA, A TAKŻE NASTĘPCOM PRAWNYM INWESTORA, W CELU WYKONYWANIA CZYNNOŚCI ZWIĄZANYCH Z KONSERWACJĄ, USUWANIEM AWARII ORAZ PRZEGLĄDAMI GMINNEJ SIECI KANALIZACYJNEJ W GRANICACH PRZEDMIOTOWEJ NIERUCHOMOŚCI, - UMOŻLIWIENIU KORZYSTANIA PRZEZ GMINĘ NIEPORĘT - A W SZCZEGÓLNOŚCI PRZEZ PRZEDSIĘBIORSTWO WODOCIĄGOWO-KANALIZACYJNE, KTÓREMU GMINA NIEPORĘT PRZEKAZAŁA LUB PRZEKAŻE DO EKSPLOATACJI SIĘĆ KANALIZACYJNĄ WYBUDOWANĄ NA PRZEDMIOTOWEJ NIERUCHOMOŚCI - Z NIERUCHOMOŚCI OBCIĄŻONEJ ZGODNIE Z PRZEZNACZENIEM TYCH URZĄDZEŃ (URZĄDZEŃ SIECI KANALIZACYJNEJ), A W TYM Z PRAWEM PRZESYŁU ŚCIEKÓW - NA RZECZ GMINY NIEPORĘT - ZGODNIE Z TREŚCIĄ § 2 AKTU NOTARIALNEGO REP. A NR 10138/2017 Z DNIA 25.09.2017 ROKU. 		
Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (Nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	GMINA NIEPORĘT, NIEPORĘT, 013270519	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
10	USTANOWIENIE SŁUŻEBNOŚCI PRZESYŁU , 10138/2017, 2017-09-25, JACEK ZBIGNIEW RUSZKOWSKI, LEGIONOWO; 37-41 <i>(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./WA1L/00010353/17/001, 2017-09-25 21:29:00, 2017-12-08-12.15.56.401000, NIE, 35-36 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>

[Powrót](#)

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

BRAK WPISÓW

[Powrót](#)

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

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

Działy ewidencyjne

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki	24/12		1
Położenie (numer porządkowy / gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1 NIEPORĘT, WOLA ALEKSANDRA	
Sposób korzystania	NIERUCHOMOŚĆ NIEZABUDOWANA		
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę)	/ 00007377 /		

Obszar całej nieruchomości	471,00 M2	Nr podstawy wpisu	1
----------------------------	-----------	-------------------	---

Komentarz do migracji

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

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu			
1	MAPA; 4, /00031088/ (podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./00005226/99/, 1999-11-04, 2001-04-26, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)		

[Powrót](#)

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

BRAK WPISÓW

[Powrót](#)

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	1 /6	2
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)	ZBIGNIEW OKULUS, IGNACY, MARIANNA			
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	2	1 /6	2
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)	BOŻENA KUBIAK, JANUSZ, MARIA			
Lp. 3.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	5	1 /6	5, 13
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	JUSTYNA EDYTA SMÓLSKA, RYSZARD, KRYSZYNA, 77091101121			
Lp. 4.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	6	1 /18	12
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	PIOTR SMÓLSKI, TADEUSZ, ALINA, 76092106630			
Lp. 5.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	7	1 /18	12
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	PAWEŁ SMÓLSKI, TADEUSZ, ALINA, 76092105158			
Lp. 6.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	8	1 /18	12
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	ANNA ELŻBIETA GADOMSKA, TADEUSZ, ALINA, 73071702865			
Lp. 7.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	3	18 /72	4, 16
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	LESZEK ANDRZEJ WIELGOSZ, EDMUND, MARIANNA, 72051712616			
Lp. 8.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	3	18 /72	4, 16
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	SYLWESTER MACIEJ WIELGOSZ, LESZEK, RENATA, 98022407576			
Lp. 9.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	9	6 /72	16
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	SŁAWOMIR ANDRZEJEWSKI, JAN, EWA, 55021400191			
Lp. 10.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	9	6 /72	16
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	EWA MARIA ANDRZEJEWSKA, PIOTR, ZOFIA, 55120601121			

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
2	UMOWA SPRZEDAŻY , 9872/99, 1999-10-29, KRZYSZTOF RUSZKOWSKI, LEGIONOWO; 2-3, /00031088/ (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./00005226/99/, 1999-11-04, 2001-04-26, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
4	UMOWA SPRZEDAŻY , 8080/2004, 2004-11-15, MARIUSZ KMIECIK, LEGIONOWO; 10-12, WA1L/00034599/5 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW.WA1L/00008543/04/001, 2004-11-16 14:45:46, 2005-09-09-09.55.03.280977, NIE, 12, WA1L/00034599/5 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
5	UMOWA DAROWIZNY , 8155/2005, 2005-12-19, MARIUSZ KMIECIK, LEGIONOWO; 13-15, WA1L/00034600/ (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW.WA1L/00009370/05/001, 2005-12-20 10:52:57, 2006-03-23-15.07.46.733103, NIE, 15, /00034600/ (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
12	AKT POŚWIADCZENIA DZIEDZICZENIA , 7422/2017, 2017-11-27, RAFAŁ JAKUBASZEK, WARSZAWA; 67-68, WA1L/00031086/5 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW.WA1L/00013345/17/001, 2017-11-29 11:11:00, 2018-05-04-14.46.53.536536, NIE, 108-110 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
13	UMOWA O PODZIAŁ MAJĄTKU WSPÓLNEGO , 5813/2019, 2019-11-14, KAROLINA PEKALA, WARSZAWA; 37-40, WA1L/00050850/1 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW.WA1L/00023805/19/001, 2019-11-14 10:48:00, 2020-06-18-13.39.12.962938, NIE, 34, WA1L/00050850/1 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
16	UMOWY SPRZEDAŻY , 2310/2024, 2024-09-27, KATARZYNA JANKOWSKA, LEGIONOWO; 110-123, WA1L/00034599/5 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW.WA1L/00014352/24/001, 2024-09-27 16:14:00, 2024-12-03-13.11.58.935405, NIE, 106-108, WA1L/00034599/5 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)

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)

- REP.C. / KOMO / 176642 / 24 - 2024-11-04, 15:05:18
 - 1.1 DZ. KW. / WA1L / 16449 / 24 / 1 - 2024-11-04, 15:45:40 - WYKREŚLENIE WSZCZĘCIA EGZEKUCJI
- REP.C. / KOMO / 176616 / 24 - 2024-11-04, 14:47:25
 - 2.1 DZ. KW. / WA1L / 16442 / 24 / 1 - 2024-11-04, 15:19:50 - WYKREŚLENIE WSZCZĘCIA EGZEKUCJI
- DZ. KW. / WA1L / 4180 / 25 / 1 - 2025-03-17, 11:34:55 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	1		7
Rodzaj wpisu	OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE		
Treść wpisu	NIEODPŁATNA I NA CZAS NIEOZNACZONY SŁUŻEBNOŚĆ PRZESYŁU NA DZIAŁCE NR 24/12 OGRANICZONA DO PASA GRUNTU O SZEROKOŚCI 1 METRA WZDŁUŻ PRZEBIEGU SIECI GAZOWEJ, O TREŚCI ZGODNEJ Z PAR. 2 AKTU NOTARIALNEGO NR REP. A 1007/2009 Z DNIA 2009-02-26, SPORZĄDZONEGO PRZEZ MAGDALENĘ EWĘ PIŁASZEWICZ - NOTARIUSZA W LEGIONOWIE		
Przedmiot wykonywania	DZIAŁKA NR 24/12		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	MAZOWIECKA SPÓŁKA GAZOWNICTWA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE, WARSZAWA, 01719570800000	
Lp. 2.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	2		11
Rodzaj wpisu	OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE		
Treść wpisu	SŁUŻEBNOŚĆ PRZESYŁU USTANOWIONA NA NIERUCHOMOŚCI, STANOWIĄCEJ DZIAŁKĘ O NUMERZE EWIDENCYJNYM 24/12, WYKONYWANA NA CAŁEJ DŁUGOŚCI PRZEDMIOTOWEJ DZIAŁKI OBCIĄŻONEJ, WZDŁUŻ PLANOWANEGO PRZEBIEGU SIECI KANALIZACYJNEJ, POLEGAJĄCA NA: - UDOSTĘPNIENIU PRZEDMIOTOWEJ NIERUCHOMOŚCI GMINIE NIEPORĘT, BĘDĄCEJ INWESTOREM, A W SZCZEGÓLNOŚCI PRZEDSIĘBIORSTWU WODOCIĄGOWO-KANALIZACYJNEMU Z CHWILĄ ROZPOCZĘCIA PRZEZ INWESTORA ROBÓT BUDOWLANYCH NA PODSTAWIE POZWOLENIA NA BUDOWĘ, Z ZASTRZEŻENIEM, ŻE POWYŻSZE ZOBOWIĄZANIE DOTYCZY TAKŻE UDOSTĘPNIENIA NIERUCHOMOŚCI UPOWAŻNIONEMU PRZEZ INWESTORA WYKONAWCY ROBÓT BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH Z BUDOWĄ GMINNEJ SIECI KANALIZACYJNEJ ORAZ WSZYSTKIM POZOSTAŁYM UCZESTNIKOM PROCESU INWESTYCYJNEGO STANOWIĄCEGO PRZEDMIOT UMOWY, - UMOŻLIWIENIU INWESTOROWI LUB OSOBOM DZIAŁAJĄCYM NA JEGO ZLECENIE WYKONYWANIA NA TERENIE NIERUCHOMOŚCI CZYNNOŚCI NIEZBĘDNYCH DO PRZYGOTOWANIA INWESTYCJI, W TYM MIĘDZY INNYMI CZYNNOŚCI NIEZBĘDNYCH DO WYKONANIA PROJEKTU SIECI KANALIZACYJNEJ, PRZEPROWADZANIA OGLĘDZIN NIERUCHOMOŚCI, WYTYCZENIA PRZEBIEGU URZĄDZEŃ GMINNEJ SIECI KANALIZACYJNEJ W GRANICACH PRZEDMIOTOWEJ NIERUCHOMOŚCI, - UMOŻLIWIENIU WYKONYWANIA PROJEKTU BUDOWLANEGO, ROBÓT BUDOWLANYCH PRZEZ CZAS KONIECZNY DO ICH PEŁNEJ REALIZACJI - ZGODNIE Z PROJEKTEM BUDOWLANYM I PRZEPISAMI PRAWA BUDOWLANEGO, - NIEZAKŁÓCANIU PROCESU INWESTYCYJNEGO, ZAŚ PO WYBUDOWANIU NA PRZEDMIOTOWEJ NIERUCHOMOŚCI GMINNEJ SIECI KANALIZACYJNEJ; - UDOSTĘPNIENIU PRZEDMIOTOWEJ NIERUCHOMOŚCI INWESTOROWI I OSOBOM DZIAŁAJĄCYM NA ZLECENIE INWESTORA, A TAKŻE NASTĘPCOM PRAWNYM INWESTORA, W CELU WYKONYWANIA CZYNNOŚCI ZWIĄZANYCH Z KONSERWACJĄ, USUWANIEM AWARII ORAZ PRZEGLĄDAMI GMINNEJ SIECI KANALIZACYJNEJ W GRANICACH PRZEDMIOTOWEJ NIERUCHOMOŚCI, - UMOŻLIWIENIU KORZYSTANIA PRZEZ GMINĘ NIEPORĘT - A W SZCZEGÓLNOŚCI PRZEZ PRZEDSIĘBIORSTWO WODOCIĄGOWO-KANALIZACYJNE, KTÓREMU GMINA NIEPORĘT PRZEKAZAŁA LUB PRZEKAŻE DO EKSPLOATACJI SIEĆ KANALIZACYJNĄ WYBUDOWANĄ NA PRZEDMIOTOWEJ NIERUCHOMOŚCI - Z NIERUCHOMOŚCI OBCIĄŻONEJ ZGODNIE Z PRZEZNACZENIEM TYCH URZĄDZEŃ (URZĄDZEŃ SIECI KANALIZACYJNEJ), A W TYM Z PRAWEM PRZESYŁU ŚCIEKÓW - ZGODNIE Z TREŚCIĄ § 2 AKTU NOTARIALNEGO REP. A NR 10144/2017 Z DNIA 25.09.2017 ROKU.		
Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (Nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	GMINA NIEPORĘT, NIEPORĘT, 013270519	
Lp. 3.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	3		14
Rodzaj wpisu	INNY WPIS		
Treść wpisu	WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z 2/6 CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCEJ UDZIAŁ NALEŻĄCY DO TADEUSZA DĘBOWSKIEGO PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W LEGIONOWIE MARCINA TURSKEGO W SPRAWIE KM 1026/23 PROWADZONEJ Z WNIOSKU WIERZYCIELA PROKURA NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ WIERZYTELNOŚCI FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY (POPRZEDNIO: PROKURA NIESTANDARYZOWANY SEKURITYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY) PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI TADEUSZOWI DĘBOWSKIEMU.		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	PROKURA NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ WIERZYTELNOŚCI FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY, WROCŁAW, 140317429	

Lp. 4.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	4	15
Rodzaj wpisu	INNY WPIS	
Treść wpisu	PRZYŁĄCZENIE SIĘ DO EGZEKUCJI Z 2/6 CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCEJ UDZIAŁ NALEŻĄCY DO TADEUSZA DĘBOWSKIEGO PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W LEGIONOWIE MARCINA TURSKIEGO W SPRAWIE KM 585/24 PROWADZONEJ Z WNIOSKU WIERZCIELI PIOTRA SMÓLSKIEGO ORAZ PAWŁA SMÓLSKIEMU PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI TADEUSZOWI DĘBOWSKIEMU.	
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, PESEL)	Lp. 1.	PAWEŁ SMÓLSKI , 76092105158
	Lp. 2.	PIOTR SMÓLSKI , 76092106630

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
7	OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU OGRANICZONEGO PRAWA RZECZOWEGO - SŁUŻEBNOŚCI PRZESYŁU , 1007/2009, 2009-02-26, MAGDALENA EWA PIŁASZEWICZ, LEGIONOWO; 55-57 <i>(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./WA1L/00002036/09/001, 2009-02-27 10:41:20, 2009-04-17-13.01.27.010936, NIE, 56 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</i>
11	USTANOWIENIE SŁUŻEBNOŚCI PRZESYŁU , 10144/2017, 2017-09-25, JACEK ZBIGNIEW RUSZKOWSKI, LEGIONOWO; 93-97 <i>(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./WA1L/00010352/17/001, 2017-09-25 21:27:00, 2018-01-09-09.18.39.198410, NIE, 91-92 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</i>
14	WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI , KM 1026/23, 2024-04-23, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W LEGIONOWIE MARCIN TURSKI; 120 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./WA1L/00006180/24/001, 2024-04-24 15:17:00, 2024-11-14-16.11.14.894124, NIE, 118 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</i>
15	WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI , KM 585/24, 2024-06-27, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W LEGIONOWIE MARCIN TURSKI; 125 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./WA1L/00009675/24/001, 2024-06-28 12:27:00, 2024-11-15-08.14.28.663431, NIE, 123 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</i>

[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 / 17652 / 24 / 3 - 2024-11-27, 12:52:12 - WYKREŚLENIE HIPOTEKI PRZYMUSOWEJ
2. DZ. KW. / WA1L / 17652 / 24 / 2 - 2024-11-27, 12:51:38 - WYKREŚLENIE HIPOTEKI PRZYMUSOWEJ
3. DZ. KW. / WA1L / 17652 / 24 / 1 - 2024-11-27, 12:51:23 - WYKREŚLENIE HIPOTEKI PRZYMUSOWEJ
4. DZ. KW. / WA1L / 14626 / 24 / 1 - 2024-10-04, 12:59:29 - WPIS HIPOTEKI PRZYMUSOWEJ
5. DZ. KW. / WA1L / 14622 / 24 / 1 - 2024-10-04, 12:55:27 - WPIS HIPOTEKI PRZYMUSOWEJ

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	1			8, 17
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA KAUCYJNA			
Suma (słownie), waluta	34613,45 (TRZYDZIEŚCI CZTERY TYSIĄCE SZEŚĆSET TRZYNAŚCIE 45/100) ZŁ			
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	3		
	Lp. 2.	9		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚĆ STWIERDZONA DECYZJĄ NR IL/DK/450100/44/S/462/2009 Z DNIA 2009-06-22	
Inne informacje	HIPOTEKA PRZYMUSOWA KAUCYJNA NA ZABEZPIECZENIE SPŁATY NIEOPŁACONYCH PRZEZ TADEUSZA DĘBOWSKIEGO SKŁADEK NA UBEZPIECZENIA SPOŁECZNE			
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	UZUPEŁNIONO POLE 4.4.1.6 W ZW. ZE SPRZEDAŻĄ OBCIĄŻONEGO UDZIAŁU.		
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH II ODDZIAŁ W WARSZAWIE - INSPEKTORAT W LEGIONOWIE, WARSZAWA, 00001775600245		
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	2			9, 17
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA KAUCYJNA			
Suma (słownie), waluta	10161,74 (DZIESIĘĆ TYSIĘCY STO SZEŚĆDZIESIĄT JEDEN 74/100) ZŁ			
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	3		
	Lp. 2.	9		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚĆ STWIERDZONA DECYZJĄ NR IL/DK/450100/44/S/463/2009 Z DNIA 2009-06-22	
Inne informacje	HIPOTEKA PRZYMUSOWA KAUCYJNA NA ZABEZPIECZENIE SPŁATY NIEOPŁACONYCH PRZEZ TADEUSZA DĘBOWSKIEGO SKŁADEK NA UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE			
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	UZUPEŁNIONO POLE 4.4.1.6 W ZW. ZE SPRZEDAŻĄ OBCIĄŻONEGO UDZIAŁU.		
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH II ODDZIAŁ W WARSZAWIE - INSPEKTORAT W LEGIONOWIE, WARSZAWA, 00001775600245		
Lp. 3.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	3			10, 17
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA KAUCYJNA			
Suma (słownie), waluta	2736,09 (DWA TYSIĄCE SIEDZEMSET TRZYDZIEŚCI SZEŚĆ 09/100) ZŁ			
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	3		
	Lp. 2.	9		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚĆ STWIERDZONA DECYZJĄ NR IL/DK/450100/44/S/464/2009 Z DNIA 2009-06-22	
Inne informacje	HIPOTEKA PRZYMUSOWA KAUCYJNA NA ZABEZPIECZENIE SPŁATY NIEOPŁACONYCH PRZEZ TADEUSZA DĘBOWSKIEGO SKŁADEK NA FUNDUSZ PRACY I FUNDUSZ GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH			
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	UZUPEŁNIONO POLE 4.4.1.6 W ZW. ZE SPRZEDAŻĄ OBCIĄŻONEGO UDZIAŁU.		
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH II ODDZIAŁ W WARSZAWIE - INSPEKTORAT W LEGIONOWIE, WARSZAWA, 00001775600245		

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
8	DECYZJA , IL/DK/450100/44/S/462/2009, 2009-06-22, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH II ODDZIAŁ W WARSZAWIE - INSPEKTORAT W LEGIONOWIE; 72 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1L/00011772/09/001, 2009-10-16 12:15:19, 2009-10-23-11.17.45.296994, NIE, 70-71 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
9	DECYZJA , IL/DK/450100/44/S/463/2009, 2009-06-22, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH II ODDZIAŁ W WARSZAWIE - INSPEKTORAT W LEGIONOWIE; 79 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1L/00011773/09/001, 2009-10-16 12:15:49, 2009-10-23-12.42.57.762722, NIE, 77-78 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
10	DECYZJA , IL/DK/450100/44/S/464/2009, 2009-06-22, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH II ODDZIAŁ W WARSZAWIE - INSPEKTORAT W LEGIONOWIE; 85 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1L/00011774/09/001, 2009-10-16 12:16:16, 2009-10-28-11.52.59.049557, NIE, 83-84 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
17	UMOWY SPRZEDAŻY , 2310/2024, 2024-09-27, KATARZYNA JANKOWSKA, LEGIONOWO; 110-123, WA1L/00034599/5 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczyste) DZ. KW./WA1L/00014352/24/002, 2024-09-27 16:14:00, 2024-12-03-13.11.58.935405, TAK, 106-108, WA1L/00034599/5 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)

Województwo : mazowieckie
 Powiat : legionowski
 Jednostka ewidencyjna : NIEPORĘT
 Nazwa obrębu : WOLA ALEKSANDRA
 Numer obrębu : 0015

INFORMACJA O DZIAŁCE

z dnia: 27-04-2025

Jednostka rejestrowa : G.111

Grupa rejestrowa : 7

Nr działki	Położenie działki	Klasoużytki		Pow. działki[ha]
24/4 Id działki : 140803_2.0015.24/4		Oznaczenie dr	Pow. 0,0425	0,0425

Informacja o budynkach:

Nr ewid. bud	Adres	Rodzaj wg KŚT	Kondyg. n / p	Pow. zabud.
24/5;1	WOLSKA 129 05-126 WOLA ALEKSANDRA	Budynki mieszkalne	2 / 0	123
Id. budynku: 140803_2.0015.24/5.1_BUD (jednostka rej.: G.29) Działki: 140803_2.0015.24/4, 140803_2.0015.24/5, 140803_2.0015.24/6				

Województwo : mazowieckie
Powiat : legionowski
Jednostka ewidencyjna : NIEPORĘT
Nazwa obrębu : WOLA ALEKSANDRA
Numer obrębu : 0015

INFORMACJA O DZIAŁCE

z dnia: 27-04-2025

Jednostka rejestrowa : G.108

Grupa rejestrowa : 7

Nr działki	Położenie działki	Klasoużytki		Pow. działki[ha]
24/12		Oznaczenie	Pow.	0,0471
Id działki : 140803_2.0015.24/12		dr	0,0471	



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

stównie: 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

