

OPERAT SZACUNKOWY
NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ O FUNKCJI MIESZKALNEJ NR 8
USYTUOWANEJ W BUDYNKU WIELORODZINNYM
POŁOŻONYM W LEGIONOWIE
PRZY UL. PIASKOWEJ 9B
WARTOŚĆ RYNKOWA
OKREŚLONA W PODEJŚCIU PORÓWNAWCZYM ,
METODĄ KORYGOWANIA CENY ŚREDNIEJ
WEDŁUG STANU RZECZY
I CEN Z DNIA SPORZĄDZENIA WYCENY
WYNOSI: 832.300 PLN

Słownie: osiemset trzydzieści dwa tysiące trzysta złotych
WARTOŚĆ RYNKOWA UDZIAŁU 4/6 CZĘŚCI WYNOSI:
554.867 PLN

Słownie: pięćset pięćdziesiąt cztery tysiące osiemset sześćdziesiąt siedem złotych



NA ZLECENIE;
Syndyka Masy Upadłości Mirosławy Pawlik
SPORZĄDZIŁA:
Rzecznawca Majątkowy Ilona Rymuza

WARSZAWA, PAŹDZIERNIK 2025 R

Wyciąg z operatu szacunkowego	
Rodzaj nieruchomości lub prawa	Nieruchomość lokalowa o funkcji mieszkalnej usytuowana w budynku wielo lokalowym położonym w Legionowie przy ul. Piaskowej 9B m 8
Opis lokalu	Lokal mieszkalny o pow. uż. 94 m ² - 4 pokoje, kuchnia, łazienka , w.c., przedpokój, przynależna piwnica 5,96 m ² oraz udział w nieruchomości wspólnej
Cel wyceny	Wycena dla celów sprzedaży w postępowaniu upadłościowym
Właściciel	Mirosława Pawlik w udziale 4/6 Części, Piotr Pawlik w udziale 1/6 części i Paweł Pawlik w udziale 1/6 części
Podejścia i metody wyceny	Podejście porównawcze metoda korygowania ceny średniej
Data określenia wartości	14.07.2025 r.
Oszacowana wartość rynkowa Nieruchomości lokalowej o funkcji mieszk. Wartość rynkowa udziału 4/6 części	832.300 PLN 554.867 PLN
Sporządziła	Rzecznik Majątkowy Ilona Rymuza upraw. zaw. nr 3078
Data sporządzenia operatu szacunkowego	21.10.2025 r.

I. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY.

Przedmiotem wyceny jest nieruchomości lokalowa tj. prawo własności samodzielnego lokalu mieszkalnego nr 8 usytuowanego w budynku wielo-lokalowym położonym w Legionowie przy ul. Piaskowej 9B udział we współwłasności wszelkich części wspólnych budynku i innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali wynoszący 9996/721690 części oraz taki sam udział w prawie własności gruntu, na którym posadowiony jest budynek.

Dla nieruchomości lokalowej jest prowadzona księga wieczysta przez Sąd Rejonowy w Legionowie , IV Wydział Ksiąg Wieczystych o numerze WA1L/00064460/1.

II. CEL WYCENY.

Celem wyceny jest wyznaczenie wartości rynkowej dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.

III. PODSTAWY FORMALNE I PRAWNE WYCENY.

3.1 Zleceniodawca.

Syndyk Masy Upadłości Mirosław Pawlik.

3.2 Zleceniobiorca.

Rzecznik Majątkowy Ilona Rymuza nr up. 3078 nadane przez Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast.

3.3 Podstawy prawne wyceny.

- ☐ Kodeks Cywilny – ustawa z dnia 23.04.1964 r. (tj. Dz. U. 2022 poz. 1360),
- ☐ Ustawa z dnia 21.08.1997 r o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U . 2023 poz. 344),
- ☐ Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05.09.2023 r w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. 2023 poz. 1832),
- ☐ Ustawa z dnia 6.07.1982 r o księgach wieczystych i hipotece (tj. Dz. U. 2019 poz.2204),
- ☐ Ustawa z dnia 24.06.1994 r o własności lokali (tj. Dz. U 2021 r poz. 1048),
- ☐ Ustawa z dnia 28.02.2003 r prawo upadłościowe i naprawcze (tj. 2025 r poz. 614),

3.4 Źródła danych merytorycznych.

- ☐ Akty notarialne transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości lokalowych podobnych do wycenianego położonych na terenie Legionowa,
- ☐ Plan zagospodarowania przestrzennego,
- ☐ Biura pośrednictwa obrotu nieruchomości,
- ☐ Wizja lokalna przedmiotu wyceny,
- ☐ Wywiad,
- ☐ Własna baza danych.

3.5 Podstawy metodologiczne.

- ❑ Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych W; Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych,
- ❑ Literatura Przedmiotu,

IV. DATY ISTOTNE DLA SPORZĄDZENIA WYCENY.

Wycenę sporządzono według stanu rzeczy oraz cen dzień wyceny. Oględzin nieruchomości dokonano w dniu 14.07.2025 r. Operat szacunkowy sporządzono w dniu 21.10.2025 r.

V. STAN PRZEDMIOTU WYCENY.

5.1 Stan prawny przedmiotu wyceny.

Prawo własności przedmiotowego lokalu mieszkalnego, oraz prawo ułamkowej współwłasności części wspólnych budynku oraz udział w prawie własności gruntu przysługuje zgodnie z treścią księgi wieczystej Mirosławie Pawlik w udziale 4/6 części, Piotrowi Pawlik w udziale 1/6 części oraz Pawłowi Pawlik w udziale 1/6 części. Podstawą nabycia jest akt poświadczenia dziedziczeni sporządzony przez notariusza Monikę Smaga w Kancelarii Notarialnej w Warszawie w dniu 30.07.2014 r za Rep. A Nr. 11313/2014.

Z prawem własności lokalu mieszkalnego związany jest udział wynoszący 996/721690 części w nieruchomości wspólnej w skład , której wchodzi prawo własności gruntu na którym posadowiony jest budynek oraz prawo własności części wspólnych budynku nie służących do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali.

Dla przedmiotowej nieruchomości lokalowej o funkcji mieszkalnej jest prowadzona przez Sąd Rejonowy w Legionowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta za numerem WA1L/00064460/1.

W dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości znajduje się następujące wpisy:

- Inny wpis - wszczęcie egzekucji z 4/6 udziału w nieruchomości stanowiącej udział należący do Mirosławy Pawlik przez komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym w Legionowie Marcina Turskiego w sprawie KM 870/21 prowadzonej z wniosku wierzyciela Mikrokasa SA w restrukturyzacji przeciwko dłużnikowi Mirosławie Pawlik.
- Inny wpis - wszczęcie egzekucji z części nieruchomości stanowiącej udział należący do Mirosławy Pawlik (udział nr 1) przez komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym w Legionowie Łukasza Krystek w sprawie KM 475/21 prowadzonej z wniosku wierzyciela Skuteczne Windykacje M Walencik i Wspólnicy Spółka Jawna z siedzibą w Lublinie.
- Inny wpis- przyłączenie się wierzyciela: VPF III Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty do egzekucji z części nieruchomości stanowiącej udział Mirosławy Pawlik wynoszący 4/6 części w sprawie KM 183/23 (do sprawy KM870/21) prowadzonej przez komornika Sądowego przy sądzie Rejonowym w Legionowie Łukasza Krystek przeciwko dłużnikowi Mirosławie Pawlik.
- Inny wpis- przyłączenie się wierzyciela Wspólnota Mieszkaniowa „Na Piaskach” ul. Piaskowa 9A, 9B,11A,11B do egzekucji z części nieruchomości stanowiącej udział Mirosławy Pawlik wynoszący 4/6 części w sprawie KM 1016/20 (do sprawy KM 870/21) prowadzonej

przez komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Legionowie Łukasza Krystek przeciwko dłużnikowi Mirosławie Pawlik.

- Inny wpis – przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości w sprawie KM 762/23 do sprawy KM 870/21 należącej do dłużnika Mirosława Pawlik (udział nr 1) na podstawie wniosku wierzyciela oraz tytułu wykonawczego: nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym Sąd Rejonowy w Legionowie z dnia 22.02.2023 r , sygn.. akt. I NC 1718/22 zaopatrzonej w klauzulę wykonalności z dnia 05.05.2023. Prokura Niestandaryzowany Fundusz Wierzytelności Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Wrocław.
- Inny wpis – przyłączenie się do egzekucji z 4/6 części nieruchomości stanowiącej udział należący do Mirosławy Pawlik (udział nr 1) kolejnego wierzyciela :Prokura Niestandaryzowany Fundusz Wierzytelności Fundusz Inwestycyjny Zamknięty w sprawie KM 2120/23.
- Inny wpis – przyłączenie się wierzyciela : EOS 1 Niestandaryzowany Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Wierzytelności z siedzibą w Warszawie do egzekucji z części nieruchomości stanowiącej udział Mirosławy Pawlik wynoszący 4/6 części w sprawie KM 1707/23 (do sprawy KM 870/21) prowadzonej przez Komornika Sądowego Przy Sądzie Rejonowym w Legionowie Łukasza Krystek przeciwko dłużnikowi Mirosławie Pawlik.

W dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości znajduje się wpis hipoteki umownej w kwocie 660.000 zł tytułem zabezpieczenia spłaty kredytu udzielonego przez Bank Spółdzielczy w Legionowie.

5.2 Przeznaczenie w planie miejscowym.

Przedmiotowa nieruchomość położona jest na obszarze dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony uchwałą nr XLI/492/2001 z dnia 10.10.2001 r Rady Miasta Legionowa w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Legionowa.

Nieruchomość położona na obszarze o symbolu planistycznym D-1MN1 – teren zabudowy wielorodzinnej.

5.3 Lokalizacja i otoczenie.

Przedmiot wyceny jest usytuowany w budynku wielolokalowym wzniesionym w 2012 r. położonym w Legionowie przy ul. Piaskowej na osiedlu Piaski położonym pomiędzy trakcją kolejową, a ulicą Zegrzyńską w kierunku Zegrza. Otoczenie stanowi zabudowa mieszkalna wielorodzinna .

5.4 Opis przedmiotu wyceny.

Przedmiotowy lokal mieszkalny usytuowany jest na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku wielolokalowego, który został wzniesiony w 2012 r w Legionowie przy ul. Piaskowej. Budynek o 3 kondygnacjach nadziemnych i 1 podziemnej, o dobrym standardzie wykończenia części wspólnych. Przedmiotowy lokal mieszkalny składa się z 4 pokoi , kuchni, łazienki , w.c., przedpokoju, o powierzchni użytkowej 94,00 m² oraz przynależna piwnica o powierzchni 5,96 m².

Mieszkanie wyposażone w instalacje elektryczną, gazową, wodno-kanalizacyjną , CO. Mieszkanie w dobrym standardzie , na podłogach klepka (pokoje, przedpokój), terakota (kuchni i łazience), kuchnia w standardzie podstawowym, łazienka z okładzinami z glazury.

Prawem związanym z prawem własności do przedmiotowego lokalu mieszkalnego jest udział w nieruchomości wspólnej w skład, której wchodzi prawo własności gruntu na którym posadowiony jest budynek oraz prawo własności części budynku oraz urządzeń, które nie służą wyłącznie do

użytku właścicieli lokali. Udział właściciela wycenianego lokalu mieszkalnego nr 8 wynosi 9996/721690 części.

Budynek, w którym usytuowany jest przedmiotowy lokal mieszkalny posiada dostęp do drogi publicznej ulicy Piaskowej.

VI. METODOLOGIA WYCENY.

W celu przeprowadzenia wyceny zebrano szereg informacji dotyczących przedmiotu wyceny jak i rynku lokalnego.

Wyboru podejścia, metody i techniki szacowania zastosowanej do wyceny przedmiotu wyceny dokonano uwzględniając:

- ❑ Postanowienia obowiązujących przepisów prawa regulujących tryb, zasady i metody wyceny nieruchomości,
- ❑ Postanowienia Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych,
- ❑ Dostępne dane rynkowe,

Uzyskano następujące dane wyjściowe pozwalające na przeprowadzenie wyceny:.

- ❑ Informacje o cenach transakcyjnych nieruchomości lokalowych podobnych położonych w Legionowie,
- ❑ Informacje z wizji lokalnej,
- ❑ Informacje o atrybutach rynkowych wpływających na ceny transakcyjne,
- ❑ Informacje o lokalizacji i otoczeniu przedmiotu wyceny.

Na podstawie w/w danych oraz biorąc pod uwagę cel wyceny dokonano szacunku przedmiotu wyceny z zastosowaniem podejść, metod i technik dających **wynik w postaci uzyskania wartości rynkowej tj. podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.**

Podejście porównawcze zastosowane do wyceny przedmiotowej nieruchomości lokalowej polega na określeniu wartości przy założeniu, że jego wartość jest równa cenie jaką uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego, skorygowanej ze względu na cechy różniące te nieruchomości oraz ustalonej z uwzględnieniem zmian poziomu cen na skutek upływu czasu.

Zastosowanie do wyceny podejścia porównawczego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych daje wynik w postaci uzyskania wartości rynkowej.

Przyjęte do porównań nieruchomości lokalowe, które były przedmiotem obrotu są zlokalizowane w niedalekiej odległości od wycenianej i są do niego podobne pod względem prawnym (przedmiotem transakcji było prawo własności do lokalu mieszkalnego oraz udział w prawach do nieruchomości wspólnej i są położone na terenie o podobnych możliwościach inwestycyjnych). Porównaniu podlegały lokale mieszkalne położone w budynkach wielorodzinnych o powierzchni użytkowej podobnej do wycenianego lokalu. Transakcje sprzedaży z rynku wtórnego. Transakcje sprzedaży nieruchomości podobnych odbyły się w bliskiej odległości czasowej od daty wyceny dlatego nie dokonywano standaryzacji cen na moment wyceny.

Ceny transakcyjne obiektów porównawczych oraz ich cechy rynkowe zostały przyjęte jako podstawa sformułowania opinii o wartości rynkowej szacowanej nieruchomości lokalowej.

W podejściu porównawczym do określenia wartości zastosowano metodę korygowania ceny średniej. Przy tej metodzie do porównań przyjmuje się z rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej nieruchomości, nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Przy czym do wartości rynkowej nieruchomości należy dochodzić w drodze korekty ceny średniej nieruchomości

podobnych, współczynnikami korygującymi wartości przypisane poszczególnym cechom tych nieruchomości.

Wartość nieruchomości określa się jako iloczyn ceny średniej i sumy współczynników odzwierciedlających ocenę nieruchomości w aspekcie cech rynkowych. Zakres sumy współczynników korygujących powinien znaleźć się w przedziale:

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

Wypełnienie powyższego założenia zapewni, że wartość rynkowa nieruchomości znajduje się w przedziale pomiędzy C_{min} i C_{max} .

Wartość nieruchomości zostanie zatem określona według wzoru:

$$W_x = C_{\acute{s}r} \times \sum U_i \times K$$

gdzie:

W_x – wartość wycenianej nieruchomości

$C_{\acute{s}r}$ – średnia cena w próbie reprezentatywnej,

U_i – zbiór wartości współczynników korygujących,

K – współczynnik korygujący uwzględniający sytuację, gdy wyceniana nieruchomość wykracza swoimi walorami lub wadami poza zakres cen ujętych w próbie.

6.1 Definicja rodzaju określanej wartości.

Zastosowanie do wyceny podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej daje wynik w postaci uzyskania wartości rynkowej.

Wyceny wartości rynkowej nieruchomości dokonano zgodnie z przepisami prawa, standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych, z uwzględnieniem celu wyceny jakim jest wyznaczenie wartości dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.

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.

VII. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU.

Rynek nieruchomości to ogół warunków, w których odbywa się transfer praw do nieruchomości i są zawierane umowy stwarzające wzajemne prawa i obowiązki połączone z władaniem nieruchomościami. Wśród cech wyróżniających rynek nieruchomości jest jego lokalny charakter. Unikalne cechy nieruchomości takie jak: stałość w miejscu, różnorodność trwałość powodują, że konkurencja w zakresie nieruchomości ma charakter lokalny, silnie związany z danym terenem. Lokalizacja nieruchomości obejmuje elementy fizyczne lokalizacji jak i ekonomicznego położenia.

Dla potrzeb niniejszej wyceny analizie podlegał rynek nieruchomości obejmujący terytorium miasta Legionów.

Na wymienionym rynku zaobserwowano kilkanaście transakcji sprzedaży nieruchomości podobnych. Rynek średnio rozwinięty.

Ilość zebranych informacji o transakcjach sprzedaży prawem własności do lokali mieszkalnych podobnych uzasadnia zastosowanie do wyceny podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej.

Okres monitorowania rynku od stycznia 2024 r do dnia wyceny. Transakcje sprzedaży z rynku wtórnego.

Wśród czynników mających wpływ na wartość przedmiotu wyceny poza obiektywną sytuacją na rynku czyli czynnikami zewnętrznymi mają wpływ cechy rynkowe szacowanego lokalu mieszkalnego.

Najważniejsze cechy rynkowe dla omawianego obszaru to:

- a) Lokalizacja,
- b) Standard budynku,
- c) Standard mieszkania,
- d) Kondygnacja.
- e) Piwnica,

Lokalizacja dla funkcji mieszkaniowej to cecha lokalnego rynku wyróżniająca położenie z dostępem do obiektów użyteczności publicznej (szkoły, przedszkola, służby zdrowia, sklepów itp.), komunikacji zapewniającej sprawne przemieszczanie się w obrębie najbliższego otoczenia jak i dalszego w tym z Centrum Warszawy. Położenie względem dróg dojazdowych w tym z uwzględnieniem ich jakości, rodzaju nawierzchni i ewentualnych trudności lub udogodnień. Uwarunkowania społeczne lokalizacji podwyższające lub obniżające prestiż lokalizacji.

Podział cechy rynkowej : b. dobra, dobra, średnia.

Standard budynku, dotyczy jego cech związanych ze stanem technicznym (wiek, przeprowadzane remonty itp.) jak i rodzajem , jakością oraz estetyką użytych materiałów do jego wykończenia i wyposażenia oraz ich zgodności z aktualnie istniejącymi preferencjami rynkowymi . Technologia budowy oraz kameralność budynku, występowanie windy, garażu wchodzi w zakres tej cechy.

Podział cechy rynkowej : b. dobry, dobry, średni.

Standard mieszkania- to cecha odnosząca się do rodzaju i jakości użytych do wykończenia materiałów (podłogi, wykończenia łazienek, stałe zabudowy) ich estetyki , atrakcyjności wnętrza.

Podział cechy: bardzo dobry, dobry, średni .

Kondygnacja - cecha różnicująca w zależności od położenia na kondygnacji, gdzie parter i ostatnie piętro uważane jest za mniej korzystne. Najbardziej oczekiwanym jest pierwsze piętro.

Podział cechy rynkowej: korzystna, przeciętna, niekorzystna.

Pomieszczenie przynależne(piwnica) - to cecha rynkowa mająca wpływ na wartość ze względu na występowanie pomieszczenia przynależnego takiego jak piwnica.

Podział cechy rynkowej : tak, nie

Na rynku nieruchomości obejmującym obszar terytorialny miasta Legionowo, zanotowano następujące transakcję sprzedaży nieruchomości lokalowych o funkcji mieszkalnej podobnych do nieruchomości wycenianej.

L.p.	Położenie (ulica/miejscowość)	Pow. użytk. (m ²)	Cena (zł)	Cena (zł/m ²)	Data transakcji	Opis
1	2	3	4	5	6	7
1.	Zegrzyńska /Legionowo	84,10	690.000	8204,52	04.03.25	Lokal mieszkalny usytuowany na 2 kond. składający się z 6 izb +udział w nieruchomości wspólnej.
2.	Handlowa/Legionowo	103,00	850.000	8252,43	26.02.25	Lokal mieszkalny usytuowany na 3 kond. składający się z 6 izb +udział w nieruchomości wspólnej,
3.	Partyzantów /Legionowo	99,08	830.000	8377,07	14.02.25	Lokal mieszkalny usytuowany na 1 kond. składający się z 3 izb,+ piwnica +udział w nieruchomości wspólnej , budynek
4.	Gen. B. Roi /Legionowo	93,20	878.200	9422,75	28.10.24	Lokal mieszkalny usytuowany na 2 kond. składający się z 5 izb + piwnica + udział w nieruchomości wspólnej,
5.	Olszankowa /Legionowo	85,35	609.000	7135,33	12.08.24	Lokal mieszkalny usytuowany na 1 kond. składający się z 4 izb + udział w nieruchomości wspólnej ,
6.	Gen. B. Roi /Legionowo	88,00	825.000	9375	10.04.24	Lokal mieszkalny usytuowany na 2 kond. składający się z 5 izb+ piwnica +udział w nieruchomości wspólnej,
7.	Spokojna /Legionowo	88,17	799.000	9062,04	27.02.24	Lokal mieszkalny usytuowany na 1kond. składający się z 4 izb, +udział w nieruchomości wspólnej,
8.	Sosnowa /Legionowo	83,48	830.000	9942,50	21.12.24	Lokal mieszkalny usytuowany na 3 kond. składający się z 4 izb, +udział w nieruchomości wspólnej,
9.	Handlowa /Legionowo	80,44	585.000	7272,50	30.11.23	Lokal mieszkalny usytuowany na 2 kond. składający się z 4 izb +piwnica +udział w nieruchomości wspólnej,

10.	Gen. B. Roi /Legionowo	89,70	800.000	8918,62	25.04.24	Lokal mieszkalny usytuowany na 3 kond. składający się z 5 izb + piwnica +udział w nieruchomości wspólnej,
11.	Husarska /Legionowo	93,93	800.000	8516,98	18.09.25	Lokal mieszkalny usytuowany na 2 kond. składający się z 4 izb +udział w nieruchomości wspólnej,
12.	Herberta /Legionowo	90,78	662.448,48	7297,30	18.11.24	Lokal mieszkalny usytuowany na 5 kond. składający się 4 izb , +udział w nieruchomości wspólnej
13.	Piaskowa /Legionowo	75,50	815.000	10.794,70	17.06.25	Lokal mieszkalny usytuowany na 4 kond. składający się 5 izb , +udział w nieruchomości wspólnej
14.	Piaskowa/Legionowo	72,20	606.408	8399	03.01.25	Lokal mieszkalny usytuowany na 5 kond. składający się 5 izb , +udział w nieruchomości wspólnej
15.	Suwalna /Legionowo	78,42	660.000	8416,22	24.01.24	Lokal mieszkalny usytuowany na 3 kond. składający się 5 izb , +udział w nieruchomości wspólnej

VIII. WYCENA WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI.

Założenia przyjęte do wyceny:

1. Wyceniany lokal mieszkalny usytuowany jest w budynku wielorodzinnym położonym w Legionowie przy ul. Piaskowej 9B, osiedle Piaski zlokalizowane pomiędzy linią kolejową a ulicą Zegrzyńską,
2. Usytuowany jest w budynku wybudowanym w technologii tradycyjnej murowanej w 2012r. Budynek kameralny, w dobrym standardzie części wspólnych.
3. Prawem związanym z prawem własności lokalu mieszkalnego jest udział w prawach do nieruchomości wspólnej.
4. Lokal mieszkalny w dobrym standardzie o powierzchni 94 m² z przynależną piwnicą o powierzchni 5,96 m² usytuowany na 1 kondygnacji budynku wielorodzinnego położonego w Legionowie.

8.1 Określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej o funkcji mieszkalnej według stanu i cen z dnia wyceny.

Na lokalnym rynku miały miejsce w ostatnim czasie transakcje nieruchomościami lokalowymi w tym nieruchomości podobne do wycenianej. Ceny i cechy rynkowe nieruchomości porównawczych mogą stanowić podstawę sformułowania opinii o wartości rynkowej nieruchomości wycenianej, Szczegółowej analizie dla potrzeb niniejszej wyceny podlegało 15 transakcji sprzedaży nieruchomości lokalowymi, z tego do dalszych obliczeń przyjęto 12, które stanowią podstawę dokonania szacunku wartości rynkowej. Mała ilość transakcji sprzedaży nieruchomości podobnych. Podstawowymi czynnikami mającymi wpływ na wartość wycenianej nieruchomości na podstawie badań rynku są: **Lokalizacja, standard budynku, standard mieszkania, położenie na kondygnacji, piwnica.**

Szacunku dokonano w podejściu porównawczym metodą korygowania ceny średniej.

Na podstawie analiz rynków nieruchomości można stwierdzić, że:

- ❑ Cechy rynkowe nieruchomości w niejednakowym stopniu mogą oddziaływać na ceny rynkowe i na wartość rynkową, a więc mają różne wagi,
- ❑ Liczbę cech rynkowych i ich wagi należy określić na podstawie założonego do wyceny rynku lokalnego, a w szczególności na podstawie zebranej wiarygodnej bazy danych obiektów porównawczych,

Ustalono następujący zakres skali atrybutów oceny – cech rynkowych:

L.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy
1.	Lokalizacja	25%
2.	Standard mieszkania	25%
3.	Standard budynku	20%
4.	Kondygnacja	15%
5.	Piwnica	15%
	RAZEM	100%

Do analizy i porównań przyjęto następujące nieruchomości będące przedmiotem obrotu rynkowego położone na terenie lokalnego rynku opisanego wyżej:

L.p.	Położenie (ulica/miejscowość)	Pow. użytk. (m ²)	Cena (zł)	Cena (zł/m ²)	Data transakcji	Opis
1	2	3	4	5	6	7
1.	Zegrzyńska /Legionowo	84,10	690.000	8204,52	04.03.25	Lokal mieszkalny usytuowany na 2 kond. składający się z 6 izb +udział w nieruchomości wspólnej.
2.	Handlowa /Legionowo	103,00	850.000	8252,43	26.02.25	Lokal mieszkalny usytuowany na 3 kond. składający się z 6 izb +udział w nieruchomości wspólnej,
3.	Partyzantów /Legionowo	99,08	830.000	8377,07	14.02.25	Lokal mieszkalny usytuowany na 1 kond. składający się z 3 izb,+ piwnica +udział w nieruchomości wspólnej , budynek
4.	Gen. B. Roi /Legionowo	93,20	878.200	9422,75	28.10.24	Lokal mieszkalny usytuowany na 2 kond. składający się z 5 izb + piwnica + udział w nieruchomości wspólnej,
5.	Olszankowa /Legionowo	85,35	609.000	7135,33	12.08.24	Lokal mieszkalny usytuowany na 1 kond. składający się z 4 izb + udział w nieruchomości wspólnej ,
6.	Gen. B. Roi /Legionowo	88,00	825.000	9375	10.04.24	Lokal mieszkalny usytuowany na 2 kond. składający się z 5 izb+ piwnica +udział w nieruchomości wspólnej,
7.	Spokojna /Legionowo	88,17	799.000	9062,04	27.02.24	Lokal mieszkalny usytuowany na 1kond. składający się z 4 izb, +udział w nieruchomości wspólnej,
8.	Sosnowa /Legionowo	83,48	830.000	9942,50	21.12.24	Lokal mieszkalny usytuowany na 3 kond. składający się z 4 izb, +udział w nieruchomości wspólnej,
9.	Handlowa /Legionowo	80,44	585.000	7272,50	30.11.23	Lokal mieszkalny usytuowany na 2 kond. składający się z 4 izb +piwnica +udział w nieruchomości wspólnej,
10.	Gen. B. Roi /Legionowo	89,70	800.000	8918,62	25.04.24	Lokal mieszkalny usytuowany na 3 kond. składający się z 5 izb + piwnica +udział w nieruchomości wspólnej,
11.	Husarska /Legionowo	93,93	800.000	8516,98	18.09.25	Lokal mieszkalny usytuowany na 2 kond. składający się z 4 izb +udział w nieruchomości wspólnej,

12.	Herberta /Legionowo	90,78	662.448,48	7297,30	18.11.24	Lokal mieszkalny usytuowany na 5 kond. składający się 4 izb , +udział w nieruchomości wspólnej
-----	---------------------	-------	------------	---------	----------	--

Na podstawie danych zawartych w/w tabeli wyprowadzono:

Średnią cenę $C_{\text{śr}} = 8481,42 \text{ zł/m}^2$
 Najniższą cenę w próbie $C_{\text{min}} = 7135,33 \text{ zł/m}^2$
 Najwyższą cenę w próbie $C_{\text{max}} = 9942,50 \text{ zł/m}^2$

Wartości skrajne dla współczynników korygujących wynoszą zatem :

$$\text{dolny } \frac{C_{\text{min}}}{C_{\text{śr}}} = \frac{7135,33}{8481,42} = 0,841 \quad ; \quad \text{górny } \frac{C_{\text{max}}}{C_{\text{śr}}} = \frac{9942,50}{8481,42} = 1,172$$

To oznacza, że $0,841 < \Sigma U_i < 1,172$

Dla ustalonych atrybutów i ich wag, przedział współczynników korygujących przedstawia się następująco :

Nazwa cechy różnicującej	Udział cechy W $\Delta C(\%)$	Zakresy WSP. Korygujących	
Lokalizacja	25	0,210	0,293
Standard mieszkania	25	0,210	0,293
Standard budynku	20	0,168	0,234
Kondygnacja	15	0,126	0,176
Piwnica	15	0,126	0,176
Razem	100%	0,840	1,176

Nie znaleziono podstaw do zastosowania współczynnika korygującego K.

Zgodnie z opisem metodologii wyceny w podejściu porównawczym metodą korygowania ceny średniej, kolejnym krokiem jest obliczenie wartości sumy współczynników korygujących dla nieruchomości wycenianej, uwzględniając jej cechy, zgodnie z przyjętymi w toku wyceny atrybutami i ich wagami.

Nazwa cechy różnicującej	Nieruchomość Wyceniana	Zakres wskaźników korygujących		Wartość wsk. U_i
		min	max	
Lokalizacja	dobra	0,210	0,293	0,265
Standard mieszkania	dobry	0,210	0,293	0,265
Standard budynku	dobry	0,168	0,234	0,212
Kondygnacja	n. korz.	0,126	0,176	0,126
Piwnica	tak	0,126	0,176	0,176
Razem		0,840	1,176	1,044

Wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości lokalowej w odniesieniu do 1 m² lokalu mieszkalnego wynosi:

$$W_x = C_{\text{sr}} \times \sum U_i \times K = 8481,42 \text{ zł/m}^2 \times 1,044 \times 1 = 8854,60 \text{ zł/m}^2$$

Wartość rynkowa nieruchomości lokalowej o funkcji mieszkalnej wraz z prawami związanymi, będącej przedmiotem wyceny, według stanu i cen aktualnych zgodnie z przyjętymi założeniami i metodologią wyceny wynosi:

$$94,00 \text{ m}^2 \times 8854,60 \text{ zł/m}^2 = 832.300 \text{ PLN}$$

Wartość rynkowa udziału 4/6 części wynosi:

$$832.300 \text{ zł} \times 4/6 = 554.867 \text{ zł}$$

IX. WYNIK KOŃCOWY I WNIOSKI.

- ❑ Wartość rynkowa nieruchomości lokalowej o funkcji mieszkalnej będącej przedmiotem wyceny wraz z prawami związanymi, według stanu i cen z dnia wyceny, oszacowana w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej wynosi:

832.300 PLN

słownie: osiemset trzydzieści dwa tysiące trzysta złotych

- ❑ Wartość rynkowa udziału 4/6 części w prawach do nieruchomości lokalowej o funkcji mieszkalnej będącej przedmiotem wyceny wraz z prawami związanymi, według stanu i cen z dnia wyceny, wynosi:

554.867 PLN

słownie: pięćset pięćdziesiąt cztery tysiące osiemset sześćdziesiąt siedem złotych

- ❑ Oszacowana powyżej wartość rynkowa przedmiotu wyceny stanowi jej najbardziej prawdopodobną cenę możliwą do uzyskania na rynku.
- ❑ Oszacowana dokonano zgodnie z przepisami prawa i ze Standardami Zawodowymi Rzeczoznawców Majątkowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.



X. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA.

- ❑ Niniejszy operat nie może być wykorzystywany w innym celu niż w nim określony,
- ❑ Autor nie bierze odpowiedzialności za ukryte i niemożliwe do stwierdzenia podczas oględzin wady techniczne przedmiotu wyceny,
- ❑ Wycenę sporządzono bez dokonywania pomiarów opierając się w tym zakresie na dokumentach zakładając, że są prawdziwe,
- ❑ Wartość rynkowa przedmiotu wyceny nie zawiera obciążeń z nim związanych, w tym podatkowych i innych związanych z wprowadzeniem przedmiotu wyceny do obrotu prawnego.

Klauzula informacyjna RODO.

Na podstawie Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z 27 kwietnia 2016 r w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE :

*Administratorem danych osobowych jest Rzecznictwo Majątkowe Ilona Rymuza
Zamieszczenie danych osobowych w operacie szacunkowym jest wymogiem ustawowym
Dane osobowe są przetwarzane jednorazowo, jedynie w celu sporządzenia operatu szacunkowego z wyceny nieruchomości.*



XI. ZAŁĄCZNIKI.

- ☐ Dokumentacja fotograficzna,
- ☐ Mapa ze wskazaniem lokalizacji.
- ☐ Treść księgi wieczystej.







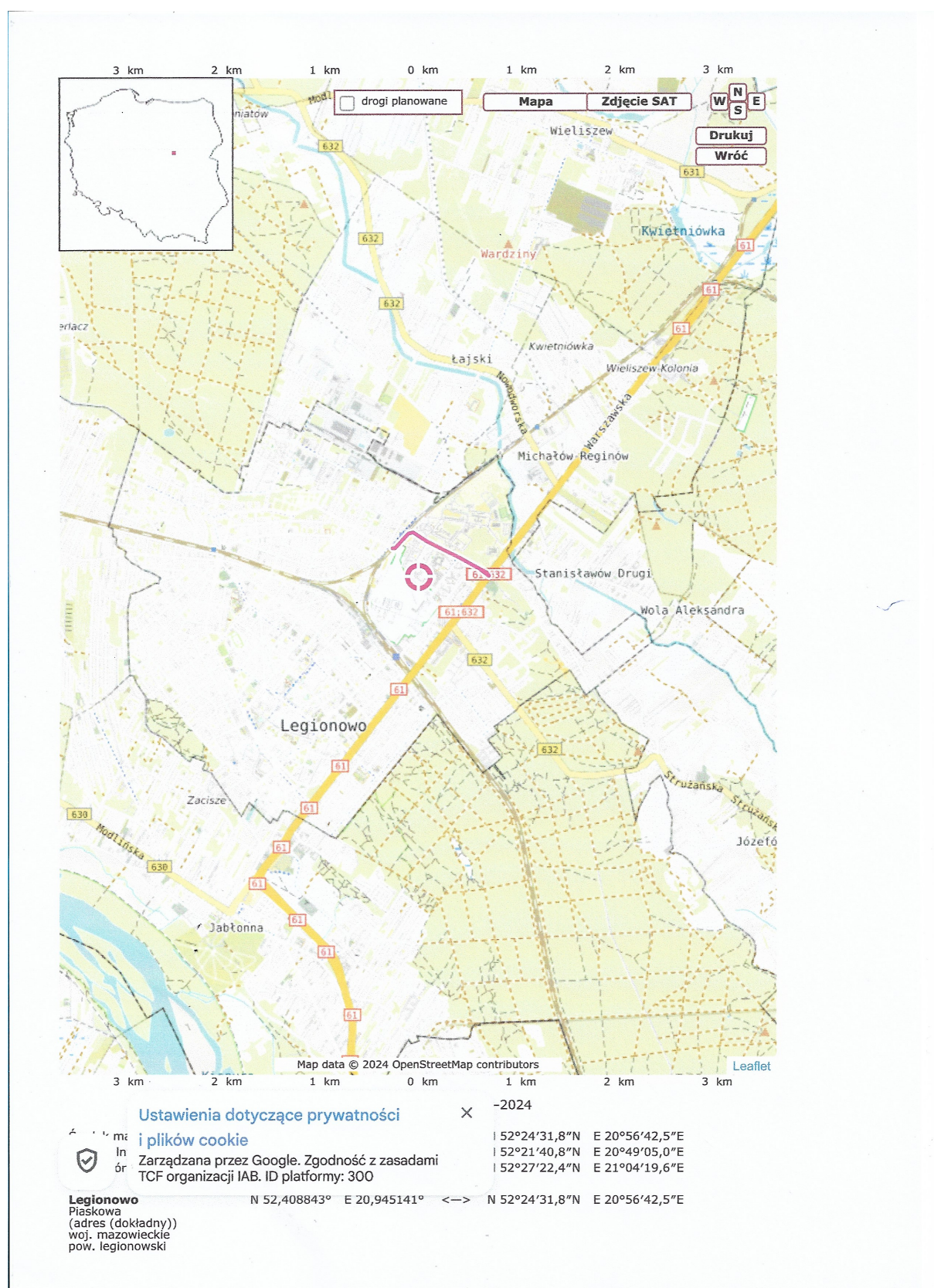












TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR WA1L/00064460/1, STAN Z DNIA 2025-06-26 11:44

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

LOKAŁ STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI				
Numer bieżący nieruchomości				1
				Nr podstawy wpisu 1, 2, 3
Lokal				
				Nr podstawy wpisu 1, 2, 3
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)		Lp. 1.	1	MAZOWIECKIE, LEGIONOWSKI, LEGIONOWO M., LEGIONOWO
Ulica	Numer budynku	Numer lokalu	PIASKOWA	9B 8
Przeznaczenie lokalu		LOKAŁ MIESZKALNY		
Opis lokalu (rodzaj izby - liczba)		POKÓJ - 4, KUCHNIA - 1, ŁAZIENKA - 1, WC - 1, PRZEDPOKÓJ - 1		
Opis pomieszczeń przynależnych (rodzaj pomieszczenia - liczba)		PIWNICA - 1		
Kondygnacja		1,0		
Przyłączenie - numer księgi wieczystej (nieruchomość, z której wyodrębniono lokal)		Lp. 1.	WA1L / 00041782 / 7	
Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość)		TAK		
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych		99,9600 M2		

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	OPIS I MAPA, 2012-11-02, STAROSTA LEGIONOWSKI, LEGIONOWO; 13-14, WA1L/00064445/0 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./WA1L/00009893/12/001, 2012-11-13 12:57:00, 2012-11-27-15.34.33.074750, NIE, 7-8 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
2	WYPIS Z REJESTRU LOKALI, 2012-10-30, STAROSTA LEGIONOWSKI, LEGIONOWO; 20-24, WA1L/00064445/0 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./WA1L/00009893/12/001, 2012-11-13 12:57:00, 2012-11-27-15.34.33.074750, NIE, 7-8 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
3	UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I JEGO SPRZEDAŻY ORAZ OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI, 2012-11-12, NOTARIUSZ - EWA KULBAT, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE; 1-8, WA1L/00064460/1 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./WA1L/00009893/12/001, 2012-11-13 12:57:00, 2012-11-27-15.34.33.074750, NIE, 7-8 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR WA1L/00064460/1, STAN Z DNIA 2025-06-26 11:44

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

LOKAŁ STANOWIĄCY ODREBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ				
Spis praw związanych z własnością				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer prawa	1			4
Rodzaj prawa	UDZIAŁ ZWIĄZANY Z WŁASNOŚCIĄ LOKALU			
Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali	Lp. 1.	9996 / 721690		
Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal	Numer udziału w prawie w księdze, z której wyodrębniono lokal	WA1L / 00041782 / 7	6	
DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU				
Nr podstawy wpisu				
4	UMOWA USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I JEGO SPRZEDAŻY ORAZ OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI, 9802/2012, 2012-11-12, EWA KUŁBAT, WARSZAWA; 1-8, WA1L/00064460/1 <i>(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)</i> DZ. KW./WA1L/00009893/12/001, 2012-11-13 12:57:00, 2012-11-27-15.34.33.074750, NIE, 7-8 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>			

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR WA1L/00064460/1, STAN Z DNIA 2025-06-26 11:45

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

LOKAŁ STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

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	4 /6	---	8, 9
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	MIROŚŁAWA PAWLIK, HENRYK, HALINA, 62010116807				
Lp. 2.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	2	1 /6	---	9
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	PIOTR MAREK PAWLIK, JANUSZ, MIROŚŁAWA, 84012904792				
Lp. 3.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	3	1 /6	---	9
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	PAWEŁ JANUSZ PAWLIK, JANUSZ, MIROŚŁAWA, 85032005232				

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
8	UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I JEGO SPRZEDAŻY ORAZ OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI, 9802/2012, 2012-11-12, EWA KULBAT, WARSZAWA; 1-8, WA1L/00064460/1 (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/00005186/16/002, 2016-05-11 10:26:54, 2016-06-14-12.39.43.642567, NIE, 30-32 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
9	AKT POŚWIADCZENIA DZIEDZICZENIA, 11313/2014, 2014-07-30, MONIKA SMAGA, WARSZAWA; 33-34 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1L/00005186/16/002, 2016-05-11 10:26:54, 2016-06-14-12.39.43.642567, NIE, 30-32 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR WA1L/00064460/1, STAN Z DNIA 2025-06-26 11:45

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

LOKAŁ STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	2			14
Rodzaj wpisu	INNY WPIS			
Treść wpisu	WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z 4/6 CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCEJ UDZIAŁ NALEŻĄCY DO MIROŚŁAWY PAWLIK PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W LEGIONOWIE MARCINA TURSKIEGO W SPRAWIE KM 870/21 PROWADZONEJ Z WNIOSKU WIERZycIELA MIKROKASA SPÓŁKA AKCYJNA W RESTRUKTURYZACJI PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI MIROŚŁAWIE PAWLIK.			
Przedmiot wykonywania	UDZIAŁ NR 1			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1.	MIKROKASA SPÓŁKA AKCYJNA W RESTRUKTURYZACJI, GDYNIA, 220797494, 0000387861		
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	3			15
Rodzaj wpisu	INNY WPIS			
Treść wpisu	WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCEJ UDZIAŁ NALEŻĄCY DO DŁUŻNIKA MIROŚŁAWY PAWLIK (UDZIAŁ NR 1) PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W LEGIONOWIE ŁUKASZA KRYSZEK , W SPRAWIE O SYGN. KM 475/21 NA PODSTAWIE WNIOSKU WIERZycIELA: SKUTECZNE WINDYKACJE M. WALENCIK I WSPÓLNICY SPÓŁKA JAWNA Z SIEDZIBĄ W LUBLINIE.			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	SKUTECZNE WINDYKACJE M. WALENCIK I WSPÓLNICY SPÓŁKA JAWNA, LUBLIN, 365262421		
Lp. 3.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	4			16
Rodzaj wpisu	INNY WPIS			
Treść wpisu	PRZYŁĄCZENIE SIĘ WIERZycIELA: VPF III NIESTANDARYZOWANY SEKURYTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY, DO EGZEKUCJI Z CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCEJ UDZIAŁ MIROŚŁAWY PAWLIK WYNOŚĄCY 4/6 CZĘŚCI W SPRAWIE KM 183/23 (DO SPRAWY KM 870/21) , PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W LEGIONOWIE ŁUKASZA KRYSZEK PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI MIROŚŁAWIE PAWLIK.			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	VPF III NIESTANDARYZOWANY SEKURYTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY, GDAŃSK, 141202556		
Lp. 4.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	5			17
Rodzaj wpisu	INNY WPIS			
Treść wpisu	PRZYŁĄCZENIE SIĘ WIERZycIELA: WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA "NA PIASKACH" UL. PIASKOWA 9A, 9B, 11A, 11B, DO EGZEKUCJI Z CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCEJ UDZIAŁ MIROŚŁAWY PAWLIK WYNOŚĄCY 4/6 CZĘŚCI W SPRAWIE KM 1016/20 (DO SPRAWY KM 870/21) , PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W LEGIONOWIE ŁUKASZA KRYSZEK PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI MIROŚŁAWIE PAWLIK.			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA "NA PIASKACH" UL. PIASKOWA 9A, 9B, 11A, 11B, LEGIONOWO, 146422558		
Lp. 5.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	6			18
Rodzaj wpisu	INNY WPIS			
Treść wpisu	PRZYŁĄCZENIE SIĘ DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 762/23 DO SPRAWY KM 870/21 NALEŻĄCEJ DO DŁUŻNIKA MIROŚŁAWA PAWLIK (UDZIAŁ NR 1) NA PODSTAWIE WNIOSKU WIERZycIELA ORAZ TYTUŁU WYKONAWCZEGO: NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM SĄD REJONOWY W LEGIONOWIE Z DNIA 22-02-2023, SYGNATURA AKT I NC 1718/22 ZAOPATRZONY W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA: 05-05-2023			

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	PROKURA NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ WIERZYTELNOŚCI FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY, WROCŁAW, 140317429	Nr podstawy wpisu
Lp. 6.	---		19
Numer wpisu		7	
Rodzaj wpisu		INNY WPIS	
Treść wpisu		PRZYŁĄCZENIE SIĘ DO EGZEKUCJI Z 4/6 CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCEJ UDZIAŁ NALEŻĄCY DO MIROŚŁAWY PAWLIK (UDZIAŁ NR 1) KOLEJNEGO WIERZYTELNOŚCI FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY W SPRAWIE KM 2120/23.	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	PROKURA NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ WIERZYTELNOŚCI FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY, WROCŁAW, 140317429	Nr podstawy wpisu
Lp. 7.	---		20
Numer wpisu		8	
Rodzaj wpisu		INNY WPIS	
Treść wpisu		PRZYŁĄCZENIE SIĘ WIERZYTELNOŚCI: EOS 1 NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY WIERZYTELNOŚCI Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE DO EGZEKUCJI Z CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCEJ UDZIAŁ MIROŚŁAWY PAWLIK WYNOŚĄCY 4/6 CZĘŚCI, W SPRAWIE KM 1707/23 (DO SPRAWY KM 870/21), PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W LEGIONOWIE ŁUKASZA KRYSTEK PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI MIROŚŁAWIE PAWLIK.	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	EOS 1 NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY WIERZYTELNOŚCI, WARSZAWA, 221596987	

DOKUMENTY BĄDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
14	WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI, KM 870/21, 2021-10-22, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W LEGIONOWIE MARCIN TURSKI; 72 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1L/00017361/21/001, 2021-10-22 13:49:00, 2022-02-17-13.48.40.233738, NIE, 69 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
15	WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU, KM 475/21, 2021-11-19, KOMORNIK PRZY SĄDZIE REJONOWYM W LEGIONOWIE ŁUKASZ KRYSTEK; 77 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1L/00019253/21/001, 2021-11-19 10:17:00, 2022-03-14-13.53.33.159615, NIE, 75 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
16	WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU, KM 183/23, 2023-06-13, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W LEGIONOWIE ŁUKASZ KRYSTEK; 85 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1L/00008223/23/001, 2023-06-13 12:01:00, 2023-11-06-10.06.46.646495, NIE, 83 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
17	WEZWANIE DO ZAPŁATY W EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI, KM 1016/20, 2023-11-17, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W LEGIONOWIE ŁUKASZ KRYSTEK; 93 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1L/00016251/23/002, 2023-11-17 10:39:00, 2024-03-06-11.27.13.646548, NIE, 91 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
18	WEZWANIE DO ZAPŁATY W EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI, KM 762/23, 2024-03-27; 101 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1L/00004719/24/001, 2024-03-27 12:41:00, 2024-10-02-09.50.00.345627, NIE, 99 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
19	WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU, KM 2120/23, 2024-03-27, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W LEGIONOWIE ŁUKASZ KRYSTEK; 107 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1L/00004700/24/001, 2024-03-27 11:05:00, 2024-11-13-10.54.06.582825, NIE, 105 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
20	WEZWANIE DO ZAPŁATY W EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI, KM 1707/23, 2024-07-16, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W LEGIONOWIE ŁUKASZ KRYSTEK; 115 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1L/00010596/24/001, 2024-07-16 15:43:00, 2024-11-21-08.29.40.553924, NIE, 113 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR WA1L/00064460/1, STAN Z DNIA 2025-06-26 11:45

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

LOKAŁ STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ IV - HIPOTEKA				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	2			11, 12
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA			
Suma (słownie), waluta	660000,00 (SZEŚĆSET SZEŚĆDZIESIĄT TYSIĘCY ZŁ)			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	KREDYT - KAPITAŁ, ODSETKI, PROWIZJE I OPŁATY I KOSZTY POSTĘPOWANIA WINDYKACYJNEGO., UMOWA KREDYTU NR 63/KS/16/L Z DNIA 16 SIERPNIA 2016 ROKU.	
Pierwszeństwo	Lp. 1.	WIERZYTELNOŚCI HIPOTECZNEMU PRZYSŁUGUJE ROSZCZENIE O PRZENIESIENIE TEJ HIPOTEKI NA MIEJSCE OPRÓŻNIONE PRZEZ HIPOTEKĘ WPISANĄ POD NUMEREM 1.		
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	BANK SPÓŁDZIELCZY W LEGIONOWIE, LEGIONOWO, 000508543		

DOKUMENTY BĄDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
11	OŚWIADCZENIE BANKU, 2016-08-16, BANK SPÓŁDZIELCZY W LEGIONOWIE Z/S W LEGIONOWIE; 47 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1L/00008732/16/002, 2016-08-16 11:30:26, 2016-09-13-13.36.34.520385, NIE, 43-45 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
12	OŚWIADCZENIE Z PODPISEM NOTARIALNIE POŚWIADCZONYM, 2016-08-16, MIROSLAWA PAWLIK, PIOTR PAWLIK, PAWEŁ PAWLIK; 48-50 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1L/00008732/16/003, 2016-08-16 11:30:26, 2016-09-13-14.15.46.443523, NIE, 43-45 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Powrót