OPERAT SZACUNKOWY
dotyczący
Oszacowania Wartości Rynkowej

Operat został sporządzony na podstawie zlecenia Syndyka masy upadłości Małgorzatę Kardas - Gołębiowską zgodnie z postanowieniem
Sygn. Akt X GU 1854/17 z dnia 9.10.2018 r

Iwona Harbuz - biegły sądowy
WYCENA NIERUCHOMOŚCI
Ul. KARWIŃSKA 32

02-639 Warszawa
tel. 0-22 621 67 23
fax 0-22 621 49 90

e-mail: biuro@wyceny-nieruchomosci.com.pl

Rodzaj nieruchomości	:	**Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu**
Adres nieruchomości	:	**Miejscowość Warszawa** **Dzielnica Śródmieście** **Obręb 5-04-07** **Ul. Tamka 47** **Lokal mieszkalny nr 5**
Autor operatu szacunkowego	:	**Mgr inż. Iwona Harbuz**
Nr uprawnień:	:	**3639**
Miejscowość	:	**Warszawa**
Data sporządzenia operatu	:	**17.12.2018 r.**
Pieczęć i podpis rzeczoznawcy	:	RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY IWONA HARBUZ 04-059 WARSZAWA UPRAWNIENIA NR 3639

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

1.	*Określenie przedmiotu wyceny*	Warszawa Dzielnica: Śródmieście Ul. Tamka 47 Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nr 5. Dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa X Wydział Ksiąg Wieczystych KW nr WA4M/00413458/8. Dla gruntu prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa X Wydział Ksiąg Wieczystych KW nr WA4M/00023269/5. Użytkowanie wieczyste gruntu ustanowione do dnia 14.12.2061 r.
2.	*Rodzaj nieruchomości*	Powierzchnia lokalu wynosi 27,90 m^2. Lokal nr 5 usytuowany jest na III kondygnacji (II piętrze) w budynku wielorodzinnym przy ul. Tamka 47. Lokal składa się z 1 pokoju, kuchni, łazienki i przedpokoju. Lokal na dzień 3.12.2018 r. znajdował się w dobrym standardzie wykończenia .
3.	*Cel wyceny*	Określenie wartości rynkowej (WR) i wartości dla wymuszonej sprzedaży (WdS) spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w celu sprzedaży w ramach postępowania upadłościowego.
4.	*Data określenia wartości*	17.12.2018 r.
5.	*Data sporządzenia operatu*	17.12.2018 r.
6.	*Oszacowana wartość rynkowa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nie obejmująca podatku VAT* *Oszacowana wartość dla wymuszonej sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nie obejmująca podatku VAT*	**244 784 zł.** **Słownie złotych: dwieście czterdzieści cztery tysiące siedemset osiemdziesiąt cztery** **Wartość dla wymuszonej sprzedaży:** **208 067 zł** **Słownie złotych: dwieście osiem tysięcy sześćdziesiąt siedem.**
7.	*Uprawnienia autora operatu*	**Mgr inż. Iwona Harbuz, upr. Nr 3639** **Rzeczoznawca majątkowy**
8.	*Podpis wykonawcy operatu*	RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY IWONA HARBUZ 04-055 WARSZAWA UL. ŚWIĘTOSŁAWSKA I M. 84 TEL. 510-086-293 (3110) UPRAWNIENIA NR 3639

SPIS TREŚCI:

1 OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY 4

1.1. PRZEDMIOT WYCENY 4
1.2. ZAKRES WYCENY 4

2 OKREŚLENIE CELU WYCENY 4

3 OKREŚLENIE PODSTAW OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO 4

3.1. PODSTAWA FORMALNA 4
3.2. PODSTAWY MATERIALNO – PRAWNE 4
3.3. PODSTAWY MERYTORYCZNE WYCENY 5
3.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH 5

4 OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO 5

5 OPIS I OKREŚLENIE STANU CHARAKTRYSTYCZNEGO NIERUCHOMOŚCI 5

5.1. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI 5
5.2. LOKALIZACJA, ELEMENTY SĄSIEDZTWA 13
5.3. OPIS WYCENIANEGO LOKALU 16

6 FUNKCJA NA PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO 17

7 PROCEDURA SZACOWANIA 18

7.1. WARUNKI WYKONANIA WYCENY 18
7.2 RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI 18
7.3 USTALENIE PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY 19

8 ANALIZA DANYCH I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI 20

8.1. ANALIZA TRANSAKCJI SPRZEDAŻY LOKALI MIESZKALNYCH 20

9 OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI 22

10 WYNIK KOŃCOWY 24

10.1 ANALIZA WYNIKÓW 24
10.2 WNIOSKI 25

11 KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE 25

12 WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW 26

1 OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nr 5 o powierzchni użytkowej 27,90 m^2. Mieszkanie jest usytuowane na III kondygnacji (II piętrze) w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Tamka 47 w Warszawie na terenie dzielnicy Śródmieście. Lokal znajduje się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Ordynacka".
Dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr 5 jest prowadzona przez Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa X Wydział Ksiąg Wieczystych KW nr WA4M/00413458/8.
Dla gruntu będącego przedmiotem prawa użytkowania wieczystego oraz budynku prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa X Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta KW nr WA4M/00023269/5. Użytkowanie wieczyste gruntu ustanowione do dnia 14.12.2061 r.

1.2. Zakres wyceny

Zgodnie ze zleceniem oszacowaniu podlega wartość rynkowa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr 5 o powierzchni 27,90 m^2 z uwzględnieniem stanu na dzień wizji lokalnej tj. 3.12.2018 r.

2 OKREŚLENIE CELU WYCENY

Określenie wartości rynkowej (WR) i wartości dla wymuszonej sprzedaży (WdS) spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w celu sprzedaży w ramach postępowania upadłościowego.

3 OKREŚLENIE PODSTAW OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1. Podstawa formalna

Operat został sporządzony na podstawie zlecenia Syndyka masy upadłości Małgorzatę Kardas - Gołębiowską zgodnie z postanowieniem sądu **Sygn. Akt X GU 1854/17 z dnia 9.10.2018 r**.

3.2. Podstawy materialno – prawne

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami ze zmianami (Dz. U. 2018 poz. 1202 z p. zmianami);
2. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109, z dnia 22.09.2004);
3. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 lipca 2011 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego z 2004 i 2005 r. (Dz. U. 2011 Nr 165, poz. 985);
4. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (tj. Dz. U. 2018 poz. 1104 z późniejszymi zmianami);

5. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. 2001 Nr 4 poz. 27) z późniejszymi zmianami (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 845, 1230.)
6. Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1629 ze zm.).

3.3. Podstawy merytoryczne wyceny

- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny

3.4. Źródła danych merytorycznych

- Akt notarialny nr 3763/2018 z dnia 18.09.2009 r.,
- Centralna Baza Danych Ksiąg Wieczystych.
- Informacje o przeznaczeniu nieruchomości w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego;
- Wizja lokalna oraz wywiad terenowy.

4 OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

- Data sporządzenia wyceny: 17.12.2018 r.;
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 03.12.2018 r.;
- Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny 3.12.2018 r.;
- Data dokonania oględzin nieruchomości: 3.12.2018 r.

5 OPIS I OKREŚLENIE STANU CHARAKTRYSTYCZNEGO NIERUCHOMOŚCI

5.1. Stan prawny nieruchomości

Dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr 5 jest prowadzona przez Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa X Wydział Ksiąg Wieczystych KW nr WA4M/00413458/8.
Na podstawie wglądu do księgi wieczystej w dniu 17.12.2018 r. stwierdzono, że w dokumencie tym istnieją następujące zapisy:

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	
Wzmianki *(numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)*	
1.	**DZ. KW. / WA4M / 33970 / 18 / 1 - 2018-10-18, 12:14:41 - SPROSTOWANIE OZNACZENIA / OBSZARU NIERUCHOMOŚCI**

		Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	1	2, 4

Lokal				
				Nr podstawy wpisu
Położenie *(numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość, dzielnica)*	Lp. 1.	1	MAZOWIECKIE, M.ST.WARSZAWA, WARSZAWA, ŚRÓDMIEŚCIE	2, 4
Ulica	Numer budynku	Numer lokalu	**TAMKA**	**47/49**13
Przeznaczenie lokalu			LOKAL MIESZKALNY	

Opis lokalu *(rodzaj izby - liczba)*		POKÓJ - 1, KUCHNIA - 1, ŁAZIENKA - 1, PRZEDPOKÓJ - 1
Kondygnacja		3,0
Nieruchomość, na której usytuowany jest budynek *(numer księgi wieczystej)*	Lp. 1.	WA4M / 00023269/ 5
Odrębność *(lokal stanowi odrębną nieruchomość)*		NIE
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych		**27,9000 M2**

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
2	**ZAŚWIADCZENIE**, 2009-09-17, SPÓŁDZIENIA MIESZKANIOWA "ORDYNACKA", WARSZAWA; 5 *(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)*
	DZ. KW./WA4M/00017225/09/003, 2009-09-18 13:45:00, 2009-12-01-11.43.57.301294, NIE, 2-4, WA4M/00413458/8 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)*
4	**WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW**, 2009-08-27, PREZYDENT MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY, WARSZAWA; 6 *(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)*
	DZ. KW./WA4M/00017225/09/003, 2009-09-18 13:45:00, 2009-12-01-11.43.57.301294, NIE, 2-4, WA4M/00413458/8 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)*

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Opis spółdzielni mieszkaniowej

		Nr podstawy wpisu
Nazwa spółdzielni mieszkaniowej	**SPÓŁDZIENIA MIESZKANIOWA "ORDYNACKA"**	3
Siedziba spółdzielni mieszkaniowej	WARSZAWA	
REGON spółdzielni mieszkaniowej	00141339400000	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
3	**ZAŚWIADCZENIE**, L.DZ. 283/09/2009, 2009-09-17, SPÓŁDZIENIA MIESZKANIOWA "ORDYNACKA" W WARSZAWIE; 5 *(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)*
	DZ. KW./WA4M/00017225/09/003, 2009-09-18 13:45:00, 2009-12-01-11.43.57.301294, NIE, 2-4, WA4M/00413458/8 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)*

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Uprawnieni

Lp. 1.				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie *(numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)*	Lp. 1.	**3**	**1 /1**	---11
Osoba fizyczna *(Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)*			**MAGDALENA EWA PIŁASZEWICZ**, FRANCISZEK, BARBARA, 70060700220	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
11	**UMOWA DAROWIZNY**, 2463/2017, 2017-07-18, KATARZYNA ALICKA TRUSZKOWSKA, PISZ; 126-131, WA4M/00142058/3 *(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./WA4M/00023236/17/001, 2017-07-18 14:31:00, 2017-08-18-09.43.37.716185, NIE, 120-124, WA4M/00142058/3 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)*

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Wzmianki *(numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)*

1.	**DZ. KW. / WA4M / 35176 / 18 / 1 - 2018-10-30, 11:26:05 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI**

BRAK WPISÓW

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	**1**	5, 7, 8
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	**HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA**	
Suma (słownie), waluta	**346 744,26** (TRZYSTA CZTERDZIEŚCI SZEŚĆ TYSIĘCY SIEDEMSET CZTERDZIEŚCI CZTERY 26/100) **ZŁ**	
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność)*	Lp. 1. 1 KREDYT UDZIELONY UMOWĄ NR DK/KR-HIP-12M/16111/09 Z DNIA 10-09-2009 R.	
Termin zapłaty	2039-11-07	
Inne informacje	HIPOTEKA NINIEJSZA ZABEZPIECZAŁA NALEŻNOŚĆ GŁÓWNĄ KREDYTU (KWOTĘ KREDYTU ORAZ ODSETKI WG STAŁEJ STOPY 9,4%); ZGODNIE Z ANEKSEM NR 1 DO W/W UMOWY HIPOTEKA ZWYKŁA ZABEZPIECZA JEDYNIE KWOTĘ KREDYTU	
Rodzaj zmiany	Lp. 1. UJAWNIONO ZMIANY W POLU 4.4.1.13	
	Lp. 2. UJAWNIONO ZMIANY W POLU 4.4.1.2 ORAZ 4.4.1.3	
Wierzyciel hipoteczny		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(nazwa, siedziba, REGON)*	Lp. 1. **NOBLE BANK SPÓŁKA AKCYJNA**, WARSZAWA, 00418410300000	

Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	**2**	6, 7, 9
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	**HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA**	
Suma (słownie), waluta	**242 720,98** (DWIEŚCIE CZTERDZIEŚCI DWA TYSIĄCE SIEDEMSET DWADZIEŚCIA 98/100) **ZŁ**	
Odsetki *(rodzaj, wysokość)*	ZMIENNE, 9,4%	
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność)*	Lp. 1. 1 ODSETKI I KOSZTY BANKU OD KREDYTU	
Termin zapłaty	2039-11-07	
Inne informacje	W ZWIĄZKU Z PODPISANIEM ANEKSU NR 1 HIPOTEKA NINIEJSZA ZABEZPIECZA ODSETKI WG ZMIENNEJ STOPY PROCENTOWEJ, INNE OPŁATY ORAZ NALEŻNOŚCI UBOCZNE OD KREDYTU UDZIELONEGO UMOWĄ NR DK/KR-HIP-12M/16111/09 Z DNIA 10-09-2009 R.	
Rodzaj zmiany	Lp. 1. UJAWNIONO ZMIANY W POLU 4.4.1.13	
	Lp. 2. UJAWNIONO ZMIANY W POLU 4.4.1.2 ORAZ 4.4.1.3	
Wierzyciel hipoteczny		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(nazwa, siedziba, REGON)*	Lp. 1. **NOBLE BANK SPÓŁKA AKCYJNA**, WARSZAWA, 00418410300000	

Lp. 3.	---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	**3**	12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	**HIPOTEKA PRZYMUSOWA**	
Suma (słownie), waluta	**238764,00** (DWIEŚCIE TRZYDZIEŚCI OSIEM TYSIĘCY SIEDEMSET SZEŚĆDZIESIĄT CZTERY) **ZŁ**	
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność)*	Lp. 1. 1 ZALEGŁOŚCI PODATKOWE, W TYM NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA I ODSETKI ZA ZWŁOKĘ OBEJMUJĄCE ZALEGŁOŚCI W PODATKU PPL ZA 12/2016 I VAT ZA 12/2016, 1-8/2017	
Wierzyciel hipoteczny		
Skarb Państwa *(nazwa, siedziba, REGON, rola instytucji)*	Lp. 1. **SKARB PAŃSTWA - NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO WARSZAWA-BIELANY**, WARSZAWA, 012037809, ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr	

podstawy wpisu	
5	**ZAŚWIADCZENIE**, 2009-09-28, NOBLE BANK SPÓŁKA AKCYJNA W WARSZAWIE; 10 *(wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)*
	DZ. KW./WA4M/00018078/09/001, 2009-10-01 10:00:00, 2009-12-01-13.21.10.107398, NIE, 8-9 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)*
6	**ZAŚWIADCZENIE**, 2009-09-28, NOBLE BANK SPÓŁKA AKCYJNA W WARSZAWIE; 10 *(wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)*
	DZ. KW./WA4M/00018078/09/002, 2009-10-01 10:00:00, 2009-12-01-13.21.10.107398, NIE, 8-9 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)*
7	**OŚWIADCZENIE BANKU**, 2009-11-03, NOBLE BANK SA; 28 *(wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)*
	DZ. KW./WA4M/00020860/09/001, 2009-11-09 11:00:00, 2010-01-21-10.29.13.825851, NIE *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)*
8	**OŚWIADCZENIE BANKU**, 2012-03-07, GETIN NOBLE BANK SA Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE; 47 *(wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)*
	DZ. KW./WA4M/00004877/12/001, 2012-03-09 10:00:00, 2012-03-20-12.10.09.833937, NIE, 44-45 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)*
9	**OŚWIADCZENIE BANKU**, 2012-03-07, GETIN NOBLE BANK SA Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE; 47 *(wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)*
	DZ. KW./WA4M/00004877/12/002, 2012-03-09 10:00:00, 2012-03-20-12.10.09.833937, NIE, 44-45 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)*
12	**DALSZY TYTUŁ WYKONAWCZY**, 1432-SEW-2.723.5598.2017, 2017-06-28, NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO WARSZAWA-BIELANY; 79-80 *(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)*
	DZ. KW./WA4M/00042700/17/001, 2017-12-27 14:31:00, 2018-02-08-10.07.36.095541, NIE, 68-70 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)*
13	**DALSZY TYTUŁ WYKONAWCZY**, 1432-SEW-2.723.6367.2017, 2017-07-17, NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO WARSZAWA-BIELANY; 81-82 *(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)*
	DZ. KW./WA4M/00042700/17/001, 2017-12-27 14:31:00, 2018-02-08-10.07.36.095541, NIE, 68-70 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)*
14	**DALSZY TYTUŁ WYKONAWCZY**, 1432-SEW-2.723.9261.2017, 2017-10-10, NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO WARSZAWA-BIELANY; 83-84 *(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)*
	DZ. KW./WA4M/00042700/17/001, 2017-12-27 14:31:00, 2018-02-08-10.07.36.095541, NIE, 68-70 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)*
15	**DALSZY TYTUŁ WYKONAWCZY**, 1432-SEW-2.723.7792.2017, 2017-08-28, NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO WARSZAWA-BIELANY; 85-86 *(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)*
	DZ. KW./WA4M/00042700/17/001, 2017-12-27 14:31:00, 2018-02-08-10.07.36.095541, NIE, 68-70 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)*
16	**DALSZY TYTUŁ WYKONAWCZY**, 1432-SEW-2.723.4470.2017, 2017-06-07, NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO WARSZAWA-BIELANY; 87-88 *(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)*
	DZ. KW./WA4M/00042700/17/001, 2017-12-27 14:31:00, 2018-02-08-10.07.36.095541, NIE, 68-70 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)*
17	**DALSZY TYTUŁ WYKONAWCZY**, 1432-SEW-2.723.3256.2017, 2017-05-04, NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO WARSZAWA-BIELANY; 89-90 *(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)*
	DZ. KW./WA4M/00042700/17/001, 2017-12-27 14:31:00, 2018-02-08-10.07.36.095541, NIE, 68-70 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)*
18	**DALSZY TYTUŁ WYKNAWCZY**, 1432-SEW-2.723.1768.2017, 2017-04-06, NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO WARSZAWA-BIELANY; 91-92 *(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)*
	DZ. KW./WA4M/00042700/17/001, 2017-12-27 14:31:00, 2018-02-08-10.07.36.095541, NIE, 68-70 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)*
19	**DALSZY TYTUŁ WYKONAWCZY**, 1432-SW-2.522.1729.2017, 2017-03-02, NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO WARSZAWA-BIELANY; 93-94 *(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)*
	DZ. KW./WA4M/00042700/17/001, 2017-12-27 14:31:00, 2018-02-08-10.07.36.095541, NIE, 68-70 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)*

Dla gruntu będącego przedmiotem prawa użytkowania wieczystego oraz budynku Sąd Rejonowy X Wydział Ksiąg Wieczystych – WA4W, prowadzi KW nr WA4M/00023269/5. Na podstawie wglądu do księgi wieczystej w dniu 17.12.2018 r. stwierdzono, że w dokumencie tym istnieją następujące zapisy:

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

		Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	7	1

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer działki	**85/2**	1, 8, 10
Identyfikator działki	146510_8.0407.85/2	
Obręb ewidencyjny *(numer)*	50407	
Położenie *(numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość, dzielnica)* Lp. 1.	1 MAZOWIECKIE, POWIAT M. ST. WARSZAWA, M. ST. WARSZAWA, WARSZAWA, ŚRÓDMIEŚCIE	
Ulica	TAMKA 47, 49	
Sposób korzystania	B - TERENY MIESZKANIOWE	
Numer księgi dawnej Lp. 1.	"NIERUCHOMOŚĆ WARSZAWSKA NR HIP 2851"	

		Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	**0,1605 HA**	1

Komentarz do migracji

		Nr podstawy wpisu
Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej	DZIAŁKA W GRANICACH A,B,C,D,E,A.	---
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	7	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	**OPIS I PLAN**; 1 *(podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt)*
	DZ. KW.//00002507/61/, 1961-06-15 00:00:00, 1961-06-16 00:00:00, NIE *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)*
8	**WYPIS I WYRYAS - WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW**, 2007-11-30, PREZYDENT MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY, WARSZAWA; 131 *(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)*
	DZ. KW./WA4M/00021111/08/001, 2008-11-03 11:14:35, 2009-06-15-14.35.19.049985, NIE, 127-130 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
10	**WYPIS Z REJESTRU GERUNTÓW**, 2012-01-10, PREZYDENT MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY, WARSZAWA; 152, WA4M/00023269/5 *(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)*
	DZ. KW./WA4M/00001385/13/001, 2013-01-18 10:00:00, 2013-01-22-14.27.12.989292, NIE *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)*

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Prawo użytkowania wieczystego

		Nr podstawy wpisu
Okres użytkowania	**2061-12-14**	2
Sposób korzystania	DZIAŁKA GRUNTU W WIECZYSTYM UŻYTKOWANIU PRZEZNACZONA POD ZABUDOWĘ DOMEM MIESZKALNYM JEDNORODZINNYM	

Komentarz do migracji

	Nr

		podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	0	---

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
2	**UMOWA WIECZYSTEGO UŻYTKOWANIA**, 1962-12-14; 3 *(tytuł aktu, data sporządzenia; położenie dokumentu - numer karty akt)*
	DZ. KW.//00004768/62/, 1962-12-21 00:00:00, 1962-12-22 00:00:00, NIE *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)*

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie *(numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)*	Lp. 1. 2 **1 /1**	---9
Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) *(Nazwa, siedziba, REGON)*	**MIASTO STOŁECZNE WARSZAWA**, WARSZAWA, 01525966300108	

Użytkownicy wieczyści

		Nr podstawy wpisu
Napis	**WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO**	6

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie *(numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)*	Lp. 1. 2 **1 /1**	---11, 12, 13
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(Nazwa, siedziba, REGON)*	**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "ORDYNACKA" W WARSZAWIE**, WARSZAWA, 00141339400000	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
6	**UMOWA WIECZYSTEGO UŻYTKOWANIA**, 1962-12-14; NR. 2 *(tytuł aktu, data sporządzenia; położenie dokumentu - numer karty akt)*
	DZ. KW./III/00004768/62/, 1962-12-21 00:00:00, 1962-12-22 00:00:00, NIE *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)*
9	**ART. 20 UST. 1 I 3 Z DNIA 15 MARCA 2002R. O USTROJU M.ST. WARSZAWY (DZ. U. NR 41, POZ. 361)** *(wskazanie podstawy)*
	DZ. KW./WA4M/00021111/08/002, 2008-11-03 11:14:35, 2009-06-15-14.35.19.049985, NIE, 127-130 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
11	**INFORMACJA ODPOWIADAJĄCA ODPISOWI AKTUALNEMU Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW**, 2014-12-12, CENTRALNA INFORMACJA KRS; 210-213 *(wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)*
	DZ. KW./WA4M/00033485/14/001, 2014-12-17 10:30:00, 2014-12-19-10.31.27.875799, NIE, 205-207 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
12	**UMOWA WIECZYSTEGO UŻYTKOWANIA**, 8729/62, 1962-12-14, TADEUSZ PIESZKIEWICZ, WARSZAWA; NR. 2 *(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)*
	DZ. KW./WA4M/00033485/14/001, 2014-12-17 10:30:00, 2014-12-19-10.31.27.875799, NIE, 205-207 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
13	**UCHWAŁA NR 1 NADZWYCZAJNEGO WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI BUDOWLANO-MIESZKANIOWEJ "DZIENNIKARZ" W WARSZAWIE**, 1990-03-14, SPÓŁDZIELNIA BUDOWLANO-MIESZKANIOWA "DZIENNIKARZ"; 23-25 *(wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)*

DZ. KW./WA4M/00033485/14/001, 2014-12-17 10:30:00, 2014-12-19-10.31.27.875799, NIE, 205-207
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	1	---
Rodzaj wpisu	**INNY WPIS**	
Treść wpisu	DLA SPÓŁDZIELCZEGO WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU UŻYTKOWEGO PRZY UL. TAMKA 49 ZAŁOŻONO KW NR 167618 NA WNIOSEK Z DNIA 20 LISTOPADA 1996 ROKU DZKW 4826/95. WPISANO DNIA 17 GRUDNIA 1996 ROKU.	

Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	2	---
Rodzaj wpisu	**INNY WPIS**	
Treść wpisu	DLA SPÓŁDZIELCZEGO WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU NR 3 PRZY UL. TAMKA 47 ZAŁOŻONO KW NR 172466 NA WNIOSEK Z DNIA 20 PAŹDZIERNIKA 1994 ROKU DZKW L 283/94. WPISANO DNIA 3 KWIETNIA 1997 ROKU.	

Lp. 3.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	3	---
Rodzaj wpisu	**INNY WPIS**	
Treść wpisu	DLA SPÓŁDZIELCZEGO WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU NR 43 PRZY UL. TAMKA 49 ZAŁOŻONO KW NR 206042 NA WNIOSEK Z DNIA 5 LUTEGO 1998 DZKW L 231/98. WPISANO DNIA 15 KWIETNIA 1998 ROKU. PODPIS ZŁOŻONO W DNIU 14.03.2003R	

Lp. 4.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	4	---
Rodzaj wpisu	**INNY WPIS**	
Treść wpisu	DLA OGRANICZONEGO RZECZOWEGO PRAWA. STANOWIĄCEGO SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU NR 11 W BUDYNKU PRZY ULICY TAMKA 49 ZAŁOŻONO KSIĘGĘ WIECZYSTĄ KW NR 232280 NA WNIOSEK Z DNIA 16 KWIETNIA 1999 ROKU DZKW L/1175/99 WPISANO DNIA 25 SIERPNIA 2000 ROKU. PODPIS ZŁOŻONO W DNIU 14.03.2003R.	

Lp. 5.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	5	---
Rodzaj wpisu	**INNY WPIS**	
Treść wpisu	DLA SPÓŁDZIELCZEGO WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU UŻYTKOWEGO NR 71 POŁOŻONEGO W BUDYNKU PRZY ULICY TAMKA 49 OPISANEGO W NINIEJSZEJ KSIĘDZE ZAŁOŻONO KSIĘGĘ WIECZYSTĄ KW NR 307434 NA WNIOSEK DZ.KW. XZ 378/01 Z DNIA 16 LUTEGO 20 WPISANO DNIA 28 CZERWCA 2002R. PRZY ZAŁOŻENIU KSIĘGI WIECZYSTEJ.	

Lp. 6.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	6	---
Rodzaj wpisu	**INNY WPIS**	
Treść wpisu	DLA SPÓŁDZIELCZEGO WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU MIESZKALNEGO NR 39 POŁOŻONEGO W BUDYNKU PRZY UL. TAMKA 49 OPISANEGO W NINIEJSZEJ KSIĘDZE ZAŁOŻONO KSIĘGĘ WIECZYSTĄ KW NR 345041 NA WNIOSEK DZ. KW. XZ 1501/02 Z DNIA 3 WRZEŚNIA 2002R. WPISANO DNIA 19 WRZEŚNIA 2002R.	

Komentarz do migracji

		Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	6	---

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	**1**	7
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	**HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA**	
Suma (słownie), waluta	**868,60** (OSIEMSET SZEŚĆDZIESIĄT OSIEM 60/100) **ZŁ**	
Odsetki *(wysokość)*	1	
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność)*	Lp. 1.	1 POŻYCZKA
Pierwszeństwo	Lp. 1.	ZASTRZEŻENIE PIERWSZEŃSTWA PRZED WSZYSTKIMI INNYMI WIERZYTELNOŚCIAMI
Inne informacje	HIPOTEKA TYTUŁEM POŻYCZKI NA BUDOWĘ DOMU MIESZKALNEGO, OPROCENTOWANEJ 1% W STOSUNKU ROCZNYM, NA WARUNKACH OKREŚLONYCH W ZAŚWIADCZENIU BANKU Z DNIA 10 MARCA 1965R. ZNAK WAP/CK-6701-78. HIPOTEKA PO PRZELICZENIU NA PODSTAWIE ART. 4 UST. 1 USTAWY Z DNIA 7 LIPCA 1994R. O DENOMINACJI ZŁOTEGO (DZ. U. NR 84 POZ. 386 ZE ZM.) I PARAGRAF 1 PKT 1 ROZPORZĄDZENIA MINISTRA SPRAWIEDLIWOŚCI Z DNIA 27 WRZEŚNIA 1994R. W SPRAWIE TRYBU PRZELICZEŃ NA NOWĄ JEDNOSTKĘ PIENIĘŻNĄ (DZ. U. NR 102 POZ. 499)	
Wierzyciel hipoteczny		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(nazwa)*	Lp. 1.	**BANK INWESTYCYJNY W WARSZAWIE**

Komentarz do migracji

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

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

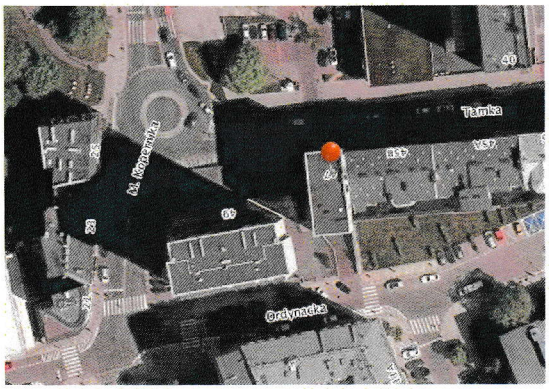
Nr podstawy wpisu	
7	**ZAŚWIADCZENIE BANKU**, WAP/CK-6701-78, 1965-03-10, BANK INWESTYCYJNY W WARSZAWIE; ZB. DOK. 3 *(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)*
	DZ. KW.//00001696/65/, 1965-03-31 00:00:00, 1965-07-07 00:00:00, NIE *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)*

5.2. Lokalizacja, elementy sąsiedztwa

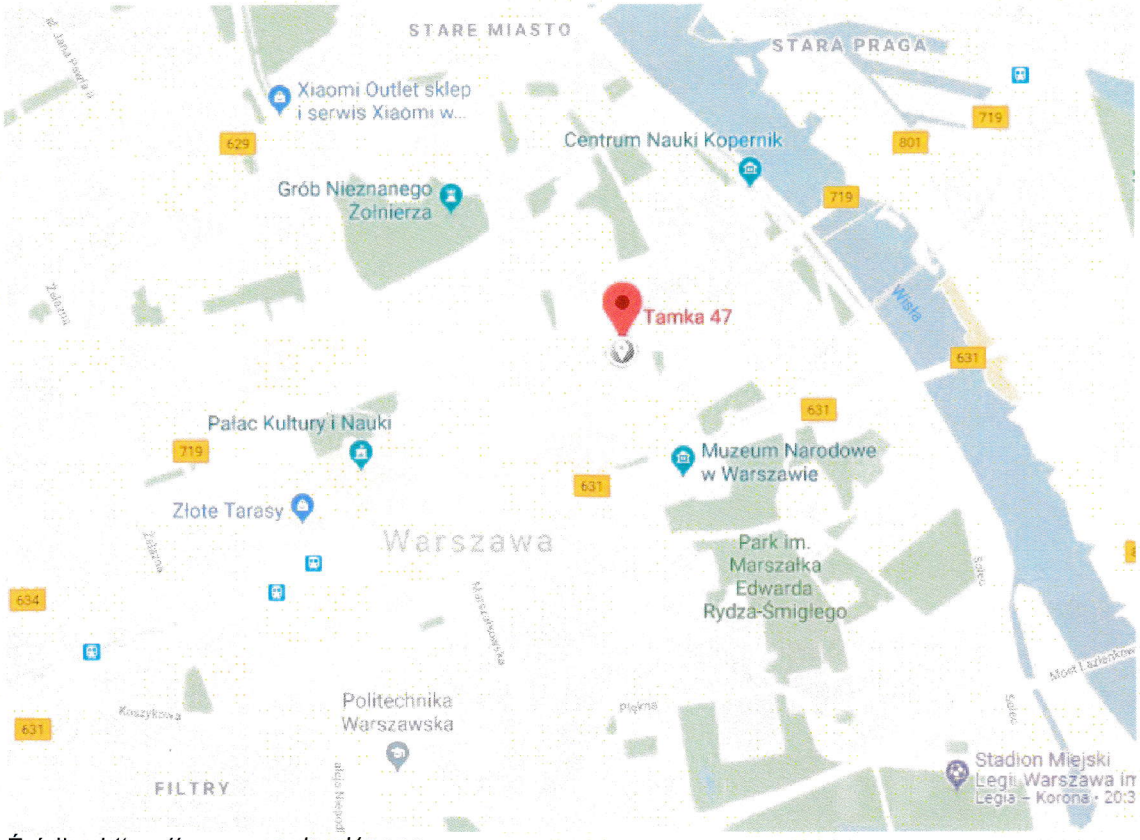
Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu będące przedmiotem wyceny znajduje się w budynku wielorodzinnym przy ulicy Tamka 47, na terenie dzielnicy Śródmieście, w ścisłym centrum Warszawy. Lokal znajduje się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Ordynacka". Najbliższe sąsiedztwo stanowi podobna zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, Uniwersytet Muzyczny Fryderyka Chopina, Muzeum Fryderyka Chopina. Wokół znajduje się wiele teatrów, muzeów, kawiarni, restauracji, sklepów, klubów.

Urząd Dzielnicy Śródmieście	1,6 km
Metro M2 Nowy Świat Uniwersytet	300 m
Szkoła Podstawowa nr 34	500 m
Szkoła Podstawowa nr 41	700 m
Szkoła Podstawowa nr 211	750 m
Przedszkole nr 24	600 m
Przedszkole nr 41	550 m
Liceum Ogólnokształcące LXXXIII	220 m
Warszawski Szpital dla dzieci	350 m
Teatr Polski	300 m
MZA Nowy Świat 03 (102, 105)	170 m
Skwer Bohdana Wodiczko	250 m
Warszawa Powiśle 01	900 m
Sklep Biedronka	140 m

Lokal posiada bezpośredni dostęp do ulicy Tamka (droga wojewódzka). Dz. ew. nr 82/5 na której jest posadowiony budynek Tamka nr 47 przylega do działki nr 99 ozn. dr.

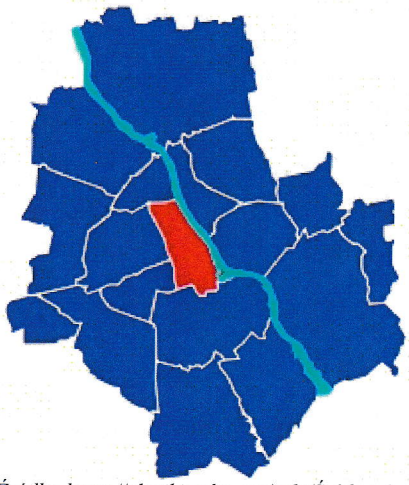


Źródło: *http://www.mapa.um.warszawa.pl/*

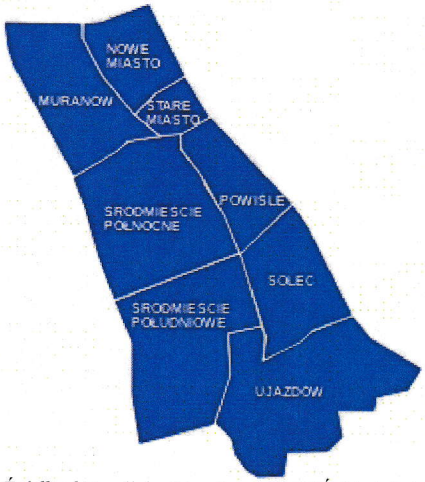


Źródło: *https://www.google.pl/maps*

Źródło: *https://www.google.pl/maps*



Źródło: https://pl.wikipedia.org/wiki/Śródmieście



Źródło: https://pl.wikipedia.org/wiki/Śródmieście

Śródmieście – dzielnica Warszawy położona w lewobrzeżnej części miasta. Ma powierzchnię 15,57 km², a liczba mieszkańców (stan na 1 stycznia 2018) wynosi 117 005. Gęstość 7 515 os/km^2.

Granice Śródmieścia zostały ustalone w 1960 (przed wojną obejmowała także wschodnie rejony MSI dzisiejszej Woli i Ochoty: zachodnia część Muranowa – rejon MSI Nowolipki, zachodnia część Śródmieścia Północnego – w tym część Mirowa, część Śródmieścia Południowego – dzisiejszy fragment rejonu MSI

Filtry). Obejmuje najstarszą część miasta (Stare Miasto i Nowe Miasto), a także zabudowę powstałą po II wojnie światowej w miejscu zniszczonych dzielnic.

Granice Śródmieścia wyznaczają: tory kolejowe przy ul. Słomińskiego, al. Jana Pawła II, al. Niepodległości, ul. Stefana Batorego, ul. Spacerowa, ul. Gagarina, ul. Podchorążych, ul. Nowosielecka i nurt Wisły.

Obecnie Śródmieście podzielone jest na 9 osiedli: Muranów, Staromiejskie, Żelazna Brama, Centrum, Powiśle-Skarpa, Koszyki, Krucza, Powiśle-Solec, Oleandrów.

Według MSI Śródmieście podzielono na Stare Miasto, Nowe Miasto, Muranów, Powiśle, Śródmieście Północne, Śródmieście Południowe, Solec, Ujazdów.

Źródło: https://pl.wikipedia.org/wiki/Śródmieście

5.3. Opis wycenianego lokalu

Lokal nr 5 jest usytuowany na III kondygnacji (II piętrze) w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Tamka 47 w Warszawie na terenie dzielnicy Śródmieście. Lokal znajduje się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Ordynacka" Lokal posiada powierzchnię użytkową 27,90 m^2. Składa się z 1 pokoju, kuchni, łazienki i przedpokoju. Wyposażony jest w następujące instalacje:

- Centralnego ogrzewania;
- Elektryczną;
- Wodno- kanalizacyjną;
- Gazową

Na dzień wizji 3.12.2018 r przyjęto standard wykończenia dobry.

W dniu 4.12.2018 r zostało złożone pismo do Spółdzielni Mieszkaniowej „Ordynacka" (kopia pisma w Załącznikach) aby udostępniono dane odnośnie stanu technicznego budynku przy ulicy Tamka 47. Do dnia 17.12.2018 r. nie otrzymano żadnej odpowiedzi w związku z powyższym dane odnośnie stanu technicznego budynku zostały określone przez rzeczoznawcę majątkowego.

Rok zakończenia budowy	Lata 60-te
Stan budynku	Średni
Standard lokalu	Dobry
Przeznaczenie budynku	Mieszkalny
Przeznaczenie lokalu	Mieszkalny
Technologia	Rama H
Materiał budowlany	Mur
Ilość kondygnacji	VIII
Sposób użytkowania	budynek mieszkalny wielorodzinny
Instalacje	• Centralnego ogrzewania; • Elektryczna; • Wodno- kanalizacyjna.

6 FUNKCJA NA PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Na dzień wyceny dla wycenianej nieruchomości nie ma obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego.
Zgodnie z Uchwałą Nr LXXXIII/2767/2006 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 19 października 2006 r przystąpiono do opracowywania planu zagospodarowania przestrzennego Powiśla Północnego

Zgodnie z obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Stołecznego Warszawy, zatwierdzonym Uchwałą Nr LXXXII/2746/2006 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 10 października 2006 roku, zmienionym Uchwałą nr L/1521/2009 z dnia 26 lutego 2009 r., uzupełnionym Uchwałą nr LIV/1631/2009 z dnia 28 kwietnia 2009 r., ponownie zmienionym Uchwałą nr XCII/2689/2010 z dnia 7 października 2010 r., Uchwałą nr LXI/1669/2013 z dnia 11 lipca 2013 r. oraz Uchwałą nr XCII/2346/2014 z dnia 16 października 2014 r., budynek, w którym położony jest wyceniany lokal położony jest na terenie oznaczonym symbolem C.20 – tereny wielofunkcyjne. Wysokość zabudowy do 20m.

Źródło: *http://www.mapa.um.warszawa.pl/*

7 PROCEDURA SZACOWANIA

7.1. Warunki wykonania wyceny

Zgodnie z Ustawą o gospodarce nieruchomościami, zasadami sporządzania wycen zawartymi w Rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego oraz Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny (PKZW), Krajowymi Standardami Wyceny Podstawowymi (KSWP1) (stosowany do określania wartości rynkowej i odtworzeniowej nieruchomości jako przedmiotu prawa własności oraz innych praw do nieruchomości):

Art. 151. Ust. 1 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.

Art. 150. Ust. 2 Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu.

Art. 154 ust. 1 Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Wartość rynkowa może być określona przy zastosowaniu podejścia porównawczego, podejścia dochodowego i podejścia mieszanego z wykorzystaniem danych rynkowych odpowiednich do zastosowanej metody wyceny, w szczególności dotyczących cen, dochodów, stóp zwrotu i kosztów.

Wartość rynkowa może być określona przy zastosowaniu podejścia porównawczego, podejścia dochodowego i podejścia mieszanego z wykorzystaniem danych rynkowych odpowiednich do zastosowanej metody wyceny, w szczególności dotyczących cen, dochodów, stóp zwrotu i kosztów.

W polskim prawie nie występuje definicja wartości likwidacyjnej ani wartości dla wymuszonej sprzedaży w związku z tym oparto się na definicji z Międzynarodowych Standardów Wyceny MSW 2 3.7.:
Wartość likwidacyjna lub dla wymuszonej sprzedaży. Kwota, którą można, rozsądnie rzecz biorąc, otrzymać z tytułu sprzedaży składnika mienia w czasie, który jest zbyt krótki, by spełnić wymogi czasu odpowiedniego eksponowania na rynku zawartego w definicji wartości rynkowej. W niektórych państwach, wartość dla wymuszonej sprzedaży może obejmować założenie istnienia niechęci zbycia po stronie sprzedawcy oraz występowanie nabywcy lub nabywców, którzy kupują, wiedząc o niekorzystnej sytuacji zbywcy.

7.2 Rodzaj określanej wartości

Wartość rynkowa (WR) oraz wartość dla wymuszonej sprzedaży (WdS) spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

7.3 Ustalenie podejścia, metody i techniki wyceny

Uzyskano następujące dane wyjściowe pozwalające na przeprowadzenie wyceny:

- Informacje z dokumentów dostarczonych przez zleceniodawcę,
- Dane dotyczące wizji lokalnej: lokalizacja, położenie, sąsiedztwo, rodzaj zabudowy,
- Inne czynniki cenotwórcze tj. stan przepisów prawnych, funkcja w planie zagospodarowania przestrzennego.

Na lokalnym rynku odbyły się transakcje obrotu nieruchomości podobnych do lokalu będącego przedmiotem wyceny, a także ich ceny i cechy wpływające na te ceny oraz warunki dokonania transakcji były znane

Wartość spółdzielczego prawa własności do lokalu wykonano przy zastosowaniu **podejścia porównawczego metodą korygowania ceny średniej.**

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

Algorytm postępowania przy wycenie nieruchomości metodą korygowania ceny średniej:

- Określenie rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość, poprzez ustalenie rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych.
- Ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych.
- Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych.
- Opis nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie minimalnej (C_{min}) i nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie maksymalnej (C_{max}).
- Określenie ceny średniej ($C_{śr}$) ze zbioru transakcji przyjętych do analizy lub z grupy nieruchomości podobnych.
- Określenie zakresu sumy współczynników korygujących jako:

$$\left[\frac{C_{min}}{C_{śr}}, \frac{C_{max}}{C_{śr}}\right]$$

- Określenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$W_R = C_{śr} \sum_{i=1}^{n} u_i$$

gdzie:

u_i – oznacza wielkość i- tego współczynnika odzwierciedlającego wpływ danej cechy na wartość nieruchomości.

n - liczba współczynników odpowiadająca określonej wcześniej liczbie cech rynkowych nieruchomości.

8 ANALIZA DANYCH I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

8.1. Analiza transakcji sprzedaży lokali mieszkalnych

Dla potrzeb wyceny określono:

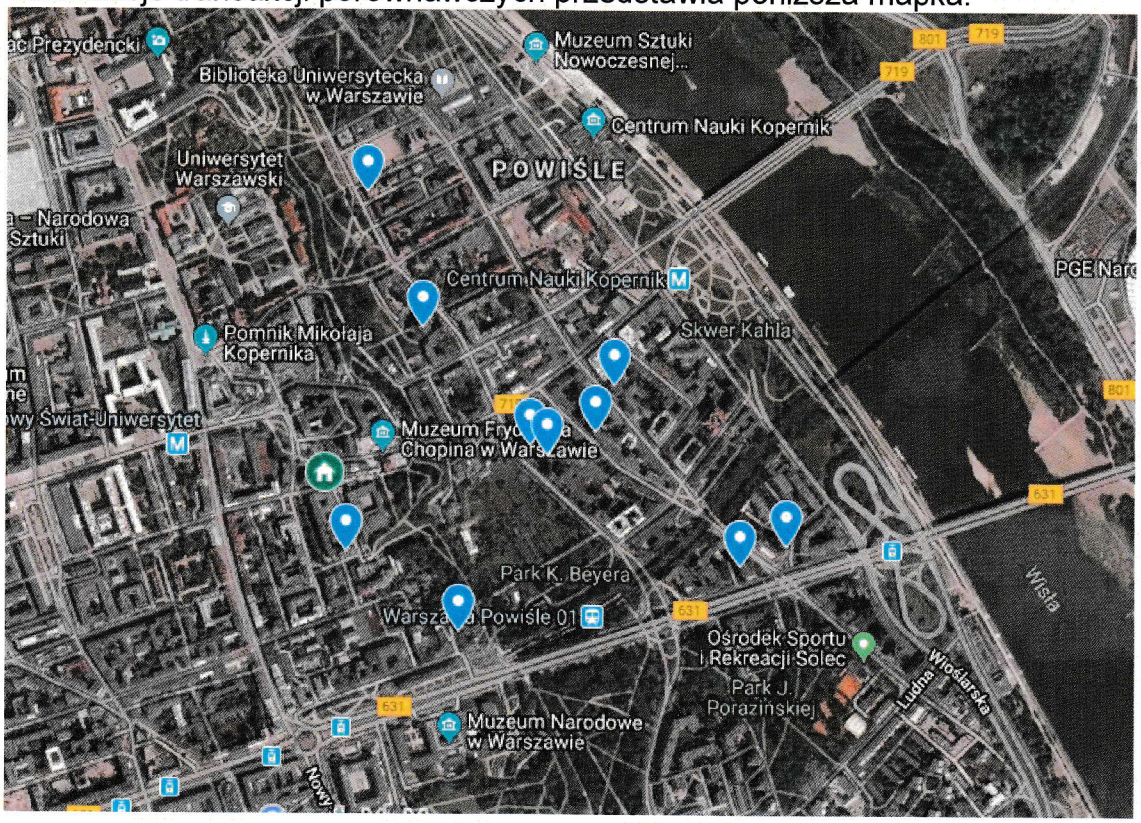
- Rynek lokalny: analiza rynku oraz wieloletnie doświadczenie Rzeczoznawcy pokazują że poziom cen spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nie odbiega od poziomu cen nieruchomości lokalowych i wynosi 1:1, dlatego też obszarem analizy objęto zarówno transakcje sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jak i nieruchomości lokalowych, podobnych do szacowanego lokalu;
- Obszar rynku: dzielnica Śródmieście, rejon szacowanej nieruchomości obręby: 5-04-05;5-04-06; 5-04-07; 5-04-08.
- Okres badania cen: 2016 – 2018 r.

W dniu 4.12.2018 r zostało złożone pismo do Spółdzielni Mieszkaniowej „Ordynacka" (kopia pisma w Załącznikach) aby udostępniono dane odnośnie stanu technicznego budynku przy ulicy Tamka 47. Do dnia 17.12.2018 r. nie otrzymano żadnej odpowiedzi w związku z powyższym rzeczoznawca majątkowy przyjął do obliczeń transakcje uzyskane w Urzędzie m. st. Warszawa

Poniżej przedstawiono transakcje sprzedaży nieruchomości lokalowych usytuowanych w budynkach w najbliższej okolicy, wybudowanych w podobnych latach i porównywalnej technologii. Odrzucono transakcje lokalami znacznie większymi, znacznie mniejszymi, usytuowanymi w budynkach oddalonych od nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także te o cenach skrajnych, w których mogły wystąpić szczególne warunki zawarcia. Poniższe ceny są cenami netto.

L.p.	Miasto	Dzielnica	Rep. A nr	Data trans.	Obręb	Ulica	Nr bud	Kond.	Kond. Bud.	Pow lok	Cena trans.	Cena 1m2
1	Warszawa	Śródmieście	824/2016	2016-01-29	5-04-05	Topiel	15B	II	XI	37,00	340 000	9 189
2	Warszawa	Śródmieście	1220/2016	2016-03-24	5-04-08	Herberta	16	IV	X	29,90	313 000	10 468
3	Warszawa	Śródmieście	5631/2016	2016-07-14	5-04-08	Solec	58/60	VII	VIII	34,40	290 000	8 430
4	Warszawa	Śródmieście	6109/2016	2016-11-23	5-04-08	Solec	83	VI	XI	26,70	298 500	11 180
5	Warszawa	Śródmieście	3303/2016	2016-11-25	5-04-05	Topiel	15B	IX	XI	37,50	250 000	6 667
6	Warszawa	Śródmieście	3476/2016	2016-12-29	5-04-07	Smolna	8	VI	XIX	34,60	395 000	11 416
7	Warszawa	Śródmieście	53/2017	2017-01-12	50408	Solec	83	III	XI	26,70	275 000	10 300
8	Warszawa	Śródmieście	452/2017	2017-03-01	50408	Solec	83	IX	XI	26,90	255 000	9 480
9	Warszawa	Śródmieście	1774/2017	2017-04-10	50405	Topiel	15B	IX	XI	37,50	325 000	8 667
10	Warszawa	Śródmieście	3682/2017	2017-04-25	50405	Topiel	15B	VIII	XI	37,50	220 000	5 867
11	Warszawa	Śródmieście	5809/2017	2017-05-04	50405	Topiel	15B	III	XI	37,14	240 000	6 462
12	Warszawa	Śródmieście	4527/2017	2017-07-28	50406	Lipowa	9	V	VII	33,79	335 000	9 914
13	Warszawa	Śródmieście	1706/2017	2017-09-21	50408	Potockiego	4	IV	XVII	27,00	270 000	10 000
14	Warszawa	Śródmieście	3023/2017	2017-10-04	50407	Szczygla	8	V	X	36,71	420 000	11 441
15	Warszawa	Śródmieście	230/2018	2018-01-15	50408	Herberta	14	VI	X	36,30	380 000	10 468
16	Warszawa	Śródmieście	201/2018	2018-07-31	50408	Dobra	18/20	VIII	X	38,40	330 240	8 600

Lokalizacje transakcji porównawczych przedstawia poniższa mapka:



Przeprowadzono analizę zmiany cen lokali mieszkalnych na badanym rynku, nie zaobserwowano zmiany ceny wskutek upływu czasu, dlatego transakcje nie zostały zaktualizowane.
Ceny wahają się w granicach 5 867 zł/m^2 – 11 441 zł/m² pow. użytkowej lokalu.

17.12.2018 r.

Poniżej przedstawiono cechy rynkowe nieruchomości mające największy wpływ na ceny i wagi tych cech.

Lp.	Cechy porównawcze	Waga %
1	Lokalizacja	30
2	Stan tech. bud.	10
3	Standard wykończenia lokalu	40
4	Usytuowanie na piętrze	10
5	Powierzchnia lokalu	5
6	Pomieszczenie dodatkowe	5

Cechy rynkowe oraz ich wagi określono na podstawie analizy rynku lokalnego, rynków równoległych oraz badań preferencji potencjalnych nabywców.

9 OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

9.1. Założenia przyjęte do szacowania nieruchomości lokalowej

Na podstawie wyżej przedstawionych obiektów porównawczych, zakres cen za 1 m^2 lokalu jest następujący:

Cmin	5 867
Cmax	11 441
Cśr	9 284

Granice współczynników korygujących

Cmin/Cśr	0,513
Cmax/Cśr	1,232

Charakterystyka nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej

C min – lokal mieszkalny położony w budynku przy ulicy Topiel 15B. Lokal o powierzchni 37,50 m^2, położony na VIII kondygnacji. Cena transakcyjna 220 000 zł, cena 1m^2 5 867 zł data transakcji 25.04.2017 r.	

C max – lokal mieszkalny położony w budynku przy ulicy Szczygła. Lokal o powierzchni 36,71 m^2, położony na V kondygnacji. Cena transakcyjna 420 000 zł, cena 1m^2 11 441 zł., data transakcji 4.10.2017 r.	

9.2. Obliczenie wartości nieruchomości lokalowej

Dla potrzeb wyceny przyjęto następującą ocenę cech rynkowych:

Cecha rynkowa	Ocena
Lokalizacja	Bardzo dobra - odległość od ścisłego centrum Warszawy oraz przystanku metra M2 poniżej 500 m
	Dobra - odległość od ścisłego centrum Warszawy oraz przystanku metra M2 powyżej 500 m
Stan. tech. budynku	Dobry - budynek o prawidłowo prowadzonej gospodarce remontowej
	Średni – budynek wymagający remontu
Standard wykończenia lokalu	Bardzo dobry – lokal wykończony z bardzo dobrej jakości materiałów
	Dobry – lokal wykończony z materiałów dobrej jakości
	Zły – lokal do remontu
Usytuowanie na piętrze	Bardzo dobre – I piętro oraz ostanie piętro z windą
	Dobra- pośrednie piętra
	Złe - parter
Wielkość lokalu	Bardzo dobra- powierzchnia lokalu do 35m^2
	Dobre– powierzchnia lokalu powyżej 35 m^2
Pomieszczenie dodatkowe	Dobre – jest piwnica
	Złe – brak piwnicy

Charakterystyka lokalu w aspekcie różniących je cech rynkowych.

Lp.	Rodzaj cechy	Lokal wyceniany
1	Lokalizacja	B. dobra
2	Stan tech. bud.	Średni

3	Standard wykończenia lokalu	Dobry
4	Usytuowanie na piętrze	Dobre
5	Powierzchnia lokalu	B. dobra
6	Pomieszczenie dodatkowe	Złe

W tablicy przedstawiono procentowy wpływ cech rynkowych na wartość nieruchomości i określenie wartości współczynników korygujących.

Lp.	Rodzaj współczynnika	Procentowy wpływ na ceny (waga cechy)	Zakres współczynnika		Wartość współczynnika
			Dolny	Górny	
1	Lokalizacja	30	0,154	0,370	0,370
2	Stan tech. bud.	10	0,051	0,123	0,051
3	Standard wykończenia lokalu	40	0,205	0,493	0,349
4	Usytuowanie na piętrze	10	0,051	0,123	0,087
5	Powierzchnia lokalu	5	0,026	0,062	0,062
6	Pomieszczenie dodatkowe	5	0,026	0,062	0,026
Suma		**100%**	**0,513**	**1,232**	**0,945**

Wartość rynkowa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr 5 wg stanu i cen na dzień wizji tj. 3.12.2018 r. wynosi:

$$Wx = Cśr \times \sum_{i=1}^{n} ui = 9\,284 \text{ zł/m}^2 \times 0{,}945 = 8\,774 \text{ zł/m}^2$$

$27{,}90 \text{ m}^2 \times 8\,774 \text{ zł/m}^2 =$ **244 784 zł.**

Wartość dla wymuszonej sprzedaży WdS (wartość rynkowa obniżona o 15 %) wynosi:
WdS = 244 784 zł x 0,85 = 208 067 zł

10 WYNIK KOŃCOWY

10.1 Analiza wyników

Wartość rynkowa WR spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr 5 o powierzchni użytkowej 27,90 m² usytuowanego na III kondygnacji (II piętrze) w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Tamka 47 w Warszawie na terenie dzielnicy Śródmieście według stanu i cen na dzień wizji 3.12.2018 r, wynosi:

244 784 zł

Słownie złotych: dwieście czterdzieści cztery tysiące siedemset osiemdziesiąt cztery.

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY IWONA JĄDRUT 04-059 WARSZAWA UL. ŚWIĘTOSŁAWSKA 1 M 84 TEL. 510-066-293 (3110) UPRAWNIENIA NR 36

Wartość dla wymuszonej sprzedaży WdS spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr 5 o powierzchni użytkowej 27,90 m² usytuowanego na III kondygnacji (II piętrze) w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy

ul. Tamka 47 w Warszawie na terenie dzielnicy Śródmieście według stanu i cen na dzień wizji 3.12.2018 r, wynosi:

208 067 zł

Słownie złotych: dwieście osiem tysięcy sześćdziesiąt siedem.

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY IWONA HARBUZ 04-059 WARSZAWA UL. WIĘTOSŁAWSKA 1 M. 84 TEL. 510-086-293 (3110) UPRAWNIENIA NR 3639

10.2 Wnioski

Na podstawie analizy ostatnio zawartych transakcji kupna – sprzedaży nieruchomości lokalowych można stwierdzić, że ustalone w niniejszym operacie wartości rynkowe są adekwatne do miejscowego rynku nieruchomości.

Wartość 1m^2 powierzchni użytkowej nieruchomości lokalowej jest adekwatna do sprzedaży mieszkań podobnych na rynku lokalnym. Określona wartość jednego m^2 mieści się w przedziale $\Delta C = C_{max} - C_{min}$.

11 KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE

- Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić w czasie wizji terenowej ani na podstawie dokumentów technicznych i prawnych. Przedstawione dokumenty i zawarty w nich stan prawny i techniczny uznano za wiarygodne i nie były one przedmiotem odrębnego dochodzenia..
- Oszacowana wartość nie obejmuje podatku VAT, ani innych opłat związanych z zakupem nieruchomości.
- Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny uchwalonymi przez Radę Krajową Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
- Podstawę do określenia stanu prawnego nieruchomości stanowiły dokumenty i materiały udostępnione przez Zamawiającego.
- Zleceniobiorca przyjmuje w dobrej wierze wszystkie dane i informacje przekazane przez Zleceniodawcę niezbędne do wykonania wyceny. Zakłada się, że autorowi wyceny zgłoszono wszystkie znane okoliczności, mające wpływ na wartość oszacowania.
- Niniejszy operat szacunkowy nie może być opublikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.
- Wycena została sporządzona wyłącznie dla potrzeb Zamawiającego w celu określonym w pkt. 2. Autor opinii nie przyjmuje odpowiedzialności za wykorzystanie niniejszej opinii w celu innym niż założony i nie ponosi odpowiedzialności wobec osób trzecich.
- Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami.
- Operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, po potwierdzeniu jego aktualności przez autorów wyceny.
- Z operatu sporządzono wyciąg, który zostanie przekazany właściwemu organowi prowadzącemu kataster nieruchomości.

- Oszacowana wartość rynkowa może ulec zmianie w wyniku zmian koniunktury gospodarczej w kraju, zmian na warszawskim rynku nieruchomości oraz znaczących zmian kursu walut.
- Oszacowana wartość rynkowa nie uwzględnia obciążenia zawartego w dziale IV księgi wieczystej.

12 WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW

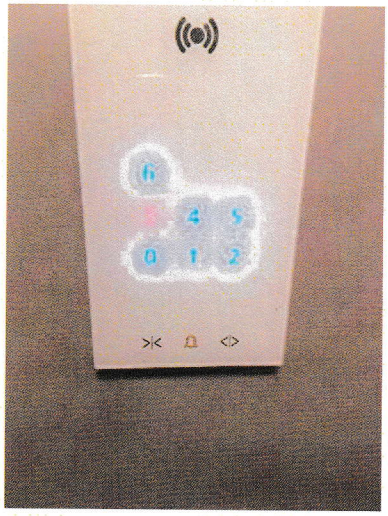
- Dokumentacja fotograficzna
- Akt notarialny nr 3763/2009 z dnia 18.09.2009 r.
- Postanowienie sądu Sygn. Akt X GU 1854/17 z dn. 9.10.2018 r;
- Kopia pisma do Spółdzielni Mieszkaniowej „Ordynacka"
- Zlecenie od Syndyka masy upadłości Małgorzatę Kardas - Gołębiowską
- Polisa OC rzeczoznawcy majątkowego

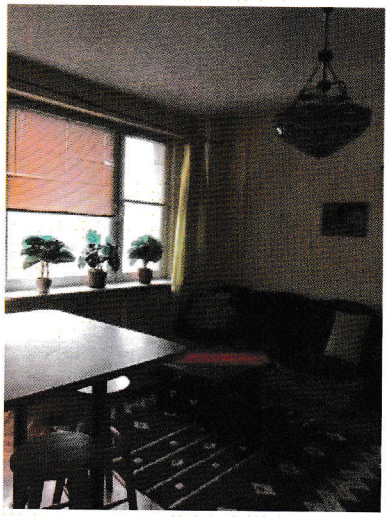
Warszawa 17.12.2018 r.

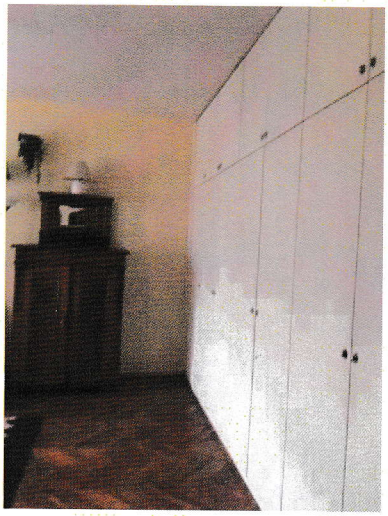
Mgr inż. Iwona Harbuz

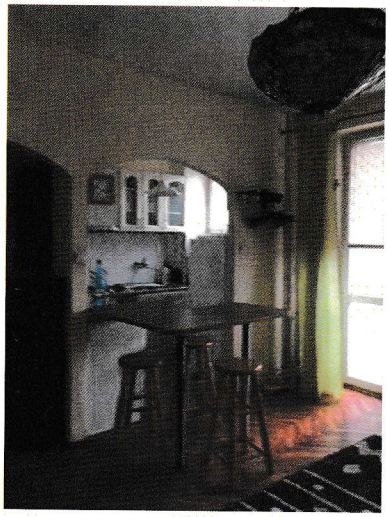
RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
IWONA HARBUZ
04-059 WARSZAWA
ul. ŚWIĘTOSŁAWSKA 1 M. 84
TEL. 510-066-293
(3110)
UPRAWNIENIA NR 26

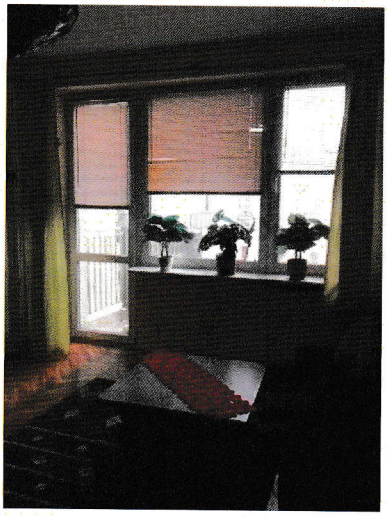
Dokumentacja fotograficzna

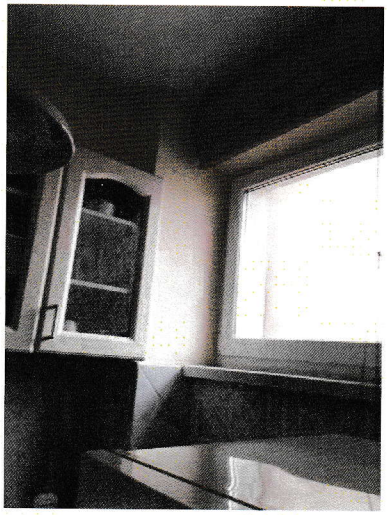


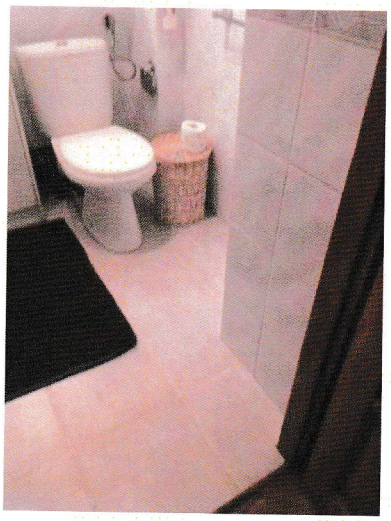


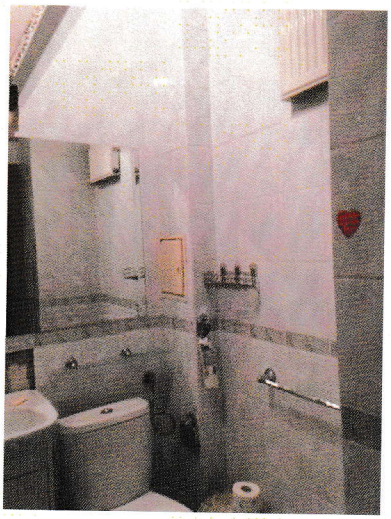


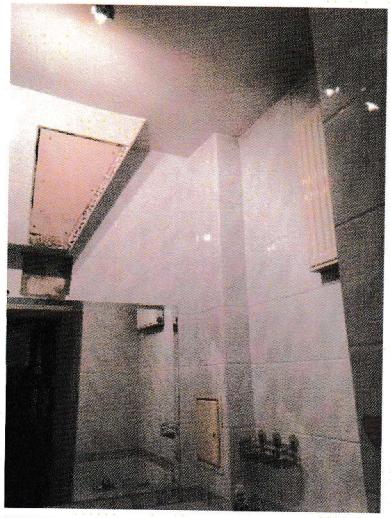


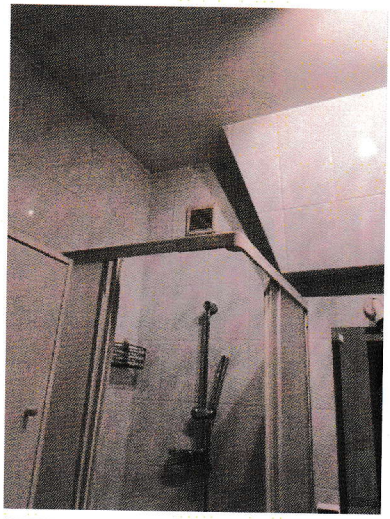












Akt notarialny nr 3763/2009 z dnia 18.09.2009 r.

WYPIS

REPERTORIUM A nr 3763/2009

AKT NOTARIALNY

Dnia osiemnastego września dwa tysiące dziewiątego (18.09.2009) roku, przede mną Joanną Wrzochalską - Zarębą, notariuszem w Warszawie, prowadzącą Kancelarię Notarialną przy ulicy Pańskiej nr 73, w lokalu tej Kancelarii, stawili się: ----------

1. **SILVANA MARGHERITA TOSINI - BUJALSKA,** używająca imienia „Silvana", córka Sergio i Doralice, PESEL: 46082816269, według oświadczenia: nr NIP: 113-217-23-59, ----------
2. jej mąż – **ANDRZEJ MICHAŁ BUJALSKI,** używający imienia „Andrzej", syn Eugeniusza i Stanisławy, PESEL: 42092401211, według oświadczenia: nr NIP: 951-148-65-34, ----------

oboje zamieszkali w Julianowie 05-509, przy ulicy Srebrnych Świerków nr 17, ----------

3. **MAGDALENA EWA PIŁASZEWICZ,** używająca imienia „Magdalena", córka Franciszka i Barbary, PESEL: 70060700220, zamężna, według oświadczenia: zamieszkała w Łomiankach 05-092, przy ulicy Staszica nr 10C m. 3, nr NIP: 542-216-68-43, ----------

Tożsamość stawających stwierdziłam na podstawie okazanych dowodów osobistych: ad 1. AGH 945498, ad 2. AGF 700581, ad 3. ARJ 926847, zaś stan cywilny stawającej ad 3. na podstawie okazanego Odpisu skróconego aktu małżeństwa wydanego przez Urząd Stanu Cywilnego w Białowieży, woj. podlaskie w dniu 5 września 2009 roku, za Nr 19/2009. ----------

UMOWA SPRZEDAŻY

§ 1. Małżonkowie Silvana Tosini – Bujalska i Andrzej Bujalski, zgodnie z załączonym do tego Aktu Zaświadczeniem wydanym przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Ordynacka" z siedzibą w Warszawie w dniu 17 września 2009 roku, za L.dz. 283/09/2009 oświadczyli, że przysługuje im spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr 5 (pięć), o powierzchni użytkowej 27,90 m² (dwadzieścia siedem całych i dziewięćdziesiąt setnych części metra kwadratowego), składającego się z jednego pokoju, kuchni, łazienki i przedpokoju, usytuowanego na drugim piętrze (trzeciej kondygnacji) w budynku położonym w Warszawie, przy ulicy Tamka nr 47 (czterdzieści siedem). ----------

Małżonkowie Silvana Tosini – Bujalska i Andrzej Bujalski oświadczyli następnie, że powyższy budynek usytuowany jest na działce gruntu oznaczonej nr ewid. 85/2 (osiemdziesiąt pięć łamane przez dwa), o obszarze 1605 m2 (tysiąc sześćset pięć metrów kwadratowych), objętej księgą wieczystą Kw nr WA4M/00023269/5, co potwierdza okazany przy niniejszym Akcie Wypis z Rejestru Gruntów wydany przez Prezydenta m. st. Warszawy w dniu 27 sierpnia 2009 roku, za nr BG-UE-E-II-ZBU-74540-62-2-09. ---------

§ 2. Małżonkowie Silvana Tosini – Bujalska i Andrzej Bujalski oświadczyli, że:

- opisane wyżej spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr 5 nabyli na podstawie Umowy sprzedaży sporządzonej przez czyniącego notariusza w dniu 13 czerwca 2003 roku, za Rep. A nr 1551/2003 do obowiązującej ich wspólności ustawowej i w tym ustroju majątkowym małżeńskim pozostają, ----------

- w lokalu nr 5 nikt nie jest zameldowany,----------

spółdzielcze własnościowe prawo do przedmiotowego lokalu jest całkowicie spłacone oraz wolne jest od jakichkolwiek obciążeń na rzecz Spółdzielni, jak i osób trzecich, opłaty eksploatacyjne za lokal uregulowane są na bieżąco, ----------

- prawo nie jest przedmiotem postępowania zabezpieczającego i egzekucyjnego, a ponadto nie jest obciążone prawami rzeczowymi ograniczonymi, w tym hipotekami, prawami obligacyjnymi, ani też ograniczeniami w rozporządzaniu, nie jest przedmiotem najmu ani użyczenia, ----------

- nie zachodzą z ich strony określone w art. 59 i art. 527 k.c. przesłanki uznania niniejszej czynności za bezskuteczną wobec osób trzecich, jak też przesłanki z art. 61 ustawy prawo upadłościowe i naprawcze, a ponadto nie posiadają zaległości, do których stosuje się przepisy ustawy ordynacja podatkowa oraz zaległości wobec Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, ----------

- prawo nie posiada założonej księgi wieczystej, ani też nie złożony został wniosek o jej założenie. ----------

§ 3. Magdalena Piłaszewicz oświadczyła, że zapoznała się ze stanem technicznym przedmiotowego lokalu i w pełni go akceptuje. ----------

§ 4. Małżonkowie Silvana Tosini – Bujalska i Andrzej Bujalski oświadczyli, że opisane w § 1. tego Aktu spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr 5 o powierzchni użytkowej 27,90 m^2 sprzedają Magdalenie Piłaszewicz za cenę w kwocie 310.000 (trzysta dziesięć tysięcy) złotych.----------

Magdalena Piłaszewicz oświadczyła, że powyższe prawo do lokalu za ustaloną cenę kupuje oraz, że z mężem Januszem Andrzejem Mika pozostaje w ustroju rozdzielności majątkowej, zgodnie z Umową o rozdzielności majątkowej sporządzoną w

dniu 18 września 2009 roku, przez czyniącego notariusza, za Rep. A nr 3760/2009. ---------

§ 5. Małżonkowie Silvana Tosini – Bujalska i Andrzej Bujalski oświadczyli, że część należności z tytułu ceny w kwocie 25.000 (dwadzieścia pięć tysięcy) złotych otrzymali od kupującej w dniu zawarcia Umowy przedwstępnej sprzedaży tj. w dniu 20 sierpnia 2009 roku i odbiór pokwitowali. ----------

Magdalena Pilaszewicz oświadczyła, że resztę należności z tytułu ceny w kwocie 285.000 (dwieście osiemdziesiąt pięć tysięcy) złotych zobowiązuje się uiścić sprzedającym, najpóźniej w terminie do dnia 25 września 2009 roku i odnośnie powyższego zobowiązania do zapłaty, poddaje się egzekucji wprost z tego Aktu, stosownie do art. 777 § 1. pkt 4 k.p.c. ----------

Małżonkowie Silvana Tosini – Bujalska i Andrzej Bujalski oświadczyli, że na powyższy termin zapłaty wyrażają zgodę. ----------

Strony zgodnie oświadczyły, że płatność reszty ceny nastąpi w drodze przelewu na konto sprzedających o nr rachunku 13 8002 0004 0025 1398 3000 0001, po uruchomieniu kredytu udzielonego kupującej, przez Noble Bank S.A. w Warszawie Oddział Specjalistyczny Metrobank, zgodnie z Umową kredytu hipotecznego – kredyt „Tradycyjny" nr DK/KR-HIP-12M/16111/09 podpisaną w dniu 15 września 2009 roku. --

§ 6. Małżonkowie Silvana Tosini – Bujalska i Andrzej Bujalski oświadczyli, że zobowiązują się wydać kupującej przedmiotowy lokal nr 5 w stanie niepogorszonym, opróżnić i opuścić go po zapłaceniu całej ceny, najpóźniej w terminie do dnia 25 września 2009 roku i odnośnie tego zobowiązania poddają się egzekucji wprost z tego Aktu, stosownie do art. 777 § 1. pkt 4 k.p.c. ----------

Magdalena Pilaszewicz oświadczyła, że na powyższy termin wydania wyraża zgodę. ----------

Strony oświadczyły, że z chwilą wydania przedmiotu umowy kupującej przejdą na nią wszelkie korzyści i ciężary. ----------

§ 7. Strony oświadczyły, że zawarcie niniejszej Umowy sprzedaży wyczerpuje ich wzajemne roszczenia wynikające z Umowy przedwstępnej sprzedaży z dnia 20 sierpnia 2009 roku, sporządzonej przez czyniącego notariusza za Rep. A nr 3287/2009. ----------

§ 8. Koszty tego Aktu płaci kupująca. ----------

§ 9. Notariusz poinformowała strony o treści art. 4, art. 6 i art. 7 ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych, o skutkach przewidzianych w ustawie kodeks karny skarbowy, o przysługującym organowi podatkowemu prawie do podwyższenia wartości przedmiotu umowy i o skutkach z tego wynikających, o ciążącym na podatniku obowiązku zapłaty zaległości podatkowej wraz z odsetkami za zwłokę oraz o treści art. 59, art. 527

i art. 548 k.c., art. 777 § 1, k.p.c., art. 34 ustawy ordynacja podatkowa, a ponadto o treści § 21. Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów. ----------

Ponadto Notariusz poinformowała strony o treści art. 4, art. 17^2 i art. 17^{11} ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 4, poz. 27 z 2001 roku z późn. zm.). ----------

Notariusz poinformowała ponadto o treści art. 546 k.c. oraz art. 5, art. 63 i art. 63a ustawy prawo budowlane, a w szczególności o tym, że nabywcy lokalu powinno być udostępnione świadectwo charakterystyki energetycznej lokalu. ----------

Magdalena Pilaszewicz oświadczyła, że nie żąda od sprzedających udostępnienia powyższego świadectwa. ----------

§ 10. Strony, poinformowane o treści art. 6 ust. 1 i ust. 2 ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych oświadczyły, że wartość rynkowa przedmiotowego prawa do lokalu wynosi kwotę 310.000 złotych. ----------

§ 11. Na podstawie Umowy sprzedaży objętej tym Aktem oraz załączonych do niniejszego wniosku: Zaświadczenia Spółdzielni z dnia 17 września 2009 roku oraz Wypisu z Rejestru Gruntów z dnia 27 sierpnia 2009 roku, kupująca wnosi do Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa X Wydział Ksiąg Wieczystych o: ----------

1) założenie księgi wieczystej dla - wolnego od ograniczonych praw rzeczowych i ograniczeń w rozporządzaniu - spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr 5, o powierzchni użytkowej 27,90 m^2, składającego się z jednego pokoju, kuchni, łazienki i przedpokoju, usytuowanego na trzeciej kondygnacji (drugim piętrze) budynku, położonego w Warszawie, dzielnicy Śródmieście, przy ulicy Tamka nr 47, na działce gruntu nr 85/2, objętej księgą wieczystą Kw nr WA4M/00023269/5, ----------

2) dokonanie w dziale II nowo założonej księgi wpisu na rzecz Magdaleny Ewy Pilaszewicz, córki Franciszka i Barbary. ----------

Wnioskodawca podaje adres uczestnika postępowania wieczystoksięgowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Ordynacka" z siedzibą w Warszawie: Warszawa 00-355, ulica Tamka nr 49 lok. 13. ----------

§ 12. Od niniejszego Aktu pobrano gotówką: ----------

- podatek od czynności cywilnoprawnych w stawce 2% z art. 7 ust. 1 pkt 11 ustawy z dnia 9 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz. U. z 2007 roku Nr 68, poz. 450 z późn. zm.) ..... 6200 zł

- opłatę sądową z art. 44 i art. 42 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. Nr 167, poz. 1398 z późn. zm.), zapisana w Repertorium A

pod nr niniejszego Aktu, tj. 60 zł + 200 zł ..... 260 zł

- taksę notarialną z § 6. w zw. z § 3. i § 16. Rozp. Min. Spraw. z dnia 28 czerwca 2004 roku w spr. maks. stawek taksy not. (Dz. U. Nr 148, poz. 1564 z późn. zm.) ..... 200 zł

- podatek od towarów i usług w stawce 22% z art. 41 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (Dz. U. Nr 54, poz. 535 z późn. zm.) ..... 44 zł

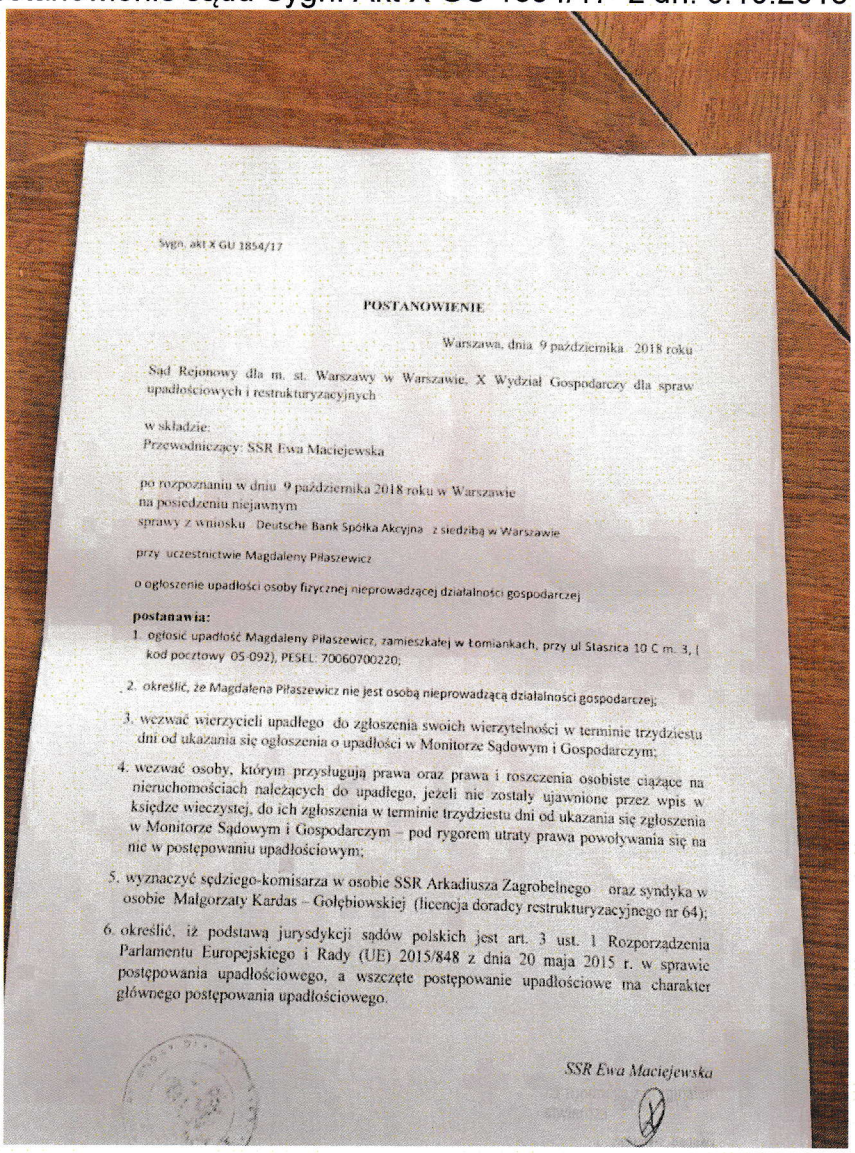
Łącznie: 6704 (sześć tysięcy siedemset cztery) złote. .....

Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany. .....

Na oryginale aktu właściwe podpisy stawających i notariusza.
Repertorium A Nr 4691 2018
Wypis ten wydano Magdalenie Pilaszewicz .....
Opłaty wyniosą: .....
- taksa notarialna w kwocie 30,00 zł (§ 12. Rozp. Min. Spraw. z dnia 28.06.2004 r. w spr. maksymalnych stawek taksy not., tekst jednolity Dz. U. z 2018 roku, poz. 272). .....
- podatek od towarów i usług w stawce 23% w kwocie 6,90 zł (art. 146a. w zw. z art. 41 ustawy z dnia 11.03.2004 r. o podatku od towarów i usług, tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r. poz. 1221 z późn. zm.) .....
Warszawa, dnia 22 listopada 2018 roku .....

Joanna Wrzochalska-Zaręba
notariusz

Postanowienie sądu Sygn. Akt X GU 1854/17 z dn. 9.10.2018 r;



Sygn. akt X GU 1854/17

POSTANOWIENIE

Warszawa, dnia 9 października 2018 roku

Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, X Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych

w składzie:
Przewodniczący: SSR Ewa Maciejewska

po rozpoznaniu w dniu 9 października 2018 roku w Warszawie
na posiedzeniu niejawnym
sprawy z wniosku Deutsche Bank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie

przy uczestnictwie Magdaleny Piłaszewicz

o ogłoszenie upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej

postanawia:

1. ogłosić upadłość Magdaleny Piłaszewicz, zamieszkałej w Łomiankach, przy ul Staszica 10 C m. 3, (kod pocztowy 05-092), PESEL: 70060700220;

2. określić, że Magdalena Piłaszewicz nie jest osobą nieprowadzącą działalności gospodarczej;

3. wezwać wierzycieli upadłego do zgłoszenia swoich wierzytelności w terminie trzydziestu dni od ukazania się ogłoszenia o upadłości w Monitorze Sądowym i Gospodarczym;

4. wezwać osoby, którym przysługują prawa oraz prawa i roszczenia osobiste ciążące na nieruchomościach należących do upadłego, jeżeli nie zostały ujawnione przez wpis w księdze wieczystej, do ich zgłoszenia w terminie trzydziestu dni od ukazania się zgłoszenia w Monitorze Sądowym i Gospodarczym – pod rygorem utraty prawa powoływania się na nie w postępowaniu upadłościowym;

5. wyznaczyć sędziego-komisarza w osobie SSR Arkadiusza Zagrobelnego oraz syndyka w osobie Małgorzaty Kardas – Gołębiowskiej (licencja doradcy restrukturyzacyjnego nr 64);

6. określić, iż 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, a wszczęte postępowanie upadłościowe ma charakter głównego postępowania upadłościowego.

SSR Ewa Maciejewska

Kopia pisma do Spółdzielni Mieszkaniowej „Ordynacka”

Marta Nowińska
Rzeczoznawca majątkowy nr 7095
Ul. Karwińska 32
Warszawa 02-639
Tel. 501 438 727
Tel/fax. 22 621-67-23 fax. 22 621 49-80
biuro@wyceny-nieruchmosci.com.pl
marta@nowinska.waw.pl

Warszawa 04.12.2018 r.

Spółdzielnia Mieszkaniowa
Ordynacka
Ul. Tamka 49/13
00-355 Warszawa

W związku ze zleceniem oszacowania wartości rynkowej spółdzielczego prawa własnościowego do lokalu nr 5 położonego przy ulicy Tamka 47 w Warszawie, zleconym przez Syndyk Małgorzatę Kardas-Gołębiowską (Sygn. Akt X GU 1854/17 z dnia 9.10.2018r) w postępowaniu upadłościowym, zwracam się do Państwa z prośbą o udostępnienie:

- rzutu lokalu;
- powierzchni lokalu
- informacji czy właściciel spółdzielczego prawa do lokalu korzysta z piwnicy
- informacji czy dla lokalu nr 5 została założona księga wieczysta- jeśli tak, proszę o wskazanie nr KW;
- informacji czy został uregulowany wkład budowlany;
- informacji do kogo należy spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nr 5;
- informacji czy grunt, na których usytuowany jest budynek ma uregulowany stan prawny. Proszę również o wskazanie nr Księgi Wieczystej.
- informacji czy grunt na którym usytuowany jest budynek ma uregulowany dostęp do drogi publicznej i w jaki sposób (położenie bezpośrednio przy drodze publicznej, dostęp poprzez służebność na innej działce itp.)
- informacji, na którym piętrze położony jest lokal nr 5;
- informacji dotyczących stanu technicznego budynku
  - rodzaj konstrukcji,
  - materiału budowlanego,
  - przeprowadzone prace remontowe na przestrzeni 10 lat,
  - rok budowy,
  - wyposażenie budynku w instalacje,
  - ilości kondygnacji

Ponadto zwracam się do Państwa z prośbą o udostępnienie transakcji lokalami, usytuowanymi w budynkach, które są w Państwa zasobie, które odbyły się w latach 2016-18. W razie pytań lub wątpliwości, proszę o kontakt telefoniczny lub mailowy.

Z poważaniem
Marta Nowińska

Zlecenie od Syndyka masy upadłości Małgorzatę Kardas - Gołębiowską

Od: Małgorzata Kardas-Gołębiowska <m.golebiowska@kancelaria-golebiowska.com.pl>
Data: 23 listopada 2018 10:10:08 CET
Do: Harbuz & Butruk <biuro@wyceny-nieruchomosci.com.pl>
Temat: dokumenty dla Pani Marty - wycena lokalu mieszkalnego ul.Tamka Warszawa

Witam , zwracam się z uprzejmą prośbą o sporządzenie wyceny lokalu w Warszawie ul.Tamka 47 m 5 , o pow. 27,90 m 2 , KW nr WA4M/00023269/5.

Z poważaniem

Syndyk w postępowaniu Magdaleny Pilaszewicz

Małgorzata Kardas-Gołębiowska

17.12.2018 r.

Polisa OC rzeczoznawcy majątkowego

CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

Iwona Harbuz wspólnik Harbuz & Butruk S. C.

02-639 Warszawa, Karwińska 32

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0005474

zgodne z rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 13 grudnia 2013 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2013 r. poz. 1620)

na okres: 16/01/2018 - 15/01/2019
na sumę gwarancyjną: 100 000 EUR
słownie: sto tysięcy euro
składka za ubezpieczenie wynosi: 696.00 PLN

Bartłomiej Miłkowski
Specjalista ds. Ubezpieczeń

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

17.12.2018 r.