Aneks dotyczy pkt 11 klauzule i ustalenia dodatkowe

- **Ustalenia w zakresie praw, które pozostają w mocy po sprzedaży nieruchomości oraz praw, które wygasają po sprzedaży nieruchomości**

I. Prawa pozostające w mocy po sprzedaży nieruchomości

Zgodnie z art. 319 § 4 zd. 2 ustawy Prawo upadłościowe – *„Jeżeli składniki przedsiębiorstwa są obciążone hipoteką, zastawem, zastawem rejestrowym, zastawem skarbowym, hipoteką morską lub innymi prawami i skutkami ujawnienia praw i roszczeń osobistych, w oszacowaniu należy oddzielnie podać, które z tych praw pozostają w mocy po sprzedaży, a także ich wartość oraz wartość składników nimi obciążonych oraz stosunek wartości poszczególnych składników obciążonych do wartości przedsiębiorstwa."*

Zgodnie z art. 313 ustawy Prawo upadłościowe - nabywca przedsiębiorstwa upadłego nabywa je w stanie wolnym od obciążeń i nie odpowiada za zobowiązania podatkowe upadłego. Wszelkie obciążenia na składnikach przedsiębiorstwa wygasają, z wyjątkiem obciążeń wymienionych w art. 313 ust. 3 i 4. Na podstawie informacji, jakich udzielano biegłemu oraz analizy Księgi wieczystej nr WA4M/00142058/3 jest możliwe stwierdzenie, że żadne prawa, ani obciążenia nie pozostaną w mocy po sprzedaży przedmiotowej nieruchomości.

II. Prawa wygasające po sprzedaży przedsiębiorstwa

Hipoteki na nieruchomości KW nr WA4M/00142058/3.

I. **hipoteka umowna zwykła** na kwotę **329 203,38** (trzysta dwadzieścia dziewięć tysięcy dwieście trzy zł zł 38/100 groszy)hipoteka ustanowiona celem zabezpieczenia roszczeń o zapłatę należności na rzecz Noble Bank Spółka akcyjna WARSZAWA, 00418410300000

II. **hipoteka umowna kaucyjna** na kwotę **230 442,37** (dwieście trzydzieści tysięcy czterysta czterdzieści dwa zł 37/100 groszy) hipoteka ustanowiona celem zabezpieczenia roszczeń o zapłatę należności na rzecz Noble Bank Spółka Akcyjna , WARSZAWA, 00418410300000

Warszawa 15.04.2019 r

Iwona Harbuz

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY IWONA HARBUZ 04-059 WARSZAWA UL. ŚWIĘTOSŁAWSKA 1 M 84 TEL. 510-066-293 (3110) UPRAWNIENIA NR 3639

Aneks do operatu szacunkowego z dnia 7.01.2019 r dotyczący Oszacowania Wartości Rynkowej

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	:	**Nieruchomość lokalowa**
Adres nieruchomości	:	**Miejscowość Warszawa** **Dzielnica Śródmieście** **Obręb 5-03-06** **Ul. Świętokrzyska 30** **Lokal mieszkalny nr 5**
Autor operatu szacunkowego	:	**Mgr inż. Iwona Harbuz**
Nr uprawnień:	:	**3639**
Miejscowość	:	**Warszawa**
Data sporządzenia operatu	:	**15.04. 2019 r.**
Pieczęć i podpis rzeczoznawcy		RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY IWONA HARBUZ 04-059 WARSZAWA UL. ŚWIĘTOSŁAWSKA 1 M 84 TEL. 510 066 293 (8110) UPRAWNIENIA NR 3639

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 :	**Nieruchomość lokalowa**
Adres nieruchomości :	**Miejscowość Warszawa** **Dzielnica Śródmieście** **Obręb 5-03-06** **Ul. Świętokrzyska 30** **Lokal mieszkalny nr 5**
Autor operatu szacunkowego :	**Mgr inż. Iwona Harbuz**
Nr uprawnień: :	**3639**
Miejscowość :	**Warszawa**
Data sporządzenia operatu :	**7.01.2019 r.**
Pieczęć i podpis rzeczoznawcy	RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY IWONA HARBUZ 04-059 WARSZAWA UL. ŚWIĘTOSŁAWSKA 1 M. 84 TEL. 510-055-293 (3110) UPRAWNIENIA NR 3639

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

1.	*Określenie przedmiotu wyceny*	Warszawa Dzielnica: Śródmieście Ul. Świętokrzyska 30 Nieruchomość lokalowa nr 5. Powierzchnia użytkowa lokalu nr 5 wynosi: 23,70 m^2. Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego gruntu oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali wynosi: 3/1000 Dla nieruchomości lokalowej nr 5 prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Warszawy–Mokotowa X Wydział Ksiąg Wieczystych-WA4M, KW nr WA4M/00142058/3. Dla nieruchomości gruntowej oraz budynku prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Warszawy– Mokotowa X Wydział Ksiąg Wieczystych-WA4M, KW nr WA4M/00045483/1.
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. Świętokrzyska 30. Lokal składa się z 1 pokoju, kuchni, łazienki i przedpokoju. Zgodnie z informacją uzyskaną podczas wizji, lokal na dzień 20.12.2018 r. znajdował się w dobrym standardzie. Aktualnie lokal jest wynajmowany zgodnie z umową najmu zawartą w dn. 6.09.2011r. Umowa została zawarta na czas nieokreślony. Prawo wypowiedzenia umowy wynosi 1 miesiąc. Należności z tytułu wynajmu podlegają zajęciu przez komornika na podstawie pisma z dn. 23.08.2018 r.
3.	*Cel wyceny*	Określenie wartości rynkowej (WR) i wartości dla wymuszonej sprzedaży (WdS) nieruchomości lokalowej wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego gruntu oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali wynosi: w celu sprzedaży w ramach postępowania upadłościowego.
4.	*Data określenia wartości*	20.12.2018 r.
5.	*Data sporządzenia operatu*	7.01.2019 r.
6.	*Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości lokalowej nie obejmująca podatku VAT* *Oszacowana wartość dla wymuszonej sprzedaży nieruchomości lokalowej nie obejmująca podatku VAT*	**295 515 zł.** **Słownie złotych: dwieście dziewięćdziesiąt pięć tysięcy pięćset piętnaście.** **Wartość dla wymuszonej sprzedaży:** **251 188 zł** **Słownie złotych: dwieście pięćdziesiąt jeden tysięcy sto osiemdziesiąt osiem.**
7.	*Uprawnienia autora operatu*	**Mgr inż. Iwona Harbuz, upr. Nr 3639** **Rzeczoznawca majątkowy**
8.	*Podpis wykonawcy operatu*	RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY IWONA HARBUZ 04-059 WARSZAWA UL. ŚWIĘTOSŁAWSKA 1 M. 84 TEL. 510 066 293 (0710) 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 5
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 6

5.1. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI 6
5.2. LOKALIZACJA, ELEMENTY SĄSIEDZTWA 11
5.3. OPIS WYCENIANEGO LOKALU 14

6 FUNKCJA NA PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO 15

7 PROCEDURA SZACOWANIA 16

7.1. WARUNKI WYKONANIA WYCENY 16
7.2 RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI 17
7.3 USTALENIE PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY 17

8 ANALIZA DANYCH I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI 18

8.1. ANALIZA TRANSAKCJI SPRZEDAŻY LOKALI MIESZKALNYCH 18

9 OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI 20

10 WYNIK KOŃCOWY 22

10.1 ANALIZA WYNIKÓW 22
10.2 WNIOSKI 22

11 KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE 22

12 WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW 23

1 OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość lokalowa nr 5 o powierzchni użytkowej 23,70 m^2. Mieszkanie jest usytuowane na III kondygnacji (II piętrze) w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Świętokrzyska 30 w Warszawie na terenie dzielnicy Śródmieście w obrębie 5-03-06, na dz. ew. nr 58 wraz z udziałem 3/1000 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego gruntu oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

Aktualnie lokal jest wynajmowany zgodnie z umową najmu zawartą w dn. 6.09.2011 r. Umowa została zawarta na czas nieokreślony. Prawo wypowiedzenia umowy wynosi 1 miesiąc. Należności z tytułu wynajmu podlegają zajęciu przez komornika na podstawie pisma z dn. 23.08.2018 r.

Dla nieruchomości lokalowej nr 5 prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa X Wydział Ksiąg Wieczystych - WA4M, KW nr WA4M/00142058/3.
Dla nieruchomości gruntowej oraz budynku prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa X Wydział Ksiąg Wieczystych- WA4M, KW nr WA4M/00045483/1.

1.2. Zakres wyceny

Zgodnie ze zleceniem oszacowaniu podlega wartość rynkowa nieruchomości lokalowej nr 5 o pow. użytkowej 23,70 m^2 w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Świętokrzyskiej 30 w Warszawie na terenie dzielnicy Śródmieście w obrębie 5-03-06, na dz. ew. nr 58 z uwzględnieniem stanu na dzień wizji lokalnej tj. 20.12.2018 r wraz z udziałem 3/1000 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego gruntu oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

2 OKREŚLENIE CELU WYCENY

Określenie wartości rynkowej (WR) i wartości dla wymuszonej sprzedaży (WdS) nieruchomości lokalowej 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 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tj. Dz. U. 2018 poz. 1506)
6. Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 1629 ze zm.).

3.3. Podstawy merytoryczne wyceny

- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny
- Krajowe Standardy Wyceny Podstawowe (KSWP1 „Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa", KSWP3 „Operat szacunkowy") Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych;
- Zgodnie z uchwałą Rady Krajowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych z dnia 9 grudnia 2008 r. od dnia 1 marca 2009 r. obowiązują następujące nowe noty interpretacyjne: NI 1 „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości";
- Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych – wyd. VIII uzupełnione PFSRM (Zgodnie z uchwałą Rady Krajowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych Nr 27/07 z dnia 12 grudnia 2007 r. od dnia 1 marca 2008 r. jako Tymczasowe Noty Interpretacyjne TNI).
- Międzynarodowe Standardy Wyceny

3.4. Źródła danych merytorycznych

- Akt notarialny nr 3769/2009 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: 7.01.2019 r.;
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 20.12.2018 r.;
- Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny 20.12.2018 r.;
- Data dokonania oględzin nieruchomości: 20.12.2018 r.

5 OPIS I OKREŚLENIE STANU CHARAKTRYSTYCZNEGO NIERUCHOMOŚCI

5.1. Stan prawny nieruchomości

Dla nieruchomości lokalowej jest prowadzona przez Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa X Wydział Ksiąg Wieczystych KW nr WA4M/00142058/3.
Na podstawie wglądu do księgi wieczystej w dniu 20.12.2018 r. stwierdzono, że w dokumencie tym istnieją następujące zapisy:

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

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

Lokal

				Nr podstawy wpisu
Położenie *(numer porządkowy / miejscowość, dzielnica)*	Lp. 1.	1	WARSZAWA, ŚRÓDMIEŚCIE	---
Ulica / Numer budynku / Numer lokalu			**ŚWIĘTOKRZYSKA**	**30**5
Przeznaczenie lokalu			LOKAL MIESZKALNY	
Opis lokalu *(rodzaj izby - liczba)*			POKÓJ - 1, KUCHNIA - 1, ŁAZIENKA - 1, PRZEDPOKÓJ - 1	
Kondygnacja			3	
Odrębność *(lokal stanowi odrębną nieruchomość)*			TAK	
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych			**23,70 M2**	

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	PODSTAWĄ OZNACZENIA JEST: UMOWA SPRZEDAŻY LOKALU I ODDANIA W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE CZĘŚCI TERENU Z 1993-02-09, D1	---
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1	

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Spis praw związanych z własnością

Lp. 1.			---	Nr podstawy wpisu
Numer prawa			**1**	1
Rodzaj prawa			**PRAWO ZWIĄZANE Z WŁASNOŚCIĄ NIERUCHOMOŚCI**	
Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali		Lp. 1.	3 / 1000	
Numer księgi wieczystej, *z której wyodrębniono lokal*	Numer udziału w prawie *w księdze, z której wyodrębniono lokal*		WA4M / 00045483 /	---

Komentarz do migracji

	Nr podstawy

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

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU	
Nr podstawy wpisu	
1	**UMOWA SPRZEDAŻY LOKALU I ODDANIA W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE CZĘŚCI TERENU**, 1993-02-09; D1 *(tytuł aktu, data sporządzenia; położenie dokumentu - numer karty akt)*
	/A/00001353/93/, 1993-02-12, 1993-05-14, 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. **4** **1 /1**	---12
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	
12	**UMOWA DAROWIZNY**, 2463/2017, 2017-07-18, KATARZYNA ALICKA TRUSZKOWSKA, PISZ; 126-131 *(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)*
	DZ. KW./WA4M/00023234/17/001, 2017-07-18 14:31:00, 2017-08-18-09.39.55.496785, NIE, 120-124 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

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

1. **DZ. KW. / WA4M / 35174 / 18 / 1 - 2018-10-30, 11:22:11 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI**

BRAK WPISÓW

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	**2**	4, 6, 8
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	**HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA**	
Suma (słownie), waluta	**329 203,38** (TRZYSTA DWADZIEŚCIA DZIEWIĘĆ TYSIĘCY DWIEŚCIE TRZY 38/100) **ZŁ**	
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność)*	Lp. 1. 1 KWOTA KREDYTU	
Termin zapłaty	2039-11-07	
Inne informacje	HIPOTEKA NINIEJSZA ZABEZPIECZA NALEŻNOŚĆ GŁÓWNĄ KREDYTU.	
Rodzaj zmiany	Lp. 1. TREŚĆ HIPOTEKI ZMIENIONO W POLU 4.4.1.8 NA PODSTAWIE ANEKSU NR 1 DO UMOWY KREDYTU DK/KR-HIP-12M/16055/09	
	Lp. 2. W POLU 4.4.1.2 I 4.4.1.3 UJAWNIONO ZMIANĘ KWOTY HIPOTEKI	
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)	**3**	5, 7, 8
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	**HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA**	

Suma (słownie), waluta		**230 442,37** (DWIEŚCIE TRZYDZIEŚCI TYSIĘCY CZTERYSTA CZTERDZIEŚCI DWA 37/100) **ZŁ**	
Odsetki *(rodzaj, wysokość)*		ZMIENNE, 9,40	
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność)*	Lp. 1.	1 ODSETKI OBLICZANE WEDŁUG ZMIENNEJ STOPY PROCENTOWEJ, INNE OPŁATY ORAZ NALEŻNOŚCI UBOCZNE OD KREDYTU	
Termin zapłaty		2039-11-07	
Inne informacje		HIPOTEKA NINIEJSZA ZABEZPIECZA ODSETKI ORAZ KOSZTY BANKU OD KREDYTU ZABEZPIECZONEGO WPISEM HIPOTEKI ZWYKŁEJ UJAWNIONEJ POD POZYCJĄ NR 2	
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	TREŚĆ HIPOTEKI ZMIENIONO W POLU 4.4.1.8 NA PODSTAWIE ANEKSU NR 1 DO UMOWY KREDYTU DK/KR-HIP-12M/16055/09	
	Lp. 2.	W POLU 4.4.1.2 I 4.4.1.3 UJAWNIONO ZMIANĘ KWOTY HIPOTEKI	
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(nazwa, siedziba, REGON)*	Lp. 1.	**NOBLE BANK SPÓŁKA AKCYJNA**, WARSZAWA, 00418410300000	

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	
4	**ZAŚWIADCZENIE**, 2009-09-25, NOBLE BANK S.A. W WARSZAWIE; 30 *(wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)*
	DZ. KW./WA4M/00017897/09/001, 2009-09-29 10:00:00, 2009-11-23-14.50.00.956664, NIE, 28-29 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
5	**ZAŚWIADCZENIE**, 2009-09-25, NOBLE BANK S.A. W WARSZAWIE; 30 *(wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)*
	DZ. KW./WA4M/00017897/09/002, 2009-09-29 10:00:00, 2009-11-23-14.50.00.956664, NIE, 28-29 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
6	**ZAŚWIADCZENIE**, 2009-11-09, NOBLE BANK S.A. W WARSZAWIE; 42 *(wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)*
	DZ. KW./WA4M/00021332/09/001, 2009-11-16 14:33:45, 2009-12-29-15.41.39.370630, NIE, 40-41 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
7	**ZAŚWIADCZENIE**, 2009-11-09, NOBLE BANK S.A. W WARSZAWIE; 42 *(wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)*
	DZ. KW./WA4M/00021332/09/002, 2009-11-16 14:33:45, 2009-12-29-15.41.39.370630, NIE, 40-41 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
8	**OŚWIADCZENIE BANKU**, 2012-03-07, GETIN NOBLE BANK S.A. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE; 70 *(wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)*
	DZ. KW./WA4M/00004876/12/001, 2012-03-09 10:00:00, 2012-03-22-14.22.35.603570, NIE, 67-68 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*

Dla nieruchomości gruntowej oraz budynku prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa X Wydział Ksiąg Wieczystych- WA4M, KW nr WA4M/00045483/1.

Na podstawie wglądu do księgi wieczystej w dniu 20.12.2018 r. stwierdzono, że w dokumencie tym istnieją następujące zapisy:

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI		
		Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	**2**	1

Działki ewidencyjne		
Lp. 1.	---	Nr

					podstawy wpisu
Numer działki			**58**		1
Obręb ewidencyjny *(numer)*			5-03-06		
Położenie *(numer porządkowy / miejscowość, dzielnica)*	Lp. 1.	1	WARSZAWA, ŚRÓDMIEŚCIE		
Ulica			ŚWIĘTOKRZYSKA 30		
Sposób korzystania			DZIAŁKA POD BUDYNKIEM		
Przyłączenie *(numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę)*			/ 00000748 /		
Numer księgi dawnej	Lp. 1.		1083C		
	Lp. 2.		1083A		
	Lp. 3.		1083B		
	Lp. 4.		1244A		
	Lp. 5.		1244B		

		Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	**1926,00 M2**	1

Budynki

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Położenie *(numer porządkowy / miejscowość, dzielnica)* Lp. 1. 1	WARSZAWA, ŚRÓDMIEŚCIE	1
Nazwa ulicy numer porządkowy budynku	**ŚWIĘTOKRZYSKA 30**	

Informacja o wyodrębnionych lokalach

Lp. 71.	**5**	**/ 00142058 /**	---

W dziale tym znajduje się jeszcze 100 wpisów odnośnie wyodrębnionych lokali.

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	**WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ**; DOK.4 K.15 *(podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt)*
	DZ. KW.//00007081/92/, 1992-07-07 00:00:00, 1993-01-25 00:00:00, NIE, 14 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
8	**POSTANOWIENIE O SPROSTOWANIE USTERKI WPISU WA4M/7070/12**, 2012-04-17, SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY MOKOTOWA, WARSZAWA; 25 *(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)*
	DZ. KW./WA4M/00007070/12/001, 2012-03-12 11:00:00, 2012-04-17-10.58.50.263976, TAK, 24 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
9	**POSTANOWIENIE**, 2017-10-09, SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY MOKOTOWA, WARSZAWA; 38 *(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)*
	DZ. KW./WA4M/00032027/17/001, 2017-09-28 12:52:00, 2017-10-09-08.30.57.992082, NIE *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)*

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

BRAK WPISÓW

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie *(numer* Lp. **1**	**1 /1**	---2, 3

udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	1.		
Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) *(Nazwa)*	**MIASTO STOŁECZNE WARSZAWA**		

Właściciele wyodrębnionych lokali			
Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer udziału w prawie		**1**	7
Napis		WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ	
Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali		56/10000	
Wyodrębniony lokal	Numer księgi	WA4M / 00168289 / 9	
	Numer lokalu	95	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU	
Nr podstawy wpisu	
2	**DECYZJA WIJEWODY WARSZAWSKIEGO**, 11192, 1991-09-25; DOK.3 K.7 *(przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji; położenie dokumentu - numer karty akt)*
	DZ. KW.//00000877/92/, 1992-02-12 00:00:00, 1992-02-26 00:00:00, NIE *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)*
3	**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. OST.//00000319/03/, 2003-03-12 00:00:00, TAK *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpisu, czy z urzędu)*
7	**UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I UMOWA SPRZEDAŻY**, 3076/96, 1996-06-04, KAZIMIERZ GRABOWSKI, WARSZAWA; 1-2, WA4M/00168289/9 *(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/00013407/11/001, 2011-06-16 14:25:00, 2011-08-05-12.46.10.526841, NIE, 8-11, WA4M/00168289/9 *(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

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu		**1**	4, 5, 6
Rodzaj wpisu		**OGRANICZENIE W ROZPORZĄDZANIU NIERUCHOMOŚCIĄ**	
Treść wpisu		ZARZĄD NIERUCHOMOŚCI SPRAWOWANY BEZIE WEDŁÓG ZASAD I NA WARUNKACH OKREŚLONYCH W ROZDZIALE 4 UMOWY Z 24 CZERWCA 1994 ROKU O WŁASNOŚCI LOKALI.	

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	
4	**UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I JEGO SPRZEDAŻY**, 4073/96, ZENON MARMAJ; 1, /00172146/ *(tytuł aktu, numer rep A, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)*
	/A/00010690/96/, 1996-07-09 00:00:00, 1997-04-03 00:00:00, NIE *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)*
5	**UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I JEGO SPRZEDAŻY**, 4638/96, ZENON MARMAJ; 1, /00172147/ *(tytuł aktu, numer rep A, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie*

	dokumentu - numer księgi wieczystej)
	/A/00011587/96/, 1996-07-22 00:00:00, 1997-04-03 00:00:00, NIE *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)*
6	**UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I JEGO SPRZEDAŻY**, 5278/96, ZENON MARMAJ; 1, /00172148/ *(tytuł aktu, numer rep A, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)*
	/A/00012662/96/, 1996-08-08 00:00:00, 1997-04-03 00:00:00, NIE *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)*

DZIAŁ IV - HIPOTEKA
BRAK WPISÓW

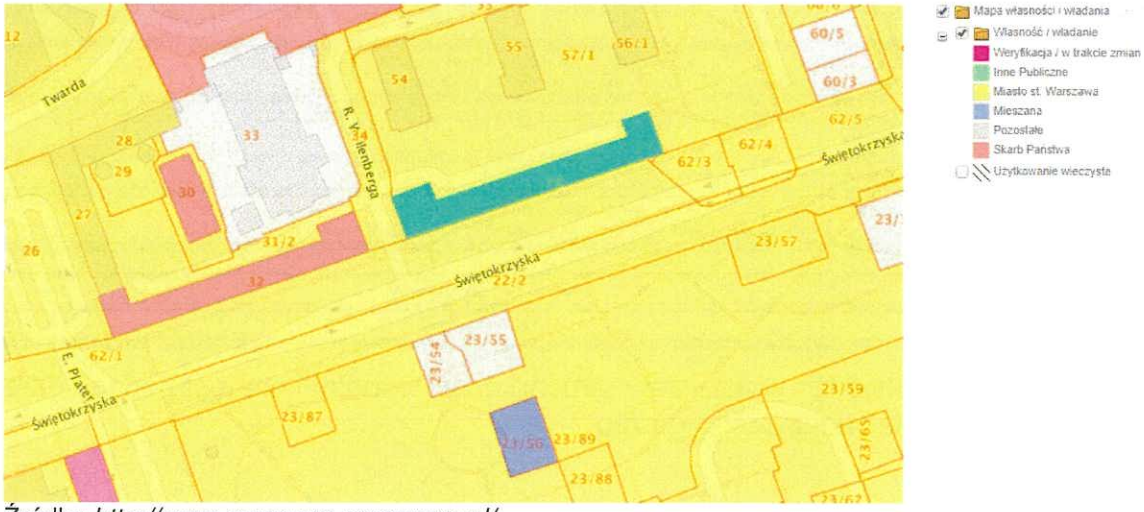
Uwaga: w księdze wieczystej nieruchomości wspólnej nie jest podany okres użytkowania wieczystego gruntu.

5.2. Lokalizacja, elementy sąsiedztwa

Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny jest usytuowana na III kondygnacji (II piętrze) w budynku mieszkalnym wielorodzinnym VIII kondygnacyjnym przy ul. Świętokrzyska 30 w Warszawie na terenie dzielnicy Śródmieście. Na parterze budynku znajdują się lokale usługowe.
Nieruchomość jest położona w ścisłym centrum Warszawy.
Najbliższe sąsiedztwo stanowi podobna zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, Park Świętokrzyski, PKiN. W niedalekiej odległości znajduje się wiele teatrów, muzeów, kawiarni, restauracji, sklepów, klubów.
Pod ulicą Świętokrzyską przebiega II linia metra M2.

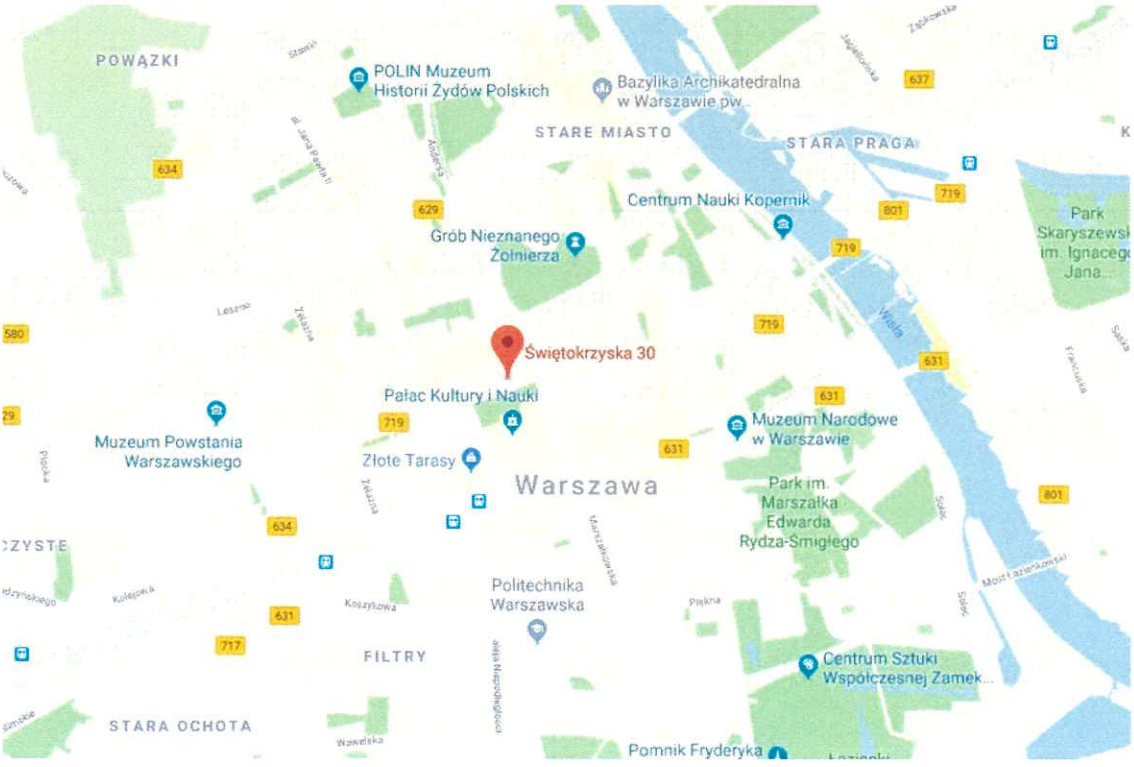
Urząd Dzielnicy Śródmieście	1,1 km
Metro Świętokrzyska M1, M2	240 m
PKiN	500 m
Szkoła Podstawowa nr 220	850 m
Szkoła Podstawowa nr 25	1,1 km
Przedszkole nr 3	600 m
Przedszkole nr 1	750 m
Liceum Ogólnokształcące CLVII	850 m
Liceum Ogólnokształcące XI	1 km
Warszawski Szpital dla dzieci	900 m
MZA Metro Świętokrzyska	130 m
MZT Metro Świętokrzyska	240 m
Warszawa Centralna	850 m

Działka ew. nr 58 na której posadowiony jest budynek przy ul. Świętokrzyskiej 30 przylega bezpośrednio do działki ew. nr 62/1 (ozn. dr) – ulica Świętokrzyska (droga powiatowa) oraz działki ew. nr 34 (ozn. dr) – ulica Wallenberga (droga gminna). W księdze wieczystej nieruchomości wspólnej nie jest uregulowane prawo przechodu i przejazdu przez działkę ew.nr 57/1.



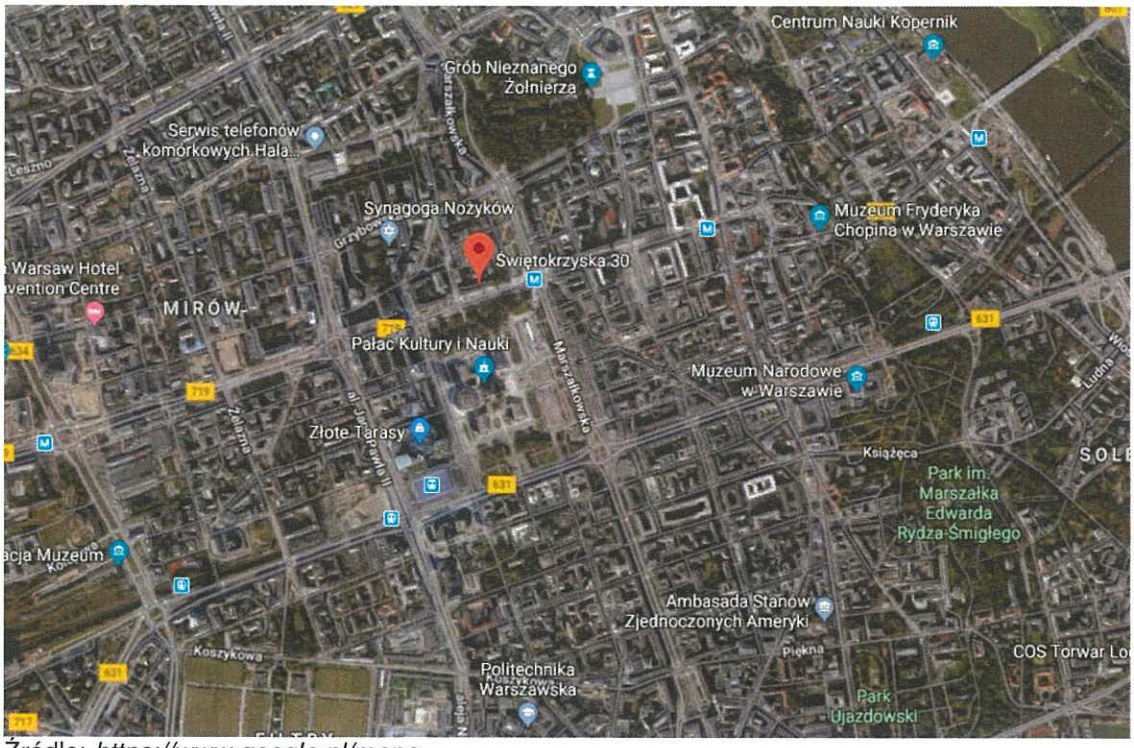
Źródło: *http://www.mapa.um.warszawa.pl/*

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

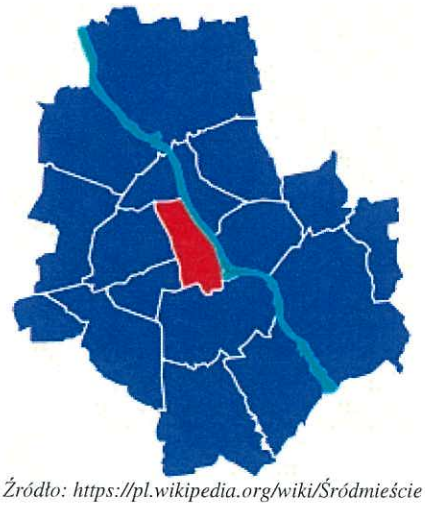


7.01.2019 r.

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/km2.

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. Świętokrzyskiej 30 w Warszawie na terenie dzielnicy Śródmieście. Budynek ma VIII kondygnacji nadziemnych i I kondygnację podziemną. Na parterze budynku zlokalizowane są lokale użytkowe.
Lokal posiada powierzchnię użytkową 23,70 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 20.12.2018 r przyjęto standard wykończenia dobry.

Rok zakończenia budowy	1960
Stan budynku	Średni
Standard lokalu	Dobry
Przeznaczenie budynku	Mieszkalny
Przeznaczenie lokalu	Mieszkalny
Technologia	murowana
Materiał budowlany	Mur
Ilość kondygnacji nadziemnych	VIII
Ilość kondygnacji podziemnych	I
Sposób użytkowania	budynek mieszkalny wielorodzinny
Instalacje	• Centralnego ogrzewania; • Elektryczna; • Wodno- kanalizacyjna. • Gazowa

6 FUNKCJA NA PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Na dzień wyceny dla wycenianej nieruchomości nie ma obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego.
Zgodnie z Uchwałą Nr LXXXVIII/2598/2010 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 26 sierpnia 2010 r przystąpiono do opracowywania planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Placu Grzybowskiego.

Źródło: http://www.architektura.um.warszawa.pl/plany_w_opracowaniu_srodmiescie

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.30 – tereny wielofunkcyjne. Wysokość zabudowy do 30m.

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) nieruchomości lokalowej.

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 nieruchomości lokalowej określono przy zastosowaniu **podejścia porównawczego metodą porównywania parami.**

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 porównywania parami:

- Zdefiniowanie rynku lokalnego
- Określenie cech rynkowych wpływających na wysokość ceny na rynku lokalnym wraz z oceną wpływu poszczególnych cech na ceny.
- Wybór kilku podobnych nieruchomości, które zostały w niedalekiej przeszłości sprzedane.
- Zestawienie parami nieruchomości wycenianej z nieruchomościami porównawczymi. Porównujemy każdorazowo z inną nieruchomością o znanych cechach i znanej cenie rynkowej.
- Wybór cech różnicujących dla poszczególnych par. Im obiekty będą do siebie bardziej podobne tym liczba cech może być mniejsza.
- Określenie różnic (poprawek kwotowych) pomiędzy nieruchomością wycenianą a nieruchomościami podobnymi o znanych cenach i cechach.
- Obliczenie wartości w zależności od ceny nieruchomości sprzedanej oraz od różnic pomiędzy cechami w każdej parze porównawczej. Wartość, którą obliczymy po analizie porównawczej dla poszczególnych par, będzie funkcją sumy różnic (poprawek) pomiędzy cechami porównawczymi, wagą poszczególnych cech oraz ceną obiektu, który posłużył nam, jako wzorzec porównawczy.
- W ostatnim etapie obliczamy ostateczną wartość, jako średnią arytmetyczną.

8 ANALIZA DANYCH I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

8.1. Analiza transakcji sprzedaży lokali mieszkalnych

Dla potrzeb wyceny określono:

- Rynek lokalny: nieruchomości lokalowych, podobnych do szacowanego lokalu;
- Obszar rynku: dzielnica Śródmieście, rejon szacowanej nieruchomości obręby: 5-03-06.
- Okres badania cen: 2018 r.

Poniżej przedstawiono transakcje kupna-sprzedaży nieruchomości lokalowych usytuowanych w budynkach w najbliższej okolicy, wybudowanych w podobnych latach i porównywalnej technologii.
Odrzucono transakcje lokalami:

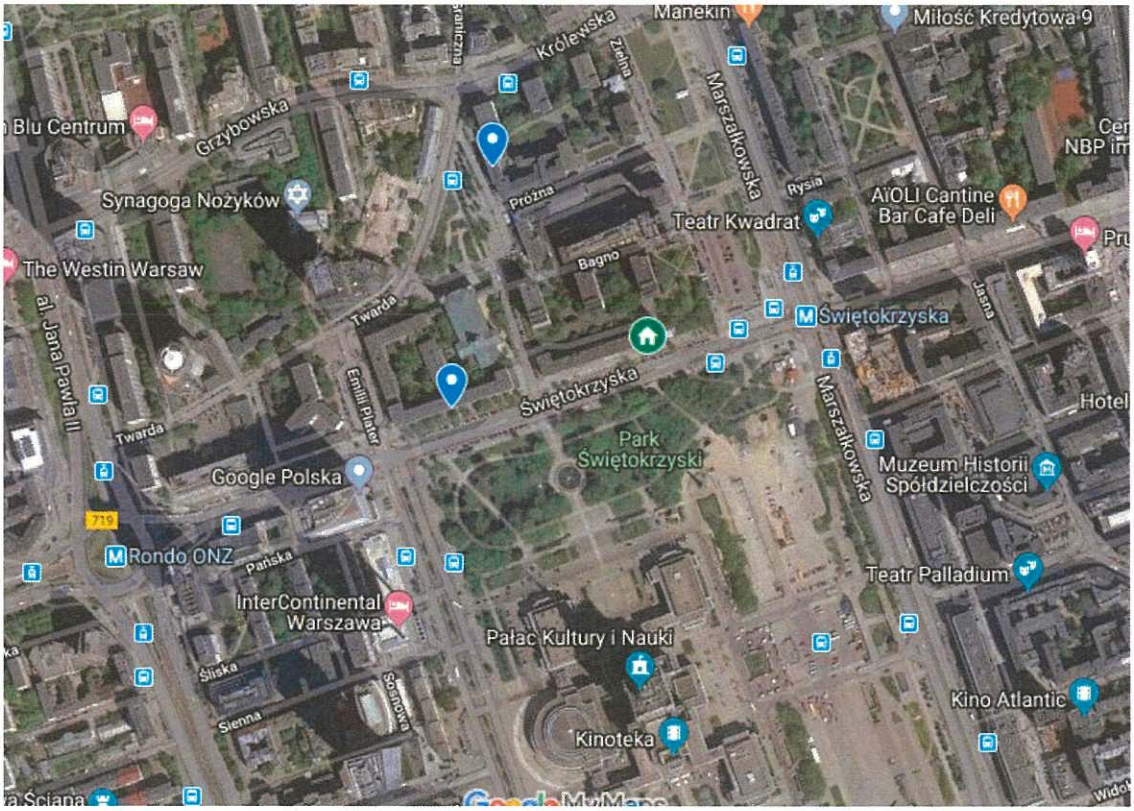
- znacznie większymi,
- usytuowanymi w budynkach oddalonych od nieruchomości będącej przedmiotem wyceny,

- lokalami usytuowanych w znacznie wyższych budynkach,
- będącymi przedmiotem umowy najmu, która mogłaby wpłynąć na cenę transakcyjną,
- lokalami sprzedanymi wraz z wyposażeniem,
- lokalami usytuowanymi w budynkach znacznie nowszych
- lokalami w standardzie deweloperskim.

Odrzucono również transakcje skrajne, 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.	Rok bud.	Pow lok	Cena trans. Zł	Cena 1 zł/m2	Opis
1	Warszawa	Śródmieście	589/2018	2018-03-02	50306	Świętokrzyska	32	VIII	VIII	1958	31,43	390 000	12 409	
2	Warszawa	Śródmieście	280/2018	2018-03-16	50306	Pl. Grzybowski	6	VI	VIII	1966	22,08	260 000	11 775	do remont
3	Warszawa	Śródmieście	2628/2018	2018-08-24	50306	Świętokrzyska	32	VI	VIII	1958	26,05	325 600	12 499	

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 11 775 zł/m^2 – 12 499 zł/m^2 pow. użytkowej lokalu.

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

Lp.	Cechy porównawcze	Waga %
1	Lokalizacja	30
2	Standard wykończenia lokalu	40
3	Usytuowanie na piętrze	10
4	Powierzchnia lokalu	20

Suma:	100

Nie wzięto pod uwagę cechy „stan techniczny budynku" gdyż lokale przyjęte do porównania są położone w budynkach wybudowanych w podobnym okresie oraz gospodarka remontowa jest prowadzona podobnie.
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

W zbiorze transakcji podobnych określono:

- Cenę minimalną: 11 775 zł/m^2
- Cenę maksymalną: 12 499 zł/m^2
- $\Delta C = Cmax - Cmin = 724$ zł/m^2

Charakterystyka obiektów wykorzystanych do porównań

Lokal	Rep. A Nr	Data trans.	Ulica	Pow. lok.	Cena trans. zł	Cena 1zł/m^2
Nr 1	589/2018	2018-03-02	Świętokrzyska 32	31,43	390 000	12 409
Nr 2	280/2018	2018-03-16	Pl. Grzybowski 6	22,08	260 000	11 775
Nr 3	2628/2018	2018-08-24	Świętokrzyska 32	26,05	325 600	12 499

9.2. Obliczenie wartości nieruchomości lokalowej

Dla potrzeb wyceny przyjęto następującą ocenę cech rynkowych:

Cecha rynkowa	Ocena
Lokalizacja	Bardzo dobra – położenie budynku bezpośrednio przy ul. Świętokrzyskiej.
	Dobra – położenie budynku w nieznacznym oddaleniu od ul. Świętokrzyskiej.
Standard wykończenia lokalu	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
Wielkość lokalu	Bardzo dobra- powierzchnia lokalu do 25m^2
	Dobre– powierzchnia lokalu powyżej 25 m^2

W tablicy poniżej przedstawiono zakresy kwotowe dla poszczególnych cech rynkowych:

Lp.	Cechy porównawcze	Waga %	Max kwotowy wpływ na cenę w zł
1	Lokalizacja	30	217
2	Standard wykończenia lokalu	40	289
3	Usytuowanie na piętrze	10	72
4	Wielkość lokalu	20	145
Razem		100	724

Poniżej przedstawiono charakterystykę nieruchomości wycenianej i porównawczych w aspekcie cech rynkowych.

Lp.	Rodzaj cechy	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomości porównawcze		
			Nr 1	Nr 2	Nr 3
1	Lokalizacja	B. dobra	B. dobra	Dobra	B. dobra
2	Standard wykończenia lokalu	Dobra	Dobry	Zły	Dobry
3	Usytuowanie na piętrze	Dobre	B. dobre	Dobre	Dobre
4	Wielkość lokalu	B. dobra	Dobra	B. dobra	Dobra

Poniżej zestawiono nieruchomość szacowaną z nieruchomościami porównawczymi w parach porównawczych.

Lp.	Rodzaj cechy	Poprawka kwotowa z uwagi na różnice w cechach między nieruchomościami porównawczymi, a nieruchomością wycenianą		
		Nr 1	Nr 2	Nr 3
1	Lokalizacja	0	+217	0
2	Standard wykończenia lokalu	0	+289	0
3	Usytuowanie na piętrze	-72	0	0
4	Wielkość lokalu	+145	0	+145
Poprawki razem		**+72**	**+507**	**+145**
Po poprawce		**12 481**	**12 282**	**12 644**
Wartość za 1 zł/m^2		**12 469**		

Wartość rynkowa WR nieruchomości lokalowej nr 5 w Warszawie przy ulicy Świętokrzyskiej 30 wg stanu na dzień wizji tj. 20.12.2018 r. wynosi:

WR = 12 469 zł/m^2 x 23,70 m^2 = 295 515 zł

Wartość dla wymuszonej sprzedaży WdS (wartość rynkowa obniżona o 15 %) wynosi:

WdS = 295 515 x 0,85 = 251 188 zł

10 WYNIK KOŃCOWY

10.1 Analiza wyników

Wartość rynkowa WR nieruchomości lokalowej nr 5 o powierzchni użytkowej 23,70 m^2 usytuowanej na III kondygnacji (II piętrze) w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Świętokrzyska 30 w Warszawie na terenie dzielnicy Śródmieście według stanu na dzień wizji 20.12.2018 r, wraz z udziałem 3/1000 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego gruntu oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. wynosi:

295 515 zł

Słownie złotych: dwieście dziewięćdziesiąt pięć tysięcy pięćset piętnaście

Wartość dla wymuszonej sprzedaży WdS nieruchomości lokalowej nr 5 o powierzchni użytkowej 23,70 m^2 usytuowanej na III kondygnacji (II piętrze) w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Świętokrzyska 30 w Warszawie na terenie dzielnicy Śródmieście według stanu na dzień wizji 20.12.2018 r, wraz z udziałem 3/1000 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego gruntu oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. wynosi:

251 188 zł

Słownie złotych: dwieście pięćdziesiąt jeden tysięcy sto osiemdziesiąt osiem.

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 $\Delta C = C_{max} - C_{min}$. Ze względu na stany cech lokalizacja, standard wykończenia lokalu oraz powierzchnia lokalu cena za 1 m^2 jest zbliżona do Cmax.

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

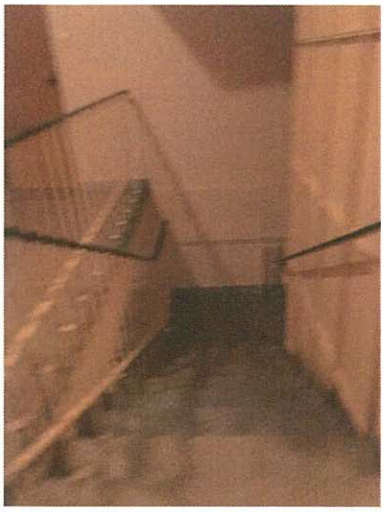
- Dokumentacja fotograficzna
- Akt notarialny nr 3769/2009 z dnia 18.09.2009 r.
- Postanowienie sądu Sygn. Akt X GU 1854/17 z dn. 9.10.2018 r;
- Zlecenie od Syndyka masy upadłości Małgorzatę Kardas – Gołębiowską
- Umowa najmu z dn. 6.09.2011 r.
- Pismo komornika sądowego odnośnie zajęcia należności z dn. 23.08.2018 r.
- Polisa OC rzeczoznawcy majątkowego

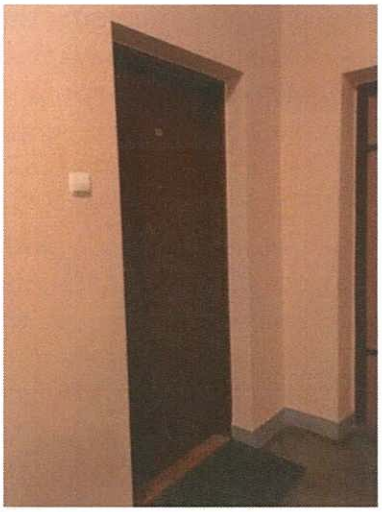
Warszawa 7.01.2019 r.

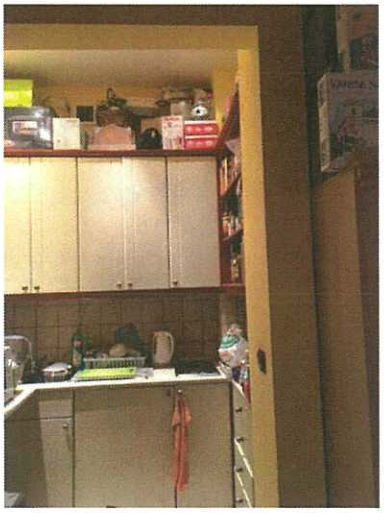
Mgr inż. Iwona Harbuz

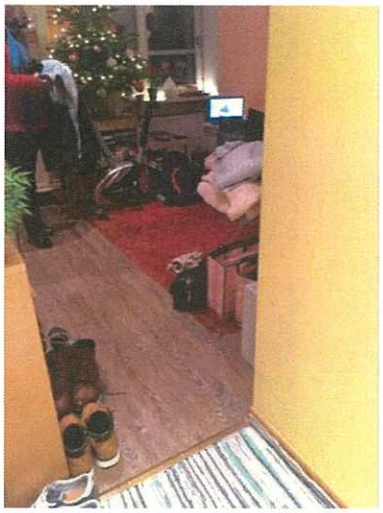
RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY IWONA HARBUZ 04-059 WARSZAWA UL. ŚWIĘTOSŁAWSKA NR 84 TEL. 510-066-293 (3110) UPRAWNIENIA NR 3639

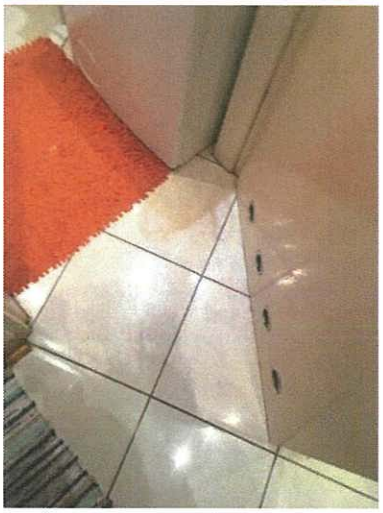
Dokumentacja fotograficzna











Akt notarialny nr 3769/2009 z dnia 18.09.2009 r.

KANCELARIA NOTARIALNA
JOANNA WRZOCHALSKA-ZARĘBA
WARSZAWA, DZIELNICA ŚRÓDMIEŚCIE
NOTARIUSZ JOANNA WRZOCHALSKA-ZARĘBA
ul. Pańska 73, 00-834 Warszawa
tel. (22) 517-41-40 do 142
Regon: P-012140275 NIP 526-010-75-59

WYPIS

REPERTORIUM A nr 3769/2009

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. **ANDRZEJ ANTONI KOMOROWSKI,** używający imienia "Andrzej", syn Henryka i Natalii, PESEL: 53030107171, według oświadczenia: nr NIP: 522-100-80-43, ----------
2. jego żona - **KATARZYNA KOMOROWSKA,** córka Tadeusza i Barbary, PESEL: 65061901862, według oświadczenia: nr NIP: 118-044-03-32, ----------

oboje zamieszkali w Warszawie 00-172, przy ulicy Dzikiej nr 15 m. 1,

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. AHC 205385, ad 2. APN 211215, 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. Andrzej i Katarzyna małżonkowie Komorowscy, zgodnie z załączonym do Aktu notarialnego - Umowa przedwstępna sprzedaży – sporządzonego w dniu 24 sierpnia 2009 roku, przez czyniącego notariusza, za Rep. A nr 3316/2009 Odpisem zwykłym księgi wieczystej Kw nr WA4M/00142058/3 wydanym przez Centralną Informację Ksiąg Wieczystych Ekspozytura w Legionowie w dniu 19 sierpnia 2009 roku, Sygnatura wniosku WA1L/19.08/42/2009 oświadczyli, że są właścicielami - na zasadach wspólności

ustawowej – stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu mieszkalnego nr 5 (pięć), wpisanymi w powołanej księdze wieczystej, prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa X Wydział Ksiąg Wieczystych na podstawie Umowy sprzedaży sporządzonej w dniu 14 września 1999 roku, przez Ewę Jarmużewską – Mauthe, notariusza w Warszawie, za Rep. A nr 4685/99, okazanej w Wypisie przy niniejszym Akcie. ----------

Powyższy lokal mieszkalny składa się z pokoju, kuchni, łazienki, przedpokoju, zawiera powierzchni użytkowej 23,70 m² (dwadzieścia trzy całe i siedemdziesiąt setnych części metra kwadratowego) i usytuowany jest na trzeciej kondygnacji budynku położonego w Warszawie, dzielnicy Śródmieście, przy ulicy Świętokrzyskiej nr 30 (trzydzieści). ----------

Z własnością lokalu związany jest udział wynoszący 3/1000 (trzy łamane przez tysiąc) części w nieruchomości wspólnej, objętej księgą wieczystą Kw nr WA4M/00045483/, prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa X Wydział Ksiąg Wieczystych, stanowiącej prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. ----------

W dziale III i IV księgi wieczystej Kw nr WA4M/00142058/3 nie ma wpisów ani wzmianek o wnioskach. ----------

§ 2. Andrzej i Katarzyna małżonkowie Komorowscy oświadczyli następnie, że: --

- przedmiotowy lokal nabyli na podstawie powołanej w § 1. tego Aktu Umowy sprzedaży z dnia 14 września 1999 roku do obowiązującej ich wspólności ustawowej i w tym ustroju majątkowym małżeńskim pozostają. ----------
- w zbywanym lokalu nikt nie jest zameldowany. ----------
- czynsz, opłaty eksploatacyjne oraz podatek od nieruchomości za lokal oraz opłata z tytułu użytkowania wieczystego gruntu uregulowane są na bieżąco. ----------
- przedmiotowy lokal nie jest obciążony długami, prawami rzeczowymi ograniczonymi, w tym hipotekami, prawami obligacyjnymi ani ograniczeniami w rozporządzaniu, a ponadto 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 oraz 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. ----------

- stan ujawniony w księdze wieczystej Kw nr WA4M/00142058/3 nie uległ zmianie od dnia wydania Odpisu z tej księgi. ----------

§ 3. Magdalena Piłaszewicz oświadczyła, że zapoznała się ze stanem technicznym przedmiotowego lokalu nr 5 i w pełni go akceptuje. ----------

§ 4. Andrzej i Katarzyna małżonkowie Komorowscy oświadczyli, że opisany w § 1. tego Aktu, stanowiący odrębną nieruchomość lokal mieszkalny nr 5, o powierzchni użytkowej 23,70 m^2, objęty księgą wieczystą Kw nr WA4M/00142058/3 wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej sprzedają Magdalenie Piłaszewicz za cenę w kwocie 300.000 (trzysta tysięcy) złotych.----------

Magdalena Piłaszewicz oświadczyła, że przedmiotowy lokal wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, 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. Andrzej i Katarzyna małżonkowie Komorowscy oświadczyli, że część należności z tytułu ceny w kwocie 30.000 (trzydzieści tysięcy) złotych otrzymali w dniu zawarcia Umowy przedwstępnej sprzedaży tj. w dniu 24 sierpnia 2009 roku i odbiór pokwitowali. ----------

Magdalena Piłaszewicz oświadczyła, że resztę ceny w kwocie 270.000 (dwieście siedemdziesiąt tysięcy) złotych zobowiązuje się uiścić Andrzejowi i Katarzynie małżonkom Komorowskim najpóźniej w terminie do dnia 25 września 2009 roku i odnośnie tego zobowiązania do zapłaty poddaje się egzekucji wprost z tego Aktu, stosownie do art. 777 § 1. pkt 4 k.p.c. ----------

Andrzej i Katarzyna małżonkowie Komorowscy 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 91 1090 1043 0000 0901 0814 6550 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/16055/09 podpisaną w dniu 15 września 2009 roku. --

§ 6. Andrzej i Katarzyna małżonkowie Komorowscy 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 30 września 2009 roku

i odnośnie tego zobowiązania poddaje się egzekucji wprost z tego Aktu, stosownie do art. 777 § 1. pkt 4 k.p.c. ----------

Magdalena Piłaszewicz 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 24 sierpnia 2009 roku, sporządzonej przez czyniącego notariusza za Rep. A nr 3316/2009. ----------

§ 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, art. 59, art. 527 i art. 548 k.c., art. 777 § 1. k.p.c., a ponadto o treści art. 34 ustawy ordynacja podatkowa. ----------

Ponadto notariusz poinformowała kupującą o obowiązkach wieczystego użytkownika, a w szczególności o obowiązku terminowego uiszczania opłat rocznych za użytkowanie wieczyste części terenu oraz o obowiązkach właściciela lokalu wynikających z ustawy o własności lokali. ----------

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

§ 10. Na podstawie umowy objętej niniejszym Aktem kupująca wnosi do Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa IX Wydział Ksiąg Wieczystych o dokonanie w dziale II księgi wieczystej Kw. nr WA4M/00142058/3 wpisu własności na rzecz Magdaleny Ewy Piłaszewicz, córki Franciszka i Barbary w miejsce sprzedających. ----------

§ 11. Strony, poinformowane o treści art. 6 ust. 1 i ust. 2 ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych oświadczyły, że wartość rynkowa przedmiotu umowy wynosi kwotę 300.000 złotych. ----------

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

5

– podatek od czynności cywilnoprawnych w stawce 2% z art. 7 ust. 1 pkt 1) ustawy z dnia 9 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz. U. z 2007 roku Nr 68, poz. 450 z późn. zm.) ..... 6000 zł

- opłatę sądową z art. 42 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. Nr 167, poz. 1398 z późn. zm.), zapisaną w Repertorium A pod nr niniejszego Aktu ..... 200 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

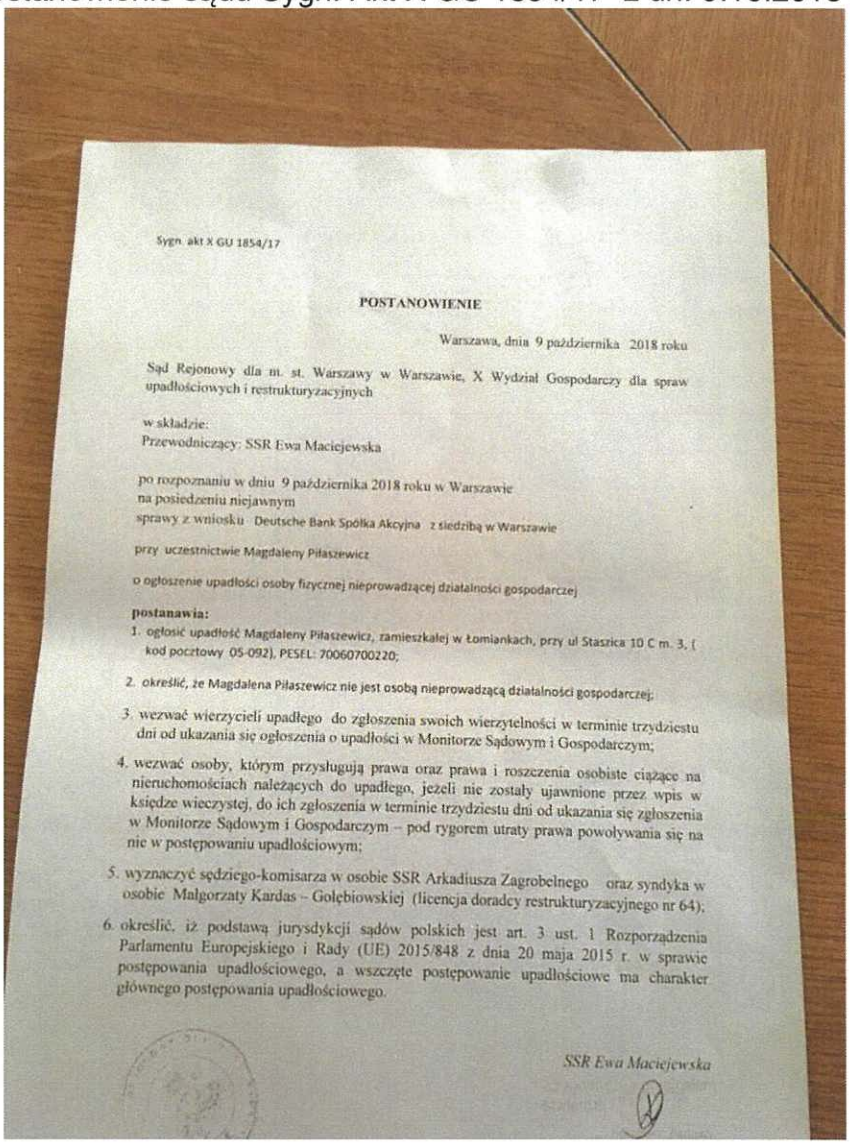
Łącznie: 6444 (sześć tysięcy czterysta czterdzieści cztery) złote. ----------

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

Na oryginale aktu właściwe podpisy stawających i notariusza.
Repertorium A Nr 4288 /2018
Wypis ten wydano Magdalenie Piłaszewicz
Opłaty wynoszą: ----------
- 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

Zlecenie od Syndyka masy upadłości Małgorzatę Kardas - Gołębiowską

Od: Małgorzata Kardas-Gołębiowska <m.golebiowska@kancelaria-golebiowska.com.pl>
Data: poniedziałek, 17 grudnia 2018 12:14
Do: Iwona Harbuz <iwona.harbuz@wyceny-nieruchomosci.com.pl>
Temat: dokumenty LOKAL ŚWIĘTOKRZYSKA 30/5 UPADŁOŚĆ SYNDYK

Wiadomość jest gotowa do wysłania wraz z następującymi załącznikami (plikami lub linkami):
IMG_20181217_0006

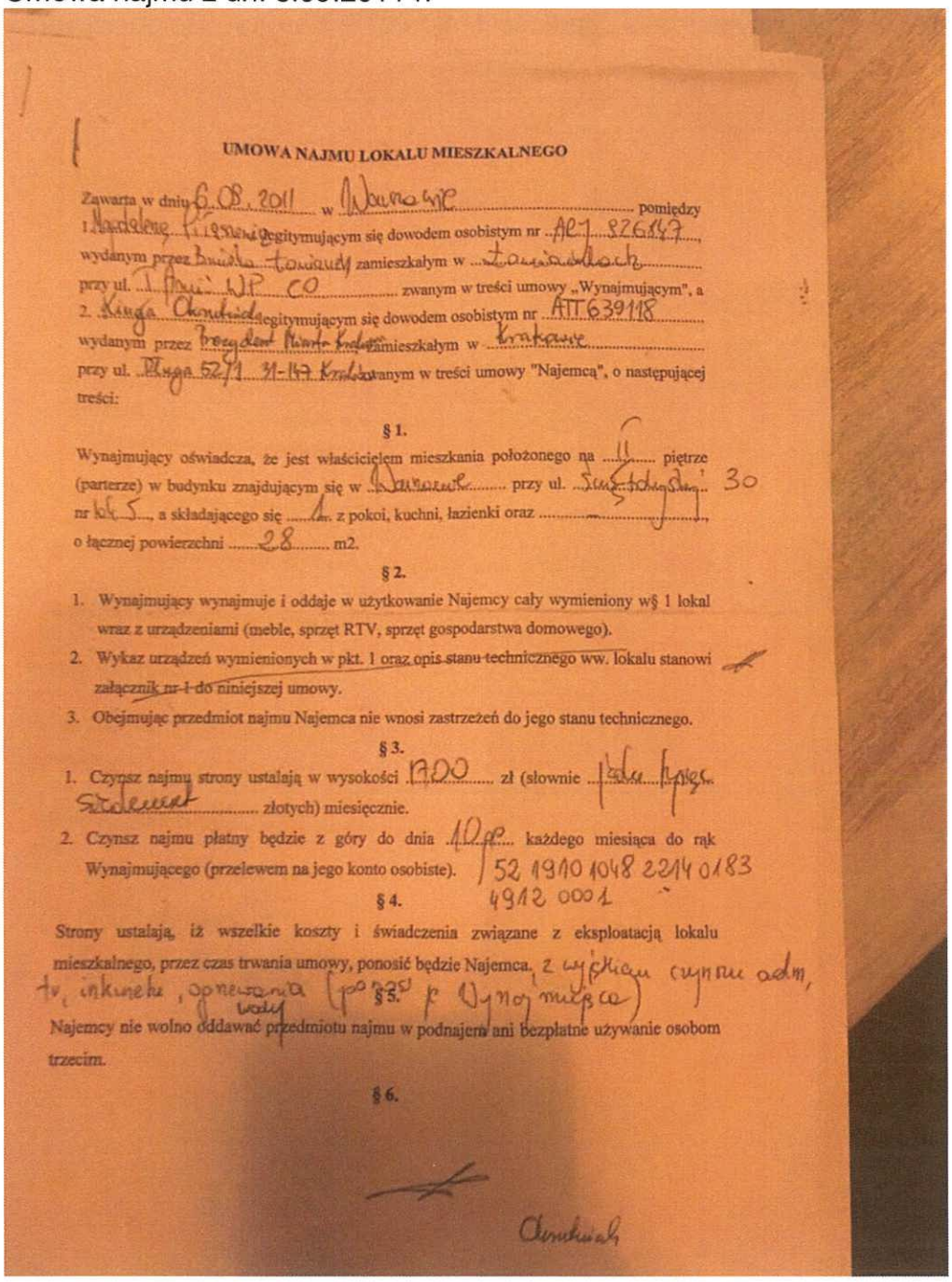
Małgorzata Kardas - Gołębiowska
Doradca Podatkowy lic. Min Finansów nr 00021
KANCELARIA PODATKOWO - PRAWNA

ul. Kasprowicza 68/52, 01-949 Warszawa

www.kancelaria-golebiowska.com.pl
m.golebiowska@kancelaria-golebiowska.com.pl
kom. 605 420 802
tel. 22 835 02 73

7.01.2019 r.

Umowa najmu z dn. 6.09.2011 r.



UMOWA NAJMU LOKALU MIESZKALNEGO

Zawarta w dniu 6.08.2011 w Warszawie pomiędzy 1. Magdaleną Pieszewską legitymującym się dowodem osobistym nr ARJ 826147, wydanym przez Bielska Łowiandy zamieszkałym w Łowiandach przy ul. T. Ami WP CO zwanym w treści umowy „Wynajmującym", a 2. Kingą Okrutnicką legitymującym się dowodem osobistym nr ATT 639118 wydanym przez Prezydent Miasta Krakowa zamieszkałym w Krakowie przy ul. Długa 52/1 31-147 Kraków zwanym w treści umowy "Najemcą", o następującej treści:

§ 1.

Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem mieszkania położonego na II piętrze (parterze) w budynku znajdującym się w Warszawie przy ul. Świętokrzyskiej 30 nr lok. 5, a składającego się 1 z pokoi, kuchni, łazienki oraz —, o łącznej powierzchni 28 m2.

§ 2.

1. Wynajmujący wynajmuje i oddaje w użytkowanie Najemcy cały wymieniony w§ 1 lokal wraz z urządzeniami (meble, sprzęt RTV, sprzęt gospodarstwa domowego).
2. Wykaz urządzeń wymienionych w pkt. 1 oraz opis stanu technicznego ww. lokalu stanowi załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
3. Obejmując przedmiot najmu Najemca nie wnosi zastrzeżeń do jego stanu technicznego.

§ 3.

1. Czynsz najmu strony ustalają w wysokości 1700 zł (słownie jeden tysiąc siedemset złotych) miesięcznie.
2. Czynsz najmu płatny będzie z góry do dnia 10 go każdego miesiąca do rąk Wynajmującego (przelewem na jego konto osobiste). 52 1910 1048 2214 0183 4912 0001

§ 4.

Strony ustalają, iż wszelkie koszty i świadczenia związane z eksploatacją lokalu mieszkalnego, przez czas trwania umowy, ponosić będzie Najemca, z wyjątkiem czynszu adm, tv, inkwizycji, ogrzewania wody (ponosi p. Wynajmująca)

§ 5.

Najemcy nie wolno oddawać przedmiotu najmu w podnajem ani bezpłatne używanie osobom trzecim.

§ 6.

Okrutnicka

7.01.2019 r.

Wszelkie adaptacje i ulepszenia przedmiotu wynajmu wymagają pisemnej zgody Wynajmującego.

§ 7.

1. Po zakończeniu najmu Najemca zobowiązany jest zwrócić lokal wraz z wyposażeniem wstanie niepogorszonym, wynikającym z normalnej eksploatacji.
2. Najemca wpłaca kaucję w wysokości 1700 ł (słownie [illegible] złotych), która podlega zwrotowi po przekazaniu lokalu w stanie niepogorszonym Wynajmującemu. (kwituję odbiór 6.09.2011 [illegible])

§ 8.

Umowa niniejsza zawarta została na czas (nieokreślony -wówczas każdej ze stron przysługuje prawo wypowiedzenia w terminie 1) określony do dnia [illegible] i po upływie tego okresu przestaje obowiązywać, bez uprzedniego wypowiedzenia.

§ 9.

Wszelkie zmiany i uzupełnienia umowy wymagają formy pisemnej, w formie aneksu.

§ 10.

Koszty zawarcia umowy ponosi .....

§ 11.

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego.

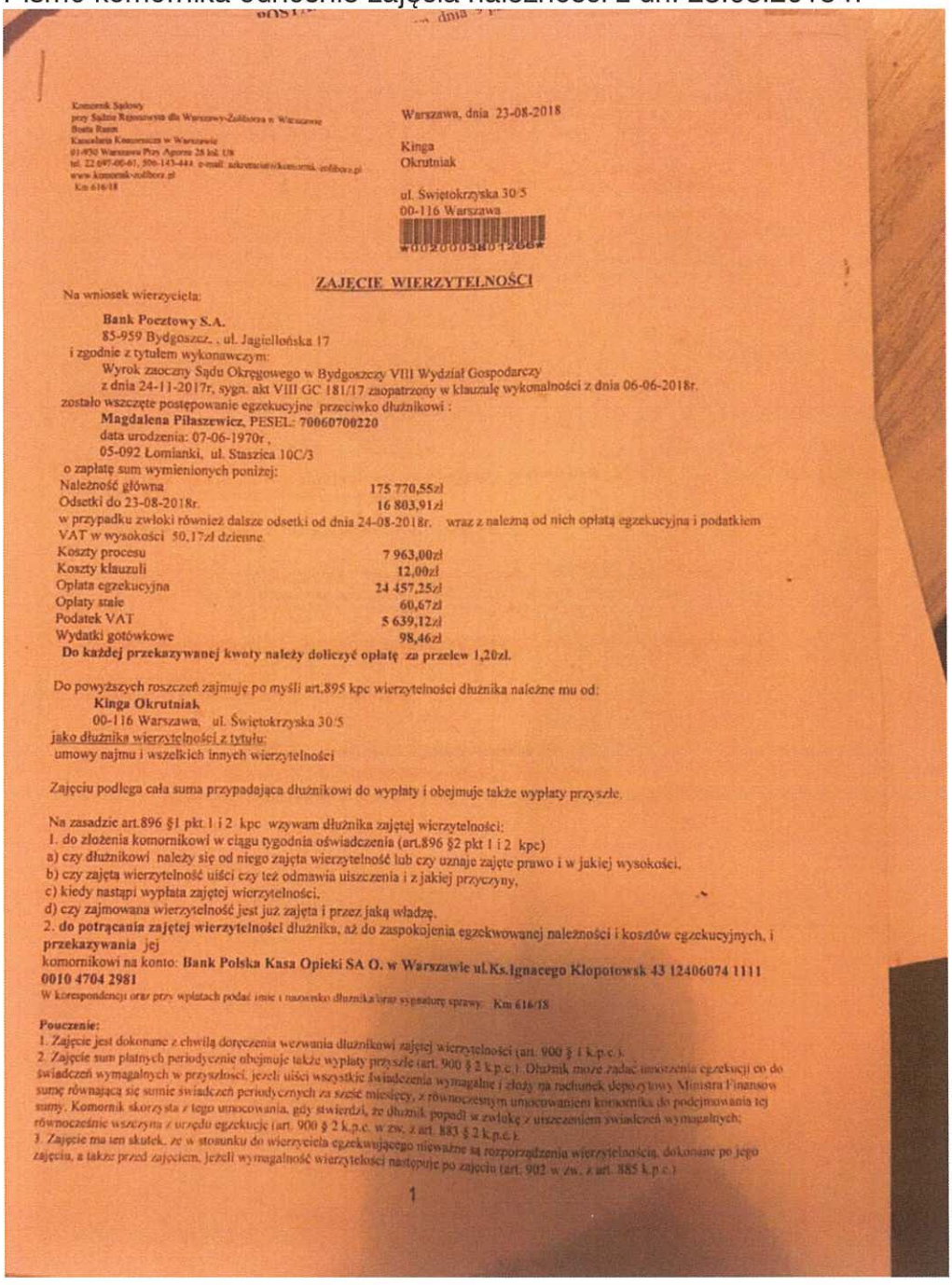
§ 12.

Umowę sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, po 1 dla każdej ze stron.

Wynajmujący [illegible]

Najemca [illegible]

Pismo komornika odnośnie zajęcia należności z dn. 23.08.2018 r.



Komornik Sądowy
przy Sądzie Rejonowym dla Warszawy-Żoliborza w Warszawie
Beata Rams
Kancelaria Komornicza w Warszawie
01-950 Warszawa Plac Agorni 2B lok. U8
tel. 22 697-06-61, 506-143-444 e-mail: sekretariat@komornik-zoliborz.pl
www.komornik-zoliborz.pl
Km 616/18

Warszawa, dnia 23-08-2018

Kinga
Okrutniak

ul. Świętokrzyska 30/5
00-116 Warszawa

ZAJĘCIE WIERZYTELNOŚCI

Na wniosek wierzyciela:

Bank Pocztowy S.A.
85-959 Bydgoszcz, , ul. Jagiellońska 17
i zgodnie z tytułem wykonawczym:
Wyrok zaoczny Sądu Okręgowego w Bydgoszczy VIII Wydział Gospodarczy
z dnia 24-11-2017r, sygn. akt VIII GC 181/17 zaopatrzony w klauzulę wykonalności z dnia 06-06-2018r.
zostało wszczęte postępowanie egzekucyjne przeciwko dłużnikowi :
Magdalena Piłaszewicz, PESEL: **70060700220**
data urodzenia: 07-06-1970r ,
05-092 Łomianki, ul. Staszica 10C/3
o zapłatę sum wymienionych poniżej:

Należność główna	175 770,55zł
Odsetki do 23-08-2018r.	16 803,91zł

w przypadku zwłoki również dalsze odsetki od dnia 24-08-2018r. wraz z należną od nich opłatą egzekucyjna i podatkiem VAT w wysokości 50,17zł dziennie.

Koszty procesu	7 963,00zł
Koszty klauzuli	12,00zł
Opłata egzekucyjna	24 457,25zł
Opłaty stałe	60,67zł
Podatek VAT	5 639,12zł
Wydatki gotówkowe	98,46zł

Do każdej przekazywanej kwoty należy doliczyć opłatę za przelew 1,20zł.

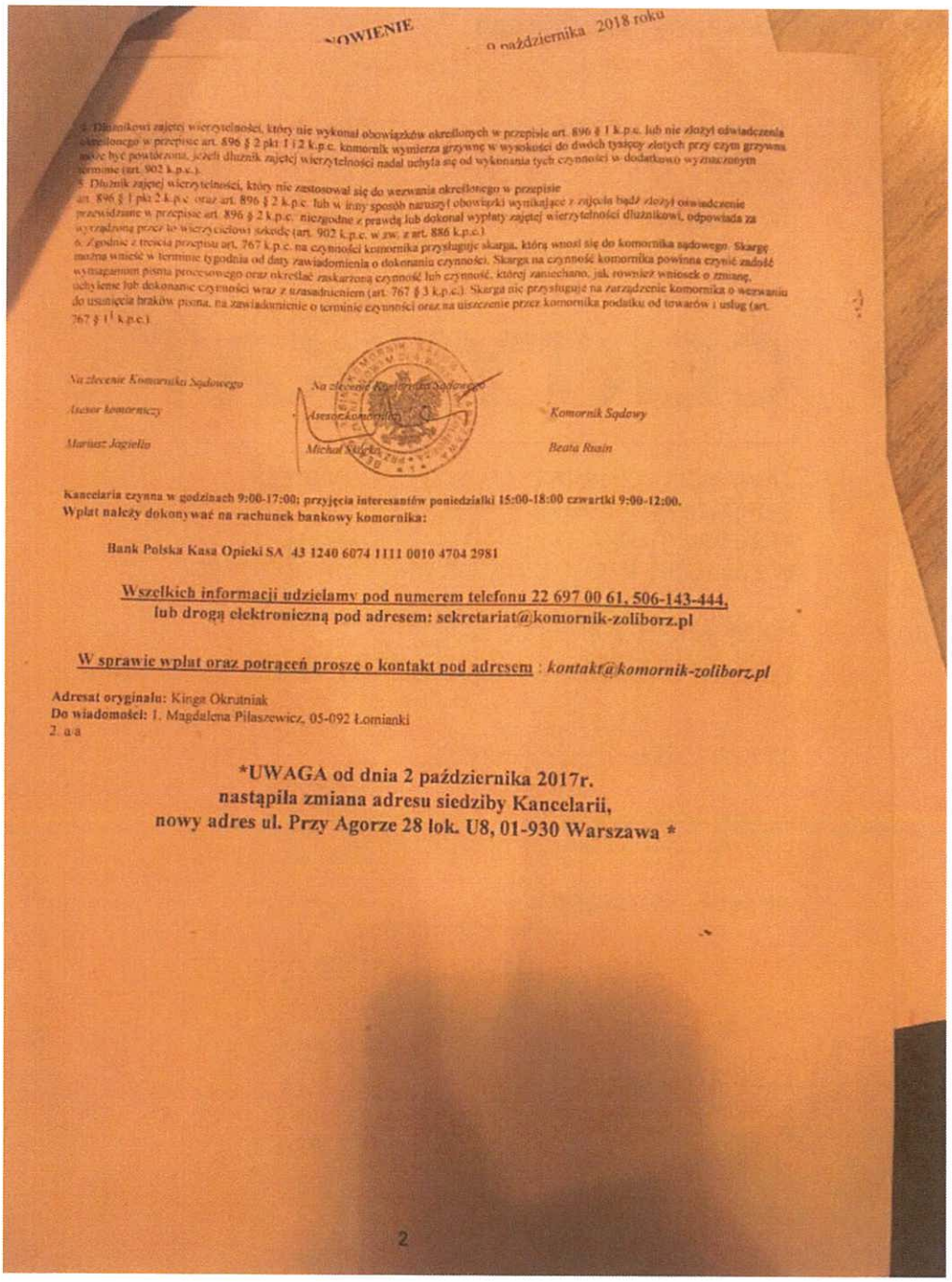
Do powyższych roszczeń zajmuję po myśli art.895 kpc wierzytelności dłużnika należne mu od:
Kinga Okrutniak
00-116 Warszawa, ul. Świętokrzyska 30/5
jako dłużnika wierzytelności z tytułu:
umowy najmu i wszelkich innych wierzytelności

Zajęciu podlega cała suma przypadająca dłużnikowi do wypłaty i obejmuje także wypłaty przyszłe.

Na zasadzie art.896 §1 pkt 1 i 2 kpc wzywam dłużnika zajętej wierzytelności:
1. do złożenia komornikowi w ciągu tygodnia oświadczenia (art.896 §2 pkt 1 i 2 kpc)
a) czy dłużnikowi należy się od niego zajęta wierzytelność lub czy uznaje zajęte prawo i w jakiej wysokości,
b) czy zajęta wierzytelność uiści czy też odmawia uiszczenia i z jakiej przyczyny,
c) kiedy nastąpi wypłata zajętej wierzytelności,
d) czy zajmowana wierzytelność jest już zajęta i przez jaką władzę,
2. **do potrącania zajętej wierzytelności** dłużniku, aż do zaspokojenia egzekwowanej należności i kosztów egzekucyjnych, i **przekazywania** jej
komornikowi na konto: **Bank Polska Kasa Opieki SA O. w Warszawie ul.Ks.Ignacego Klopotowsk 43 12406074 1111 0010 4704 2981**
W korespondencji oraz przy wpłatach podać imię i nazwisko dłużnika/firmę sygnaturę sprawy: Km 616/18

Pouczenie:
1. Zajęcie jest dokonane z chwilą doręczenia wezwania dłużnikowi zajętej wierzytelności (art. 900 § 1 k.p.c.).
2. Zajęcie sum płatnych periodycznie obejmuje także wypłaty przyszłe (art. 900 § 2 k.p.c.). Dłużnik może żądać umorzenia egzekucji co do świadczeń wymagalnych w przyszłości, jeżeli uiści wszystkie świadczenia wymagalne i złoży na rachunek depozytowy Ministra Finansów sumę równającą się sumie świadczeń periodycznych za sześć miesięcy, z równoczesnym unieważnieniem komornika do podejmowania tej sumy. Komornik skorzysta z tego umocowania, gdy stwierdzi, że dłużnik popadł w zwłokę z uiszczeniem świadczeń wymagalnych; równocześnie wszczyna z urzędu egzekucję (art. 900 § 2 k.p.c. w zw. z art. 883 § 2 k.p.c.).
3. Zajęcie ma ten skutek, że w stosunku do wierzyciela egzekwującego nieważne są rozporządzenia wierzytelnością, dokonane po jego zajęciu, a także przed zajęciem, jeżeli wymagalność wierzytelności następuje po zajęciu (art. 902 w zw. z art. 885 k.p.c.)

1



...OWIENIE ... października 2018 roku

...dłużnikowi zajętej wierzytelności, który nie wykonał obowiązków określonych w przepisie art. 896 § 1 k.p.c. lub nie złożył oświadczenia określonego w przepisie art. 896 § 2 pkt 1 i 2 k.p.c. komornik wymierza grzywnę w wysokości do dwóch tysięcy złotych przy czym grzywna może być powtórzona, jeżeli dłużnik zajętej wierzytelności nadal uchyla się od wykonania tych czynności w dodatkowo wyznaczonym terminie (art. 902 k.p.c.).

5. Dłużnik zajętej wierzytelności, który nie zastosował się do wezwania określonego w przepisie art. 896 § 1 pkt 2 k.p.c. oraz art. 896 § 2 k.p.c. lub w inny sposób naruszył obowiązki wynikające z zajęcia bądź złożył oświadczenie przewidziane w przepisie art. 896 § 2 k.p.c. niezgodne z prawdą lub dokonał wypłaty zajętej wierzytelności dłużnikowi, odpowiada za wyrządzoną przez to wierzycielowi szkodę (art. 902 k.p.c. w zw. z art. 886 k.p.c.)

6. Zgodnie z treścią przepisu art. 767 k.p.c. na czynności komornika przysługuje skarga, którą wnosi się do komornika sądowego. Skargę można wnieść w terminie tygodnia od daty zawiadomienia o dokonaniu czynności. Skarga na czynność komornika powinna czynić zadość wymaganiom pisma procesowego oraz określać zaskarżoną czynność lub czynność, której zaniechano, jak również wniosek o zmianę, uchylenie lub dokonanie czynności wraz z uzasadnieniem (art. 767 § 3 k.p.c.). Skarga nie przysługuje na zarządzenie komornika o wezwaniu do usunięcia braków pisma, na zawiadomienie o terminie czynności oraz na uiszczenie przez komornika podatku od towarów i usług (art. 767 § 1[1] k.p.c.).

Na zlecenie Komornika Sądowego
Asesor komorniczy
Mariusz Jagiełło

Na zlecenie Komornika Sądowego
Asesor komorniczy
Michał Sołecki

Komornik Sądowy
Beata Ruzin

Kancelaria czynna w godzinach 9:00-17:00; przyjęcia interesantów poniedziałki 15:00-18:00 czwartki 9:00-12:00.
Wpłat należy dokonywać na rachunek bankowy komornika:

Bank Polska Kasa Opieki SA 43 1240 6074 1111 0010 4704 2981

Wszelkich informacji udzielamy pod numerem telefonu 22 697 00 61, 506-143-444, lub drogą elektroniczną pod adresem: sekretariat@komornik-zoliborz.pl

W sprawie wpłat oraz potrąceń proszę o kontakt pod adresem : *kontakt@komornik-zoliborz.pl*

Adresat oryginału: Kinga Okrutniak
Do wiadomości: 1. Magdalena Pilaszewicz, 05-092 Łomianki
2. a/a

***UWAGA od dnia 2 października 2017r.**
nastąpiła zmiana adresu siedziby Kancelarii,
nowy adres ul. Przy Agorze 28 lok. U8, 01-930 Warszawa *

2

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

7.01.2019 r.