

OPERAT SZACUNKOWY
dotyczący
Oszacowania Wartości Rynkowej

Opis i Oszacowanie

Operat został sporządzony na podstawie zlecenia Syndyka masy upadłości Małgorzatę
Kardas - Gołębiowską zgodnie z postanowieniem
Sygn. Akt XIX GU 243/19 z dnia 01.08.2019 r.

Iwona Harbuz - biegły sądowy
WYCENA NIERUCHOMOŚCI
Ul. KARWIŃSKA 32

Rodzaj
nieruchomości

Udział 1/2 nieruchomości
: lokalowej wraz z udziałami
w częściach wspólnych

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

Adres
nieruchomości

Miejscowość Warszawa
: Dzielnica Praga południe
Ul. Komorska 8
Lokal mieszkalny nr 76

e-mail: [biuro@wyceny-
nieruchomosci.com.pl](mailto:biuro@wyceny-
nieruchomosci.com.pl)

Autor operatu
szacunkowego

: Mgr inż. Iwona Harbuz

Nr uprawnień:

: 3639

Miejscowość

: Warszawa

Data
sporządzenia
operatu

: 04.10.2019 r.

Pieczęć
i podpis
rzecznawcy

:



WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

1.	<i>Określenie przedmiotu wyceny</i>	Warszawa Dzielnica Praga południe Ul. Komorska 8 <u>Nieruchomość lokalowa nr 76.</u> Powierzchnia użytkowa lokalu nr 76 wynosi: 59,60 m². Do lokalu przynależy pomieszczenie przynależne – piwnica o pow. 1,62 m². Dla nieruchomości lokalowej nr 76 prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XV Wydział Ksiąg Wieczystych – WA6M, KW nr WA6M/00463018/1. Wielkość udziału: 6122/6554152 w nieruchomości wspólnej KW nr WA6M/00210421/1, którą stanowi prawo własności gruntu oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.
2.	<i>Rodzaj nieruchomości</i>	Powierzchnia lokalu nr 76 wynosi 59,60 m². Lokal nr 76 usytuowany jest na XIII kondygnacji (XII piętrze) w budynku wielorodzinnym przy ul. Komorskiej 8. Lokal składa się z 3 pokoi, widnej kuchni, łazienki, wc oraz przedpokoju. <u>Lokal na dzień oględzin rzeczoznawczych 28.08.2019 r. w standardzie dobrym.</u>
3.	<i>Cel wyceny</i>	Określenie wartości rynkowej (WR) i wartości dla wymuszonej sprzedaży (WdS) udziału ½ nieruchomości lokalowej wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo własności gruntu oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali wynosi: w celu sprzedaży w ramach postępowania upadłościowego.
4.	<i>Data określenia wartości</i>	28.08.2019 r.
5.	<i>Data sporządzenia operatu</i>	04.10.2019 r.
6.	<i>Oszacowana wartość rynkowa ½ udziału w nieruchomości lokalowej nie obejmująca podatku VAT</i> <i>Oszacowana wartość dla wymuszonej sprzedaży ½ udziału w nieruchomości lokalowej nie obejmująca podatku VAT</i>	<u>259 300 zł.</u> Słownie złotych: dwieście pięćdziesiąt dziewięć tysięcy trzysta. Wartość dla wymuszonej sprzedaży: <u>207 440 zł</u> Słownie złotych: dwieście siedem tysięcy czterysta czterdzieści.
7.	<i>Uprawnienia autora operatu</i>	Mgr inż. Iwona Harbuz, upr. Nr 3639 Rzeczoznawca majątkowy
8.	<i>Podpis wykonawcy operatu</i>	

04.10.2019 r.

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	19
5.3. OPIS WYCENIANEGO LOKALU	23
6 FUNKCJA NA PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	25
7 PROCEDURA SZACOWANIA.....	26
7.1. WARUNKI WYKONANIA WYCENY	27
7.2. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI	27
7.3. USTALENIE PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY	28
8 ANALIZA DANYCH I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	29
8.1. ANALIZA TRANSAKCJI SPRZEDAŻY LOKALI MIESZKALNYCH.....	29
9 OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI.....	32
10 WYNIK KOŃCOWY.....	33
10.1 ANALIZA WYNIKÓW	34
10.2 WNIOSKI.....	34
11 KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE.....	34
12 WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW	35

1 OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość lokalowa nr 76 o powierzchni użytkowej 59,60 m². Mieszkanie jest usytuowane na XII piętrze w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Komorskiej 8 w Warszawie na terenie dzielnicy Pragi Południe.

Do lokalu przynależy pomieszczenie przynależne – piwnica o pow. 1,62 m².

Dla nieruchomości lokalowej nr 76 prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XV Wydział Ksiąg Wieczystych – WA6M, KW nr WA6M/00463018/1.

Wielkość udziału: 6122/6554152 w nieruchomości wspólnej KW nr WA6M/00210421/1, którą stanowi prawo własności gruntu oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

Użytkowanie wieczyste ustanowione było do dnia 17.10.2095 r.

Zaświadczeniem z dnia 02.08.2019 r. nr UD-VI-WGN.6826.5397.2019. Prezydent m. st. Warszawy stwierdził, że prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej opisanej w księdze WA6M/00210421/1 uległo przekształceniu w prawo własności z dniem 01.01.2019 r.

1.2. Zakres wyceny

Zgodnie ze zleceniem oszacowaniu podlega wartość rynkowa ½ udziału nieruchomości lokalowej nr 76 o pow. użytkowej 59,60 m² w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Komorskiej 8 w Warszawie na terenie dzielnicy Pragi Południe wraz z udziałami w nieruchomości wspólnej oraz pomieszczeniem przynależnym, uwzględnieniem stanu na dzień oględzin rzeczoznawczych tj. 28.08.2019 r.

2 OKREŚLENIE CELU WYCENY

Określenie wartości rynkowej (WR) i wartości dla wymuszonej sprzedaży (WdS) ½ udziału 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 XIX GU 243/19 z dnia 01.08.2019 r.**

3.2. Podstawy materialno – prawne

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami ze zmianami (Dz. U. 2019 r. poz. 270, 492 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, 2019 r. poz. 80 ze zm);
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 – Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych.

3.4. Źródła danych merytorycznych

- Postanowienie Sądu sygn. akt I Ns 512/12 z dnia 17.09.2012 r. o stwierdzeniu nabycia spadku;
- Centralna Baza Danych Ksiąg Wieczystych.
- Postanowienie Sądu sygn. akt XIX GU 243/19 z dnia 01.08.2019 r.
- Informacja ze SM Ostrobramska.
- Informacje o przeznaczeniu nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.
- Oględziny rzeczoznawcze oraz wywiad terenowy.

4 OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA CZYNNOŚCI RZECZOWNAWCY MAJĄTKOWEGO

- Data sporządzenia wyceny: 04.10.2019 r.;
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 28.08.2019 r.;
- Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny 28.08.2019 r.;
- Data dokonania oględzin nieruchomości: 28.08.2019 r.

5 OPIS I OKREŚLENIE STANU CHARAKTERYSTYCZNEGO NIERUCHOMOŚCI

5.1. Stan prawny nieruchomości

Dla nieruchomości lokalowej nr 76 prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XV Wydział Ksiąg Wieczystych – WA6M, KW nr WA6M/00463018/1.

Na podstawie wglądu do księgi wieczystej w dniu 28.08.2019 r. stwierdzono, że w dokumencie tym istnieją następujące zapisy:

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

	Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	1
	1, 2

Lokal					Nr podstawy wpisu	
Położenie (numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość, dzielnica)			Lp. 1.	1	MAZOWIECKIE, M.ST.WARSZAWA, WARSZAWA, PRAGA PŁD.	1, 2
Ulica	Numer budynku	Numer lokalu	KOMORSKA			876
Identyfikator lokalu			146507_8.0517.11/8.1_BUD.76_LOK			
Przeznaczenie lokalu			LOKAL MIESZKALNY			
Opis lokalu (rodzaj izby - liczba)			POKÓJ - 3, KUCHNIA - 1, ŁAZIENKA - 1, WC - 1, PRZEDPOKÓJ - 1			
Opis pomieszczeń przynależnych (rodzaj pomieszczenia - liczba)			PIWNICA - 1			
Kondygnacja			13,0			
Przyłączenie - numer księgi wieczystej (nieruchomość, z której wyodrębniono lokal)		Lp. 1.	WA6M / 00210421 / 1			
Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość)			TAK			
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych			61,2200 M2			

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU	
Nr podstawy wpisu	
1	WYPIS Z KARTOTEKI LOKALI, 2007-10-24, PREZYDENT MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY, WARSZAWA; 2-4, WA6M/00453730/5 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./WA6M/00029614/08/001, 2008-11-26 13:42:09, 2009-05-11-12.35.39.134060, NIE, 1-5 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
2	UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I PRZENIESIENIA JEGO WŁASNOŚCI, 2008-11-21, NOTARIUSZ ŁUCJA KALISZ, WARSZAWA; 1-5 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA6M/00029614/08/001, 2008-11-26 13:42:09, 2009-05-11-12.35.39.134060, NIE, 1-5 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Spis praw związanych z własnością	
Lp. 1.	Nr podstawy

		wpisu
Numer prawa	1	3
Rodzaj prawa	UDZIAŁ ZWIĄZANY Z WŁASNOŚCIĄ LOKALU	
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.	6122 / 6554152
Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal	Numer udziału w prawie w księdze, z której wyodrębniono lokal	476
	WA6M / 00210421 / 1	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU	
Nr podstawy wpisu	
3	UMOWA USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I PRZENIESIENIA JEGO WŁASNOŚCI , 9647/2008, 2008-11-21, ŁUCJA KALISZ, WARSZAWA; 1-5 <i>(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu – numer karty akt)</i> DZ. KW./WA6M/00029614/08/001, 2008-11-26 13:42:09, 2009-05-11-12.35.39.134060, NIE, 1-5 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</i>

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	3	1 / 2	---10, 11
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	ROBERT PAWEŁ POŚNIAK , KAZIMIERZ, ELŻBIETA, 73101700937			
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	4	1 / 2	---10, 11
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	MAGDALENA IZABELA PIĄTEK , KAZIMIERZ, ELŻBIETA, 71050901061			

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU	
Nr podstawy wpisu	

10	POSTANOWIENIE , I NS 680/15, 2015-09-02, SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY PRAGI-POŁUDNIE W WARSZAWIE, I WYDZIAŁ CYWILNY, WARSZAWA; 100 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)
	DZ. KW./WA6M/00005781/16/001, 2016-03-09 14:51:44, 2016-03-14-14.27.17.000661, NIE, 92-94 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
11	POSTANOWIENIE O STWIERDZENIU NABYCIA SPADKU , I NS 512/12, 2012-09-17, SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY PRAGI-POŁUDNIE W WARSZAWIE, I WYDZIAŁ CYWILNY, WARSZAWA; 99 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)
	DZ. KW./WA6M/00005781/16/001, 2016-03-09 14:51:44, 2016-03-14-14.27.17.000661, NIE, 92-94 (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	6, 7
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE	
Treść wpisu	OSTRZEŻENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ TĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ, W SPRAWIE KM 4233/14, NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO W POSTACI NAKAZU ZAPŁATY WYDANEGO W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM PRZEZ SĄD REJONOWY W LUBLINIE Z DNIA 21.10.2010 R., SYGN. AKT XVI NC-E 248247/10 ZAOPATRZONEGO W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA 10.12.2010 R.	
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI PRZYŁĄCZYŁ SIĘ WIERZYTEL- WEH INWESTYCJE S.A.- W KOLEJNEJ SPRAWIE KM 1497/15 I NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO: NAKAZ ZAPŁATY W POST. UPOM. SR DLA WARSZAWY PRAGI POŁUDNIE W WARSZAWIE II WYDZIAŁ CYWILNY Z 18.12.2008 R., SYGN. AKT II NC 1947/08 ZAOPATRZONY W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z 22.07.2009 R.
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 1.	FAST FINANCE S.A. , WROCŁAW
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 2.	WEH INWESTYCJE S.A. , WROCŁAW

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
6	WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI , 2015-02-24, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM DLA WARSZAWY PRAGI W WARSZAWIE; 45 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)
	DZ. KW./WA6M/00005013/15/001, 2015-03-04 13:23:20, 2015-03-19-12.21.51.109346, NIE, 42-45 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
7	WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI , KM 1497/15, 2015-05-11, KOMORNIK SĄDOWY

PRZY SĄDZIE REJONOWYM DLA WARSZAWY PRAGI-POŁUDNIE; 53 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)
DZ. KW./WA6M/00011359/15/001, 2015-05-13 13:33:41, 2015-05-18-15.15.55.807248, NIE, 50-51 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	2		8, 9, 13
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta	218677,08 (DWIEŚCIE OSIEMNAŚCIE TYSIĘCY SZEŚĆSET SIEDEMDZIESIĄT SIEDEM 08/100) ZŁ		
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	3	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	WIERZYTELNOŚCI OBJĘTE TYTUŁEM WYKONAWCZYM., NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM Z DNIA 2008-12-18, WYDANY PRZES SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY PRAGI POŁUDNIE, ZAOPATRZONY W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCIZ DNIA 2015-09-30.
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	W POLU 4.4.1.6. DODANO UDZIAŁ NR 3	
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	WEH INWESTYCJE SPÓŁKA AKCYJNA, WROCŁAW, 14116579500000	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
8	NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM , II NC 1947/08, 2008-12-18, SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY PRAGI POŁUDNIE W WARSZAWIE II WYDZIAŁ CYWILNY, WARSZAWA; 65 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA6M/00027078/15/001, 2015-11-23 13:26:26, 2015-11-25-11.47.41.331632, NIE, 59-64 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
9	POSTANOWIENIE O WYDANIU DALSZEGO TYTUŁU WYKONAWCZEGO , II NC 1947/08, 2015-07-02, SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY PRAGI POŁUDNIE W WARSZAWIE II WYDZIAŁ CYWILNY, WARSZAWA; 66 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA6M/00027078/15/001, 2015-11-23 13:26:26, 2015-11-25-11.47.41.331632, NIE, 59-64 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
13	POSTANOWIENIE O SPROSTOWANIU USTERKI WPISU , DZ.KW.WA6M/6606/17, 2017-03-29, SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY-MOKOTOWA, XV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH, WARSZAWA; 112 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)

DZ. KW./WA6M/00006606/17/001, 2017-03-07 10:49:00, 2017-03-29-11.58.08.714380,
NIE
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

Dla nieruchomości gruntowej oraz budynku prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa, XV Wydział Ksiąg Wieczystych – KW nr WA6M/00210421/1. Na podstawie wglądu do księgi wieczystej w dniu 28.08.2019 r. stwierdzono, że w dokumencie tym istnieją następujące zapisy:

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

		Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	3	20, 21
Działki ewidencyjne		
Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer działki	11/7	3, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 33, 34
Obręb ewidencyjny (numer)	146507_8.0517	
Położenie (numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość, dzielnica)	Lp. 1. 1 MAZOWIECKIE, M. ST. WARSZAWA, WARSZAWA, PRAGA POŁUDNIE	
Ulica	KOMORSKA	
Sposób korzystania	BA - TERENY PRZEMYSŁOWE	
Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu
Numer działki	11/8	3, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 29, 30
Obręb ewidencyjny (numer)	146507_8.0517	
Położenie (numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość, dzielnica)	Lp. 1. 1 MAZOWIECKIE, M. ST. WARSZAWA, WARSZAWA, PRAGA POŁUDNIE	
Ulica	KOMORSKA, ŁUKOWSKA	
Sposób korzystania	B - TERENY MIESZKANIOWE	
Lp. 3.	---	Nr podstawy wpisu
Numer działki	11/9	3, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14,

04.10.2019 r.

		15, 16, 17, 18, 19, 27, 28
Obręb ewidencyjny (numer)		146507_8.0517
Położenie (numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość, dzielnica)	Lp. 1. 1	MAZOWIECKIE, M. ST. WARSZAWA, WARSZAWA, PRAGA POŁUDNIE
Ulica		ŁUKOWSKA
Sposób korzystania		DR - DROGI
Lp. 4.	---	
Numer działki	11/11	
Obręb ewidencyjny (numer)		146507_8.0517
Położenie (numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość, dzielnica)	Lp. 1. 1	MAZOWIECKIE, M. ST. WARSZAWA, WARSZAWA, PRAGA POŁUDNIE
Ulica		OSTROBRAMSKA, KOMORSKA, TARNOWIECKA
Sposób korzystania		B - TERENY MIESZKANIOWE
Lp. 5.	---	
Numer działki	11/12	
Obręb ewidencyjny (numer)		146507_8.0517
Położenie (numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość, dzielnica)	Lp. 1. 1	MAZOWIECKIE, M. ST. WARSZAWA, WARSZAWA, PRAGA POŁUDNIE
Ulica		TARNOWIECKA
Sposób korzystania		BA - TERENY PRZEMYSŁOWE
Lp. 6.	---	
Numer działki	11/13	
Obręb ewidencyjny (numer)		146507_8.0517
Położenie (numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość, dzielnica)	Lp. 1. 1	MAZOWIECKIE, M. ST. WARSZAWA, WARSZAWA, PRAGA POŁUDNIE

Ulica	OSTROBRAMSKA, TARNOWIECKA
Sposób korzystania	BP - ZURBANIZOWANE TERENY NIEZABUDOWANE

	Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	79 742,0000 M2
	20, 21

Budynki				
Lp. 1.				Nr podstawy wpisu
Położenie (numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość, dzielnica)	Lp. 1.	1	MAZOWIECKIE, M. ST. WARSZAWA, WARSZAWA, PRAGA POŁUDNIE	3, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34
Nazwa ulicy numer porządkowy budynku		OSTROBRAMSKA 84		
Liczba kondygnacji		12,0		
Liczba samodzielnych lokali		129		
Powierzchnia użytkowa budynku		7137,6700 M2		
Przeznaczenie budynku		BUDYNEK MIESZKALNY		
Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość)		TAK		

W dziale tym figuruje dodatkowo 60 wpisów odnośnie wyodrębnionych lokali w budynku przy ulicy Ostrobramskiej 84.

Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Położenie (numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość, dzielnica)	Lp. 1.	1	MAZOWIECKIE, M. ST. WARSZAWA, WARSZAWA, PRAGA POŁUDNIE	3, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34
Nazwa ulicy numer porządkowy budynku	OSTROBRAMSKA 82			
Liczba kondygnacji	12,0			
Liczba samodzielnych lokali	258			
Powierzchnia użytkowa budynku	14269,3700 M2			
Przeznaczenie budynku	BUDYNEK MIESZKALNY			

Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość)	TAK
--	-----

W dziale tym figurują dodatkowo 142 wpisy odnośnie wyodrębnionych lokali w budynku przy ulicy Ostrobramskiej 82.

Lp. 3.	---			Nr podstawy wpisu
Położenie (numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość, dzielnica)	Lp. 1.	1	MAZOWIECKIE, M. ST. WARSZAWA, WARSZAWA, PRAGA POŁUDNIE	3, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34
Nazwa ulicy numer porządkowy budynku		TARNOWIECKA 3		
Liczba kondygnacji		17,0		
Liczba samodzielnych lokali		95		
Powierzchnia użytkowa budynku		5352,5000 M2		
Przeznaczenie budynku		BUDYNEK MIESZKALNY		
Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość)		TAK		

W dziale tym figurują dodatkowo 52 wpisy odnośnie wyodrębnionych lokali w budynku przy ulicy Tarnowieckiej 3.

Lp. 4.	---			Nr podstawy wpisu
Położenie (numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość, dzielnica)	Lp. 1.	1	MAZOWIECKIE, M. ST. WARSZAWA, WARSZAWA, PRAGA POŁUDNIE	3, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34
Nazwa ulicy numer porządkowy budynku		ŁUKOWSKA 15		
Liczba kondygnacji		14,0		
Liczba samodzielnych lokali		181		
Powierzchnia użytkowa budynku		9494,0100 M2		
Przeznaczenie budynku		BUDYNEK MIESZKALNY		
Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość)		TAK		

W dziale tym figurują dodatkowo 94 wpisy odnośnie wyodrębnionych lokali w budynku przy ulicy Łukowskiej 15.

Lp. 5.	---			Nr podstawy
--------	-----	--	--	-------------

				wpisu
Położenie (numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość, dzielnica)	Lp. 1.	1	MAZOWIECKIE, M. ST. WARSZAWA, WARSZAWA, PRAGA POŁUDNIE	3, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34
Nazwa ulicy numer porządkowy budynku		KOMORSKA 4		
Liczba kondygnacji		14,0		
Liczba samodzielnych lokali		258		
Powierzchnia użytkowa budynku		13260,2900 M2		
Przeznaczenie budynku		BUDYNEK MIESZKALNY		
Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość)		TAK		

W dziale tym figurują dodatkowo 143 wpisy odnośnie wyodrębnionych lokali w budynku przy ulicy Komorskiej 4.

Lp. 6.	---			Nr podstawy wpisu
Położenie (numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość, dzielnica)	Lp. 1.	1	MAZOWIECKIE, M. ST. WARSZAWA, WARSZAWA, PRAGA POŁUDNIE	3, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34
Nazwa ulicy numer porządkowy budynku		KOMORSKA 8		
Liczba kondygnacji		17,0		
Liczba samodzielnych lokali		95		
Powierzchnia użytkowa budynku		5351,4800 M2		
Przeznaczenie budynku		BUDYNEK MIESZKALNY		
Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość)		TAK		

Lp. 44.	76	WA6M / 00463018 / 1	1465, 1466
---------	----	---------------------	------------

W dziale tym figurują dodatkowo 62 wpisy odnośnie lokali wyodrębnionych w budynku przy ulicy Komorskiej 8.

Lp. 7.	---			Nr podstawy wpisu
Położenie (numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość, dzielnica)	Lp. 1.	1	MAZOWIECKIE, M. ST. WARSZAWA, WARSZAWA, PRAGA POŁUDNIE	3, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12,

				13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34
Nazwa ulicy numer porządkowy budynku		ŁUKOWSKA 17		
Liczba kondygnacji		17,0		
Liczba samodzielnych lokali		95		
Powierzchnia użytkowa budynku		5351,4800 M2		
Przeznaczenie budynku		BUDYNEK MIESZKALNY		
Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość)		TAK		

W dziale tym figuruje dodatkowo 66 wpisów odnośnie lokali wyodrębnionych w budynku przy ulicy Łukowskiej 17.

Lp. 8.	---			Nr podstawy wpisu
Położenie (numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość, dzielnica)	Lp. 1.	1	MAZOWIECKIE, M. ST. WARSZAWA, WARSZAWA, PRAGA POŁUDNIE	3, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34
Nazwa ulicy numer porządkowy budynku		KOMORSKA 10		
Liczba kondygnacji		17,0		
Liczba samodzielnych lokali		94		
Powierzchnia użytkowa budynku		5346,0200 M2		
Przeznaczenie budynku		BUDYNEK MIESZKALNY		
Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość)		TAK		

W dziale tym figuruje dodatkowo 31 wpisów odnośnie lokali wyodrębnionych w budynku przy ulicy Komorskiej 10.

1465	WYPIS Z KARTOTEKI LOKALI , 2007-10-24, PREZYDENT MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY, WARSZAWA; 2-4, WA6M/00453730/5 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)
	DZ. KW./WA6M/00029614/08/001, 2008-11-26 13:42:09, 2009-05-11-12.35.39.134060, NIE, 1-5, WA6M/00463018/1 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
1466	UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I PRZENIESIENIA JEGO WŁASNOŚCI , 2008-11-21, NOTARIUSZ ŁUCJA KALISZ, WARSZAWA; 1-5, WA6M/00463018/1 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie

dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)
DZ. KW./WA6M/00029614/08/001, 2008-11-26 13:42:09, 2009-05-11-12.35.39.134060, NIE, 1-5, WA6M/00463018/1 (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

Prawo użytkowania wieczystego		
		Nr podstawy wpisu
Okres użytkowania	2095-10-17	1
Sposób korzystania	DZIAŁKA GRUNTU W WIECZYSTYM UŻYTKOWANIU DO DNIA 17-10-2095 ROKU ZABUDOWANA BUDYNKAMI STANOWIĄCYMI ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ	

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	
1	UMOWA ODDANIA NIERUCHOMOŚCI W UŻYTKOWANIE WIECZyste I PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI BUDYNKU , 12828/96, 1996-10-17; 1-4 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./VIA/00016865/96/, 1996-10-28, 1999-07-06, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1.	DZ. KW. / WA6M / 31672 / 19 / 1 - 2019-08-09, 12:47:52 - PRZEKSZTAŁCENIE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO WE WŁASNOŚĆ NA PODSTAWIE USTAWY Z 20 LIPCA 2018 R.
----	--

Właściciele

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj współności)	Lp. 1.	1	1 / 1	---2, 1899
Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (Nazwa, siedziba, REGON)	MIASTO STOŁECZNE WARSZAWA, WARSZAWA, 01525964000000			

Lp. 476.	---	Nr podstawy wpisu
Numer udziału w prawie	476	1467
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	6122/6554152	
Wyodrębniony lokal	Numer księgi	WA6M / 00463018 / 1
	Numer lokalu	76

W dziale tym figuruje dodatkowo 650 wpisów odnośnie właścicieli wyodrębnionych lokali.

Użytkownicy wieczystości

	---	Nr podstawy wpisu
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ	
		1

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu			
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 5%;">Lp. 1.</td> <td style="width: 5%;">2</td> <td style="width: 90%;">2979722 / 6554152</td> </tr> </table>	Lp. 1.	2	2979722 / 6554152	---4, 1996
Lp. 1.	2	2979722 / 6554152			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba, REGON)	SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "OSTROBRAMSKA", WARSZAWA, 01575603100000				

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA	
Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)	
1.	DZ. KW. / WA6M / 31672 / 19 / 2 - 2019-08-09, 12:48:30 - WPIS ROSZCZENIA O ROCZNĄ OPŁATĘ PRZEKSZTAŁCENIOWĄ Z TYTUŁU PRZEKSZTAŁCENIA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO WE WŁASNOŚĆ

Lp. 95.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	95	22
Rodzaj wpisu	OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE ZWIĄZANE Z INNĄ NIERUCHOMOŚCIĄ	
Treść wpisu	WPIS SŁUŻEBNOŚCI GRUNTOWEJ POLEGAJĄCEJ NA PRAWIE PRZECHODU I PRZEJAZDU PRZEZ DZIAŁKĘ NR EWID. 11/9; SŁUŻEBNOŚĆ USTANOWIONA BEZ WYNAGRODZENIA I NA CZAS NIEOKREŚLONY, JEDNAKŻE OSOBY UPRAWNIONE ZOBOWIĄZANE SĄ UCZESTNICZYĆ W PONOSZENIU KOSZTÓW DOTYCZĄCYCH UTRZYMANIA DROGI KONIECZNEJ NA ZASADACH OKREŚLONYCH W PAR. 4 AKTU NOTARIALNEGO NR 8327/2007 Z DNIA 16.10.2007 R.	

Przedmiot wykonywania		SŁUŻEBNOŚĆ OGRANICZONA DO DZIAŁKI NR EWID. 11/9 W CELU ZAPEWNIENIA WYJAZDU Z GARAŻU USTYUAWANEGO PRZY UL. ŁUKOWSKIEJ NA DZIAŁCE NR EWID. 11/10, ŁUKIEM PRZEBIEGAJĄCYM OD BRAMY USYTUOWANEJ WE WSCHODNIEJ CZĘŚCI DZIAŁKI NR EWID. 11/9 W KIERUNKU PÓŁNOCNYM DO ULICY ŁUKOWSKIEJ	
Wskazania innej nieruchomości - <i>nieruchomość władająca</i>	Lp. 1.	Numer księgi	WA6M / 00438684 / 6
		Inne informacje	SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA PRZEJAZDU I PRZECHODU NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI LUB UŻYTKOWNIKÓW WIECZYSTYCH NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCEJ DZIAŁKĘ NR EWID. 11/10 OBJĘTEJ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ NR WA6M00438684/6
Lp. 96.	---		
Numer wpisu		96	Nr podstawy wpisu
Rodzaj wpisu		OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE	
Treść wpisu		NIEODPŁATNA I NA CZAS NIEOZNACZONY - SŁUŻEBNOŚCI PRZESYŁU NA RZECZ MIEJSKIEGO PRZEDSIĘBIORSTWA WODOCIĄGÓW I KANALIZACJI W M.ST. WARSZAWIE SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE (REGON 015314758), POLEGAJĄCEJ NA: BUDOWIE SIECI WODOCIĄGOWEJ NA DZIAŁKACH NR NR EW. 11/8 ORAZ 11/1 Z OBRĘBU 3-05-17, WCHODZĄCYCH W SKŁAD NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ TĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ, NA PRAWIE DO KORZYSTANIA Z PRZEDMIOTOWYCH DZIAŁEK GRUNTU WCHODZĄCYCH W SKŁAD TEJ NIERUCHOMOŚCI PRZEZ MIEJSKIE PRZEDSIĘBIORSTWO WODOCIĄGÓW I KANALIZACJI W M.ST. WARSZAWIE S.A. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE LUB PODMIOTY PRZEZ NIĄ UPOWAŻNIONE, W CELU WYBUDOWANIA NA DZIAŁKACH URZĄDZENIA WODOCIĄGOWEGO ORAZ W CELU DOKONYWANIA PRZYŁĄCZEŃ, EKSPLOATACJI, NAPRAW, REMONTÓW, KONSERWACJI, PRZEBUDOWY, MODERNIZACJI, ODBUDOWY, ROZBUDOWY, MONTAŻU I USUWANIA AWARII URZĄDZENIA WODOCIĄGOWEGO ORAZ ZWIĄZANYCH Z TYM ROBÓT ZIEMNYCH, WRAZ Z PRAWEM PRZEJAZDU I PRZECHODU W CELU UMOŻLIWIENIA WYBUDOWANIA URZĄDZENIA WODOCIĄGOWEGO ORAZ KAŻDOCZESNEGO DOSTĘPU DO TYCH URZĄDZEŃ; PRZEBIEG SIECI WODOCIĄGOWEJ OZNACZONY ZOSTAŁ MA MAPCE PROJEKTOWANEGO WODOCIĄGU.	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1.	MIEJSKIE PRZEDSIĘBIORSTWO WODOCIĄGÓW I KANALIZACJI W M.ST. WARSZAWIE SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 0000146138, 015314758	

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	1. W TOMIE II UMIESZCZONO PROJEKT WPISU: DLA SPÓŁDZIELCZEGO WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU NR 67 W BUDYNKU PRZY UL. OSTROBRAMSKIEJ NR 84 ZAŁOŻONO KSIĘGĘ WIECZYSTĄ KW NR 335752 NA WNIOSEK Z DNIA 28-08-2001 R. IXZ 6595/01.	---
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w	94	

dotychczasowej księdze wieczystej

DOKUMENTY BĄDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU	
Nr podstawy wpisu	
5	POSTANOWIENIE O SPROSTOWANIU BŁĘDU MIGRACJI, WA6M7238/05, 2005-06-15, SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY MOKOTOWA, XV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH, WARSZAWA; 64 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA6M/00007238/05/002, 2005-06-07 08:53:46, 2005-06-15-10.16.40.855855, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
22	OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU SŁUŻEBNOŚCI GRUNTOWEJ, 8327/2007, 2007-10-16, ELŻBIETA RZEŚNA BARYLSKA, WARSZAWA; 105-108 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA6M/00020727/07/001, 2007-10-17 17:43:49, 2008-01-09-20.23.47.470404, NIE, 105-108 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
1970	OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU SŁUŻEBNOŚCI PRZESYŁU, 9497/2016, 2016-11-10, ELŻBIETA RZEŚNA BARYLSKA, WARSZAWA; 576-580 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA6M/00028897/16/001, 2016-11-10 11:51:55, 2016-11-15-09.18.00.651850, NIE, 573-574 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

W dziale tym figurują dodatkowo 94 wpisy odnośnie odgranlczonego prawa rzeczowego – własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu.

DZIAŁ IV - HIPOTEKA
BRAK WPISÓW

Uwaga: zgodnie z zaświadczeniem z dnia 02.08.2019 r. nr UD-VI-WGN.6826.5397.2019. Prezydent m. st. Warszawy stwierdził, że prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej opisanej w księdze WA6M/00210421/1 uległo przekształceniu w prawo własności z dniem 01.01.2019 r.

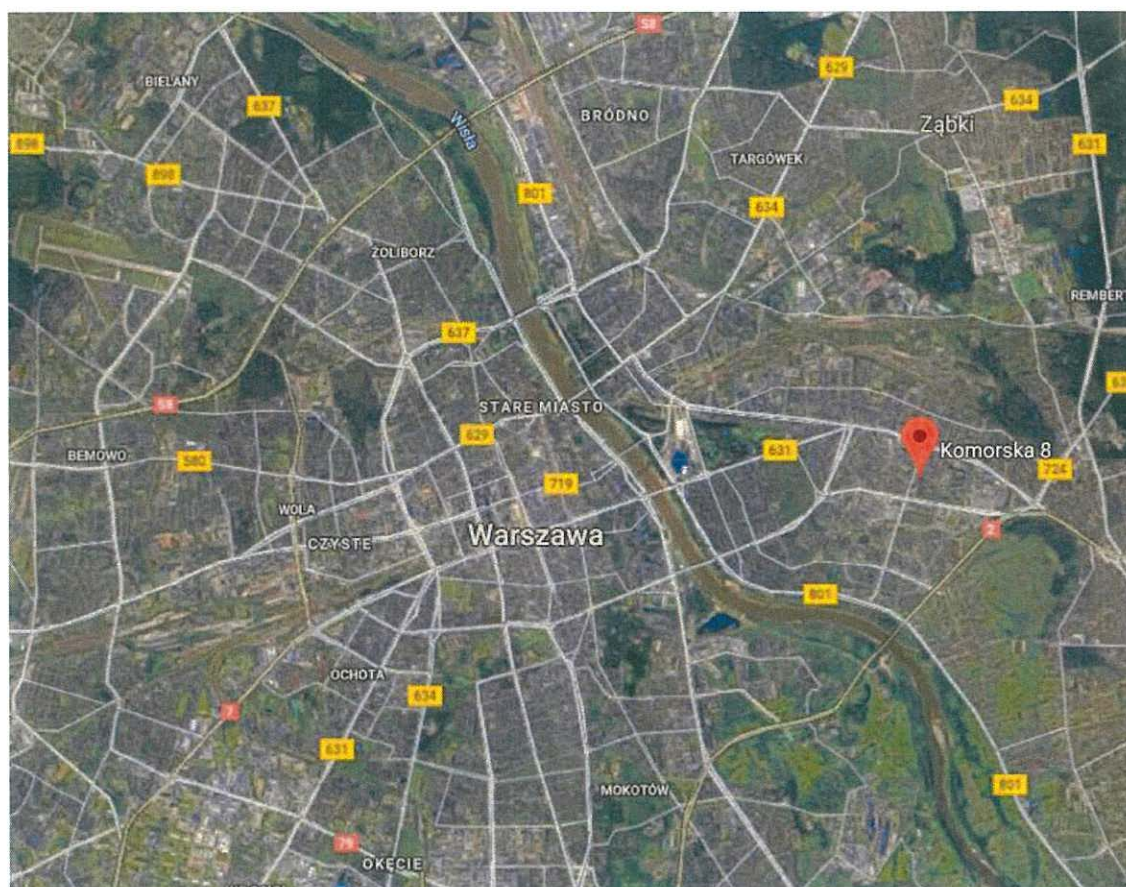
5.2. Lokalizacja, elementy sąsiedztwa

Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny jest usytuowana na XII piętrze w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Komorskiej 8 w Warszawie na terenie dzielnicy Praga Południe. Budynek znajduje się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Ostrobramska”.

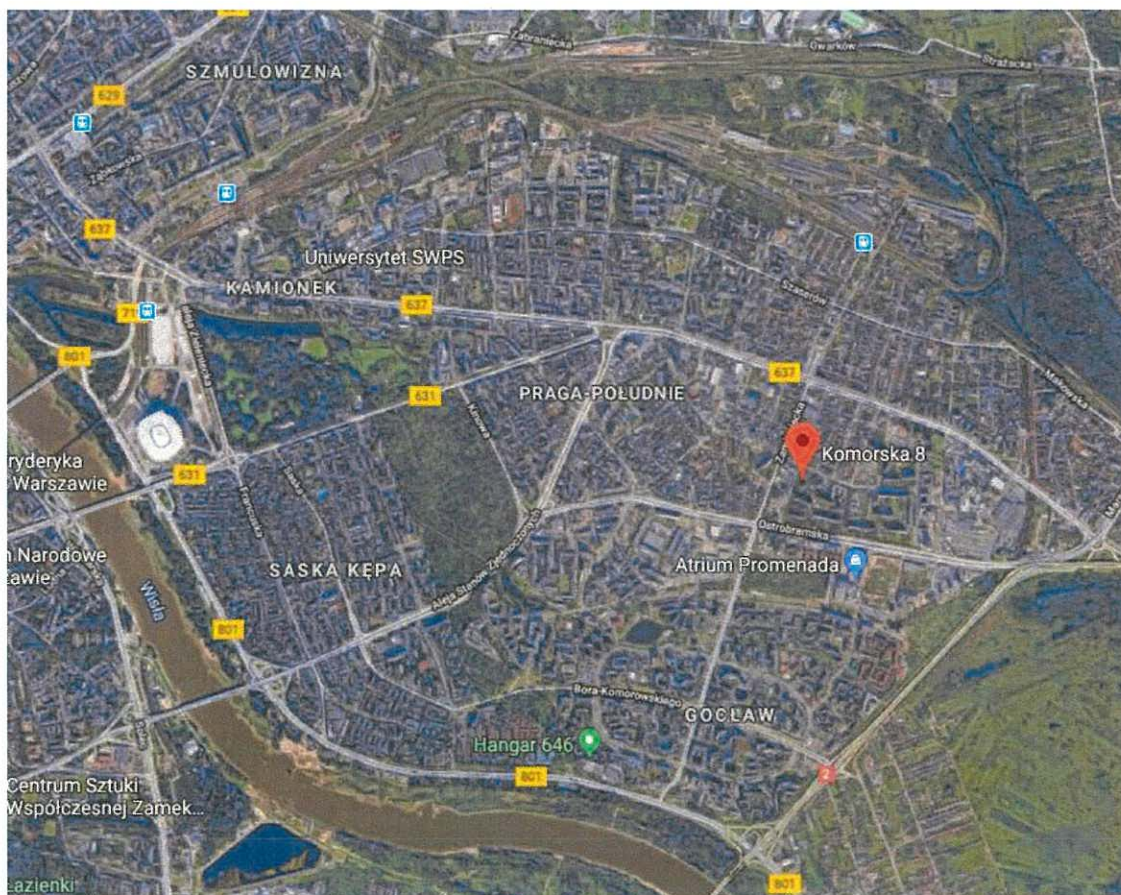
Najbliższe sąsiedztwo stanowi zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. W pobliżu sklepy, usługi.

Szkoła podstawowa nr 163	Około 350 m
Przedszkole nr 397	Około 130 m
Przychodnia SPZL Warszawa Praga Południe nr 4	Około 700 m
Urząd Dzielnicy Praga Południe	Około 3 km

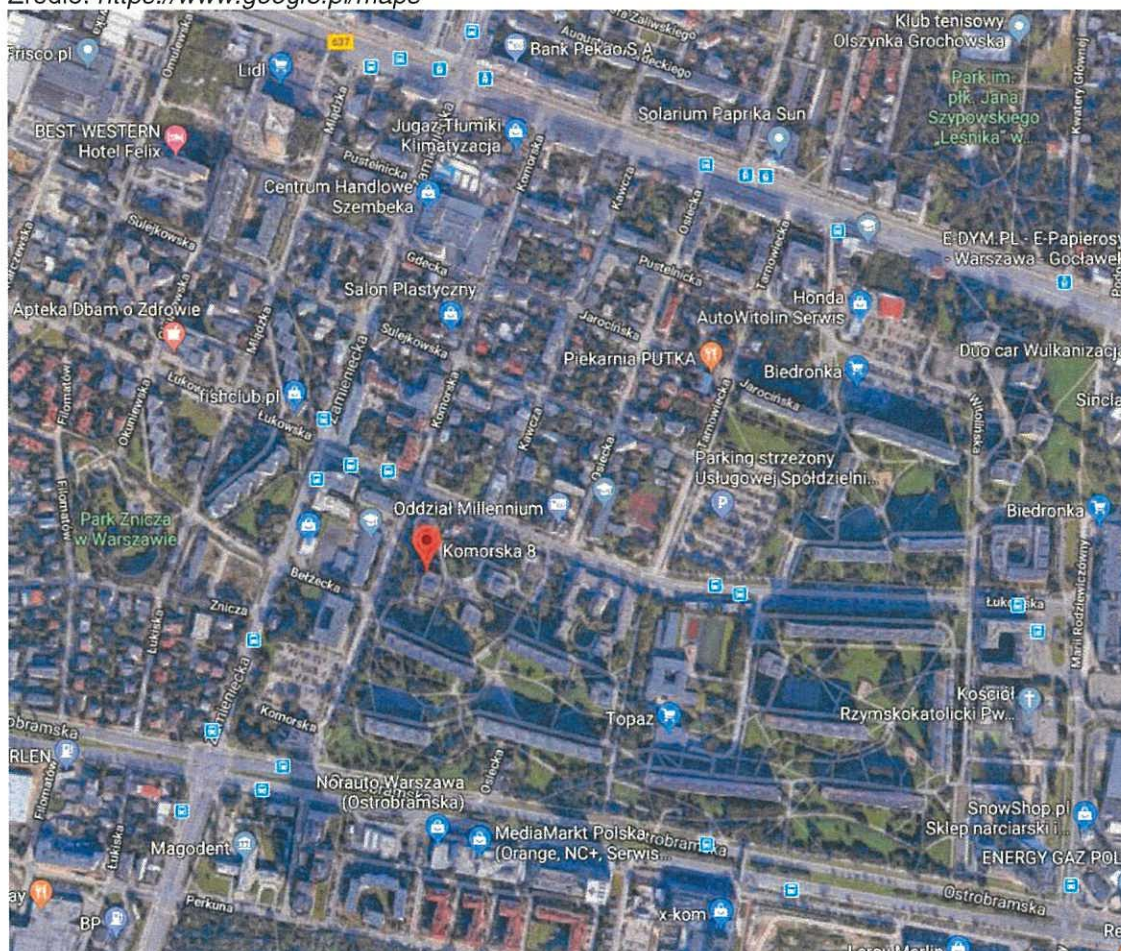
CH Atrium Promenada	Okolo 950 m
CH Auchan Jubilerska	Okolo 1,6 km
CH Gocław	Okolo 1,1 km
Park Znicza	Okolo 450 m
Park im. Płk. J. Szypowskiego „Leśnika”	Okolo 1,2 km
ZTM Plac Szembeka 03 (3, 6, 9, 24, 26)	Okolo 900 m
MZA Łukowska 03 (141, 158, 182)	Okolo 300 m
MZA Łukowska 02 (123, 135, 148, N03)	Okolo 350 m
Agencja Poczтовая	Okolo 600 m



Źródło: <https://www.google.pl/maps>



Źródło: <https://www.google.pl/maps>



Źródło: <https://www.google.pl/maps>

04.10.2019 r.

Szacowany lokal jest położony w obszarze zalewu wodami powodziowymi przy prawdopodobieństwie 1% przy przerwaniu wałów.



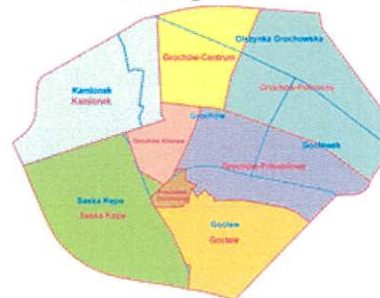
Źródło: <http://mapa.um.warszawa.pl>

Położenie na mapie Warszawy



Źródło: <https://pl.wikipedia.org/wiki/Praga-Południe>

Plan Pragi-Południe



Źródło: pl. <https://pl.wikipedia.org/wiki/Praga-Południe>

Praga-Południe – dzielnica Warszawy położona w prawobrzeżnej części miasta. Powierzchnia wynosi 22,38 km², liczba mieszkańców (1.01.2019 r.) wynosiła 179 836 osób.

Rada dzielnicy dokonała podziału na 8 osiedli, będących jednostkami pomocniczymi niższego rzędu: Gocław, Grochów-Centrum, Grochów-Kinowa, Grochów-Południowy, Grochów-Północny, Kamionek, Przyczółek Grochowski, Saska Kępa.

Według Miejskiego Systemu Informacji Praga-Południe dzieli się na obszary: Kamionek, Saską Kępą, Gocław, Gocławek, Grochów, Olszynka Grochowska.

Gocław -Po II wojnie światowej, w 1946, na terenach Gocławia zamiast planowanego przed wojną cywilnego portu lotniczego powstało lotnisko sportowe Aeroklubu Warszawskiego, które istniało do II połowy lat 70. Wtedy też Robotnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „Osiedle Młodych” zbudowała na jego miejscu największy na Pradze-Południe zespół mieszkaniowy Gocław-Lotnisko, którego osiedla noszą nazwy typów samolotów (Orlik, Wilga, Iskra, Jantar). Hangary dawnego lotniska nadal istnieją od strony Wału Miedzeszyńskiego (obecnie zaadoptowane na magazyny i biura). W ostatnich latach nastąpił tam szybki rozwój nowych osiedli mieszkaniowych. Planowana jest również budowa linii tramwajowej, a także III linii metra.

Źródło: <https://pl.wikipedia.org/wiki/Praga-Poludnie>

5.3. Opis wycenianego lokalu

Lokal nr 76 jest usytuowany na XII piętrze w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. komorskiej 8 w Warszawie na terenie dzielnicy Pragi Południe. Budynek ma XVI kondygnacji naziemnych.

Szacowany lokal posiada powierzchnię użytkową 59,60 m². Lokal składa się z 3 pokoi, łazienki, wc, kuchni oraz przedpokoju. Do lokalu przynależy pomieszczenie przynależne – piwnica 1,62 m².

Lokal na dzień oględzin rzeczoznawczych 28.08.2019 r. znajdował się w standardzie dobrym.

Wyposażony jest w następujące instalacje:

- Centralnego ogrzewania;
- Elektryczną;
- Wodno- kanalizacyjną;
- Teletechniczną

Poniżej przedstawiono dane techniczne dotyczące budynku, w którym znajduje się przedmiotowy lokal:

Data oddania do użytku budynku: 1978 r.

Ilość kondygnacji XVI nadziemnych. Budynek podpiwniczony. Winda 2 szt. (dwa dźwigi na klatce schodowej).

Budynek wykonany w technologii „cegła żerańska”. Fundamenty: płyta żelbetonowa wylewana. Elewacja cokoł lastriko, powyżej terrazyt cyklinowany. Ściany nośne prefabrykowane z bloków kanałowych „Z”. Stropy prefabrykowane z płyt wielokanałowych. Stropodach wentylowany – płyty panwiowe PD i korytkowe. Schody prefabrykowane z elementów WZ-75. Stolarka okienna zespolona, drewniana, standardowa. Balkony – loggie.

Ocena stanu budynku

Stan techniczny

Ocena	Symbol	Zużycie (%)	Interpretacja
bardzo dobra	bdb.	0 ÷ 5%	stan idealny lub prawie idealny
dobra	db.	6 ÷ 15%	budynek dobrze utrzymany bez istotnych

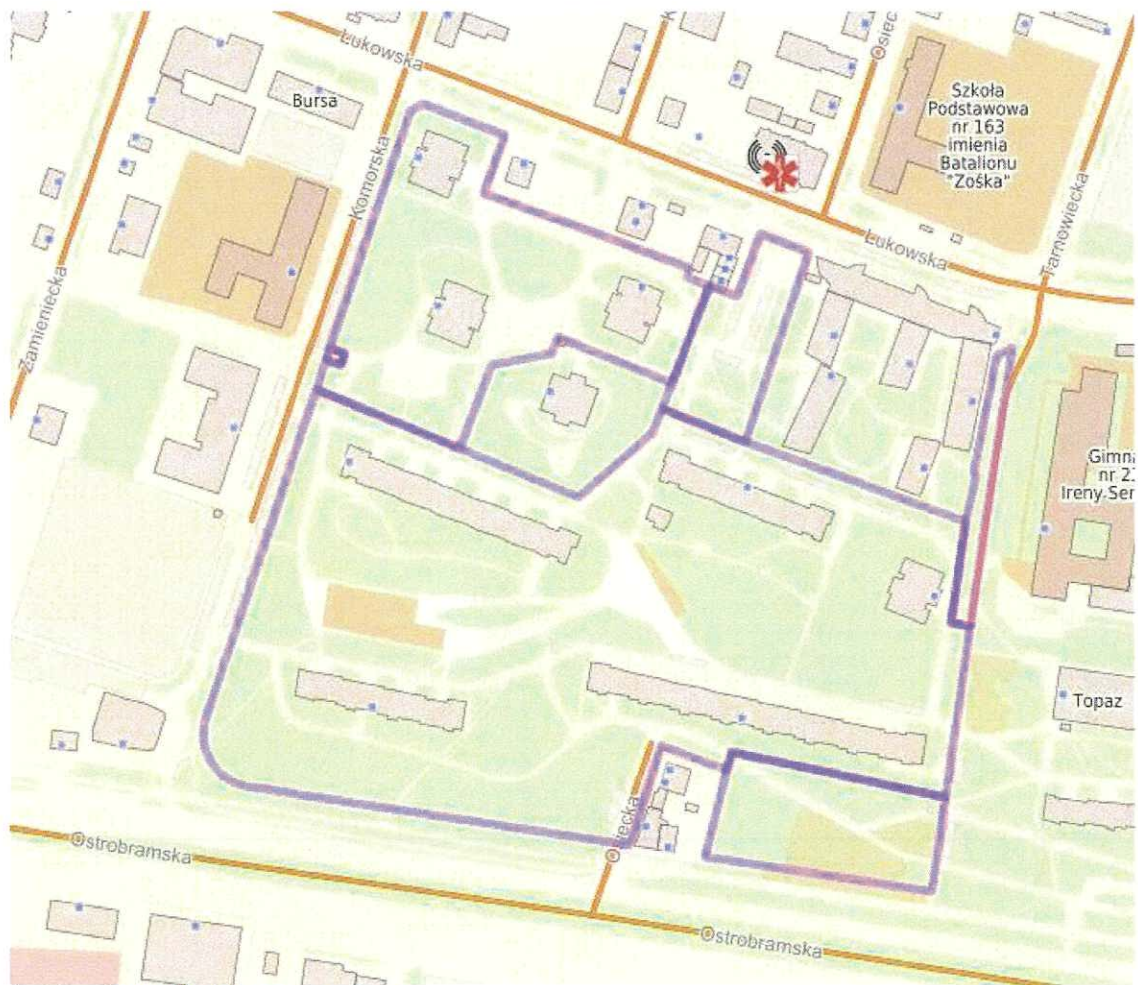
			uszkodzeń
średnia	śr.	16 ÷ 30%	celowy remont bieżący oraz drobne naprawy i konserwacje
dostateczna	dst.	31 ÷ 50%	celowy częściowy remont kapitalny, występują częściowe ubytki i uszkodzenia
niedostateczna	ndst.	51 ÷ 70%	wymagany remont kapitalny lub wymiana, występują znaczne ubytki i uszkodzenia, poważne zagrożenie dla użytkowników

Stan funkcjonalny

Ocena	Symbol	Zużycie (%)	Interpretacja
bardzo dobra	bdb.	0 ÷ 5%	stan idealny lub prawie idealny
dobra	db.	6 ÷ 15%	budynek dość sprawnie funkcjonujący, drobne uchybienia w standardzie elementów
średnia	śr.	16 ÷ 30%	średnia efektywność technologiczna, celowa częściowa modernizacja niektórych systemów i instalacji
dostateczna	dst.	31 ÷ 50%	przekroczenie limitu norm, celowa częściowa modernizacja i adaptacja zgodnie z obecnymi standardami i normami
niedostateczna	ndst.	51 ÷ 70%	wymagana gruntowna modernizacja gwarantująca izolacyjność cieplną, dźwiękową oraz wymianę lub instalację systemów zgodnie z obowiązującymi standardami i normami

Stan techniczny i funkcjonalny budynku określono jako **średni**.

Nieruchomość wspólna KW nr WA6M/00210421/1:

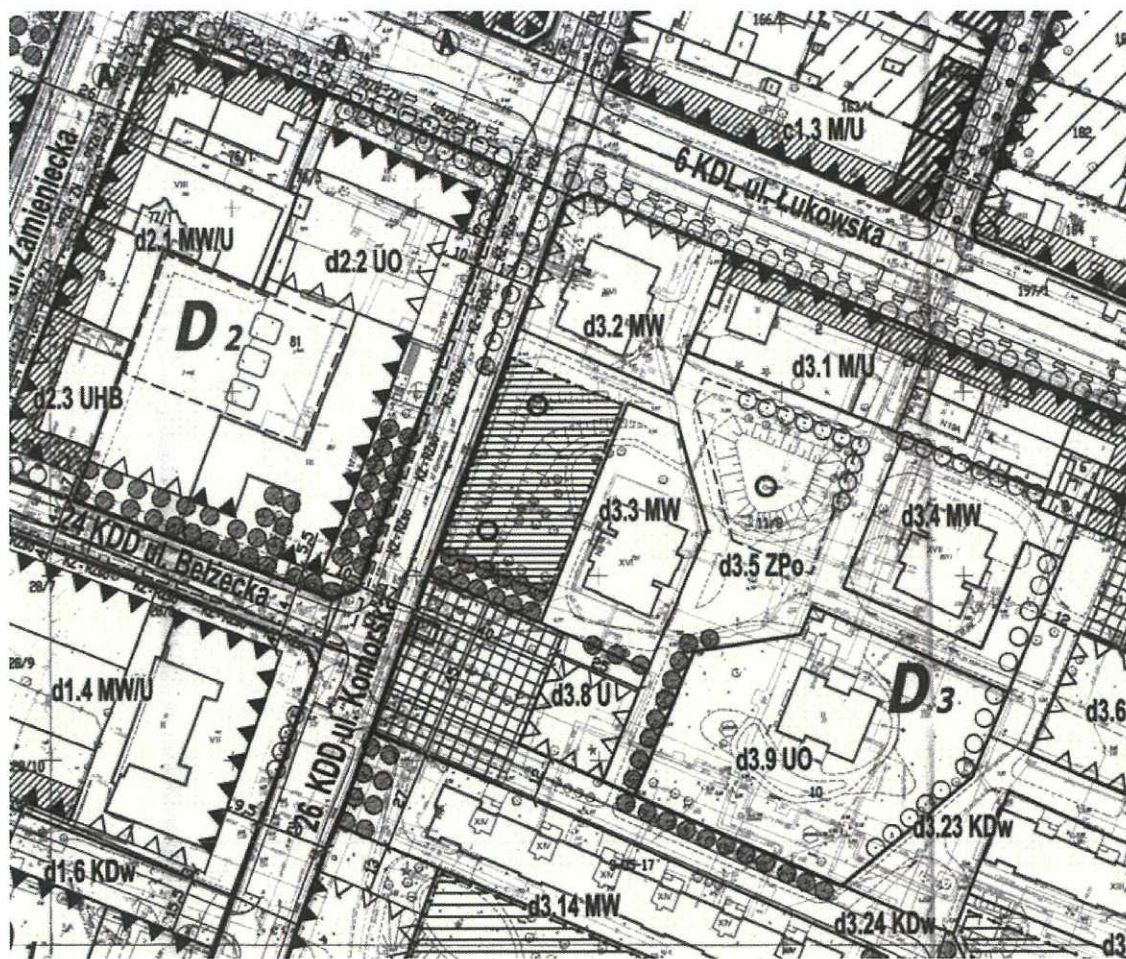


Źródło: <https://polska.e-mapa.net>

Nieruchomość wspólna na której jest posadowiony budynek z szacowanym lokalem posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej ul. Komorskiej (droga gminna nr 600089W).

6 FUNKCJA NA PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Zgodnie z obowiązującym planem miejscowym zatwierdzonym Uchwałą Nr XLIII/1341/2008 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 13 listopada 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Zamienieckiej budynek, w którym położony jest wyceniany lokal położony jest na terenie oznaczonym symbolem d3.3 MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.



Źródło: http://mapa.um.warszawa.pl/mapaApp/dane/Plany/Praga_pld/6.03_plan.pdf

2) ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów d3.2 MW, d3.3 MW, d3.4 MW:

Symbol na rysunku planu	d3.2 MW, d3.3 MW, d3.4 MW
Przeznaczenie terenu	Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zgodnie z par. 4 ust. 4.
Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego	- Maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 4,5. - Maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – 50%. - Maksymalna wysokość budynków – 25 m, ustalenie nie dotyczy istniejących budynków wyższych. - Minimalna wysokość budynków 4 kondygnacje. - Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – 20%. - Maksymalna długość elewacji poszczególnych budynków – nie określa się. - Geometria dachu – wg par. 11 ust. 2. - Ogrodzenia – wg par. 7 ust. 1 i 2. - Linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz wg par. 5 ust. 4 pkt 1-5. - Szpalery drzew zgodnie z rysunkiem planu oraz wg par. 5 ust. 3.
Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu	- Zasady ochrony środowiska, wg par. 8 ust. 3. - Zasady rozmieszczania elementów MSI, reklam, nośników reklam, szyldów, wg par. 6 ust. 1,2,6,7. - Zasady łączenia i podziału nieruchomości, wg par. 12 ust. 2 pkt 1-5. - Warunki zagospodarowania i ograniczenia w użytkowaniu terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, wg par. 16. - Zasady lokalizowania obiektów tymczasowych, wg par. 5 ust. 13 pkt 1.
Zasady obsługi terenu komunikacyjne	- Obsługa komunikacyjna od strony ul. Komorskiej 26 KDD i terenu drogi wewnętrznej d3.23 KDw, d3.24 KDw. - Miejsca parkingowe na terenach ulic osiedlowych; wskaźniki miejsc parkingowych – wg par. 13 ust. 7 i 8; dopuszcza się realizację garaży podziemnych.
Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną	Warunki zaopatrzenia w wodę, w ciepło, w gaz i energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, dostęp do sieci teletechnicznych oraz usuwanie odpadów – wg par. 14 ust. 1-9.
Warunki tymczasowego zagospodarowania	Nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania terenu.

Źródło: http://mapa.um.warszawa.pl/mapaApp/dane/Plany/Praga_pld/6.03.pdf

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 rozeznanie 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, metody korygowania ceny średniej**.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami stanowi:

Art. 153. 1. 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 ($C_{\text{śr}}$) ze zbioru transakcji przyjętych do analizy lub z grupy nieruchomości podobnych.
- Określenie zakresu sumy współczynników korygujących jako:

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

- Określenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$W_R = C_{\text{sr}} \sum_{i=1}^n u_i$$

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: nieruchomości lokalowych, podobnych do szacowanego lokalu;
- Obszar rynku: dzielnica Praga Południe, rejon szacowanej nieruchomości lokalowej.
- Okres badania cen: 2017-2019 r.

Poniżej przedstawiono transakcje kupna-sprzedaży nieruchomości lokalowych na badanym rynku położonych w budynkach wysokich. Poniższe ceny są cenami netto.

Miasto	Dzielnica	Rep A.	Data trans.	obrob	Ulica	Nr bud	kond. Bud.	Kond.	Pow lok	Cena trans.	Cena 1m2
Warszawa	Praga Południe	6081/2017	2017-08-11	30518	UL. ŁUKOWSKA	9	XIV	4	46,80	293 000	6 261
Warszawa	Praga Południe	2603/2017	2017-08-30	30518	UL. ŁUKOWSKA	3	XIV	4	47,60	320 000	6 723
Warszawa	Praga Południe	5913/2017	2017-08-30	30518	UL. ŁUKOWSKA	3	XIV	5	60,80	350 000	5 757
Warszawa	Praga Południe	5187/2017	2017-09-01	30517	UL. OSTROBRAMSKA	84	XII	5	60,80	330 000	5 428
Warszawa	Praga Południe	1795/2017	2017-10-10	30517	UL. KOMORSKA	4	XIV	7	62,10	448 000	7 214
Warszawa	Praga Południe	8652/2017	2017-10-23	30517	UL. ŁUKOWSKA	17	XVI	6	59,90	330 000	5 509
Warszawa	Praga Południe	5755/2017	2017-12-20	30517	UL. OSTROBRAMSKA	82	XII	9	48,30	210 000	4 348
Warszawa	Praga Południe	8992/2017	2017-10-16	30518	UL. ŁUKOWSKA	5	XIV	5	62,00	370 000	5 968
Warszawa	Praga Południe	4310/2017	2017-10-25	30508	UL. SULEJKOWSKA	60A	XII	8	58,61	430 000	7 337
Warszawa	Praga Południe	2300/2017	2017-11-03	30518	UL. OSTROBRAMSKA	80	XII	10	61,00	370 000	6 066
Warszawa	Praga Południe	4359/2017	2017-11-02	30517	UL. ŁUKOWSKA	15	XIII	3	48,30	325 000	6 729
Warszawa	Praga Południe	7379/2017	2017-12-21	30518	UL. ŁUKOWSKA	3	XIV	2	46,80	390 000	8 333
Warszawa	Praga Południe	3040/2017	2017-12-19	30518	UL. ŁUKOWSKA	3	XIV	12	46,80	340 000	7 265
Warszawa	Praga Południe	4525/2017	2017-12-28	30517	UL. KOMORSKA	4	XIV	13	47,60	314 000	6 597
Warszawa	Praga Południe	100/2018	2018-01-12	30518	UL. ŁUKOWSKA	7	XVI	16	59,90	320 000	5 342
Warszawa	Praga Południe	430/2018	2018-01-26	30518	UL. OSTROBRAMSKA	80	XII	6	46,60	370 000	7 940
Warszawa	Praga Południe	563/2018	2018-02-09	30517	UL. TARNOWIECKA	3	XVII	7	59,60	438 000	7 349
Warszawa	Praga Południe	1169/2018	2018-03-19	30518	UL. ŁUKOWSKA	3	XIV	2	47,60	330 000	6 933
Warszawa	Praga Południe	1301/2018	2018-03-27	30517	UL. KOMORSKA	4	XIV	3	62,10	385 000	6 200
Warszawa	Praga Południe	1273/2018	2018-04-27	30508	UL. SULEJKOWSKA	60A	XII	2	58,91	385 000	6 535
Warszawa	Praga Południe	501/2018	2018-05-29	30517	UL. TARNOWIECKA	3	XVII	12	45,40	300 000	6 608
Warszawa	Praga Południe	1742/2018	2018-05-23	30517	UL. ŁUKOWSKA	17	XVI	7	45,40	355 000	7 819
Warszawa	Praga Południe	641/2018	2018-06-12	30518	UL. ŁUKOWSKA	3	XIV	4	46,80	330 000	7 051
Warszawa	Praga Południe	1495/2018	2018-06-20	30517	UL. OSTROBRAMSKA	84	XII	5	60,80	400 000	6 579
Warszawa	Praga Południe	11520/2018	2018-07-23	30517	UL. OSTROBRAMSKA	84	XII	6	47,60	330 000	6 933
Warszawa	Praga Południe	11338/18	2018-07-25	30518	UL. ŁUKOWSKA	7	XVI	16	59,90	470 000	7 846
Warszawa	Praga Południe	13453/2018	2018-08-30	30517	UL. TARNOWIECKA	3	XVII	12	45,40	395 000	8 700
Warszawa	Praga Południe	3290/2018	2018-12-27	30518	UL. ŁUKOWSKA	3	XIV	11	60,80	378 000	6 217
Warszawa	Praga Południe	7142/2018	2018-12-28	30518	UL. ŁUKOWSKA	5	XIV	4	33,40	280 000	8 383
Warszawa	Praga Południe	5708/2018	2018-12-27	30517	UL. OSTROBRAMSKA	82	XII	11	70,00	440 000	6 286
Warszawa	Praga Południe	35/2019	2019-01-10	30517	UL. OSTROBRAMSKA	82	XII	6	48,30	313 000	6 480
Warszawa	Praga Południe	595/2019	2019-02-11	30517	UL. TARNOWIECKA	3	XVII	2	59,90	230 000	3 840

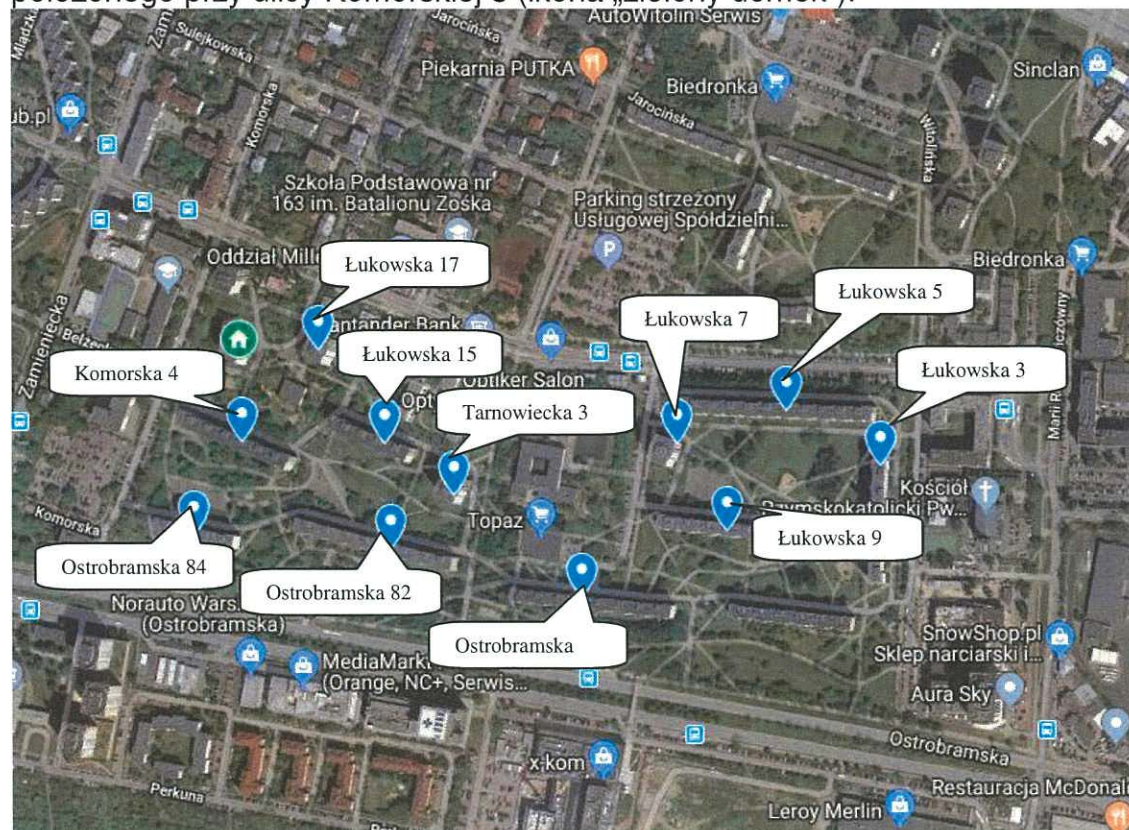
Analizie poddano transakcje, które miały miejsce w badanym okresie. Ceny są zróżnicowane, kształtują się na poziomie od 3 840 zł do 8 700 zł za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.

Odrzucono transakcje lokalami o znacznie mniejszej i większej powierzchni, usytuowanymi w budynkach wybudowanymi w innej technologii oraz transakcje skrajne w których mogły wystąpić szczególne warunki zawarcia.

Ze zbioru transakcji na rynku lokalnym do dalszej analizy wybrano 24 transakcje.

L.p.	Miasto	Dzielnica	Rep A.	Data trans.	obrob.	Ulica	Nr bud.	kond. Bud.	Kond.	Pow lok	Cena trans.	Cena 1m2	Cena skorygowana
1	Warszawa	Praga Połud	6081/2017	2017-08-11	30518	UL. ŁUKOWSKA	9	XIV	4	46,80	293 000	6 261	7 466
2	Warszawa	Praga Połud	2603/2017	2017-08-30	30518	UL. ŁUKOWSKA	3	XIV	4	47,60	320 000	6 723	7 965
3	Warszawa	Praga Połud	5913/2017	2017-08-30	30518	UL. ŁUKOWSKA	3	XIV	5	60,80	350 000	5 757	6 820
4	Warszawa	Praga Połud	5187/2017	2017-09-01	30517	UL. OSTROBRAMSKA	84	XII	5	60,80	330 000	5 428	6 431
5	Warszawa	Praga Połud	1795/2017	2017-10-10	30517	UL. KOMORSKA	4	XIV	7	62,10	448 000	7 214	8 492
6	Warszawa	Praga Połud	8652/2017	2017-10-23	30517	UL. ŁUKOWSKA	17	XVI	6	59,90	330 000	5 509	6 442
7	Warszawa	Praga Połud	8992/2017	2017-10-16	30518	UL. ŁUKOWSKA	5	XIV	5	62,00	370 000	5 968	7 025
8	Warszawa	Praga Połud	2300/2017	2017-11-03	30518	UL. OSTROBRAMSKA	80	XII	10	61,00	370 000	6 066	7 093
9	Warszawa	Praga Połud	4359/2017	2017-11-02	30517	UL. ŁUKOWSKA	15	XIII	3	48,30	325 000	6 729	7 869
10	Warszawa	Praga Połud	3040/2017	2017-12-19	30518	UL. ŁUKOWSKA	3	XIV	12	46,80	340 000	7 265	8 440
11	Warszawa	Praga Połud	4525/2017	2017-12-28	30517	UL. KOMORSKA	4	XIV	13	47,60	314 000	6 597	7 613
12	Warszawa	Praga Połud	430/2018	2018-01-26	30518	UL. OSTROBRAMSKA	80	XII	6	46,60	370 000	7 940	9 102
13	Warszawa	Praga Połud	563/2018	2018-02-09	30517	UL. TARNOWIECKA	3	XVII	7	59,60	438 000	7 349	8 424
14	Warszawa	Praga Połud	1169/2018	2018-03-19	30518	UL. ŁUKOWSKA	3	XIV	2	47,60	330 000	6 933	7 894
15	Warszawa	Praga Połud	1301/2018	2018-03-27	30517	UL. KOMORSKA	4	XIV	3	62,10	385 000	6 200	7 011
16	Warszawa	Praga Połud	501/2018	2018-05-29	30517	UL. TARNOWIECKA	3	XVII	12	45,40	300 000	6 608	7 371
17	Warszawa	Praga Połud	1742/2018	2018-05-23	30517	UL. ŁUKOWSKA	17	XVI	7	45,40	355 000	7 819	8 723
18	Warszawa	Praga Połud	641/2018	2018-06-12	30518	UL. ŁUKOWSKA	3	XIV	4	46,80	330 000	7 051	7 866
19	Warszawa	Praga Połud	1495/2018	2018-06-20	30517	UL. OSTROBRAMSKA	84	XII	5	60,80	400 000	6 579	7 288
20	Warszawa	Praga Połud	11520/2018	2018-07-23	30517	UL. OSTROBRAMSKA	84	XII	6	47,60	330 000	6 933	7 627
21	Warszawa	Praga Połud	11338/18	2018-07-25	30518	UL. ŁUKOWSKA	7	XVI	16	59,90	470 000	7 846	8 632
22	Warszawa	Praga Połud	3290/2018	2018-12-27	30518	UL. ŁUKOWSKA	3	XIV	11	60,80	378 000	6 217	6 600
23	Warszawa	Praga Połud	5708/2018	2018-12-27	30517	UL. OSTROBRAMSKA	82	XII	11	70,00	440 000	6 286	6 673
24	Warszawa	Praga Połud	35/2019	2019-01-10	30517	UL. OSTROBRAMSKA	82	XII	6	48,30	313 000	6 480	6 880

Poniżej przedstawiono lokalizację powyższych budynków, na tle budynku położonego przy ulicy Komorskiej 8 (ikona „zielony domek”):



Źródło: <https://www.google.pl/maps>

Poniżej przedstawiono transakcje lokalami, które nie zostały przyjęte do porównania oraz powód ich odrzucenia.

Miasto	Dzielnica	Rep. A.	Data trans.	obreb	Ulica	Nr bud	kond. Bud.	Kond.	Pow lok	Cena trans.	Cena 1m2	Powód odrzucenia
Warszawa	Praga Południe	5755/2017	2017-12-20	30517	UL. OSTROBRAMSKA	82	XII	9	48,30	210000	4 348	skrajna cena
Warszawa	Praga Południe	4310/2017	2017-10-25	30508	UL. SULEJKOWSKA	60A	XII	8	58,61	430000	7 337	inna technologia budynku
Warszawa	Praga Południe	7379/2017	2017-12-21	30518	UL. ŁUKOWSKA	3	XIV	2	46,80	390000	8 333	skrajna cena
Warszawa	Praga Południe	100/2018	2018-01-12	30518	UL. ŁUKOWSKA	7	XVII	16	59,90	320000	5 342	skrajna cena
Warszawa	Praga Południe	1273/2018	2018-04-27	30508	UL. SULEJKOWSKA	60A	XII	2	58,91	385000	6 535	inna technologia budynku
Warszawa	Praga Południe	13453/2018	2018-08-30	30517	UL. TARNOWIECKA	3	XVII	12	45,40	395000	8 700	skrajna cena
Warszawa	Praga Południe	7142/2018	2018-12-28	30518	UL. ŁUKOWSKA	5	XIV	4	33,40	280000	8 383	zbyt mała powierzchnia
Warszawa	Praga Południe	595/2019	2019-02-11	30517	UL. TARNOWIECKA	3	XVII	2	59,90	230000	3 840	skrajna cena

Na podstawie badania rynku w analizowanym okresie czasowym stwierdzono, że ceny lokali mieszkalnych na analizowanym obszarze wzrastają o około 9,24% w skali roku. W związku z tym rzeczoznawca zaktualizował ceny zgodnie z trendem wzrostowym.



Ceny po aktualizacji wahają się w granicach 6 431 zł/m² – 9 102 zł/m² pow. użytkowej lokalu.

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

Lp.	Cechy porównawcze	Waga %
1.	Standard wykończenia lokalu	40
2.	Usytuowanie na piętrze	30
3.	Powierzchnia lokalu	30
Suma:		100

Z uwagi na to, że: lokale są położone w budynkach należących do zasobów SM „Ostrobramska”; budynki zostały wybudowane w podobnych latach oraz w tej samej technologii; gospodarka remontowa prowadzona jest podobnie ich stan techniczny jest porównywalny. W związku z tym cecha „stan techniczny budynku” została pominięta w wycenie.

Ze względu na bliską odległość między budynkami nie rozpatrywano również cech „lokalizacja” oraz „otoczenie”.

Nie rozpatrywano również cechy „powierzchnia dodatkowa” ponieważ lokale przyjęte do porównań mają pomieszczenie przynależne bądź prawo do korzystania z piwnicy.

Wszystkie nieruchomości przyjęte do porównań położone są w obszarze zalewu wodami powodziowymi przy prawdopodobieństwie 1% przy przerwaniu wałów.

9 OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

9.1. Założenia przyjęte do szacowania nieruchomości lokalowej

Na podstawie wyżej przedstawionych obiektów porównawczych, zakres cen za 1 m² lokalu jest następujący:

C _{min}	6 431
C _{max}	9 102
C _{śr}	7 573

Granice współczynników korygujących:

C _{min} /C _{śr}	0,849
C _{max} /C _{śr}	1,202

Dla potrzeb wyceny przyjęto następującą ocenę cech rynkowych:

Cecha rynkowa	Ocena
Standard wykończenia lokalu	Dobry – lokal wykończony z dobrej jakości materiałów .
	Przeciętny – lokal wykończony z materiałów dobrej i niskiej jakości.
	Średni – lokal wykończony materiałami niskiej jakości/do generalnego remontu.
Usytuowanie na piętrze	Bardzo dobre – ostatnie piętra.
	Dobre – I i II piętro.
	Średnie – pośrednie piętra.
Powierzchnia lokalu	Bardzo dobra – lokal o powierzchni użytkowej do 50 m ² .
	Dobra – lokal o powierzchni użytkowej od 50 m ² do 60 m ² .
	Średnia – lokal o powierzchni powyżej 60 m ² .

9.2. Obliczenie wartości nieruchomości lokalowej

Poniżej przedstawiono lokal o cenie minimalnej i maksymalnej.

C_{min} – lokal położony w budynku przy ulicy Ostrobramskiej 84, o powierzchni 60,80 m², położony na IV piętrze.
Cena transakcyjna 330 000 zł.
Cena: 5 428 zł/m²
Cena zaktualizowana: 6 431 zł/m²
Data transakcji 01.09.2017 r.
Rep. A nr 5187/2017.



C max – lokal położony w budynku przy ulicy Ostrobramskiej 80, o powierzchni 46,60 m², położony na V piętrze.
Cena transakcyjna 370 000 zł.
Cena: 7 940 zł/m²,
Cena zaktualizowana: 9 102 zł/m².
Data transakcji 26.01.2018 r.
Rep. A nr 430/2018.



Charakterystyka wycenianego lokalu oraz lokali o Cmin i Cmax , w aspekcie różniących cech rynkowych.

Lp.	Rodzaj cechy	Lokal wyceniany	Cmin	Cmax
1.	Standard wykończenia lokalu	Dobry	Średni	Dobry
2.	Usytuowanie na piętrze	B. dobre	Średnie	Średnie
3.	Powierzchnia lokalu	Dobra	Średnia	B. dobra

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

Lp.	Rodzaj współczynnika	Procentowy wpływ na ceny (waga cechy)	Zakres współczynnika		Wartość współczynnika
			Dolny	Górny	
1.	Standard wykończenia lokalu	40	0,340	0,481	0,481
2.	Usytuowanie na piętrze	30	0,255	0,361	0,361
3.	Powierzchnia lokalu	30	0,255	0,361	0,308
Suma		100	0,849	1,149	1,149

Wartość rynkowa 1m² nieruchomości lokalowej według stanu oraz cen na dzień wizji tj. 28.08.2019 r. wynosi:

$$W_x = C_{sr} \times \sum_{i=1}^n u_i = 7\,573 \text{ zł/m}^2 \times 1,149 = \underline{\underline{8\,701 \text{ zł/m}^2}}$$

Wartość nieruchomości lokalowej, wynosi:

$$59,30 \text{ m}^2 \times 8\,701 \text{ zł/m}^2 = \underline{\underline{518\,600 \text{ zł.}}}$$

Wartość ½ udziału w nieruchomości lokalowej wynosi: 259 300 zł.

Wartość ½ udziału w nieruchomości lokalowej dla wymuszonej sprzedaży WdS (wartość rynkowa obniżona o 20 %) wynosi:

$$W_{dS} = 259\,300 \times 0,80 = \underline{\underline{207\,440 \text{ zł}}}$$

10 WYNIK KOŃCOWY

10.1 Analiza wyników

Wartość rynkowa WR ½ udziału nieruchomości lokalowej nr 76 o powierzchni użytkowej 59,60 m² usytuowanej na XII kondygnacji w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. komorskiej 8 w Warszawie na terenie dzielnicy Praga południe wraz z udziałem 6122/6554152 w nieruchomości wspólnej, wraz z pomieszczeniem przynależnym piwnicą wynosi:

259 300 zł

Słownie złotych: dwieście pięćdziesiąt dziewięć tysięcy trzysta.

Wartość dla wymuszonej sprzedaży WdS ½ udziału nieruchomości lokalowej nr 76 o powierzchni użytkowej 59,60 m² usytuowanej na XII kondygnacji w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. komorskiej 8 w Warszawie na terenie dzielnicy Praga południe wraz z udziałem 6122/6554152 w nieruchomości wspólnej, wraz z pomieszczeniem przynależnym piwnicą wynosi:

207 440 zł

Słownie złotych: dwieście siedem tysięcy czterysta czterdzieści.



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 1m² powierzchni użytkowej nieruchomości lokalowej jest adekwatna do sprzedaży mieszkań podobnych na rynku lokalnym. Określona wartość jednego m² mieści się w przedziale $\Delta C = C_{\max} - C_{\min}$. Ze względu na stany cech standard wykończenia lokalu, cena za 1 m² zbliżona jest do $C_{\max}$.

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 Rzeczników Majątkowych.
- Podstawę do określenia stanu prawnego nieruchomości stanowiły dokumenty i materiały udostępnione przez Zamawiającego.
- Zleceńbiorca 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.
- 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.
- Autor opinii nie ponosi odpowiedzialności za udostępnianie osobom trzecim niniejszego opracowania i przetwarzanie danych poufnych oraz danych osobowych wynikających bezpośrednio jak również też pośrednio z tego opracowania.

12 WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW

- Ustalenia w zakresie praw, które pozostają w mocy po sprzedaży nieruchomości oraz praw, które wygasają po sprzedaży nieruchomości.
- Dokumentacja fotograficzna.
- Postanowienie Sądu sygn. akt I Ns 512/12 z dnia 17.09.2012 r. o stwierdzeniu nabycia spadku;
- Postanowienie Sądu sygn. akt XIX GU 243/19 z dnia 01.08.2019 r.
- Zlecenie od Syndyka masy upadłości Małgorzatę Kardas – Gołębiowską.
- Informacja ze SM Ostrobramska
- Polisa OC rzeczoznawcy majątkowego.

Warszawa 04.10.2019 r.



04.10.2019 r.

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

Prawo upadłościowe z dnia 28 lutego 2003 r. (z późn. zm.)

Art. 313

Ust. 1: Sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej. Nabywca składników masy upadłości nie odpowiada za zobowiązania podatkowe upadłego, także powstałe po ogłoszeniu upadłości

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

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

Ust. 4: Na wniosek właściciela nieruchomości władnącej, zgłoszony najpóźniej w zarzutach do planu podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej, sędzia-komisarz może postanowić, że służebność gruntowa, która nie znajduje pełnego pokrycia w cenie nabycia, zostaje utrzymana w mocy, jeżeli jest dla nieruchomości władnącej konieczna, a nie obniża w sposób istotny wartości nieruchomości obciążonej. Na postanowienie sędziego-komisarza przysługuje zażalenie. Jeżeli wniosek o wyłączenie zgłoszony został w zarzutach, podlega rozpoznaniu razem z zarzutami.

Art. 319

ust. 4: 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.

Prawa pozostające w mocy po sprzedaży nieruchomości:

Na podstawie informacji, jakich udzielano biegłemu oraz analizie Księgi wieczystej nr **WA6M/00463018/1** jest możliwe stwierdzenie, że żadne prawa, ani obciążenia nie pozostaną w mocy po sprzedaży przedmiotowej nieruchomości.

Prawa wygasające po sprzedaży nieruchomości:

Hipoteka na nieruchomości KW nr WA6M/00463018/1

DZIAŁ IV - HIPOTEKA		
Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	2	8, 9, 13
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta	218677,08 (DWIEŚCIE OSIEMNAŚCIE TYSIĘCY SZEŚĆSET SIEDEMDZIESIĄT SIEDEM 08/100) Zł	
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1. 3	

Wierzytelność i stosunek prawny (<i>numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny</i>)	Lp. 1.	1	WIERZYTELNOŚCI OBJĘTE TYTUŁEM WYKONAWCZYM., NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM Z DNIA 2008-12-18, WYDANY PRZEZ SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY PRAGI POŁUDNIE, ZAOPATRZONY W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCIZ DNIA 2015-09-30.
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	3	W POLU 4.4.1.6. DODANO UDZIAŁ NR
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (<i>nazwa, siedziba, REGON</i>)	Lp. 1.		WEH INWESTYCJE SPÓŁKA AKCYJNA , WROCŁAW, 14116579500000

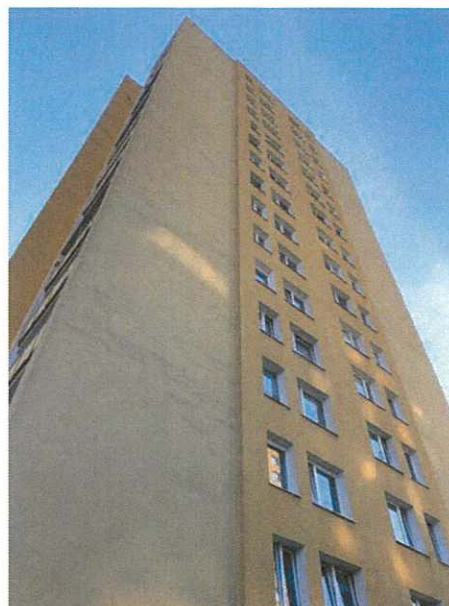
Warszawa 04.10.2019 r.

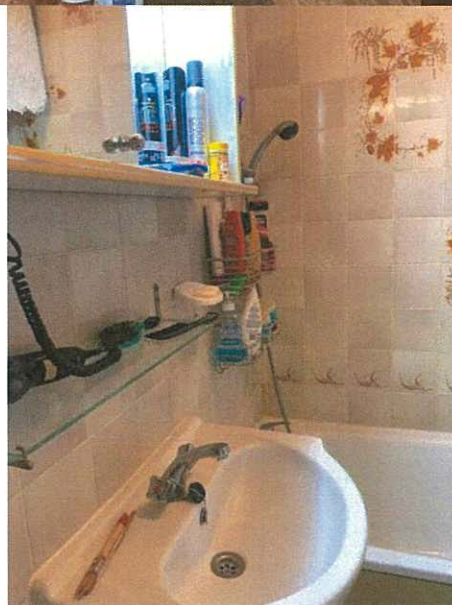
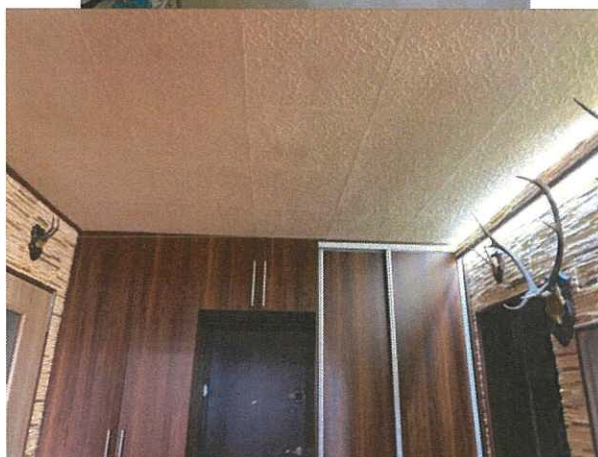
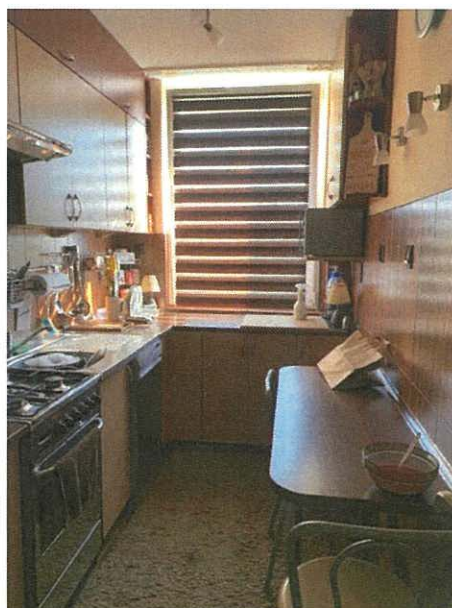
Mgr inż. Iwona Harbuz

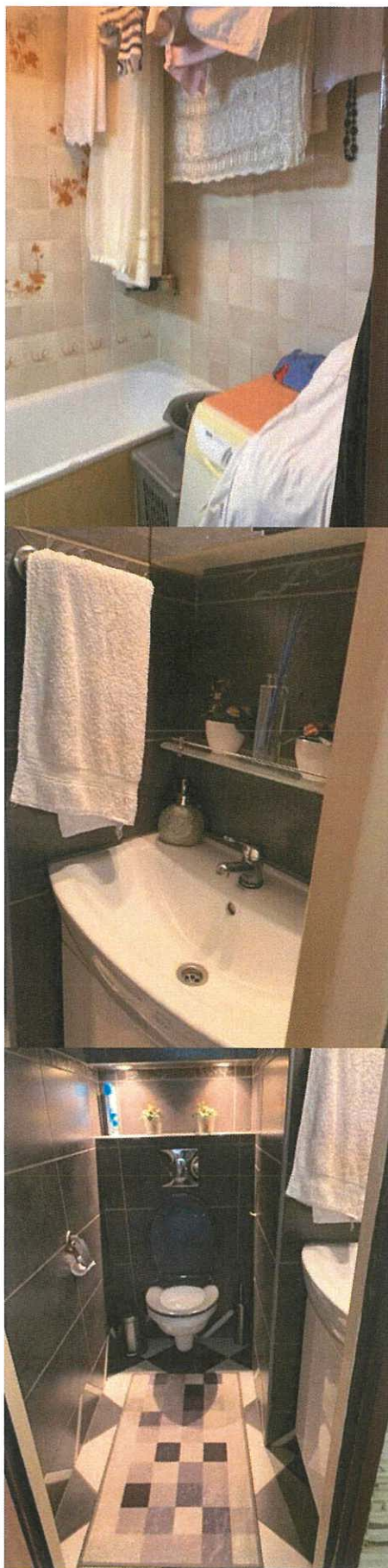


04.10.2019 r.

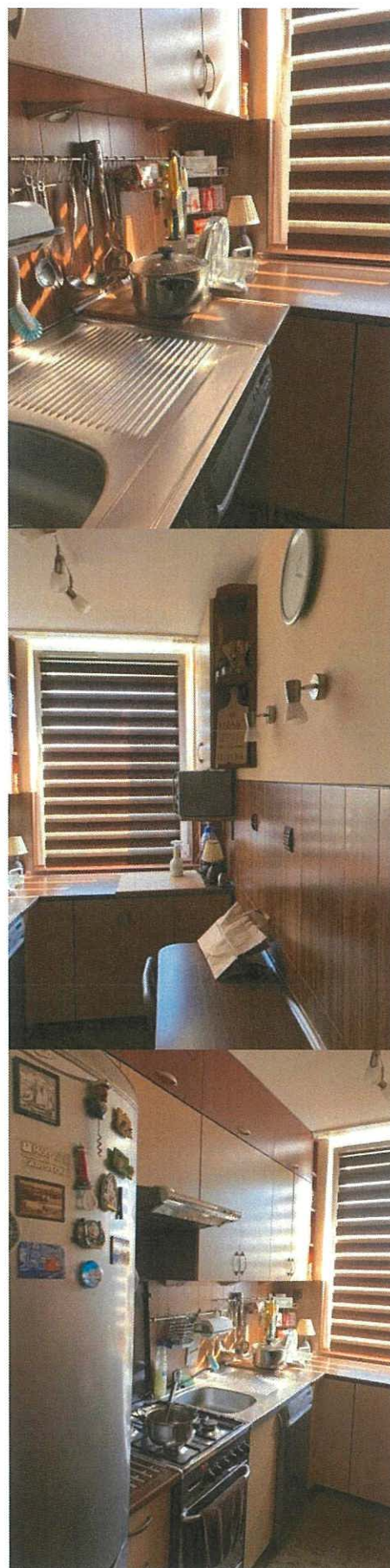
Dokumentacja fotograficzna



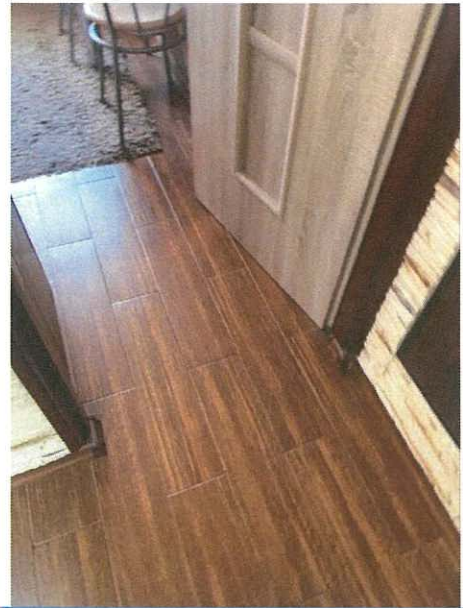




04.10.2019 r.

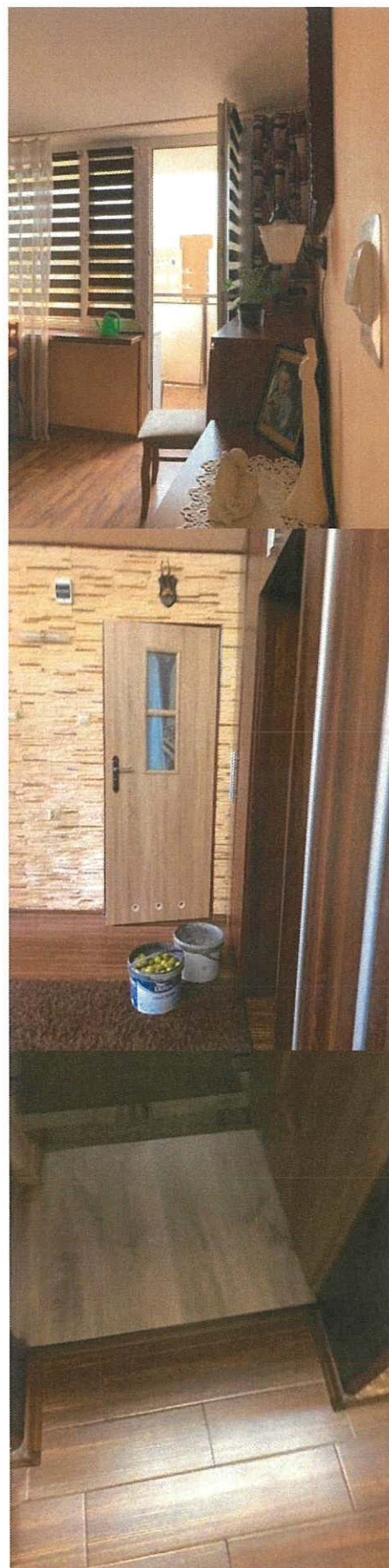


04.10.2019 r.

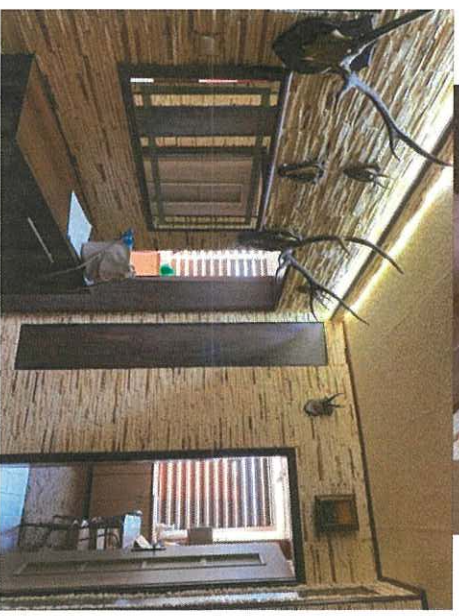
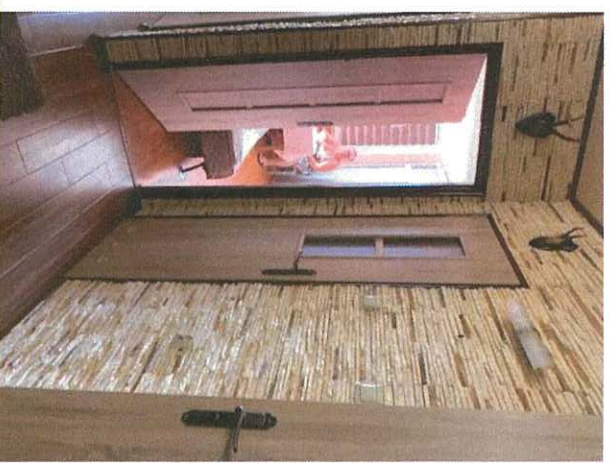
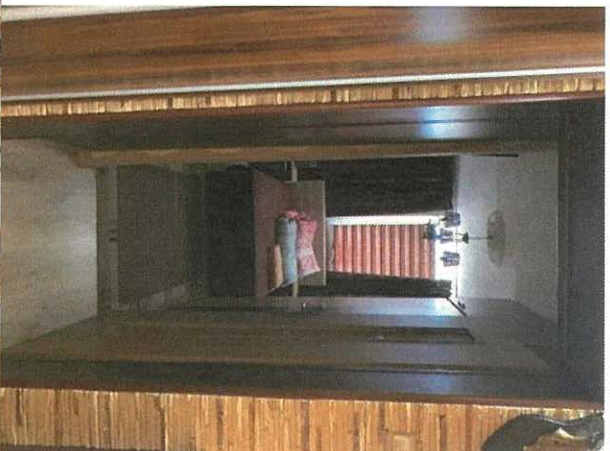




04.10.2019 r.

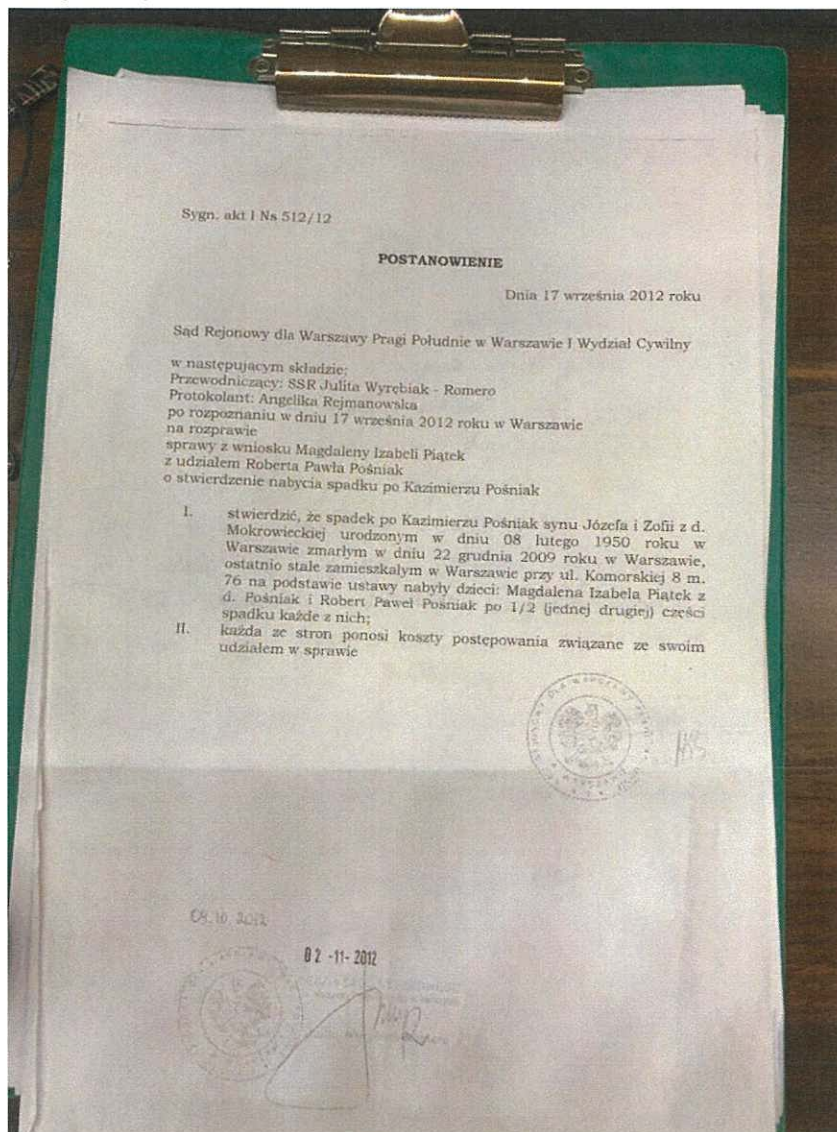


04.10.2019 r.

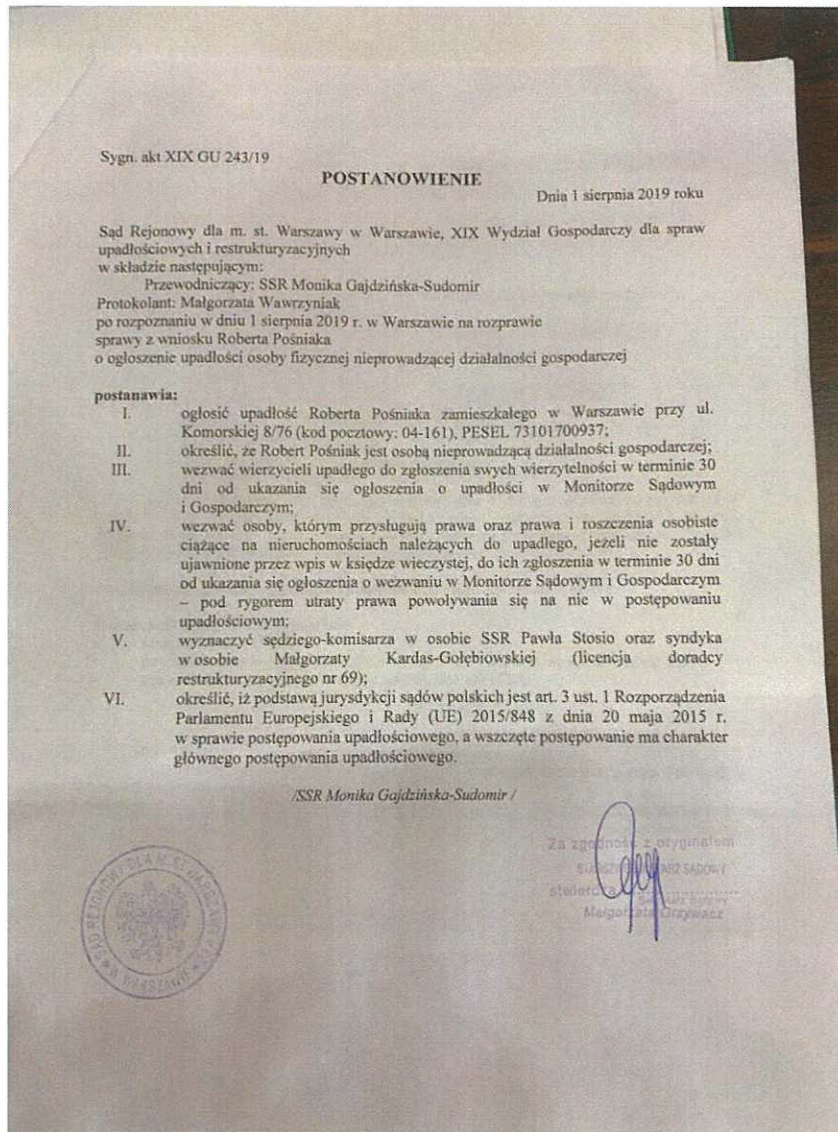


04.10.2019 r.

Postanowienie Sądu sygn. akt I Ns 512/12 z dnia 17.09.2012 r. o stwierdzeniu nabycia spadku;



Postanowienie Sądu sygn. akt XIX GU 243/19 z dnia 01.08.2019 r.



Zlecenie od Syndyka masy upadłości Małgorzaty Kardas – Gołębiowską

Małgorzata Kardas-Gołębiowska

do Harbuz, marta.nowinska

sr., 18 wrz. 13:54 (6 dni temu) ☆ 📧 ⋮

Niniejszym zlecam Firmie Harbuz & Butruk wycenę nieruchomości wykonanie operatu szacunkowego wartości udziału 1/2 we współwłasności prawa spółdzielczego do lokalu przy ul. Komorskiej 8 m 76 w Warszawie należącym do Upadłego Roberta Pośniaka

Nr KW WA6M/00463018/1

Z powazaniem

Syndyk

Małgorzata Kardas-Gołębiowska

nr lic Doradcy Restrukturyzacyjnego 69

04.10.2019 r.

Warszawa ul. Komorska 8

Lokal nr 76 piętro XII powierzchnia 59,60 m²

Lokal składa się z

- 3 pokoje
- kuchni twardej ceramicznej
- łazienki
- wc
- przedpokoju
- powierzchnia pos. 1,62 m²

Lokal o ekspozycji wschód zachód powierzchnia

- stolarka okienna drewniana
- stolarka drzwiowa drewniana, płytki pełne
całkowicie płytki z szyba
- podłogi: pokój } PVC
p.pok. }
kuchnia }
łazienka }
wc }
balcon }
• wyposażenie łazienki: kabinę
• wyposażenie kuchni: kuchnia gaz 4-palnik, zlewozmywak
szafka zlewozmywak, bateria kuch.
• wyposażenie: umywalka, bateria, sedes z armaturą
• wyposażenie: wanna, umywalka, z baterie
• meble: łóżko, szafka

Podpis

Pracownia Spółdzielcza
PREZES ZARZĄD
mgr Dariusz Kujawa

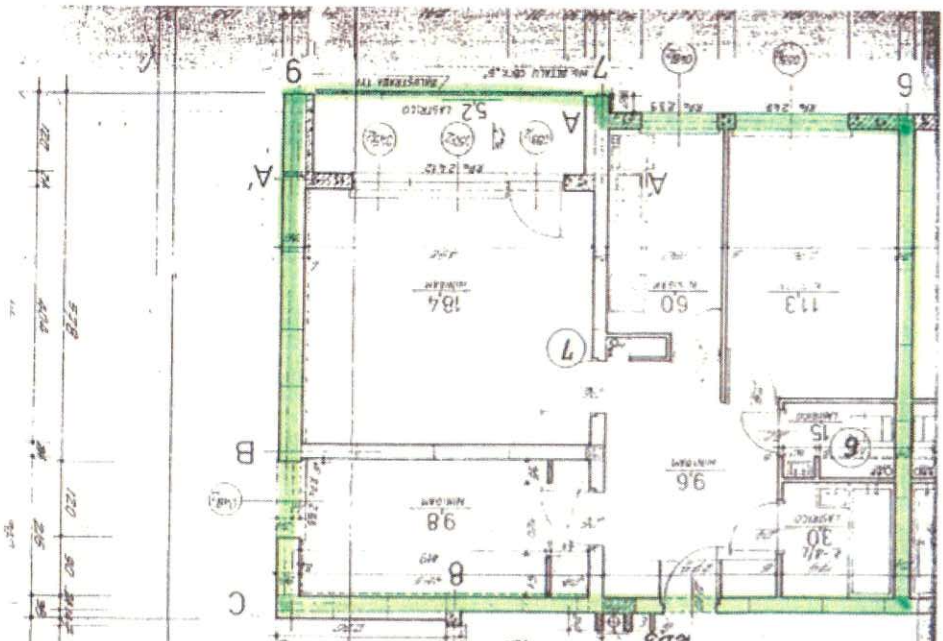
Dane techniczne do wyceny wartości mieszkania przez rzeczoznawcę

Budynek przy ul. Komorska 8 lokal nr 76

Budynek wielorodzinny

1. Powierzchnia użytkowa budynku: 5100,7 aktualna powierzchnia użytkowa mieszkań
2. Kubatura budynku: 26802 m³ wg projektu c.o.
3. Data oddania do użytku: 1978 data protokołu odbioru budynku
4. Ilość kondygnacji: 16 nadziemnych
5. Wysokość kondygnacji: 2,50m w świetle
6. Podpłynie: jest: prędnica ikatorska
7. Winda: 2 szt. dwa szereg na klatce schodowej
8. Technologia
- | | |
|------------------|--|
| Cegła Żerawska | |
| Fundamenty | czysa żelbetowa wyewana |
| elewacja | czoki iastko, powyżej: terrazzo cyklowany |
| ściany nośne | prefabrykowane z bloków kanakowych 2" |
| stropy | prefabrykowane z płyt wielokanalowych |
| stropodach | wentylatory - płyty paskowe PD i korytkowe |
| schody | prefabrykowane z elementów WZ 75 |
| stolaria okienna | zestopona drewniana standardowa |
| baliony - loggia | loggia |
9. Instalacje
- | | |
|--------------------|--|
| wod-kan | tak |
| cieplej wody | tak |
| centralnego ogrzew | tak |
| opomiarowanie | wodomierze indyw. podzielniki kosztów c.o. gazomierze indywidualne |
10. Wzrost ciepiny w prnicach węzła
11. Zasilanie budynku w media
- | | | |
|-------------|-----|----------------------------------|
| en. elektr. | tak | trafostacja w budynku |
| woda zimna | tak | zasilanie z hydroforu osiedlowej |
| kanalizacja | tak | ogólnospławna |
| ogrzewanie | tak | centralne ogrzewanie |
| ciepla woda | tak | centralna ciepła woda |
12. Wyposazenie w instalacje
- | | |
|------------------------|---|
| telekomunikacyjna | tak |
| telewizja kablowa | tak |
| instalacje internetowa | nie - możliwość indywidualnego zamówienia u operatora kablowe |
| wentylacja | mechaniczna kuchni i łazienek |
13. Opis stanu technicznego
- Budynek w stanie technicznym średnim
14. Modernizacja i remonty (data wykonania i zakres)
- | | |
|-----------|---|
| 1988 | docieplenie części ścian zewn. wełna min. 5cm + blachy ocynkowe na ruszcie stalowym |
| 1992/1993 | wymiana instalacji ciepłej i zimnej wody - montaż wodomierzy indywidualnych |
| 1998 | rozszerzenie odbioru TV z instalacji zbiorczej o 3 programy - razem 5 programów |
| 1999 | chemiczne płukanie instalacji c.o. - montaż zaworów termostaticznych i podzielników kosztów |
| 2000 | wymiana pionów instalacji elektrycznych |
| 2000 | wymiana instalacji gazowej z montażem gazomierzy indywidualnych |
| 2002 | remont następnych schodowych |
| 2002 | rozszerzenie odbioru TV z instalacji zbiorczej o 1 program - razem 6 programów |
| 2003 | wymiana siłusarki wejściowej do klatki schodowej |
| 2003 | remont suchych pionów ppoz |
| 2003 | malowanie klatki schodowej i pom. techn. gosp. |
| 2004 | remont pokrycia dachowego - krycie 1-krotne zapaltemozgrzewana |
| 2004 | naprawa cokołu iastko elewacji budynku |
| 2005 | wymiana zespołu napędowego dźwigu osobowego - linia - korb z dławicą z wałem |
15. Remonty konieczne do wykonania
- | | |
|--|--------------|
| wymiana stolaria okiennej klatek schodowych i pomieszczeń ogólnych oraz w lokalach | nie wykonano |
| remont kapitalny 2 dźwigów osobowych | nie wykonano |
| remont balustrad loggia | nie wykonano |
| docieplenie ścian zewnętrznych stropodachu - stropu nad piwnicami | nie wykonano |
| montaż zworów podpiwnicznych instalacji c.o.w | nie wykonano |
| ekspertyza wentylacji mechanicznej i modernizacja instalacji | nie wykonano |
| wymiana skrzynek pocztowych | nie wykonano |
| wymiana drzwi dymoszczelnych na piętrach klatki schodowej | nie wykonano |
| przebudowa systemu wentylacji klatki schodowej | nie wykonano |

Komorska 8 m. 76 (p. XII)



OSIEDLE OSTROBRAMSKA
2-CA KIEROWANIA DO TECHNICZNEJ
PRACOWNI Jacek Pół

04.10.2019 r.

Polisa OC rzeczoznawcy majątkowego



Ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego

POLISO-WNIOSEK NR **SRM00006941**

Oferta nr: 0463/MSP/W/2014

DANE**UBEZPIECZYCIEL**

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Al. Jana Pawła II 24,
00-133 Warszawa zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy
XII Wydział Gospodarczy, KRS 0000009831, NIP 526-025-10-49,
wysokość kapitału zakładowego: 86 352 300, zł, kapitał wpłacony w całości.

UBEZPIECZAJĄCY**Harbuz & Butruk S. C.**Karwińska 32
02-639 Warszawa

REGON: 015811110

Telefon: 510066293

UBEZPIECZONY**Iwona Harbuz współnik Harbuz & Butruk
S. C.**Karwińska 32
02-639 Warszawa

REGON: 015811110

Telefon: 510066293

UBEZPIECZONY – biegły sądowy**Iwona Harbuz**

PESEL: 67041301909

Okres ubezpieczenia

od dnia: 16/01/2019

do dnia: 15/01/2020

Zakres terytorialny

Rzeczpospolita Polska

ZAKRES

PZU SA niniejszym potwierdza zawarcie umowy ubezpieczenia obowiązkowego odpowiedzialności cywilnej zgodnie z poniższymi warunkami:

Zakres ubezpieczenia

PZU SA, PZU S.A. udziela ochrony na podstawie Rozporządzenie 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), Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, Porozumienia w sprawie ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorców członków PFSRM z dnia 16 grudnia 2017 r. oraz Ustawy o ubezpieczeniach obowiązkowych, UFG i PBUK z dnia 22 maja 2003 r. (Dz. U. z 2003 r. Nr 124, poz. 1152 z późniejszymi zmianami).

Ubezpieczeniem OC jest objęta odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem umowy, której rzeczoznawcą jest strona, a której przedmiotem są czynności wskazane w art. 174 ust. 3 i 3a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Ochrona ubezpieczeniowa obejmuje następujące czynności:

I. określanie wartości nieruchomości, a także maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością;

II. sporządzanie opracowań i ekspertyz, niestanowiących operatu szacunkowego, dotyczących:

- 1) rynku nieruchomości oraz doradztwa w zakresie tego rynku;
- 2) efektywności inwestowania w nieruchomości i ich rozwoju;
- 3) skutków finansowych uchwalania lub zmiany planów miejscowych;
- 4) oznaczania przedmiotu odrębnej własności lokali;
- 5) bankowo-hipotecnej wartości nieruchomości;
- 6) określania wartości nieruchomości na potrzeby indywidualnego inwestora;
- 7) wyceny nieruchomości zaliczanych do inwestycji w rozumieniu przepisów o rachunkowości;
- 8) wyceny nieruchomości jako środków trwałych jednostek w rozumieniu ustawy o rachunkowości.

Suma gwarancyjna	Ubezpieczenie OC - na jedno - wszystkie zdarzenia	100 000 EUR
Rozszerzenia zakresu	Wykupienie prawa do regresu	TAK
	OC osoby sporządzającej certyfikaty energetyczne	nie dotyczy
	OC biegłego sądowego	500 000 PLN
	Klauzula nr 61 - Dokumenty	nie dotyczy
OC dobrowolne	Suma gwarancyjna	nie dotyczy
	Klauzula nr 13 - Podwykonawcy	nie dotyczy
	Klauzula nr 61 - Dokumenty	nie dotyczy

PŁATNOŚĆ**Składka do zapłaty 696.00 PLN**

słownie złotych: sześćset dziewięćdziesiąt sześć

Płatność składki w ratach w ilości i terminach podanych poniżej na rzecz iExpert.pl SA w Warszawie, przelewem na konto nr 81 2490 0005 0000 4600 9302 7012

Uwaga: W treści przelewu proszę wpisać Tytuł: O polisy – to bardzo ułatwi automatyczną weryfikację!

I rata – w kwocie: **696.00 PLN** – w terminie do dnia: **19/01/2019**

oraz kolejne raty – w kwocie: **nie dotyczy** – w terminach do: **nie dotyczy**

OŚWIADCZENIA

Na podstawie art. 815 Kodeksu Cywilnego:

Podanie informacji wymaganych do zawarcia umowy ubezpieczenia jest obowiązkowe.

Data zawarcia poliso-wniosku **09/01/2019**

Data wystawienia poliso-wniosku **09/01/2019**

Oświadczenia prawne (konieczne do zawarcia tej umowy ubezpieczenia):

(*) 1. ☒ Oświadczam, iż przed zawarciem umowy ubezpieczenia otrzymałem i zapoznałem się z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 13 grudnia 2015 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie zarządzania majątkowego (Dz. U. z 2015 r. poz. 1620) oraz, że otrzymałem(am) Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.

W przypadku ubezpieczenia OC bezpieczeństwa sądowego zastosowanie mają Ogólne warunki ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawinowej ustalone Uchwałą Nr UJ/211/2016 z dnia 7 czerwca 2016 r. Zarządu PZU SA, z którymi zapoznałem się i otrzymałem wraz z Dokumentem zawierającym informacje o produkcie ubezpieczeniowym.

W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub ze zgodą Ubezpieczonego na innym trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinien być doręczony Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonego. Na zgłoszenie PZU SA ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.

(*) 2. ☒ Jestem świadomy/a, że wybrane przeze mnie ubezpieczenia zawarte w PZU SA, jest ubezpieczeniem, którego głównym przedmiotem i zakresem ochrony jest:

odpowiedzialność cywilną za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem zawodu rzecznikowsko-majątkowego; czynności objęte ochroną wskazaną w art. 174 ust. 3 i 3a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Jestem świadomy, że:

umowa ubezpieczenia zawieszona jest na okres 12 miesięcy.

Oświadczam, że niniejsza umowa ubezpieczenia spełnia moje wymagania i potrzeby przy uwzględnieniu wysokości składki jaką jestem skłonny/a zapłacić. Zawieram ją w wyniku mojej świadomej decyzji.

Informacje o dystrybutorze oraz dokumenty dotyczące przetwarzania danych osobowych dostępne na stronie <https://expert.pl/informacje-dla-klientow>

Oświadczenia techniczne (niezbędne do obsługi tej umowy ubezpieczenia):

(*) 3. ☒ Wyrażam zgodę na przysyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust. 1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/Alto lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuję się aktualizować moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.

(*) 4. ☒ Administrator danych osobowych PZU SA

Oświadczam, że otrzymałem/am informację o przetwarzaniu moich danych osobowych zawartą w dostarczonym mi dokumencie „Informacja Administratora danych osobowych”.

W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pań/Pana danych osobowych jest zgoda, na Pań/Pan prawo tej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo osobiście na adres PZU, ul. Pułtawska 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.

04.10.2019 r.

(*) 5. ☒ Wyrażam zgodę na przetwarzanie danych osobowych podanych we wniosku o ubezpieczenie, przez iExpert.pl SA z siedzibą w Warszawie Al. Jerozolimskie 99/32, 02-001 Warszawa, KRS 0000426530 (jako administratora danych) w celu przesyłania informacji i dokumentów za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej niezbędnych do zawarcia, wykonywania (obsługi) i odnowienia umowy ubezpieczenia, w tym:

(*) a. ☒ kontaktu poprzez email (postać elektroniczną),

(*) b. ☒ kontaktu poprzez sms i telefon (wiadomości tekstowe i połączenia głosowe).

Zgody powyższej udzielam dobrowolnie i mogę odwołać ją w każdym czasie wysyłając e-mail na adres info@iexpert.pl albo bezpośrednio na adres iExpert.pl SA, Al. Jerozolimskie 99/32, 02-001 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.

Oświadczenia marketingowe (od czasu do czasu mamy ciekawe promocje i oferty - tylko w ten sposób będziemy mogli je zaprezentować):

6. **Nie wyrażam zgody** na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 Tu SA, PERACO SA, Alior Bank SA - w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeby w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawiania odpowiedniej oferty.

7. **Nie wyrażam zgody** zgody na umieszczenie danych osobowych Ubezpieczającego / Ubezpieczonego w bazie danych iExpert.pl SA oraz ich przetwarzanie zgodnie z odpowiednimi przepisami o ochronie danych osobowych w celu prezentacji warunków ubezpieczeń oferowanych przez iExpert.pl SA. Niniejsza zgoda dotyczy kontaktu poprzez email oraz osobno poprzez telefon i sms. Przepisuje mi prawo do cofnięcia zgody w dowolnym momencie bez wpływu na zgodność z prawem przetwarzania, którego dokonano na podstawie zgody przed jej cofnięciem. Zgody powyższej udzielam dobrowolnie.

(*) udzielenie zgody niezbędne do zawarcia umowy ubezpieczenia

PODMIOT OBSŁUGUJĄCY:

Informujemy, iż podmiotem odpowiedzialnym obsługującym ubezpieczenie w imieniu PZU SA jest iExpert.pl SA z siedzibą w Warszawie Al. Jerozolimskie 99 lok. 32, 02-001 Warszawa, NIP: 5252355248, Regon: 140437850, KRS: 0000426530 (Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XII Wydział Gospodarczy KRS), kapitał zakładowy 100.000 zł.

iExpert.pl SA jest agentem ubezpieczeniowym działającym na podstawie Ustawy z dnia 22 maja 2003 r. o pośrednictwie ubezpieczeniowym (Dz. U. z dnia 16 lipca 2003 r.) wykonującym czynności agencyjne na rzecz więcej niż jednego zakładu ubezpieczeń w zakresie tego samego działu ubezpieczeń w rozumieniu Art.11 ust. 3 cytowanej ustawy.

Pełne nazwy spółek:

PZU SA - Powołany Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa
PZU Życie SA - Powołany Zakład ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa
PTE PZU SA - Powołane Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa
TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa
PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa
PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa
PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa
Link4 Tu SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-678 Warszawa
PERACO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Grzybowska 53/57, 00-950 Warszawa
Alior Bank SA - Alior Bank Spółka Akcyjna, ul. Topiwarska 18B, 02-232 Warszawa

Centrum Alarmowe PZU SA 801 102 102 w przypadku awarii lub wypadku

W imieniu PZU:

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


Anna Kucharska
Kierownik Oddziału w Warszawie