

Pruszków, 30.08.2022 r.

**Syndyk masy upadłości
Grzegorza Wziętka w upadłości
zam. ul. Aluzyjna 23F/313, 03-149 Warszawa**

W załączeniu przekazuję operat szacunkowy prawa własności lokalu mieszkalnego nr 313, o pow. użytkowej 49,20 m², usytuowany w budynku wielorodzinnym położonym w Warszawie, w dzielnicy Białołęka, przy ul. Aluzyjnej 23F wraz z prawem do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego nr 307 na parkingu odkrytym, w 2 egzemplarzach do wykorzystania.

Z poważaniem

"COBANK"
DORADZTWO GOSPODARCZE
NOWE TECHNOLOGIE, LOGISTYKA
dr Jarosław Ciepał
05-804 Pruszków, ul. Dobra 18/63
NIP 534-101-25-96 REGON 011551740
tel. 608 679 693

OPERAT SZACUNKOWY

Rodzaj wycenianej nieruchomości:

Prawo własności lokalu mieszkalnego nr 313, o pow. użytkowej 49,20 m², usytuowany w budynku wielorodzinnym położonym w Warszawie, w dzielnicy Białołęka, przy ul. Aluzyjnej 23F wraz z prawem do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego nr 307 na parkingu odkrytym, wraz z przynależnym udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Dla lokalu księgę wieczystą o nr WA3M/00415510/8 prowadzi Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie IX Wydział Ksiąg Wieczystych.

Wartość rynkowa prawa własności lokalu mieszkalnego oraz prawa do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego wynosi:

471 040 zł

słownie: czterysta siedemdziesiąt jeden tysięcy czterdzieści złotych.

Wartość prawa własności lokalu mieszkalnego oraz prawa do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego, w warunkach szybkiej i wymuszonej sprzedaży wynosi:

376 832 zł

słownie: trzysta siedemdziesiąt sześć tysięcy osiemset trzydzieści dwa złote.



Warszawa, 17-08-2022 r.

Spis treści

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO.....	3
1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY.....	4
1.1. PRZEDMIOT WYCENY	4
1.2. ZAKRES WYCENY	4
2. CEL WYCENY	4
3. PODSTAWY FORMALNE, PRAWNE I MERYTORYCZNE WYCENY	4
3.1. PODSTAWY FORMALNE	4
3.2. PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE	4
3.3. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH	5
4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH PRZY WYKONYWANIU OPERATU SZACUNKOWEGO	5
5. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI	6
5.1. STAN PRAWNY	6
5.3. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI.....	8
5.4. STAN OTOCZENIA	9
6. PRZEZNACZENIE W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	12
7. SPOSÓB WYCENY	18
7.1. WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLONEJ WARTOŚCI	18
7.2. WYBÓR PODEJŚCIA I METODY WYCENY	18
8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU	21
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ LOKALU MIESZKALNEGO	25
9.1. OBLICZENIE ZAKRESU SUMY WSPÓŁCZYNNIKÓW KORYGUJĄCYCH (W_b ; W_g)	25
9.2. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ LOKALU MIESZKALNEGO	25
10. OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ MIEJSCA POSTOJOWEGO.....	27
11. PODSUMOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ.....	28
12. OSZACOWANIE WARTOŚCI LIKWIDACYJNEJ.....	29
13. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	30
ZAŁĄCZNIKI.....	30

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Opis nieruchomości	Prawo własności lokalu mieszkalnego nr 313, o pow. użytkowej 49,20 m ² , usytuowany w budynku wielorodzinnym położonym w Warszawie, w dzielnicy Białołęka, przy ul. Aluzyjnej 23F wraz z prawem do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego nr 307 na parkingu odkrytym, wraz z przynależnym udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Dla lokalu księgę wieczystą o nr WA3M/00415510/8 prowadzi Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie IX Wydział Ksiąg Wieczystych.
Zakres wyceny	Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności lokalu mieszkalnego wraz z prawem do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego nr 307 na parkingu odkrytym oraz z udziałem w nieruchomości wspólnej.
Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny do wykorzystania w postępowaniu upadłościowym.
Sposób określenia wartości	Lokal mieszkalny: podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej. Miejsca postojowe: określenie ceny średniej.
Oszacowana wartość rynkowa	Wartość rynkowa prawa własności lokalu mieszkalnego oraz prawa do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego wynosi: 471 040 zł Wartość prawa własności lokalu mieszkalnego oraz prawa do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego, w warunkach szybkiej i wymuszonej sprzedaży wynosi: 376 832 zł
Data sporządzenia operatu szacunkowego	17-08-2022

Autor operatu

"COBANK"
DORADZTWO GOSPODARCZE
NOWE TECHNOLOGIE, LOGISTYKA
dr Jarosław Cepel
05-804 Pruszków, ul. Dobre 18/63
NIP 534-101-25-96 REGON 011551740
tel. 608 678 693



1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. PRZEDMIOT WYCENY

Prawo własności lokalu mieszkalnego nr 313, o pow. użytkowej 49,20 m², usytuowany w budynku wielorodzinnym położonym w Warszawie, w dzielnicy Białołęka, przy ul. Aluzyjnej 23F wraz z prawem do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego nr 307 na parkingu odkrytym, wraz z przynależnym udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Dla lokalu księgę wieczystą o nr WA3M/00415510/8 prowadzi Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie IX Wydział Ksiąg Wieczystych.

1.2. ZAKRES WYCENY

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności lokalu mieszkalnego wraz z prawem do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego nr 307 na parkingu odkrytym oraz z udziałem w nieruchomości wspólnej.

2. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny do wykorzystania w postępowaniu upadłościowym, do sprawy sygn. akt WA2M/GUp-s/133/2022

3. PODSTAWY FORMALNE, PRAWNE I MERYTORYCZNE WYCENY

3.1. PODSTAWY FORMALNE

Umowa zlecenia pomiędzy Syndykiem masy upadłości Grzegorza Wziętka w upadłości, zam. przy ul. Aluzyjnej 23F/313, 03-149, Warszawa, a „COBANK” Doradztwo Gospodarcze, Nowe Technologie, Logistyka, Dr Jarosław Ciepał, ul. Dobra 18/63, 05-804 Pruszków.

3.2. PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 1997 Nr 115, poz. 741 z późn. zm.);

- Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2017 poz. 1509);
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe i naprawcze (Dz. U. Nr 60, poz. 535 z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. kodeks cywilny (Dz. U. 1964 nr 16 z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. Nr 85, poz. 388 z późn. zm.);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego (Dz.U. Nr 207, poz. 2109 z późn. zm.);

3.3. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW) wraz z notami interpretacyjnymi zalecane do stosowania przez rzeczoznawców majątkowych będących członkami stowarzyszeń sfederowanych w Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
- Księga wieczysta nr WA3M/00415510/8.
- Uchwała Nr LVIII/843/02 Rady Gminy Warszawa-Białołęka z dnia 27 września 2002 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Winnicy Północnej w gminie Warszawa-Białołęka.
- Informacje uzyskane od Zamawiającego.
- Baza cen transakcyjnych zawartych na rynku lokalnym utworzona w oparciu o informacje uzyskane w Urzędzie m.st. Warszawy, Biurze Geodezji i Katastru.
- Oględziny nieruchomości (zewnętrzne).
- Własna baza danych o lokalnym rynku nieruchomości oraz aktualnych cenach rynkowych sprzedaży lokali.
- Strony internetowe: www.geoportal.gov.pl, www.mapa.um.warszawa.pl

4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH PRZY WYKONYWANIU OPERATU SZACUNKOWEGO

4.1. Data sporządzenia wyceny:	17-08-2022
4.2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	17-08-2022
4.3. Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny:	17-08-2022
4.4. Data oględzin:	09-08-2022

5. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1. STAN PRAWNY

Stan prawny nieruchomości ustalono na podstawie badania treści ksiąg wieczystych.

Dla przedmiotowego lokalu prowadzona jest przez IX Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie księga wieczysta WA3M/00415510/8, typ księgi wieczystej – lokal stanowiący odrębną nieruchomość. W dniu badania księga wieczysta zawierała następujące wpisy:

Dział I – O oznaczenie nieruchomości

Położenie:

Województwo:	Mazowieckie
Gmina:	m.st. Warszawa
Miejscowość:	Warszawa
Dzielnica:	Białołęka

Lokal:

Ulica / nr budynku / nr lok.	Aluzyjna 23F m 313
Przeznaczenie lokalu:	lokal mieszkalny
Opis lokalu:	pokój - 2, aneks kuchenny - 1, łazienka - 1, hall - 1, loggia - 1
Pomieszczenia przynależne:	–
Kondygnacja:	3,0
Odrębność:	tak
Powierzchnia lokalu:	49,2000 m ²

Dział I – SP – spis praw związanych z własnością

Prawo związane z własnością nieruchomości: Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali: 492/110639; nr księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal: /00361288/.

Dział II – własność

Właściciel:

- Grzegorz Wziętek, udział 1/1.

Dział III – prawa, roszczenia i ograniczenia

Brak wpisów.

Dział IV – hipoteka

- 1) Hipoteka umowna w wysokości 596 148,50 zł. Umowa kredytu. Wierzyciel hipoteczny: Getin Noble Bank S.A. w Warszawie.

Analiza ograniczonych praw rzeczowych ustanowionych na nieruchomościach, w kontekście skutków opisanych w art. 313 ustawy Prawo upadłościowe:

Zgodnie z zasadą wynikająca z treści art. 313 ustawy Prawo upadłościowe - nabywca składników masy upadłości nabywa je w stanie wolnym od obciążeń i nie odpowiada za zobowiązania upadłego:

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.
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.
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.
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.

5. Przepisy ust. 2-4 stosuje się odpowiednio do sprzedaży prawa użytkowania wieczystego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i statku morskiego wpisanego do rejestru okrętowego.

W treści działu IV księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości KW nr WA3M/00415510/8, stwierdzono obecność wpisów, związanych z ustanowieniem hipoteki obciążającej nieruchomość należącą do Upadłego. Na podstawie informacji jakich udzielono autorowi oraz na podstawie analizy ksiąg wieczystych dotyczących nieruchomości, jest możliwe stwierdzenie, że po sprzedaży nieruchomości wygasną obciążenia hipoteczne podlegające ujawnieniu w treści działu IV księgi wieczystej o nr WA3M/00415510/8.

5.3. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI

Lokalizacja

Przedmiotowa nieruchomość, zlokalizowana jest w Warszawie, w północno-zachodniej części dzielnicy Białołęka na terenie osiedla Nowodwory, przy ul. Aluzyjnej 23F, w odległości ok. 0,5 km na zachód od ul. Modlińskiej. Nieruchomość usytuowana jest na terenie wysokiej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz w mniejszym stopniu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Nieruchomość jest usytuowana w strefie miejskiej przy lokalnej ulicy o średnim natężeniu ruchu. Dojazd do budynku możliwy drogami osiedlowymi od strony ulicy Aluzyjnej (od zachodu) i ulicy Mikołaja Trąby (od wschodu). Przystanki komunikacji miejskiej w odległości ok. 200 m. W bliskim sąsiedztwie punkty handlowo-usługowe i gastronomiczne, dalej - szkoła podstawowa oraz wielkopowierzchniowe centrum handlowe. W odległości ok. 1 km w kierunku zachodnim znajduje się koryto Wisły. Teren pomiędzy Wisłą zabudową z przedmiotowym lokalem jest w większości niezagospodarowany, z rozproszoną zabudową mieszkaniową jednorodziną i niską wielorodzinną.

Grunt

Budynek, w którym znajduje się wyceniany lokal, usytuowany jest na działce o nr ewid. 55 w obrębie 4-01-03. Przedmiotowa działka zabudowana jest budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym, 4-klatkowym, 10-kondygnacyjnym (kondygnacje nadziemne). Działka, na której posadowiony jest budynek tworzy, wraz z innymi działkami zabudowanymi, obszar zwartej zabudowy osiedlowej z zorganizowanymi drogami wewnętrznymi i miejscami

postojowymi przy budynkach i drogach wewnętrznych. Teren osiedla średnio zagospodarowany z wykorzystaniem małej architektury, zieleni ozdobnej i niskich drzew.

Budynek

Budynek mieszkalny wielorodzinny, 4-klatkowy, o X kondygnacjach nadziemnych z windami. Budynek posiada cztery wejścia. Mieszkania posiadają zabudowane balkony (loggie).

Budynek wyposażony w instalacje: elektryczną, wodno-kanalizacyjną, centralnego ogrzewania, wentylacyjną, domofonową, telefoniczną, TVK oraz windę osobową.

Budynek w przeciętnym stanie technicznym i standardzie wykończenia.

Lokal mieszkalny

Przedmiotowy lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej 49,2 m² usytuowany jest na III kondygnacji (2 piętro). Lokal składa się z dwóch pokoi, łazienki z wc, aneksu kuchennego, hallu mi loggi. Lokal wyposażony jest w instalację elektryczną, wodno-kanalizacyjną, centralnego ogrzewania, gazową i teletechniczną.

Podłogi w dużym pokoju wyłożone terakotą, w małym pokoju panelami podłogowymi. W kuchni, holu i łazience - terakota. Ściany w pokojach malowane, w kuchni i łazience wyłożone płytkami ceramicznymi. Stolarka okienna - PCV, drzwiowa drewniana. Mieszkanie wyposażone jest w dwufunkcyjny klimatyzator oraz posiada dwie szafy wnękowe z lustrami. Rozkład mieszkania i stan techniczny przeciętne.

Miejsca postojowe

Właściciel lokalu posiada nabyte w drodze zawarcia umowy sprzedaży prawo do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego nr 307 na parkingu odkrytym.

5.4. STAN OTOCZENIA

Przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest w Warszawie, w dzielnicy Białołęka na obszarze osiedla Nowodwory.

Białołęka ma powierzchnię 73,04 km², a liczba mieszkańców (stan na 1 stycznia 2018) wynosi 119 374.

Granice Białołęki z innymi dzielnicami i gminami wyznaczają: Trasa Toruńska na południu (z Targówkiem i Pragę Północ) i rzeka Wisła na zachodzie (z Bielanami i Łomiankami); od północy dzielnica graniczy z gminami Jabłonna i Nieporęt, a od wschodu z Markami.

Główną arterią dzielnicy jest ulica Modlińska (przedłużenie ul. Jagiellońskiej), będąca częścią drogi krajowej nr 61 w kierunku Augustowa, a także Gdańska i Mazur oraz Trasa Toruńska, część drogi ekspresowej S8 w kierunku Białegostoku (kierunek wschód) oraz Katowic i Wrocławia (kierunek południowo-zachodni). Ważny szlak komunikacyjny wyznacza również ul. Płochocińska stanowiąca fragment drogi wojewódzkiej nr 633 w kierunku Nieporętu.

Planowane trasy ponadlokalne to: Trasa Mostu Północnego, Trakt Nadwiślański, Trasa Olszynki Grochowskiej oraz przedłużenie ul. Marywilskiej do granic Warszawy.

Przez dzielnicę przechodzi linia kolejowa w kierunku Działdowa. Na linii na terenie dzielnicy znajdują się cztery przystanki (w tym jeden częściowo na terenie Targówka), na których zatrzymują się pociągi osobowe spółki Koleje Mazowieckie, kursujące z Warszawy Zachodniej do Działdowa, oraz Szybkiej Kolei Miejskiej z Lotniska Chopina i Warszawy Zachodniej.

Białołęka ma wizerunek „sypialni” Warszawy, podobnie do leżącego po przeciwnej stronie stolicy Ursynowa. Jest jednym z najszybciej rozwijającym się rejonów miasta. Duża część nowej zabudowy to domy jednorodzinne, dotyczy to głównie północnej i wschodniej części dzielnicy. Zabudowa niektórych osiedli rozwija się dość chaotycznie. Występuje tu negatywnie oceniane przez urbanistów zjawisko budowania osiedli łąkowych, na wydłużonych działkach rolnych – charakterystycznych dla wsi (m.in. zabudowa wzdłuż ul. Jasiniec, Słonecznego Poranka), zamiast rozplanowanych osiedli miejskich z regularną siecią ulic.

Funkcjonalnie obszar dzielnicy dzieli się na następujące części:

- przemysłową – znajdującą się w centralnej, południowej i południowo-zachodniej części Elektrociepłownia Żerań, Polfa Tarchomin SA, oczyszczalnia ścieków „Czajka”, drukarnia wydawnictwa Agora, Coca-Cola HBC Polska, tereny PKP, liczne firmy z branży budowlanej,
- osiedla mieszkaniowe o dużej gęstości zabudowy (wyraźnie dominująca zabudowa wysoka) – środkowo-zachodnia część (Nowy Tarchomin, Nowodwory i Nowe Świdry),
- osiedla mieszkaniowe o przeważającej zabudowie jednorodzinnej – północna i środkowo-północna (m.in. Choszczówka, Białołęka Dworska, Płudy, Henryków),
- osiedla mieszkaniowe wplecione w tereny wsi i grunty uprawne – wschodnia część (m.in. Brzeziny, Lewandów, Kobiałka, Białołęka Szlachecka, Mańki-Wojdy).

Dzielnica podzielona jest na obszar zachodni (między Wisłą a ul. Modlińską), środkowo-zachodni (między ul. Modlińską, a linią kolejową), środkowo-wschodni (między linią kolejową a

kanałami: Żerańskim i Bródnowskim) oraz wschodni (od kanałów do wschodniej granicy miasta).

Nowodwory graniczą z Wisłą oraz z osiedlami: Tarchomin, Anecin, Winnica i Kępa Tarchomińska. Granica przebiega w przybliżeniu ulicami: Sprawną, Dzierżgońską, Leśnej Polanki, Mehoffera, Ciołkosza i dalej wzdłuż Wisły.

Niektórzy cały teren Białołęki, na której dominują bloki, nazywają zbiorczo Tarchominem, jednak jest to istotne uproszczenie. Nowodwory sąsiadują co prawda z Tarchominem, jednak oddziela je m.in. pas pozbawiony wysokiej zabudowy (przebiegają tędy linie energetyczne). Oficjalna granica między tymi osiedlami przebiega ulicą Mehoffera. Nowodwory, jako nowsza dzielnica, charakteryzują się dużą ilością nowoczesnej zabudowy wielorodzinnej. Tarchomin, jako obszar zabudowywany wcześniej, zwraca uwagę dużą liczbą wysokich bloków z wielkiej płyty w otoczeniu mniejszej ilości nowoczesnej zabudowy.

6. PRZEZNACZENIE W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu przeznaczenie ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

W dniu wyceny obszar, na którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Winnicy Północnej w gminie Warszawa-Białołęka (Uchwała Nr LVIII/843/02 Rady Gminy Warszawa-Białołęka z dnia 27 września 2002 r.).

Zgodnie z rysunkiem planu przedmiotowa nieruchomość znajduje się na obszarze oznaczonym symbolem MW/MN - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

„§ 8. 1. Jako podstawowe przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MW ustala się mieszkalnictwo wielorodzinne.

2. Jako przeznaczenie podstawowe równorzędne na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, mieszkalnictwo jednorodzinne o wysokiej lub średniej intensywności, dla którego ustalenia zawarte są odpowiednio w § 9.

3. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) budownictwo mieszkaniowe-pensjonatowe,
- 2) usługi nieuciążliwe I i II stopnia obsługi w formie wbudowanej w partery budynków mieszkalnych oraz wolno stojące z zachowaniem ustaleń § 10,
- 3) urządzenia infrastruktury komunikacyjnej w formie parkingów osiedlowych naziemnych i podziemnych,
- 4) urządzenia infrastruktury technicznej, np. stacje trafo,
- 5) zieleń urządzoną oraz lokalne urządzenia sportu i rekreacji.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, znajdującej się poza liniami rozgraniczającymi ulic,
- 2) dopuszcza się budowę nowej zabudowy wielorodzinnej z jej jednoczesnym podłączeniem do ogólnomiejskiej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej,

- 3) (1) dla terenów położonych na obszarze gdzie obowiązuje min. wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 60% ustala się wys. zabudowy do 4,5 kond.; dla pozostałych terenów ustala się minimalną gęstość zabudowy 40 mieszkań/ha i wysokość minimalną 2,5 kondygnacji,
 - 4) obowiązuje zachowanie minimum 60% powierzchni biologicznie czynnej na terenach wskazanych na rysunku planu,
 - 5) obowiązuje nakaz, aby obiekty sytuowane wzdłuż ul. Światowida i Modlińskiej z uwagi na eksponowaną lokalizację odznaczały się wysokim poziomem architektonicznym,
 - 6) miejsca postojowo-garażowe dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej należy przyjmować na terenie własnym wg wskaźników - min. 1 miejsce parkingowe na mieszkanie i nie mniej niż 1 miejsce na 60 m² p.uż. mieszkania,
 - 7) nieprzekraczalną linię zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej należy sytuować w następujących minimalnych odległościach:
 - a) od linii rozgraniczającej ulic - 5 m,
 - b) od korony Kanału Henrykowskiego - 10 m,
 - c) od osi linii energetycznej 110 kV - 21,5 m,
 - d) od pomników przyrody - 15 m,
 - e) od proj. tunelu metra - 15 m.
 - 8) dla terenów znajdujących się w strefach uciążliwości od tras komunikacyjnych (wskazanych na rysunku planu) obowiązują ustalenia zawarte w § 16,
 - 9) dla terenów znajdujących się w strefach uciążliwości od projektowanej linii energetycznej wysokiego napięcia (wskazanych na rysunku planu) obowiązują ustalenia zawarte w § 17,
 - 10) dla terenów wzdłuż Kanału Henrykowskiego obowiązują ustalenia zawarte w § 18.
5. W przypadku gdy na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną przewiduje się inne usytuowanie dróg i dojazdów aniżeli zaproponowane na rysunku planu, jako drogi i dojazdy o przebiegach orientacyjnych, Inwestor zobowiązany jest do przedstawienia koncepcji zagospodarowania terenu z propozycją nowej obsługi komunikacyjnej.
6. Dopuszcza się realizację na tym samym obszarze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy, o której mowa w ust. 2 pod warunkiem ich właściwego wzajemnego zharmonizowania oraz ich zharmonizowania z zabudową na działkach i terenach sąsiednich.
7. Warunkiem realizacji obiektów o których mowa w ust. 3 jest dostosowanie charakteru i wymagań do ubytkowania podstawowego.
8. Dla terenów o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące wymogi z zakresu ochrony środowiska:

- 1) nie dopuszcza się realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej bez jej jednoczesnego podłączenia do ogólnomiejskiej sieci wod.-kan.,
- 2) nakaz podłączenia istniejącej zabudowy mieszkaniowej do ogólnomiejskiej sieci wod.-kan. w momencie realizacji tych sieci,
- 3) dopuszcza się realizację tylko i wyłącznie usług nieuciążliwych,
- 4) nakaz zachowania istniejących wartościowych drzew i grup zadrzewień wskazanych na rysunku planu,
- 5) ustala się realizację nowej zieleni w następujących formach:
 - a) jako zieleni towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej (trawniki, zieleni ozdobna, zieleni rekreacyjna),
 - b) jako zieleni izolacyjnej przy ciągach komunikacyjnych i przy parkingach,
 - c) jako zieleni nadwodnej o szer. 10 m wzdłuż Kanału Henrykowskiego,
- 6) nakaz wygradzania i zabezpieczania terenów wartościowej zieleni w trakcie realizacji zabudowy i infrastruktury w celu niedopuszczenia do jej zniszczenia,
- 7) nakaz kształtowania wskazanych na rysunku planu ciągów powiązań przyrodniczych o szerokości min. 10 m od brzegu kanałów i rowów wskazanych na rysunku planu - poprzez ochronę istniejącej wartościowej zieleni i wzbogacanie jej dodatkowymi dosadzeniami,
- 8) nakaz prowadzenia prac związanych z infrastrukturą podziemną tak aby nie dopuścić do szkodliwego dla zieleni obniżenia poziomu wody gruntowej,
- 9) nakaz ogrzewania projektowanej zabudowy z sieci ogólnomiejskiej: centralnego ogrzewania, sieci gazowej lub elektrycznej,
- 10) nakaz zapewnienia miejsca na 4 typy pojemników na odpady i surowce wtórne w celu umożliwienia selektywnej zbiórki odpadów.

§ 9. 1. Jako podstawowe przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN ustala się mieszkalnictwo jednorodzinne o wysokiej i średniej intensywności o docelowej gęstości do 25 domków/ha oraz wys. min. 1,5 i maksymalnej wysokości 2,5 kondygnacji.

2. Jako przeznaczenie podstawowe równorzędne na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, mieszkalnictwo wielorodzinne, dla którego ustalenia zawarte są w § 8.

3. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenach o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) mieszkalnictwo zbiorowe - pensjonatowe;
- 2) usługi nieuciążliwe I i II stopnia obsługi w formie wbudowanej lub wolno stojącej z zachowaniem ustaleń zawartych w § 10;

3) urządzenia infrastruktury komunikacyjnej w formie małych parkingów osiedlowych do 20 stanowisk;

4) urządzenia infrastruktury technicznej np. stacje trafo;

5) zieleń urządzoną oraz lokalne urządzenia sportu i rekreacji.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia:

1) adaptacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej położonej poza obszarami przeznaczonymi docelowo pod komunikację z możliwością jej modernizacji, rozbudowy lub wymiany;

2) do czasu uzbrojenia terenu w sieć wod.-kan. dopuszcza się jedynie realizację pojedynczych budynków mieszkalnych wolno stojących lub pół-bliźniaka, na działce o pow. min. 500 m², realizacja więcej niż jednego domku wymaga uzgodnienia z Wydziałem Ochrony Środowiska Urzędu Gminy W-wa-Białoleka;

3) przed uzbrojeniem terenu w sieć wodociągową i kanalizacyjną obowiązuje zakaz realizacji zabudowy zorganizowanej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej intensywnej;

4) dopuszcza się realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej intensywnej pod warunkiem jej jednoczesnego podłączenia do ogólnomiejskiej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej;

5) przy uzbrojeniu terenu w ogólnomiejską sieć wod.-kan. ustala się następujące minimalne pow. działek:

a) dla zabudowy wolno stojącej - 400 m²

b) dla zabudowy bliźniaczej - 250 m²

c) dla zabudowy szeregowej i atrialnej - 150 m²

6) obowiązuje nakaz zachowania minimum 60% pow. biologicznie czynnej dla każdej działki brutto lub w bilansie terenu podległego temu nakazowi (wskazanym na rysunku planu);

7) dopuszcza się realizację wolno stojących budynków gospodarczych i garażowych o powierzchni użytkowej do 50 m² (dot. budynku gospodarczego z garażem na 2 samochody),

8) obowiązuje nakaz, aby obiekty sytuowane wzdłuż ul. Światowida i Modlińskiej z uwagi na eksponowaną lokalizację odznaczały się wysokim poziomem architektonicznym;

9) nakaz podłączenia istniejącej zabudowy do sieci wod.-kan. w momencie realizacji tych sieci;

10) nieprzekraczalną linię zabudowy ustala się w następujących minimalnych odległościach:

a) od linii rozgraniczających ulic - 5 m,

b) od korony Kanału Henrykowskiego - 10 m,

c) od osi linii energetycznej 110 kV - 21,5 m,

d) od pomników przyrody - 15 m,

e) od proj. tunelu metra - 15 m,

11) dla terenów znajdujących się w strefach uciążliwości od tras komunikacyjnych (wskazanych na rysunku planu) obowiązują ustalenia zawarte w § 16,

12) dla terenów wzdłuż Kanału Henrykowskiego obowiązują ustalenia § 18,

13) dla terenów znajdujących się w strefach uciążliwości od projektowanej linii energetycznej wysokiego napięcia (wskazanych na rysunku planu) obowiązują ustalenia zawarte w § 17,

14) miejsca postojowo-garażowe dla zabudowy mieszkaniowej należy przewidzieć na terenie działek własnych wg wskaźnika 2-3 miejsca/1 domek.

5. W przypadku gdy na terenach wyznaczonych do zabudowy o której mowa w pkt 2 nie istnieje podział na działki oraz odpowiadający mu układ dróg dojazdowych Inwestor zobowiązany jest do przedstawienia koncepcji zagospodarowania terenu z propozycją obsługi komunikacyjnej.

6. Dopuszcza się realizację na tym samym obszarze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej i zabudowy, o której mowa w ust. 2 pod warunkiem ich właściwego wzajemnego zharmonizowania oraz ich zharmonizowania z zabudową na działkach i terenach sąsiednich.

7. Warunkiem realizacji obiektów o których mowa w ust. 3 jest dostosowanie charakteru i wymagań do użytkowania podstawowego.

8. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obowiązują następujące wymogi z zakresu ochrony środowiska:

1) obowiązuje zakaz budowy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej intensywnej bez jej jednoczesnego podłączenia do ogólnomiejskiej sieci wod.-kan.,

2) dopuszcza się realizację tylko i wyłącznie usług nieuciążliwych,

3) nakaz zachowania istniejących wartościowych drzew i grup zadrzewień wskazanych na rysunku planu,

4) ustala się nakaz realizacji nowej zieleni w następujących formach:

a) jako ogródków przydomowych,

b) jako zieleni rekreacyjnej,

c) jako zieleni izolacyjnej od strony ciągów komunikacji i od strony parkingów,

5) obowiązuje nakaz kształtowania wskazanych na rysunku planu ciągów powiązań przyrodniczych o szerokości min. 10 m od brzegu kanałów i rowów wskazanych na rysunku planu - poprzez ochronę istniejącej wartościowej zieleni i wzbogacanie jej dodatkowymi dosadzeniami,

- 6) obowiązuje nakaz zachowania minimum 60% pow. biologicznie czynnej dla każdej działki brutto lub w bilansie terenu podległego temu nakazowi (wskazanym na rysunku planu);
- 7) nakaz wygradzania i zabezpieczania terenów wartościowej zieleni w trakcie realizacji zabudowy i infrastruktury w celu niedopuszczenia do jej zniszczenia,
- 8) nakaz prowadzenia prac związanych z infrastrukturą podziemną tak aby nie dopuścić do szkodliwego dla zieleni obniżenia poziomu wody gruntowej,
- 9) nakaz ogrzewania projektowanej zabudowy z ogólnomiejskiej sieci centralnego ogrzewania, gazowej lub elektrycznej,
- 10) nakaz zapewnienia miejsca na każdej posesji na 4 typy pojemników na odpady i surowce wtórne.

7. SPOSÓB WYCENY

7.1. WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLONEJ WARTOŚCI

Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, celem sporządzenia wyceny oraz stanem rynku nieruchomości porównywalnych w procesie wyceny określono wartość rynkową nieruchomości. Według art. 150 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami:

„Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu”.

Definicję wartości rynkowej zawiera art. 151 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami:

„Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.”

W niniejszym operacie wartość rynkowa nieruchomości została określona bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna – sprzedaży.

7.2. WYBÓR PODEJŚCIA I METODY WYCENY

Szacowana nieruchomość może być przedmiotem obrotu rynkowego. Dla oszacowania wartości przedmiotowej nieruchomości określono jej wartość jako przedmiotu prawa własności.

W związku z powyższym dla określenia wartości rynkowej prawa własności przedmiotowego lokalu zastosowano podejście porównawcze, biorąc do analizy nieruchomości podobne w zakresie prawnym, cech fizycznych i lokalizacji.

Definicję podejścia porównawczego określa art. 153 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami: *„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 do 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”.*

Metody podejścia porównawczego określa rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Według w/w rozporządzenia:

„§ 4.1. Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.

2. W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.

3. Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego, dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości”.

4. Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnicę w poszczególnych cechach tych nieruchomości.

5. Przy metodzie analizy statystycznej rynku przyjmuje się zbiór cen transakcyjnych właściwych do określenia wartości nieruchomości reprezentatywnych, o których mowa w art. 161 ust. 2 ustawy. Wartość nieruchomości określa się przy użyciu metod stosowanych do analiz statystycznych”.

Podobieństwo nieruchomości określa w sposób ogólny ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w Art. 4 punkt 16):

„Art. 4. Ilekroć w ustawie jest mowa o:

16) nieruchomości podobnej - należy przez to rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość.”

Wybór podejścia i metody wyceny nieruchomości określa art. 154 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami:

„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.

2. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

3. W przypadku braku studium lub decyzji, o których mowa w ust. 2, uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości”.

Mając na uwadze scharakteryzowane wyżej: cel wyceny, rodzaj i położenie lokalu, oraz dostępne dane o cenach transakcyjnych i cechach nieruchomości podobnych dla potrzeb niniejszej wyceny wybrano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.

8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU

Ze względu na charakter przedmiotu wyceny:

1. analizie poddany został rynek sprzedaży prawa własności do lokalu mieszkalnego,
2. zbadano obszar Dzielnicy Białołęka,
3. uwzględniono transakcje z okresu lat 2021-2022.

Analizowany obszar, to rynek głównie wtórny. Jest to teren całkowicie zagospodarowany, większość atrakcyjnych terenów zostało już zabudowanych, w związku z czym na analizowanym obszarze brak jest terenów pod nowe inwestycje. Jest to rynek nieruchomości jednorodny - znajduje się tu głównie zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna najczęściej w postaci kilkupiętrowych kamienic i bloków mieszkalnych.

Poszukiwano transakcji lokalami mieszkalnymi charakteryzującymi się zbliżonymi cechami do nieruchomości wycenianej, w tym przede wszystkim lokalizacją. Wszystkie transakcje oceniono pod względem warunków ich zawarcia i przedmiotu sprzedaży. Z bazy danych wyeliminowano takie, które nie spełniają warunków rynkowych oraz takie, których ceny znacznie odbiegają od średnich cen transakcyjnych zanotowanych na rynku lokalnym.

Lokalny rynek lokali mieszkalnych nie wykazuje w analizowanym okresie istotniejszych zmian po stronie podaży, popytu i cen. Podaż nieruchomości jest znaczna, popyt wysoki, natomiast ceny dość zróżnicowane. Nie stwierdzono w analizowanym okresie 1 roku zmiany cen ze względu na upływ czasu, w związku z czym nie dokonywano korekty cen funkcją trendu.

Z informacji uzyskanych z RCIWN m.st. Warszawy wynika, że w badanym okresie na terenie objętym analizą zaistniało kilkadziesiąt transakcji kupna - sprzedaży lokali mieszkalnych, z których do dalszej analizy przyjęto 25 transakcji. W tabeli 8.1 przedstawiono ww. transakcje kupna – sprzedaży nieruchomości.

Tabela 8.1. Transakcje kupna – sprzedaży nieruchomości przyjętych do porównań

Lp.	Data transakcji	Akt notarialny	Adres	Kond.	Liczba izb	Powierzch. [m ²]	Wartość [zł]	Wartość za 1 m ² [zł]
1	2021-12-09	5368/2021	Józefa Mehoffera 68A lok. 5	3	3	47,40	424 500	8 955,70
2	2021-09-24	9210/2021	Aluzyjna 33 lok. 91	4	3	61,30	630 000	10 277,32
3	2021-09-22	7221/2021	Kartograficzna 86C lok. 23	2	4	57,12	470 000	8 228,29
4	2021-09-21	2154/2021	Atutowa 13 lok. 66	10	4	62,18	496 000	7 976,84
5	2021-09-22	2167/2021	Milenijna 45C lok. 15	2	4	67,76	575 000	8 485,83
6	2021-09-16	6173/2021	Luciana Pavarottięo 9 lok. 26	3	3	55,16	560 000	10 152,28
7	2021-09-17	842/2021	Arcangela Corellego 13 lok. 26	3	2	44,79	348 000	7 769,59
8	2021-09-24	4761/2021	Józefa Mehoffera 70B lok. 41	3	4	63,10	595 000	9 429,48
9	2021-09-24	5951/2021	Arcangela Corellego 11 lok. 22	3	3	41,13	325 000	7 901,77
10	2021-09-16	2445/2021	Majolikowa 23 lok. 49	1	3	67,95	560 000	8 241,35
11	2021-09-23	2292/2021	Światowida 58B lok. 32	3	3	56,36	560 000	9 936,12
12	2021-09-24	30954/2021	Żegluga Wiślanej 5 lok. 48	2	4	68,00	600 000	8 823,53
13	2021-09-30	5546/2021	Odkryta 35 lok. 23	3	3	43,20	385 000	8 912,04
14	2021-09-21	5172/2021	Vincenza Belliniego 14 lok. 36	3	2	43,39	390 000	8 988,25
15	2021-09-22	5068/2021	Skarbka z Gór 140A lok. 15	4	2	42,60	425 000	9 976,53
16	2021-10-11	4234/2021	Aluzyjna 25F lok. 805	8	2	44,40	372 000	8 378,38
17	2021-09-24	6806/2021	Intermetowa 53 lok. 22	2	2	28,86	300 000	10 395,01
18	2021-09-28	2076/2021	Milenijna 45B lok. 22	3	3	47,00	445 000	9 468,09
19	2021-09-29	7442/2021	Ceramiczna 33 lok. 49	9	2	33,16	322 000	9 710,49
20	2021-10-06	2255/202	Odkryta 35 lok. 41	4	3	43,20	377 000	8 726,85
21	2021-10-04	1292/2021	Płochocińska 101K lok. 13	2	2	44,98	445 000	9 893,29
22	2021-09-28	4517/2021	Gioacchino Rossiniego 3 lok. 32	4	2	43,00	405 000	9 418,60
23	2021-09-28	4625/2021	Claudia Monteverdiego 13 lok. 14	2	2	43,80	420 000	9 589,04
24	2021-09-21	4473/2021	Skarbka z Gór 41 lok. 8	2	3	51,10	450 000	8 806,26
25	2021-09-28	4528/2021	Stanisława Barei 1 lok. 34	6	3	46,80	400 000	8 547,01
							średnia	9 079,52
							min	7 769,59
							max	10 395,01

Charakterystyka rynku i szacowanej nieruchomości w aspekcie cech rynkowych

Oferta prezentowana na rynku lokali mieszkalnych w Dzielnicy Białołęka charakteryzuje się przeciętną różnorodnością materii, a ceny uzależnione są od szeregu czynników, m.in. takich jak:

- lokalizacja, atrakcyjność położenia,
- sąsiedztwo i otoczenie,
- powierzchnia lokalu,
- kondygnacja,
- standard budynku i lokalu.

Po przeanalizowaniu całokształtu rynku nieruchomości lokalowych, w tym zbioru cen transakcyjnych dla lokali podobnych do lokalu wycenianego, ustalone zostały następujące cechy rynkowe potrzebne do określenia wartości rynkowej lokali mieszkalnych.

Lp.	Cecha rynkowa	Ocena	Opis
1	Położenie i lokalizacja	dobrze	Przy głównych ulicach z dobrym dostępem do komunikacji miejskiej (do ok. 100 m), w bezpośredniej bliskości do handlu, usług i rekreacji.
		przeciętne	Przy ulicy osiedlowej (lokalnej), w odległości do 500 m od przystanków komunikacji miejskiej.
		słabe	Przy ulicy osiedlowej, znaczne oddalenie od przystanków komunikacji miejskiej.
2	Sąsiedztwo i otoczenie	dobrze	Bliskość terenów zielonych, obiektów sportowo-rekreacyjnych. Bliskość obiektów handlowo-usługowych, obiektów oświatowych. Okolica bardzo dobrze zagospodarowana. Poczucie bezpieczeństwa.
		przeciętne	Kilkaset metrów do większych obiektów handlowo-usługowych, oświaty itp., występowanie terenów zielonych.
		słabe	Dalsza odległość do obiektów handlu, usług, obiektów oświaty itp. Mało terenów zielonych, niskie poczucie bezpieczeństwa w okolicy.
3	Powierzchnia lokalu	dobra	Powyżej 70 m ² .
		przeciętna	40-70 m ² .
		słaba	Poniżej 40 m ² .
4	Kondygnacja	dobra	od II do ostatniej kondygnacji (z windą)
		przeciętna	od II do IV kondygnacji (bez windy)
		słaba	I i ostatnia kondygnacja (bez windy)
5	Standard budynku i lokalu	dobry	Wysoki standard.
		przeciętny	Średni wysoki.
		słaby	Niski średni.

Wagi cech rynkowych określono na podstawie badania preferencji nabywców lokali mieszkalnych na miejscowym rynku pierwotnym. Na podstawie przeprowadzonego badania rynku ustalono następujące wagi cech rynkowych:

- położenie, lokalizacja: 25%,
- sąsiedztwo i otoczenie: 15%,
- powierzchnia lokalu: 15%,
- kondygnacja: 15%
- standard budynku i lokalu: 30%.

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ LOKALU MIESZKALNEGO

9.1. OBLICZENIE ZAKRESU SUMY WSPÓŁCZYNNIKÓW KORYGUJĄCYCH (W_D ; W_G)

Poniżej dokonano ustalenia ceny maksymalnej (C_{max}), minimalnej (C_{min}) i ceny średniej (C_{sr}) oraz obliczono zakres sumy współczynników korygujących dla potrzeb wyceny.

$$C_{max} = 10\,395,01 \text{ zł}$$

$$C_{min} = 7\,769,59 \text{ zł}$$

$$C_{sr} = 9\,079,52 \text{ zł}$$

$$W_d = C_{min}/C_{sr} = 0,856$$

$$W_g = C_{max}/C_{sr} = 1,145$$

9.2. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ LOKALU MIESZKALNEGO

Wartość przedmiotowego lokalu mieszkalnego obliczono według formuły:

$$Wr = P \times Csr \sum_{i=1}^n U_i \times E$$

gdzie:

u_i – wartość współczynników korygujących odzwierciedlających ocenę nieruchomości w aspekcie cech rynkowych nieruchomości,

P – łączna powierzchnia użytkowa lokali,

Csr – cena średnia,

E - współczynnik ekspercki (0,9 do 1,1).

Charakterystyka wycenianego lokalu mieszkalnego.

Lp.	Cechy rynkowe	Opis nieruchomości	Ocena
1.	Położenie - lokalizacja	Przedmiotowa nieruchomość, zlokalizowana jest w Warszawie, w północno-zachodniej części dzielnicy Białołęka na terenie osiedla Nowodwory, przy ul. Aluzyjnej 23F, w odległości ok. 0,5 km na zachód od ul. Modlińskiej. Nieruchomość usytuowana jest na terenie wysokiej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz w mniejszym stopniu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.	przeciętna

		Nieruchomość jest usytuowana w strefie miejskiej przy lokalnej ulicy o średnim natężeniu ruchu. Dojazd do budynku możliwy drogami osiedlowymi od strony ulicy Aluzyjnej (od zachodu) i ulicy Mikołaja Trąby (od wschodu).	
2.	Sąsiedztwo i otoczenie	Przystanki komunikacji miejskiej w odległości ok. 200 m. W bliskim sąsiedztwie punkty handlowo-usługowe i gastronomiczne, dalej - szkoła podstawowa oraz wielkopowierzchniowe centrum handlowe. W odległości ok. 1 km w kierunku zachodnim znajduje się koryto Wisły. Teren pomiędzy Wisłą zabudową z przedmiotowym lokalem jest w większości niezagospodarowany, z rozproszoną zabudową mieszkaniową jednorodziną i niską wielorodzinną	przeciętna
3.	Powierzchnia	49,20 m ² .	przeciętna
4.	Kondygnacja	III (2 piętro), z windą	dobra
5.	Standard budynku i lokalu	Standard budynku i standard wykonania mieszkania przeciętny.	przeciętna

Ustalenie sumy współczynników korygujących dla wycenianego lokalu i ustalenie

Rodzaj cechy	Procentowy wpływ cechy	Zakres współcz.		Obliczenie współcz.
		Wd	Wg	
Położenie - lokalizacja	25%	0,214	0,286	0,250
Sąsiedztwo i otoczenie	15%	0,128	0,172	0,150
Powierzchnia	15%	0,128	0,172	0,150
Kondygnacja	15%	0,128	0,172	0,172
Standard budynku i lokalu	30%	0,257	0,344	0,300
Razem	100%	0,856	1,145	1,022

Wartość rynkowa wycenianego lokalu mieszkalnego wynosi:

$$9\ 079,52\ \text{zł/m}^2 \cdot 1,022 \cdot 49,20\ \text{m}^2 = 456\ 540,06\ \text{zł}$$

456 540 zł

słownie: czterysta pięćdziesiąt sześć tysięcy pięćset czterdzieści złotych.

10. OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ MIEJSCA POSTOJOWEGO

Ze względu na charakter przedmiotu wyceny:

1. analizie poddany został rynek wtórny sprzedaży miejsc postojowych na parkingach otwartych,
2. zbadano obszar Dzielnicy Białołęka,
3. uwzględniono transakcje z okresu lat 2021-2022.

Rynek miejsc postojowych obejmuje głównie sprzedaż miejsc postojowych w garaż podziemnych lub wolnostojących. Brak jest transakcji sprzedaży miejsc postojowych na parkingach otwartych. Na rynku ofert występują głównie oferty wynajmu takich miejsc.

W toku analizy transakcji i ofert sprzedaży przyjęto 3 transakcje. W tabeli 10.1 przedstawiono ww. transakcje kupna – sprzedaży nieruchomości.

Tabela 10.1. Transakcje kupna – sprzedaży miejsc postojowych przyjętych do wyliczeń

Lp.	Data transakcji	Akt notarialny	Adres	Liczba miejsc post.	Wartość [zł]	Wartość za 1 m.p. [zł]
1	2021-09-14	10861/2021	Aluzyjna 17 lok. G-1	1	12 000	12 000,00
2	2021-09-16	4612/2021	Leona Berensona 10B lok. G	1	14 500	14 500,00
3	2021-09-23	6756/2021	Płochocińska 16B lok. U1	1	17 000	17 000,00

Wartość rynkowa prawa do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego nr 307 wynosi:

$$(12\ 000,00\ \text{zł} + 14\ 500,00\ \text{zł} + 17\ 000,00\ \text{zł}) : 3 = 14\ 500,00\ \text{zł}$$

14 500 zł

słownie: czternaście tysięcy pięćset złotych.

11. PODSUMOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ

Wartość rynkowa wycenianego lokalu mieszkalnego wynosi:

456 540 zł

słownie: czterysta pięćdziesiąt sześć tysięcy pięćset czterdzieści złotych.

Wartość rynkowa prawa do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego nr 307 wynosi:

14 500 zł

słownie: czternaście tysięcy pięćset złotych.

Łączna wartość rynkowa wynosi:

456 540 zł + 14 500 zł

471 040 zł

słownie: czterysta siedemdziesiąt jeden tysięcy czterdzieści złotych.

12. OSZACOWANIE WARTOŚCI LIKWIDACYJNEJ

Międzynarodowe Standardy Wyceny w rozdziale 2 (MSW 2) podają definicję wartości likwidacyjnej - Punkt 3.7, jako jedną z wartości nierynkowych wyceny.

„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.”

Przy wycenie składników majątkowych metodą wartości likwidacyjnej poszczególnych aktywów określa się ich wartość z uwzględnieniem kwantyfikacji prawdopodobieństwa zdarzeń określających możliwość uzyskania gotówki ze sprzedaży tych aktywów. Dla nieruchomości gruntowych - zabudowanych działek gruntu zakłada się prawdopodobieństwo uzyskania ceny sprzedaży w przedziale 70-95 % oszacowanej wartości rynkowej.

Dla określenia wartości likwidacyjnej przedmiotowego lokalu mieszkalnego wraz z prawem do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego na parkingu odkrytym, uwzględniając wszelkie kryteria rynkowe mogące mieć wpływ na ich zbycie w istniejącej formie przyjęto wartość wyżej określonego współczynnika w wysokości 80% wartości rynkowej oszacowanej w operacie szacunkowym.

$$W_{\text{Likw}} = 471\,040 \text{ zł} \cdot 0,80 = 376\,832,00 \text{ zł}$$

Przyjęto wartość:

376 832 zł

słownie: trzysta siedemdziesiąt sześć tysięcy osiemset trzydzieści dwa złote.

"COBANK"
DORADZTWO GOSPODARCZE
NOWE TECHNOLOGIE, LOGISTYKA
dr Jarosław Ciepał
05-804 Pruszków, ul. Piłsudskiego 19/63
NIP 534-101-25-90 REGON 011551740
tel. 602 679 693



13. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

1. Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa i standardami zawodowymi oraz dobrymi praktykami rzeczoznawców majątkowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
2. Niniejszy operat nie może być opublikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści publikacji.
3. Niniejszy operat nie może być wykorzystany do żadnego innego celu niż określony w operacie.
4. Wycena opiera się na oględzinach zewnętrznych nieruchomości dokonanych podczas wizji lokalnej oraz informacjach i dokumentach udostępnionych przez Zamawiającego.
5. Autor operatu przyjmuje odpowiedzialność za umiejętność, staranność i dokładność oczekiwaną od rzeczoznawcy majątkowego, ale nie przyjmuje odpowiedzialności wobec osób trzecich.
6. Podstawę do określenia stanu prawnego stanowiły informacje i dokumenty udostępnione przez Zamawiającego; zakłada się, że autorowi operatu zgłoszono wszystkie znane okoliczności mające wpływ na oszacowanie nieruchomości.
7. Operat nie stanowi analizy prawnej nieruchomości, stan prawny został zbadany jedynie dla potrzeb wyceny.
8. Operat nie stanowi analizy technicznej nieruchomości.
9. Wyznaczona wartość nieruchomości jest wartością na dzień wyceny i po tym dniu może ulec zmianie.
10. Obliczenia przedstawione w operacie były prowadzone w arkuszu kalkulacyjnym Excel. Nie zaokrąglano wyników pośrednich, w związku z czym obliczenia dokonywane na kalkulatorze mogą się nieznacznie różnić od przedstawionych w operacie.

ZALĄCZNIKI

- 1) Kopia polisy ubezpieczeniowej przedsiębiorcy.
- 2) Odpis księgi wieczystej.
- 3) Usytuowanie budynku na planie miasta i na ortofotomapie.
- 4) Dokumentacja fotograficzna.

"COBANK"
DORADZTWO GOSPODARCZE
NOWE TECHNOLOGIE LOGISTYKA
dr Jurek
05-804 Pruszków, ul. Dąbra 18/63
NIP 534-101-25-96 REGON 1411551740
tel. 608 679 493



Załącznik 1

CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

**COBANK Doradztwo Gospodarcze Nowe
Technologie Logistyka Jarosław Ciepał**

05-804 Pruszków, Dobra 18 / 63

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0012053

zgodne z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r.
w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej
przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności
rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 805)

na okres: 28/01/2022 - 27/01/2023

na sumę gwarancyjną: 200 000 EUR

słownie: dwieście tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 593.00 PLN



Lidia Machalska
Stary Szkołowski Ubezpieczyciel

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

Załącznik 2



Wynik wyszukiwania księgi wieczyste

UWAGA ! Poniższa informacja nie stanowi treści księgi wieczyste. Ujawnione niżej wybrane elementy księgi służą do jej identyfikacji. Treść księgi wieczyste jest dostępna po wybraniu odpowiedniego przycisku w sekcji „Przeglądanie treści księgi wieczyste”.

Numer księgi wieczyste	WA3M/00415510/8
Typ księgi wieczyste	LOKAL STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ
Oznaczenie wydziału prowadzącego księgę wieczystą	IX WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH WARSZAWA
Data zapisania księgi wieczyste	2004-11-09
Data zamknięcia księgi wieczyste	---
Położenie	MAZOWIECKIE, MIASTO STOŁECZNE WARSZAWA, BIAŁOŁĘKA, ALUZYJNA , 23F /313
Właściciel / użytkownik wieczysty / uprawniony	WZIĘTEK GRZEGORZ

Przeglądanie treści księgi wieczyste

[PRZEGLĄDANIE AKTUALNEJ TREŚCI KW](#)

[PRZEGLĄDANIE ZUPEŁNEJ TREŚCI KW](#)

[PRZEGLĄDANIE AKTUALNEJ TREŚCI KW - DOTYCHCZASOWA POSTAĆ](#)

[WRÓĆ DO STRONY GŁÓWNEJ](#)

[WRÓĆ DO KRYTERIÓW](#)



KAPITAŁ LUDZKI
GAWĘKA - WIELKA PRZYKŁAD



MINISTERSTWO
SPRAWIEDLIWOŚCI

UNIA EUROPEJSKA
EUROPEJSKI
FUNDUSZ SPOŁECZNY



PROJEKT WSPÓŁFINANSOWANY ZE ŚRODKÓW UNII EUROPEJSKIEJ W RAMACH EUROPEJSKIEGO FUNDUSZU SPOŁECZNEGO

<http://www.funduszeuropejskie.gov.pl/cfe>

[Biuletyn Informacji Publicznej Ministerstwa Sprawiedliwości](#) [Deklaracja dostępności](#)

Wersja 3.9.2.1, 13-04-2022

LOKAL STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

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

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

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

Lokal

		Nr podstawy wpisu	---
Położenie (numer porządkowy / województwo, gmina, dzielnica)	Lp. 1.	1	MAZOWIECKIE, MIASTO STOŁECZNE WARSZAWA, BIAŁOŁĘKA
Ulica	Numer budynku	Numer lokalu	ALUZYJNA 23F 313
Przeznaczenie lokalu	LOKAL MIESZKALNY		
Opis lokalu (rodzaj izby - liczba)	POKÓJ - 2, ANEKS KUCHENNY - 1, ŁAZIENKA - 1, HALL - 1, LOGGIA - 1		
Kondygnacja	3		
Przyłączenie - numer księgi wieczystej (nieruchomość, z której wyodrębniono lokal)	Lp. 1.	/ 00361288 /	
Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość)	TAK		
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych	49,2000 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 LOKALU JEST UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I SPRZEDAŻY Z DNIA 2003-12-12, ZAWARTA PRZED ANNĄ SOTA NOTARIUSZEM W WARSZAWIE ZA REP. A NR 16942/2003, K.2-7.		---
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1		---



LOKAL STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

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

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ**Spis praw związanych z własnością**

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer prawa	1			1
Rodzaj prawa	PRAWO ZWIĄZANE Z WŁASNOŚCIĄ NIERUCHOMOŚCI			
Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali	Lp. 1.	492 / 110639		
Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal	Numer udziału w prawie w księdze, z której wyodrębniono lokal	/ 00361288 /	---	

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 USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I SPRZEDAŻY , 16942/2003, 2003-12-12, ANNA SOTA, WARSZAWA; 2-7 <i>(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./IXA/00024850/03/, 2003-12-15 09:21:00, 2004-03-05, NIE <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</i>		

Powrót

LOKAŁ STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

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

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ**Właściciele**

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu	
Lista wskazań udziałów w prawie (<i>numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności</i>)	Lp. 1.	3	1 / 1	---	4
Osoba fizyczna (<i>Imię pierwsze nazwisko, PESEL</i>) GRZEGORZ WZIĘTEK, 82060710493					

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
4	UMOWY SPRZEDAŻY , 3008/2013, 2013-08-28, PIOTR JANUS, WARSZAWA; 27-29 (<i>tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt</i>) DZ. KW./WA3M/00019635/13/001, 2013-08-29 10:15:00, 2013-09-13-14.30.37.196878, NIE, 27-29 (<i>rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt</i>)

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR WA3M/00415510/8, STAN Z DNIA 2022-07-12 09:56

prowadzonej przez SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY-MOKOTÓWA W WARSZAWIE, IX WYDZIAŁ KSIĄG
WIECZYSTYCH - WA3M

LOKAŁ STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

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

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

BRAK WPISÓW

[Powrót](#)

LOKAL STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

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

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

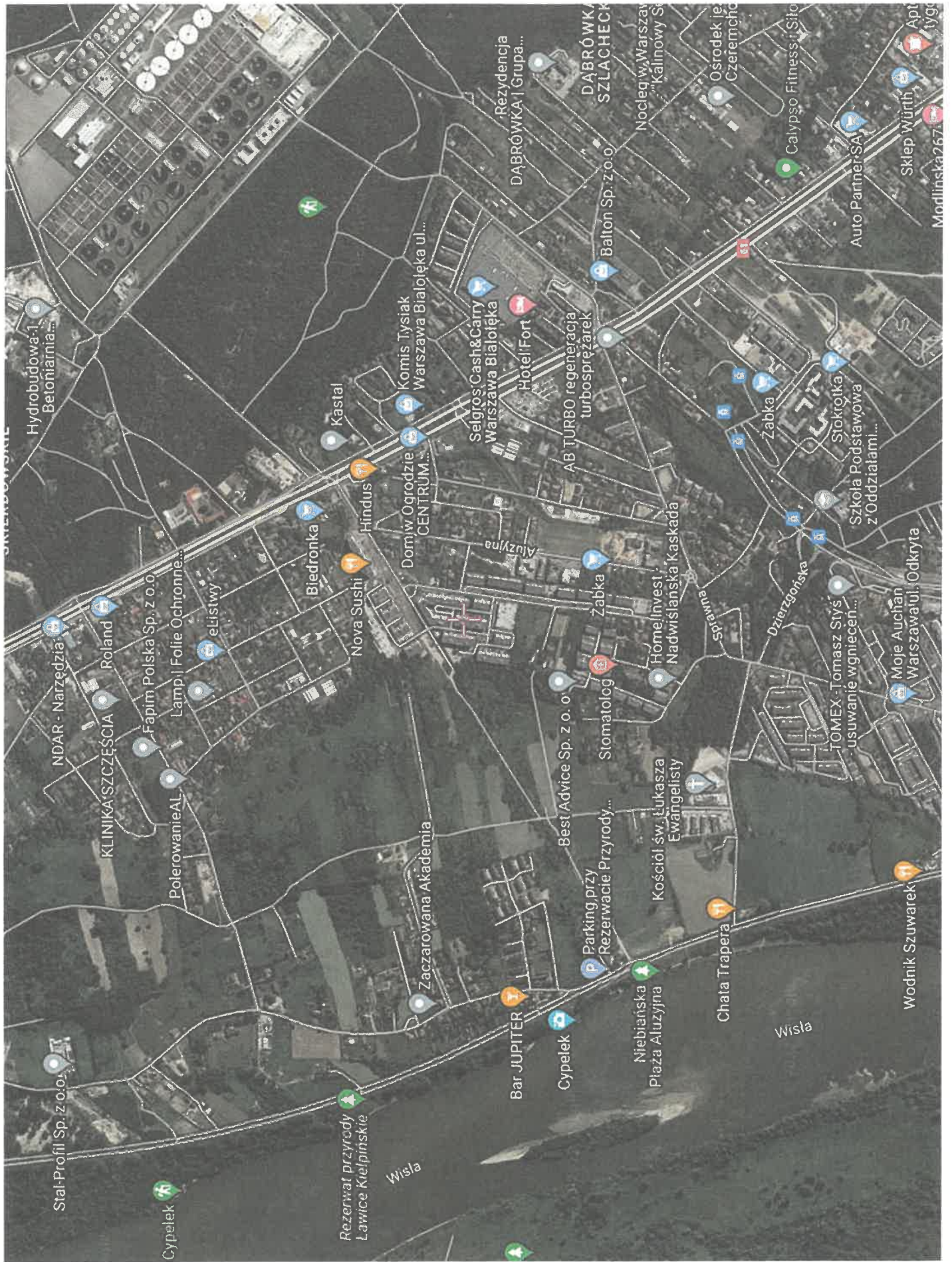
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	1			5
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA			
Suma (słownie), waluta	596148,50 (PIĘCSET DZIEWIĘCDZIESIĄT SZEŚĆ TYSIĘCY STO CZTERDZIEŚCI OSIEM 50/100) ZŁ			
Wierzytelność i stosunek prawny (<i>numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny</i>)	Lp. 1.	1	KAPITAŁ KREDYTU , ODSETKI, ODSETKI KARNE, PRYZNANE KOSZTY POSTĘPOWANIA ORAZ INNE ROSZCZENIA O ŚWIADCZENIA UBOCZNE OD KREDYTU, UMOWA KREDYTU NR DK/KR-HIP/3506061/13 Z DNIA 27.08.2013 ROKU	
	Lp. 2.	2	KAPITAŁ POŻYCZKI, ODSETKI, ODSETKI KARNE, PRYZNANE KOSZTY POSTĘPOWANIA ORAZ INNE ROSZCZENIA O ŚWIADCZENIA UBOCZNE OD POŻYCZKI, UMOWA POŻYCZKI NR DK/P-HIP/B3506061/13 Z DNIA 27.08.2013 ROKU	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (<i>nazwa, siedziba, REGON</i>)	Lp. 1.	GETIN NOBLE BANK S.A. , WARSZAWA, 14133403900000		

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
5	OŚWIADCZENIE BANKU , 2013-09-03, GETIN NOBLE BANK S.A. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE; 33 (<i>wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt</i>) DZ. KW./WA3M/00020223/13/001, 2013-09-05 10:10:00, 2013-09-20-14.42.06.895892, NIE, 31-32 (<i>rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt</i>)

Powrót

Załącznik 3





25A

11/1E

14

12A

5/1E

1/21

M. Traby

25D

19

25C

230

6/1/2

2/2

M. Traby

02/2

25F

23F

55

23E

21E

2/1/2

6/1/1

23H

29

23G

01/2

8E/1

21G

6/2

21F

2/1/1

E/09

E9

2/65

ACT

1/1/1

E/1



Załącznik 4

