



"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 nieruchomości:

Prawo własności lokalu niemieszkalnego stanowiącego jedność gospodarczą lokali oznaczonych numerami U3 i BG1 znajdującego się w budynku przy ul. Zwycięzców 42 w Warszawie wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

Dla nieruchomości księgi wieczyste o numerach WA6M/00324211/8 i WA6M/00324210/1 prowadzi Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XV Wydział Ksiąg Wieczystych.

Wartość rynkowa prawa własności lokalu niemieszkalnego wynosi:

**644 373 zł**

*słownie: sześćset czterdzieści cztery tysiące trzysta siedemdziesiąt trzy złote.*

Wartość likwidacyjna prawa własności lokalu niemieszkalnego wynosi:

**515 498 zł**

*słownie: pięćset piętnaście tysięcy czterysta dziewięćdziesiąt osiem złotych.*



Pruszków, 29-01-2024 r.

## Spis treści

<b>WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO.....</b>	<b>4</b>
<b>1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY.....</b>	<b>5</b>
1.1. PRZEDMIOT WYCENY .....	5
1.2. ZAKRES WYCENY .....	5
<b>2. CEL WYCENY.....</b>	<b>5</b>
<b>3. PODSTAWY FORMALNE, PRAWNE I MERYTORYCZNE WYCENY .....</b>	<b>5</b>
3.1. PODSTAWY FORMALNE .....	5
3.2. PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE .....	6
3.3. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH .....	6
<b>4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH PRZY WYKONYWANIU OPERATU SZACUNKOWEGO .....</b>	<b>7</b>
<b>5. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI.....</b>	<b>7</b>
5.1. STAN PRAWNY .....	7
5.2. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI.....	12
5.3. STAN OTOCZENIA.....	13
<b>6. PRZEZNACZENIE W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....</b>	<b>15</b>
<b>7. SPOSÓB WYCENY .....</b>	<b>16</b>
7.1. WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLONEJ WARTOŚCI .....	16
7.2. WYBÓR PODEJŚCIA I METODY WYCENY .....	16
<b>8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU .....</b>	<b>17</b>
8.1. ZAŁOŻENIA OGÓLNE.....	17
8.2. RYNEK POWIERZCHNI USŁUGOWO-HANDLOWYCH.....	17
<b>9. OBLICZENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY .....</b>	<b>19</b>
9.1. ZAŁOŻENIA OGÓLNE .....	19
9.2. OKREŚLENIE STOPY KAPITALIZACJI (R) .....	19
9.3. OKREŚLENIE WYSOKOŚCI WYDATKÓW OPERACYJNYCH ( $W_0$ ) .....	21
9.4. OBLICZENIE DOCHODU OPERACYJNEGO NETTO ( $D_{0N}$ ).....	21
9.5. OBLICZENIE WARTOŚCI DOCHODOWEJ .....	22
<b>10. OSZACOWANIE WARTOŚCI LIKWIDACYJNEJ.....</b>	<b>23</b>
<b>11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA. ....</b>	<b>26</b>

ZAŁĄCZNIKI..... 26

## WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

<b>Opis nieruchomości</b>	Rodzaj nieruchomości: Prawo własności lokalu niemieszkalnego stanowiącego jedność gospodarczą lokali oznaczonych numerami U3 i BG1 znajdującego się w budynku przy ul. Zwycięzców 42 w Warszawie wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Dla nieruchomości księgi wieczyste o numerach WA6M/00324211/8 i WA6M/00324210/1 prowadzi Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XV Wydział Ksiąg Wieczystych.
<b>Zakres wyceny</b>	Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.
<b>Cel wyceny</b>	Celem wyceny jest ustalenie wartości nieruchomości do wykorzystania w postępowaniu upadłościowym.
<b>Sposób określenia wartości</b>	Podejście dochodowe, metoda inwestycyjna, technika kapitalizacji prostej.
<b>Oszacowana wartość rynkowa</b>	Wartość rynkowa prawa własności lokalu niemieszkalnego wynosi:  <b>644 373 zł</b>  Wartość likwidacyjna prawa własności lokalu niemieszkalnego wynosi:  <b>515 498 zł</b>
<b>Data sporządzenia operatu szacunkowego</b>	29-01-2024 r.

## **1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY**

### **1.1. PRZEDMIOT WYCENY**

Prawo własności lokalu niemieszkalnego stanowiącego jedność gospodarczą lokali oznaczonych numerami U3 i BG1 znajdującego się w budynku przy ul. Zwycięzców 42 w Warszawie wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

Dla nieruchomości księgi wieczyste o numerach WA6M/00324211/8 i WA6M/00324210/1 prowadzi Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XV Wydział Ksiąg Wieczystych.

### **1.2. ZAKRES WYCENY**

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

## **2. CEL WYCENY**

Celem wyceny jest ustalenie wartości nieruchomości do wykorzystania w postępowaniu upadłościowym.

## **3. PODSTAWY FORMALNE, PRAWNE I MERYTORYCZNE WYCENY**

### **3.1. PODSTAWY FORMALNE**

Umowa zlecenia wykonania operatu szacunkowego pomiędzy Syndykiem masy upadłości PPI-ETC Real Estate Sp. z o. o. w upadłości, 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 (tekst jednolity: Dz. U. Nr 261, poz. 2603 z 2004 roku z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (Dz.U. Nr 16, poz. 93 z 1971 r. z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. Nr 124, poz. 1361 z 2001 r. tekst jednolity);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, p. 2109 z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (Dz. U. z 2019 r., poz. 498, 912, 1495, 1655);

### **3.3. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH**

- Krajowe Standardy Wyceny Podstawowe Nr 1 i Nr 3 wraz z notami interpretacyjnymi oraz Krajowy Standard Wyceny Specjalistyczny Nr 3.
- Księgi wieczyste nieruchomości lokalowej KW nr WA6M/00324211/8 i WA6M/00324210/1.
- Uchwała nr LXXXIII2764/2006 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 19 października 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Saskiej Kępy z późn. zm.
- Informacje uzyskane od Zamawiającego.
- Wizja lokalna (ogłędziny zewnętrzne).
- Własna baza danych o lokalnym rynku nieruchomości oraz aktualnych cenach rynkowych sprzedaży gruntów i lokali.

#### **4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH PRZY WYKONYWANIU OPERATU SZACUNKOWEGO**

4.1. Data sporządzenia wyceny:	29-01-2024 r.
4.2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	29-01-2024 r.
4.3. Data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny:	29-01-2024 r.
4.4. Data oględzin nieruchomości:	12.12.2023 r.

#### **5. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI**

##### **5.1. STAN PRAWNY**

Stan prawny nieruchomości jest uregulowany. Rzeczoznawca majątkowy badał księgi wieczyste nieruchomości.

Dla nieruchomości księgi wieczyste o numerach WA6M/00324211/8 i WA6M/00324210/1 prowadzi Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XV Wydział Ksiąg Wieczystych.

##### **KW WA6M/00324211/8**

Typ księgi wieczystej – Lokal stanowiący odrębną nieruchomość.

##### **Dział I – O oznaczenie nieruchomości.**

Nieruchomość położona jest w Warszawie, w Dzielnicy Praga-Południe, przy ul. Zwycięzców 42 i obejmuje lokal niemieszkalny nr U3, o pow. użytkowej 61,2000 m<sup>2</sup>.

Lokal składa się z: pomieszczenie - 1.

Lokal znajduje się na 1 kondygnacji.

Lokal stanowi odrębną nieruchomość

Numer księgi wieczystej, z której został wyodrębniony lokal: WA6M/00166786/3.

##### **Dział I – SP – spis praw związanych z własnością.**

Udział związany z własnością lokalu. Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali: 64/10000. KW nr WA6M/00166786/3.

##### **Dział II – własność.**

Właściciele nieruchomości:

- Ryszard Sznajder, udział w wysokości: 1/1.

### **Dział III – prawa, roszczenia i ograniczenia.**

1. Ostrzeżenie. wszczęcie egzekucji z nieruchomości objętej niniejszą księgą wieczystą na wniosek wierzyciela banku dnb nord polska s.a. w warszawie na podstawie tytułu wykonawczego bankowego tytułu egzekucyjnego z dnia 12.08.2009 r. nr 197/2009 zaopatrzonego w klauzulę wykonalności z dnia 18.11.2009 r. na mocy postanowienia sądu rejonowego dla m. st. warszawy w warszawie z dnia 29.10.2009 r. sygn. akt I Co 1239/09 ujawnia się przyłączenie kolejnego wierzyciela - syndyka masy upadłości ppi - etc poland sp. z o. o. w sprawie egzekucyjnej mp km 18/11 prowadzonej na podstawie tytułu wykonawczego : nakaz zapłaty w post. upominawczym sądu rejonowego dla m. st. warszawy z dnia 16 sierpnia 2010 roku, sygnatura akt xv GNc 5099/10 zaopatrzonej w klauzulę wykonalności z dnia 22 października 2010 roku.  
ujawnia się przyłączenie kolejnego wierzyciela - syndyka masy upadłości ppi - etc poland sp. z o. o. w sprawie egzekucyjnej mp km 1054/11 prowadzonej na podstawie tytułu wykonawczego : nakaz zapłaty w post. upominawczym sądu rejonowego dla m. st. warszawy z dnia 15 grudnia 2010 roku, sygnatura akt xv gnc 5303/10 oraz postanowienie sądu rejonowego dla m. st. warszawy z dnia 6 maja 2011 r., sygn. akt xv gnc 5303/10.  
przyłączenie się do egzekucji przez wierzyciela bank pko bp s.a. dep. restrukturyzacji i windykacji klienta korporacyjnego w sprawie mp 557/12 w oparciu o tytuł wykonawczy w postaci bankowego tytułu egzekucyjnego z dnia 01.12.2011 r. sygn. akt 85/2011 zaopatrzonej w klauzulę wyk. z dnia 05.01.2012 r. i post. sr dla m.st. warszawy z dnia 14.12.2011 r. sygn. ii co 2597/11, zaopatrzonej w klauzulę wyk. z dnia 05.01.2012 r.  
do egzekucji z nieruchomości przyłączyli się wierzyciele- oskar sznajder i adrian sznajder - w kolejnej sprawie kmp 1/16 na podstawie tytułu wykonawczego: wyciąg protokołu ugody przed sądem rejonowym w sosnowcu z 02.09.1997 r., sygn. akt iv.rc 1218/97 zaopatrzonej w klauzulę wykonalności z 09.03.2016 r.
2. Ostrzeżenie. ostrzeżenie o toczącym się przed sądem okręgowym w warszawie ii wydział cywilny pod sygn. akt ii c 428/17 postępowaniu o uznanie czynności za bezskuteczną.
3. ograniczenie w rozporządzaniu nieruchomością. zakaz zbywania i obciążania nieruchomości objętej niniejszą księgą wieczystą na podstawie postanowienia sądu okręgowego w warszawie ii wydział cywilny z dnia 19 maja 2017 r., sygn. akt ii c 428/17 o zabezpieczeniu roszczenia, zmienionego postanowieniem sądu apelacyjnego w warszawie v wydział cywilny z dnia 27 marca 2018 r., sygn. akt i acz 90/17.



4. roszczenie. roszczenie dotychczasowego właściciela gruntu o opłatę przekształceniową w odniesieniu do każdorazowego właściciela nieruchomości na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.

Na podstawie informacji jakich udzielono autorowi oraz na podstawie analizy księgi wieczystej dotyczącej nieruchomości, jest możliwe stwierdzenie, że po sprzedaży nieruchomości pozostanie ujawnione roszczenie dotychczasowego właściciela gruntu o opłatę przekształceniową w odniesieniu do każdorazowego właściciela nieruchomości na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.

#### **Dział IV – hipoteka.**

1. Hipoteka umowna w wysokości 500 000,00 zł. Wierzyciel hipoteczny: Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. I Regionalny Korporacyjny w Warszawie.
2. Hipoteka umowna łączna kaucyjna w wysokości 500 000,00 zł. Wierzyciel hipoteczny: Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A.
3. Hipoteka przymusowa w wysokości 117 722,76 zł. Wierzyciel hipoteczny: VINDICA Sp. z o.o.
4. Hipoteka przymusowa w wysokości 1 000 000,00 zł. Wierzyciel hipoteczny: Skarp Państwa - Prokurator Okręgowy w Katowicach.
5. Hipoteka przymusowa w wysokości 1 000 000,00 zł. Wierzyciel hipoteczny: Prokuratura Okręgowa w Katowicach.

Na podstawie informacji jakich udzielono autorowi oraz na podstawie analizy księgi wieczystej dotyczącej nieruchomości, jest możliwe stwierdzenie, że po sprzedaży nieruchomości wygasną obciążenia hipoteczne podlegające ujawnieniu w treści działu IV księgi wieczystej.

#### **KW WA6M/00324210/1**

Stan prawny nieruchomości jest uregulowany. Rzeczoznawca majątkowy badał księgę wieczystą nieruchomości.

Typ księgi wieczystej – Lokal stanowiący odrębną nieruchomość.

**Dział I – O oznaczenie nieruchomości.**

Nieruchomość położona jest w Warszawie, w Dzielnicy Praga-Południe, przy ul. Zwycięzców 42 i obejmuje lokal niemieszkalny nr BG1, o pow. użytkowej 40,2000 m<sup>2</sup>.

Lokal składa się z: pomieszczenie - 1.

Lokal znajduje się na 1 kondygnacji.

Lokal stanowi odrębną nieruchomość

Numer księgi wieczystej, z której został wyodrębniony lokal: WA6M/00166786/3.

**Dział I – SP – spis praw związanych z własnością.**

Udział związany z własnością lokalu. Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali: 42/10000. KW nr WA6M/00166786/3.

**Dział II – własność.**

Właściciele nieruchomości:

- Ryszard Sznajder, udział w wysokości: 1/1.

**Dział III – prawa, roszczenia i ograniczenia.**

5. Ostrzeżenie. Wszczęcie egzekucji z nieruchomości objętej niniejszą księgą wieczysta na wniosek wierzyciela Banku Dnb Nord Polska S.A. w Warszawie prowadzonej na podstawie tytułu wykonawczego - bankowego tytułu egzekucyjnego z dnia 12.08.2009r. nr 197/2009 zaopatrzonego w klauzulę wykonalności postanowieniem sądu rejonowego dla m. st. warszawa z dnia 18 listopada 2009r.;

przyłączenie się do egzekucji przez wierzyciela - Syndyka masy upadłości PPI - ETC Poland spółki z o.o. w Warszawie w wyniku wszczęcia egzekucji w sprawie mp km 18/11 przeciwko dłużnikowi PPI ETC Real Estate sp. z o.o. w oparciu o tytuł wykonawczy w postaci nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym Sądu Rejonowego dla miasta stołecznego Warszawy z dnia 16 sierpnia 2010 r. sygn. akt XV GNc 5099/10 zaopatrzonego w klauzulę wykonalności z dnia 22 października 2010 r.;

przyłączenie się do egzekucji przez wierzyciela - syndyka masy upadłości PPI - ETC Poland spółki z o.o. w Warszawie w wyniku wszczęcia egzekucji w sprawie MP Km 1054/11 przeciwko dłużnikowi PPI ETC Real Estate sp. z o.o. w oparciu o tytuł wykonawczy w postaci nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym Sądu Rejonowego dla miasta stołecznego Warszawy z dnia 15 grudnia 2010 r. sygn. akt XV GNc 5303/10 zaopatrzonego w klauzulę wykonalności dnia 6 maja 2011 r.;

przyłączenie się do egzekucji przez wierzyciela bank pko bp s.a. dep. restrukturyzacji i windykacji klienta korporacyjnego w sprawie Mp 557/12 w oparciu o tytuł wykonawczy w postaci bankowego tytułu egzekucyjnego z dnia 01.12.2011 r. sygn. akt 85/2011 zaopatrzonej w klauzulę wyk. z dnia 05.05.2012 r. i post. SR dla m.st. Warszawy z dnia 14.12.2011 r. sygn. II Co 2597/11, zaopatrzonej w klauzulę wyk. z dnia 05.01.2012 r.; ujawniono przyłączenie się do egzekucji kolejnego wierzyciela w sprawie Kmp 1/16, na podstawie tytułu wykonawczego: wyciąg z protokołu ugody przed SR w Sosnowcu z dnia 02-09-1997 r., sygn. akt IV Rc 1218/97.

6. ostrzeżenie o toczącym się postępowaniu przed sądem Okręgowym II Wydział Cywilny w Warszawie pod sygn. akt II C 428/17 z powództwa Janusz Woźnickiego syndyka masy upadłości "PPI-ETC Real Estate "sp. z o.o. w upadłości likwidacyjnej w Warszawie o uznanie czynności za bezskuteczną.
7. zakaz zbywania i obciążania nieruchomości objętej niniejszą księgą wieczystą na podstawie postanowienia Sądu Okręgowego w Warszawie II Wydział Cywilny z dnia 19 maja 2017 r., sygn. akt II C 428/17 o zabezpieczeniu roszczenia, zmienionego postanowieniem sądu apelacyjnego w Warszawie V Wydział Cywilny z dnia 27 marca 2018 r., sygn. akt I ACz 90/17.
8. roszczenie dotychczasowego właściciela gruntu o opłatę przekształceniową w odniesieniu do każdorazowego właściciela nieruchomości na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.

Na podstawie informacji jakich udzielono autorowi oraz na podstawie analizy księgi wieczystej dotyczącej nieruchomości, jest możliwe stwierdzenie, że po sprzedaży nieruchomości pozostanie ujawnione roszczenie dotychczasowego właściciela gruntu o opłatę przekształceniową w odniesieniu do każdorazowego właściciela nieruchomości na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.

#### **Dział IV – hipoteka.**

6. Hipoteka umowna łączna kaucyjna w wysokości 500 000,00 zł. Wierzyciel hipoteczny: Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. I Regionalny Korporacyjny w Warszawie.
7. Hipoteka umowna łączna kaucyjna w wysokości 500 000,00 zł. Wierzyciel hipoteczny: Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A.

8. Hipoteka przymusowa w wysokości 115 027,84 zł. Wierzyciel hipoteczny: VINDICA Sp. z o.o.
9. Hipoteka przymusowa w wysokości 163 209,98 zł. Wierzyciel hipoteczny: VINDICA Sp. z o.o.
10. 3. Hipoteka przymusowa w wysokości 122 880,01 zł. Wierzyciel hipoteczny: VINDICA Sp. z o.o.
11. Hipoteka przymusowa w wysokości 1 000 000,00 zł. Wierzyciel hipoteczny: Prokuratura Okręgowa w Katowicach.

Na podstawie informacji jakich udzielono autorowi oraz na podstawie analizy księgi wieczystej dotyczącej nieruchomości, jest możliwe stwierdzenie, że po sprzedaży nieruchomości wygasną obciążenia hipoteczne podlegające ujawnieniu w treści działu IV księgi wieczystej.

#### UWAGA

Przedmiotowy lokal wyceniany jako jedność gospodarcza składa się z dwóch połączonych lokali niemieszkalnych, w tym lokalu oznaczonego numerem BG1, który zgodnie z treścią księgi wieczystej był pierwotnie lokalem garażowym z 3 miejscami postojowymi. Lokal BG1 został przez właściciela zaadaptowany na lokal biurowo-usługowy i połączony z lokalem U3.

Syndyk nie dysponuje żadną dokumentacją dotyczącą przekształcenia lokalu oznaczonego numerem BG1, w szczególności Syndyk nie posiada dokumentacji dotyczącej zmiany przeznaczenia przedmiotowego lokalu, projektów budowlanych, projektów branżowych, dokumentacji powykonawczej, itp.

## **5.2. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI**

Przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest w budynku przy ul. Zwycięzców 42 na terenie Saskiej Kępy. Obszar, na którym znajduje się budynek to tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z lokalnymi sklepami i usługami. W okolicy znajdują się również: szkoły, placówki służby zdrowia (w tym dwa szpitale), urzędy i inne obiekty użytku publicznego.

Budynek, w którym znajduje się przedmiotowy lokal, to współczesny budynek mieszalny wielorodzinny, wieloklatkowy, o wysokości od 5 do 7 kondygnacji nadziemnych i jednej kondygnacji podziemnej – garaż. Na parterze budynku, od strony ul. Zwycięzców, znajdują się

lokale użytkowe. Dojazd do budynku od strony ulicy Zwycięzców o znaczeniu lokalnym. Pomiędzy ulicą a budynkiem znajdują się miejsca postojowe (parking odkryty) oraz ciąg komunikacyjny umożliwiający dostęp do klatek schodowych i lokali użytkowych. Najbliższe przystanki komunikacji miejskiej znajdują się w odległości ok. 120. Obszar w bezpośrednim sąsiedztwie stanowią tereny zabudowane budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi o charakterze osiedlowym, z urządzoną komunikacją i licznymi terenami zielonymi.

Lokal będący przedmiotem wyceny to lokal użytkowy składających się z dwóch lokali oznaczonych odrębnymi numerami U3 (o pow. użytkowej 61,20 m<sup>2</sup>) i BG1 (o pow. użytkowej 40,20 m<sup>2</sup>) o łącznej powierzchni użytkowej 101,40 m<sup>2</sup>, stanowiących jedność gospodarczą ze wspólnym węzłem sanitarnym. Lokal składa się z sali sprzedażowej i pomieszczeń usługowo-biurowych, w tym pomieszczenia sejfów z okratowanym wejściem.

Lokal położony na 1 kondygnacji naziemnej budynku. Wejście główne, z oknami witrynowymi, usytuowane jest od strony ul. Zwycięzców.

Stat techniczny lokalu dobry. Ściany tynkowane i pomalowane, w pomieszczeniach sanitarnych licowane glazurą. Posadzka wyłożona terakotą. Stolarka drzwiowa standardowa, stolarka okienna PCV. Sufity podwieszane z paneli gipsowo-kartonowych z oświetleniem.

### **5.3. STAN OTOCZENIA**

Budynek, w którym usytuowany jest lokal, znajduje się w Warszawie, w dzielnicy Praga-Południe, w rejonie urbanistycznym Saska Kępa.

Praga-Południe – dzielnica Warszawy położona w prawobrzeżnej części miasta. Według danych GUS na dzień 31 grudnia 2013 r. dzielnica Praga-Południe miała powierzchnię 22,38 km<sup>2</sup>, a liczba mieszkańców wynosiła 178 170.

Dzielnica ograniczona jest od zachodu rzeką Wisłą, od północy linią kolejową ze stacjami Wschodnia i Stadion, dalej od wschodu linią kolejową wzdłuż ulic Zabranieckiej, Gwarków i Szerokiej, od południa wzdłuż ul. Marsa i al. Wieniawy-Długoszewskiego.

Praga Południe dzieli się na osiedla: Kamionek, Grochów, Kozia Górka, Witolin, Olszynka Grochowska, Saska Kępa, Kępa Goławska, Goław.

Obecna zabudowa dzielnicy jest bardzo zróżnicowana architektonicznie i funkcjonalnie. W osiedlach najwcześniej przyłączonych do Warszawy: Skaryszewie i Kamionku już w drugiej połowie XIX w. zaczął rozwijać się przemysł, który objął też część Grochowa. Dalszy rozwój przemysłu na Kamionku nastąpił po odzyskaniu niepodległości w 1918 r. i dzielnica ta, mimo

zmian strukturalnych w gospodarce i upadku wielu zakładów, ma nadal przemysłowy charakter. Z kolei Saska Kępa o zabudowie willowej z lat 20-tych i 30-tych XX w. jest jednym z najbardziej atrakcyjnych osiedli mieszkaniowych Warszawy. Od połowy lat 60-tych powstają na terenie dzielnicy osiedla mieszkaniowe: Kinowa, Ostrobramska, Igańska i największe - na Goławiu, który stał się typowym dla schyłku XX w. blokowiskiem - sypialnią stolicy. Przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest przy ul. Zwycięzców 42 na terenie Saskiej Kępy.

## **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. Na dzień wyceny obszar, na którym położona jest nieruchomość, jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z Uchwałą nr LXXXIII/2764/2006 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 19 października 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Saskiej Kępy z późn. zm., przedmiotowy lokal położony jest na obszarze o symbolu 53 M/UO o przeznaczeniu: zabudowa wielorodzinna z usługami oświaty.

## **7. SPOSÓB WYCENY**

### **7.1. WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLONEJ WARTOŚCI**

Oszacowano określoną w Krajowym Standardzie Wyceny Podstawowym 1 wartość rynkową przedmiotu wyceny dla najbardziej prawdopodobnego sposobu użytkowania.

Wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku w dniu wyceny, przy przyjęciu następujących założeń:

- 1) strony umowy są od siebie niezależne, nie działają w sytuacji przymusowej oraz mają stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- 2) upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.

Wartość rynkowa nieruchomości została określona bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna – sprzedaży.

Biorąc pod uwagę, iż z przeprowadzonej analizy wynika, że wyceniana nieruchomość jest i będzie nadal użytkowana zgodnie z aktualnym sposobem jej użytkowania, że nie jest zajęta przez właściciela i że jest dostępna do sprzedaży, określono wartość rynkową wycenianej nieruchomości przy przyjęciu aktualnego sposobu użytkowania.

### **7.2. WYBÓR PODEJŚCIA I METODY WYCENY**

Na lokalnym rynku nie znaleziono transakcji kupna – sprzedaży nieruchomości podobnego do szacowanej – nie było zatem możliwości zastosowania podejścia porównawczego.

Szacowana nieruchomość może przynosić dochód z czynszów najmu. Potencjalny nabywca nieruchomości może być zainteresowany nabyciem prawa do dochodu z nieruchomości. Wycena została dokonana przy podejściu dochodowym, metodzie inwestycyjnej, technice kapitalizacji prostej.



## **8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU**

### **8.1. ZAŁOŻENIA OGÓLNE**

Wyceniana nieruchomość jest nieruchomością komercyjną obejmującą lokal użytkowy. Na lokalnym rynku nie znaleziono transakcji kupna – sprzedaży podobnych nieruchomości, w związku z czym przy oszacowaniu nieruchomości wykorzystano podejście dochodowe, metodę inwestycyjną, technikę kapitalizacji prostej.

W celu oszacowania wartości nieruchomości przeprowadzono analizę ofert wynajmu powierzchni usługowo-handlowych na Dzielnicy Praga-Południe w Warszawie. Wobec relatywnie krótkiego okresu badania i braku wyraźnych tendencji zmiany cen ofertowych, nie dokonywano korekty czynszów najmu funkcją trendu.

### **8.2. RYNEK POWIERZCHNI USŁUGOWO-HANDLOWYCH**

Analizą objęto oferty najmu lokali usługowo-handlowych z terenu Dzielnicy Praga-Południe w Warszawie. Z przeprowadzonej analizy ofert wynajmu lokali wynika, że w analizowanym okresie na lokalnym rynku wystąpiło kilkadziesiąt ofert najmu na podobne powierzchnie. Po przeanalizowaniu ofert odrzucono oferty odbiegające skrajnie cenowo oraz oferty najmu lokali w istotny sposób różniące się od standardu lokalu wycenianego. Dane o ofertach najmu powierzchni usługowo-handlowych przyjęte do analizy przedstawiono w poniższej tabeli (zob. tabela 8.2.1).

**Tabela 8.2.1. Ceny ofertowe czynszów najmu powierzchni usługowo-handlowych przyjęte do analizy**

<b>Lp.</b>	<b>Adres</b>	<b>Powierzchnia [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Czynsz za m-c [zł]</b>	<b>Czynsz za m-c [zł/1 m<sup>2</sup>]</b>
1	Znanięckiego	25,00	1 400,00	56,00
4	Grochowska	41,75	3 758,00	90,01
5	Grochowska	148,00	11 100,00	75,00
6	Praga-Południe	89,00	7 000,00	78,65
7	Praga-Południe	270,00	17 000,00	62,96
9	Skalskiego	118,00	8 900,00	75,42
10	Praga-Południe	101,00	8 080,00	80,00
11	Praga-Południe	169,00	13 520,00	80,00

Grochów	90,00	7 500,00	83,33
Chrzanowskiego	262,00	24 104,00	92,00
Osowska	107,00	9 000,00	84,11
Osowska	265,00	17 000,00	64,15
Kruszewskiego	97,15	7 772,00	80,00
Podskarbińska	60,60	5 999,00	98,99
Mińska	64,24	4 598,00	71,58
	Średnia		78,15
	Min		56,00
	Max		98,99

## **9. OBLICZENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY**

### **9.1. ZAŁOŻENIA OGÓLNE**

Zgodnie z zasadami określania wartości rynkowej nieruchomości użytkowych do wyceny szacowanej nieruchomości zastosowano sposób oszacowania używany przy wycenie nieruchomości, których wartość zależy od generowania dochodu.

W związku z powyższym wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości określono w podejściu dochodowym, metodą inwestycyjną, techniką kapitalizacji prostej przy następujących założeniach:

- wysokość stawek czynszu za wynajem powierzchni biurowej odzwierciedla cechy rynkowe,
- poziom % rocznych wydatków operacyjnych określono na podstawie badania rynku;
- stopień wykorzystania wynajmowanej powierzchni określono na 80% ( $K_p = 0,80$ );
- stopa kapitalizacji określona została na podstawie analizy rentowności inwestycji na rynku kapitałowym z uwzględnieniem ryzyka inwestycji na rynku nieruchomości;
- w najbliższych latach stawka czynszowa za tego rodzaju nieruchomości będzie stabilna.

Wartość rynkową nieruchomości obliczono korzystając ze wzoru:

$$V = D_{on} : R$$

gdzie:

V - wartość rynkowa nieruchomości;

$D_{on}$  - roczny dochód operacyjny netto uzyskiwany z nieruchomości

R - stopa kapitalizacji

### **9.2. OKREŚLENIE STOPY KAPITALIZACJI (R)**

Dla potrzeb niniejszej wyceny należy ustalić stopę kapitalizacji.

Stopa kapitalizacji wyraża koszt kapitału, który angażuje się w przedsięwzięcie oraz towarzyszące mu ryzyko. Stopę kapitalizacji oblicza się ze wzoru:

$$R = r_b + p_r$$

gdzie:

R – stopa kapitalizacji

$r_b$  – stopa zwrotu z inwestycji wolna od ryzyka (stopa bazowa)

$p_r$  – premia za ryzyko

przy czym stopę zwrotu z inwestycji wolną od ryzyka wylicza się jako stopę realną z wzoru:

$$r_b = \frac{1 + r_n}{1 + r_i} - 1$$

gdzie:

$r_n$  – nominalna stopa oprocentowania długoterminowych obligacji skarbowych

$r_i$  – stopa inflacji

Aktualna stopa oprocentowania inwestycji nieryzykownych (obligacje 10-letnie Skarbu państwa) wynosi 7,50%. Roczna stopa inflacji grudniu 2023 r. wynosiła 6,70%.

Ustalenie stopy zwrotu z inwestycji wolnej od ryzyka przeprowadzono jak poniżej:

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>%</b>
$r_n$	7,50%
$r_i$	6,70%
$r_b$	0,75%

Ryzyko rynkowe uzależnione jest od sytuacji gospodarczej w kraju i na świecie. Wyraża ono średnią premię za ryzyko prowadzenia działalności gospodarczej (w odróżnieniu od lokowania środków w bezpieczne inwestycje, np. obligacje skarbowe). Premia za ryzyko uzależniona jest od poziomu rozwoju gospodarczego kraju i koniunktury gospodarczej.

Wyrazem aktualnej premii za ryzyko może być średnia rentowność kapitału własnego w gospodarce podawana na półrocze i koniec roku w opracowaniach GUS (Wyniki finansowe podmiotów gospodarczych, GUS, Informacje i Opracowania Statystyczne) oraz dostępne analizy bieżące. Na podstawie dostępnych danych oraz po uwzględnieniu ogólnie trudnego rynku nieruchomości i aktualnej sytuacji makroekonomicznej można przyjąć, że aktualna premia za ryzyko zewnętrzne ( $r_z$ ) kształtuje się na poziomie ok. 9,00%.

A zatem stopa kapitalizacji została wyliczona metodą sumowania następująco:

$$R = -0,75\% + 9,00\% = 9,75\%$$

### 9.3. OKREŚLENIE WYSOKOŚCI WYDATKÓW OPERACYJNYCH ( $W_o$ )

Poziom rocznych wydatków operacyjnych  $W_o$  określono na podstawie danych szacowanych nieruchomości i stawek rynkowych podatków i opłat. Z przeprowadzonych wyliczeń przedstawionych poniżej wynika, że wskaźnik rocznych wydatków operacyjnych ( $W_o/Edb \cdot 100\%$ ) dla szacowanej nieruchomości kształtuje się na poziomie ok. 17,41% Edb.

#### Określenie $W_o$ dla szacowanych nieruchomości

Wydatki operacyjne	pow. w m <sup>2</sup> , wart. pocz. w zł	stawka w zł/m <sup>2</sup>	kwota zł
podatek od nieruchomości - lokale	101,40	33,10	3 356,34
zarząd (3% EDB)		3,00%	2 282,16
dozór i konserwacje (3% EDB)		5,00%	3 803,60
ubezpieczenie (5%)			3 803,60
			13 245,71

### 9.4. OBLICZENIE DOCHODU OPERACYJNEGO NETTO ( $D_{ON}$ )

Potencjalny roczny dochód brutto ( $P_{db}$ ) możliwy do uzyskania z nieruchomości wyliczono na podstawie poniższego wzoru:

$$P_{db} = P \cdot S \cdot 12 \text{ mies.}$$

gdzie:

P - powierzchnia obiektu;

S - jednostkowa stawka czynszu;

Efektywny roczny dochód brutto ( $E_{db}$ ) możliwy do osiągnięcia z nieruchomości wyliczono na podstawie poniższego wzoru:

$$E_{db} = P \cdot S \cdot K_p \cdot 12 \text{ mies.}$$

gdzie:

P - powierzchnia obiektu;

S - jednostkowa stawka czynszu;

$K_p$  - współczynnik wykorzystania powierzchni obiektu.

**Roczny dochód operacyjny netto ( $D_{on}$ )** możliwy do osiągnięcia z nieruchomości wyliczono na podstawie poniższego wzoru:

$$D_{on} = E_{db} - W_o$$

gdzie:

$D_{on}$  - roczny dochód operacyjny netto;

$E_{db}$  - efektywny roczny dochód brutto;

$W_o$  – roczne wydatki operacyjne.

Wyniki obliczeń przedstawiono poniżej.

Wyszczególnienie	zł, m <sup>2</sup> , %
P: Powierzchnie do wynajmu	
a) usługowo-handlowa	101,40
S: Stawka czynszu (za 1 m <sup>2</sup> )	
a) usługowo-handlowa	78,15
Liczba miesięcy w roku	12
P <sub>db</sub> : Potencjalny dochód brutto razem (zł)	
a) usługowo-handlowa	95 090,12
$K_p$ : Współczynnik wykorzystania powierzchni (%)	80,00%
$E_{db}$ : Efektywny dochód brutto razem (zł)	76 072,10
$W_o$ : Wydatki operacyjne (zł)	13 245,71
<b>Don: Łączny dochód operacyjny netto (zł)</b>	<b>62 826,39</b>

## 9.5. OBLICZENIE WARTOŚCI DOCHODOWEJ

Wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości wynosi:

$$V = D_{on} : R$$

$$V = 62\,826,39 \text{ zł} : 9,75\% = 644\,373,23 \text{ zł} \approx 644\,373 \text{ zł}$$

*słownie: sześćset czterdzieści cztery tysiące trzysta siedemdziesiąt trzy złote.*

## **10. OSZACOWANIE WARTOŚCI LIKWIDACYJNEJ**

Zgodnie z celem wyceny niezbędne jest uwzględnienie ograniczeń wpływających na tryb i możliwości sprzedaży nieruchomości w warunkach odbiegających od standardowych. Uwzględniany tutaj jest aspekt ekonomiki prowadzonej procedury sprzedaży majątku upadłego, a zwłaszcza ograniczenie czasowe jak i fakt, iż sprzedaż nieruchomości w warunkach wymuszonych implikuje stan formalno-prawny właściciela obiektu.

Przyjmowane orientacyjne parametry realizacji wartości w trybie sprzedaży likwidacyjnej to:

- sprzedaż w trybie publicznego przetargu ofertowego,
- zakładany efektywny okres ekspozycji nieruchomości na wtórnym rynku, krótszy od racjonalnego.

Warunki sprzedaży w ww. trybie z sposób istotny odbiegają od warunków określonych w definicji określania wartości rynkowej nieruchomości. Różnice sprzedaży nieruchomości szacowanej w trybie sprzedaży likwidacyjnej w stosunku do sprzedaży nieruchomości przy braku ograniczeń.

Występuje tutaj zwiększona presja dotycząca:

- determinacji sprzedającego nieruchomości, wyrażonej zwiększeniem oczekiwanej pewności sprzedaży nieruchomości w założonym czasie ekspozycji nieruchomości na rynku (oczekiwanie, że założony czas ekspozycji nieruchomości będzie czasem maksymalnym w którym sprzedana zostanie nieruchomość, a nie średnim niezbędnym dla sprzedaży nieruchomości właściwym dla rynku),
- ograniczeń trybu ekspozycji, negocjacji i sprzedaży wynikających z ograniczeń nakładanych przez procedury prawne w procedurach likwidacyjnych,
- oczekiwań potencjalnych nabywców nieruchomości, którzy ze względu na świadomość ww. uwarunkowań oczekują nadzwyczajnej premii efektywności kupna nieruchomości w warunkach wymuszonych.

Typowym przykładem realizacji wartości przy sprzedaży nieruchomości w praktyce jest sprzedaż prowadzona przez komornika w postępowaniu egzekucyjnym.

Ustawodawca zdając sobie sprawę ze zmniejszonej efektywności sprzedaży likwidacyjnej, np. w trybie licytacji publicznej w postępowaniu egzekucyjnym prowadzonym przez komornika (mającej bardzo wyraźne cechy sprzedaży wymuszonej) wprowadził obniżenia ceny wywoławczej w stosunku do ceny oszacowania na poziomie: dla nieruchomości: do 3/4 dla I. licytacji i do 2/3 dla drugiej licytacji, dla ruchomości: do 3/4 dla I. licytacji i do 1/2 dla drugiej licytacji oraz w upadłości w drodze licytacji publicznej dla ruchomości: do 1/2. Zaobserwowana

praktyka pokazuje, że efektywność egzekucji komorniczej, nawet przy ww. opustach jest dość niska, a wiele przetargów komorniczych nie dochodzi do skutku z braku oferentów.

Metodyka określenia WL w zależności od okresu ekspozycji nieruchomości na rynku, założonego prawdopodobieństwa sprzedaży nieruchomości i ceną dla sprzedaży likwidacyjnej

Dla określenia wpływu skrócenia okresu ekspozycji nieruchomości na rynku na spodziewaną cenę jej sprzedaży przyjęto następujące założenia:

- popyt na nieruchomość jest proporcjonalny do okresu efektywnej ekspozycji nieruchomości na rynku, a stosunek %-owych odchyłeń standardowych dla różnych okresów ekspozycji zmienia się zgodnie z pierwiastkiem z odwrotności stosunków tych okresów (zgodnie rozkładem Poissona);
- stosunek %-owych odchyłeń standardowych wynikający z popytu dla różnych okresów ekspozycji nieruchomości na rynku cechował będzie w tej samej proporcji %-owe odchylenia standardowe opisujące rozrzut cenowy transakcji dla tych okresów ekspozycji;
- %-owe odchylenie standardowe określone dla danego okresu ekspozycji nieruchomości na rynku cechować będzie spodziewany rozrzut transakcji dla danego okresu ekspozycji z zachowaniem rozkładu normalnego (co pozwala na określenie relacji cena-prawdopodobieństwo sprzedaży nieruchomości dla założonego stopnia pewności sprzedaży).

Powyżej wyprowadzona metodyka pozwala na określenie zależności pomiędzy założoną pewnością sprzedaży nieruchomości w okresie ekspozycji (mierzoną prawdopodobieństwem sukcesu) a %-ową ceną nieruchomości w stosunku do wartości rynkowej, przy założeniu normalnego rozkładu cen z wyżej określonym %-owym odchyleniem standardowym transakcji.



Określenie wartości współczynnika dla wymuszonej sprzedaży WL/WR

Uwzględniając powyższe określić można spodziewaną zależność pomiędzy wartością dla wymuszonej sprzedaży nieruchomości a skróceniem okresu ekspozycji na rynku – współczynnik WRW/WR.

Dla wartości współczynnika skrócenia okresu ekspozycji do 1/2, wartość współczynnika likwidacyjnego wyniesie:

$$WL/WR = 1 - (1 / 5\%) = 1 - 0,2 = 80\%$$

Współczynnik stosunku WL/WR z uwzględnieniem warunków wymuszenia bez uwzględnienia przetargowego trybu sprzedaży wynosi dla nieruchomości szacowanej 0,80 (80%).

Wyniki badań rynkowych wykazują typowy współczynnik związany z warunkami sprzedaży przetargowej wynoszący: -7,2% (współczynnik: 0,93) co stanowi spodziewaną obniżkę wartości dla sprzedaży wymuszonej w trybie przetargowym wynoszącą:  $WL/WR = 0,80 \cdot 0,93 = 0,75$

Biorąc pod uwagę powyższe wyliczenia, a także charakterystykę nieruchomości, stan prawny oraz uwarunkowania ekonomiczne, określenie wartości nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży odbywać się będzie z zastosowaniem współczynnika na poziomie 0,80.

Zatem:

Wartość likwidacyjna nieruchomości wynosi:

$$644\ 373\ \text{zł} \cdot 0,80 = 515\ 498,40\ \text{zł}$$

**515 498 zł**

***słownie: pięćset piętnaście tysięcy czterysta dziewięćdziesiąt osiem złotych.***

"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



## **11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA.**

1. Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie ze standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
2. Niniejszy operat nie może być opublikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autorów i bez uzgodnienia z nimi 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 nieruchomości dokonanych podczas wizji lokalnej oraz informacjach i dokumentach udostępnionych przez Zamawiającego.
5. Autorzy operatu przyjmują odpowiedzialność za umiejętność, staranność i dokładność oczekiwaną od rzeczoznawcy majątkowego, ale nie przyjmują odpowiedzialności wobec osób trzecich.
6. Podstawę do określenia stanu prawnego stanowiły informacje i dokumenty udostępnione przez Zamawiającego; zakłada się, że autorom operatu zgłoszono wszystkie znane okoliczności mające wpływ na oszacowanie nieruchomości.
7. Operat nie stanowi analizy prawnej, stan prawny został zbadany jedynie dla potrzeb wyceny.
8. Operat nie stanowi analizy technicznej nieruchomości, stan techniczny nieruchomości ustalono jedynie dla potrzeb wyceny.
9. Wyznaczona wartość nieruchomości jest wartością na dzień wyceny i po tym dniu może ulec zmianie.

## **ZAŁĄCZNIKI**

- 1) Polisa ubezpieczeniowa.
- 2) Odpisy ksiąg wieczystych.
- 3) Usytuowanie nieruchomości na mapach.
- 4) Dokumentacja fotograficzna.

## 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 SRM0015967

na okres: 28/01/2024 - 27/01/2025  
na sumę gwarancyjną: 250 000 EUR  
słownie: dwieście pięćdziesiąt tysięcy euro  
składka za ubezpieczenie wynosi: 731.00 PLN

COBANK

05-804 Pruszków, Dobra 18 / 63

COBANK  
Doradztwo Gospodarcze Nowe  
Technologie Logistyka Jarosław Ciepał  
05-804 Pruszków, Dobra 18 / 63

## Załącznik 2



TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR WA6M/00324211/8, STAN Z DNIA 2024-01-09  
08:31prowadzonej przez SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY-MOKOTÓWA W WARSZAWIE, XV WYDZIAŁ KSIĄG  
WIECZYSTYCH - WA6M

## LOKAL STANOWIĄCY ODREBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

**Dział I-O** | **Dział I-Sp** | **Dział II** | **Dział III** | **Dział IV****DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI**

Numer bieżący nieruchomości	<b>1</b>	Nr podstawy wpisu	---
-----------------------------	----------	-------------------	-----

**Lokal**

Polożenie (numer porządkowy / gmina, miejscowość, dzielnica)		Lp. 1.	1	WARSZAWA CENTRUM, WARSZAWA, PRAGA POŁUDNIE			Nr podstawy wpisu	---	
Ulica	Numer budynku	Numer lokalu		<b>ZWYCIĘZCÓW</b>	<b>42</b>	<b>U3</b>			
Przeznaczenie lokalu				LOKAL NIEMIESZKALNY					
Opis lokalu (rodzaj izby - liczba)				POMIESZCZENIE - 1					
Kondygnacja				1					
Przyłączenie - numer księgi wieczystej (nieruchomość, z której wyodrębniono lokal)		Lp. 1.	/ 00166786 /						
Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość)				TAK					
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych				<b>61,2000 M2</b>					

**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 ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I SPRZEDAŻY Z DNIA 7.11.2000 R. ZAWARTA PRZED ASESOREM NOTARIALNYM ANNA SOTA ZASTĘPCĄ NOTARIUSZA KRZYSZTOFA KRUSZEWSKIEGO ZA REP. A NR 13574/2000 K. 2.	
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej		1	

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR WA6M/00324211/8, STAN Z DNIA 2024-01-09  
08-31

prowadzonej przez SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY-MOKOTOWA W WARSZAWIE, XV WYDZIAŁ KSIĄG  
WIECZYSTYCH - WA6M

LOKAL STANOWIĄCY ODREBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

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

**DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ**

**Spis praw związanych z własnością**

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer prawa	<b>1</b>			1, 29
Rodzaj prawa	<b>UDZIAŁ ZWIĄZANY Z WŁASNOŚCIĄ LOKALU</b>			
Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali	Lp. 1.	64 / 10000		
Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal	Numer udziału w prawie w księdze, z której wyodrębniono lokal	WA6M / 00166786 / 3	16	
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	DOKONANO ZMIANY WPISÓW W POLU 1.11.1.6. ZMIANA WPISU W ZWIĄZKU Z PRZEKSZTAŁCENIEM UDZIAŁU W NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ NA PODSTAWIE USTAWY Z DNIA 20 LIPCA 2018 R. O PRZEKSZTAŁCENIU PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTÓW ZABUDOWANYCH NA CELE MIESZKANIOWE W PRAWO WŁASNOŚCI TYCH GRUNTÓW.		

**Komentarz do migracji**

			Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	<b>1</b>		---

**DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU**

Nr podstawy wpisu			
1	<b>UMOWA USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I SPRZEDAŻY</b> , 13574/2000, 2000-11-07, ANNA SOTA; 2 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW.//00001834/00/, 2000-11-13 00:00:00, 2002-01-09 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)		



29

**ZAŚWIADCZENIE WYDANE W TRYBIE USTAWY Z DNIA 20 LIPCA 2018 R. O PRZEKSZTAŁCENIU PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTÓW ZABUDOWANYCH NA CELE MIESZKANIOWE W PRAWO WŁASNOŚCI TYCH GRUNTÓW**, 2020-07-08, PREZYDENT MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY; 281, WA6M/00166786/3

*(wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)*

DZ. KW./WA6M/00030357/20/001, 2020-07-31 00:00:00, 2021-01-29-13.29.22.856362, TAK

*(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)*

[Powrot](#)

TRESC KSIĘGI WIECZYTEJ NR WA6M/00324211/8, STAN Z DNIA 2024-01-09  
08.31

prowadzonej przez SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY-MOKOTÓWA W WARSZAWIE, XV WYDZIAŁ KSIĄG  
WIECZYSTYCH - WA6M

LOKAL STANOWIĄCY ODREBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

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

**DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ**

**Właściciele**

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	<b>5</b>	<b>1 / 1</b>	19
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		<b>RYSZARD SZNAJDER, WŁADYSŁAW, MARIANNA, 71020601319</b>		

**DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU**

Nr podstawy wpisu	
19	<b>UMOWA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI</b> , 216/2016, 2016-01-29, PAULINA BIŃKOWSKA, SIEMIANOWICE ŚLĄSKIE; 192-199 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA6M/00002919/16/001, 2016-02-04 14:00:15, 2016-02-11-11.18.39.495452, NIE, 192-199 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR WA6M/00324211/8, STAN Z DNIA 2024-01-09  
08:32

prowadzonej przez SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY-MOKOTOWA W WARSZAWIE, XV WYDZIAŁ KSIĄG  
WIECZYSTYCH - WA6M

LOKAŁ STANOWIĄCY ODREBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

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

**DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA**

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	<b>1</b>	8, 9, 10,
Rodzaj wpisu	<b>OSTRZEŻENIE</b>	11, 12, 16, 22
Treść wpisu	WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ NA WNIOSEK WIERZYCIELA BANKU DNB NORD POLSKA S.A. W WARSZAWIE NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO BANKOWEGO TYTUŁU EGZEKUCYJNEGO Z DNIA 12.08.2009R. NR 197/2009 ZAOPATRZONEGO W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA 18.11.2009R. NA MOCY POSTANOWIENIA SĄDU REJONOWEGO DLA M. ST. WARSZAWY W WARSZAWIE Z DNIA 29.10.2009R. SYGN. AKT I CO 1239/09	
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	UJAWNIA SIĘ PRZYŁĄCZENIE KOLEJNEGO WIERZYCIELA - SYNDYKA MASY UPADŁOŚCI PPI - ETC POLAND SP. Z O. O. W SPRAWIE EGZEKUCYJNEJ MP KM 18/11 PROWADZONEJ NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO : NAKAZ ZAPŁATY W POST. UPOMINAWCZYM SĄDU REJONOWEGO DLA M. ST. WARSZAWY Z DNIA 16 SIERPNIĄ 2010 ROKU, SYGNATURA AKT XV GNC 5099/10 ZAOPATRZONY W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA 22 PAŹDZIERNIKA 2010 ROKU
	Lp. 2.	UJAWNIA SIĘ PRZYŁĄCZENIE KOLEJNEGO WIERZYCIELA - SYNDYKA MASY UPADŁOŚCI PPI - ETC POLAND SP. Z O. O. W SPRAWIE EGZEKUCYJNEJ MP KM 1054/11 PROWADZONEJ NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO : NAKAZ ZAPŁATY W POST. UPOMINAWCZYM SĄDU REJONOWEGO DLA M. ST. WARSZAWY Z DNIA 15 GRUDNIA 2010 ROKU, SYGNATURA AKT XV GNC 5303/10 ORAZ POSTANOWIENIE SĄDU REJONOWEGO DLA M. ST. WARSZAWY Z DNIA 6 MAJA 2011 R., SYGN. AKT XV GNC 5303/10.
	Lp. 3.	PRZYŁĄCZENIE SIĘ DO EGZEKUCJI PRZEZ WIERZYCIELA BANK PKO BP S.A. DEP. RESTRUKTURYZACJI I WINDYKACJI KLIENTA KORPORACYJNEGO W SPRAWIE MP

		557/12 W OPARCIU O TYTUŁ WYKONAWCZY W POSTACI BANKOWEGO TYTUŁU EGZEKUCYJNEGO Z DNIA 01.12.2011 R. SYGN. AKT 85/2011 ZAOPATRZONY W KLAUZULĘ WYK. Z DNIA 05.01.2012 R. I POST. SR DLA M.ST. WARSZAWY Z DNIA 14.12.2011 R. SYGN. II CO 2597/11, ZAOPATRZONY W KLAUZULĘ WYK. Z DNIA 05.01.2012 R.	
	Lp. 4.	DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI PRZYŁĄCZYLI SIĘ WIERZYCIELE- OSKAR SZNAJDER I ADRIAN SZNAJDER - W KOLEJNEJ SPRAWIE KMP 1/16 NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO: WYCIĄG PROTOKOŁU UGODY PRZED SĄDEM REJONOWYM W SOSNOWCU Z 02.09.1997 R., SYGN. AKT IV.RC 1218/97 ZAOPATRZONY W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z 09.03.2016 R.	
Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (Nazwa, siedziba)	Lp. 1.	<b>MIASTO STOŁECZNE WARSZAWA, WARSZAWA</b>	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 1.	<b>BANK DNB NORD POLSKA SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA</b>	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 2.	<b>SYNDYK MASY UPADŁAŚCI PPI - ETC POLAND SP. Z O. O., WARSZAWA</b>	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 3.	<b>BANK PKO BP S.A. DEPARTAMENT RESTRUKTURYZACJI I WINDYKACJI KLIENTA KORPORACYJNEGO, WARSZAWA</b>	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 4.	<b>VINDICA SP. Z O. O., WARSZAWA</b>	
Osoba fizyczna (Imię pierwsze, nazwisko, PESEL)	Lp. 1.	<b>ADRIAN SZNAJDER , 93081006197</b>	
	Lp. 2.	<b>OSKAR SZNAJDER , 97012411193</b>	
Lp. 2.		---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu		<b>2</b>	25
Rodzaj wpisu		<b>OSTRZEŻENIE</b>	
Treść wpisu		OSTRZEŻENIE O TOCZĄCYM SIĘ PRZED SĄDEM OKRĘGOWYM W WARSZAWIE II WYDZIAŁ CYWILNY POD SYGN. AKT II C 428/17 POSTĘPOWANIU O UZNANIE CZYNNOŚCI ZA BEZSKUTECZNĄ.	
Lp. 3.		---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu		<b>3</b>	27
Rodzaj wpisu		<b>OGRANICZENIE W ROZPORZĄDZANIU NIERUCHOMOŚCIĄ</b>	
Treść wpisu		ZAKAZ ZBYWANIA I OBCIĄŻANIA NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ NA PODSTAWIE POSTANOWIENIA SĄDU OKRĘGOWEGO W WARSZAWIE II WYDZIAŁ CYWILNY Z DNIA	

19 MAJA 2017 R., SYGN. AKT II C 428/17 O ZABEZPIECZENIU ROSZCZENIA, ZMIENIONEGO POSTANOWIENIEM SĄDU APELACYJNEGO W WARSZAWIE V WYDZIAŁ CYWILNY Z DNIA 27 MARCA 2018 R., SYGN. AKT I ACZ 90/17

Lp. 4.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	4	30
Rodzaj wpisu	<b>ROSZCZENIE</b>	
Treść wpisu	ROSZCZENIE DOTYCHCZASOWEGO WŁAŚCICIELA GRUNTU O OPŁATĘ PRZEKSZTAŁCENIOWĄ W ODNIESIENIU DO KAŻDOCZESNEGO WŁAŚCICIELA NIERUCHOMOŚCI NA PODSTAWIE USTAWY Z DNIA 20 LIPCA 2018 R. O PRZEKSZTAŁCENIU PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTÓW ZABUDOWANYCH NA CELE MIESZKANIOWE W PRAWO WŁASNOŚCI TYCH GRUNTÓW.	

### DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
8	<p><b>POSTANOWIENIE KOMORNIKA</b>, KM 12281/10, 2010-04-14, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM DLA ŁODZI WIDZEWA W ŁODZI KAMIL PIETRASIK; 48 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</p> <p>DZ. KW./WA6M/00008037/10/001, 2010-04-19 17:34:18, 2010-09-10-12.32.12.126473, NIE, 46-47 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</p>
9	<p><b>ZAWIADOMOENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI I JEJ ZAJĘCIE ORAZ WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU</b>, MP KM 18/11, 2011-01-17, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM DLA WARSZAWY PRAGI-POŁUDNIE; 56 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</p> <p>DZ. KW./WA6M/00001509/11/001, 2011-01-24 10:00:00, 2011-04-04-16.36.04.794953, NIE, 54-55 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</p>
10	<p><b>ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI I JEJ ZAJĘCIE ORAZ WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU</b>, MP KM 1054/11, 2011-06-15, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM DLA WARSZAWY PRAGI-POŁUDNIE; 64 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</p> <p>DZ. KW./WA6M/00013921/11/001, 2011-06-21 12:00:37, 2011-07-25-14.21.41.853317, NIE, 62-63 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</p>
11	<p><b>ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI I JEJ ZAJĘCIE ORAZ WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU</b>, MP 557/12, 2012-04-06, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM DLA WARSZAWY PRAGI - POŁUDNIE; 73 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</p>

	DZ. KW./WA6M/00009063/12/001, 2012-04-16 11:16:46, 2012-04-26-15.35.02.531825, NIE, 71-72 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>
12	<b>ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI I JEJ ZAJĘCIE ORAZ WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU</b> , MP KM 1047/13, 2013-10-15, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM DLA WARSZAWY PRAGI POŁUDNIE; 81 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./WA6M/00023584/13/001, 2013-10-18 10:06:53, 2013-10-22-11.51.00.678046, NIE, 79-80 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>
16	<b>ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI I JEJ ZAJĘCIE ORAZ WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU</b> , MP KM 450/14, 2014-05-28, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM DLA WARSZAWY PRAGI - POŁUDNIE; 115 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./WA6M/00013312/14/001, 2014-05-29 10:43:31, 2014-06-10-11.51.36.785493, NIE, 113-114 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>
22	<b>ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI</b> , KMP 1/16, 2016-03-21, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM DLA WARSZAWY PRAGI POŁUDNIE; 227 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./WA6M/00007911/16/001, 2016-03-30 14:58:28, 2016-04-04-12.27.28.000262, NIE, 223-224 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>
25	<b>POSTANOWIENIE O UDZIELENIU ZABEZPIECZENIA</b> , II C 428/17, 2017-05-19, SĄD OKRĘGOWY W WARSZAWIE II WYDZIAŁ CYWILNY, WARSZAWA; 263 <i>(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./WA6M/00014905/17/001, 2017-06-08 13:10:00, 2017-06-19-11.17.02.954299, NIE, 257-262 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>
27	<b>POSTANOWIENIE O UDZIELENIU ZABEZPIECZENIA</b> , II C 428/17, 2017-05-19, SĄD OKRĘGOWY W WARSZAWIE II WYDZIAŁ CYWILNY, WARSZAWA; 302 <i>(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./WA6M/00014654/18/001, 2018-05-17 12:31:00, 2018-09-18-11.45.56.706563, NIE, 287 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>
30	<b>ZAŚWIADCZENIE WYDANE W TRYBIE USTAWY Z DNIA 20 LIPCA 2018 R. O PRZEKSZTAŁCENIU PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTÓW ZABUDOWANYCH NA CELE MIESZKANIOWE W PRAWO WŁASNOŚCI TYCH GRUNTÓW</b> , 2020-07-08, PREZYDENT MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY; 281, WA6M/00166786/3 <i>(wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)</i> DZ. KW./WA6M/00030357/20/002, 2020-07-31 00:00:00, 2021-01-29-13.29.22.856362, TAK <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</i>

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR WA6M/00324211/8. STAN Z DNIA 2024-01-09  
08:32prowadzonej przez SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY-MOKOTÓWA W WARSZAWIE, XV WYDZIAŁ KSIĄG  
WIECZYSTYCH - WA6M

## LOKAL STANOWIĄCY ODREBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

**Dział I-O** | **Dział I-Sp** | **Dział II** | **Dział III** | **Dział IV****DZIAŁ IV - HIPOTEKA**

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	<b>1</b>			3, 5
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	<b>HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA KAUCYJNA</b>			
Suma (słownie), waluta	<b>500000,00 (PIĘĆSET TYSIĘCY) ZŁ</b>			
Odsetki (rodzaj, wysokość)	ZMIENNE, 6,52 %			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	KREDYT, ODSETKI, KOSZTY	
Termin zapłaty	2008-12-31			
Księga współobciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczystej	WA6M / 00324210 / 1	
		Nr hipoteki	1	
Inne informacje	HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA KAUCYJNA NA ZABEZPIECZENIE SPŁATY WIERZYTELNOŚCI WYNIKAJĄCYCH Z UMOWY KREDYTU Z DNIA 20 PAŹDZIERNIKA 2005 R. NR 270-1/5/RB/2005. OPROCENTOWANIE KREDYTU JEST ZMIENNE- ZGODNIE Z OŚWIADCZENIEM BANKU K.60 W AKT KW NR 324210.			
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	DOKONANO ZMIAN W POLACH 4.4.1.5 I 4.4.1.9 - WOBEC ZAWARCIA W DNIU 11.02.2008R. UGODY DO UMOWY KREDYTU Z DNIA 20.10.2005R. NR 270-1/5/RB/2005 Z PÓŹNIEJSZYMI ZMIANAMI.		
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	<b>POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI SPÓŁKA AKCYJNA I REGIONALNY ODDZIAŁ KORPORACYJNY W WARSZAWIE, WARSZAWA, 01629826300000</b>		
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	<b>2</b>			7
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	<b>HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA KAUCYJNA</b>			
Suma (słownie), waluta	<b>500000,00 (PIĘĆSET TYSIĘCY) ZŁ</b>			
Odsetki (rodzaj, wysokość)	ZMIENNE, 7,29			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	KREDYT, ODSETKI, KOSZTY WYNIKAJĄCE Z UMOWY KREDYTU Z DNIA 20 PAŹDZIERNIKA 2005 R. NR	



		270-1/5/RB/2005, ZMIENIONEJ ANEKSAMI NR 1 DO 6 ORAZ UMOWY UGODY Z DNIA 11 LUTEGO 2008 ROKU		
Termin zapłaty		2008-12-31		
Księga współobciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczystej	WA6M / 00324210 / 1	
		Nr hipoteki	2	
Inne informacje		HIPOTEKA OBCIĄŻA TAKŻE NIERUCHOMOŚĆ OBJĘTĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ KW NR WA6M/00324210/1		
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)		Lp. 1.	<b>POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 01629826300000</b>	
Lp. 3.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		<b>3</b>		13
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		<b>HIPOTEKA PRZYMUSOWA</b>		
Suma (słownie), waluta		<b>117722,76 (STO SIEDEMNAŚCIE TYSIĘCY SIEDEMSET DWADZIEŚCIA DWA 76/100) ZŁ</b>		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)		Lp. 1.	1	NALEŻNOŚĆ OBJĘTA TYTUŁEM WYKONAWCZYM, NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM SĄDU REJONOWEGO DLA M. ST. WARSZAWY XV WYDZIAŁ GOSPODARCZY Z DNIA 29.08.2013 R., SYGN. AKT XV GNC 6234/13
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)		Lp. 1.	<b>VINDICA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, WARSZAWA, 18044631900000</b>	
Lp. 4.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		<b>4</b>		26
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		<b>HIPOTEKA PRZYMUSOWA</b>		
Suma (słownie), waluta		<b>1000000,00 (JEDEN MILION) ZŁ</b>		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)		Lp. 1.	1	GROŻĄCA GRZYWNA W WYSOKOŚCI 200 STAWEK DZIENNYCH PO 5.000 ZŁ KAŻDA I OBOWIĄZEK POKRYCIA KOSZTÓW SĄDOWYCH W WYSOKOŚCI CO NAJMNIEJ 43.922,59 ZŁ
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>				
Skarb Państwa (nazwa, siedziba, rola instytucji)		Lp. 1.	<b>SKARB PAŃSTWA - PROKURATOR OKRĘGOWY W KATOWICACH, KATOWICE, ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA</b>	
Lp. 5.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		<b>5</b>		28
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		<b>HIPOTEKA PRZYMUSOWA</b>		
Suma (słownie), waluta		<b>1000000,00 (JEDEN MILION) ZŁ</b>		

Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1. 1	WIERZYTELNOŚĆ OBJĘTA POSTANOWIENIEM O ZABEZPIECZENIU MAJĄTKOWYM
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>		
Skarb Państwa (nazwa, siedziba, rola instytucji)	Lp. 1.	<b>PROKURATURA OKRĘGOWA W KATOWICACH</b> , KATOWICE, ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA

## DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
3	<p><b>OŚWIADCZENIE BANKU</b>, 2005-12-14, Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie; 60, WA6M/00324210/1 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./WA6M/00018836/05/001, 2005-12-22 13:32:52, 2006-04-06-15.38.23.312155, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</p>
5	<p><b>OŚWIADCZENIE BANKU</b>, 2008-02-11, Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie; 83, WA6M/00324210/1 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./WA6M/00004595/08/001, 2008-02-20 15:38:19, 2008-07-21-16.35.47.819425, NIE, 80-81, WA6M/00324210/1 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)</p>
6	<p><b>POSTANOWIENIE O SPROSTOWANIU USTERKI WPISU</b>, WA6M/19493/08, 2008-09-01, Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa XV Wydział Ksiąg Wieczystych, Warszawa; 40 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA6M/00019493/08/001, 2008-08-04 13:37:11, 2008-09-01-12.44.51.137299, NIE, 101, WA6M/00324210/1 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)</p>
7	<p><b>OŚWIADCZENIE BANKU</b>, 2008-07-29, Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie; 121, WA6M/00324210/1 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./WA6M/00008286/09/001, 2009-04-21 10:24:28, 2009-04-23-14.37.27.715954, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</p>
13	<p><b>NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM</b>, XV GNC 6234/13, 2013-08-29, Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy XV Wydział Gospodarczy, Warszawa; 92 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA6M/00002343/14/001, 2014-01-27 14:07:48, 2014-02-07-15.19.06.445864, NIE, 88-89 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</p>
26	<p><b>POSTANOWIENIE O ZABEZPIECZENIU MAJĄTKOWYM</b>, VI DS. 34/14, 2017-06-08, Prokurator Prokuratury Okręgowej w Katowicach Adrian Wylężek; 270-280 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA6M/00015572/17/001, 2017-06-19 13:59:00, 2017-07-04-14.56.31.046477, NIE, 268-269</p>

(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

28

**POSTANOWIENIE O ZABEZPIECZENIU MAJĄTKOWYM**, PO VI DS. 7.2016, 2018-05-29, ANNA SŁAMA - PROKURATOR PROKURATURY REJONOWEJ W TYCHACH DELEGOWANA DO PROKURATURY OKRĘGOWEJ W KATOWICACH; 320

(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)

DZ. KW./WA6M/00017606/18/001, 2018-06-20 13:50:00, 2018-10-18-11.32.44.220781, NIE, 316

(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

[Powrót](#)



## Wynik wyszukiwania księgi wieczystej

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

Numer księgi wieczystej	WA6M/00324210/1
Typ księgi wieczystej	LOKAL STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ
Oznaczenie wydziału prowadzącego księgę wieczystą	XV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH WARSZAWA
Data zapisania księgi wieczystej	2005-09-07
Data zamknięcia księgi wieczystej	---
Położenie	WARSZAWA CENTRUM, PRAGA POŁUDNIE, WARSZAWA, ZWYCIĘZCÓW , 42 /BG1
Właściciel / użytkownik wieczysty / uprawniony	SZNAJDER RYSZARD

## Przeglądanie treści księgi wieczystej

KAPITAŁ LUDZKI  
EUROPEJSKI FUNDUSZ ROZWOJUMINISTERSTWO  
SPRAWIEDLIWOŚCIUNIA EUROPEJSKA  
EUROPEJSKI  
FUNDUSZ SPOŁECZNY

PROJEKT WSPÓLFINANSOWANY ZE ŚRODKÓW UNII EUROPEJSKIEJ W RAMACH EUROPEJSKIEGO FUNDUSZU SPOŁECZNEGO

<http://www.funduszeuropejskie.gov.pl/efs>[Biuletyn Informacji Publicznej Ministerstwa Sprawiedliwości](#) [Deklaracja dostępności](#)

Wersja 3.19.3.1, 25-05-2023

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **WA6M/00324210/1**, STAN Z DNIA 2024-01-09  
08:53

prowadzonej przez **SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY-MOKOTOWA W WARSZAWIE, XV WYDZIAŁ KSIĄG  
WIECZYSTYCH - WA6M**

**LOKAL STANOWIĄCY ODREBNĄ NIERUCHOMOŚĆ**

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

**DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI**

Numer bieżący nieruchomości	<b>1</b>	Nr podstawy wpisu	---
-----------------------------	----------	-------------------	-----

**Lokal**

Położenie ( <i>numer porządkowy / gmina, miejscowość, dzielnica</i> )		Lp. 1.	1	WARSZAWA CENTRUM, WARSZAWA, PRAGA POŁUDNIE			Nr podstawy wpisu	---
Ulica	Numer budynku	Numer lokalu		<b>ZWYCIĘZCÓW</b>	<b>42</b>	<b>BG1</b>		
Przeznaczenie lokalu				LOKAL NIEMIESZKALNY				
Opis lokalu ( <i>rodzaj izby - liczba</i> )				POMIESZCZENIE - 1				
Kondygnacja				1				
Przyłączenie - numer księgi wieczystej ( <i>nieruchomość, z której wyodrębniono lokal</i> )		Lp. 1.	/ 00166786 /					
Odrębność ( <i>lokal stanowi odrębną nieruchomość</i> )				TAK				
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych				<b>40,2000 M2</b>				

**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		<p>W ŁAMIE 4 UJAWNIONO WPIS: "LOKAL SKŁADAJĄCY SIĘ Z JEDNEGO POMIESZCZENIA W KTÓRYM WYZNACZONE SĄ STANOWISKA POSTOJOWE NR 1, 2, 3"</p> <p>PODSTAWĄ OZNACZENIA LOKALU JEST UMOWA USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I SPRZEDAŻY Z DNIA 7.11.2000 R. ZAWARTA PRZED ASESOREM NOTARIALNYM ANNA SOTA ZASTĘPCĄ NOTARIUSZA KRZYSZTOFA KRUSZEWSKIEGO ZA REP. A NR 13568/2000 K. 2.</p>	
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej		1	

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR WA6M/00324210/1. STAN Z DNIA 2024-01-09  
08:53

prowadzonej przez SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY - MOKOTOWA W WARSZAWIE, XV WYDZIAŁ KSIĄG  
WIECZYSTYCH - WA6M

LOKAL STANOWIACY 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	<b>1</b>			1, 30
Rodzaj prawa	<b>UDZIAŁ ZWIĄZANY Z WŁASNOŚCIĄ LOKALU</b>			
Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali	Lp. 1.	42 / 10000		
Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal	Numer udziału w prawie w księdze, z której wyodrębniono lokal	WA6M / 00166786 / 3	25	
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	DOKONANO ZMIANY WPISÓW W POLU 1.11.1.6. ZMIANA WPISU W ZWIĄZKU Z PRZEKSZTAŁCENIEM UDZIAŁU W NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ NA PODSTAWIE USTAWY Z DNIA 20 LIPCA 2018 R. O PRZEKSZTAŁCENIU PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTÓW ZABUDOWANYCH NA CELE MIESZKANIOWE W PRAWO WŁASNOŚCI TYCH GRUNTÓW.		

**Komentarz do migracji**

			Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	<b>1</b>		---

**DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU**

Nr podstawy wpisu			
1	<b>UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I SPRZEDAŻY</b> , 13568/2000, 2000-11-07, ANNA SOTA; 2 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./IXA/00001833/00/, 2000-11-14 00:00:00, 2002-01-09 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)		

30

**ZAŚWIADCZENIE WYDANE W TRYBIE USTAWY Z DNIA 20 LIPCA 2018 R. O PRZEKSZTAŁCENIU PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTÓW ZABUDOWANYCH NA CELE MIESZKANIOWE W PRAWO WŁASNOŚCI TYCH GRUNTÓW**, 2020-07-08, PREZYDENT MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY; 292, WA6M/00166786/3

*(wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)*

DZ. KW./WA6M/00030376/20/001, 2020-07-31 00:00:00, 2021-01-29-13.33.15.176865, TAK

*(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)*

Powrót



TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR WA6M/00324210/1, STAN Z DNIA 2024-01-09  
08:53

prowadzonej przez SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY-MOKOTOWA W WARSZAWIE, XV WYDZIAŁ KSIĄG  
WIECZYSTYCH - WA6M

LOKAL STANOWIĄCY ODREBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

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

**DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ**

**Właściciele**

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	5	1 / 1	21
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	RYSZARD SZNAJDER, WŁADYSŁAW, MARIANNA, 71020601319			

**DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU**

Nr podstawy wpisu	
21	<b>UMOWA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI</b> , 216/2016, 2016-01-29, PAULINA BIŃKOWSKA, SIEMIANOWICE ŚLĄSKIE; 192-199, WA6M/00324211/8 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./WA6M/00002920/16/001, 2016-02-04 14:00:15, 2016-02-11-11.28.51.350834, NIE, 192-199, WA6M/00324211/8 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **WA6M/00324210/1**, STAN Z DNIA 2024-01-09  
08:53

przewodzonej przez SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY-MOKOTOWA W WARSZAWIE, XV WYDZIAŁ KSIĄG  
WIECZYSTYCH - WA6M

LOKAL STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

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

**DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA**

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. **DZ. KW. / WA6M / 14904 / 17 / 2 - 2017-08-04, 11:49:50 - SKARGA**
2. **DZ. KW. / WA6M / 14904 / 17 / 1 - 2017-06-08, 14:03:40 - WPIS OSTRZEŻENIA O TOCZĄCYM SIĘ POSTĘPOWANIU SĄDOWYM**

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	<b>1</b>	8, 9, 10,
Rodzaj wpisu	<b>OSTRZEŻENIE</b>	11, 23
Treść wpisu	<p>WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTA NA WNIOSEK WIERZYCIELA BANKU DNB NORD POLSKA S.A. W WARSZAWIE PROWADZONEJ NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO - BANKOWEGO TYTUŁU EGZEKUCYJNEGO Z DNIA 12.08.2009R. NR 197/2009 ZAOPATRZONEGO W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI POSTANOWIENIEM SADU REJONOWEGO DLA M. ST. WARSZAWA Z DNIA 18 LISTOPADA 2009R.</p>	
Rodzaj zmiany	<p>Lp. 1. PRZYŁĄCZENIE SIĘ DO EGZEKUCJI PRZEZ WIERZYCIELA - SYNDYKA MASY UPADŁOŚCI PPI - ETC POLAND SPÓŁKI Z O.O. W WARSZAWIE W WYNIKU WSZCZĘCIA EGZEKUCJI W SPRAWIE MP KM 18/11 PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI PPI ETC REAL ESTATE SP. Z O.O. W OPARCIU O TYTUŁ WYKONAWCZY W POSTACI NAKAZU ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM SADU REJONOWEGO DLA MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY Z DNIA 16 SIERPNIA 2010 R. SYGN. AKT XV GNC 5099/10 ZAOPTRZONEGO W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA 22 PAŹDZIERNIKA 2010 R.</p>	
	<p>Lp. 2. PRZYŁĄCZENIE SIĘ DO EGZEKUCJI PRZEZ WIERZYCIELA - SYNDYKA MASY UPADŁOŚCI PPI - ETC POLAND SPÓŁKI Z O.O. W WARSZAWIE W WYNIKU WSZCZĘCIA EGZEKUCJI W SPRAWIE MP KM 1054/11 PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI PPI ETC REAL ESTATE SP. Z O.O. W OPARCIU O TYTUŁ WYKONAWCZY W POSTACI NAKAZU ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM SADU REJONOWEGO DLA MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY Z DNIA</p>	

		15 GRUDNIA 2010 R. SYGN. AKT XV GNC 5303/10 ZAOPATRZONEGO W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI DNIA 6 MAJA 2011 R.	
	Lp. 3.	PRZYŁĄCZENIE SIĘ DO EGZEKUCJI PRZEZ WIERZYCIELA BANK PKO BP S.A. DEP. RESTRUKTURYZACJI I WINDYKACJI KLIENTA KORPORACYJNEGO W SPRAWIE MP 557/12 W OPARCIU O TYTUŁ WYKONAWCZY W POSTACI BANKOWEGO TYTUŁU EGZEKUCYJNEGO Z DNIA 01.12.2011 R. SYGN. AKT 85/2011 ZAOPATRZONY W KLAUZULĘ WYK. Z DNIA 05.05.2012 R. I POST. SR DLA M.ST. WARSZAWY Z DNIA 14.12.2011 R. SYGN. II CO 2597/11, ZAOPATRZONY W KLAUZULĘ WYK. Z DNIA 05.01.2012 R.	
	Lp. 4.	UJAWNIONO PRZYŁĄCZENIE SIĘ DO EGZEKUCJI KOLEJNEGO WIERZYCIELA W SPRAWIE KMP 1/16, NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO: WYCIĄG Z PROTOKOŁU UGODY PRZED SR W SOSNOWCU Z DNIA 02-09-1997 R., SYGN. AKT IV. RC 1218/97.	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną ( <i>nazwa, siedziba</i> )	Lp. 1.	<b>BANK DNB NORD POLSKA SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA</b>	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną ( <i>nazwa, siedziba</i> )	Lp. 2.	<b>SYNDYK MASY UPADŁOŚCI PPI -ETC POLAND SPÓŁKI Z O.O., WARSZAWA</b>	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną ( <i>nazwa, siedziba</i> )	Lp. 3.	<b>BANK PKO BP S.A. DEPARTAMENT RESTRUKTURYZACJI I WINDYKACJI KLIENTA KORPORACYJNEGO, WARSZAWA</b>	
Osoba fizyczna ( <i>Imię pierwsze nazwisko</i> )	Lp. 1.	<b>ADRIAN SZNAJDER</b>	
	Lp. 2.	<b>OSKAR SZNAJDER</b>	
Lp. 2.		---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu		<b>2</b>	27
Rodzaj wpisu		<b>OSTRZEŻENIE</b>	
Treść wpisu		OSTRZEŻENIE O TOCZĄCYM SIĘ POSTĘPOWANIU PRZED SĄDEM OKRĘGOWYM II WYDZIAŁ CYWILNY W WARSZAWIE POD SYGN. AKT II C 428/17 Z POWÓDZTWA JANUSZ WOŹNICKIEGO SYNDYKA MASY UPADŁOŚCI "PPI-ETC REAL ESTATE "SP. Z O.O.W UPADŁOŚCI LIKWIDACYJNEJ W WARSZAWIE O UZNANIE CZYNNOŚCI ZA BEZSKUTECZNĄ .	
Lp. 3.		---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu		<b>3</b>	29
Rodzaj wpisu		<b>OSTRZEŻENIE</b>	
Treść wpisu		ZAKAZ ZBYWANIA I OBCIĄŻANIA NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ NA PODSTAWIE POSTANOWIENIA SĄDU OKRĘGOWEGO W	

WARSZAWIE II WYDZIAŁ CYWILNY Z DNIA 19 MAJA 2017 R., SYGN. AKT II C 428/17 O ZABEZPIECZENIU ROSZCZENIA, ZMIENIONEGO POSTANOWIENIEM SĄDU APELACYJNEGO W WARSZAWIE V WYDZIAŁ CYWILNY Z DNIA 27 MARCA 2018 R., SYGN. AKT I ACZ 90/17

Lp. 4.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	<b>4</b>	31
Rodzaj wpisu	<b>ROSZCZENIE</b>	
Treść wpisu	ROSZCZENIE DOTYCHCZASOWEGO WŁAŚCICIELA GRUNTU O OPŁATĘ PRZEKSZTAŁCENIOWĄ W ODNIESIENIU DO KAŻDOCZESNEGO WŁAŚCICIELA NIERUCHOMOŚCI NA PODSTAWIE USTAWY Z DNIA 20 LIPCA 2018 R. O PRZEKSZTAŁCENIU PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTÓW ZABUDOWANYCH NA CELE MIESZKANIOWE W PRAWO WŁASNOŚCI TYCH GRUNTÓW.	

### DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
8	<p><b>POSTANOWIENIE KOMORNIKA</b>, KM 12281/10, 2010-04-14, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM DLA ŁODZI - WIDZEWA W ŁODZI KAMIL PIETRASIK; 163 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</p> <p>DZ. KW./WA6M/00008031/10/001, 2010-04-19 17:30:57, 2010-09-09-10.14.47.936214, NIE, 161-162 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</p>
9	<p><b>ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI O JEJ ZAJĘCIE ORAZ WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU</b>, MP KM 18/11, 2011-01-17, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM DLA WARSZAWY PRAGI - POŁUDNIE W WARSZAWIE MAREK POLAŃSKI; 171 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</p> <p>DZ. KW./WA6M/00001482/11/001, 2011-01-24 14:13:05, 2011-04-07-10.59.33.768217, NIE, 169-170 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</p>
10	<p><b>ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI I JEJ ZAJĘCIE ORAZ WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU</b>, MP KM 1054/11, 2011-06-15, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM DLA WARSZAWY PRAGI - POŁUDNIE; 179 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</p> <p>DZ. KW./WA6M/00013924/11/001, 2011-06-21 12:02:29, 2011-08-03-13.38.12.797439, NIE, 177-178 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</p>
11	<p><b>ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI I JEJ ZAJĘCIE ORAZ WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU</b>, MP 557/12, 2012-04-06, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM DLA WARSZAWY PRAGI - POŁUDNIE; 189</p>

	<p>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</p> <p>DZ. KW./WA6M/00009058/12/001, 2012-04-16 11:11:21, 2012-04-26-15.19.54.780765, NIE, 187-188</p> <p>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</p>
23	<p><b>ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI I JEJ ZAJĘCIE ORAZ WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU</b>, KMP 1/16, 2016-03-21, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM DLA WARSZAWY PRAGI - POŁUDNIE; 283</p> <p>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</p> <p>DZ. KW./WA6M/00007910/16/001, 2016-03-30 14:56:31, 2016-03-31-14.25.33.000330, NIE, 279-282</p> <p>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</p>
27	<p><b>POSTANOWIENIE O ZABEZPIECZENIU ROSZCZENIA</b>, II C 428/17, 2017-05-19, SĄD OKRĘGOWY II WYDZIAŁ CYWILNY, WARSZAWA; 263, WA6M/00324211/8</p> <p>(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)</p> <p>DZ. KW./WA6M/00014904/17/003, 2017-06-08 13:09:00, 2017-08-04-14.03.03.998149, NIE</p> <p>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</p>
29	<p><b>POSTANOWIENIE O UDZIELENIU ZABEZPIECZENIA</b>, II C 428/17, 2017-05-19, SĄD OKRĘGOWY W WARSZAWIE II WYDZIAŁ CYWILNY, WARSZAWA; 302, WA6M/00324211/8</p> <p>(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)</p> <p>DZ. KW./WA6M/00014653/18/001, 2018-05-17 12:30:00, 2018-09-24-13.58.47.902638, NIE, 384</p> <p>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</p>
31	<p><b>ZAŚWIADCZENIE WYDANE W TRYBIE USTAWY Z DNIA 20 LIPCA 2018 R. O PRZEKSZTAŁCENIU PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTÓW ZABUDOWANYCH NA CELE MIESZKANIOWE W PRAWO WŁASNOŚCI TYCH GRUNTÓW</b>, 2020-07-08, PREZYDENT MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY; 292, WA6M/00166786/3</p> <p>(wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)</p> <p>DZ. KW./WA6M/00030376/20/002, 2020-07-31 00:00:00, 2021-01-29-13.33.15.176865, TAK</p> <p>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</p>

[Powrot](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR WA6M/00324210/1, STAN Z DNIA 2024-01-09  
08:53prowadzonej przez SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY-MOKOTOWA W WARSZAWIE, XV WYDZIAŁ KSIĄG  
WIECZYSTYCH - WA6M

## LOKAŁ STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

**Dział I-O** | **Dział I-Sp** | **Dział II** | **Dział III** | **Dział IV****DZIAŁ IV - HIPOTEKA**

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

- DZ. KW. / WA6M / 15571 / 17 / 2 - 2017-08-04, 11:47:41 - SKARGA**
- DZ. KW. / WA6M / 15571 / 17 / 1 - 2017-06-19, 14:22:12 - WPIS HIPOTEKI**

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	<b>1</b>			3, 5
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	<b>HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA KAUCYJNA</b>			
Suma (słownie), waluta	<b>500000,00 (PIĘĆSET TYSIĘCY) ZŁ</b>			
Odsetki (rodzaj, wysokość)	ZMIENNE, 6,52 %			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	KREDYT, ODSETKI, KOSZTY	
Termin zapłaty	2008-12-31			
Księga współobciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczystej	WA6M / 00324211 / 8	
		Nr hipoteki	1	
Inne informacje	HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA KAUCYJNA NA ZABEZPIECZENIE SPŁATY WIERZYTELNOŚCI WYNIKAJĄCYCH Z UMOWY KREDYTU Z DNIA 20 PAŹDZIERNIKA 2005 R. NR 270-1/5/RB/2005. OPROCENTOWANIE KREDYTU JEST ZMIENNE- ZGODNIE Z OŚWIADCZENIEM BANKU K.60.			
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	DOKONANO ZMIAN W POLACH 4.4.1.5 I 4.4.1.9 - WOBEC ZAWARCIA W DNIU 11.02.2008R. UGODY DO UMOWY KREDYTU Z DNIA 20.10.2005R. NR 270-1/5/RB/2005 Z PÓŹNIEJSZYMI ZMIANAMI.		
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	<b>POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI SPÓŁKA AKCYJNA I REGIONALNY ODDZIAŁ KORPORACYJNY W WARSZAWIE, WARSZAWA, 01629826300000</b>		
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	<b>2</b>			7
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	<b>HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA KAUCYJNA</b>			
Suma (słownie), waluta	<b>500000,00 (PIĘĆSET TYSIĘCY) ZŁ</b>			
Odsetki (rodzaj, wysokość)	ZMIENNE, 7,29			

Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)		Lp. 1.	1	KREDYT, ODSETKI, KOSZTY WYNIKAJĄCE Z UMOWY KREDYTU Z DNIA 20 PAŹDZIERNIKA 2005 R. NR 270-1/5/RB/2005, ZMIENIONEJ ANEKSAMI NR 1 DO 6 ORAZ UMOWY UGODY Z DNIA 11 LUTEGO 2008 ROKU	
Termin zapłaty			2008-12-31		
Księga współobciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczystej	WA6M / 00324211 / 8		
		Nr hipoteki	2		
Inne informacje				HIPOTEKA OBCIĄŻA TAKŻE NIERUCHOMOŚĆ OBJĘTĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ KW NR WA6M/00324211/8	
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>					
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)		Lp. 1.	<b>POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 01629826300000</b>		
Lp. 3.	---				Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)			<b>3</b>		13
Rodzaj hipoteki (roszczenia)			<b>HIPOTEKA PRZYMUSOWA</b>		
Suma (słownie), waluta			<b>115027,84</b> (STO PIĘTNAŚCIE TYSIĘCY DWADZIEŚCIA SIEDEM 84/100) <b>ZŁ</b>		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)		Lp. 1.	1	NALEŻNOŚĆ OBJĘTA TYTUŁE WYKONAWCZYM, NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM SĄDU REJONOWEGO DLA M. ST. WARSZAWY XV WYDZIAŁ GOSPODARCZY Z DNIA 09.08.2013 R., SYGN. AKT XV GNC 5274/13	
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>					
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)		Lp. 1.	<b>VINDICA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, WARSZAWA, 18044631900000</b>		
Lp. 4.	---				Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)			<b>4</b>		16
Rodzaj hipoteki (roszczenia)			<b>HIPOTEKA PRZYMUSOWA</b>		
Suma (słownie), waluta			<b>163209,98</b> (STO SZEŚĆDZIESIĄT TRZY TYSIĄCE DWIEŚCIE DZIEWIĘĆ 98/100) <b>ZŁ</b>		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)		Lp. 1.	1	NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA WRAZ Z ODSETKAMI ORAZ KOSZTAMI ZASTĘPSTWA PROCESOWEGO, NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM SĄDU REJONOWEGO DLA M. ST. WARSZAWY XV WYDZIAŁ GOSPODARCZY Z DNIA 15.12.2010 R., SYGN. AKT XV GNC 5303/10	
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>					
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)		Lp. 1.	<b>VINDICA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, WARSZAWA, 18044631900000</b>		
Lp. 5.	---				Nr podstawy wpisu

Numer hipoteki (roszczenia)		<b>5</b>		17
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		<b>HIPOTEKA PRZYMUSOWA</b>		
Suma (słownie), waluta		<b>122880,01</b> (STO DWADZIEŚCIA DWA TYSIĄCE OSIEMSET OSIEMDZIESIĄT 01/100) <b>ZŁ</b>		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)		Lp. 1.	1	NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA WRAZ Z ODSETKAMI ORAZ KOSZTAMI PROCESU, NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM SĄDU REJONOWEGO DLA M. ST. WARSZAWY XV WYDZIAŁ GOSPODARCZY Z DNIA 29.11.2013 R., SYGN. AKT XV GNC 8759/13
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)		Lp. 1.	<b>VINDICA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ</b> , WARSZAWA, 18044631900000	
Lp. 6.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		<b>6</b>		28
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		<b>HIPOTEKA PRZYMUSOWA</b>		
Suma (słownie), waluta		<b>1000000,00</b> (JEDEN MILION) <b>ZŁ</b>		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)		Lp. 1.	1	TYTUŁEM ZABEZPIECZENIA GROŻĄCEJ KARY GRZYWNY ORAZ OBOWIĄZKU POKRYCIA KOSZTÓW SĄDOWYCH, POSTANOWIENIE PROKURATORA Z 08.06.2017 R. SYGN. AKT VI DS. 34/14
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>				
Skarb Państwa (nazwa, siedziba, REGON, rola instytucji)		Lp. 1.	<b>PROKURATURA OKRĘGOWA W KATOWICACH</b> , KATOWICE, 000000307, ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA	

### DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
3	<b>OŚWIADCZENIE BANKU</b> , 2005-12-14, Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie; 60 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA6M/00018836/05/001, 2005-12-22 13:32:52, 2006-04-06-15.38.23.312155, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
5	<b>OŚWIADCZENIE BANKU</b> , 2008-02-11, Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie; 83 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA6M/00004595/08/001, 2008-02-20 15:38:19, 2008-07-21-16.35.47.819425, NIE, 80-81 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
6	<b>POSTANOWIENIE O SPROSTOWANIU USTERKI WPISU</b> , WA6M/19492/08, 2008-09-01, 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/00019492/08/001, 2008-08-04 13:36:38, 2008-09-01-11.44.58.372079, NIE, 101 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
7	<b>OŚWIADCZENIE BANKU</b> , 2008-07-29, Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie; 121 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA6M/00008286/09/001, 2009-04-21 10:24:28, 2009-04-23-14.37.27.715954, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
13	<b>NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM</b> , XV GNC 5274/13, 2013-08-09, Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy XV Wydział Gospodarczy, Warszawa; 205 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA6M/00002346/14/001, 2014-01-27 14:16:57, 2014-02-07-15.19.06.492041, NIE, 203-204 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
16	<b>NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM</b> , XV GNC 5303/10, 2010-12-15, Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy XV Wydział Gospodarczy, Warszawa; 231-233 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA6M/00009419/14/001, 2014-04-11 10:34:58, 2014-04-14-13.52.46.284527, NIE, 227-234 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
17	<b>NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM</b> , XV GNC 8759/13, 2013-11-29, Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy XV Wydział Gospodarczy, Warszawa; 239 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA6M/00010896/14/001, 2014-04-28 11:59:09, 2014-05-22-10.09.47.656475, NIE, 236-242 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
28	<b>POSTANOWIENIE O ZABEZPIECZENIU MAJĄTKOWYM</b> , VI DS.34/14, 2017-06-08, Prokuratura Okręgowa w Katowicach; 339 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA6M/00015571/17/003, 2017-06-19 13:59:00, 2017-09-07-13.03.16.335851, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

[Powrót](#)

## Załącznik 3







22/13  
6/

Rondo M.  
Kosiniaka

Miedzynarodowa

101  
9

103  
59

M. Kosiniaka

24/10

42

40

37

63

37A

61

62

66

44

5



4/2 10

2

100

99

M. Kosiniaka

106/2

96/2

1A

98

55

97

53

104/4

96/1

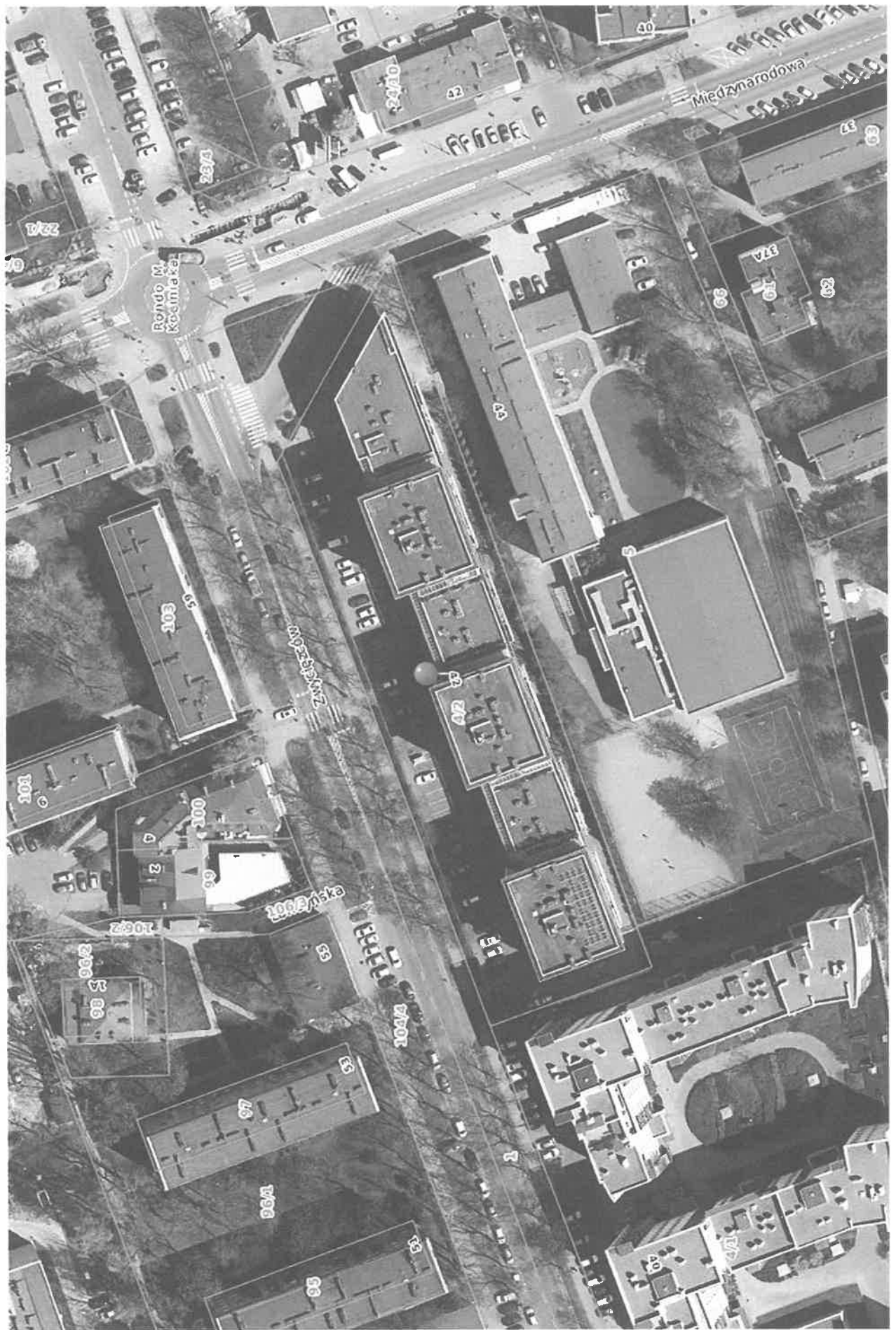
95

51

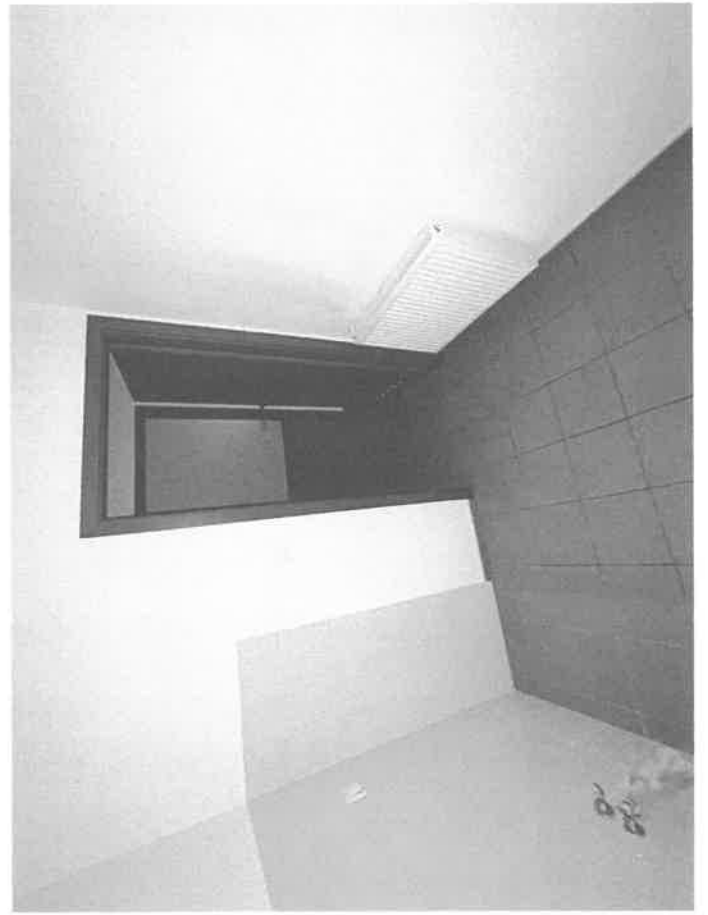
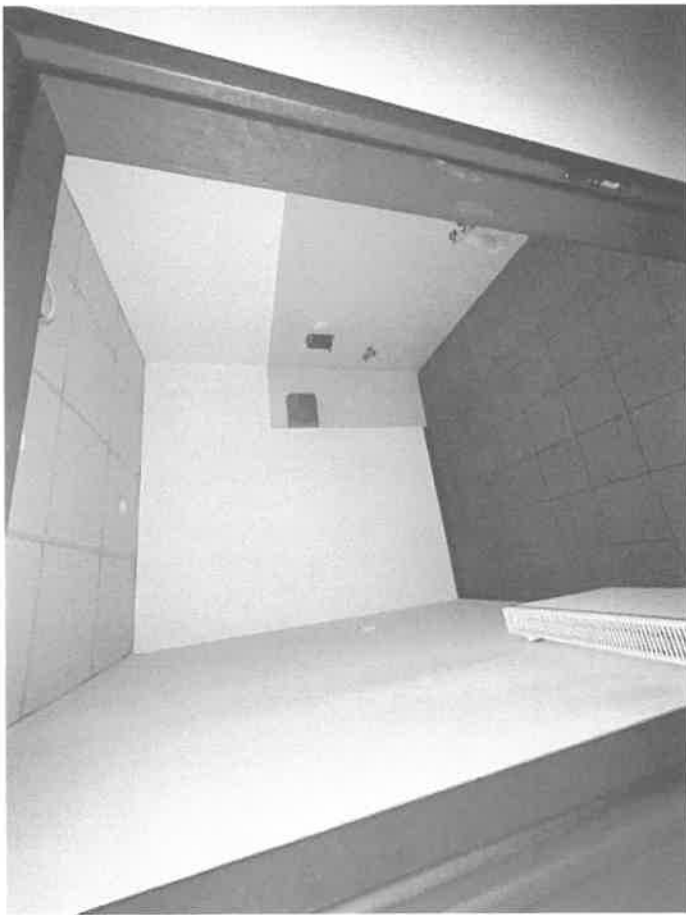
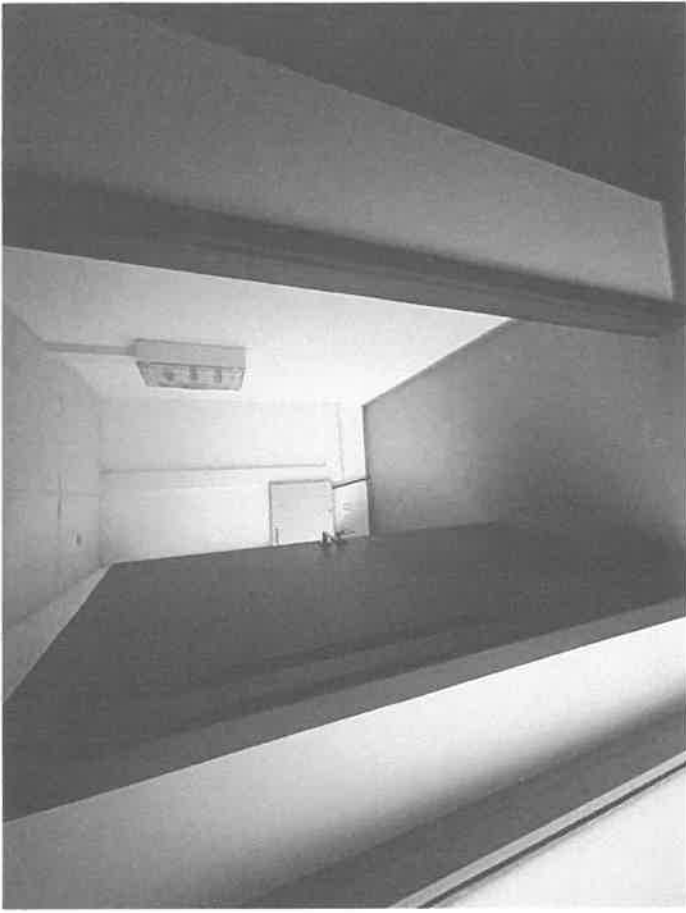
1

40

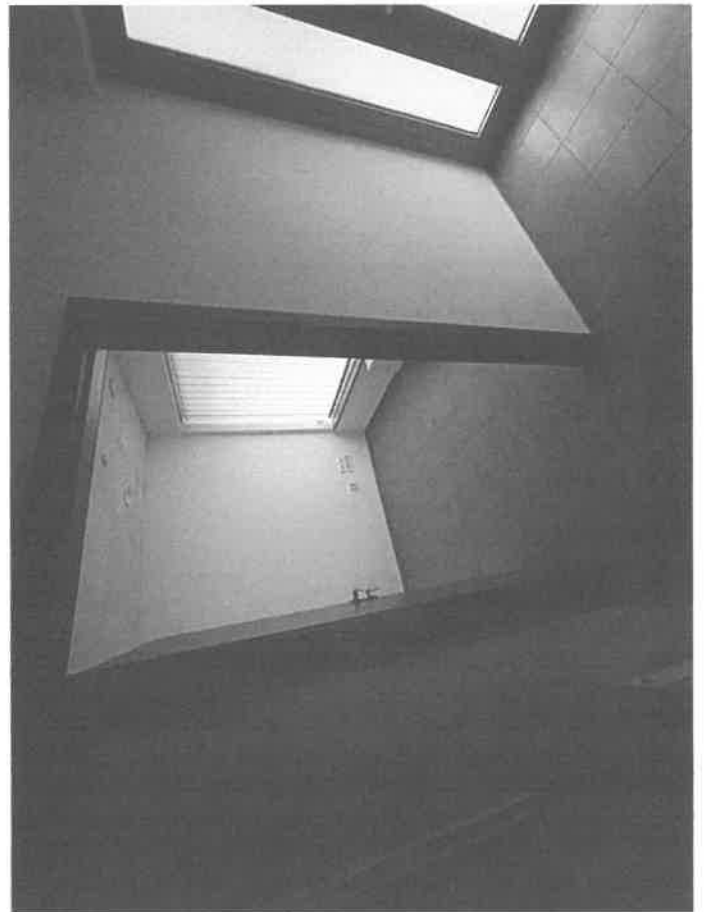
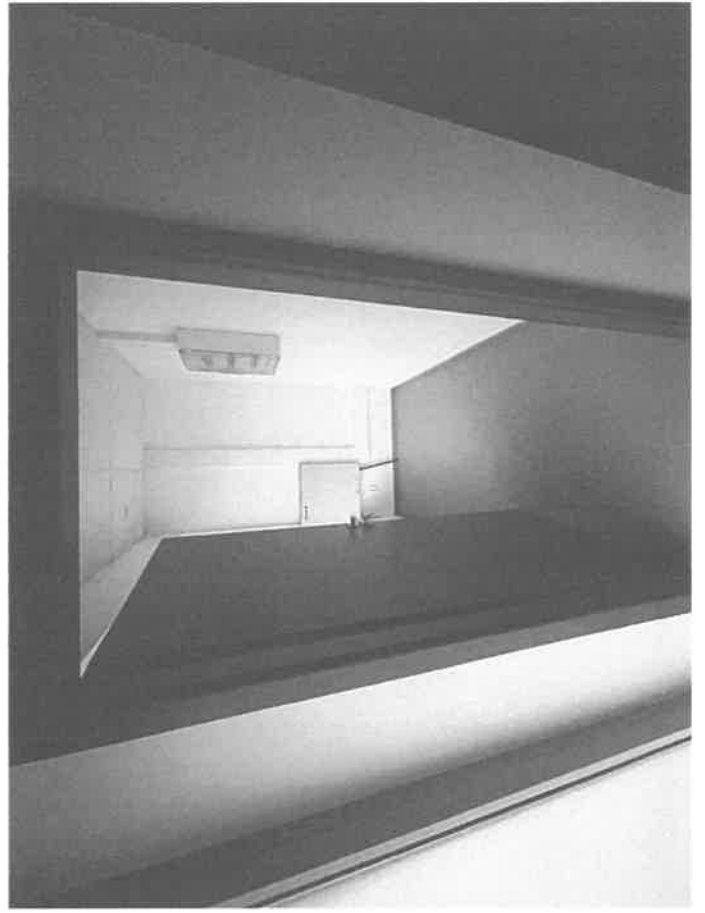
4/1

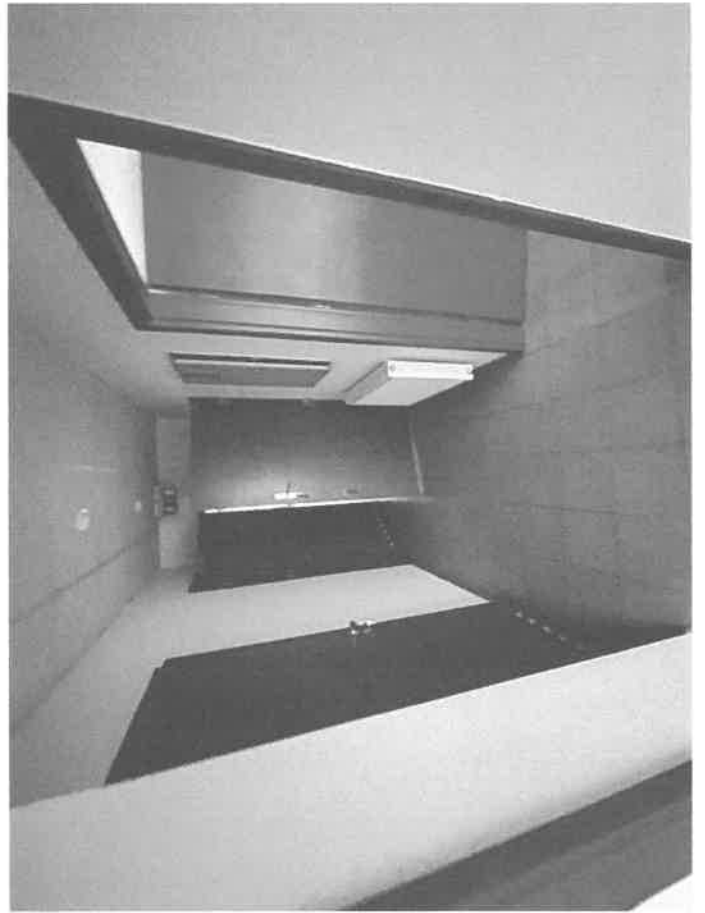
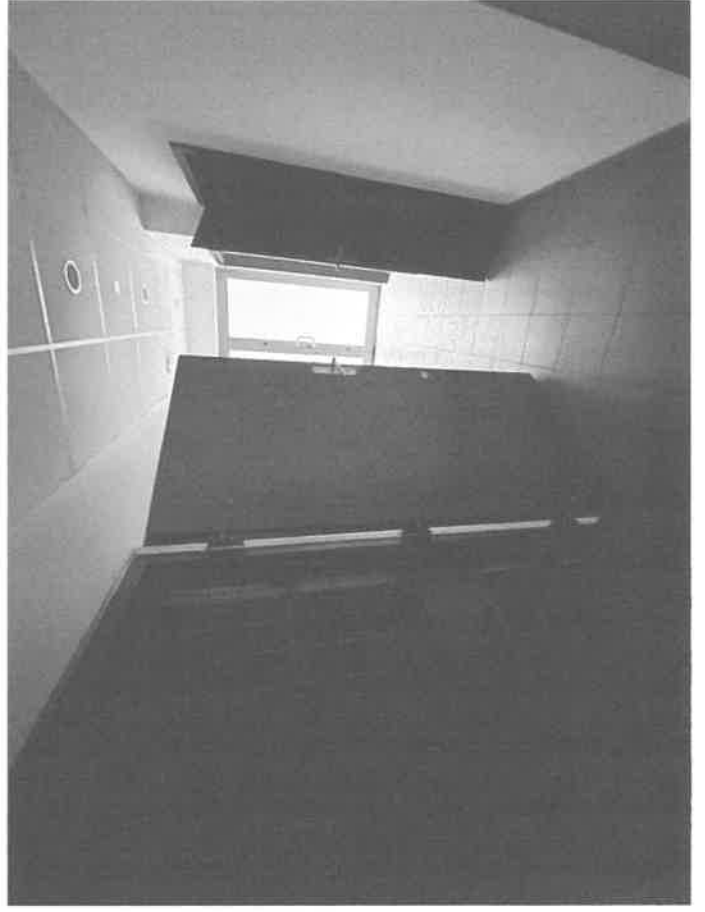


## Załącznik 4

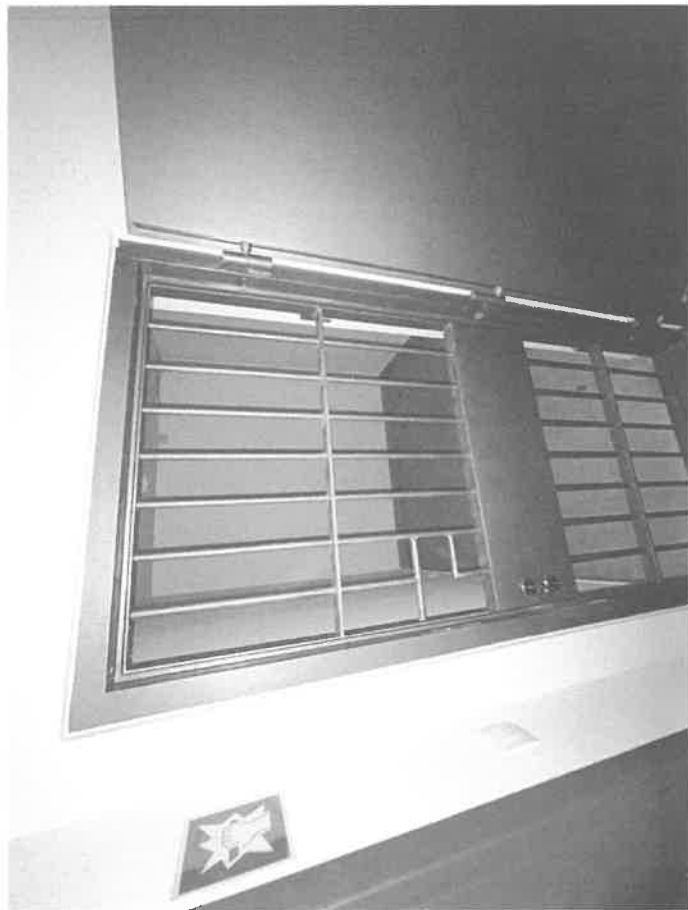
















**SUPLEMENT**  
**do**  
**OPERATU SZACUNKOWEGO**  
**z dnia 29.01.2024 r.**

**Rodzaj nieruchomości:**

**Prawo własności lokalu niemieszkalnego stanowiącego jedność gospodarczą lokali oznaczonych numerami U3 i BG1 znajdującego się w budynku przy ul. Zwycięzców 42 w Warszawie wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.  
Dla nieruchomości księgi wieczyste o numerach WA6M/00324211/8 i WA6M/00324210/1 prowadzi Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XV Wydział Ksiąg Wieczystych.**

Wartość rynkowa prawa własności lokalu niemieszkalnego stanowiącego jedność gospodarczą lokali oznaczonych numerami U3 i BG1 wynosi:

**644 373 zł**

*słownie: sześćset czterdzieści cztery tysiące trzysta siedemdziesiąt trzy złote.*

Wartość likwidacyjna prawa własności lokalu niemieszkalnego stanowiącego jedność gospodarczą lokali oznaczonych numerami U3 i BG1 wynosi:

**515 498 zł**

*słownie: pięćset piętnaście tysięcy czterysta dziewięćdziesiąt osiem złotych.*

**"COBANK"**  
DORADZTWO GOSPODARCZE  
NOWE TECHNOLOGIE, LOGISTYKA  
*dr Jarosław Ciepał*  
05-804 Pruszków, ul. Dobra 18/63  
NIP 534-101-25-96 / REGON 011551740  
tel. (22) 728 30 97

**Pruszków, 26-02-2024 r.**



## **Spis treści**

<b>1. PRZEDMIOT OPRACOWANIA .....</b>	<b>3</b>
<b>2. CEL OPRACOWANIA.....</b>	<b>3</b>
<b>3. PODSTAWY FORMALNE .....</b>	<b>3</b>
<b>4. OBLICZENIE INDYWIDUALNEJ WARTOŚCI RYNKOWEJ DLA LOKALU NIEMIESZKALNEGO STANOWIĄCEGO JEDNOŚĆ GOSPODARCZĄ LOKALI OZNACZONYCH NUMERAMI U3 I BG1 ZNAJDUJĄCEGO SIĘ W BUDYNKU PRZY UL. ZWYCIĘZCÓW 42 W WARSZAWIE .....</b>	<b>4</b>
<b>5. OBLICZENIE INDYWIDUALNEJ WARTOŚCI LIKWIDACYJNEJ LOKALU NIEMIESZKALNEGO STANOWIĄCEGO JEDNOŚĆ GOSPODARCZĄ LOKALI OZNACZONYCH NUMERAMI U3 I BG1 ZNAJDUJĄCEGO SIĘ W BUDYNKU PRZY UL. ZWYCIĘZCÓW 42 W WARSZAWIE .....</b>	<b>5</b>

## **1. PRZEDMIOT OPRACOWANIA**

Prawo własności lokalu niemieszkalnego stanowiącego jedność gospodarczą lokali oznaczonych numerami U3 i BG1 znajdującego się w budynku przy ul. Zwycięzców 42 w Warszawie wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

Dla nieruchomości księgi wieczyste o numerach WA6M/00324211/8 i WA6M/00324210/1 prowadzi Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XV Wydział Ksiąg Wieczystych.

## **2. CEL OPRACOWANIA**

Celem opracowania jest określenie indywidualnej wartości rynkowej i wartości likwidacyjnej dla każdego lokalu niemieszkalnego stanowiącego jedność gospodarczą lokali oznaczonych numerami U3 i BG1 znajdującego się w budynku przy ul. Zwycięzców 42 w Warszawie.

## **3. PODSTAWY FORMALNE**

Umowa zlecenia wykonania operatu szacunkowego pomiędzy Syndykiem masy upadłości PPI-ETC Real Estate Sp. z o. o. w upadłości, a „COBANK” Doradztwo Gospodarcze, Nowe Technologie, Logistyka, dr Jarosław Ciepał, ul. Dobra 18/63, 05-804 Pruszków.



**4. OBLICZENIE INDYWIDUALNEJ WARTOŚCI RYNKOWEJ DLA LOKALU NIEMIESZKALNEGO STANOWIĄCEGO JEDNOŚĆ GOSPODARCZĄ LOKALI OZNACZONYCH NUMERAMI U3 I BG1 ZNAJDUJĄCEGO SIĘ W BUDYNKU PRZY UL. ZWYCIĘZCÓW 42 W WARSZAWIE**

W operacji szacunkowym sporządzonym w dniu 29.01.2024 r. została określona wartość rynkowa lokalu niemieszkalnego stanowiącego jedność gospodarczą lokali oznaczonych numerami U3 i BG1 znajdującego się w budynku przy ul. Zwycięzców 42 w Warszawie, w wysokości

**644 373 zł**

***słownie: sześćset czterdzieści cztery tysiące trzysta siedemdziesiąt trzy złote.***

Oszacowana wartość obejmuje funkcjonalne lokale użytkowe:

- U3 o powierzchni użytkowej 61,20 m<sup>2</sup> stanowiącej 60,36% całkowitej powierzchni użytkowej,
- BG1 o powierzchni użytkowej 40,20 m<sup>2</sup> stanowiącej 39,64% całkowitej powierzchni użytkowej.

Biorąc do obliczeń powyższe procentowe wielkości udziałów otrzymujemy następujące wartości rynkowe poszczególnych lokali.

**Wartość rynkowa lokalu użytkowego U3 o powierzchni użytkowej 61,20 m<sup>2</sup> wynosi:**

$$644\,373\text{ zł} \cdot 60,36\% = 388\,943,54\text{ zł}$$

**388 944 zł**

***słownie: trzysta osiemdziesiąt osiem tysięcy dziewięćset czterdzieści cztery złote.***

**Wartość rynkowa lokalu użytkowego BG1 o powierzchni użytkowej 40,20 m<sup>2</sup> wynosi:**

$$644\,373\text{ zł} \cdot 39,64\% = 255\,429,46\text{ zł}$$

**255 429 zł**

***słownie: dwieście pięćdziesiąt pięć tysięcy czterysta dwadzieścia dziewięć złotych.***

**5. OBLICZENIE INDYWIDUALNEJ WARTOŚCI LIKWIDACYJNEJ LOKALU NIEMIESZKALNEGO STANOWIĄCEGO JEDNOŚĆ GOSPODARCZA LOKALI OZNACZONYCH NUMERAMI U3 I BG1 ZNAJDUJĄCEGO SIĘ W BUDYNKU PRZY UL. ZWYCIEZCÓW 42 W WARSZAWIE.**

Biorąc do obliczeń powyższe procentowe wielkości udziałów otrzymujemy następujące wartości likwidacyjne poszczególnych lokali.

**Wartość likwidacyjna lokalu użytkowego U3 o powierzchni użytkowej 61,20 m<sup>2</sup> wynosi:**

$$388\,944\text{ zł} \cdot 0,80 = 311\,155,20\text{ zł}$$

**311 155 zł**

**słownie: trzysta jedenaście tysięcy sto pięćdziesiąt pięć złotych.**

**Wartość likwidacyjna lokalu użytkowego BG1 o powierzchni użytkowej 40,20 m<sup>2</sup> wynosi:**

$$255\,429\text{ zł} \cdot 0,80 = 204\,343,20\text{ zł}$$

**204 343 zł**

**słownie: dwieście cztery tysiące trzysta czterdzieści trzy złote.**



**"COBANK"**  
DORADZTWO GOSPODARCZE  
NOWE TECHNOLOGIE, LOGISTYKA  
dr Jarosław Cipeł  
05-804 Pruszków, ul. Dobra 18/63  
NIP 534-101-25-96 REGON 011551740  
tel / 408 629 693