



PODPIS ZAUFANY

ADAM
RZEMIENIUK
21.02.2023 11:19:31 [GMT+1]
Dokument podpisany elektronicznie
podpisem zaufanym

Exemplarz nr 1

OPIS I OSZACOWANIE NIERUCHOMOŚCI

OPERAT SZACUNKOWY

określenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ewidencyjną nr 3/4, z obrębu nr 4-18-09, położonej przy ul. Jagiellońskiej, dzielnica Praga Północ, w Warszawie



Autor operatu:

Biegły sądowy w zakresie wyceny nieruchomości przy Sądzie Okręgowym w Warszawie



Adam
Rzemieniuk

Józefów, 20 lutego 2023 r.

Spis treści

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	2
1.1. PRZEDMIOT WYCENY	2
1.2. ZAKRES WYCENY	2
2. CEL WYCENY.....	2
3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO ORAZ ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI	2
3.1. PODSTAWY FORMALNE	2
3.2. PODSTAWY PRAWNE.....	2
3.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE	2
3.4. ŹRÓDŁA DANYCH.....	3
4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....	3
5. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI.....	3
5.1. STAN OTOCZENIA.....	3
5.2. STAN ZAGOSPODAROWANIA, STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY I STOPIEŃ WYPOSAŻENIA W URZĄDZENIA INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	4
5.3. STAN PRAWNY	7
6. PRZEZNACZENIE WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI.....	16
7. SPOSÓB WYCENY	17
7.1. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚĆ	17
7.2. WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI SZACOWANIA	17
8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	18
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....	22
10. WYNIK WYCENY WRAZ Z UZASADNIENIEM	24
11. WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY	25
12. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	25
13. ZAŁĄCZNIKI.....	26

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana, stanowiąca działkę ewidencyjną nr 3/4 z obrębu 4-18-09, położona w Warszawie, przy ul. Jagiellońskiej, dzielnica Praga-Północ. Działka o powierzchni 1,1533 ha. Dla nieruchomości jest prowadzona księga wieczysta nr WA3M/00502886/1.

1.2. Zakres wyceny

Wycena dotyczy wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej niezabudowanej.

2. CEL WYCENY

Oszacowanie wartości rynkowej i wartości dla wymuszonej sprzedaży dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.

3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO ORAZ ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI

3.1. Podstawy formalne

Podstawę formalną wyceny stanowi zlecenie sporządzenia operatu przez Pana Karola Łagowskiego, Syndyka masy upadłości SH GGH Management 7 Sp. z o.o. Sp. k.

3.2. Podstawy prawne

- 1) Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 261, poz. 260, tekst jednolity z późniejszymi zmianami),
- 2) Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. 1964 Nr 16, poz. 93, tekst jednolity z późniejszymi zmianami),
- 3) Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. prawo upadłościowe (Dz. U. Nr 60, poz. 535, tekst jednolity z późniejszymi zmianami),
- 4) Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 z późniejszymi zmianami).

3.3. Podstawy metodologiczne

- 1) Szacowanie nieruchomości” pod red. J. Dydenki, Wolters Kluwer, Warszawa 2006,
- 2) Źróbek (redakcja), Metodyka określania wartości rynkowej nieruchomości, Educaterra, Olsztyn 2007.

3.4. Źródła danych

- 1) Księga wieczysta nr WA3M/00502886/1,
- 2) Wizja lokalna nieruchomości z dnia 27.05.2021 r.,
- 3) Wypis z rejestru gruntów,
- 4) Mapa ewidencyjna i zasadnicza dostępna na stronie polska.e-mapa.net,
- 5) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy,
- 6) Decyzja o warunkach zabudowy nr 49/PRN/18 z dnia 03.04.2019 r.,
- 7) Rejestr cen i wartości nieruchomości,
- 8) Informacje uzyskane w internecie oraz w biurach pośrednictwa w obrocie nieruchomościami,
- 9) Umowa ustanowienia służebności oraz zobowiązania do ustanowienia służebności stanowiącej akt notarialny nr 2022/2018 z dn. 09.03.2018 r.

4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Data sporządzenia wyceny	20.02.2023 r.,
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	07.02.2023 r.,
Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny	07.02.2023 r.,
Data dokonania oględzin nieruchomości	07.02.2023 r.

5. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1. Stan otoczenia

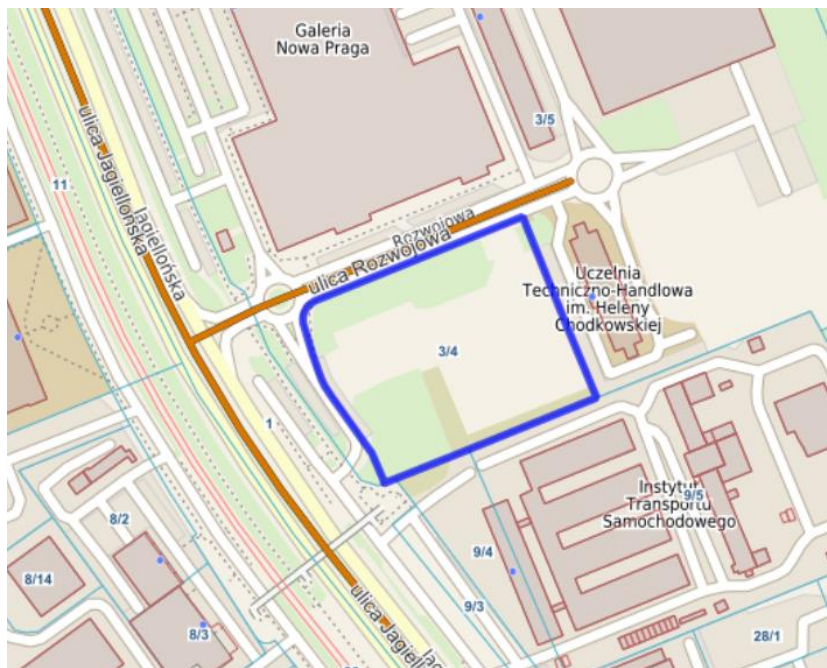
Przedmiotowa działka położona jest w Warszawie, przy ul. Jagiellońskiej, dzielnica Praga-Północ.

Lokalizacja szacowanej nieruchomości na terenie dzielnicy Praga-Północ



Bezpośrednie sąsiedztwo nieruchomości stanowią od północy - centrum handlowe Galeria Nowa Praga, od wschodu - budynek Uczelni Techniczno – Handlowej, od południa – zabudowa Instytutu Transportu Samochodowego, od zachodu - pas drogowy ul. Jagiellońskiej. Po przeciwnej stronie ul. Jagiellońskiej jest znajduje się budynek biurowy oraz hotel.

Otoczenie szacowanej nieruchomości



5.2. Stan zagospodarowania, stan techniczno-użytkowy i stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej

Szacowana działka jest użytkowana jako plac. Ma regularny kształt zbliżony do kwadratu, zgodnie z poniższym fragmentem mapy ewidencyjnej. Wielkość działki z wypisu z rejestru gruntów: 11 533 m². Rodzaje użytków gruntowych na działce: inne tereny zabudowane (Bi). Teren działki płaski. Działkę w większości pokrywa betonowa kostka brukowa oraz pojedyncze drzewa. Działka jest częściowo ogrodzona - od strony południowej. Południowo-zachodni fragment szacowanej nieruchomości, stanowiący nieckę zarośniętą młodymi drzewami, jest ogrodzony płotem z metalowej blachy.

Na działce występuje infrastruktura techniczna: elektroenergetyczna, wodociągowa, kanalizacyjna oraz telekomunikacyjna.

Szacowana nieruchomość ma dostęp do drogi publicznej, ul. Jagiellońskiej, poprzez ustanowioną służebności przechodu i przejazdu na działce ewidencyjnej nr 3/5 (KW nr WA3M/00146637/7).

Otoczenie szacowanej nieruchomości



Dojazd do szacowanej nieruchomości – zjazd z ul. Jagiellońskiej oraz ul. Rozwojowa



Zdjęcia szacowanej nieruchomości



5.3. Stan prawny

Stan prawny nieruchomości jest uregulowany. Stan prawny ustalono na podstawie przeglądu elektronicznej księgi wieczystej nr WA3M/00502886/1, prowadzonej dla szacowanej nieruchomości. Stan wpisów na dzień 07.02.2023 r.:

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI			
Numer bieżący nieruchomości			
1			
Działki ewidencyjne			
Lp. 1.	---		
Numer działki	3/4		
Identyfikator działki	146508_8_1809.3/4		
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	1809, 4-18-09		
Położenie (numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość, dzielnica)	Lp. 1.	1	MAZOWIECKIE, MIASTO STOŁECZNE WARSZAWA, WARSZAWA, PRAGA PÓLNOĆ
Sposób korzystania	BI - INNE TERENY ZABUDOWANE		
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	WA3M / 00146637 / 7, 1,1533 HA		
Obszar całej nieruchomości			
1,1533 HA			

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ			
Spis praw związanych z własnością			
Lp. 1.	---		
Numer prawa	1		
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO		
Rodzaj prawa	UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYTEJ		
Treść prawa	NIEOGRANICZONE W CZASIE UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE ZE SŁUŻEBNOŚCI GRUNTOWEJ, POLEGAJĄCE NA PRAWIE PRZEJŚCIA, PRZEJAZDU, W ZAKRESIE ZGODNYM Z ZAŁĄCZNIKIEM NR 1 DO WARUNKOWEJ UMOWY SPRZEDAŻY PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO DZIAŁKI GRUNTU ORAZ OŚWIADCZENIA O USTANOWIENIU SŁUŻEBNOŚCI Z DNIA 2 LUTEGO 2018 ROKU, ZA NR REP. A 926/2018, OKREŚLAJĄCYM PRZEBIEG TEJŻE SŁUŻEBNOŚCI GRUNTOWEJ, W CELU ZAPEWNIENIA NIERUCHOMOŚCI WŁADNĄCEJ DOSTĘPU DO DROGI PUBLICZNEJ, ZA WYNAGRODZENIEM, KOSZTAMI I NA WARUNKACH OKREŚLONYCH WW. AKCIE NOTARIALNYM REP. A 926/2018		
Księga powiązana (nieruchomość obciążona)	Lp. 1.	Numer księgi wieczystej	WA3M / 00146637 / 7
		Kolejny numer wpisu	5
Lp. 2.	---		
Numer prawa	2		
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO		
Rodzaj prawa	UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYTEJ		
Treść prawa	NIEOGRANICZONE W CZASIE, ODPLATNE UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE ZE SŁUŻEBNOŚCI GRUNTOWEJ, POLEGAJĄCE NA PRAWIE KORZYSTANIA Z CZĘŚĆ NIERUCHOMOŚCI OBCIĄŻONEJ, NIE WYODRĘBIONEJ GEODEZYJNIE, O POWIERZCHNI OKOŁO 529M2 (PIĘCSET DWADZIEŚCIA DZIEWIĘĆ METRÓW KWADRATOWYCH), ZAZNACZONEJ NA ZAŁĄCZNIKU NR 1 DO DOKUMENTU BĘDĄCEGO PODSTAWĄ WPISU, JAKO PROJEKTOWANA DZIAŁKA NR 3/12 (OBSZARU SŁUŻEBNOŚCI) PRZEZ KAŻDOCZESNEGO UŻYTKOWNIKA WIECZYSTEGO NIERUCHOMOŚCI WŁADNĄCEJ W CELU ZAPEWNIENIA MIEJSC POSTOJOWYCH NA OBSZARZE SŁUŻEBNOŚCI, UTWARDZENIA OBSZARU SŁUŻEBNOŚCI, WYKONANIA NA OBSZARZE SŁUŻEBNOŚCI INFRASTRUKTURY PARKINGOWEJ ORAZ UTRZYMANIA I UMIESZCZANIA ORAZ USUWANIA URZĄDZEŃ REKLAMOWYCH NA OBSZARZE SŁUŻEBNOŚCI, Z JEDNOCZEŚNYM POWSTRZYMIANIEM SIĘ PRZEZ KAŻDOCZESNEGO UŻYTKOWNIKA WIECZYSTEGO NIERUCHOMOŚCI OBCIĄŻONEJ SŁUŻEBNOŚCIĄ PRZED WSZELKĄ ZABUDOWĄ OBSZARU SŁUŻEBNOŚCI LUB UMIESZCZANIEM NA NIM JAKICHKOLWIEK OBIEKTÓW BUDOWLANYCH, URZĄDZEŃ, ZARÓWNO TRWALE ZWIĄZANYCH Z GRUNTEM, JAK I INNYCH, A TAKŻE PRZED WSZELKIM ZAGOSPODAROWANIEM OBSZARU SŁUŻEBNOŚCI, KTÓRE PROWADZIŁOBY DO PRZESŁANIANIA, CHOĆBY CZĘŚCIOWEGO NIERUCHOMOŚCI WŁADNĄCEJ		
Księga powiązana (nieruchomość obciążona)	Lp. 1.	Numer księgi wieczystej	WA3M / 00146637 / 7
		Kolejny numer wpisu	6
Prawo użytkowania wieczystego			
Okres użytkowania			
2089-12-06			
Sposób korzystania			
DZIAŁKA GRUNTU W WIECZYSTYM UŻYTKOWANIU			

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ			
Właściciele			
Lp. 1.	---		
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	1 / 1
Skarb Państwa (Nazwa, siedziba)	SKARB PAŃSTWA PREZYDENT M. ST. WARSZAWY, WARSZAWA		
Rola instytucji	ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA		

Użytkownicy wieczysti

Użytkownicy wieczysti				
Napis		WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO		
Lp. 1.	---			
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	2	1 / 1	---
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba, REGON, KRS)		SH GGH MANAGEMENT 7 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKA KOMANDYTOWA, WARSZAWA, 146346969, 0000435686		

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA				
Lp. 1.	---			
Numer wpisu	5			
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO			
Rodzaj wpisu	OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE ZWIĄZANE Z INNĄ NIERUCHOMOŚCIĄ			
Treść wpisu	NIEOGRANICZONA W CZASIE, ODPLATNA, SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA, NA RZECZ KAŻDOCZESNEGO UŻYTKOWNIKA WIECZYSTEGO NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ KW NR WA3M/00146637/7, ZGODNIE Z ZAŁĄCZNIKIEM NR 2A DO DOKUMENTU BĘDĄCEGO PODSTAWĄ WPISU OKREŚLAJĄCYM GRAFICZNIE JEJ PRZEBIEG, POLEGAJĄCA NA: UTRZYMYWANIU NA NIERUCHOMOŚCI OBCIĄŻONEJ URZĄDZEŃ KANALIZACJI TELETECHNICZNEJ ORAZ NA PRAWIE PRZESYŁU, PRZEJAZDU, POSTOJU, PRZECHODU, TYLKO I WYŁĄCZNIE W NIEZBĘDNYM ZAKRESIE W CELU PRZEPROWADZENIA CZYNNOŚCI O KTÓRYCH MOWA W NINIEJSZYM USTĘPIE, ZA UPRZEDNIM POWIADOMIENIEM KAŻDOCZESNEGO UŻYTKOWNIKA WIECZYSTEGO NIERUCHOMOŚCI OBCIĄŻONEJ, PRAWIE WEJŚCIA NA TEREN NIERUCHOMOŚCI OBCIĄŻONEJ W CELU PRZEPROWADZANIA KONTROLI STANU TEJŻE KANALIZACJI, DOKONANIA CZYNNOŚCI KONSERWACJI, NAPRAWY, REMONTU, ODNOWIENIA, WYMIANY, PRZEBUDOWY W GRANICACH ISTNIEJĄCEJ INSTALACJI Z MOŻLIWOŚCIĄ ZAJĘCIA W POWYŻSZYCH CELACH PASA GRUNTU O NIEZBĘDNEJ SZEROKOŚCI NAD PRZEBIEGAJĄCĄ INSTALACJĄ ORAZ CZYNNOŚCI O PODOBNYM CHARAKTERZE			
Wskazania innej nieruchomości - nieruchomość władająca	Lp. 1.	Numer księgi	WA3M / 00146637 / 7	
		Inne informacje	DZIAŁKA EWID. NR 108 I NR 3/5 Z OBRĘBU 4-18-09	
Lp. 2.	---			
Numer wpisu	6			
Rodzaj wpisu	OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE ZWIĄZANE Z INNĄ NIERUCHOMOŚCIĄ			
Treść wpisu	NIEOGRANICZONA W CZASIE, ODPLATNA, SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA, NA RZECZ KAŻDOCZESNEGO UŻYTKOWNIKA WIECZYSTEGO NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ KW NR WA3M/00146637/7, ZGODNIE Z ZAŁĄCZNIKIEM NR 2B DO DOKUMENTU BĘDĄCEGO PODSTAWĄ WPISU OKREŚLAJĄCYM GRAFICZNIE JEJ PRZEBIEG, POLEGAJĄCA NA: UTRZYMYWANIU NA NIERUCHOMOŚCI OBCIĄŻONEJ PRZYŁĄCZY, URZĄDZEŃ I INSTALACJI KANALIZACJI OGÓLNOŚPRAWNEJ ORAZ NA PRAWIE PRZESYŁU, PRZEJAZDU, POSTOJU I PRZECHODU, TYLKO I WYŁĄCZNIE W NIEZBĘDNYM ZAKRESIE W CELU PRZEPROWADZENIA CZYNNOŚCI O KTÓRYCH MOWA W NINIEJSZYM USTĘPIE, ZA UPRZEDNIM POWIADOMIENIEM KAŻDOCZESNEGO UŻYTKOWNIKA WIECZYSTEGO NIERUCHOMOŚCI OBCIĄŻONEJ, WEJŚCIU NA TEREN NIERUCHOMOŚCI OBCIĄŻONEJ W CELU PRZEPROWADZANIA KONTROLI STANU TEJŻE KANALIZACJI, CZYNNOŚCI KONSERWACJI, NAPRAWY, REMONTU, ODNOWIENIA, WYMIANY, PRZEBUDOWY W GRANICACH ISTNIEJĄCEJ INSTALACJI Z MOŻLIWOŚCIĄ ZAJĘCIA W POWYŻSZYCH CELACH PASA GRUNTU O NIEZBĘDNEJ SZEROKOŚCI NAD PRZEBIEGAJĄCĄ INSTALACJĄ ORAZ CZYNNOŚCI O PODOBNYM CHARAKTERZE			
Wskazania innej nieruchomości - nieruchomość władająca	Lp. 1.	Numer księgi	WA3M / 00146637 / 7	
		Inne informacje	DZIAŁKA EWID. NR 108 I 3/5 Z OBRĘBU 4-18-09	

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

DZIAŁ IV - HIPOTEKA				
Lp. 1.	---			
Numer hipoteki (roszczenia)	4			
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO			
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA			
Suma (słownie), waluta	6300000,00 (SZEŚĆ MILIONÓW TRZYSTA TYSIĘCY) ZŁ			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	WIERZYTELNOŚCI WYNIKAJĄCE Z UMOWY PORĘCZENIA ZAWARTEJ W DNIU 28 GRUDNIA 2017 ROKU, ZMIENIONEJ ANEKSEM NR 1 Z DNIA 12 LUTEGO 2018 ROKU, ZAWARTEJ NA ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI OBLIGATARIUSZY Z TYTUŁU WYEMITOWANYCH PRZEZ SPÓŁKĘ POD FIRMĄ GGH MANAGEMENT 9 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE OBLIGACJI SERII E, W SZCZEGÓLNOŚCI KWOTY WYKUPU OBLIGACJI SERII E WRAZ Z WSZELKIMI ODSETKAMI WYNIKAJĄCYMI Z WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI SERII E, UMOWA PORĘCZENIA Z DNIA 28 GRUDNIA 2017 R. ZMIENIONA ANEKSEM NR 1 Z DNIA 12 LUTEGO 2018 R.	
Pierwszeństwo	Lp. 1.	DLA NINIEJSZEJ HIPOTEKI ZASTRZEŻONO PIERWSZENSTWO RÓWNE Z HIPOTEKĄ WPISANĄ POD NR 3, A PIERWSZENSTWO WYŻSZE W STOSUNKU DO HIPOTEK WPISANYCH POD NR 5 I POD NR 6		
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1.	BSWW TRUST SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, WARSZAWA, 147161309, 0000505020		

Lp. 2.	---		
Numer hipoteki (roszczenia)	6		
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA		
Suma (słownie), waluta	1500000,00 (PIĘTNAŚCIE MILIONÓW) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	WIERZYTELNOŚCI WYNIKAJĄCE Z UMOWY PORĘCZENIA ZAWARTEJ W DNIU 17 STYCZNIA 2018 ROKU, NA ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI OBLIGATARIUSZY Z TYTUŁU WYEMITOWANYCH PRZEZ SPÓŁKĘ POD FIRMĄ GGH MANAGEMENT 7 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE OBLIGACJI SERII B, W SZCZEGÓLNOŚCI KWOTY WYKUPU OBLIGACJI SERII B WRAZ Z WSZELKIMI ODSETKAMI WYNIKAJĄCYMI Z WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI SERII B., UMOWA PORĘCZENIA Z DNIA 17 STYCZNIA 2018R.
Pierwszeństwo	Lp. 1.	HIPOTEKA MA NIŻSZE PIERWSZENSTWO NIŻ HIPOTEKI WPISANE POD NR 3, NR 4 I NR 5	
	Lp. 2.	WIERZCIELOWI - ADMINISTRATOROWI HIPOTEKI- PRZYŚLUGUJE ROSZCZENIE O PRZENIESIENIE JEGO HIPOTEKI, NA OPRÓŻNIONE MIEJSCE HIPOTECZNE PO HIPOTECE WPISANEJ POD NUMEREM 4 DO SUMY 6.300.000,00 ZŁ NA RZECZ BSWW TRUST SP. Z O.O., W GRANICACH WYGASŁEJ HIPOTEKI	
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	W POLU 4.4.1.10 UJAWNIONO ROSZCZENIE WIERZCIELA O PRZENIESIENIE JEGO HIPOTEKI NA OPRÓŻNIONE MIEJSCE HIPOTECZNE	
	Lp. 2.	W PODRUBRYCE 4.4.4 UJAWNIONO DANE NOWEGO ADMINISTRATORA HIPOTEKI	
Wierzyciel hipoteczny / Administrator hipoteki			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS, administrator hipoteki)	Lp. 1.	KRZYSZTOF ROŻKO I WSPÓLNICY KANCELARIA PRAWNA SPÓŁKA KOMANDYTOWA, WARSZAWA, 362543036, 0000576857, ADMINISTRATOR HIPOTEKI	
Lp. 3.	---		
Numer hipoteki (roszczenia)	7		
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA		
Suma (słownie), waluta	8700000,00 (OSIEM MILIONÓW SIEDEMSĘT TYSIĘCY) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	WIERZYTELNOŚCI OBLIGATARIUSZY Z TYTUŁU WYEMITOWANYCH PRZEZ GGH MANAGEMENT 7 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ 10.000 (DZIESIĘCIU TYSIĘCY) OBLIGACJI ZWYKŁYCH IMIENNYCH SERII B, O WARTOŚCI NOMINALNEJ 1.000,00 PLN (TYSIĄC ZŁOTYCH) KAŻDA I ŁĄCZNEJ WARTOŚCI NOMINALNEJ 10.000.000,00 PLN (DZIESIĘĆ MILIONÓW ZŁOTYCH), NIEMAJĄCYCH POSTACI DOKUMENTÓW NA WARUNKACH OKREŚLONYCH W WARUNKACH EMISJI OBLIGACJI SERII B WRAZ Z WSZELKIMI KOSZTAMI PONIESIONYMI PRZEZ OBLIGATARIUSZY, A ZWIĄZANYMI Z DOCHODZENIEM ZASPOKOJENIA WIERZYTELNOŚCI Z OBLIGACJI W TYM RÓWNIEŻ ODSETEK USTAWOWYCH Z TYTUŁU OPÓŹNIENIA W WYKONANIU POWYŻSZYCH ŚWIADCZEŃ, PRZY CZYM: OBLIGACJE SĄ OPROCENTOWANE WEDŁUG STOPY PROCENTOWEJ RÓWNEJ 7,5 % W SKALI ROKU; JEST SIEDEK OKRESÓW ODSETKOWYCH I ROZPOCZYNA SIĘ W DNIU EMISJI (ŁĄCZNIE Z TYM DNIEM) TJ. 18 STYCZNIA 2018 ROKU I KOŃCZY SIĘ 24 GRUDNIA 2018 ROKU, A OSTATNI 1 MAJA 2020 ROKU I KOŃCZY SIĘ 30 LIPCA 2020 ROKU; ODSETKI BĘDĄ PŁATNE W DNIU PŁATNOŚCI ODSETEK, DNIU WYKUPU LUB W DNIU PRZEDTERMINOWEGO WYKUPU. JEŻELI DZIEŃ PŁATNOŚCI ODSETEK LUB DZIEŃ WYKUPU LUB DZIEŃ PRZEDTERMINOWEGO WYKUPU PRZYPADNIE W DNIU NIEBĘDĄCYM DNIEM ROBOCZYM, DATA PŁATNOŚCI ODSETEK, KWOTY WYKUPU LUB KWOTY PRZEDTERMINOWEGO WYKUPU BĘDZIE KOLEJNY DZIEŃ ROBOCZY PRZYPADAJĄCY PO DNIU PŁATNOŚCI ODSETEK, PO DNIU WYKUPU, LUB PO DNIU PRZEDTERMINOWEGO WYKUPU, PRZY CZYM OBLIGATARIUSZOM NIE BĘDZIE PRZYŚLUGIWAĆ PRAWO ŻĄDANIA ODSETEK LUB JAKICHKOLWIEK INNYCH DODATKOWYCH PŁATNOŚCI ZA WYNIKŁE Z TEGO POWODU OPÓŹNIENIE; WYKUP OBLIGACJI NASTĄPI W DNIU 31 LIPCA 2020 ROKU LUB WCZEŚNIEJ NA ZASADACH SZCZEGÓLOWO OPISANYCH W WARUNKACH EMISJI OBLIGACJI SERII B; ŚWIADCZENIA PIENIĘŻNE Z OBLIGACJI SPEŁNIANE BĘDĄ W ZŁOTYCH, PRZELEWEM NA RACHUNEK BANKOWY WSKAZANY PRZEZ DANEGO OBLIGATARIUSZA W SPOSÓB I NA WARUNKACH OKREŚLONYCH W WARUNKACH EMISJI OBLIGACJI SERII B., UCHWAŁA W SPRAWIE EMISJI OBLIGACJI SERII B Z DNIA 17.01.2018R. NR 1/17/1/2018 ZMIENIONA UCHWAŁĄ NR 2/17/1/2018 ORAZ UCHWAŁĄ NR 4/17/1/2018
Pierwszeństwo	Lp. 1.	DLA NINIEJSZEJ HIPOTEKI ZASTRZEŻONO PIERWSZENSTWO RÓWNE Z HIPOTEKĄ WPISANĄ POD NR 4, A PIERWSZENSTWO WYŻSZE W STOSUNKU DO HIPOTEK WPISANYCH POD NR 5 I POD NR 6.	
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	W PODRUBRYCE 4.4.4 UJAWNIONO DANE NOWEGO ADMINISTRATORA HIPOTEKI	
Wierzyciel hipoteczny / Administrator hipoteki			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS, administrator hipoteki)	Lp. 1.	KRZYSZTOF ROŻKO I WSPÓLNICY KANCELARIA PRAWNA SPÓŁKA KOMANDYTOWA, WARSZAWA, 362543036, 0000576857, ADMINISTRATOR HIPOTEKI	
Lp. 4.	---		
Numer hipoteki (roszczenia)	8		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta	155 703,00 (STO PIĘCDZIESIĄT PIĘĆ TYSIĘCY SIEDEMSĘT TRZY) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	WIERZYTELNOŚĆ Z TYTUŁU PODATKU OD TOWARÓW I USŁUG ZA GRUDZIEŃ 2020R., STYCZEŃ, MARZEC - LIPIEC 2021R., W TYM NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA: 147.450,00 (SŁOWNIE: STO CZTERDZIEŚCI SIEDEK TYSIĘCY, CZTERYSTA PIĘCDZIESIĄT ZŁ), ODSETKI ZA ZWŁOKĘ NALICZONE WŁĄCZNIE DO 29.11.2021 ROKU - 8.253,00 ZŁ (SŁOWNIE: OSIEK TYSIĘCY, DWIEŚCIE PIĘCDZIESIĄT TRZY ZŁ).
Wierzyciel hipoteczny			
Skarb Państwa (nazwa, siedziba, REGON, rola instytucji)	Lp. 1.	NACZELNIK PIERWSZEGO URZĘDU SKARBOWEGO WARSZAWA-ŚRÓDMIEŚCIE, WARSZAWA, UL. LINDLEYA 14, 001021100, ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA	

Opinia o wartości ograniczonych praw rzeczowych zapisanych w dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla szacowanej nieruchomości

Zakres ograniczonych praw rzeczowych zapisanych w dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla szacowanej nieruchomości został opisany w umowie ustanowienia służebności oraz zobowiązania do ustanowienia służebności stanowiącej akt notarialny nr 2022/2018 z dn. 09.03.2018 r. wraz z załącznikami nr 2a i 2b.

Zgodnie z zapisem § 3 aktu notarialnego nr 2022/2018 na szacowanej nieruchomości zostały ustanowione na rzecz każdego z użytkowników wieczystego działki nr 3/5 nieograniczoną w czasie służebności gruntową polegającą na utrzymywaniu na szacowanej nieruchomości urządzeń kanalizacji teletechnicznej i ogólnospławnej w zakresie opisanym w dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla szacowanej nieruchomości. Jednorazowe wynagrodzenia za ustanowienie powyższych służebności w wysokości 100 000 zł zostało zapłacone właścicielowi szacowanej nieruchomości dn. 09.03.2018 r. Z uwagi na dokonanie płatności za ustanowienie powyższych służebności gruntowych nie mają one wpływu na wartość szacowanej nieruchomości.

Informacje i analiza w zakresie praw i obciążeń wygasających wraz ze sprzedażą prawa własności nieruchomości w postępowaniu upadłościowym.

Analiza zagadnień związanych z charakterem obciążeń ustanowionych na składnikach masy upadłości, w kontekście sprzedaży dokonanej w ramach postępowania upadłościowego wymaga zastosowania wielowymiarowego podejścia. Po pierwsze, przepisy regulują skutki relacji prywatnoprawnych pomiędzy syndykiem działającym na rachunek upadłego a nabywcą składników masy upadłości. Unormowania te ujęte są w treści ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece oraz na zasadzie odesłania, w treści ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks Postępowania Cywilnego.

Po drugie, inne normy regulują niektóre zagadnienia skutków sprzedaży na płaszczyźnie publicznoprawnej, zwłaszcza w odniesieniu do aspektów fiskalnych. Kluczowa zasada związana ze sprzedażą nieruchomości w postępowaniu upadłościowym stanowi, że nabywca składników masy upadłości nie odpowiada za zobowiązania podatkowe ciężące na upadłym.

Ze sprzedażą nieruchomości w toku postępowania upadłościowego wiąże się szereg istotnych skutków prawnych. Zostaną one systematycznie omówione, w celu identyfikacji znaczenia poszczególnych norm prawnych w odniesieniu do zaistniałego w obrębie niniejszej wyceny stanu faktycznego. Regulacja zawarta w treści ustawy Prawo upadłościowe co do skutków sprzedaży upadłościowej oparta jest na konstrukcji skutków sprzedaży dokonywanej w postępowaniu egzekucyjnym prowadzonym na nieruchomości. Na wstępie wskazać należy, że zgodnie z art. 51 ust. 5 ustawy Prawo upadłościowe, Sąd uwzględniając wniosek o ogłoszenie upadłości, sąd wydaje postanowienie o ogłoszeniu upadłości, w którym min.: *„wzywa osoby, którym przysługują prawa oraz prawa osobiste i roszczenia ciężące na nieruchomości należącej do upadłego, jeżeli nie zostały ujawnione przez wpis w księgę wieczystą, do ich zgłoszenia w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Rejestrze pod rygorem utraty prawa powoływania się na nie w postępowaniu upadłościowym”*.

Przykładem roszczenia osobistego przewidzianego w art. 51 ust. 1 pkt 5 ustawy Prawo upadłościowe jest roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości lub użytkowania wieczystego, które - zgodnie z art. 16 ust. 1 i 2 pkt 2 ustawy z dnia 06.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz.U. z 2001 r., Nr 124, poz. 1361 ze zm.). Roszczenia takie mogą też wynikać z umowy deweloperskiej uregulowanej przepisami ustawy z 16.9.2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1468) lub z umowy przedwstępnej. Ujawnieniu może również podlegać ponadto: prawo najmu lub dzierżawy,

prawo odkupu lub pierwokupu, prawo dożywocia, roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości lub użytkowania wieczystego albo o ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego (dotyczy to także roszczeń przyszłych), roszczenie wynikające z określenia zarządu lub sposobu korzystania z nieruchomości przez współwłaścicieli lub wieczystych użytkowników, roszczenie współwłaścicieli wyłączające uprawnienie do zniesienia współwłasności, prawo z umowy timeshare, o którym mowa w ustawie z 16.9.2011 r. o timeshare (Dz.U. Nr 230, poz. 1370).

Właściwa ocena prawna wymaga więc przeprowadzania analizy, czy z umowy zawartej przez strony wynika roszczenie, o którym stanowi art. 51 ust. 1 pkt 5 ustawy Prawo upadłościowe, zwłaszcza w kontekście możliwej bezskuteczności czynności prawnej opisanej w treści art. 127 oraz 128 ustawy Prawo upadłościowe. Stanowcza ocena tej kwestii zawsze winna być poprzedzona poczynieniem dodatkowych ustaleń dotyczących treści umowy zawartej przez strony. Niedokonanie zgłoszenia w wymaganym terminie skutkuje utratą prawa powoływania się na niezgłoszone prawa i roszczenia osobiste w postępowaniu upadłościowym. Ratio legis przyjęcia w ustawie przedmiotowej konstrukcji prawnej, jest brak absolutnej pewności co do każdorazowego składu majątku dłużnika.

Analiza ograniczonych praw rzeczowych ustanowionych na nieruchomościach, w kontekście skutków opisanych w art. 51 ust. 1 pkt. 5 ustawy Prawo upadłościowe:

Na podstawie informacji, jakich udzielono autorowi oraz na podstawie analizy ksiąg wieczystych, dotyczących udziału w prawie własności nieruchomości wchodzącej w skład masy upadłości, możliwie jest stwierdzenie, że nieruchomość należąca do upadłego, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW nr WA3M/00502886/1, **nie jest obciążona prawami oraz prawami osobistymi i roszczeniami osób trzecich, które nie zostały ujawnione przez wpis w księdze wieczystej.**

W toku postępowania upadłościowego nie wypłynęły w wymaganym terminie żadne zgłoszenia praw oraz praw osobisty i roszczeń mogących ciążyć na nieruchomości należącej do upadłego, w trybie art. 51 ust. 1 pkt. 5 ustawy Prawo upadłościowe. Należy zatem uznać, że doszło do materializacji skutku prawnego wyrażonego w treści wyżej przywołanego przepisu, w postaci utraty prawa powoływania się na nie przez osoby uprawnione, w postępowaniu upadłościowym.

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

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

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

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

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

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

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

6. Do sprzedaży ułamkowej części nieruchomości odpowiednie zastosowanie mają przepisy art. 1004, art. 1005, art. 1007, art. 1009, art. 1012 i art. 1013 Kodeksu postępowania cywilnego.

Zgodnie z treścią powołanych wyżej przepisów Kodeksu postępowania cywilnego:

Art. 1004 Do egzekucji z ułamkowej części nieruchomości, jak również do egzekucji z użytkowania wieczystego, stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości z zachowaniem przepisów poniższych.

Art. 1005 O zajęciu ułamkowej części nieruchomości komornik zawiadamia także pozostałych współwłaścicieli, a o zajęciu użytkowania wieczystego także właściciela nieruchomości oraz właściwy organ administracji rządowej lub właściwą gminę.

Art. 1007 Gdy przedmiotem zarządu jest ułamkowa część nieruchomości, zarządca działa tylko w granicach uprawnień dłużnika jako współwłaściciela.

Art. 1009 W razie skierowania egzekucji do ułamkowej części nieruchomości opisowi i oszacowaniu podlega cała nieruchomość. Sumą oszacowania takiej części jest odpowiednia część sumy oszacowania całej nieruchomości.

Art. 1012 Jeżeli przedmiotem sprzedaży jest ułamkowa część nieruchomości, pozostają w mocy bez potrącenia ich wartości z ceny nabycia obciążenia tej części ułamkowej nieruchomości ujawnione przez wpis w księgę wieczystej lub złożenie dokumentu do zbioru oraz nieujawnione w ten sposób, lecz zgłoszone najpóźniej na trzy dni przed terminem licytacji, jeżeli zostały ustanowione przed powstaniem współwłasności.

Art. 1013 Postanowienie o przysądzeniu własności ułamkowej części nieruchomości nie narusza obciążających ją hipotek wpisanych przed powstaniem współwłasności.

GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE - KW NR WA3M/00502886/1

W treści księgi wieczystej, prowadzonej dla nieruchomości KW nr WA3M/00502886/1, stwierdzono obecność wpisów w dziale III, związanych z ustanowieniem ograniczonych praw rzeczowych, służebności. Na podstawie informacji, jakich udzielano autorowi oraz na podstawie analizy ksiąg wieczystych dotyczących nieruchomości, jest możliwie stwierdzenie, że **po sprzedaży nieruchomości pozostaną w mocy obciążenia podlegające ujawnieniu w treści działu III księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, w tym:**

1. ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością - nieograniczona w czasie, odpłatna, służebność gruntowa, na rzecz każdorazowego użytkownika wieczystego nieruchomości objętej księgą wieczystą KW nr WA3M/00146637/7, zgodnie z załącznikiem nr 2a do dokumentu, będącego podstawą wpisu określającym graficznie jej

przebieg, polegająca na: utrzymaniu na nieruchomości obciążonej urządzeń kanalizacji teletechnicznej oraz na prawie przesyłu, przejazdu, postoju, przechodu, tylko i wyłącznie w niezbędnym zakresie w celu przeprowadzenia czynności, o których mowa w niniejszym ustępie, za uprzednim powiadomieniem każdorazowego użytkownika wieczystego nieruchomości obciążonej, prawie wejścia na teren nieruchomości obciążonej w celu przeprowadzania kontroli stanu tejże kanalizacji, dokonania czynności konserwacji, naprawy, remontu, odnowienia, wymiany, przebudowy w granicach istniejącej instalacji z możliwością zajęcia w powyższych celach pasa gruntu o niezbędnej szerokości nad przebiegającą instalacją oraz czynności o podobnym charakterze;

2. ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością - nieograniczona w czasie, odpłatna, służebność gruntowa, na rzecz każdorazowego użytkownika wieczystego nieruchomości objętej księgą wieczystą kw nr WA3M/00146637/7, zgodnie z załącznikiem nr 2b do dokumentu, będącego podstawą wpisu określającym graficznie jej przebieg, polegająca na: utrzymaniu na nieruchomości obciążonej przyłączy, urządzeń i instalacji kanalizacji ogólnospławnej oraz na prawie przesyłu, przejazdu, postoju i przechodu, tylko i wyłącznie w niezbędnym zakresie w celu przeprowadzenia czynności, o których mowa w niniejszym ustępie, za uprzednim powiadomieniem każdorazowego użytkownika wieczystego nieruchomości obciążonej, wejściu na teren nieruchomości obciążonej w celu przeprowadzania kontroli stanu tejże kanalizacji, czynności konserwacji, naprawy, remontu, odnowienia, wymiany, przebudowy w granicach istniejącej instalacji z możliwością zajęcia w powyższych celach pasa gruntu o niezbędnej szerokości nad przebiegającą instalacją oraz czynności o podobnym charakterze.

W treści działu IV księgi wieczystej, prowadzonej dla nieruchomości KW nr WA3M/00502886/1, stwierdzono obecność wpisów związanych z ustanowieniem hipotek. Wykaz obciążeń ujawnionych w dziale IV księgi wieczystej, które **wygasają wraz ze sprzedażą dokonaną w postępowaniu upadłościowym**, przedstawiono w poniższym spisie:

1. hipoteka umowna na kwotę 6.300.000,00 zł (sześć milionów trzysta tysięcy złotych 00/100) tytułem wierzytelności, wynikających z umowy poręczenia zawartej w dniu 28 grudnia 2017 roku, zmienionej aneksem nr 1 z dnia 12 lutego 2018 roku, zawartej na zabezpieczenie wierzytelności obligatariuszy z tytułu wyemitowanych przez spółkę pod firmą GGH Management 9 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, obligacji serii E, w szczególności kwoty wykupu obligacji serii E wraz z wszelkimi odsetkami, wynikającymi z warunków emisji obligacji serii E, umowa poręczenia z dnia 28 grudnia 2017 r. zmieniona aneksem nr 1 z dnia 12 lutego 2018 r.; dla niniejszej hipoteki zastrzeżono pierwszeństwo równe z hipoteką wpisaną pod nr 3, a pierwszeństwo wyższe w stosunku do hipotek wpisanych pod nr 5 i pod nr 6; na rzecz wierzyciela BSWW TRUST sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie;
2. hipoteka umowna na kwotę 15.000.000,00 zł (piętnaście milionów złotych 00/100) tytułem wierzytelności, wynikających z umowy poręczenia zawartej w dniu 17 stycznia 2018 roku, na zabezpieczenie wierzytelności obligatariuszy z tytułu wyemitowanych przez spółkę pod firmą GGH Management 7 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie obligacji serii B, w szczególności kwoty wykupu obligacji serii B wraz z wszelkimi odsetkami wynikającymi z warunków emisji obligacji serii B, umowa poręczenia z dnia 17 stycznia 2018 r. na rzecz wierzyciela Krzysztof Rożko i Wspólnicy Kancelaria Prawna S.K. z siedzibą w Warszawie;
3. hipoteka umowna na kwotę 8.700.000,00 zł (osiem milionów siedemset tysięcy złotych 00/100) tytułem wierzytelności obligatariuszy z tytułu wyemitowanych przez GGH Management 7 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 10.000 (dziesięć tysięcy) obligacji zwykłych imiennych serii B, o wartości nominalnej 1.000,00 PLN (tysiąc złotych) każda i łącznej wartości nominalnej 10.000.000,00 PLN (dziesięć milionów złotych),

- niemających postaci dokumentów na warunkach określonych w warunkach emisji obligacji serii B wraz z wszelkimi kosztami poniesionymi przez obligatariuszy, a związanymi z dochodzeniem zaspokojenia wierzytelności z obligacji w tym również odsetek ustawowych z tytułu opóźnienia w wykonaniu powyższych świadczeń, przy czym: obligacje są oprocentowane według stopy procentowej równej 7,5 % w skali roku; jest siedem okresów odsetkowych i rozpoczyna się w dniu emisji (łącznie z tym dniem) tj. 18 stycznia 2018 roku i kończy się 24 grudnia 2018 roku, a ostatni 1 maja 2020 roku i kończy się 30 lipca 2020 roku; odsetki będą płatne w dniu płatności odsetek, dniu wykupu lub w dniu przedterminowego wykupu. Jeżeli dzień płatności odsetek lub dzień wykupu lub dzień przedterminowego wykupu przypadnie w dniu niebędącym dniem roboczym, datą płatności odsetek, kwoty wykupu lub kwoty przedterminowego wykupu, będzie kolejny dzień roboczy przypadający po dniu płatności odsetek, po dniu wykupu, lub po dniu przedterminowego wykupu, przy czym obligatariuszom nie będzie przysługiwać prawo żądania odsetek lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności za wynikłe z tego powodu opóźnienie; wykup obligacji nastąpi w dniu 31 lipca 2020 roku lub wcześniej na zasadach szczegółowo opisanych w warunkach emisji obligacji serii B; świadczenia pieniężne z obligacji spełniane będą w złotych, przelewem na rachunek bankowy wskazany przez danego obligatariusza w sposób i na warunkach określonych w warunkach emisji obligacji serii B, uchwała w sprawie emisji obligacji serii B z dnia 17.01.2018 r. nr 1/17/1/2018 zmieniona uchwałą nr 2/17/1/2018 oraz uchwałą nr 4/17/1/2018 na rzecz wierzyciela Krzysztof Rożko i Wspólnicy Kancelaria Prawna S.K. z siedzibą w Warszawie;
4. hipoteka przymusowa na kwotę 155.703,00 zł (sto pięćdziesiąt pięć tysięcy siedemset trzy złote 00/100) tytułem wierzytelności z tytułu podatku od towarów i usług za grudzień 2020 r., styczeń, marzec - lipiec 2021 r., w tym należność główna: 147.450,00 (słownie: sto czterdzieści siedem tysięcy czterysta pięćdziesiąt zł), odsetki za zwłokę naliczone łącznie do 29.11.2021 roku - 8.253,00 zł (słownie: osiem tysięcy dwieście pięćdziesiąt trzy zł) na rzecz wierzyciela Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego Warszawa-Śródmieście w Warszawie.

Hipoteka obciąża nieruchomości w takim kształcie prawnym, jaki miała w chwili powstania zabezpieczenia hipotecznego. Późniejsze zmiany dotyczące nieruchomości, np. polegające na jej podziale, pozostają bez wpływu na sytuację prawną wierzyciela hipotecznego

Skutek w postaci wygaśnięcia ex lege hipoteki, w następstwie sprzedaży nieruchomości dokonanej w postępowaniu upadłościowym nie jest uzależniony od skuteczności wykonania przez uprawnionego wierzyciela hipotecznego prawa do zaspokojenia wartości wygasłej hipoteki z ceny uzyskanej ze sprzedaży obciążonej nieruchomości. Kwestia dalszego sposobu zaspokojenia wierzycieli

w postępowaniu upadłościowym z ceny sprzedaży nieruchomości, jest irrelevantna dla rozstrzygnięcia o wniosku o wykreślenie ograniczonych praw rzeczowych z księgi wieczystej.

Analiza stosunków umownych związanych z nieruchomością

Sprzedaż nieruchomości w postępowaniu upadłościowym dokonana przez syndyka niesie ze sobą skutki prawne w odniesieniu do umów najmu lub dzierżawy nieruchomości będącej przedmiotem sprzedaży. Zgodnie z art. 108 ustawy Prawo upadłościowe, w zw. z art. 1002 kpc sprzedaż nieruchomości w postępowaniu upadłościowym wywołuje takie same skutki z perspektywy zobowiązań umownych, jak sprzedaż w postępowaniu egzekucyjnym. W konsekwencji powyższego, nabywca wstępuje w prawa i obowiązki upadłego wynikające z umów najmu i dzierżawy nieruchomości, w oparciu o treść przepisu 1002 zd. 1 kpc. W myśl powyższych regulacji, w przypadku zbycia rzeczy najętej lub wydzierżawionej, nabywca wstępuje do tego stosunku prawnego w miejsce zbywcy. Nabywca zachowuje przy tym prawo do wypowiedzenia stosunku

prawnego z zachowaniem ustawowych terminów wypowiedzenia zawartych w art. 673 kc, w odniesieniu do umowy najmu oraz 704 kc w odniesieniu do umowy dzierżawy. Uprawnienie do wypowiedzenia umowy najmu lub dzierżawy nie przysługuje, że umowa zawarta była na czas określony, z zachowaniem formy pisemnej z datą pewną, a rzecz została wydana najemcy albo dzierżawcy. Zgodnie z art. 692 kc przepisów o wypowiedzeniu umowy najmu przez nabywcę rzeczy najętej nie stosuje się ponadto do najmu lokalu mieszkalnego, chyba że najemca nie objął jeszcze lokalu.

Na podstawie informacji, jakich udzielono autorowi oraz na podstawie analizy ksiąg wieczystych dotyczącej nieruchomości, wchodzącej w skład masy upadłości, możliwe jest stwierdzenie, że nieruchomość, należąca do upadłego o numerze KW nr WA3M/00502886/1, nie jest przedmiotem najmu albo dzierżawy. Nabywca nieruchomości nabędzie nieruchomość w stanie wolnym od jakichkolwiek obciążeń wynikających ze stosunków umownych.

6. PRZEZNACZENIE WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI

Nieruchomość znajduje się na terenie, w którym nie został uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy (Uchwała nr LIII/1611/2021 z 26 sierpnia 2021r. Rady m.st. Warszawy) teren, na którym znajduje się szacowana nieruchomość, oznaczony jest symbolem: U.20 – tereny usługowe o wysokości zabudowy 20 m.

Poniżej fragment wypisu ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, dotyczący przeznaczenia gruntu dla szacowanej nieruchomości.

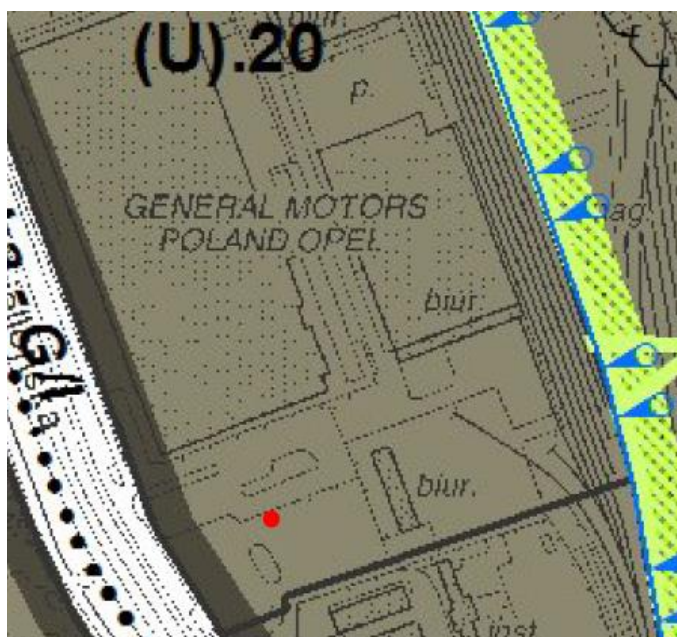
U – usług,

na których:

- ustala się priorytet dla lokalizowania usług z zakresu: obsługi imprez międzynarodowych (obiekty kongresowe i targowo-wystawiennicze), administracji, organizacji społecznych, dyspozycji i współpracy gospodarczej, obrotu finansowego, ubezpieczeń, kultury, nauki, wdrażania wyspecjalizowanych nowoczesnych technologii (parki technologiczne, instytuty badawcze, inkubatory przedsiębiorczości, itp.), szkolnictwa, handlu, oświaty, gastronomii, hotelarstwa, turystyki, sportu (w tym dużych obiektów sportowych dla organizacji imprez międzynarodowych), transportu, łączności, itp. - o charakterze międzynarodowym, krajowym i ogólnomiejskim,
- dopuszcza się lokalizowanie:
 - funkcji mieszkaniowej – z zaleceniem by udział tej funkcji kształtował się do 40% powierzchni zabudowy na terenie,
 - niezbędnych inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej,
 - małych i średnich obiektów produkcyjnych stosujących nowoczesne technologie,
 - funkcji uzupełniających związanych z funkcją podstawową.

Profil usług może zostać uściślony w m.p.z.p.

Wzrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego



Ponadto dla szacowanej nieruchomości dnia 03.04.2019 r., została wydana decyzja o warunkach zabudowy nr 49/PRN/19, która ustala warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku (A) domu studenckiego z usługami i garażem podziemnym oraz budynku (B) hotelu z usługami i garażem podziemnym wraz z zagospodarowaniem terenu, infrastrukturą techniczną i drogową. Powyższa decyzja o warunkach zabudowy stanowi Załącznik nr 2 do niniejszego operatu.

7. SPOSÓB WYCENY

7.1. Rodzaj określonej wartości

W niniejszym operacie oszacowano wartość rynkową nieruchomości. Zgodnie z art. 151 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

7.2. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania

Wycenę nieruchomości przeprowadzono w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami. Przy wyborze podejścia i metody kierowano się zasadami określonymi w art. 154 ustawy o

gospodarce nieruchomościami oraz § 4 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego.

Przy zastosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom tych cen.

Stosowanie do art. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami „nieruchomość podobna” to taka, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość.

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

8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Dane o transakcjach do analizy rynku pozyskano z rejestru cen i wartości nieruchomości, prowadzonego przez Biuro Geodezji i Katastru Urzędu m. st. Warszawy, które zostały zawarte w okresie 01.01.2021 r. Badaniem zostały objętych w pierwszej kolejności transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi w dzielnicy Praga-Północ. Z powodu braku nieruchomości niezabudowanych z dominującym przeznaczeniem pod zabudowę usługową w dzielnicy Praga-Północ, obszar analizy rynku został poszerzony o transakcje nieruchomościami o powierzchni gruntu powyżej 1 000 m² z dzielnic sąsiadujących: Praga-Południe, Targówek oraz Białoleka. Badaniem zostały objętych 532 transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi, w tym 456 z dzielnicy Białoleka. Transakcje spełniające powyższe kryteria zostały następnie zbadane pod względem podobieństwa do nieruchomości szacowanej w zakresie przeznaczenia. W następnej kolejności zostały szczegółowo przeanalizowane transakcje o przeznaczeniu pod dominującą zabudowę usługową. Badaniem zostały objęte cechy nieruchomości – zapisy o przeznaczeniu nieruchomości, lokalizacja, kształt i wielkość działek w serwisach mapowych oraz inne informacje o nieruchomościach zapisane w aktach notarialnych, w tym powiązania pomiędzy stronami i warunki płatności.

Wyniki powyżej opisanej analizy zawiera poniższa tabela.

lp.	data zawarcia transakcji	dzielnica	nr obrębu	nr działek	pole powierzchni gruntu (m2)	cena transakcji netto (zł)	cena 1 m2 (zł)	opis przeznaczenia i zagospodarowania nieruchomości, uwagi dotyczące nieruchomości i warunków transakcji
1	15.03.2022	Praga Południe	3-07-18	55/2, 51/1	1524	7 000 000	4 593	Przeznaczenie nieruchomości: mpzp - tereny zabudowy usługowej. Maksymalna wysokość zabudowy - 30 m. Przedmiot transakcji: prawo własności.
2	07.01.2022	Praga Południe	3-05-19	19, 7/19	2463	6 000 000	2 436	Przeznaczenie nieruchomości: mpzp - tereny zabudowy usługowej handlu i biur. Maksymalna wysokość zabudowy - 20 m. Przedmiot transakcji: prawo własności.
3	15.10.2021	Praga Południe	3-02-02	6/6	8793	21 780 000	2 477	Przeznaczenie nieruchomości: studium - tereny zabudowy usługowej. Maksymalna wysokość zabudowy - 20 m. Przedmiot transakcji: prawo użytkowania wieczystego. Wykonanie prawa pierwokupu - nieruchomość została zakupiona przez miasto i zostanie przeznaczona pod budowę szkoły.
4	16.11.2021	Praga Południe	3-02-03	24/4, 24/5, 24/6	9136	18 500 000	2 025	Przeznaczenie nieruchomości: studium - tereny zabudowy usługowej. Maksymalna wysokość zabudowy - 20 m. Przedmiot transakcji: prawo użytkowania wieczystego.
5	15.11.2021	Targówek	4-10-04	12/1, 10/1, 11/3	1754	2 000 000	1 140	Przeznaczenie nieruchomości: mpzp - tereny zabudowy usługowej. Maksymalna wysokość zabudowy - 12 m. Przedmiot transakcji: prawo użytkowania wieczystego. Dn. 07.04.2021 r. zostało pozwolenie na budowę budynku biurowo-usługowego wraz z podziemnym parkingiem.
6	23.09.2021	Targówek	4-09-05	14, 15/4, 15/5, 15/6, 15/7, 18, 20, 24/3, 29	8848	10 950 000	1 238	Przeznaczenie nieruchomości: mpzp - zielen publiczna z dopuszczeniem obiektu usługowego, droga lokalna. Maksymalna wysokość zabudowy - 20 m. Przedmiot transakcji: prawo własności. Dnia 30-11-2020 została wydana ostateczna i prawomocna decyzja pozwolenie na budowę budynku handlowo-usługowego. Zgodnie z umową sprzedaży nieruchomości płatność część ceny w wysokości 1 000 000 zł zostanie wstrzymana do czasu uzyskania przez Sprzedającego: decyzji i zgłoszenia robót w celu realizacji zjazdu z ul. Bystrej, rozbudowy i przebudowy części pasa drogowego ul. Radzymańskiej i Bystrej oraz pozwolenia na budowę drogi serwisowej (§ 1 ust. 5 pkt 1-2 umowy), w terminie do dnia 15.11.2022 r.
7	08.09.2022	Białoleka	4-06-29	79/1, 81/1	8652	2 163 000	250	Przeznaczenie nieruchomości: studium - tereny zabudowy usługowej. Maksymalna wysokość zabudowy - 12 m. Przedmiot transakcji: prawo własności.
8	23.06.2022	Białoleka	4-03-09	25/9, 25/10, 25/11, 25/12, 25/13, 32/2, 41/9, 41/10, 41/11, 39/8	5235	10 966 189	2 095	Przeznaczenie nieruchomości: mpzp - tereny zabudowy usługowej z zakresu administracji, kultury i rozrywki, turystyki oraz zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, teren dróg. Maksymalna wysokość zabudowy - 30 m. Przedmiot transakcji: prawo własności.
9	03.03.2022	Białoleka	4-04-20	36/3	1685	3 800 000	2 255	Przeznaczenie nieruchomości: mpzp - tereny zabudowy tereny zabudowy usługowej II i III stopnia obsługi wraz z towarzyszącą zabudową wielorodzinną i jednorodzinną. Maksymalna wysokość zabudowy - 15 m. Przedmiot transakcji: prawo własności.

lp.	data zawarcia transakcji	dzielnica	nr obrębu	nr działek	pole powierzchni gruntu (m2)	cena transakcji netto (zł)	cena 1 m2 (zł)	opis przeznaczenia i zagospodarowania nieruchomości, uwagi dotyczące nieruchomości i warunków transakcji
10	04.01.2022	Białoleka	4-16-38	1/177	4811	3 210 000	667	Przeznaczenie nieruchomości: studium - tereny zabudowy usługowej. Maksymalna wysokość zabudowy - 12 m. Przedmiot transakcji: prawo własności.
11	19.01.2022	Białoleka	4-16-38	1/175	15925	29 069 650	1 825	Decyzja nr 92/B/2020 z dnia 05-03-2020r. o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku usługowo-handlowego. Przedmiot transakcji: prawo własności.
12	21.10.2021	Białoleka	4-05-24	40	2963	2 520 000	850	Przeznaczenie nieruchomości: mpzp - usługi ponadlokalne, usługi rzemiosła, nieuciążliwe zakłady drobnej wytwórczości, składy hurtowe, magazyny, urządzenia infrastruktury technicznej. Maksymalna wysokość zabudowy - 12 m. Przedmiot transakcji: prawo własności. Strony transakcji (Eko Cykl Organizacja Odzysku Opakowań SA oraz Bohema House Sp. z o.o.) są podmiotami powiązanym członkowie zarządu i rady nadzorczej Eko Cykl SA są udziałowcami Bohema House Sp. z o.o.
13	08.09.2021	Białoleka	4-03-09	21/29	3347	4 061 406	1 213	Przeznaczenie nieruchomości: mpzp - tereny zabudowy usługowej z zakresu administracji, wystawiennictwa, kultury i rozrywki, kultu religijnego, sportu i rekreacji, turystyki. Maksymalna wysokość zabudowy - 25 m. Przedmiot transakcji: prawo własności. Umowa przedwstępna - 15.10.2019 r.
14	30.06.2021	Białoleka	4-16-46	7/46, 7/47	2013	805 200	400	Przeznaczenie nieruchomości: mpzp - usługi III i II stopnia obsługi, handel, turystyka (hotele i motele), usługi bytowe, administracja, magazyny, składy, hurtownie, przedsiębiorstwa gospodarki komunalnej, warsztaty drobnej wytwórczości. Maksymalna wysokość zabudowy - 15 m. Przedmiot transakcji: prawo własności.
15	29.04.2021	Białoleka	4-07-18	15	4113	1 645 200	400	Przeznaczenie nieruchomości: mpzp - usługi ponadlokalne, usługi rzemiosła, nieuciążliwe zakłady drobnej wytwórczości, składy hurtowe, magazyny, urządzenia infrastruktury technicznej. Maksymalna wysokość zabudowy - 12 m. Przedmiot transakcji: prawo własności.
16	10.02.2021	Białoleka	4-16-46	12/4	1557	702 000	451	Przeznaczenie nieruchomości: mpzp - usługi III i II stopnia obsługi, handel, turystyka (hotele i motele), usługi bytowe, administracja, magazyny, składy, hurtownie, przedsiębiorstwa gospodarki komunalnej, warsztaty drobnej wytwórczości. Maksymalna wysokość zabudowy - 15 m. Przedmiot transakcji: prawo własności.
17	15.01.2021	Białoleka	4-07-18	30/9	2410	891 700	370	Przeznaczenie nieruchomości: mpzp - usługi ponadlokalne, usługi rzemiosła, nieuciążliwe zakłady drobnej wytwórczości, składy hurtowe, magazyny, urządzenia infrastruktury technicznej. Maksymalna wysokość zabudowy - 12 m. Przedmiot transakcji: prawo własności.

Dla dalszego procesu oszacowania wartości nieruchomości zostały odrzucone transakcje nr 6, 12 i 13 z powyższej tabeli, ponieważ: płatność części ceny w transakcji nr 6 miała charakter warunkowy, stronami transakcji nr 12 były podmioty powiązane, natomiast dla transakcji nr 13 okres pomiędzy umową przedwstępną (15.10.2019 r.) i przyrzeczoną (08.09.2021 r.) jest zbyt długi. Ponadto zostały odrzucone transakcje nr 1 i 7 z uwagi na skrajne wartości ceny jednostkowe za 1 m² gruntu (4 593 i 250 zł/m²).

W latach 2021-2022 ceny nieruchomości podobnych do szacowanej były stabilne. Dynamikę cen ustalono na podstawie analizy cen transakcyjnych, raportów branżowych firm doradczych oraz analiz rynku nieruchomości prowadzonych w ramach własnej praktyki autora niniejszego opracowania.

Analiza zgromadzonych cen transakcyjną metodą regresji liniowej, uwzględniających preferencje potencjalnych nabywców tego typu nieruchomości, informacji pochodzących z biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz doświadczenie autora niniejszego opracowania pozwoliła na określenie następujących cech, ich wag oraz skal ocen wpływających na wartość szacowanej nieruchomości:

Lp.	Cecha rynkowa	Waga cechy	Ocena	Opis cechy
1	lokalizacja ogólna	30%	lepsz	dzielnice: Praga-Południe i Praga-Północ
			gorsza	dzielnice: Białoleka i Targówek
2	lokalizacja szczególna	30%	lepsz	położenie w pobliżu ważnych szlaków komunikacyjnych
			pośrednia	położenie w pobliżu mniej istotnych szlaków komunikacyjnych
			gorsza	położenie peryferyjne
3	maksymalna dopuszczalna wysokość zabudowy	15%	lepsz	powyżej 15 m ²
			gorsza	równa lub poniżej 15 m ²
3	kształt nieruchomości	10%	lepsz	regularny – zbliżony do regularnego prostokąta
			gorsza	nieregularny – trójkąt, wydłużony prostokąt, działki nie tworzą jednolitego obszaru
4	wielkość powierzchni gruntu	15%	lepsz	powyżej 4 000 m ²
			gorsza	poniżej 4 000 m ²

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Założenia do wyceny

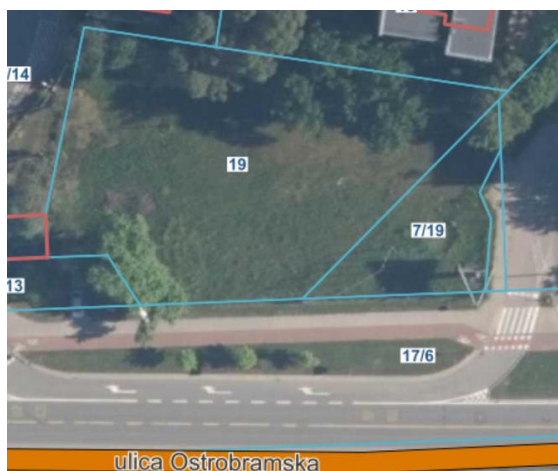
Przyjęto następujące założenia do określenia wartości rynkowej nieruchomości:

- z uwagi na liczbę transakcji wycenę nieruchomości przeprowadzono w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami (wartość rynkowa),
- wycenę
- jako jednostkę porównawczą przyjęto 1 m² powierzchni gruntu,
- dla oszacowania wartości nieruchomości wybrano transakcje o nr 2, 3, 4, tabeli zamieszczonej w pkt 8 niniejszego operatu z uwagi na ich największe podobieństwo do szacowanej nieruchomości.

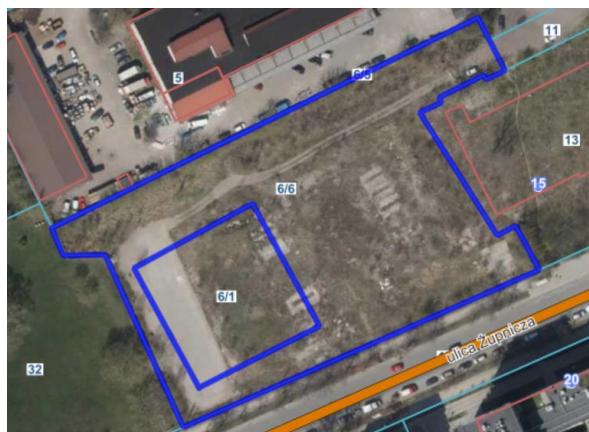
Oszacowanie wartości nieruchomości

Charakterystyka nieruchomości przyjętych do porównań

Nieruchomość A – położenie nieruchomości: dzielnica Praga-Południe, obręb nr 3-05-19, nr działek: 19, 7/19, wielkość działek: 2 463 m², cena transakcyjna netto: 6 000 000 zł, cena za 1 m² powierzchni gruntu: 2 436 zł. Poniżej wyrisy działek.



Nieruchomość B – położenie nieruchomości: dzielnica Praga-Południe, obręb nr 3-02-02, nr działki: 6/6, wielkość działki: 8 793 m², cena transakcyjna netto: 21 780 000 zł, cena za 1 m² powierzchni gruntu: 2 477 zł. Poniżej wyrisy działki.



Nieruchomość C – położenie nieruchomości: dzielnica Praga-Południe, obręb nr 3-02-03, nr działek: 24/4, 24/5, 24/6, wielkość działek: 9 136 m², cena transakcyjna netto: 18 500 000 zł, cena za 1 m² powierzchni gruntu: 2 025 zł. Poniżej wyrzys działek.



Charakterystyka szacowanej nieruchomości i nieruchomości przyjętych do porównań w aspekcie cech rynkowych zamieszczono w poniższej tabeli.

Lp	Cecha rynkowa	Waga cechy (%)	Cechy nieruchomości szacowanej	Cechy nieruchomości A	Cechy nieruchomości B	Cechy nieruchomości C
1	lokalizacja ogólna	30	lepsza	lepsza	lepsza	lepsza
2	lokalizacja szczególna	30	lepsza	lepsza	gorsza	gorsza
3	maksymalna dopuszczalna wysokość zabudowy	15	lepsza	lepsza	lepsza	lepsza
4	kształt działki	10	lepsza	lepsza	gorsza	lepsza
5	wielkość powierzchni gruntu	15	lepsza	gorsza	lepsza	lepsza
	Razem	100				

W zbiorze transakcji przyjętych do oszacowania określono:

- cenę maksymalną: $C_{\max} = 2\,477 \text{ zł/m}^2$,
- cenę minimalną: $C_{\min} = 370 \text{ zł/m}^2$,
- $\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 2\,436 \text{ zł/m}^2 - 370 \text{ zł/m}^2 = 2\,107 \text{ zł/m}^2$

Wartość rynkową szacowanej nieruchomości obliczono na podstawie średniej arytmetycznej skorygowanych wartości nieruchomości przyjętych do porównań poniżej.

Lp.	Cecha rynkowa	Waga cechy	Zakres kwotowy [zł/m ²]	Korekty dla nieruchomości A	Korekty dla nieruchomości B	Korekty dla nieruchomości C
1	lokalizacja ogólna	30%	632	0	0	0
2	lokalizacja szczególna	30%	632	0	632	632
3	maksymalna dopuszczalna wysokość zabudowy	15%	316	0	0	0
4	kształt nieruchomości	10%	211	0	211	0
5	wielkość powierzchni gruntu	15%	316	316	0	0
Razem		100%	2 107	316	843	632
Cena nieruchomości w zł/m ²				2 436	2 477	2 025
Cena w zł/m ² po uwzględnieniu korekty				2 752	3 320	2 657
Wartość średniej arytmetycznej 1 m ² w zł						2 910
Wielkość powierzchni szacowanej nieruchomości w m ²						11 533
Wartość szacowanej nieruchomości w zł						33 556 546

10. WYNIK WYCENY WRAZ Z UZASADNIENIEM

Oszacowana wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej niezabudowanej, stanowiącą działkę 3/4 wynosi:

33 557 000 zł

Powyższe wartości nieruchomości zostały oszacowane na podstawie porównań do transakcji nieruchomościami podobnymi do przedmiotu wyceny. W związku z powyższym oszacowane wartość stanowi najbardziej prawdopodobną ceną, jaką można uzyskać za wyceniane nieruchomości z przypadku ich sprzedaży.

11. WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY

Wartość dla wymuszonej sprzedaży to kwota pieniężna, którą można otrzymać z tytułu sprzedaży nieruchomości w sytuacji, gdzie sprzedający znajduje się pod presją konieczności jej sprzedaży, co powoduje, że czas ekspozycji nieruchomości na rynku jest zwykle zbyt krótki, aby uzyskać cenę rynkową. Zgodnie z postanowieniami Ustawy Prawo upadłościowe sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej (art. 313 ust. 1 Ustawy). Z uwagi na zmniejszoną efektywność sprzedaży wymuszonej nieruchomości Kodeks postępowania cywilnego przewiduje w trybie licytacji w postępowaniu egzekucyjnym obniżenie ceny wywoławczej o 25 % w stosunku do wartości rynkowej nieruchomości (art. 965 kpc).

Wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej niezabudowanej:
33 557 000 zł

Wartości nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży:

$$W_{ws} = 33\,557\,000 \text{ zł} * 0,75 = \mathbf{25\,167\,750 \text{ zł}}$$

12. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

1. Operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z przepisami prawa,
2. Operat szacunkowy nie może być publikowany w całości lub część w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści publikacji,
3. Operat szacunkowy nie może być wykorzystany do żadnego innego celu niż określony w operacie,
4. Założono, że autorowi udostępniono wszelkie dostępne dokumenty mogące mieć wpływ na ustalenie wartości nieruchomości,
5. Autor nie ponosi odpowiedzialności za wady prawne nieruchomości, których nie mógł stwierdzić na podstawie informacji uzyskanych od Zamawiającego lub w trakcie badania stanu prawnego na podstawie dostępnych dokumentów,
6. Ustalone w operacie wartości są wartościami netto i nie uwzględniają podatków i opłat ponoszonych przez nabywcę nieruchomości, w tym podatku VAT,
7. Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 Ustawy o gospodarce nieruchomościami. Operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie okresu, o którym mowa powyżej, po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego.



Adam
Rzemieniuk

13. ZAŁĄCZNIKI

Załącznik nr 1. Wypis z rejestru gruntów

Załącznik nr 2. Decyzja o warunkach zabudowy

Załącznik nr 3. Polisa OC przedsiębiorcy

Województwo: **mazowieckie**
 Powiat: **m.st. Warszawa**
 Jednostka ewidencyjna: **146508_8, Dzielnicza Praga-Północ**
 Obr b ewidencyjny: **1809, 4-18-09**

Prezydent m.st. Warszawy

.....
 (nazwa organu wydaj cego dokument)

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW DOTYCZ CY DANYCH PRZEDMIOTOWYCH

sporz dzono dnia: 17-02-2023 12:22:23

Nr jednostki rejestrowej: **G35**

Działki ewidencyjne: 1

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	U ytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
3/4 146508_8.1809.3/4		1.1533	Bi	1.1533	-nr KW ukryty-

Razem powierzchnia działek [ha]:	1.1533
Słownie:	jeden hektar jeden tysi c pi set trzydzie ci trzy metry kwadratowe

Oznaczenia u ytków i klas
Bi - Inne tereny zabudowane

Dokument został uwierzytelniony kwalifikowanym podpisem elektronicznym, o którym mowa w art. 3 pkt. 12 i art. 25 Rozporz dzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 910/2014 z dnia 23 lipca 2014 r. w sprawie identyfikacji elektronicznej i usług zaufania w odniesieniu do transakcji elektronicznych na rynku wewn trznym oraz uchylaj cego dyrektyw 1999/93/WE (Dz. Urz. UE L 257 z 28.08.2014, str. 73).
 Kwalifikowany podpis elektroniczny ma taki sam skutek prawny jak podpis własnor czny.
 Weryfikacji podpisu mo na dokona za pomoc oprogramowania do weryfikacji podpisu.

Sporz dził(a): Stefania Wieczorek

Z up. Prezydenta m.st. Warszawy
Agnieszka Gromek
Główny Specjalista
w Biurze Geodezji i Katastru
dokument został podpisany elektronicznie

.....
 (imi i nazwisko osoby reprezentuj cej organ
 lub osoby upowa nionej przez organ: data i podpis)

AM-ZP-P.6730.28.2017.RBR(23)

Warszawa, 03.KWI.2019

DECYZJA Nr 49/PRN/19
o warunkach zabudowy

Na podstawie :

art. 59. ust 1, art. 60 oraz 61 - ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.),

art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2018 r. poz.2096. ze zm.),

po rozpatrzeniu wniosku: **SH GGH MANAGEMENT 7 Sp. z o. o. S.K.**, z siedzibą w Warszawie z dnia 22.06.2017r. uzupełnionego w dniu 12.07.2017r. zmienionego w dniu 08.09.2017r. oraz 19.12.2018r. zwięzszego na wniosek inwestora w dniu 11.12.2017r. w Postanowieniu nr 191/PRN/17 podjętego w dniu 20.12.2018r. w Postanowieniu nr 225/PŁN/18

u s t a l a m

warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie **budynku (A) domu studenckiego z usługami i garażem podziemnym oraz budynku (B) hotelu z usługami i garażem podziemnym wraz z zagospodarowaniem terenu, infrastrukturą techniczną i drogową, w tym przebudową istniejącego układu drogowego na działce ew. nr 3/4 (kubatura, zagospodarowanie, infrastruktura) oraz na częściach działek ew. nr 1 i 3/5 (zagospodarowanie, infrastruktura) w obrębie 4-18-09 przy ul. Jagiellońskiej w Dzielnicy Praga - Północ m.st. Warszawa.**

Linie rozgraniczające teren planowanej inwestycji oznaczono linią ciągłą i literami A,B,C,D,E,F,G,H,I,J,K,L,Ł,M,N,O,P,Q,R,A oraz linią przerywaną oraz literami i cyframi A-I-II-III-IV-V-VI-Ł teren pod infrastrukturę, wjazdu, na mapie w skali 1:500, stanowiącej załącznik graficzny nr 1, który jest integralną częścią niniejszej decyzji.

1. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy

1.1. Warunki i wymagania dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – spełniające warunki kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy:

1.1.1. Linie zabudowy

Linie zabudowy określają kierunek usytuowania płaszczyzny elewacji i dotyczą również nadwieszzeń, wykuszy, loggii oraz schodów i pochylni.

Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z zał. nr 1:

dla północnego fragmentu bryły budynku (XIII kond.) w postaci dominanty punktowej:

- **28m** od projektowanej linii rozgraniczającej ul. Jagiellońskiej oraz w odległości **21m** w części południowej bryły tego budynku;

dla południowego fragmentu bryły budynku (VI kond.) w odległości **30m** od linii rozgraniczającej ul. Jagiellońskiej oraz **20m** w części południowej bryły budynku.

Nowa zabudowa powinna tworzyć pierzeję ul. Jagiellońskiej. Z uwagi na znaczną długość elewacji konieczne jest **wyodrębnienie północnego fragmentu bryły budynku m.in. poprzez wysunięcie dominanty punktowej.**

Linie zabudowy od strony działek sąsiednich należy kształtować w taki sposób, aby nie naruszyć interesów prawnych osób trzecich, właścicieli i wieczystych użytkowników sąsiednich nieruchomości, wynikających z przepisów prawa budowlanego oraz z kodeksu cywilnego (art. 140 i 144 k.c.), co oznacza, że właściciel działki przyległej będzie mógł wybudować obiekt o podobnych gabarytach w podobnej odległości od granicy działki.

1.1.2. Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do terenu inwestycji.

Dla planowanej inwestycji ustala się wskaźnik zabudowy w przedziale: **0,30-0,35** oraz udział **powierzchni biologicznie czynnej na poziomie min. 25%, przy czym 20% całości terenu inwestycji na gruncie rodzimym**, umożliwiając naturalny spływ wód deszczowych (w celu zwiększenia retencji

wodnej i gruntowej pow. biologicznie czynnej - zgodnie z wytycznymi programu ochrony środowiska dla m. st. Warszawy na lata 2017-2020 z perspektywą do 2023r., uchwalonego przez Radę m. st. Warszawy 15.12.2016r.). Nie należy wliczać do bilansu powierzchni biologicznie czynnej zieleni na dachach budynków. Zieleń na dachach można realizować jako dodatkowe pbc.

Bilans terenu dotyczy terenu oznaczonego na załączniku nr 1 lit. A,B,C,D,E,F,G,H,I,J,K,L,Ł,M,N,O,P,Q,R,A.

1.1.3. Szerokość elewacji frontowej.

Dla nowej zabudowy ustala się szerokości elewacji **max 74m**, przy czym szerokość dominanty punktowej nie może przekraczać **33m**.

Powyższe jest zgodne z § 6. 2 ww. rozporządzenia i wnioskiem inwestora.

1.1.4 Wysokość zabudowy (górną krawędzi elewacji frontowej) / maksymalna wysokość.

Dla nowej zabudowy ustala się wysokość zabudowy liczoną od istniejącego poziomu terenu tj. orientacyjnie od poziomu istniejącego chodnika w ulicy Jagiellońskiej:

- **VI kond/max 21m**,

- **max XIII kond/max 43m dla dominanty punktowej** w pn-zach. narożniku działki (z dopuszczeniem urządzeń technicznych na dachu do wysokości łącznie max 46m). Dominanta powinna posiadać charakter punktowy tj. nie powinna w rzucie przekraczać **33mx17m**.

Orientacyjne strefy wysokości zgodnie z zał. nr 1.

1.1.5. Geometria dachu: dachy płaskie (tj. ze spadkami technicznymi).

1.1.6. Inne ustalenia

- nowa zabudowa powinna zapewnić uzyskanie wysokich walorów architektonicznych zabudowy, szczególnego opracowania wymagają elewacje od strony ul. Jagiellońskiej – należy zastosować materiały wysokiej jakości;
- należy zlokalizować **funkcje usługowo-handlowe** dostępne z poziomu chodnika w ulicy m.in. na fragmentach parteru budynku od ul. Jagiellońskiej;
- należy wprowadzić zieleni i elementy małej architektury towarzyszące zabudowie, wzbogacając układ publicznych przestrzeni i terenów zieleni;
- istniejący wartościowy drzewostan do zachowania i uzupełnienia, minimum do zachowania i uzupełnienia szpaler drzew wzdłuż południowej granicy terenu inwestycji oraz szpaler drzew w centralnej części terenu inwestycji, zgodnie z zał. nr 1; Dopuszcza się wymianę drzew w ww. szpalerach w przypadku występowania martwych drzew;
- ustala się realizację zieleni urządzonej na dziedzińcu budynku A od strony południowej;
- wjazdy/wyjazdy do garażu podziemnego w obrysie kubatury budynków;
- należy wykluczyć wyniesienie płyty nad garażem podziemnym powyżej istniejącego poziomu terenu, zgodnie z wnioskiem inwestora nie przewiduje się wyniesienia garaży.
- etapowanie realizacji w oparciu o projekt zagospodarowania całego terenu w ramach projektu budowlanego;
- w ramach sporządzania projektu budowlanego powinny być spełnione zasady ładu przestrzennego – określonego w art. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Celem zagwarantowania ładu przestrzennego jest takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzyć będzie harmonijną całość oraz uwzględniać w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, gospodarczo-społeczne, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne.

W przyjętych rozwiązaniach projektowych należy stosować standardy pełnej dostępności dla osób niepełnosprawnych, eliminować elementy mogące stanowić bariery architektoniczne i stosować materiały bezpieczne dla użytkowników, zgodnie z zarządzeniem nr 1682/2017 Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 23 października 2017 r. w sprawie tworzenia na terenie Miasta Stołecznego Warszawy dostępnej przestrzeni, w tym infrastruktury dla pieszych ze szczególnym uwzględnieniem osób o ograniczonej mobilności i percepcji.

Sposób zagospodarowania i zabudowy terenu nie może naruszać interesów prawnych właścicieli lub użytkowników wieczystych sąsiednich nieruchomości (art. 140 i 144 kc).

Warunki niniejszej decyzji są podstawą do opracowania projektu budowlanego, a szczegółowe usytuowanie planowanych obiektów i sposób zagospodarowania terenu rozstrzygnięte zostaną na etapie pozwolenia na budowę, w oparciu o przepisy Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U.z 2015 r. 1422)

oraz Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1202) oraz inne przepisy prawne właściwe w sprawie, w tym w/w art. 140 kc.

1.2. Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi

1.2.1. Teren inwestycji nie znajduje się w obszarze objętym ochroną prawną w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 142).

1.2.2 Zgodnie z wnioskiem inwestycja zakłada realizację zabudowy o pow. mniejszej niż 2ha oraz garaży i parkingów wraz infrastrukturą o pow. mniejszej niż 0,5ha wg Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 09.11.2010r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U.2016.71 j.t.). Planowana inwestycja nie jest zaliczana do rodzaju przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymienionych w ww. Rozporządzeniu.

W przypadku przekroczenia 0,5ha garaży i parkingów podczas sporządzania projektu budowlanego przedmiotowe przedsięwzięcie będzie zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U.2017.1405 j.t.) na etapie pozwolenia na budowę należy załączyć do wniosku o wydanie pozwolenia na budowę ostateczną decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach.

Warunki wynikające z prawnej ochrony środowiska:

- w trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu - Art. 74. 1. Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. 2018. 799 t.j.);
- inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych wg Art. 75.1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska;
- przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystanie i przekształcenie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją inwestycji (art.75 ust.2 ustawy jw.),

W projekcie zagospodarowania terenu należy dążyć do ochrony istniejącego drzewostanu – minimum drzew do zachowania zgodnie z ustaleniami niniejszej decyzji. Przed przystąpieniem do prac projektowych należy wykonać inwentaryzację zieleni wraz z jej waloryzacją oraz uzyskać opinię Biura Ochrony Środowiska dla projektu gospodarki drzewostanem. Usunięcie drzew lub krzewów z terenu nieruchomości może nastąpić za zezwoleniem burmistrza (uprawnionego Wydz. Ochrony Środowiska w Dzielnicy), wydanym na wniosek posiadacza nieruchomości z tym, że organ może uzależnić udzielenie zezwolenia od przeniesienia drzewa lub krzewów we wskazane przez siebie miejsce albo zastąpienia drzew lub krzewów przewidzianych do usunięcia innymi drzewami lub krzewami zgodnie z art. 83 ustawy z dn.16.04.2004r. o ochronie przyrody (Dz.U.2018.142 j.t.).

Zgodnie z art. 96.1. Ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U.2015.1936 ze zm.) organ rozważył wpływ przedsięwzięcia na **obszar NATURA 2000** - planowana inwestycja nie ma potencjalnego znaczącego oddziaływania na ten obszar.

1.2.3. Teren planowanej inwestycji nie jest położony jest na obszarze wskazanym na mapie zagrożenia powodziowego jako narażony na niebezpieczeństwo powodzi.

1.3. Warunki w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Przedmiotowy teren nie znajduje się w obszarze określonym przepisami ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U.2017.2187 j.t.).

1.4. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

Podłączenie na warunkach określonych **wstępnie** przez gestorów sieci:

- MPWIK w piśmie znak: PRO.DGR.669.4958.2017.182754.17.AG.PS z dnia 14.06.2017r. poinformował, że źródłem zaopatrzenia w wodę ww. zabudowy może być istniejący przewód wodociągowy DN 200 w ul. Jagiellońskiej po ewentualnej rozbudowie sieci wodociągowej w rej. inwestycji. Odbiornikiem ścieków bytowych i w ograniczonej ilości wód opadowych z ww. inwestycji może być istniejący kanał ogólnospławny w ul. Jagiellońskiej po ew. rozbudowie sieci kanalizacyjnej na terenie przedmiotowej inwestycji.

- Veolia Energia Warszawa S.A. w piśmie znak: VVAW/EWT/17/1712960 z dnia 16.06.2017r. oraz VVAW/EWT/17/1712964 z dnia 16.06.2017r. poinformowała, że zasilenie w ciepło z sieci ciepłowniczej

projektowanych budynków jest technicznie możliwe.

- Innogy Stoen Operator Sp. z o.o. w piśmie znak: ND/CS/11531/2017-ND-B/CS/00001/2017r. poinformowała, że istnieje możliwość zasilania projektowanego obiektu mocą przyłączeniową *) kW. Zasilanie obiektu może nastąpić przy wykorzystaniu istniejącej oraz projektowanej sieci SN.

- W/w dane należy traktować jako orientacyjne, do uściślenia w ramach projektu budowlanego.
- Szczegółowe warunki techniczne zostaną określone w umowach zawartych między właściwą jednostką organizacyjną a inwestorem.
- Inne rozwiązania w zakresie zaopatrzenia w alternatywne media wymagają dodatkowych uzgodnień z gestorami sieci.
- Ew. przebudowa istniejących sieci kolidujących z planowaną inwestycją - na warunkach określonych przez gestorów sieci.
- Zgodnie z art. 28b ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. *Prawo geodezyjne i kartograficzne* (Dz.U.2015.520 j.t. ze zm.) sytuowanie projektowanych sieci uzbrojenia terenu na obszarach miast uzgadnia się na naradach koordynacyjnych organizowanych przez starostę. Szczegółowe regulacje w tym zakresie zawiera zarządzenie nr 6378/2014 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 21 lipca 2014r. w sprawie zasad organizacyjnych koordynowania usytuowania projektowanych sieci uzbrojenia terenu na obszarze m.st. Warszawy.

1.5. Warunki obsługi w zakresie komunikacji.

Teren planowanej inwestycji ma dostęp do drogi publicznej - ul. Jagiellońskiej za pośrednictwem istniejącej wzdłuż ulicy drogi wewnętrznej.

Obsługa komunikacyjna inwestycji od ul. Jagiellońskiej za pośrednictwem działki ew. nr 3/5 (Bi – inne tereny zabudowane) własność Skarb Państwa, współużytkownik wieczysty Jagiellońska Centrum Logistyczne Sp. z o.o.

W przypadku zmiany właściciela działki objętej wnioskiem nr ew. 3/4 należy uzyskać akt notarialny służebności przejścia i przejazdu przez działkę 3/5 z obrebu 4-18-09.

Zarządca ul. Jagiellońskiej Zarząd Dróg Miejskich w piśmie z dnia 11.03.2019r. znak ZDM-TOR-OP.0202.355.2019.TBL zgłosił następujące uwagi w zakresie warunków obsługi komunikacyjnej inwestycji cyt.:

- *obsługa komunikacyjna od ul. Jagiellońskiej za pośrednictwem istniejącej wzdłuż ulicy drogi wewnętrznej,*
- *celem właściwego zaprojektowania podłączenia inwestycji do ul. Jagiellońskiej i jej wpływu na przyległą sieć drogową, należy przeprowadzić analizy i prognozy ruchu,*
- *miejsca parkingowe dla obsługi inwestycji nie mogą być zlokalizowane w projektowanych liniach rozgraniczających ul. Jagiellońskiej,*
- *obiekty budowlane usytuowane przy drogach należy lokalizować od zewnętrznej krawędzi jezdni w odległości określonej w ustawie z dnia 21.03.1985r. o drogach publicznych (Dz.U. z 2017r. poz. 2222 ze zm.). W szczególności uzasadnionych przypadkach usytuowanie obiektu budowlanego przy drodze w odległości mniejszej niż określona może nastąpić wyłącznie za zgoda zarządcy drogi,*
- *nie dopuszcza się możliwości lokalizacji w liniach rozgraniczających ul. Jagiellońskiej elementów obsługi obiektu typu np.: schody pochylnie, podjazdy, drogi pożarowe,*
- *budowa i przebudowa drogi spowodowana inwestycją nie drogowa należy do inwestora tego przedsięwzięcia, szczegółowe warunki budowy lub przebudowy drogi określone zostaną w umowie pomiędzy zarządcą drogi a inwestorem, która należy zawrzeć przed uzyskaniem pozwolenia na budowę drogi,*
- *zmiana zagospodarowania terenu przylegającego do pasa drogowego ul. jagiellońskiej w zakresie włączenia do drogi ruchu drogowego spowodowana tą zmianą, podlega uzgodnieniu z Zarządzie Dróg Miejskich.*

Program parkingowy, realizowany na terenie własnej działki powinien zapewnić prawidłową obsługę komunikacyjną obiektu.

Polityka miasta w tym zakresie określona jest w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. st. Warszawy” dla poszczególnych stref parkowania w mieście, przyjętym Uchwałą Rady m.st. Warszawy nr LXXXII/2746/2006 z dnia 10 X 2006 r., gdzie teren objęty wnioskiem przy ul. Jagiellońskiej znajduje się w strefie śródmieścia funkcjonalnego lc. Zgodnie ze Studium dla poszczególnych stref konieczne jest opracowanie szczególnych norm parkingowych. Z uwagi na charakter inwestycji hotel studencki i hotel przy ustalaniu wskaźników parkingowych posłużono się normatywem parkingowego opracowanym w Urzędzie m.st. Warszawy m.in. dla funkcji usługowych, które nie zostały wskazane w Studium.

Strefa 1 c:

- dla hotelu: min. 2,5 mp/ 10 łózek,
- dla domu studenckiego/akademika: 0,5-3 mp/10 łózek,
- należy przewidzieć miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych,
- należy przewidzieć miejsca postojowe dla rowerów w liczbie min. 1 miejsc/1 miejsce dla samochodów,

wskaźnik miejsc parkingowych dla pozostałych usług:
- 15-25 miejsc/1000 m² pow. użytkowej handlu i usług

Planowana inwestycja nie może powodować zmniejszenia ilości ogólnodostępnych miejsc postojowych w pasach dróg publicznych na terenach przyległych do tej inwestycji, poza projektowanymi wjazdami.

W przypadku konieczności budowy, przebudowy, rozbudowy układu drogowego zgodnie art. 16 ust 1. ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych: Budowa lub przebudowa dróg publicznych spowodowana inwestycją niedrogową należy do inwestora tego przedsięwzięcia.

Ust 2: Szczegółowe warunki budowy lub przebudowy dróg, o których mowa w ust. 1, określa umowa między zarządcą drogi a inwestorem inwestycji niedrogowej.

2.Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich.

W ramach projektu budowlanego należy stosować rozwiązania chroniące interesy osób trzecich przed:

- a) pozbawieniem
 - dostępu do drogi publicznej
 - możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności
 - dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.
- b) zapewniające ochronę przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie,
- c) zanieczyszczeniami powietrza, wody i gleby.

Właściciel nieruchomości sąsiedniej ma interes prawny wynikający z art. 140 i 144 k.c. do uczestniczenia jako strona (art. 28 kpa) w postępowaniach administracyjnych, w wyniku których może zapaść decyzja tak kształtująca stosunki na sąsiedniej nieruchomości (sposób korzystania z niej), iż będzie to miało wpływ na wykonywanie prawa własności przez właściciela działki sąsiedniej (NSA z dnia 8 marca 2005r.OSK 682/04 LEX 17611).

3. Okres ważności decyzji.

Niniejsza decyzja wygasa z powodów określonych w art.65 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gdy :

- inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
- dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Wygąśnięcie decyzji stwierdza w drodze decyzji organ, który ją wydał.

Uzasadnienie

W dniu 22.06.2017r. SH GGH MANAGEMENT 7 Sp. z o. o. S.K. z siedzibą w Warszawie za pośrednictwem pełnomocnika złożyła wniosek w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu zabudowy składającego się z budynku hotelu studenckiego oraz budynku hotelu apartamentowego (dwubryłowego ponad parterowym podium) z usługowymi lokalami komercyjnymi w parterach obu budynków, z garażami podziemnymi, wjazdami, infrastrukturą techniczną i elementami zagospodarowania terenu na działce nr ew. 3/4 oraz przebudową układu drogowego i realizacją infrastruktury technicznej i elementów zagospodarowania terenu na fragmencie działki nr ew. 3/5 oraz przebudowa zjazdu drogowego i realizacją infrastruktury technicznej na fragmencie działki nr ew. 1 (pas drogowy ul. Jagiellońskiej) z obrębu 4-18-09 przy ul. Jagiellońskiej w Dzielnicy Praga – Północ m.st. Warszawy.

Pismem z dnia 28.06.2017r. wnioskodawca został poinformowany o konieczności uzupełnienia złożonego wniosku zgodnie z wymogami art. 52 ust. 2 ww. ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wniosek został uzupełniony w dniu 12.07.2017 r.

Po uzyskaniu kompletnego wniosku, na podstawie danych z ewidencji gruntów ustalono strony w postępowaniu i zawiadomiono je o wszczętym postępowaniu pismem z dnia 18.07.2017r.

W dniu 08.09.2017r pełnomocnik wnioskodawcy złożył korektę do wniosku.

W oparciu o art. 53.3 ww. ustawy została przeprowadzona analiza stanu faktycznego i prawnego terenu objętego wnioskiem oraz zweryfikowano dane zawarte we wniosku po wizji w terenie i analizie stanu istniejącego.

Zgodnie z § 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U.2003.164.1588), w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu organ wyznaczył wokół działki objętej wnioskiem inwestora obszar analizowany i przeprowadził na nim analizę funkcji, cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Wyniki przeprowadzonej analizy odbiegały od parametrów złożonego wniosku. Pismem z dnia 22.11.2017r. wnioskodawca został poinformowany o ww. różnicach i o możliwości zapoznania się z opracowaną analizą stanu istniejącego.

Po zapoznaniu się z analizą stanu istniejącego pełnomocnik wnioskodawcy złożył w dniu 05.12.2017r. pismo, w którym wyraził możliwość korekty złożonego wniosku oraz wystąpił o zawieszenie postępowania do czasu dokonania ww. korekty.

Postępowanie zostało zawieszono Postanowieniem nr 191/PRN/17 z dnia 11.12.2017r.

W dniu 19.12.2018r wnioskodawca złożył korektę wniosku i nową koncepcję oraz wystąpił o podjęcie zawieszono postępowania. Postępowanie zostało podjęte Postanowieniem nr 225/PRN z dnia 20.12.2018r.

W wyniku korekt tytuł wniosku został zmieniony na: budowa zespołu zabudowy składającego się z budynku (A) domu studenckiego z usługami i garażem podziemnym oraz budynku (B) hotelu z usługami i garażem podziemnym wraz z zagospodarowaniem terenu, infrastrukturą techniczną i drogową, w tym przebudową istniejącego układu drogowego na działce ew. nr 3/4 (kubatura, zagospodarowanie, infrastruktura) oraz na częściach działek ew. nr 1 i 3/5 (zagospodarowanie, infrastruktura) w obrębie 4-18-09 przy ul. Jagiellońskiej w Dzielnicy Praga - Północ m.st. Warszawa.

Według złożonej w dniu 19.12.2018r. korekty wniosku przewiduje się budowę zespołu zabudowy składającego się z:

1. **budynku A o funkcji głównej domu studenckiego** (akademika), zlokalizowany na lekko odchylonej osi pn-pd. dostosowanej do układu zabudowy i geometrii ul. Jagiellońskiej, ukształtowany na planie przypominającym literę „H” z wyodrębnioną bryłą główną - dominantą, zlokalizowaną w północno-zachodniej części działki. Wysokość dominanty to trzynaste kondygnacji, pozostałe skrzydła budynku i łącznik projektowane są jako sześciokondygnacyjne. Przy budynku wyodrębnione zostały dwa dziedzińce – przeznaczony dla studentów od strony południowej oraz ogólnodostępny od strony północnej. W parterze budynku zlokalizowano lokale usługowe.
2. **budynku B o funkcji hotelowej.** Na wschodniej części działki zostanie zlokalizowany sześciokondygnacyjny budynek hotelu apartamentowego. Hotel z jednostkami mieszkalnymi przeznaczonymi dla gospodarstw domowych.

Budynki A i B będą całkowicie niezależne, również w kondygnacji podziemnej.

Przewiduje się etapowanie inwestycji.

Parametry inwestycji (A+B) wg wniosku (po korekcie):

- powierzchnia terenu – 11 533 m² (pod kubaturę) i 467 m² (infrastruktura drogowa i techniczna),
- powierzchnia zabudowy – 4 024 m², z garażem 7 020m²,
- wysokość zabudowy – VI kond./21m i XIII kond./ 43m (46 m z urządzeniami na dachu),
- powierzchnia biologicznie czynna – ok. 22% (2560m²),
- powierzchnia całkowita łącznie / nadziemna – ok. 34 740m² / 27720 m²
- powierzchnia sprzedaży – ok. 1 000m²
- powierzchnia użytkowa garaży wraz z towarzyszącą infrastrukturą – 4, 926 ha,
- ilość miejsc postojowych dla bud. A - 30 mp wg koncepcji w garażu podziemnym i dla budynku B - 81 mp w garażu podziemnym.

Dodatkowo przewidziano 18 mp dla funkcji usługowej w budynkach A i B poza działką inwestycyjną , na działce nr 1 i 3/5 obręb 4-18-09, powołując się na akt notarialny repetytorium : A nr 2021/2018.

Łącznie 0,49 m² powierzchni użytkowej garaży, parkingów wraz z towarzyszącą im infrastrukturą.

W części podziemnej budynku przewidziano ok. 240 m dla rowerów w formie stojaków i wieszaków.

Pismem z dnia 08.01.2019r. Wydział ZP-P BAiPP wystąpił do wnioskodawcy na podstawie 52 K.p.a. do złożenia wyjaśnień dot. przedstawionej koncepcji m.in. w zakresie tytułu inwestycji oraz liczby miejsc parkingowych.

W piśmie z dnia 15.01. pełnomocnik wnioskodawcy wyjaśnił , że budynek (B) hotel, to hotel apartamentowy, gdzie wynajmowane będą całe jednostki mieszkalne, które mogą przybierać formę niezależnych gospodarstw domowych np. dla nauczycieli czy pracowników akademickich lub innych. Następnie w dniu 24.01. pełnomocnik wnioskodawcy dostosował tytuł inwestycji do przepisów prawa budowlanego poprzez wykreślenie w tytule inwestycji słowa „apartamentowy”. Tytuł inwestycji musi być zgodny z przepisami prawa budowlanego, w których nie występuje pojęcie "hotelu apartamentowego".

Dodatkowo został doprecyzowany tytuł poprzez wykreślenie sformułowania „ zespół zabudowy”.

Teren objęty wnioskiem znajduje się w obszarze, objętym uchwałą nr LXXX/2048/2014 z dnia 3.04 2014r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rej. Goleździńska Procedura jest na etapie początkowym zbierania informacji wyjściowych. Nie stwierdzono przesłanek do zawieszenia postępowania na podstawie art. 62.1.

W prowadzonym postępowaniu przeanalizowano wyniki warsztatów Żerań FSO, przeprowadzonych w dniach 19-21.03.2018r. w ramach projektu „Osiedla Warszawy” w celu koordynacji programowo-przestrzennej na terenie przy ul. Jagiellońskiej. W warsztatach organizowanych przez Biuro Architektury i

Planowania Przestrzennego uczestniczyli przedstawiciele jednostek Urzędu m.st. Warszawy, Zarządu Dzielnicy Praga-Północ, przedstawiciele mieszkańców, aktywistów miejskich oraz właścicieli działek/inwestorów na terenie Żerania FSO. Celem warsztatów było m.in. wypracowanie wizji rozwoju dla terenów przemysłowych w procesie trójstronnego dialogu.

W oparciu o art. 53.3 w/w ustawy została przeprowadzona analiza stanu faktycznego i prawnego terenu objętego wnioskiem oraz zweryfikowano dane zawarte we wniosku po wizji w terenie i analizie stanu istniejącego. W piśmie z dnia 11.02.2019r. zawiadomiono wnioskodawcę o wykonanej analizie i możliwości zapoznania się z jej wnioskami. 20.02.2019r. wnioskodawca zapoznał się ze zgromadzonym materiałem i zgłosił uwagi dot. redakcji kilku zapisów.

Wnioskiem objęto pod kubaturę działkę o nr ew.:

- 3/4 z obrębu 4-18-09 (Bi - inne tereny zabudowane) – własn. Skarb Państwa, wiecz. użytkownik. Jagiellońska Centrum Logistyczne Sp. z o. o,

pod infrastrukturę:

- 3/5 z obrębu 4-18-09 (Bi –inne tereny zabudowane) własn. Skarb Państwa, wiecz. użytkownik. Jagiellońska Centrum Logistyczne Sp. z o. o.

- 1 z obrębu 4-18-09 (dr) ul.Jagiellońska – własn .Skarb Państwa, trwały zarząd Zarząd Dróg Miejskich.

Przed złożeniem wniosku o pozwolenie na budowę należy sprawdzić czy planowany sposób użytkowania i zagospodarowania nie jest sprzeczny z określonym w dokumencie, na podstawie którego ustanowiono użytkowanie wieczyste i mieści się w celu na jaki oddano nieruchomości w użytkowanie wieczyste.

Na podstawie wyników analizy obszarowej opracowano projekt decyzji o warunkach zabudowy dla ww. inwestycji, który w dniu 21.02.2019r. przekazano do uzgodnień do zarządcy drogi (ul. Jagiellońskiej) Zarządu Dróg Miejskich

Przeprowadzona została również, zgodnie z art. 53.3 pkt.1, analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych.

Organ zbadał ustawodawstwo w zakresie prawa materialnego i ustalił ograniczenia wynikające ze specyfiki obszaru, w tym terenu planowanej inwestycji, wynikające z takich ustaw jak: Prawo ochrony środowiska; ustawy o ochronie przyrody; ustawy o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko; ustawy o odpadach; o drogach publicznych, o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami i innych.

Zgodnie z § 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 26.08.03 r. (Dz. U. z 2003r. nr 164 poz. 1588), w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu organ wyznaczył wokół działki objętej wnioskiem inwestora obszar analizowany i przeprowadził na nim analizę funkcji, cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (wnioski – załącznik Nr 2 do niniejszej decyzji).

Stwierdzono, że przedmiotowe zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z wymogami wynikającymi z przepisów odrębnych (załącznik Nr 2 – tekst), jak również z warunkami wynikającymi z przeprowadzonego uzgodnienia z zarządcą drogi ul. Jagiellońską w piśmie z dnia 11.03.2019r. znak ZDM-TOR-OP.0202.355.2019.TBL

Przeprowadzona analiza obszaru wykazała dopuszczalność realizacji inwestycji planowanej zgodnie z warunkami określonymi w niniejszej decyzji oraz po spełnieniu wymogów wynikających z przepisów prawa budowlanego na etapie postępowania o uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę, która przesądzi dopiero o możliwości jej realizacji.

Stronom zapewniono czynny udział w prowadzonym postępowaniu.

W trakcie procedury w dniu 18.07.2017r. rozesłano zawiadomienie o wszczęciu postępowania, umożliwiono wgląd do akt, a przed wydaniem decyzji w dniu 13.03.2019r. poinformowano strony o zgromadzeniu kompletu dokumentów w sprawie. W dniu 13.03.2019r. pełnomocnik strony Jagiellońska Centrum Logistyczne Sp. z o.o. zapoznała się ze zgromadzonymi dokumentami.

Ponadto w trakcie prowadzonego postępowania, ze względu na skomplikowany charakter sprawy strony były informowane o przedłużeniu terminu załatwienia sprawy (zawiadomienie z dnia 13.02.2019 r.).

Zamierzenie inwestycyjne nie koliduje z zadaniami rządowymi i samorządowymi służącymi realizacji inwestycji celu publicznego w odniesieniu do terenów przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r.

W świetle powyższego należało orzec jak wyżej.

Zgodnie z art. 63 ust. 2 ww. ustawy, decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Zgodnie z art. 55, w związku z art. 64. 1 w/w Ustawy decyzja o warunkach zabudowy wiąże organ wydający decyzje o pozwoleniu na budowę, co oznacza, że decyzja o pozwoleniu na budowę powinna dotyczyć terenu inwestycji oraz inwestycji określonej niniejszą decyzją o warunkach zabudowy.

Od decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia za pośrednictwem Biura Architektury i Planowania Przestrzennego Urzędu m.st. Warszawy. Odwołania od decyzji należy składać w kancelarii Biura Architektury i Planowania Przestrzennego ul. Marszałkowska 77/79, 00-683 Warszawa lub za pośrednictwem poczty.

Zgodnie z art. 127a § 1 K.p.a. w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, która wydała decyzję poprzez złożenie oświadczenia przed tym organem. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Projekt decyzji sporządziła:
Agnieszka Sulenta
Na podstawie art. 5 ust 4
ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym



z up. PREZYDENTA M.ST. WARSZAWY
Sulenta
Agnieszka Sulenta
Naczelnik Wydziału
Zagospodarowania Przestrzennego-Praga
w Biurze Architektury i Planowania Przestrzennego

Załączniki:

1. Załącznik Nr 1 - Mapa w skali 1:500 (kopia mapy zasadniczej miasta) z oznaczonymi liniami rozgraniczającymi teren planowanej inwestycji
2. Załącznik Nr 2 - Wyniki analizy obszaru (część graficzna w skali 1:1000, część opisowa).

Otrzymują:

1. Wnioskodawca : **SH GGH MANAGEMENT 7 Sp. z o. o. S.K.**,
ul. Emilii Plater 53, 00-113 Warszawa , pełnomocnik: p. [redacted]
adres do korespondencji: [redacted]
2. Jagiellońska Centrum Logistyczne Sp. z o.o. ul. Jagiellońska 82, 03-301 Warszawa
3. Instytut Badawczy Dróg i Mostów ul. Instytutowa 1, 03-302 Warszawa
4. Instytut Transportu Samochodowego ul. Jagiellońska 80, 03-301 Warszawa
5. Biuro Mienia Miasta i Skarbu Państwa Wydział Skarbu Państwa ul. T. Chałubińskiego 8, 00-613 Warszawa
6. Zarząd Dróg Miejskich ul. Chmielna 120, 00-801 Warszawa
7. WZP-P BAiPP a/a

Do wiadomości:

8. Burmistrz Dzielnicy Praga-Północ ul. Kłopotowskiego 15, 03-708
9. Rejestr decyzji a/a

Załącznik Nr 2 do decyzji o warunkach zabudowy Nr 49/PRN/19 z dnia 03.KWI.2019 dla inwestycji polegającej na budowie budynku (A) domu studenckiego z usługami i garażem podziemnym oraz budynku (B) hotelu z usługami i garażem podziemnym wraz z zagospodarowaniem terenu, infrastrukturą techniczną i drogową, w tym przebudową istniejącego układu drogowego na działce ew. nr 3/4 (kubatura, zagospodarowanie, infrastruktura) oraz na częściach działek ew. nr 1 i 3/5 (zagospodarowanie, infrastruktura) w obrębie 4-18-09 przy ul. Jagiellońskiej w Dzielnicy Praga - Północ m.st. Warszawa.

znak sprawy AM-ZP-P.6730. 28.2017.RBR (23)

WYNIKI ANALIZY ZAGOSPODAROWANIA OBSZARU

W celu ustalenia wymagań dla planowanej nowej zabudowy i zagospodarowania terenu (zgodnie z § 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U.2003.164.1588) w Biurze Architektury i Planowania Przestrzennego, w Wydziale Zagospodarowania Przestrzennego - PRAGA wyznaczono wokół działki objętej wnioskiem granice obszaru analizowanego i przeprowadzono na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust.1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2018.1945 j.t.) z zachowaniem zasad wskazanych w ww. Rozporządzeniu.

I. Granice obszaru do analizy

Granice obszaru analizowanego wyznaczono na kopii mapy, o której jest mowa w art. 52.2.1 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w skali 1: 1000, w odległości miejscami nieco większej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem z uwagi na konieczność rozpatrywania całościowych kwartałów urbanistycznych zabudowy, ograniczonych ulicami czy też całościowych działek zabudowy (miarodajne określenie wskaźników zabudowy) - załącznik graficzny nr 2 do decyzji.

Za front działki, zgodnie z § 2. 5 w/w Rozporządzenia przyjęto szerokość działki od ul. Jagiellońskiej, gdzie planowane jest główne wejście i wjazd.

Granice obszaru analizowanego wyznaczono zgodnie z orzecznictwem sądów (wyroki NSA o sygn. akt: II OSK 1334/09, II OSK 910/10, II OSK 172/11, II OSK 2167/11).

II. Analiza obszaru i wnioski – zilustrowane graficznie na załączniku graficznym nr 2 do decyzji

1. Funkcja obszaru

Dominującą funkcją obszaru jest funkcja usługowa w tym usługi nauki, handlu, biura oraz funkcja produkcyjna (dawne tereny FSO). W obszarze tym nie występuje funkcja mieszkaniowa.

Teren objęty wnioskiem położony jest przy drodze odcbarzeniowej ul. Jagiellońskiej, obecnie jest niezabudowany (parking), drzewa .

Bezpośrednie sąsiedztwo terenu inwestycji stanowią:

- od północy – droga wewnętrzna, dalej obiekt handlowo – usługowy (hala),
- od wschodu – budynek Uczelni Techniczno-Handlowej im. Heleny Chodkowskiej, dalej działka niezabudowana, tereny PKP,
- od zachodu jezdnia odcbarzeniowa ul. Jagiellońskiej, po drugiej stronie ulicy obiekty usługowe (w tym Studio Sante-Uzdrowisko Miejskie), biurowe, produkcyjne oraz budynki uczelni - Akademii Leona Koźmińskiego,
- od południa obiekt usługowo – produkcyjny wraz z częścią administracyjną i parkingami, w głębi budynek Instytutu Transportu Samochodowego.

W związku z powyższym należy stwierdzić, że przedmiotowa inwestycja o funkcji usługowej, hotelowej będzie stanowić kontynuację funkcji usługowej na zasadach tzw. "dobrego sąsiedztwa", zgodnie z wymogami art. 61.1.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Parametry, cechy i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu

2.1

Linie zabudowy

Linie zabudowy w analizowanym obszarze są wyznaczone przez wolnostojące budynki w różnych odległościach od krawędzi jezdni ul. Jagiellońskiej, która w rejonie terenu inwestycji przebiega po łuku.

Od północy budynek handlowo – usługowy zlokalizowany jest w odległości; część 36-38m (pod skosem) oraz część 62m (równolegle) do krawędzi jezdni.

Od południa budynek biurowy sąsiadujący z terenem objętym wnioskiem zlokalizowany jest pod skosem 30-47m od krawędzi jezdni i ul. Jagiellońskiej.

Wg wniosku: planowany budynek hotelu studenckiego usytuowany jest pod skosem do przebiegu ul. Jagiellońskiej w odległości 20m – 28m od linii rozgraniczającej ulicę (odległości liczone wg zał nr 1) , w nawiązaniu do kierunku zabudowy istniejących w sąsiedztwie budynków.

Wskazania :

Analiza wykazała, że teren inwestycji położony jest na łuku ulicy Jagiellońskiej, dlatego nowa zabudowa będzie bardzo wyeksponowana w przestrzeni, zwłaszcza z kierunku południowego, gdyż zamykać będzie długą oś widokową ulicy Jagiellońskiej. Ponieważ istniejące budynki znajdują się w różnych odległościach od pasa drogowego, nowa zabudowa powinna stanowić uzupełnienie zabudowy istniejącej.

Zasadne jest utrzymanie kierunku linii zabudowy określonej przez istniejące budynki, z koniecznością „przełamania” linii zabudowy i zastosowania uskoku w przebiegu elewacji. Wnioskowana inwestycja (jej fragment zlokalizowany wzdłuż ulicy Jagiellońskiej), z uwagi na jej przewidywany dominujący w obszarze gabaryt, powinna wpisywać się kształtem w otoczenie poprzez zróżnicowanie linii zabudowy. Należy szczególnie starannie ukształtować bryłę budynku z uwagi na jej eksponowaną lokalizację, wymagany jest wysoki poziom architektury. I tak ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z zał. nr 1:

dla północnego fragmentu bryły budynku (XIII kond.) w postaci dominanty punktowej:

- **28m** od projektowanej linii rozgraniczającej ul. Jagiellońskiej oraz w odległości **21m** w części południowej bryły tego budynku;

dla południowego fragmentu bryły budynku (VI kond.) w odległości 30m od linii rozgraniczającej ul. Jagiellońskiej oraz **20m** w części południowej bryły budynku.

Nowa zabudowa powinna tworzyć pierzeję ul. Jagiellońskiej. Z uwagi na znaczną długość elewacji konieczne jest **wyodrębnienie północnego fragmentu bryły budynku m.in. poprzez wysunięcie dominanty punktowej.**

Wyznaczone linie zabudowy są zgodne z § 4.1 i § 4.4 w/w Rozporządzenia, oraz spełniają wymogi ustawy o drogach publicznych, są zgodne z wnioskiem inwestora.

2.2

Wskaźniki powierzchni zabudowy do powierzchni działki/terenów – rzut zewnętrznej krawędzi elewacji / do powierzchni terenu w liniach rozgraniczających teren inwestycji kubaturowej - na terenie analizowanym są zróżnicowane i wynoszą od 0,13 do 0,56.

Średni wskaźnik zabudowy dla terenów zabudowanych ok. **0,3**.

Wg wniosku: zgodnie z parametrami podanymi przez inwestora we wniosku powierzchnia zabudowy planowanej inwestycji wynosi ok. 4024 m², powierzchnia wnioskowanego terenu (działek inwestycyjnych) 11.533 m², zatem wskaźnik powierzchni zabudowy dla planowanej inwestycji wg wniosku wynosi 0,35.

Wskazania:

Dopuszczalny wskaźnik dla nowej zabudowy powinien nawiązywać do średniego wskaźnika dla terenów zabudowanych w obszarze w przedziale **0,30 – 0,35** jako nawiązujący do średniego w obszarze analizy, z uwzględnieniem przekształcenia terenu przemysłowego na inne funkcje, ale nie przekraczającego najwyższego wskaźnika w obszarze.

Powyższe ustalenia są zgodne z § 5.1 ww. rozporządzenia i są zgodne z wnioskiem inwestora.

2.2 a

Udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie min. 25%, przy czym 20% całości terenu inwestycji na gruncie rodzimym, umożliwiając naturalny spływ wód deszczowych (w celu zwiększenia retencji wodnej i gruntowej pow. biologicznie czynnej - zgodnie z wytycznymi programu ochrony środowiska dla m. st. Warszawy na lata 2017-2020 z perspektywą do 2023r., uchwalonego przez Radę m. st. Warszawy 15.12.2016r.). Nie należy wliczać do bilansu powierzchni biologicznie czynnej zieleni na dachach budynków. Zieleń na dachach można realizować jako dodatkowe pbc.

Nie należy wliczać do bilansu ew. powierzchni biologicznie czynnej na dachach, ponieważ nie wynika z analizy obszarowej, aby takie rozwiązanie stosowane było w sąsiedztwie.

Na terenie objętym wnioskiem liczny drzewostan – część do zachowania m.in. rząd drzew wzdłuż południowej granicy działki oraz drzewa w centralnej części działki. Część drzew kolidująca z zabudową kubaturową możliwa do usunięcia – do uzupełnienia nowe nasadzenia na działce.

Powyższe jest zgodne z wnioskiem inwestora.

2.3

Szerokość elewacji frontowych istniejących obiektów w sąsiedztwie (wg pomiarów z mapy w skali 1:1000) – jest zróżnicowana od elewacji o szerokości ok.45m do 205 m.

Pierzeja wschodnia ul. Jagiellońskiej: 50m, 73m, 205m

Pierzeja zachodnia ul. Jagiellońskiej 45m, 55m, 66m, 70m, 75m, dla dominanty wysokościowej szer. 32m

Wg wniosku: projektowany przez wnioskodawcę budynek (przedstawiony w załączonej do wniosku koncepcji zagospodarowania terenu) posiada elewację o szerokości ok. 73m. (33 + 41).

Przeanalizowano kontekst urbanistyczny planowanej inwestycji oraz uwarunkowania działki.

Odstąpiono od wyliczenia średniej arytmetycznej szerokości elewacji frontowych występujących w obszarze, gdyż nie jest to miarodajne dla wyznaczenia szerokości nowej zabudowy z uwagi na duże zróżnicowanie szerokości działek inwestycyjnych stanowiących zabudowę a także form i funkcji istniejącej zabudowy. Zgodnie z linią orzecznictwa Samorządowego Kolegium Odwoławczego (np. decyzja SKO z dnia 01.09.2014r. sygn. akt KOC/5843/Ar/13), jeżeli w obszarze analizowanym występuje zróżnicowanie szerokości elewacji frontowych, a także każda z działek w tym obszarze ma odmienne uwarunkowania związane z położeniem, kształtem i funkcją, organ prawidłowo postępuje odstępując od wyliczenia średniej szerokości.

Wskazania:

Z przeprowadzonej analizy urbanistycznej wynika, że planowana zabudowa powinna mieć uskok w elewacji powodujący optyczne osłabienie gabarytu budynku.

Dopuszczalna szerokość elewacji 33m + 41m (łącznie max 74m), z koniecznością wyodrębnienia bryły zwyczajki punktowej. Szerokość elewacji dominanty punktowej nawiązuje do gabarytów istniejącego budynku po zachodniej stronie ul. Jagiellońskiej.

Dla nowej zabudowy ustala się szerokości elewacji **max 74m**, przy czym szerokość dominanty punktowej nie może przekraczać **33m**.

Powyższe jest zgodne z § 6. 2 ww. rozporządzenia i wnioskiem inwestora.

Odległości od strony działek sąsiednich, a co za tym idzie, ostateczne szerokości elewacji od strony ulicy, zostaną doprecyzowane na etapie wykonywania projektu budowlanego w oparciu o przepisy techniczno-budowlane, po uprzednim przeprowadzeniu wspólnych i spójnych działań inwestycyjnych właścicieli tych sąsiednich posesji, następnie uściślone w postępowaniu o pozwolenie na budowę (wyrok NSA z dnia 08.07.2008r. sygn. II OSK 779/07).

2.4

Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (mierzona od poziomu chodnika w ulicy w rejonie głównego wejścia).

Wysokość istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich jest zróżnicowana i wynosi I, IV, (4-14,5-16m) – pierzeja wschodnia ul. Jagiellońskiej oraz I,II,III,IV,XI kond. (3-43m) – pierzeja zachodnia ul. Jagiellońskiej.

Odstąpiono od wyliczenia średniej arytmetycznej wysokości w obszarze analizowanym (§ 7.2 ww. rozporządzenia), gdyż nie jest to miarodajne dla wyznaczenia wysokości nowej zabudowy. Wyliczona średnia stanowiłaby jedynie pewną wartość matematyczną i nawiązanie do niej nie byłoby prawidłowe w kształtowaniu zabudowy na wnioskowanym terenie.

Zgodnie z linią orzecznictwa Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie (np. decyzja SKO z dnia 21.07.2015r. sygn. akt KOC/2186/Ar/15) przy tak wielkiej różnorodności obiektów występujących w różnym kontekście urbanistycznym wyliczona średnia stanowi jedynie pewną wartość matematyczną i nawiązanie do niej byłoby błędem w kształtowaniu przestrzennym tego fragmentu miasta.

Wg wniosku (po korekcie): przewiduje się następującą wysokość zabudowy: wzdłuż ulicy Jagiellońskiej VI kond. – max 21m z dominantą punktową XIII kond/43m (46m wraz z urządzeniami na dachu). W głębi działki budynki o wysokości skrzydeł VI kond. – max 21m.

Wskazania:

Analiza obszarowa wykazała, że z uwagi na bardzo zróżnicowane wysokości zabudowy istniejącej w

obszarze analizy – wysokość nowej zabudowy liczona od istniejącego poziomu terenu tj. orientacyjnie od poziomu istniejącego chodnika w ulicy Jagiellońskiej powinna wynosić:

- **VI kond/max 21m,**

- **max XIII kond/max 43m dla dominanty punktowej** w płu-zach. narożniku działki (z dopuszczeniem urządzeń technicznych na dachu do wysokości łącznie max 46m). Dominanta powinna posiadać charakter punktowy tj. nie powinna w rzucie przekraczać **33m x 17m**. gabaryty dominanty dostosowane do wysokości istniejącego budynku po przeciwnej stronie- zachodniej stronie ul. Jagiellońskiej.

Orientacyjne strefy wysokości zgodnie z zał. nr 1.

Przyjęte wysokości uwzględniają fakt, że obszar przemysłowy ulega sukcesywnym przekształceniom. Wysokość VI kond./21m wpisuje się w obszar analizy, uwzględniając zasady ładu przestrzennego, zwyczaję punktową uzasadnia istniejący budynek o wysokości 43m, znajdujący się naprzeciwko terenu inwestycji po zachodniej stronie ulicy Jagiellońskiej.

Powyższe jest zgodne z § 7. 1 ww. rozporządzenia oraz zgodne z wnioskiem inwestora.

2.5

Geometria dachu

Zabudowa działek w obszarze analizowanym charakteryzuje się dachami płaskimi, tj. ze spadkami technicznymi w zabudowie nowej oraz dachami spadzistymi o niewielkim kącie nachylenia połaci dachowych w zabudowie przedwojennej i powojennej.

Wskazania:

Wskazane jest, aby nowa zabudowa - § 8 w/w Rozporządzenia miała dachy płaskie tj. ze spadkami technicznymi.

2.6

Gabaryty i formy architektury obiektów budowlanych - art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Gabaryty i formy obiektów w obszarze analizowanym są zróżnicowane i zależne od funkcji i formy zabudowy. Zostały one opisane w w/w punktach 2.1. – 2.4.

Wskazania:

W ramach sporządzania projektu budowlanego powinny być spełnione zasady ładu przestrzennego – określonego w art. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2016.778 ze zm.). Celem zagwarantowania ładu przestrzennego jest takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzyć będzie harmonijną całość oraz uwzględniać w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, gospodarczo – społeczne, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno – estetyczne.

Nowa zabudowa powinna tworzyć pierzeję ul. Jagiellońskiej. Z uwagi na znaczną długość elewacji konieczne jest **wyodrębnienie północnego fragmentu bryły budynku m.in. poprzez wysunięcie dominanty punktowej.**

2.7

Inne ustalenia

- nowa zabudowa powinna zapewnić uzyskanie wysokich walorów architektonicznych zabudowy, szczególnego opracowania wymagają elewacje od strony ul. Jagiellońskiej – należy zastosować materiały wysokiej jakości;
- należy zlokalizować funkcje usługowo-handlowe dostępne z poziomu chodnika w ulicy m.in. na fragmentach parteru budynku od ul. Jagiellońskiej;
- należy wprowadzić zieleni i elementy małej architektury towarzyszące zabudowie, wzbogacając układ publicznych przestrzeni i terenów zieleni;
- istniejący wartościowy drzewostan do zachowania i uzupełnienia, minimum do zachowania i uzupełnienia szpaler drzew wzdłuż południowej granicy terenu inwestycji oraz szpaler drzew w centralnej części terenu inwestycji, zgodnie z zał. nr 1; Dopuszcza się wymianę drzew w ww. szpalerach w przypadku występowania martwych drzew;
- ustala się realizację zieleni urządzonej na dziedzińcu budynku A od strony południowej;
- wjazdy/wyjazdy do garażu podziemnego w obrysie kubatury budynków;
- należy wykluczyć wyniesienie płyty nad garażem podziemnym powyżej istniejącego poziomu terenu, zgodnie z wnioskiem inwestora nie przewiduje się wyniesienia garaży.
- etapowanie realizacji w oparciu o projekt zagospodarowania całego terenu w ramach projektu budowlanego;

- w ramach sporządzania projektu budowlanego powinny być spełnione zasady ładu przestrzennego – określonego w art. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Celem zagwarantowania ładu przestrzennego jest takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzyć będzie harmonijną całość oraz uwzględniać w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, gospodarczo–społeczne, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno–estetyczne.
- w przyjętych rozwiązaniach projektowych należy stosować standardy pełnej dostępności dla osób niepełnosprawnych, eliminować elementy mogące stanowić bariery architektoniczne i stosować materiały bezpieczne dla użytkowników, zgodnie z zarządzeniem nr 1682/2017 Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 23 października 2017 r. w sprawie tworzenia na terenie Miasta Stołecznego Warszawy dostępnej przestrzeni, w tym infrastruktury dla pieszych ze szczególnym uwzględnieniem osób o ograniczonej mobilności i percepcji.

3. Dostęp do drogi publicznej – art. 2.12 oraz 61.1.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Teren planowanej inwestycji ma dostęp do drogi publicznej - ul. Jagiellońskiej za pośrednictwem drogi odbarczeniowej.

Obsługa komunikacyjna inwestycji od ul. Jagiellońskiej za pośrednictwem działki ew. nr 3/5 (Bi –inne tereny zabudowane) własność Skarb Państwa, współużytkownik wieczysty Jagiellońska Centrum Logistyczne Sp. z o.o.

W przypadku zmiany właściciela działki objętej wnioskiem nr ew. 3/4 należy uzyskać akt notarialny służebności przejścia i przejazdu przez działkę 3/5 z obrębu 4-18-09.

Program parkingowy, realizowany na terenie własnej działki powinien zapewnić prawidłową obsługę komunikacyjną obiektu.

Polityka miasta w tym zakresie określona jest w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. st. Warszawy” dla poszczególnych stref parkowania w mieście, przyjętym Uchwałą Rady m.st. Warszawy nr LXXXII/2746/2006 z dnia 10 X 2006 r., gdzie teren objęty wnioskiem przy ul. Jagiellońskiej znajduje się w strefie śródmieścia funkcjonalnego Ic. Zgodnie ze Studium dla poszczególnych stref konieczne jest opracowanie szczególnych norm parkingowych. Z uwagi na charakter inwestycji hotel studencki i hotel przy ustalaniu wskaźników parkingowych posłużono się normatywem parkingowego opracowanym w Urzędzie m.st. Warszawy m.in. dla funkcji usługowych, które nie zostały wskazane w Studium.

Strefa 1 c:

- dla hotelu: min. 2,5 mp/ 10 łózek,
- dla domu studenckiego/akademika: 0,5-3 mp/10 łózek,
- należy przewidzieć miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych,
- należy przewidzieć miejsca postojowe dla rowerów w liczbie min. 1 miejsc/1 miejsce dla samochodów,

wskaźnik miejsc parkingowych dla pozostałych usług:

- 15-25 miejsc/1000 m² pow. użytkowej handlu i usług

Planowana inwestycja nie może powodować zmniejszenia ilości ogólnodostępnych miejsc postojowych w pasach dróg publicznych na terenach przyległych do tej inwestycji, poza projektowanymi wjazdami.

W przypadku konieczności budowy, przebudowy, rozbudowy układu drogowego zgodnie art. 16 ust 1. ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych: Budowa lub przebudowa dróg publicznych spowodowana inwestycją niedrogową należy do inwestora tego przedsięwzięcia.

Ust 2: Szczegółowe warunki budowy lub przebudowy dróg, o których mowa w ust. 1, określa umowa między zarządcą drogi a inwestorem inwestycji niedrogowej.

4. Możliwości uzbrojenia – art. 61.1.3 i 61.5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Teren planowanej inwestycji znajduje się w zasięgu istniejących sieci infrastruktury technicznej. Uzbrojenie to jest wystarczające dla planowanego zamierzenia, co zostało potwierdzone przez poszczególnych gestorów sieci i opisane w pkt 1.4 decyzji:

- MPWIK - pismo znak: PRO.DGR.669.4958.2017.182754.17.AG.PS z dnia 14.06.2017r.
- Veolia Energia Warszawa S.A.- pismo znak: VAW/EWT/17/1712964 z dnia 16.06.2017r. i VAW/EWT/17/1712964 z dnia 16.06.2017r.
- Innogy Stoen Operator Sp. z o.o. – pismo znak: D/CS/11531/2017-ND-B/CS/00001/2017r.

5. Zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych – art. 61.1.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Teren przeznaczony pod kubaturę (dz. nr ew. 3/4 w obr. 4-18-09) oznaczony jest w ewidencji gruntów symbolem Bi - co oznacza, że są to inne tereny zabudowane.

6. Zgodność z przepisami odrębnymi, zgodnie z art. 61.1.5 ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Podstawą wydania decyzji o wz jest spełnienie wymogów zawartych w Rozdziale 5, a szczególnie w art. 61.1. w/w ustawy oraz towarzyszących rozporządzeniach.

6.1

Ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. 2016.353 j.t.). Przedmiotowe przedsięwzięcie jest niezaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

W przypadku przekroczenia powierzchni użytkowej garaży, parkingów samochodowych – 0,5 ha należy uzyskać decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach i ponownie wystąpić z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy.

Planowana inwestycja nie ma potencjalnego znaczącego oddziaływania na obszar NATURA 2000 (art.96.1. ww. ustawy z dnia 3 października 2008 r.)

6.2

Ustawa z dnia 16.04.2004r. o ochronie przyrody (Dz.U.2015.1651 j.t. ze zm.).

Teren inwestycji nie znajduje się w obszarach objętych ochroną prawną, określonych ww. ustawą.

Teren objęty wnioskiem nie jest położony w obszarze Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Rozporządzenie Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997r.).

6.3

Ustawa z dnia 23.07.2003r. o ochronie zabytków o opiece nad zabytkami (Dz.U.2014.1446 j.t.).

- Teren objęty wnioskiem nie jest położony w obszarze objętym ochroną prawną Stołecznego Konserwatora Zabytków.

6.4

Ustawa z dnia 21.03.1985r. o drogach publicznych (Dz.U.2018.2068 j.t.).

Odległość planowanej zabudowy od krawędzi zewnętrznej jezdni ulicy Jagiellońskiej jest zgodna z art. 43 ustawy o drogach publicznych.

6.5

Teren objęty wnioskiem nie znajduje się w obszarze powierzchni ograniczających wysokość zabudowy i obiektów naturalnych w rejonie lotnisk.

6.6.

teren inwestycji nie znajduje się z w obszarze potencjalnego zagrożenia powodzią.

Dokonano również wizji w terenie, udokumentowanej zdjęciami stanu istniejącego, przeprowadzono analizy stanu faktycznego i prawnego terenu, zgodnie z art. 53.3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przeprowadzone analizy wskazały na możliwość wydania decyzji o wz dla przedmiotowej inwestycji, a na podstawie wniosków z analiz określono w decyzji warunki zabudowy i zagospodarowania terenu.

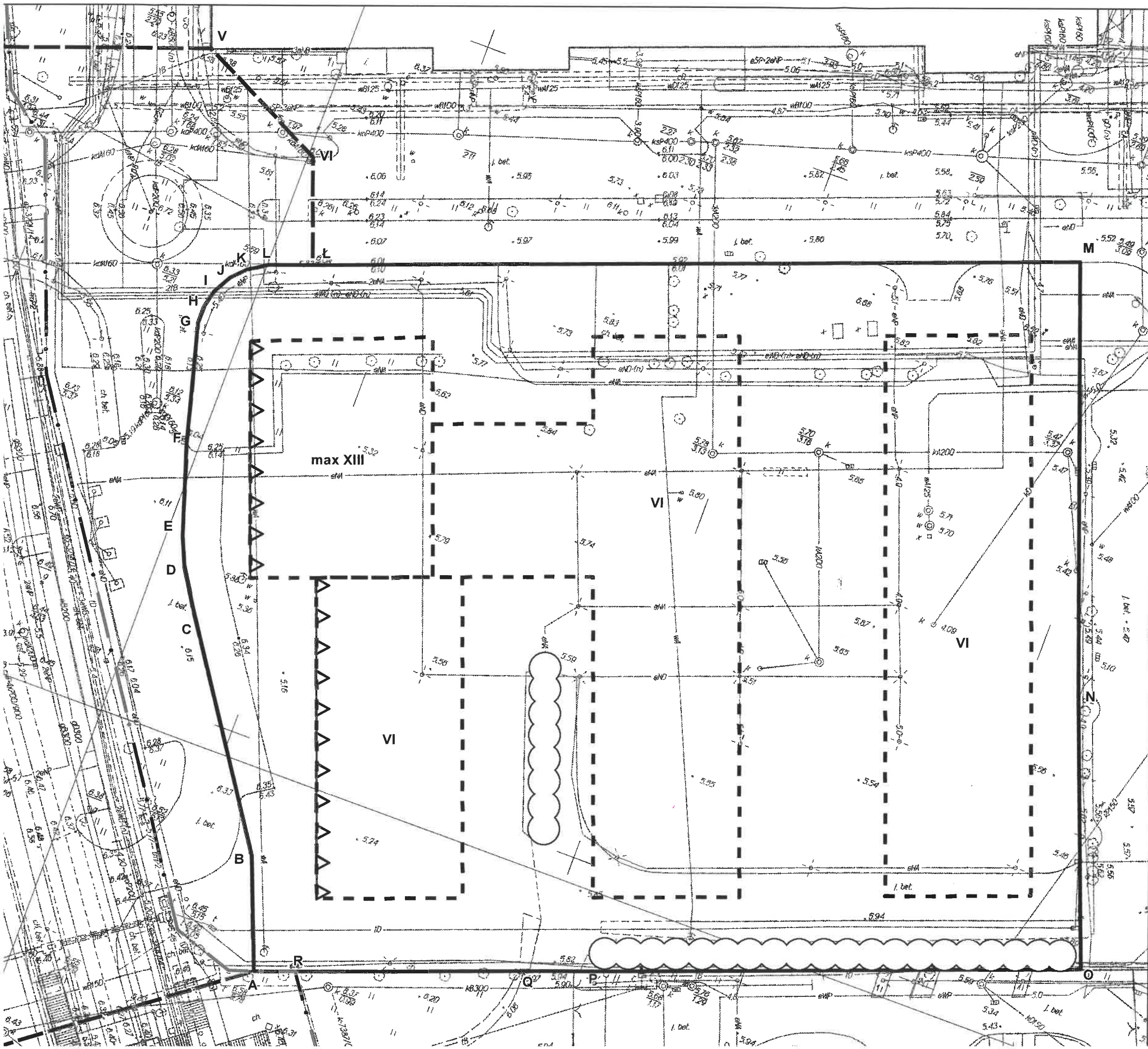
Ponadto przeanalizowano ustalenia zawarte w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy, który wygaś 1.01.2004 r. (z uwagi na art. 53.4.10. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) - w zakresie celów publicznych (TP-41) oraz w celu koordynacji prac BAIPP - w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. st. Warszawy (teren (U).20 – kategoria wysokości 20 m). Uwzględniono proj. linie rozgraniczające ul. Jagiellońskiej oprac. przez Zespół Infrastruktury BAIPP (pismo z dnia 24.11.2017r. znak BAIPP/1046/PPN-60/17).

Przedmiotowy teren objęty jest uchwałą nr LXXX/2048/2014 Rady m.st. Warszawy z dnia 3.04.2014 r. o przystąpieniu do sporządzenia w/w miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Goleźdźnowa,

Projekt decyzji sporządziła:
Agnieszka Sulenta
Na podstawie art. 5 ust 4
ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym



z up. PREZYDENTA M.ST. WARSZAWY
Sulenta
Agnieszka Sulenta
Naczelnik Wydziału
Zagospodarowania Przestrzennego-Praga
w Biurze Architektury i Planowania Przestrzennego



Załącznik nr 1
Niniejsza mapa stanowi integralną część decyzji o warunkach zabudowy

Nr 49/PRN/19

z dnia 03.04.2019 r.

znak: AM-ZP-P.6730.28.2017.RBR (23.RBR)

wydanej z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy

dla inwestycji polegającej na budowie:
budynku (A) domu studenckiego z usługami i garażem podziemnym oraz budynku (B) hotelu z usługami i garażem podziemnym wraz z zagospodarowaniem terenu, infrastrukturą techniczną i drogową, w tym przebudową istniejącego układu drogowego na działce ew. nr 3/4 (kubatura, zagospodarowanie, infrastruktura) oraz na częściach działek ew. nr 1 i 3/5 (zagospodarowanie, infrastruktura) w obrębie 4-18-09 przy ul. Jagiellońskiej w Dzielnicy Praga-Północ m.st. Warszawa.

Linie rozgraniczające teren planowanej inwestycji oznaczono linią ciągłą i literami A,B,C,D,E,F,G,H,I,J,K,L,M,N,O,P,Q,R,A oraz linią przerywaną oraz literami i cyframi A-I-II-III-IV-V-VI-Ł teren pod infrastrukturę, wjazdy.

Skala 1:500

Opracowano w Biurze Architektury i Planowania Przestrzennego Urzędu m.st. Warszawy w Wydziale Zagospodarowania Przestrzennego – Praga.

Projekt decyzji sporządziła:
Agnieszka Sulenta
na podstawie art. 5 ust 4
ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym



z up. PREZYDENTA M.ST. WARSZAWY
Sulenta
Agnieszka Sulenta
Naczelnik Wydziału
Zagospodarowania Przestrzennego-Praga
w Biurze Architektury i Planowania Przestrzennego

Legenda

- A — B Granica terenu inwestycji
- — — — Granica terenu pod infrastrukturę i dojazd
- ▲▲▲ Nieprzekraczalna linia zabudowy
- VI Orientacyjne granice stref wysokości z liczbą kondygnacji
- Projektowane linie rozgraniczające dróg
- ☺ Szpalery drzew do zachowania



CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

Adam Rzemieniuk wycena majątku

05-410 Józefów
Rakietowa15/B1

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy IRM0000447

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

na okres: 18/12/2022 - 17/12/2023
na sumę gwarancyjną: 25 000 EUR
słownie: dwadzieścia pięć tysięcy euro
składka za ubezpieczenie wynosi: 240.00 PLN

Lidia Machalska
Starszy Specjalista d/s Ubezpieczeń

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