

OPERAT SZACUNKOWY



z określenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej - dz. ew. nr 51/3, obręb 4-09-26, położonej przy ul. Teofila Piecyka 27, w Warszawie, dzielnica Targówek.


Dla przedmiotowej nieruchomości założona jest księga wieczysta nr WA3M/00165695/0 prowadzona przez IX Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie.

Warszawa, grudzień 2021 r.

Autor opracowania:
Adrian Borawski, upr. nr 7923



WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Adres nieruchomości: Warszawa, dzielnica Targówek, ul. Teofila Piecyka 27	
Określenie nieruchomości:	Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana, zlokalizowana w Warszawie, dzielnicy Targówek, przy ul. Teofila Piecyka 27, stanowiąca działkę ewidencyjną nr 51/3, z obrębem 4-09-26, o powierzchni 999 m ² . Nieruchomość zabudowana jest trzykondygnacyjnym budynkiem biurowo-usługowym. Zgodnie z przedłożoną dokumentacją oraz pomiarem własnym budynek posiada pow. użytkową wynoszącą 1140,32 m ² . Dla przedmiotowej nieruchomości założona jest księga wieczysta nr WA3M/00165695/0 prowadzona przez IX Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie.
Zakres i uwarunkowania wyceny:	Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej w stanie na dzień wyceny. Dodatkowo określono wartość nieruchomości w warunkach sprzedaży wymuszonej w stanie na dzień wyceny.
Cel wyceny:	Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej dla potrzeb wyceny i likwidacji masy upadłościowej Spółdzielczej Kasy Kredytowo Pożyczkowej „NIKE” w upadłości.
Metodologia wyceny:	Do określenie wartości rynkowej nieruchomości zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami.
Data określenia wartości:	30.12.2021 r.
Oszacowana wartość	Wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości w stanie na dzień wyceny wynosi: 4 797 000 zł <i>Słownie: Cztery miliony siedemset dziewięćdziesiąt siedem tysięcy złotych</i> Wartość przedmiotowej nieruchomości w warunkach sprzedaży wymuszonej w stanie na dzień wyceny wynosi: 3 886 000 zł <i>Słownie: Trzy miliony osiemset osiemdziesiąt sześć tysięcy złotych.</i> Określona wartość nie uwzględnia podatków i opłat, w szczególności podatku VAT.
Strony umowy:	Zamawiający: P. Jolanta Ogorzałek-Krzemińska - Syndyk Masy Upadłości SKOK Nike Wykonawca: Lege Advisors Sp. z o.o., Al. W. Reymonta 12A, 01-842 Warszawa
Opracowanie:	
Data sporządzenia operatu:	30.12.2021 r.

SPIS TREŚCI

1	PRZEDMIOT ZAKRES I UWARUNKOWANIA WYCENY.....	3
1.1	Przedmiot wyceny	3
1.2	Zakres i uwarunkowania wyceny.....	3
2	CEL WYCENY	3
3	PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO.....	3
3.1	Podstawa formalna.....	3
3.2	Podstawy prawne	3
3.3	Podstawy merytoryczne wyceny	4
3.4	Źródła danych o nieruchomości.....	4
4	DATY ISTOTNE DLA OKREŚLANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	5
5	OPIS, OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI	5
5.1	Określenie stanu prawnego nieruchomości	5
5.2	Opis stanu techniczno – użytkowego przedmiotu wyceny.....	7
6	PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM.....	10
7	ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO.....	12
8	RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA WYCENY.....	14
9	OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ.....	17
10	WARTOŚĆ W WARUNKACH SPRZEDAŻY WYMUSZONEJ	21
11	WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM	22
12	KLAUZULE I OGRANICZENIA.....	22
13	PODPIS AUTORA OPRACOWANIA.....	23
14	ZAŁĄCZNIKI	24

1 PRZEDMIOT ZAKRES I UWARUNKOWANIA WYCENY

1.1 Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana, zlokalizowana w Warszawie, dzielnicy Targówek, przy ul. Teofila Piecyka 27, stanowiąca działkę ewidencyjną nr 51/3, z obrębu 4-09-26, o powierzchni 999 m². Nieruchomość zabudowana jest trzykondygnacyjnym budynkiem biurowo-usługowym. Zgodnie z przedłożoną dokumentacją oraz pomiarem własnym budynek posiada pow. użytkową wynoszącą 1140,32 m².

Dla przedmiotowej nieruchomości założona jest księga wieczysta nr WA3M/00165695/0 prowadzona przez IX Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie.

1.2 Zakres i uwarunkowania wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej w stanie na dzień wyceny. Dodatkowo określono wartość nieruchomości w warunkach sprzedaży wymuszonej w stanie na dzień wyceny.

2 CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej dla potrzeb wyceny i likwidacji masy upadłościowej Spółdzielczej Kasy Kredytowo Pożyczkowej „NIKE” w upadłości.

3 PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1 Podstawa formalna

Podstawą opracowania operatu szacunkowego jest zlecenie Pani Jolanty Ogorzałek-Krzemińskiej – Syndyka Masy Upadłości SKOK Nike.

3.2 Podstawy prawne

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 z późn. zmianami);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i

- sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207 poz. 2109 z 2004 r. z późn. zmianami);
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2020 r. poz. 1740 z późn. zmianami);
 - Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 1805 z późn. zmianami);
 - Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (Dz. U. 2020 r. poz. 1228 z późn. zmianami).

3.3 Podstawy merytoryczne wyceny

- **Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych;**
- **Wartość rynkowa nieruchomości**, Ewa Kucharska - Stasiak, Wyd. TWIGGER, Warszawa 2000;
- **Wycena nieruchomości. Operat szacunkowy. Rzeczoznawstwo majątkowe** - Dorota Wilkowska – Kołakowska, 2012;
- **System, zasady i procedury wyceny nieruchomości**, Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, PFSRM, Warszawa 2010.

3.4 Źródła danych o nieruchomości

- Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 02.12.2021 r.;
- Księga wieczysta nr WA3M/00165695/0 prowadzona przez IX Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie;
- Wypis z rejestru gruntów o niepełnej treści z dnia 23.08.2018 r.;
- Wypis z kartoteki budynków z dnia 23.08.2018 r.;
- Wrys z mapy ewidencyjnej z dnia 23.08.2018 r.;
- Umowa darowizny Rep. A 1357/97 z dnia 14.04.1997;
- Umowa sprzedaży Rep. A 1714/2008 z dnia 29.05.2008;
- Umowa przeniesienia własności Rep. A 4073/2009 z dnia 21.12.2009;
- Uchwała Nr LXXXIV/2865/2006 RADY MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY z dnia 26 października 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu osiedla Zacisze - Elsnerów;
- Książka obiektu budowlanego;
- Projekt budowlany budynku biurowo-mieszkalnego z 1996 r.;
- Projekt adaptacji budynku biurowo-mieszkalnego na budynek szkoły wyższej;
- Decyzja Nr 176/96 z 25 kwietnia 1996 zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę budynku biurowo-usługowego z czterema lokalami mieszkalnymi na działce 51/3 przy uli. Piecyka w Warszawie na Targówku;
- Decyzja Nr 520/97 z 4 kwietnia 1997 zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę linii kablowej nn 380/220 V dla budynku biurowo-mieszkalnego przy uli. Piecyka w Warszawie;
- Zawiadomienie o zakończeniu budowy obiektu biurowo-mieszkalnego przy ul. Teofila Piecyka 27 na działce 51/3 z 16.04.1997 r.;
- Decyzja Nr 160/2002 z 17.05.2012 r. zatwierdzająca zamienny projekt budowlany i wydająca pozwolenia na budowę dla Wyższej Szkoły Działalności Gospodarczej, budynku biurowo-mieszkalnego z mieszkaniami rotacyjnymi domu studenckiego na I i II piętrze posesji przy ul. Piecyka 27;
- Dziennik budowy nr 61/1996 r. wydany dnia 17.05.1996 r.;

- Zaświadczenie nr 676/T/05 z 07.11.2005 r. w sprawie zawiadomienia o zakończeniu budowy;
- Pismo z dnia 13.05.2010 r. Wydziału Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Targówek dotyczące pozwolenia na użytkowanie;
- Zawiadomienie z 29.11.2005 r. z oznaczeniu numerem porządkowym 27 od ul. Teofila Piecyka;
- Rzuty kondygnacji;
- Zgłoszenie robót niewymagających pozwolenia na budowę z 04.09.2008 r. dotyczące docieplenia ścian budynku;
- Dane o cenach transakcyjnych kupna-sprzedaży nieruchomości uzyskane w Wydziale Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta St. Warszawy;
- Informacje z lokalnych biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.

4 DATY ISTOTNE DLA OKREŚLANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

- | | |
|---|-------------------------------|
| 1. Data sporządzenia wyceny | - 30.12.2021 r. |
| 2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny | - 30.12.2021 r. |
| 3. Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny | |
| | Stan prawny – 30.12.2021 r. |
| | Stan fizyczny – 02.12.2021 r. |
| 4. Data oględzin wycenianej nieruchomości | - 02.12.2021 r. |

5 OPIS, OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1 Określenie stanu prawnego nieruchomości

Księga wieczysta

Na podstawie badania zapisów w księdze wieczystej WA3M/00165695/0 prowadzona przez IX Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa w Warszawie, według stanu z dnia 30.12.2021 r., stwierdzono co następuje:

Typ księgi: nieruchomość gruntowa

DZIAŁ I (oznaczenie nieruchomości)

Wzmianki: Brak wpisu

Numer bieżący nieruchomości: 1

Działka ewidencyjna:

Numer działki: 51/3

Numer obrębu ewidencyjnego: 4-09-26

Położenie: 1

Województwo: mazowieckie

Gmina: m.st.Warszawa

Miasto: Warszawa

Dzielnica: Targówek

Ulica: Teofila Piecyka

Sposób korzystania: B-grunty rolne zabudowane

Przyłączenie: numer księgi / 00143332/, 999,0000 m²

Obszar: 999,0000 m²

Dział I-Sp (spis praw związanych z własnością)

Wzmianki: Brak wpisu

Brak wpisów

DZIAŁ II (właściciel)

Wzmianki: REP.C. / NOTA / 91935 / 16 - 2016-08-09, 17:02:30

Udział:

Numer udziału w prawie: 4

Wielkość udziału: 1/1

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną:

Nazwa: SPÓŁDZIELCZA KASA OSZCZĘDNOŚCIOWO-KREDYTOWA "NIKE",

Siedziba: Warszawa

REGON: 012935879,

KRS: 0000039409

DZIAŁ III (prawa, roszczenia i ograniczenia)

Wzmianki: brak wpisu

Numer wpisu: 2

Rodzaj wpisu: ostrzeżenie

Treść wpisu: Ogłoszono upadłość SPÓŁDZIELCZEJ KASY OSZCZĘDNOŚCIOWO-KREDYTOWEJ "NIKE" z siedzibą w Warszawie

DZIAŁ IV (hipoteki)

Brak wpisów

Ewidencja gruntów i budynków

Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów o niepełnej treści z dnia 23.08.2018 r., przedmiotowa nieruchomość, stanowiąca działkę ewidencyjną nr 51/3 znajduje się w województwie mazowieckim, powiecie m.st. Warszawa, miejscowości Warszawa, jednostce ewidencyjnej 146511_8, dzielnica Targówek, obrębie ewidencyjnym 4-09-26, przy ulicy Teofila Piecyka 27. Działka zajmuje powierzchnię 0,0999 ha i stanowi w całości użytek Bi – inne tereny zabudowane. Według danych ujawnionych w ewidencji gruntów i budynków, dla przedmiotowej nieruchomości urządzona jest księga wieczysta WA3M/00165695/0.

Kartoteka budynków

Na podstawie wypisu z kartoteki budynków z dnia 23.08.2018 r. stwierdzono, iż na działce ew. nr 51/3 usytuowany jest murowany budynek o funkcji „budynki oświaty nauki i kultury oraz budynki sportowe”, liczący 3 kondygnacje nadziemne i 0 podziemnych, o pow. zabudowy 468 m². Rok zakończenia budowy 1990. Materiał ścian zewnętrznych mur.

Decyzje

Budynek został wybudowany na podstawie Decyzji Nr 176/96 z 25.04.1996 r. zatwierdzająca projekt

budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę budynku biurowo-usługowego z czterema lokalami mieszkalnymi na działce 51/3 przy ul. Piecyka w Warszawie na Targówku. Budowa została zakończona i 16.04.1997 r. złożono Zawiadomienie o zakończeniu budowy obiektu biurowo-mieszkalnego przy ul. Teofila Piecyka 27 na działce 51/3.

Zgodnie z pismem z dnia 13.05.2010 r. Wydziału Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Targówek dotyczącego pozwolenia na użytkowania, w aktach wydziału nie ma dokumentu potwierdzającego zakończenie robót na podstawie tej decyzji. Rozstrzygnięcie problemu możliwości użytkowania obiektu w okresie 17.01.2005 r. – 17.02.2007 r. może wymagać potwierdzenia stanu zaawansowania robót na podstawie Decyzji Nr 160/2002 i ich wpływu na funkcjonalność obiektu.

W dniu 17.05.2012 r. została wydana Decyzja Nr 160/2002 zatwierdzająca zamienny projekt budowlany i wydający pozwolenia na budowę dla Wyższej Szkoły Działalności Gospodarczej, budynku biurowo-mieszkalnego z mieszkaniami rotacyjnymi domu studenckiego na I i II piętrze posesji przy ul. Piecyka 27.

Dostęp do drogi publicznej

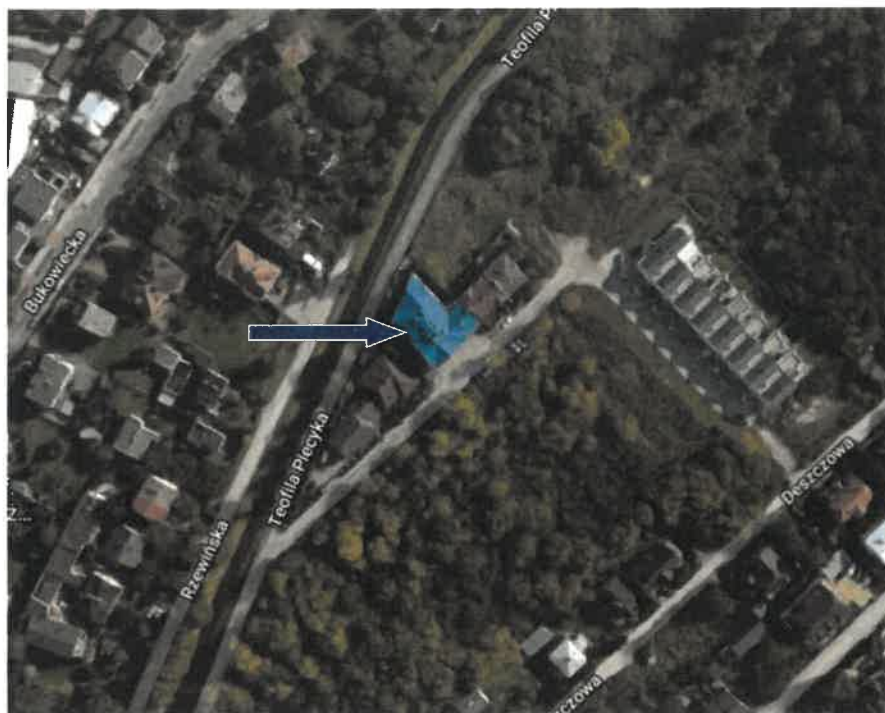
Dz. ew. nr 51/3 posiada bezpośredni dostęp do ulicy Piecyka - drogi stanowiącej własność m.st. Warszawa o nawierzchni gruntowej (dz. ew. nr 50/1) oraz drogi stanowiącej własność m.st. Warszawa o nawierzchni gruntowej (dz. ew. nr 95).

5.2 Opis stanu techniczno – użytkowego przedmiotu wyceny

Lokalizacja i otoczenie budynku

Wyceniana nieruchomość zlokalizowana jest przy ul. Piecyka 27, w Warszawie, w dzielnicy Targówek, województwie mazowieckim. Nieruchomość usytuowana jest w południowo - wschodniej części miasta, w odległości ok. 10 km od centrum. W odległości ok. 200 m w linii prostej przebiega ul. Radzymińska (droga wojewódzka nr 629), w odległości ok. 2 km ul. Łodygowa (droga wojewódzka nr 634), a w odległości ok. 4 km trasa ekspresowa S8, które stanowią główne arterie komunikacyjne tej części miasta.

Nieruchomość położona jest w sąsiedztwie kanału oraz budynków jednorodzinnych oraz nowopowstającego osiedla budynków wielorodzinnych. Nieco dalej rozmieszczone są punkty handlowe i usługowe markety OBI i Biedronka, a także zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Dojazd do nieruchomości możliwy jest drogami o nawierzchni gruntowej.



Źródło: <https://www.google.com/maps>

Opis nieruchomości

Działka ew. nr 51/3 zajmuje powierzchnię 999 m². Charakteryzuje się regularnym kształtem, zbliżonym do trapezu, umożliwiającym racjonalne zagospodarowanie i płaskim ukształtowaniem terenu. W centralnej części działki usytuowany jest budynek biurowy. Wokół budynku urządzone zostały dojścia, dojazdy oraz parkingi z kostki betonowej. Ogrodzenie nieruchomości od strony północnej wykonane z elementów betonowych, od strony wschodniej i północno-zachodniej znajdują się jedynie bramy wjazdowe wykonane z elementów stalowych. Działka uzbrojona jest w elektryczną i telekomunikacyjną, internetową (światłowód), dodatkowo na działce znajduje się studnia oraz zbiornik bezodpływowy na nieczystości (szambo).



Źródło: <http://www.mapa.um.warszawa.pl>

Na nieruchomości posadowiony jest budynek o funkcji zgodnie z kartoteką budynków „budynki oświaty nauki i kultury oraz budynki sportowe”, liczący 3 kondygnacje nadziemne i 0 podziemnych. Budynek wybudowany w 1997 roku. W 2008 roku został przeprowadzony remont generalny dwóch pierwszych kondygnacji oraz prace termomodernizacyjne z wykonaniem nowej elewacji. Budynek zaadaptowany na cele biurowe. Na parterze i piętrze znajdują się pomieszczenia biurowe, pomieszczenia socjalne i sanitarne, na II piętrze pomieszczenia biurowe, archiwum, pomieszczenia socjalne.

Dane powierzchniowe:

Powierzchnia zabudowy 478,67 m²
Kubatura 5610,00 m³

Zestawienie powierzchni poszczególnych pomieszczeń na podstawie rzutów kondygnacji i pomiaru wykonanego podczas oględzin:

Tabela 1

parter	pu (m2)	1 piętro	pu (m2)	2 piętro	pu (m2)
hall i recepcja	48,8	korytarz	50,5	łazienka	19,5
biuro	18,5	biuro	36,9	pokój	6,4
biuro	18,2	biuro	37,1	korytarz	5,8
biuro	19	biuro	14	pokój	20,5
korytarz	28,2	biuro	18,1	pokój	40,46
magazyn	8,5	biuro	24	korytarz	3,9
biuro	37,3	biuro	37,3	archiwum	7,7
biuro	28,1	biuro	21,9	korytarz	26,5
magazyn	8,1	biuro	14,5	pokój	24,7
biuro	43,2	toaleta	2,7	pokój	10

serwerownia	13,5	przedsionek	2,6	pokój	15,5
biuro	23	toaleta	8	korytarz	10,4
biuro	13,2	aneks kuchenny	9,4	korytarz	4,4
magazyn	8,5	sala narad	69,7	klatka schodowa	13
korytarz	19,4	sala narad	43,5	korytarz	15,25
aneks kuchenny	9,4			korytarz	20,45
toaleta	8			pokój	11,3
toaleta	5,1			łazienka	5,5
kotłownia	14,5			łazienka	5,5
				łazienka	7,6
				archiwum	36,13
				pokój	27,63
				pokój	39,5
	372,5		390,2		377,62
Suma			1140,32		

Zgodnie z dokumentacją przedłożoną przez Zamawiającego w budynku zastosowano następujące rozwiązania konstrukcyjne:

- układ konstrukcyjny poprzeczny,
- fundamenty – żelbetowe wylewane,
- ściany zewnętrzne – gazobeton,
- stropy – płyta kanałowa żelbetowa,
- dach konstrukcji drewnianej, pokryty blachą trapezową,
- schody konstrukcji monolitycznej żelbetowej,
- balustrady schodowe stalowe,
- okna na parterze i piętrze PCV, okna dachowe drewniane, drzwi płycinowe, drzwi zewnętrzne stalowe,
- elewacja otynkowana, ocieplona,
- wewnątrz ściany otynkowane i pomalowane, sufity częściowo podwieszane wykonane z płyt gipsowo - kartonowych, posadzki w pomieszczeniach biurowych wykładzina dywanowa, w sanitariatach, pomieszczeniach socjalnych i pomieszczeniach technicznych płytki gresowe,
- Parter i I piętro wykończone w dobrym standardzie po remoncie, II piętro wymaga prac remontowych – elementy wykończeniowe starego typu.

Obiekt wyposażony jest w instalację elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną, centralne ogrzewanie z kotłowni olejowej, instalacje teletechniczne, domofonową, alarmową, klimatyzacyjną.

6 PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM

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

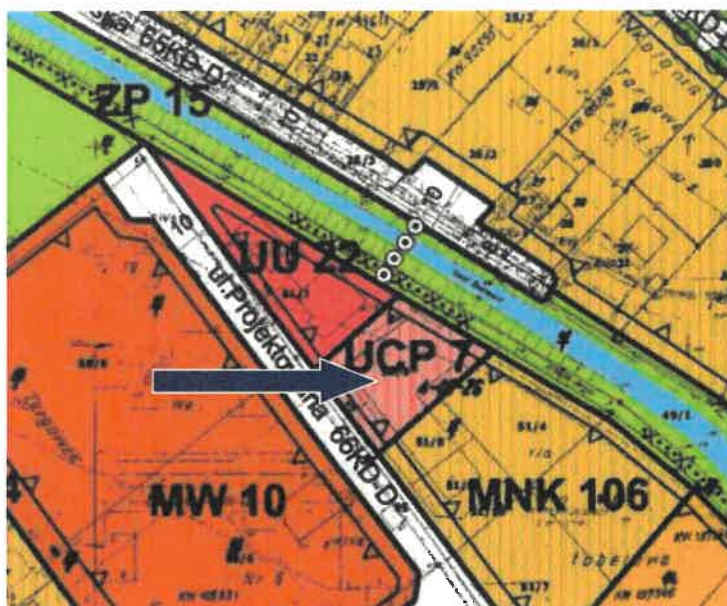
przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Obszar, na którym zlokalizowana jest przedmiotowa nieruchomość jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Uchwała Nr LXXXIV/2865/2006 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 26 października 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu osiedla Zacisze - Elsnerów.

Działka nr 51/3 położona jest na terenie oznaczonym symbolem **UCP7 - usługi celu publicznego**.

Dla jednostki terenowej oznaczonej na rysunku planu symbolem UCP7:

1. Ustala się przeznaczenie podstawowe jednostki terenowej - usługi celu publicznego - oznacza wydzielone tereny obiektów usługowych służących celom publicznym, odpowiadających warunkom określonym w § 2 pkt 8, wraz z ich zapleciami (tj. dojściami, podjazdami, miejscami postojowymi, dziedzińcami, budynkami gospodarczymi i garażowymi) oraz z zielenią towarzyszącą i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej.
2. Ustala się, że konkretnym przeznaczeniem jednostki terenowej jest obiekt straży miejskiej.
3. Ustala się, że przeznaczeniem dopuszczalnym jednostki terenowej mogą być usługi - bez przesądzania ich profilu, wyłącznie w zakresie handlu, gastronomii oraz usług bytowych.
4. Ustala się, że przeznaczenie dopuszczalne może funkcjonować w pomieszczeniach wbudowanych w budynek funkcji podstawowej.
5. Obowiązujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) ustala się możliwość zachowania istniejącego budynku oraz jego przebudowy i rozbudowy (z możliwością zmiany jego konkretnej funkcji, ale w ramach przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego jednostki), a także wymiany, przy spełnieniu następujących warunków:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy- 12m,
 - b) obowiązek realizacji dachu spadzistego,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy są wyznaczone na rysunku planu;
 - 2) zakazuje się realizacji budynków gospodarczych i garażowych;
 - 3) warunki usytuowania budynku w granicach działki określają przepisy zawarte w § 9;
 - 4) w zakresie wyznaczania miejsc parkingowych obowiązują ustalenia zawarte w § 12;
 - 5) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowanej działki - 80%;
 - 6) ustala się minimalny procentowy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki -10%



źródło: <http://www.targowek.waw.pl>

7 ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO

W procesie wyceny przeanalizowano:

- Obszar rynku – dzielnica Targówek oraz prawobrzeżne dzielnice Warszawy;
- Okres analizy cen transakcyjnych - od września 2019 roku do dnia wyceny (z uwagi na nietypowy i ubogi w transakcje kupna – sprzedaży rynek nieruchomości podobnych, okres analizy wydłużono o ponad 2 lata);
- Rodzaj rynku – nieruchomości zabudowane budynkami biurowo-usługowymi.

Położenie – informacje ogólne

Dzielnica Targówek Miasta Stołecznego Warszawy położona jest na prawym brzegu Wisły. Zajmuje tereny o powierzchni 2437 ha, tj. ok. 5% powierzchni całej Warszawy. Mieszka tutaj ponad 123 tys. osób. Średnia gęstość zaludnienia wynosi 5 tys. mieszkańców na km². W naturalny sposób dzieli się na pięć zróżnicowanych części: Bródno i Targówek Mieszkaniowy, Zacisze o niskiej zabudowie jednorodzinnej, Targówek Fabryczny o charakterze przemysłowym oraz tereny zielone: Lasek Bródnowski, Park Bródnowski i Park Wiecha oraz liczne ogródki działkowe we wschodniej części dzielnicy, zajmujące około 30% powierzchni dzielnicy. Dzięki dużym nakładom finansowym na inwestycje udało się nadrobić wieloletnie opóźnienia. W latach 1999 - 2005 wybudowano na Targówku ponad 10 km nowych dróg, 4 km kanalizacji sanitarnej i prawie 10 km ścieżek rowerowych. Poza tym szczególną opieką objęte zostały parki i inne tereny zielone - zielone płuca Targówka.

Coraz więcej osób jest zainteresowanych właśnie tą dzielnicą. Mocnym atutem Targówka jest jego położenie - niewielka odległość od centrum, a zarazem bliskość tras wylotowych. Są tu obszary dogodne dla inwestycji mieszkaniowych i handlowych, ale są też tereny przeznaczone pod zabudowę produkcyjną. Niskie ceny gruntów sprawiają, że wiele firm wybrało Targówek Fabryczny na miejsce swojej siedziby. Dzielnica charakteryzuje się dość dużym stopniem przedsiębiorczości na tysiąc

mieszkańców przypada 16 firm.

Ustalenie zakresu analizy rynku

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej stanowiącej przedmiot prawa własności obejmującej działkę ew. nr 51/3 w stanie na dzień wyceny. Dodatkowo w zakres wyceny wchodzi określenie wartości nieruchomości w warunkach sprzedaży wymuszonej. Analizę rynku przeprowadzono w segmencie nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami o podobnym charakterze komercyjnym, w okresie od września 2019 roku do dnia wyceny. Ze względu na charakter nieruchomości, stosunkowo dużą powierzchnię budynku oraz słabo rozwinięty rynek nieruchomości podobnych, analizę rynku poszerzono na prawobrzeżne dzielnice Warszawy.

WYNIKI ANALIZY RYNKU LOKALNEGO NIERUCHOMOŚCI KOMERCYJNYCH

Dzielnica Targówek charakteryzuje wysoki potencjał rozwojowy oraz wysoka atrakcyjność inwestycyjna. Atrakcyjność rejonu, a także niestabilny poziom aktywności gospodarczej powoduje, że na analizowanym terenie widoczne jest dość stabilne zainteresowanie inwestorów nabywaniem powierzchni komercyjnej.

W procesie analizy rynku lokalnego przeprowadzono badanie cen transakcyjnych dotyczących nieruchomości o charakterze komercyjnym (usługowym, handlowym, biurowym) położonych na terenie dzielnicy Targówek, a także ze względu na niewielką ilość transakcji dzielnicy Białołęka, Praga Południe oraz Wawer. Ze względu, iż część transakcji była niewystarczająco opisana – pow. uż. obiektów określono na podstawie ich pow. zabudowy (uwzględniając grubość ścian, pow. techniczną parteru i ilość kondygnacji). Poniżej przedstawiono wybrane transakcje dotyczące działek zabudowanych obiektami o podobnym przeznaczeniu:

Tabela 2

Data transakcji	Dzielnica	Ulica	Pow. użytkowa	Pow. gruntu	Cena transakcyjna	Cena za 1m ²
31.01.2020	Wawer	ul. Żegańska	257,55	223	1 700 000 zł	6 600,66 zł
31.03.2021	Targówek	ul. Łany	505,80	1165	1 950 000 zł	3 855,28 zł
26.09.2019	Białołęka	ul. Modlińska	914,40	1659	3 675 000 zł	4 019,03 zł
03.06.2020	Wawer	ul. Trakt Lubelski	503,63	816	3 500 000 zł	6 949,62 zł

Na podstawie przeprowadzonej analizy rynku ustalono, iż większość nieruchomości o przeznaczeniu komercyjnym była przedmiotem nabycia dla potrzeb własnych firm – na ich siedzibę wraz z zapleczem produkcyjno – usługowym lub na filię. Wynika to zarówno z rosnącego stopnia lokalnej aktywności gospodarczej, jak i atrakcyjności lokalizacji - usytuowania na terenie Warszawy, w centralnej części Polski.

Analiza rynku wykazała, iż ceny transakcyjne nieruchomości o przeznaczeniu komercyjnym różnicowane są w zależności od położenia na tle miasta oraz względem głównych ciągów komunikacyjnych (ekspozycji), stanu technicznego obiektu oraz standardu wykończenia powierzchni, zagospodarowania i funkcjonalności nieruchomości, a także wielkości działki oraz powierzchni użytkowej obiektu. Na podstawie informacji uzyskanych podczas badania rynku określono, że ceny transakcyjne dotyczące nieruchomości gruntowych zabudowanych obiektami komercyjnymi wahają się od około 3800 do około 6900 zł za 1 m² powierzchni użytkowej. Ustalono, iż powierzchnie znajdujące się w budynkach położonych przy głównych arteriach komunikacyjnych, w miejscach

reprezentacyjnych o dużym nasileniu ruchu samochodowego i pieszego, cieszyły się większym zainteresowaniem wśród potencjalnych nabywców, co miało odzwierciedlenie w wyższej jednostkowej cenie transakcyjnej. Duże znaczenie dla potencjalnego nabywcy ma również stan techniczno – funkcjonalny budynku oraz standard jego wykończenia i wyposażenia. Potencjalni nabywcy są gotowi zapłacić wyższą cenę za powierzchnie położone w budynkach, w których prowadzona była prawidłowa gospodarka remontowa, funkcjonalnych, wykończonych przy użyciu materiałów dobrej jakości, które nie wymagają dodatkowych, znacznych nakładów finansowych na remont. Nie bez znaczenia dla potencjalnego nabywcy ma także wielkość powierzchni budynku, z czym wiąże się jego funkcjonalność oraz racjonalne wykorzystanie całej powierzchni, a także wielkość działki oraz wynikające z niej możliwości parkingowe czy manewru samochodem ciężarowym. Nie stwierdzono wpływu wiązki praw do nieruchomości na jej wartość.

W procesie wyceny, na podstawie analizy lokalnych cen i trendów rynkowych przyjęto współczynnik zmiany wartości na skutek upływu czasu na poziomie 0%.

8 RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA WYCENY

Założenia przyjęte w procesie wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej w stanie na dzień wyceny. Dodatkowo określono wartość nieruchomości w warunkach sprzedaży wymuszonej w stanie na dzień wyceny.

Rodzaj określanej wartości

Wartość rynkową, zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami z dn. 21.08.1997 r. art.151.1, 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.

Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami z dn. 21.08.1997 r. wartość rynkową nieruchomości określa się przy zastosowaniu podejścia porównawczego, dochodowego lub w podejściu mieszanym (jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego).

Wybór podejścia, metody i techniki wyceny

Wyboru metody zastosowanej do określenia wartości rynkowej nieruchomości dokonano uwzględniając:

- postanowienia obowiązujących przepisów prawnych regulujących tryb, zasady i metody wyceny nieruchomości;
- cel wyceny;
- wyniki analizy podaży i popytu na nieruchomości o zbliżonej wartości użytkowej na rynku lokalnym;
- lokalizację i rodzaj nieruchomości.

Przedstawione przesłanki wyboru metody wyceny oraz obowiązujące przepisy prawne, w tym Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r., w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, dały podstawę do zastosowania podejścia porównawczego, metody porównywania parami do określenia wartości rynkowej nieruchomości.

Decydując się na przyjęcie wymienionej metody wyceny, wzięto pod uwagę charakter nieruchomości, jej indywidualne możliwości funkcjonalne na istniejącym rynku lokalnym oraz ilość zawartych transakcji.

Metoda porównywania parami polega na porównaniu nieruchomości wycenianej o znanych cechach, kolejno z nieruchomościami podobnymi, o znanych cenach transakcyjnych i cechach. Wartość określa się poprzez korygowanie cen transakcyjnych ze względu na różnice ocen pomiędzy nieruchomością wycenianą i nieruchomościami podobnymi. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej (czyli porównywalnych ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość).

Zrealizowano następującą procedurę przy wykorzystaniu ww. metody szacowania:

- Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny.
- Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
- Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
- Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
- Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
- Wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką.
- Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- Przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań.
- Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek.
- Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.
- Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

Sprzedaż nieruchomości w postępowaniu upadłościowym

➤ Zgodnie z art. 313. Ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe:

1. Sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej. Nabywca składników masy upadłości nie odpowiada za zobowiązania podatkowe upadłego, także powstałe po ogłoszeniu upadłości.
2. Sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej lub nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych sędziemu-

komisarzowi w terminie określonym w art. 51 ust. 1 pkt 5. W miejsce prawa, które wygasło, uprawniony nabywa prawo do zaspokojenia wartości wygasłego prawa z ceny uzyskanej ze sprzedaży obciążonej nieruchomości. Skutek ten powstaje z chwilą zawarcia umowy sprzedaży. Podstawą do wykreślenia praw, które wygasły na skutek sprzedaży, jest prawomocny plan podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej. Podstawą wykreślenia hipoteki jest umowa sprzedaży nieruchomości

3. Pozostają w mocy bez potrącania ich wartości z ceny nabycia służebność drogi koniecznej, służebność przesyłu oraz służebność ustanowiona w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budowli lub innego urządzenia. Użytkowanie oraz prawa dożywotnika pozostają w mocy, jeżeli przysługuje im pierwszeństwo przed wszystkimi hipotekami lub jeżeli nieruchomość nie jest hipotekami obciążona albo jeżeli wartość użytkowania i praw dożywotnika znajduje pełne pokrycie w cenie nabycia. Jednakże w tym ostatnim wypadku wartość tych praw będzie zaliczona na cenę nabycia
4. Na wniosek właściciela nieruchomości władnącej, zgłoszony najpóźniej w zarzutach do planu podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej, sędzia-komisarz może postanowić, że służebność gruntowa, która nie znajduje pełnego pokrycia w cenie nabycia, zostaje utrzymana w mocy, jeżeli jest dla nieruchomości władnącej konieczna, a nie obniża w sposób istotny wartości nieruchomości obciążonej. Na postanowienie sędziego-komisarza przysługuje zażalenie. Jeżeli wniosek o wyłączenie zgłoszony został w zarzutach, podlega rozpoznaniu razem z zarzutami.
5. Przepisy ust. 2–4 stosuje się odpowiednio do sprzedaży prawa użytkowania wieczystego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i statku morskiego wpisanego do rejestru okrętowego.
6. Do sprzedaży ułamkowej części nieruchomości odpowiednie zastosowanie mają przepisy art. 1004 odpowiednie stosowanie przepisów ustawy, art. 1005 zawiadomienie o zajęciu nieruchomości, art. 1007 granice przy zarządzie częścią nieruchomości, art. 1009 sposób oszacowania i opisu ułamkowej części nieruchomości, art. 1012 trwanie obciążeń części ułamkowej nieruchomości i art. 1013 trwanie hipotek na ułamkowej części nieruchomości Kodeksu postępowania cywilnego.

Zgodnie Ustawą z dnia 17 listopada 1964 r. **Kodeks postępowania cywilnego**:

➤ **Art. 1000.**

§ 1. Z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności wygasają wszelkie prawa i skutki ujawnienia praw i roszczeń osobistych ciężące na nieruchomości. Na miejsce tych praw powstaje prawo do zaspokojenia z ceny nabycia z pierwszeństwem przewidzianym w przepisach o podziale ceny uzyskanej z egzekucji.

§ 2. Pozostają w mocy bez potrącania ich wartości z ceny nabycia:

- 1) prawa ciężące na nieruchomości z mocy ustawy;
- 2)
- 3) służebność drogi koniecznej oraz służebność ustanowiona w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budowli lub innego urządzenia;
- 4) służebność przesyłu.

§ 3. Pozostają również w mocy ujawnione przez wpis w księdze wieczystej lub złożenie dokumentu do zbioru albo nie ujawnione w ten sposób, lecz zgłoszone najpóźniej na trzy dni przed terminem licytacji, użytkowanie, służebności i prawa dożywotnika, jeżeli przysługuje im pierwszeństwo przed

wszystkimi hipotekami lub jeżeli nieruchomości nie jest hipotekami obciążona albo jeżeli wartość użytkowania, służebności i praw dożywotnika znajduje pełne pokrycie w cenie nabycia. Jednakże w wypadku ostatnim wartość tych praw będzie zaliczona na cenę nabycia.

§ 4. Przepisu § 1 nie stosuje się w odniesieniu do ciężących na nieruchomości spółdzielczych lokatorskich i własnościowych praw do lokalu. Prawa te, z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności, przekształcają się odpowiednio w prawo najmu, w prawo odrębnej własności do lokalu albo we własność domu jednorodzinnego.

➤ **Art. 1003.**

§ 1. Prawomocne postanowienie o przysądzeniu własności wraz z planem podziału sumy uzyskanej z egzekucji jest tytułem do wykreślenia w księdze wieczystej lub w zbiorze dokumentów wszelkich praw, które według planu podziału wygasły.

§ 2. Na podstawie samego postanowienia o przysądzeniu własności wykreśla się wszystkie hipoteki obciążające nieruchomość, jeżeli w postanowieniu stwierdzono zapłacenie przez nabywcę całej ceny nabycia gotówką”.

9 OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ

Na podstawie analizy sfinalizowanych transakcji, szczegółowych informacji od agencji obrotu nieruchomości oraz na podstawie preferencji potencjalnych nabywców ustalono cechy rynkowe, od których uzależnione są ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych obiektami zabudowanymi budynkami biurowo-usługowymi. Wyodrębniono następujące atrybuty mające zasadniczy wpływ na cenę:

- Lokalizacja ogólna
- Ekspozycja
- Powierzchnia użytkowa budynku
- Powierzchnia gruntu
- Stan techniczny budynku
- Standard wykończenia budynku
- Dodatkowe powierzchnie

Poszczególnym cechom rynkowym przypisano odpowiednie, niżej wymienione wartości przymiotnikowe.

Tabela 3

Lp.	Cecha rynkowa	Ocena	Opis
1.	Lokalizacja ogólna	Korzystna	Nieruchomość zlokalizowana na terenach cieszących się popularnością wśród inwestorów w nieznacznej odległości od głównych tras komunikacyjnych, z dobrą dostępnością komunikacyjną. W bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości przeważają tereny zagospodarowane.

		Średnio korzystna	Nieruchomość zlokalizowana na terenie ciesząc się średnią popularnością wśród inwestorów. Nieruchomości nieco oddalone od głównych ciągów komunikacyjnych, ze średnią dostępnością komunikacyjną. W bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości mogą występować tereny niezagospodarowane.
2.	Ekspozycja	Korzystna	Nieruchomości położone przy drogach o znacznym natężeniu ruchu kołowo - pieszego, dobrze wyeksponowane na tle otoczenia.
		Średnio korzystna	Nieruchomości nieco oddalone od głównych dróg, średnio wyeksponowane na tle otoczenia.
		Mniej korzystna	Nieruchomości zlokalizowane przy drogach lokalnych o małym natężeniu ruchu, słabo wyeksponowane na tle otoczenia.
3.	Powierzchnia użytkowa budynku	Mała	Powierzchnia użytkowa poniżej 400 m ² (włącznie)
		Średnia	Powierzchnia użytkowa od 400 m ² do 800 m ²
		Duża	Powierzchnia użytkowa od 800 m ² do 1200 m ²
4.	Powierzchnia gruntu	Duża	Powierzchnia powyżej 1500 m ² (włącznie)
		Średnia	Powierzchnia od 800 m ² do 1500 m ²
		Mała	Powierzchnia poniżej 800 m ² (włącznie)
5.	Stan techniczny budynku	Dobry	Budynek wybudowany w ostatnich latach lub po remoncie i renowacji. Materiały budowlane i wykończeniowe dobrej jakości.
		Średni	Budynek w przeciętnym stanie technicznym. Materiały budowlane i wykończeniowe przeciętnej jakości. Budynek, w którym niektóre elementy wymagają wymiany bądź odnowienia.
		Słaby	Budynek do remontu / odświeżenia. Pomieszczenia budynku wykończone przy użyciu średniej jakości materiałów lub w części niewykończone wymagające znacznych nakładów na przeprowadzenie remontu.
6.	Standard wykończenia budynku	Dobry	Budynek w całości wykończony. Wykończenie materiałami dobrej jakości. Gospodarka remontowa prowadzona na bieżąco.
		Przeciętny	Budynek wykończony materiałami średniej jakości lub częściowo wykończony wymagający poniesienia nakładów na wykończenie.
		Słaby	Budynek do remontu.
7.	Dodatkowe powierzchnie	Występują	W budynku lub na terenie nieruchomości znajdują się dodatkowe powierzchnie niewliczone do powierzchni użytkowej budynku głównego.
		Brak	W budynku lub na nieruchomości nie występują dodatkowe powierzchnie niewliczone do powierzchni użytkowej lub odsetek powierzchni jest niewielki.

Wagi cech rynkowych odniesiono do założenia, że wartość rynkowa nieruchomości W_x znajdzie się pomiędzy C_{min} a C_{max} . W zbiorze transakcji dotyczących podobnych nieruchomości określono:

Cenę maksymalną $C_{max} = 6\,949,62 \text{ zł/m}^2$

Cenę minimalną $C_{min} = 3\,855,28 \text{ zł/m}^2$

$\Delta C = C_{max} - C_{min} = 3\,094,34 \text{ zł/m}^2$

Na podstawie analizy sfinalizowanych transakcji oraz na podstawie preferencji potencjalnych nabywców ustalono następujące wagi cech (Tabela 4).

Tabela 4

Lp.	CECHA RYNKOWA	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy [zł/m ²]
1	Lokalizacja ogólna	25	773,59 zł
2	Ekspozycja	10	309,43 zł
3	Powierzchnia użytkowa budynku	15	464,15 zł
4	Powierzchnia gruntu	10	309,43 zł
5	Stan techniczny budynku	15	464,15 zł
6	Standard wykończenie budynku	20	618,87 zł
7	Dodatkowe powierzchnie	5	154,72 zł
Ogółem:		100	3 094,34 zł

Do porównania wybrano cztery transakcje kupna – sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami biurowymi, najbardziej podobne do przedmiotu wyceny pod względem analizowanych cech, mających wpływ na wartość. Poszczególne nieruchomości oznaczono odpowiednio: A, B, C, D.

Nieruchomość „A”

Transakcja z dnia 31.01.2020 roku. Budynek usługowy, 3 kondygnacyjny, niepodpiwniczony, wolnostojący o pow. zab. 101 m², pow. uż. 257,55 m².

Położenie: ul. Żegańska, dzielnica Wawer

Lokalizacja – korzystna

Ekspozycja – korzystna

Powierzchnia użytkowa budynku – mała

Powierzchnia gruntu – mała

Stan techniczny budynku – średni

Standard wykończenia budynku – dobry

Dodatkowe powierzchnie - brak

Cena 1m² p.u. na dzień sprzedaży: 4 898,76 zł

Nieruchomość „B”

Transakcja z dnia 31.03.2021 roku. Nieruchomość zabudowana 3-kondygnacyjnym budynkiem oraz 1 kondygnacyjnym budynkiem o łącznej pow. uż. 505,80 m².

Położenie: ul. Łany, dzielnica Targówek

Lokalizacja – średnio korzystna

Ekspozycja – mniej korzystna

Powierzchnia użytkowa budynku – średnia

Powierzchnia gruntu – średnia

Stan techniczny budynku – średni

Standard wykończenia budynku – słaby

Dodatkowe powierzchnie - występują

Cena 1m² p.u. na dzień sprzedaży: 3 855,28 zł

Nieruchomość „C”

Transakcja z dnia 26.09.2019 roku. Budynek handlowo-biurowy zabudowany budynkiem dwu i 3 kondygnacyjnym

Położenie: ul. Modlińska, dzielnica Białołęka
 Lokalizacja – średnio korzystna
 Ekspozycja – średnio korzystna
 Powierzchnia użytkowa budynku – duża
 Powierzchnia gruntu – duża
 Stan techniczny budynku – średni
 Standard wykończenia budynku – przeciętny
 Dodatkowe powierzchnie - brak
 Cena 1m² p.u. na dzień sprzedaży: 4 019,03 zł

Nieruchomość „D”

Transakcja z dnia 03.06.2020 roku. Nieruchomość zabudowana jest 2,5 -kondygnacyjnym bud. biurowym o pow. zab. 237,00 m².

Położenie: ul. Trakt Lubelski, dzielnica Wawer
 Lokalizacja –korzystna
 Ekspozycja –korzystna
 Powierzchnia użytkowa budynku – średnia
 Powierzchnia gruntu – średnia
 Stan techniczny budynku – dobry
 Standard wykończenia budynku – dobry
 Dodatkowe powierzchnie - brak
 Cena 1m² p.u. na dzień sprzedaży: 6 949,62 zł

Tabela obliczeń wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej (dz. ew. nr 51/3), w odniesieniu do 1 m² powierzchni użytkowej budynku:

Tabela 5

RODZAJ CECH RYNKOWYCH	NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ			
		A	B	C	D
Dzielnica	Targówek	Wawer	Targówek	Białołęka	Wawer
Ulica	Piecyka	Żegańska	Łany	Modlińska	Trakt Lubelski
Data transakcji	xxx	31.01.2020	31.03.2021	26.09.2019	03.06.2020
Pow. działki	999	223	1 165	1 659	816
Pow. budynku	1 140,32	257,55	505,80	914,40	503,63
Cena 1 m ² p.u. [zł]	xxx	6 600,66 zł	3 855,28 zł	4 019,03 zł	6 949,62 zł
Lokalizacja ogólna	średnio korzystna	korzystna	średnio korzystna	średnio korzystna	korzystna
		-773,59 zł	0,00 zł	0,00 zł	-773,59 zł
Ekspozycja	mniej korzystna	korzystna	mniej korzystna	średnio korzystna	korzystna
		-309,44 zł	0,00 zł	-154,72 zł	-309,44 zł
Powierzchnia użytkowa budynku	duża	mała	średnia	duża	średnia
		-464,16 zł	-232,08 zł	0,00 zł	-232,08 zł
Powierzchnia gruntu	średnia	mała	średnia	duża	średnia
		154,72 zł	0,00 zł	-154,72 zł	0,00 zł

Stan techniczny budynku	średni	średni	słaby	średni	dobry
		0,00 zł	232,08 zł	0,00 zł	-232,08 zł
Standard wykończenie budynku	przeciętny	dobry	słaby	przeciętny	dobry
		-309,43 zł	309,43 zł	0,00 zł	-309,43 zł
Dodatkowe powierzchnie	brak	brak	występują	brak	brak
		0,00 zł	-154,72 zł	0,00 zł	0,00 zł
SUMA POPRAWEK [zł]		-1 701,90 zł	154,71 zł	-309,44 zł	-1 856,62 zł
WARTOŚĆ 1 m ² SKORYG. [zł]		4 898,76 zł	4 009,99 zł	3 709,59 zł	5 093,00 zł
WARTOŚĆ ŚREDNIA 1 m ² p.u. nieruchomości gruntowej zabudowanej	4 427,83 zł				

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej (dz. ew. nr 51/3) w stanie na dzień wyceny wynosi:

$$W_A = 4\,427,83 \text{ zł/m}^2 * 0,95 * 1\,140,32 \text{ m}^2 = 4\,796\,685,95 \text{ zł}$$

* Ze względu na brak formalnego oddania do użytkowania budynku, w procesie wyceny nieruchomości, zdecydowano się zastosować współczynnik korekcyjny „k” równy 0,95.

Po zaokrągleniu przyjęto wartość: 4 797 000 zł

Słownie: Cztery miliony siedemset dziewięćdziesiąt siedem tysięcy złotych

10 WARTOŚĆ W WARUNKACH SPRZEDAŻY WYMUSZONEJ

Sprzedaż wymuszona ma miejsce wtedy, gdy nie są spełnione warunki transakcji wolnorynkowej, szczególnie w zakresie czasu eksponowania nieruchomości na rynku. Następuje to np. wtedy, gdy kredytobiorca nie jest w stanie spłacać zadłużenia i bank decyduje się skorzystać z hipoteki. Sprzedaż winna nastąpić możliwie szybko, aby nie pogłębiać strat kredytodawcy. Pośpiech ten powoduje skrócenie czasu eksponowania nieruchomości na rynku, wskutek czego oferta dotrze do ograniczonego kręgu nabywców. Wartość tą wyznaczono na podstawie określonej wartości rynkowej w następujący sposób:

$$WRW = W_r * W_a * W_c$$

Gdzie:

W_r - wartość rynkowa,

W_a - współczynnik ogólnej atrakcyjności,

W_c - współczynnik zachęty ceną wywoławczą.

Współczynnik atrakcyjności oznacza wzrost lub obniżenie wartości spowodowane dodatkowymi cechami. Współczynnik atrakcyjności określono na poziomie **10 %**.

Współczynnik zachęty cenowej spowoduje, że nabywca mniej wybredny, spośród kilku podobnych wybierze nieruchomość najtańszą. Poziom współczynnika zachęty cenowej wynika z aktywności rynku. Współczynnik zachęty cenowej dla przedmiotowej nieruchomości określono na poziomie **10 %**.

Na podstawie analizy rynku i informacji uzyskanych od pośredników ustalono, iż **20%** bonifikata pozwala przewidywać utrzymanie czasu ekspozycji nieruchomości na rynku na poziomie kilkunastu miesięcy.

Dla nieruchomości szacowanej przyjęto współczynniki:

Wa = 0,90 (10 % obniżenia wartości),

Wc = 0,90 (10 % obniżenia wartości).

Wartość nieruchomości w warunkach sprzedaży wymuszonej:

$$WRW = 4\,797\,000 \text{ zł} * 0,90 * 0,90 = 3\,885\,570 \text{ zł}$$

Po zaokrągleniu: **3 886 000 zł**

Słownie: Trzy miliony osiemset osiemdziesiąt sześć tysięcy złotych.

11 WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM

Określona w podejściu porównawczym wartość prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, w stanie na dzień wyceny **4 797 000 zł** jest wartością rynkową. Została ona określona na podstawie procedury przedstawionej w punkcie 8. Wartość ta stanowi najbardziej prawdopodobną cenę, po której można będzie ją zbyć.

W wyniku analizy transakcji kupna – sprzedaży praw własności podobnych nieruchomości gruntowych zabudowanych wartość rynkową w odniesieniu do 1 m² pow. użytkowej budynku w stanie na dzień wyceny, określono na poziomie ok. 4 207 zł. Określona wartość 1 m² zawiera się w przedziale wyznaczonym przez ceny odnotowane na rynku nieruchomości podobnych i kształtuje się na poziomie nieco poniżej ceny średniej.

Dodatkowo oszacowano wartość w warunkach sprzedaży wymuszonej na poziomie **3 886 000 zł**.

12 KLAUZULE I OGRANICZENIA

- Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa.
- Oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości dokonano wg stanu na dzień wyceny.
- Operat sporządzono wyłącznie dla celu określonego w punkcie 2.
- 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 może być wykorzystany do celów związanych z upadłością SKOK Nike. Za wykorzystanie operatu do innych celów, jak również przez osoby trzecie autor nie ponosi odpowiedzialności.
 - Operat nie może być publikowany w całości ani w części bez zgody autora.
 - Założono, że rzeczoznawcy udostępniono wszelkie niezbędne informacje i dokumenty mogące mieć wpływ na ustalenie wartości nieruchomości.
 - W ramach niniejszego opracowania nie były wykonywane analizy ani ekspertyzy dotyczące stanu technicznego elementów konstrukcji budynków. Niniejsza opinia została wystawiona wyłącznie na podstawie oględzin obiektu dokonanych podczas wizji lokalnej i nie stanowi ekspertyzy technicznej.
 - Autor operatu przyjmuje w dobrej wierze dane dotyczące stanów prawnych nieruchomości oraz inne dane przekazane przez Zleceniodawcę, niezbędne do wykonania niniejszego operatu.
 - Określona wartość nie uwzględnia podatków i opłat, w szczególności podatku VAT.
 - Obliczenia zostały wykonane za pomocą arkusza kalkulacyjnego Excel. Wyniki pośrednie i wynik końcowy mogą być obciążone minimalnymi niedokładnościami wynikającymi z zaokrągleń.

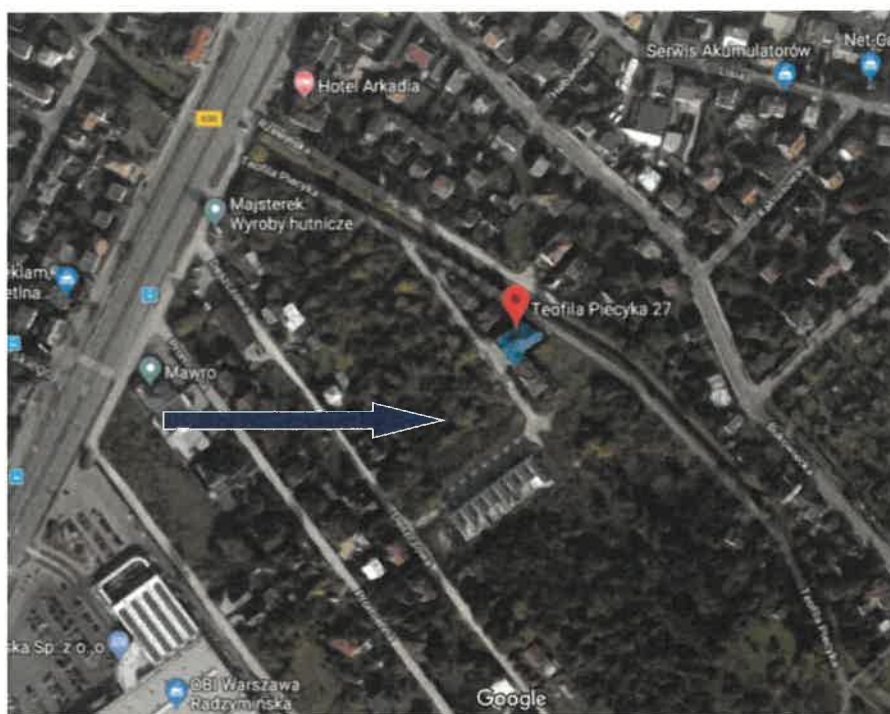
13 PODPIS AUTORA OPRAWOWANIA



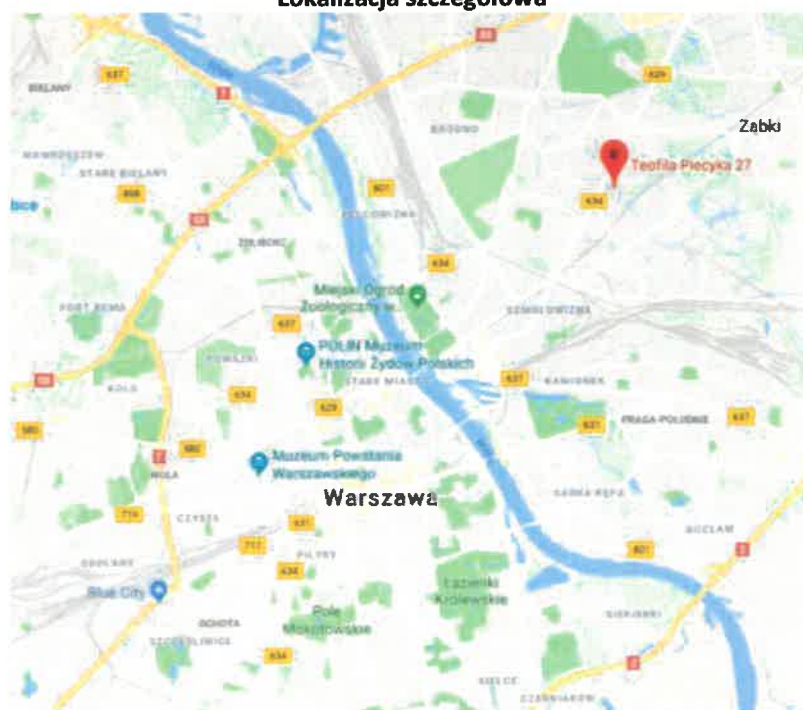
14 ZAŁĄCZNIKI

1. Mapa lokalizacyjna
2. Dokumentacja fotograficzna
3. Protokół z badania zapisów w księdze wieczystej
4. Dokumentacja
5. Polisa OC

1 Mapa lokalizacyjna



Lokalizacja szczegółowa



Lokalizacja ogólna

2 Dokumentacja fotograficzna

WIDOK NIERUCHOMOŚCI

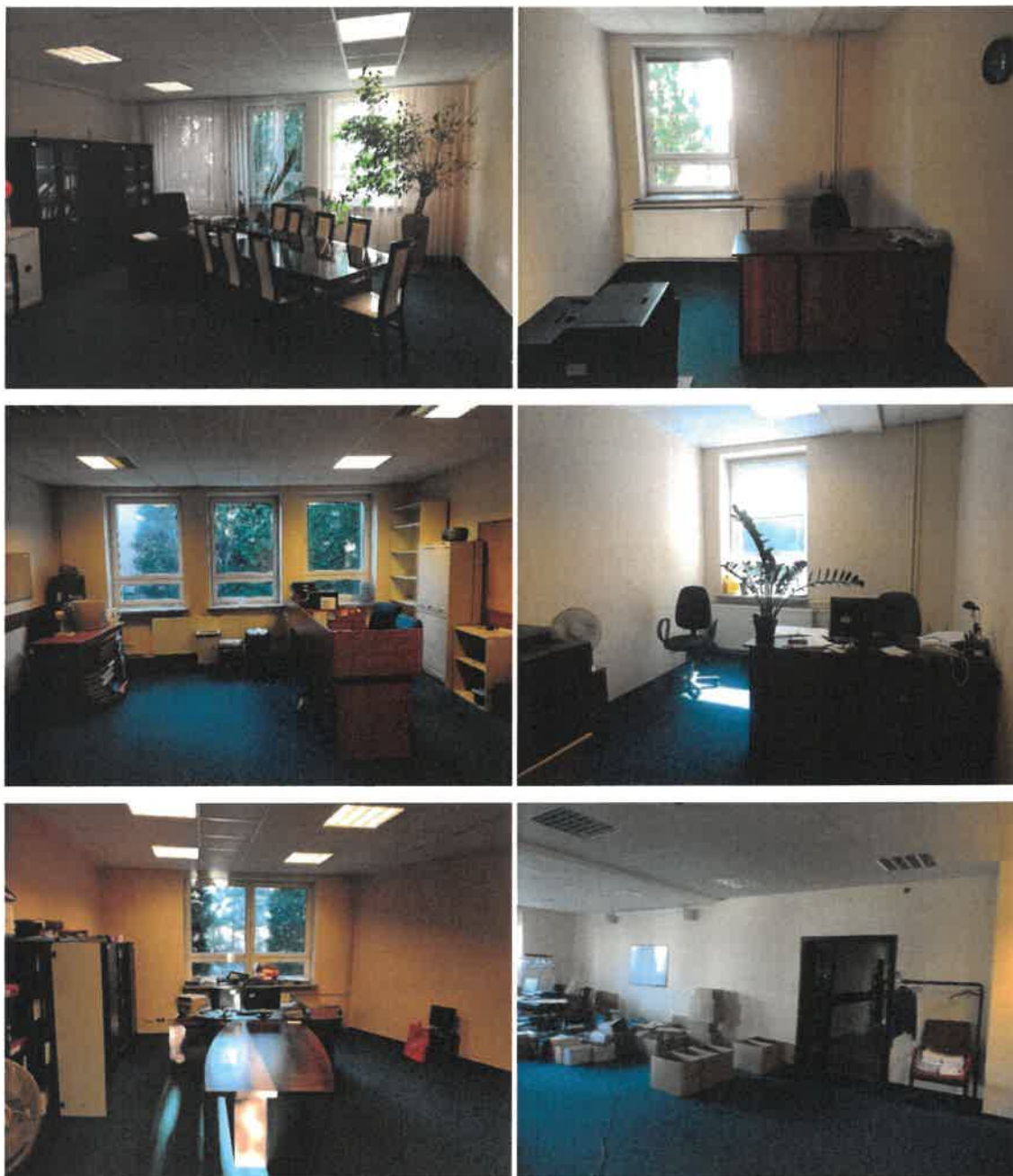


WIDOK WNĘTRZA BUDYNKU - PARTER





WIDOK WNEŹRZA BUDYNKU – I PIĘTRO





WIDOK WNĘTRZA BUDYNKU – II PIĘTRO



WIDOK OTOCZENIA



3 Protokół z badania zapisów w księdze wieczystej

Na podstawie badania zapisów w księdze wieczystej WA3M/00165695/0 prowadzona przez IX Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa w Warszawie, według stanu z dnia 30.12.2021 r., stwierdzono co następuje:

Typ księgi: nieruchomości gruntowa

Księga wieczysta

Na podstawie badania zapisów w księdze wieczystej WA3M/00165695/0 prowadzona przez IX Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa w Warszawie, według stanu z dnia 30.12.2021 r., stwierdzono co następuje:

Typ księgi: nieruchomości gruntowa

DZIAŁ I (oznaczenie nieruchomości)

Wzmianki: Brak wpisu

Numer bieżący nieruchomości: 1

Działka ewidencyjna:

Numer działki: 51/3

Numer obrębu ewidencyjnego: 4-09-26

Położenie: 1

Województwo: mazowieckie

Gmina: m.st.Warszawa

Miasto: Warszawa

Dzielnica: Targówek

Ulica: Teofila Piecyka

Sposób korzystania: B-grunty rolne zabudowane

Przyłączenie: numer księgi / 00143332/, 999,0000 m2

Obszar: 999,0000 m2

Dział I-Sp (spis praw związanych z własnością)

Wzmianki: Brak wpisu

Brak wpisów

DZIAŁ II (właściciel)

Wzmianki: REP.C. / NOTA / 91935 / 16 - 2016-08-09, 17:02:30

Udział:

Numer udziału w prawie: 4

Wielkość udziału: 1/1

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną:

Nazwa: SPÓŁDZIELCZA KASA OSZCZĘDNOŚCIOWO-KREDYTOWA "NIKE",

Siedziba: Warszawa

REGON: 012935879,

KRS: 0000039409

DZIAŁ III (prawa, roszczenia i ograniczenia)

Wzmianki: brak wpisu

Numer wpisu: 2

Rodzaj wpisu: ostrzeżenie

Treść wpisu: Ogłoszono upadłość SPÓŁDZIELCZEJ KASY OSZCZĘDNOŚCIOWO-KREDYTOWEJ "NIKE" z

siedzibą w Warszawie

DZIAŁ IV (hipoteki)

Brak wpisów



4 Dokumentacja

Prezydent Miasta
Stołecznego Warszawy

Województwo mazowieckie
Powiat m.st. Warszawa
Miejscowość Warszawa
Jednostka ewidencyjna 146511_8, Dzielnica Targówek
Obręb numer: 0926
nazwa: 4-09-26

BG-JE-E-IV.6621.4574.2018.UKR

WYPIS I WYRYS

Wypis z rejestru gruntów

Nr jednostki rejestrowej **G.69**

właściciel SPÓŁDZIELCZA KASA OSZCZĘDNOŚCIOWO-KREDYTOWA "MIKE", REGON:
012935879
03-673 WARSZAWA, TEOFILA PIECYKA 27
Udział : 1/1

Ark. mapy	Numer działki	Bliższe określenie położenia	Opisy użytkowników	Ozn. uż. i kont. krajf.	Powierzchnia		Nr księgi wieczystej
					użytków w ha	działki w ha	
	51/3	UL. TEOFILA PIECYKA 27	Inne tereny zabudowane	Bi	0.0999	0.0999	WA3M001686950
Id dz: 146511_8.0926.51/3							
Razem :						0.0999	0.0999

Sporządzono według stanu na dzień: 23.08.2018

Integralną częścią niniejszego wypisu z rejestru gruntów jest wyrys z mapy ewidencyjnej

Sporządził(a): Urszula Kremblewska *UK*
Urząd Miasta Stołecznego Warszawy
Biuro Geodezji i Katastru
02-567 Warszawa, ul. Sandomierska 12

Dokument niniejszy jest przeznaczony do
dokonywania wpisu w księdze wieczystej



(Pieczęć urzędowa)

z up. PREZYDENTA M. ST. WARSZAWY
Iwona Dziuban
Kierownik IV Działu Urzędowania
Danych Ewidencji Gruntów i Budynków
Wydziału Urzędowania i Geodezji
Kadrowo-Organizacyjno-Statystyczny
Biuro Geodezji i Katastru

Warszawa, dnia 23.08.2018 r.

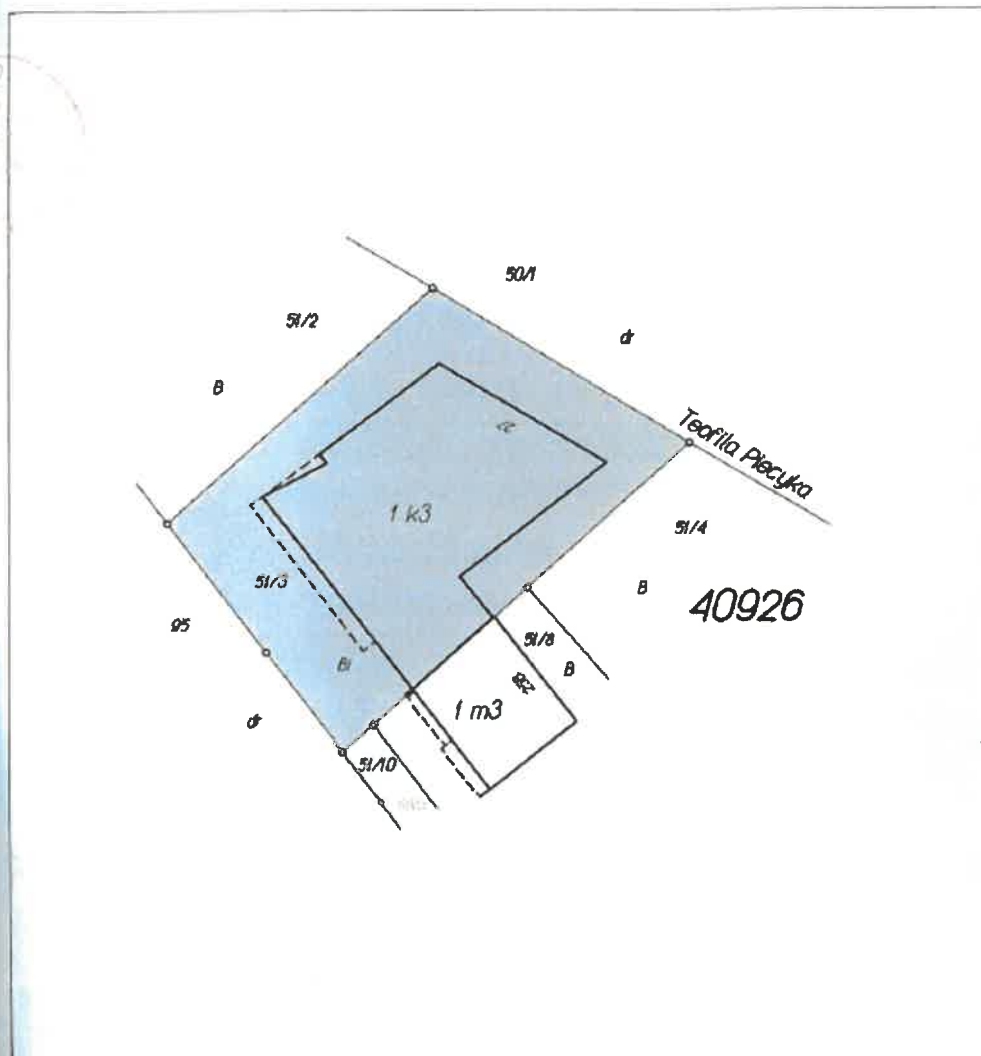
Strona 1 z 1

PREZYDENT
m.st. WARSZAWY

WRYYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ Skala 1: 500
woj. MAZOWIECKIE, Warszawa
Jednostka ewidencyjna: 148511_8, Dzielnica Targówek
Obręb numer: 0926
Dziłka: 51/3



BG-UE-E-IV.6621.4574.2018.UKR



Integralną częścią niniejszego wryysu z mapy ewidencyjnej jest wypis z rejestru gruntów.

Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonania wpisu w Księdze Wiczyzstej.

Opracowano systemem GEO-MAP. Wydrukowa(a): Urszula Kremblewaka dnia: 2018.08.23 godz.: 13:01:58

Sporządzone: Urząd m.st. Warszawy Biuro Geodezji i Katastru 02-567 Warszawa ul. Sandomierska 12

Województwo Mazowieckie
Urząd m.st. Warszawy
Biuro Geodezji i Katastru
ul. Sandomierska 12
02-567 Warszawa

**Prezydent Miasta
Stolecznego Warszawy**

Województwo: mazowieckie
Powiat: m.st. Warszawa

Miejscowość: Warszawa
Jednostka ewidencyjna: 146511_8, Dzielnica Targówek
Obręb numer: 0926
nazwa: 4-09-26

BG-UE-E-IV.6621.4574.2018.UKR

WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW

Pozycja kartoteki budynków: 146511_8.0926.G69

Numer ewidencyjny budynku_BUD	Numer		Adres budynku	Rodzaj budynku wg KST [FUZ]	Liczba kondygnacji nad/pod ziemią [LKN/LKP]	Powierzchnia zabud. w m.kw. [PEZ]	Pow. użytkowa w m.kw.		
	AM	Działki					lokali odrębnych [PUW]	lokali innych [PUN]	pom. przynal. [PPB]
1		51/3	UL. TEOFILA PIECYKA 27 UL. TEOFILA PIECYKA 27	budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe	3/0	468.00			

Identyfikator budynku: 146511_8.0926.51/3.1_BUD

Status budynku [STS]:

Numer księgi wieczystej [EKW]/[NKW]: -

Klasa budynku wg PKOB [KOB]:

Główna funkcja budynku [FSB]:

Inne funkcje budynku [IFS]:

Rok zakończenia budowy [RBB]:1990

Stopień pewności ustalenia daty zakończenia budowy [PZB]:

Materiał ścian zewnętrznych [SCN]:mur

Powierzchnia użytkowa budynku z obmiarów [PEB]:

Powierzchnia użytkowa budynku wg projektu budowlanego [PEBP]:

Liczba ujawnionych samodzielnych lokali [LSL]:

Numer rejestru zabytków [RZN]:

Stan użytkowania budynku [SUB]:

Data oddania do użytkowania budynku w całości [DOP]:

Liczba mieszkań 1-izbowych [LL1]:

Liczba mieszkań 2-izbowych [LL2]:

Liczba mieszkań 3-izbowych [LL3]:

Liczba mieszkań 4-izbowych [LL4]:

Liczba mieszkań 5-izbowych [LL5]:

Liczba mieszkań 6-izbowych [LL6]:

Liczba mieszkań 7-izbowych [LL7]:

Liczba mieszkań 8-izbowych [LL8]:

Liczba mieszkań 9-izbowych [LL9]:

Liczba mieszkań 10-izbowych [LL10]:

Liczba mieszkań składających się z więcej niż 10 izb [LLW]:

Łączna liczba izb w budynku mieszkalnym [LIR]:

Zakres przebudowy [ZPB]:

Rok zakończenia przebudowy [RPB]:

Stopień pewności ustalenia daty przebudowy [PZR]:

Data rozbioru całego budynku [DRP]:

Przyczyna rozbioru budynku [PRB]:

Wartość budynku [WRT]:

Data wyceny [DWR]:

Strona 1 z 2

Budynek gotowy na szybki internet [BGI]:					
INFORMACJE DOTYCZĄCE CZĘŚCI BUDYNKU ODDANEJ DO UŻYTKOWANIA:					
Oznaczenie części budynku oddanej do użytkowania [CBU]:					
Data oddania do użytkowania części budynku [DOC]:					
Data rozbiórki części budynku [DRC]:					
Przyczyna rozbiórki części budynku [PRB]:					
Razem:				468.00	

Sporządzono według stanu na dzień: 23.08.2018

Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisów w księdze wieczystej

Sporządził(a): Urszula Kremblewska *UK*
 Urząd Miasta Stołecznego Warszawy
 Biuro Geodezji i Katastru
 02-567 Warszawa, ul. Sandomierska 12



(Pieczęć urzędowa)

z up. PREZYDENTA M. ST. WARSZAWY
 Iwona Dziuban
 Kierownik IV Działu Odpowiedzialności
 Danych Ewidencji Gruntów i Budynków
 Wydziału Nadzoru nad Działalnością
 Ewidencji Gruntów i Budynków
 Biuro Geodezji i Katastru

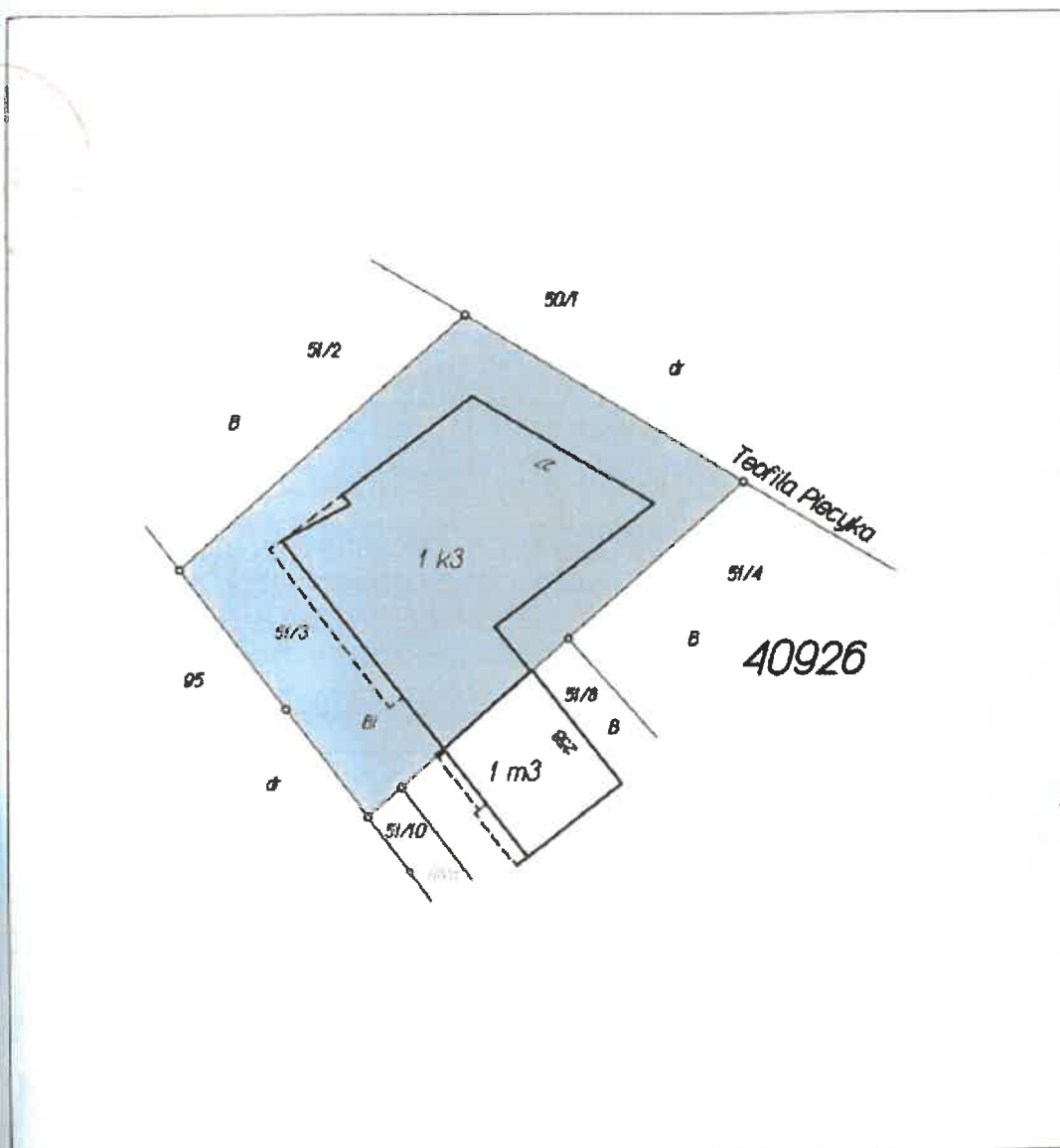
Warszawa, dnia 23.08.2018 r.

PREZYDENT
m.st. WARSZAWY

WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ Skala 1: 500
woj. MAZOWIECKIE, Warszawa
Jednostka ewidencyjna: 146511_8, Dzielnicza Targówek
Obręb numer: 0926
Działka: 51/3



BG-UE-E-IV.6621.4574.2018.UKR



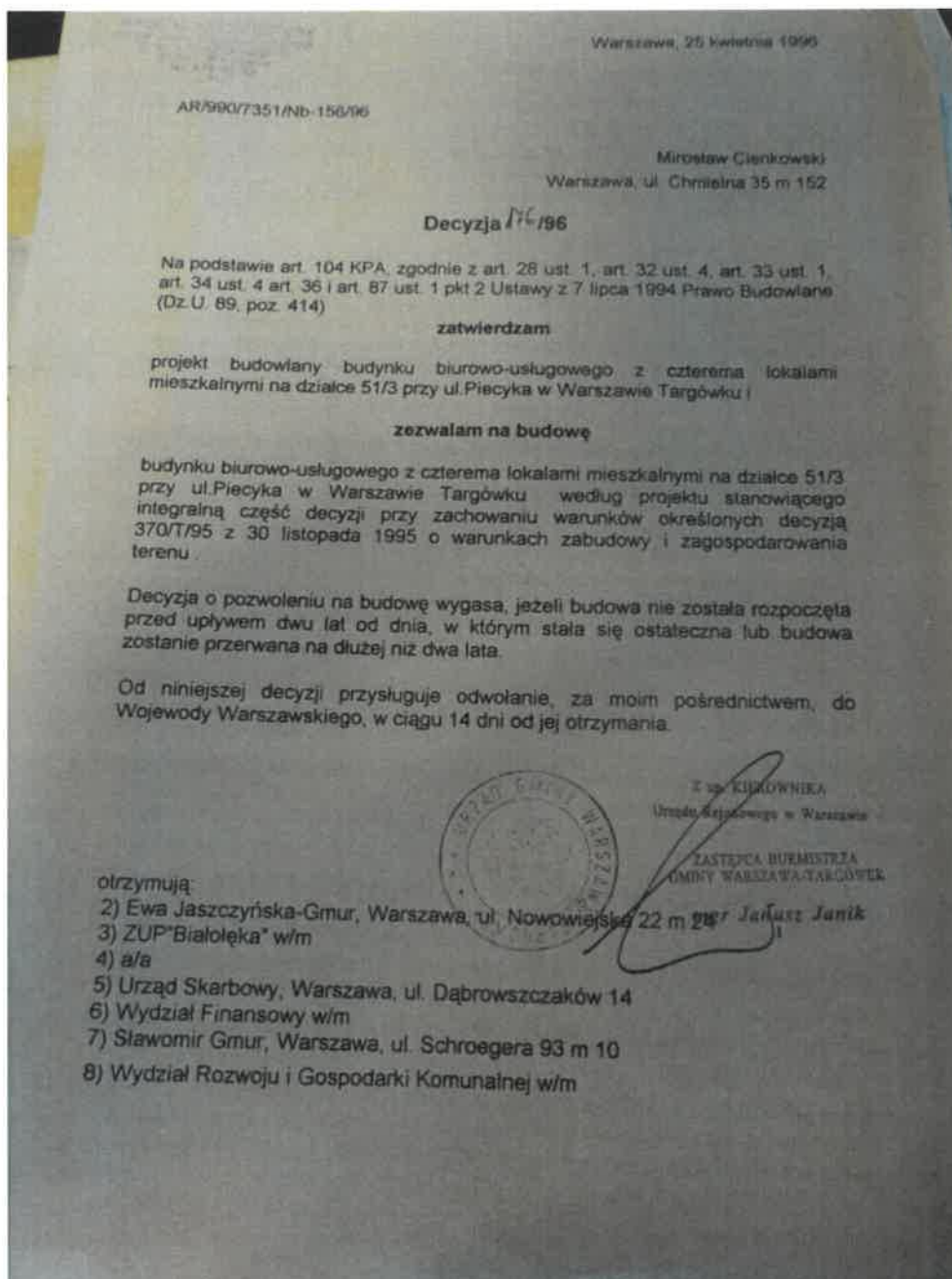
Integralną częścią niniejszego wyrysu z mapy ewidencyjnej jest wypis z rejestru gruntów.

Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonania wpisu w Księdze Wiczysej.

Opracowano systemem GEO-MAP. Wydrukowa(a): Urszula Kremblewka dnia: 2018.08.23 godz.: 13:01:58

Sporządzono: Urząd m.st. Warszawy Biuro Geodezji i Katastru 02-567 Warszawa ul. Sandomierska 12

2 up. PREZYDENTA M. ST. WARSZAWY
Krzysztof Lisowski
Kierownik Wydziału Wzrostu i Rozwoju
Dzielnicy Targówek, Służba Budynków
i Planowania Przestrzennego Dzielnicy
Targówek, Służba Wzrostu i Rozwoju
Dzielnicy Targówek i Budynków
Służba Geodezji i Katastru



P. K. O. W. N. I. K.
 (ODN. STANISŁAWA S. BUDOWI
 W POKAZKACH DZ.
 01-028 WARSZAWA
 KWA. Nr 7331/D/3/19/97

Warszawa..... 04 04 1997r.

F a n
 Mirosław Cienkowski
 ul. Szkolnej Alony 13
 03-028 Warszawa

WYDZIAŁ ARCHITEKTURY
 Urząd Gminy Warszawa-Targówek
 ul. Chmielna 120
 03-028 Warszawa

19 kml
 530

D E C Y Z J A Nr..... 530 1997

Na podstawie art. 28 ust. 1 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r.
 - Prawo Budowlane /Dz. Ustaw Nr 89 poz. 414/ oraz rozporządzenia Ministra
 Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 1 sierpnia 1995 r. § 3 pkt. 1
 w sprawie określenia terenowych organów specjalistycznego nadzoru budowlanego,
 ich organizacji oraz szczegółowego zakresu działania/Dz. Ustaw Nr 92, poz. 631/,

Z a t w i e r d z a m

Projekt budowlany linii kablowej m 380/220 V dla budynku biurowo-mieszkalnego
 przy ul. Piecyka 27 w Warszawie

o r a z

z e z w a l a m

Pana Mirosława Cienkowskiego na budowę linii kablowej m dla budynku
 biurowo-mieszkalnego przy ul. Piecyka 27 w liniach rozgraniczających ul.
 Radzywiłłskiej, Teofila Piecyka w Warszawie

z z a c h o w a n i e m n a s t ę p u j ą c y c h w a r u n k ó w :

- 1/ Roboty budowlane należy wykonywać zgodnie z zaleceniami art. 5 art. 28
ust. 1, art. 41 ust. 4, art. 42 ust. 1 i 2, art. 43, art. 54 ust. 1 i 2 i art. 57
ust. 1 ustawy Prawo Budowlane.
- 2/ Roboty budowlane należy wykonywać zgodnie z warunkami zawartymi
w Decyzji Nr 418/96 z dnia 12.11.1996 r. o warunkach zabudowy i zagospodaro-
wania terenu, wydanej przez Wydział Architektury Urzędu Gminy Warszawa-
Targówek.
- 3/ Wykonując roboty budowlane należy zastosować się do warunków zawartych
w:
- opinii ZUD nr 3508/96 z dnia 25.04.1996 r.
- technicznych warunków przyłączenia St. ZE nr RE-3/298/96 z dnia 15.03.1996
- uzgodnieniu MPWiK nr 3/96
- 4/ Zapewnić objęcie kierownictwa budowy przez osobę posiadającą uprawnienia
w odpowiedniej specjalności
- 5/ Wejście w teren /rozpoczęcie robót/uzgodnić z ZDM Wydział Praga-Północ
ul. Annapol 10 przekazując mu jednocześnie plan sytuacyjny terenu robót
i uzgodniony w ZDM ul. Chmielna 120 projekt organizacji ruchu drogowego na c
budowy.

./.

47. Wszelkie ewentualne kolizje oznaczone będą na koszt inwestora.
48. Na 7 dni przed zamierzonym terminem rozpoczęcia robót przewidziane winno być pogaszenie budowlanego dołączonego na piśmie oświadczenie kierownika budowy stwierdzające przyjęcie obowiązku kierowania budową.
49. Budowę budowlaną można rozpocząć z chwilą kiedy ta decyzja stanie się ostateczna.

UZASADNIENIE

Projekt budowlany stanowiący integralną część niniejszej decyzji został opracowany i sprawdzony przez osoby uprawnione zgodnie z wymogami określonymi w decyzji nr 418/96 z dnia 12.11.1996 r. o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wydanej przez Wydział Architektury Urzędu Gminy Warszawa - Targówek oraz uzyskał stosowną dokumentację projektową i spełnia wymagania art. 34 pkt. 1, 3, 3 Ustawy Prawo Budowlane.

Zgodnie z art. 37 ustawy Prawo Budowlane, pozwolenie na budowę wymaga, jeśli budowa:

- nie została rozpoczęta przed upływem dwóch lat od dnia, w którym decyzja stała się ostateczna

- budowa została przetrwana na okres dłuższy niż dwa lata.

O decyzji należy stronom odwołać się do Wojewody Warszawskiego, w terminie 14 dni od daty doręczenia, za pośrednictwem.

Załączniki:

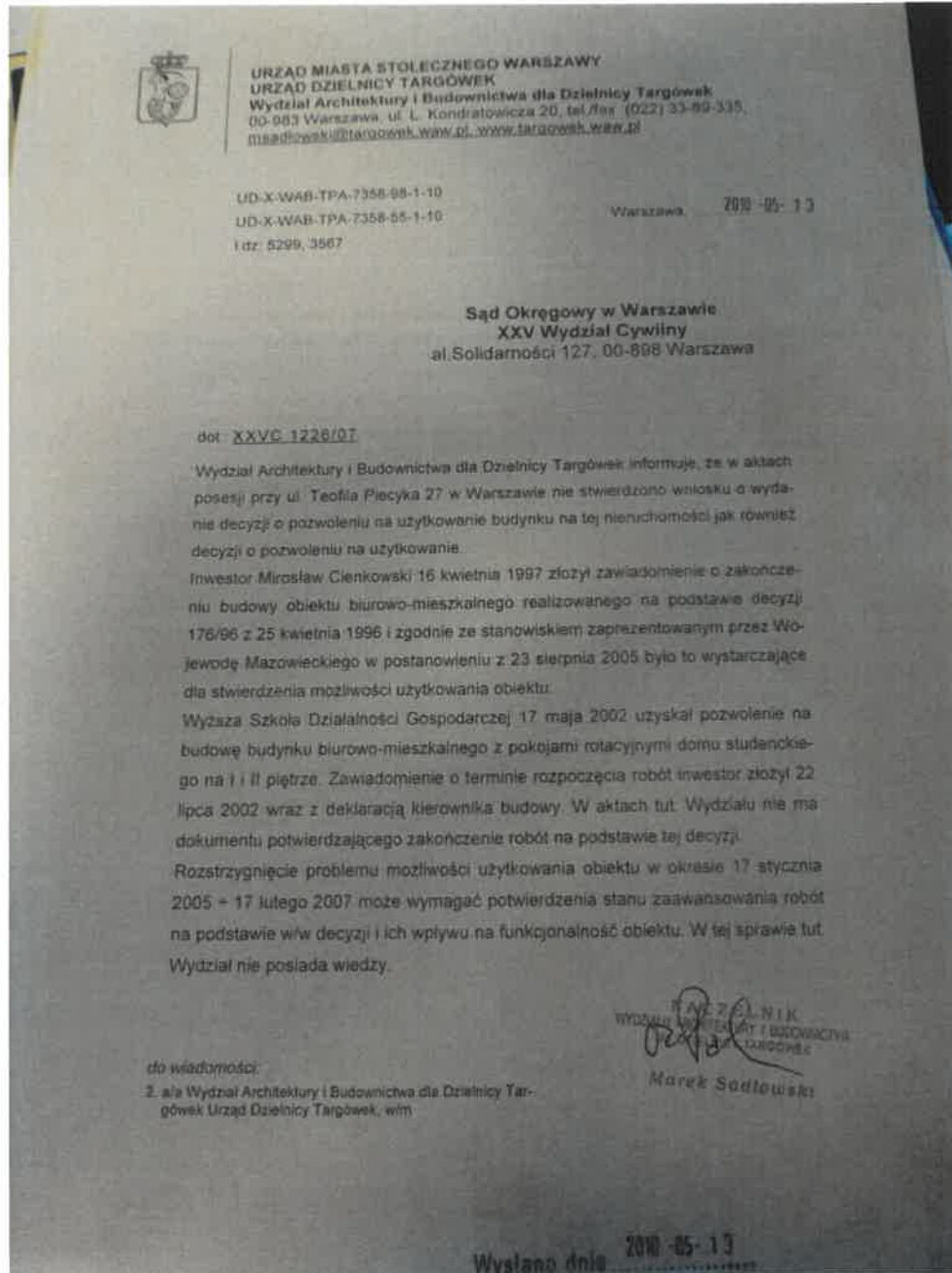
1. Legz. projektu


Do wiadomości:

1. ZUB Al. Jerozolimskie 28
00-098 Warszawa
2. Urząd Gminy W-wa Targówek
ul. Kłopotowskiego 15
00-987 Warszawa
3. ZDM ul. Chmielna 120
00-801 Warszawa
4. ZDM Wydz. Praga-Północ
ul. Annopol 10
03-236 Warszawa
5. St. ZE Wybrzeże Kościuszkowskie 41
00-950 Warszawa
6. MPWIK Pl. Starynkiewicza 5
02-015 Warszawa
7. RWA. Nb. - ,a/a



Z up. KIEROWNIKA
Urzędu Rejonowego w Warszawie
mgr. Urszula Osiecka-Tarłowska
Zastępcza Kierownika Urzędu




PREZYDENT
MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY
 Plac Bankowy 3-5, 00-950 Warszawa

AM-DX 238/TP 05/09 Warszawa, 2005 11 07
 (00 3003)


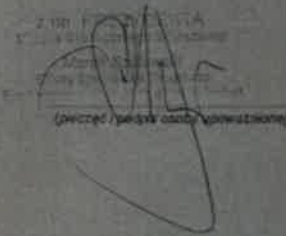
ZASWIADCZENIE 07C/1705

Na podstawie art. 517 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 14 sierpnia 1960 r. z późn. zm.) i art. 2 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o województwie lokalnym (Dz. U. Nr 80 poz. 903 z 2000 r. z późn. zm.) w związku z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 15 marca 2002 r. o ustroju miasta stołecznego Warszawy (Dz. U. Nr 41 poz. 381 z 2002 r. z późn. zm.) oraz art. 62 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (Dz. U. Nr 142 poz. 1692 z 2001 r. z późn. zm.),

na wniosek Mirosława Cienkowskiego zaświadczam, że:

w dniu 16 kwietnia 1997 r. Mirosław Cienkowski złożył w siedzibie Wydziału Architektury Urzędu Gminy Warszawa Targówek zawiadomienie o zakończeniu budowy obiektu biurowo-mieszkalnego na dz. 51/3, obr. 4-09-26 przy ul. Teofila Picyka w Warszawie.

Brak jest potwierdzenia faktu doręczenia wnioskodawcy w ustawowym terminie 14 dni wzywania do uzupełnienia wniosku w trybie art. 64 KPA, organ administracji nie wyraził w formie decyzji sprzeciwu wobec zawiadomienia o zakończeniu budowy w trybie art. 54 Ustawy Prawo Budowlane. W tej sytuacji, przedmiotowy obiekt budowlany mógł być użytkowany zgodnie ze sposobem określonym w decyzji o pozwoleniu na budowę na podstawie której został zrealizowany.



 (pieczęć / podpis osoby powołowanej)

1. Mirosław Cienkowski, 03-204 Warszawa, ul. Łabiszyńska 25
2. a/s Delegatura Biura Naczelnego Architekta Miasta Urzędu m. st. Warszawy w Dzielnicy Targówek
 Urząd Dzielnicy Targówek, ul. Kondratowicza 20, 00-983 Warszawa, tel./ fax: +22/675-19-06

Delegatura Biura Naczelnego Architekta Miasta Urzędu m. st. Warszawy w Dzielnicy Targówek
 Urząd Dzielnicy Targówek, ul. Kondratowicza 20, 00-983 Warszawa, tel. +22/675-19-06 fax: +22/675-19-06

5 Polisa OC



UBEZPIECZENIE ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ

POLISA typ 1306 nr 7014223
 Jednostka organizacyjna 534/00000/000/74181
 Pośrednik: ŁAZARCZYK ANDRZEJ JAN, MULTIAGENCJA
 UBEZPIECZENIOWA "MARCIN", 74181



1. UBEZPIECZYCIEL

COMPENSA TU S.A. VIG
 Al. Jerozolimskie 182
 02-342 Warszawa
 KRS 0681, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy KRS, NIP 526 02 14 686, Kapitał zakładowy: 179.851.957,00 zł. -
 opłacony w całości

2. UBEZPIECZAJĄCY

LEGE ADVISORS SP. Z O.O.
 AL. REYMONTA 12A
 01-842 WARSZAWA
 REGON: 365078551, NIP: 118-212-64-91

3. UBEZPIECZONY

LEGE ADVISORS SP. Z O.O.
 AL. REYMONTA 12A
 01-842 WARSZAWA
 REGON: 365078551, NIP: 118-212-64-91

4. OKRES UBEZPIECZENIA

Od dnia 08.04.2021 do dnia 07.04.2022

5. ZAKRES TERYTORIALNY

Rzeczpospolita Polska

6. RODZAJ UBEZPIECZANEJ DZIAŁALNOŚCI

Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania.
 Sporządzanie wycen nieruchomości. Doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania. Pozostała działalność
 wspomagająca prowadzenie działalności gospodarczej. Działalność usługowa związana z administracyjną obsługą biura. Pozostała działalność
 profesjonalna, naukowa i techniczna, gdzieś indziej niesklasyfikowana. Badanie rynku i opinii publiczne.

7. PRZEDMIOT I ZAKRES UBEZPIECZENIA

Odpowiedzialność Cywilna ustawowa z reżimu deliktowego i kontraktowego z tytułu prowadzonej działalności i posiadanego mienia za szkody na
 osobie i mieniu wyrządzone osobom trzecim. Ochrona obejmuje odpowiedzialność Ubezpieczonego za straty, które osoba trzecia poniosła (straty
 rzeczywiste) oraz korzyści, które mogłyby osiągnąć (utracone korzyści) gdyby nie wyrządzono jej szkody (damnum emergens i lucrum cessans).

Klauzula wyłączająca ryzyko COVID-19 / ryzyko pandemii

Klauzula sankcyjna

Klauzula Nr 1 Odpowiedzialność za szkody wyrządzone pracownikom Ubezpieczonego (OC pracodawcy)

8. SUMA GWARANCYJNA

2 500 000,00 PLN na jeden wypadek i na wszystkie wypadki w okresie ubezpieczenia

9. SUBLIMITY

Klauzula Nr 1 Odpowiedzialność za szkody wyrządzone pracownikom Ubezpieczonego (OC pracodawcy)

Sublimit na jeden wypadek: 1 000 000,00 PLN, sublimit na wszystkie wypadki: 1 000 000,00 PLN

Dla szkód wyrządzonych przez podwykonawców Ubezpieczonego (z zachowaniem prawa regresu) - 500.000,00 PLN

Dla szkód w postaci kosztów odtworzenia dokumentów powierzonych Ubezpieczonemu w związku z prowadzoną przez niego działalnością -

POLISA typ 1306 nr 7014223 Strona 1 z 6



500.000,00 PLN

10. FRANSZYZA REDUKCYJNA

Dla szkód rzeczowych: 500,00 PLN na każdy wypadek

11. SKŁADKA

1 690,00 PLN

12. WARUNKI PŁATNOŚCI

Składka 1 690,00 PLN płatna jednorazowo do dnia 22.04.2021

COMPENSA TU S.A. VIK nr konta: PL 30 1240 6657 7006 1800 7014 2230
Na przelew należy podać typ i nr niniejszej polisy

13. WARUNKI UBEZPIECZENIA

Ogólne Warunki Ubezpieczenia Odpowiedzialności Cywilnej zatwierdzone uchwałą nr 222/2015 z dnia 07.12.2015 r. z włączeniem aneksu nr 1 zatwierdzonego uchwałą nr 1/12/2016 z dnia 05.12.2016 r. oraz z włączeniem aneksu nr 2 zatwierdzonego uchwałą nr 06/02/2018 z dnia 08.02.2018 r.

14. POSTANOWIENIA DODATKOWE

Ochrona ubezpieczeniowa obejmuje także, do wysokości sumy gwarancyjnej, odpowiedzialność cywilną Ubezpieczonego

- za szkody wyrządzone nieumyślnie, w tym na skutek rażącego niedbalstwa;
- za szkody powstałe w związku z udziałem w targach, wystawach i konferencjach, w których uczestniczą pracownicy Ubezpieczonego;
- za szkody powstałe w związku z organizowaniem imprez dobrowolnych nie podlegających ubezpieczeniu obowiązkowemu;
- za szkody powstałe w nieruchomościach użytkowanych przez Ubezpieczonego na podstawie umowy najmu, dzierżawy, użyczenia, leasingu lub na podstawie innej umowy o podobnym charakterze;
- za szkody powstałe w następstwie przeniesienia ognia;
- za szkody powstałe w następstwie awarii instalacji i urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, centralnego ogrzewania lub klimatyzacyjnych w tym szkody spowodowane cofnięciem się cieczy w urządzeniach kanalizacyjnych;
- za szkody wyrządzone przez podwykonawców Ubezpieczonego (z zachowaniem prawa regresu);
- za szkody w postaci kosztów odtworzenia dokumentów powierzonych Ubezpieczonemu w związku z prowadzoną przez niego działalnością.

Compensa nie odpowiada:

- za szkody powstałe na terytorium krajów Unii Europejskiej (jurysdykcja zgodna z zakresem terytorialnym ochrony);
- za szkody powstałe w związku z podróżami służbowymi, z włączeniem USA i Kanady;
- za szkody wyrządzone podwykonawcom przez Ubezpieczonego, o ile podwykonawca nie jest Ubezpieczonym;
- za szkody wyrządzone najemcom przez wynajmującego;
- za szkody powstałe w rzeczach wnieionych przez gości hotelowych w związku z prowadzeniem działalności hotelarskiej;
- za szkody wynikające z przeniesienia chorób zakaźnych w tym HIV, BSE, TSE, HTLV III, LAV oraz wCJD;
- za szkody powstałe podczas prowadzenia prac zaledukowych, przeledunkowych i wyladunkowych;
- za szkody wyrządzone przez maszyny budowlane i rolnicze oraz pojazdy wolnobieżne w rozumieniu ustawy Prawo o ruchu drogowym, w związku z wykonywaniem prac i usług kontraktowych;
- za szkody wynikające z prowadzenia prac wyburzaniowych i rozbiórkowych;
- za szkody wynikające z używania młotów pneumatycznych, hydraulicznych, katarów lub innych maszyn lub urządzeń o podobnym działaniu;
- za szkody powstałe po przekazaniu wykonanej pracy lub usługi odbiorcy, jeżeli powstały w wyniku ich wadliwego wykonania.

POLISA typ 1306 nr 7014223 Strona 2 z 6



Odpowiedzialność Ubezpieczyciela rozpoczyna się od dnia podanego w polisie.
Niniejsza Polisa została wystawiona w jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron umowy ubezpieczenia.

Wersja nr. 30.01.2014



Podpis Ubezpieczyciela

Potwierdzam, że otrzymałem oraz zapoznałem się z treścią niniejszej polisy i warunkami ubezpieczenia oraz ustandaryzowanego dokumentu produktu oraz, że je akceptuję.

Szymon Kępczyński
.....
Podpis Ubezpieczającego

POLISA typ 1306 nr 7014223 Strona 3 z 6