

OPERAT SZACUNKOWY

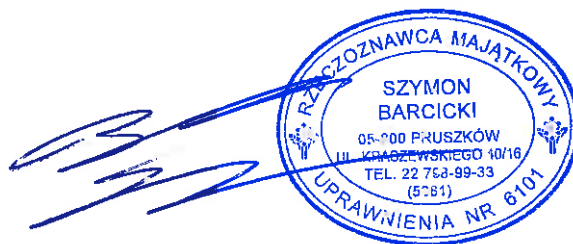
DOTYCZĄCY OKREŚLENIA WARTOŚCI RYNKOWEJ I
WARTOŚCI WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY
PRAWA WŁASNOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO
ORAZ UDZIAŁU WE WSPÓŁWŁASNOŚCI
LOKALU MIESZKALNEGO

Oznaczenie i Adres Przedmiotu Wyceny:

lokal mieszkalny nr 37,
w budynku położonym przy ul. Środkowej 2/4,
miasto Warszawa, dzielnica Praga-Północ

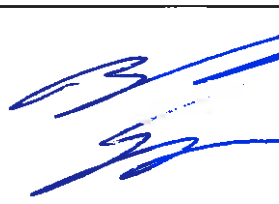
Autor:

Szymon Barcicki
rzecznik majatkowy – uprawnienia nr 6101



Pruszków, 18 grudnia 2018 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Opis Przedmiotu Wyceny oraz Zakres Wyceny	Przedmiotem wyceny jest lokal mieszkalny nr 37 (dalej „Przedmiot Wyceny”), jako przedmiot prawa własności, który usytuowany jest w budynku wielorodzinnym położonym przy ul. Środkowej 2/4 w m. st. Warszawa, dzielnicy Praga-Północ (dalej „Budynek”). Dla nieruchomości lokalowej Sąd Rejonowy dla Warszawy- Mokotowa, IX Wydział Ksiąg wieczystych prowadzi KW nr WA3M/00449886/1. Budynek usytuowany jest na gruncie stanowiącym dz. ew. 53 oraz 38/3 w obrębie 4-13-05, dzielnicy Praga Północ (dalej „Grunt”). Nieruchomość wspólną stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali (dalej „Nieruchomość Wspólna”). Dla nieruchomości wspólnej prowadzona jest księga wieczysta WA3M/00156803/5. Z własnością Przedmiotu Wyceny związany jest udział 199/10000 w prawach do Nieruchomości Wspólnej. Przedmiot Wyceny, o powierzchni użytkowej 74,77 m², usytuowany jest na 2 kondygnacji nadziemnej Budynku i składa się z czterech pokoi, kuchni, przedpokoju, łazienki, wc oraz spiżarni. Lokal jest rozkładowy, dwustronny. Każdoczesnemu właścicielowi lokalu mieszkalnego przysługuje prawo wyłącznego korzystania z piwnicy o powierzchni 4,4 m². Do lokalu przylega loggia. Według informacji uzyskanej w Wydziale Architektury i Budownictwa Urzędu Dzielnicy Pragi-Północ m. st. Warszawy, Przedmiot Wyceny położony jest na terenie nieobjętym obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z Uchwałą nr LXXXII/2746/2006 Rady m. st. Warszawy, z dnia 10 października 2006 roku, w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. st. Warszawy, Przedmiot Wyceny położony jest na obszarze o symbolu M1.20 – w strefie miejskiej, terenów o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o wysokości zabudowy do 20 m i średnim wskaźniku intensywności zabudowy 1,5. Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej oraz wartości dla wymuszonej sprzedaży Przedmiotu Wyceny jako przedmiotu prawa własności– przy uwzględnieniu stanu Przedmiotu Wyceny na datę wyceny (stan aktualny Przedmiotu Wyceny). Na zlecenie Zamawiającego zakres wyceny obejmuje również określenie wartości rynkowej oraz dla wymuszonej sprzedaży udziału 1/2 we współwłasności Przedmiotu Wyceny.
Cel Wyceny	Określenie wartości rynkowej i wartości dla wymuszonej sprzedaży Przedmiotu Wyceny, jako przedmiotu prawa własności, dla potrzeb prowadzonego postępowania upadłościowego. Na zlecenie Zamawiającego: Określenie wartości rynkowej oraz dla wymuszonej sprzedaży udziału 1/2 we współwłasności Przedmiotu Wyceny, dla potrzeb prowadzonego postępowania upadłościowego.
Wartość Przedmiotu Wyceny	
Wartość rynkowa - 448 000 zł Wartość Przedmiotu Wyceny (udział 1/2) – 168 000 zł Wartość Przedmiotu Wyceny dla sprzedaży wymuszonej: 358 400 zł Wartość Przedmiotu Wyceny dla sprzedaży wymuszonej (udział 1/2) – 134 400 zł	
Data, na którą Określono i Uwzględniono w Wycenie Stan Przedmiotu Wyceny	18 grudnia 2018 r.
Data, na którą Określono Wartość Przedmiotu Wyceny	18 grudnia 2018 r.
Data Sporządzenia Operatu	18 grudnia 2018 r.
Autor Operatu	Operat Szacunkowy w całości wykonał:  Szymon Barcicki ▪ rzeczoznawca majątkowy – uprawnienia nr 6101 

Spis Treści

1. Przedmiot, Zakres i Uwarunkowania Wyceny	4
2. Cel Wyceny	4
3. Podstawy Sporządzenia Operatu Szacunkowego	4
3.1. Podstawy Formalne	4
3.2. Podstawy Prawne	5
3.3. Podstawy Merytoryczne oraz Źródła Danych	5
4. Daty Istotne dla Określenia Wartości Praw do Przedmiotu Wyceny	5
5. Stan Przedmiotu Wyceny	5
5.1. Stan Prawny	5
5.2. Uwarunkowania Planistyczne	7
5.3. Lokalizacja oraz Czynniki Zewnętrzne	7
5.4. Stan Techniczno-Użytkowy	7
5.5. Ciężary i ograniczenia	10
6. Analiza Rynku	11
6.1. Określenie i Charakterystyka Rynku	11
7. Sposób Wyceny oraz Rodzaj Określanej Wartości	13
7.1. Określenie Praw Podlegających Wycenie	13
7.2. Podejście, Metoda i Technika Wyceny	14
7.3. Rodzaj Określanej Wartości	14
8. Określenie Wartości Przedmiotu Wyceny	16
8.1. Analiza Zbioru Nieruchomości Podobnych	16
8.2. Cechy Rynkowe	17
8.3. Ocena Rynku w Aspekcie Cech Rynkowych	17
9. Obliczenie Wartości Przedmiotu Wyceny – Stan Aktualny	18
9.1. Ocena Przedmiotu Wyceny oraz Nieruchomości o Cenie Maksymalnej i Minimalnej w Aspekcie Cech Rynkowych	18
9.2. Obliczenie Aktualnej Wartości Rynkowej Przedmiotu Wyceny	18
9.3. Wartość dla Sprzedaży Wymuszonej	19
10. Wynik Wyceny	20
11. Klauzule	20
12. Podpis oraz Pieczęć Zawodowa Autora Operatu	21
13. Załączniki	22

1. Przedmiot, Zakres i Uwarunkowania Wyceny

Przedmiotem wyceny jest lokal mieszkalny nr 37 (dalej „Przedmiot Wyceny”), jako przedmiot prawa własności, który usytuowany jest w budynku wielorodzinnym położonym przy ul. Środkowej 2/4 w m. st. Warszawa, dzielnicy Praga-Północ (dalej „Budynek”).

Dla nieruchomości lokalowej Sąd Rejonowy dla Warszawy- Mokotowa, IX Wydział Ksiąg wieczystych prowadzi KW nr WA3M/00449886/1.

Budynek usytuowany jest na gruncie stanowiącym dz. ew. 53 oraz 38/3 w obrębie 4-13-05, dzielnicy Praga Północ (dalej „Grunt”). Nieruchomość wspólną stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali (dalej „Nieruchomość Wspólna”). Dla nieruchomości wspólnej prowadzona jest księga wieczysta WA3M/00156803/5. Z własnością Przedmiotu Wyceny związany jest udział 199/10000 w prawach do Nieruchomości Wspólnej.

Przedmiot Wyceny, o powierzchni użytkowej 74,77 m², usytuowany jest na 2 kondygnacji nadziemnej Budynku i składa się z czterech pokoi, kuchni, przedpokoju, łazienki, wc oraz sypialni. Lokal jest rozkładowy, dwustronny. Każdoczesnemu właścicielowi lokalu mieszkalnego przysługuje prawo wyłącznego korzystania z piwnicy o powierzchni 4,4 m². Do lokalu przylega loggia.

Według informacji uzyskanej w Wydziale Architektury i Budownictwa Urzędu Dzielnicy Pragi-Północ m. st. Warszawy, Przedmiot Wyceny położony jest na terenie nieobjętym obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z Uchwałą nr LXXXII/2746/2006 Rady m. st. Warszawy, z dnia 10 października 2006 roku, w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. st. Warszawy, Przedmiot Wyceny położony jest na obszarze o symbolu M1.20 – w strefie miejskiej, terenów o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o wysokości zabudowy do 20 m i średnim wskaźniku intensywności zabudowy 1,5. Grunt na którym znajduje się Budynek w którym usytuowany jest Przedmiot Wyceny jest w zasięgu obszaru Rewitalizacji.

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej oraz wartości dla wymuszonej sprzedaży Przedmiotu Wyceny jako przedmiotu prawa własności – przy uwzględnieniu stanu Przedmiotu Wyceny na datę wyceny (stan aktualny Przedmiotu Wyceny). Na zlecenie Zamawiającego zakres wyceny obejmuje również określenie wartości rynkowej oraz dla wymuszonej sprzedaży udziału 1/2 we współwłasności Przedmiotu Wyceny.

2. Cel Wyceny

Określenie wartości rynkowej i wartości dla wymuszonej sprzedaży Przedmiotu Wyceny, jako przedmiotu prawa własności, dla potrzeb prowadzonego postępowania upadłościowego. Na zlecenie Zamawiającego: Określenie wartości rynkowej oraz dla wymuszonej sprzedaży udziału 1/2 we współwłasności Przedmiotu Wyceny, dla potrzeb prowadzonego postępowania upadłościowego.

3. Podstawy Sporządzenia Operatu Szacunkowego

3.1. Podstawy Formalne

Zamawiający, zlecenie na oszacowanie wartości nieruchomości – Syndyk Masy Upadłości Tomasz Sadurski, Wykonawca – Szymon Barcicki - zam. w Pruszkowie przy ul. Kraszewskiego 40/16. Rzeczoznawca Majątkowy w zakresie szacowania nieruchomości, nr uprawnień 6101.

3.2. Podstawy Prawne

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 2204 z późniejszymi zmianami), (dalej „UoGN”);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 z późniejszymi zmianami), (dalej „Rozporządzenie”);
- Standardu zawodowego rzeczoznawców majątkowych „Wycena dla zabezpieczenia wiarytelności” ogłoszonego obwieszczeniem Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 1 września 2017 r. (Dz. Urz. Min. Infrastruktury i Budownictwa z 1 września 2017 r. poz. 59) (dalej „Standard”);
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (Dz.U. 2015 poz. 233).

3.3. Podstawy Merytoryczne oraz Źródła Danych

- Wgląd do treści księgi wieczystej WA3M/00449886/1 (Przedmiot Wyceny).
- Wyrok z dnia 21 lutego 2012r.
- Informacje dotyczące uwarunkowań planistycznych – Wydział Architektury i Budownictwa, Urząd Dzielnicy Praga-Północ. st. Warszawy.
- Rejestr cen i wartości nieruchomości – Biuro Geodezji i Katastru, Urząd m. st. Warszawy.
- Oględziny Przedmiotu Wyceny, Budynku oraz Gruntu.
- Własna analiza oraz lokalnego rynku nieruchomości oraz analizy biur obrotu nieruchomościami.

4. Daty Istotne dla Określenia Wartości Praw do Przedmiotu Wyceny

Data sporządzenia wyceny: 18 grudnia 2018 r.

Data, na którą określono wartość Przedmiotu Wyceny: 18 grudnia 2018 r.

Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan Przedmiotu Wyceny: 18 grudnia 2018 r.

Data dokonania oględzin Przedmiotu Wyceny: 30 listopada 2018 r.

5. Stan Przedmiotu Wyceny

5.1. Stan Prawny

Dla Przedmiotu Wyceny prowadzona jest księga wieczysta WA3M/00449886/1 która zawiera następujące wpisy:

Typ księgi: Lokal stanowiący odrębną nieruchomość

Dział I – oznaczenie nieruchomości

Numer bieżący nieruchomości: 1;

Położenie (województwo, gmina, miejscowość, dzielnica): Mazowieckie, M. st. Warszawa, Warszawa, Praga Północ

Ulica/Numer Budynku/Numer Lokalu: Środkowa 2/4 lok 37;

Przeznaczenie lokalu: lokal mieszkalny ;

Opis lokalu: pokój - 4, kuchnia – 1, przedpokój – 1z łazienka – 1, wc – 1, spiżarnia - 1

Opis pomieszczeń przynależnych: piwnica nr 37 o powierzchni użytkowej 4,4 m² – 1;

Kondygnacja: 2,0 ;

Przyłączenie – numer księgi wieczystej: WA3M/00156803/5;

Odrębność: tak;

Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych: 79,17 m²

Dział I-Sp – spis praw związanych z własnością

Numer prawa: 1;

Rodzaj prawa: udział związany z własnością lokalu

Udział w nieruchomości wspólnej: 199/10000

Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal: WA3M/00156803/5

Numer udziału w prawie w księdze, z której wyodrębniono lokal: 6

Dział II – Własność

Lista wskazań udziałów w prawie: Wspólność ustawowa majątkowa małżeńska

Osoba fizyczna: Andrzej Chorowiec udział 1/1

Lista wskazań udziałów w prawie: Wspólność ustawowa majątkowa małżeńska

Osoba fizyczna: Jolanta Maria Chorowiec udział 1/1

Podstawa nabycia: Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży z dnia 28.12.2007 r., Rep A. 10332/2007.

Dział III – prawa, roszczenia i ograniczenia

Wzmianka - REP.C. / KOMO / 8592 / 16 - 2016-07-29, 15:41:10 1. 1 DZ. KW. / WA3M / 20296 / 16 / 2 - 2016-08-01, 12:59:07 - WPIS WSZCZĘCIA EGZEKUCJI; Rodzaj wpisu: Ostrzeżenie;

Treść wpisu: Ujawnia się że do nieruchomości opisanej w niniejszej księdze wieczystej została wszczęta egzekucja prowadzona w sprawie km 2036/07 przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Warszawy Pragi - Północ Jerzego Bojanowskiego, na podstawie tytułu wykonawczego: wyroku sądu okręgowego w Warszawie z dnia 20-12-2002 Sygn akt XVI GC 1033/02 zaopatrzonego w klauzulę wykonalności z dnia 24-02-2005; wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 20-12-2002 Sygn Akt XVI GC 1033/02 zaopatrzonego w klauzulę wykonalności z dnia 09-02-2010; postanowienia Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 14-12-2009 Sygn Akt XVI GCO 280/09 zaopatrzonego w klauzulę wykonalności z dnia 09-02-2010. Do toczącej się egzekucji przyłączył się wierzyciel wspólnota mieszkaniowa nieruchomości przy ul. Środkowej 2/4 w Warszawie w sprawie pr KM 586/16 prowadzonej na podstawie tytułu wykonawczego - wyroku SR dla Warszawy Pragi-Północ w Warszawie VII wydział cywilny z dnia 13.05.2016r. Sygn. akt VII C 205/15 zaopatrzonego w klauzulę wykonalności z dnia 04.07.2016r.

Rodzaj Zmiany lp1: W polu 3.4.1.2 ujawniono przyłączenie się wierzyciela do toczącej się egzekucji w sprawie RP KM 586/16.

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba): PKP S.A. Oddział Nieruchomości Zakład w Warszawie, Warszawa.

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON): Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości przy ul. Środkowej 2/4 w Warszawie, Warszawa, 016151420.

Dział IV – hipoteka

Numer hipoteki: 1; rodzaj hipoteki: Hipoteka umowna kaucyjna; Suma: 382 292,31 (trzysta osiemdziesiąt dwa tysiące dwieście dziewięćdziesiąt dwa 31/100) CHF. Odsetki: zmienne 5,96; wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność): kapitał, odsetki inne koszty i należności uboczne; termin zapłaty: 2038-09-07; inne informacje: hipotekę ustanowiono w celu zabezpieczenia spłaty wierzytelności wynikającej z umowy pożyczki hipotecznej nr DK/P-INH/07184/08 z dnia 2008-07-18; Rodzaj zmiany: w polu 4.4.1.2 zmieniono kwotę hipoteki; w polu 4.4.1.4 zmieniono walutę hipoteki począwszy od dnia 21.08.2009 roku zgodnie z treścią aneksu nr 3 do umowy pożyczki nr DK/P-INH/07184/08 z dnia 18.07.2008 roku;

Wierzyciel hipoteczny: Noble Bank Spółka Akcyjna w Warszawie Oddział Specjalistyczny Metrobank, Warszawa, 00418410300000.

Numer hipoteki: 1; rodzaj hipoteki: Hipoteka umowna kaucyjna; Suma: 102 000,00 (sto dwa tysiące) zł; Odsetki (rodzaj, wysokość): zmienne, 12,95%; Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność): zabezpieczenie spłaty limitu kredytu wraz z należnymi odsetkami, prowizjami, opłatami i kosztami z nim związanymi; Termin zapłaty: 2029-12-02; Inne informacje: umowa kredytowa nr VH/11041838/112009 z dnia 02.12.2009 r.; Wierzyciel hipoteczny: Noble Bank Spółka Akcyjna w Warszawie Oddział Specjalistyczny Metrobank, Warszawa, 00418410300000.

Uwagi: Do obliczeń przyjęto powierzchnię lokalu mieszkalnego bez powierzchni pomieszczenia przynależnego – piwnicy. Powierzchnia lokalu wraz z pomieszczeniem przynależnym 79,17m². Powierzchnia lokalu bez pomieszczenia przynależnego 74,77 m². Istnieje niezgodność pomiędzy zapisami w dziale II KW a wyrokiem Sądu z dnia 21 lutego 2012 r który stanowi załącznik do niniejszego opracowania. Wyrokiem z dnia 21 lutego 2012 r – ustanawia się rozdzielną majątkową Państwa Chlorowiec zaś w Księdze Wieczystej widnieje wpis o wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej.

Wydruk zapisów księgi wieczystej nr WA3M/00449886/1 z Podsystemu Dostępu Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych Ministerstwa Sprawiedliwości został załączony do niniejszego opracowania.

5.2. Uwarunkowania Planistyczne

Według informacji uzyskanej w Wydziale Architektury i Budownictwa Urzędu Dzielnicy Pragi-Północ m. st. Warszawy, Przedmiot Wyceny położony jest na terenie nieobjętym obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z Uchwałą nr LXXXII/2746/2006 Rady m. st. Warszawy, z dnia 10 października 2006 roku, w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. st. Warszawy, Przedmiot Wyceny położony jest na obszarze o symbolu M1.20 – w strefie miejskiej, terenów o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o wysokości zabudowy do 20 m i średnim wskaźniku intensywności zabudowy 1,5. Grunt na którym znajduje się Budynek w którym usytuowany jest Przedmiot Wyceny jest w zasięgu obszaru Rewitalizacji.

5.3 Lokalizacja oraz Czynniki Zewnętrzne

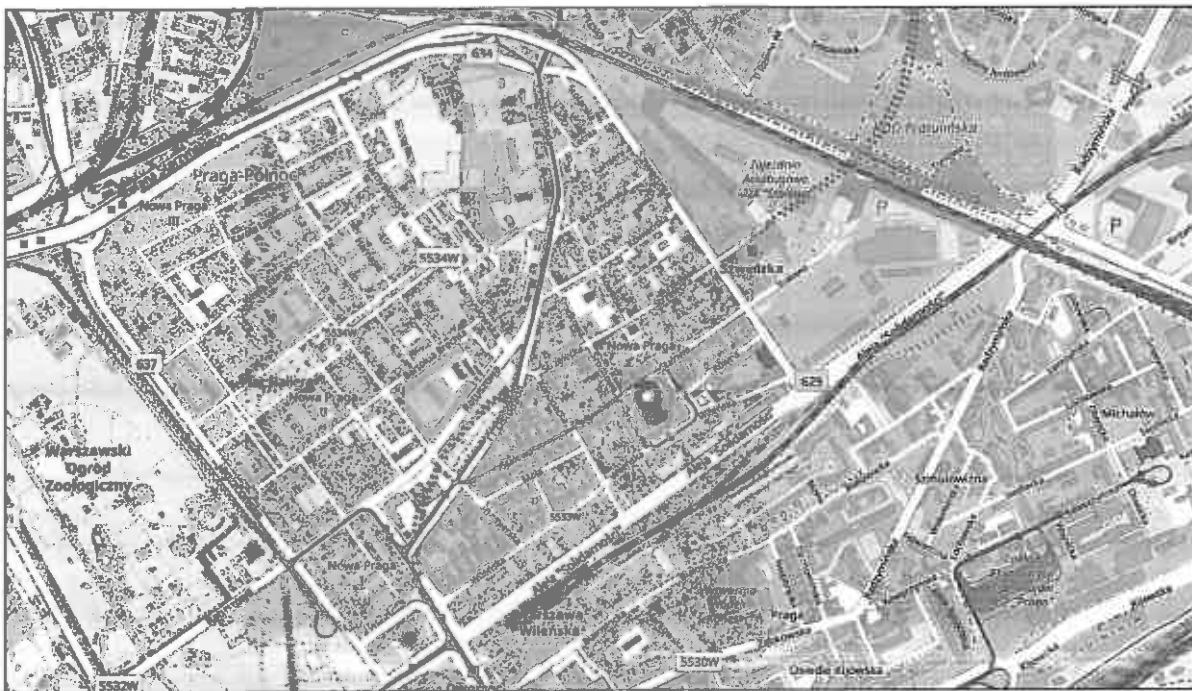
Przedmiotowy lokal znajduje się w prawobrzeżnej części miasta stołecznego Warszawa, położonego w centralnej części Polski, zamieszkałego przez około 2.2 mln mieszkańców. Warszawa jest zarówno stolicą Polski jak również najważniejszym centrum kulturalnym, naukowym, politycznym i gospodarczym kraju. Miasto to jest siedzibą większości ważniejszych polskich i zagranicznych przedsiębiorstw.

Praga-Północ graniczy ze Śródmieściem i Żoliborzem poprzez Wisłę, z Targówkiem poprzez linię kolejową Warszawa-Gdańsk oraz z Białoleką poprzez Trasę Toruńska i z Pragą Południe poprzez kolej średnicową. Nazwa *Praga* pochodzi od członu, który występuje także w wyrazie *prażyć*. Nazwa odnosiła się pierwotnie do miejsca wypalonego, wyprażonego. W 1945 nastąpił podział na Pragę Południe i Pragę-Północ. Do dzisiaj określanie terenów Kamionka, Grochowa, Saskiej Kępy i Gocławka nazwą Pragi (Południe) budzi pewne kontrowersje jako historycznie nieuzasadnione.

W kolejnych dziesięcioleciach obszar dzielnicy Praga-Północ kilkakrotnie powiększono, obejmowała ona również tereny dzisiejszych dzielnic Białoleka i Targówek, aż po Choszczówkę na północy i Ustronie na wschodzie. W 1994 ustawa warszawska w miejsce dotychczasowych 8 dzielnic utworzyła 11 gmin warszawskich. Z dzielnicy Praga Północ wydzielono gminy Warszawa-Białoleka i Warszawa-Targówek, zaś pozostała część została włączona do gminy Warszawa-Centrum jako jej jednostka pomocnicza – dzielnica. W 2002 uchwalono nową ustawę o ustroju miasta stołecznego Warszawy – odtąd Warszawa stała się jedną gminą, a Praga Północ stała się jedną z jej 18 dzielnic. Jako jedna z nielicznych dzielnic Warszawy zachowała swój historyczny charakter. Znaczna część zabudowy pochodzi z końca XIX wieku, początku XX wieku i

okresu międzywojennego, spotkać tu można rzadkie w Warszawie zachowane zespoły przedwojennej substancji miejskiej – zarówno mieszkalnej, jak i przemysłowej.

Centralnym punktem dzielnicy jest plac Wileński, w okolicach którego znajduje się dworzec Warszawa Wileńska, monumentalny budynek dyrekcji kolei państwowych, cerkiew Świętej Równej Apostołom Marii Magdaleny, będąca cerkwią metropolitalną Polskiego Autokefalicznego Kościoła Prawosławnego oraz pomnik poświęcony braterstwu broni żołnierzy polskich i radzieckich (nazywany przez warszawiaków "Czterech śpiących") – Pomnik Braterstwa Broni. Ośią dzielnicy jest ulica Targowa, przy której znajdują się zabytkowe kamienice, w tym najstarszy zachowany murowany dom mieszkalny na Pradze, w którym znajduje swoją siedzibę Muzeum Warszawskiej Pragi, oraz Bazar Różyckiego. Od ul. Targowej w kierunku wschodnim odchodzi ul. Żąbkowska, z zabytkowymi kamienicami i zespołem zabudowy przemysłowej dawnego Monopoli Spirytusowego (obecnie Centrum Praskie Koneser) na Szmulowiznie. Jej przedłużeniem jest ul. Kawęczyńska, z monumentalną bazyliką Najświętszego Serca Jezusowego oraz zabytkowym zespołem zajezdni tramwajowej. Przy ulicy Jądowskiej 2 mieści się Warszawskie Muzeum Chleba. Osiedle Nowa Praga to w większości, zachowany bez większych zniszczeń podczas i po II wojnie światowej, XIX-wieczny układ urbanistyczny wraz z, będącymi w złym stanie, ale oryginalnymi budynkami mieszkalnymi i przemysłowymi. Z kolei osiedla Praga I, Praga II i Praga III, zbudowane w latach 50. i 60. XX wieku, stanowią przykład architektury socrealistycznej. Z powodu niewielkich zniszczeń wojennych centralna część dzielnicy – Stara Praga – pełniła w latach 40. XX wieku funkcje administracyjne. Przez późniejsze dziesięciolecia uległa zaniedbaniu i była uważana za "złą dzielnicę". W ostatnim czasie prowadzona jest **rewitalizacja starych kamienic**, efekty odnowienia elewacji widoczne są m.in. na ulicy Żąbkowskiej, jednak wobec wieloletnich zaniedbań nadal wiele domów (405 kamienic należy do miasta) wymaga pilnie kapitalnych remontów. Na Pradze zachował się tu częściowo folklor warszawski, zauważalny w ubiorze, wystroju mieszkań, niektórzy starsi mieszkańcy mówią jeszcze gwarą warszawską. W ostatnich latach dzielnica staje się coraz bardziej popularna, wręcz modna. W starych praskich kamienicach oraz opuszczonych murach fabryk, m.in. przy ul. Żąbkowskiej, Inżynierskiej, 11 Listopada powstają galerie, centra sztuki, pracownie autorskie, a także modne lokale gastronomiczne i rozrywkowe. W 2003 roku jedna z bardziej znanych praskich ulic, ulica Żąbkowska została uznana w plebiscycie Gazety Wyborczej za *miejsce magiczne*. Na skraju dzielnicy położony jest dworzec kolejowy Warszawa Wschodnia. Bliżej Wisły rozciągają się tereny Portu Praskiego, z dużym potencjałem inwestycyjnym. Wzdłuż rzeki bardziej na północ, w rejonie dawnej historycznej Pragi, zburzonej w czasie wojen XVIII i XIX wieku, znajduje się Park Praski i warszawski Miejski Ogród Zoologiczny, a dalej osiedle Gołędzinów. Najbardziej na północ wysuniętą część dzielnicy stanowi dawne przemysłowo-kolejowe osiedle Pelcowizna, na którym w okresie powojennym powstała Fabryka Samochodów Osobowych (FSO).



Fot. Położenie nieruchomości

Przedmiotowy lokal usytuowany jest w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Środkowej 2/4 dzielnicy Praga - Północ w Warszawie, w promieniu ok. 4 km od centrum miasta.

W bliskim sąsiedztwie znajduje się zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami towarzyszącymi. Opiniowana nieruchomość posiada bardzo dobre połączenie komunikacyjne ze pozostałymi częściami miasta. Przystanki komunikacji miejskiej znajdują się przy ul. Środkowej. Dostęp do obiektów użyteczności publicznej oraz handlowo- usługowych jest bardzo dobry. W odległości ok. 1 km znajdują się placówki oświatowe, poczta, Centrum Handlowe Warszawa Wileńska, stacja SKM oraz lokale placówki handlowo-usługowe.

5.4. Stan Techniczno-Użytkowy

Budynek i Grunt

Budynek mieszkalny wielorodzinny, w którym znajduje się wyceniany lokal, wybudowany w ok 1950 roku. W budynku znajdują się osiem kondygnacji nadziemne i jedna podziemna – piwnice. Budynek posiada dźwig osobowy. Instalacje wewnętrzne sprawne, budynek jest ocieplony. Klatka schodowa wymagająca remontu/odświeżenia. Nowa elewacja budynku (ocieplony, otynkowany). Teren zamknięty.

Konstrukcja	Tradycyjna murowana
Ściany	Zewnętrzne , wewnętrzne - murowane
Dach	Stropo-dach
Stropy	Żelbetowe wylewane
Elewacja	Budynek otynkowany, ocieplony, pokryty powłoką malarską

Przedmiot Wyceny

Przedmiot Wyceny, o powierzchni użytkowej 74,77 m², usytuowany jest na 2 kondygnacji nadziemnej Budynku i składa się z czterech pokoi, kuchni, przedpokoju, łazienki, wc oraz spiżarni. Lokal jest rozkładowy, dwustronny. Każdoczesnemu właścicielowi lokalu mieszkalnego przysługuje prawo wyłącznego korzystania z piwnicy o powierzchni 4,4 m². Do lokalu przylega loggia.

Lokal jest wykończony w niskim standardzie.

Wypożyczenie Przedmiotu Wyceny obejmuje instalacje: elektryczną, wodną, kanalizacyjną, co.

Elementy wykończenia Przedmiotu Wyceny (stan aktualny):

Ściany	Tynki cementowo-wapienne, malowane farbą emulsyjną; pom. mokre - glazura
Podłogi i posadzki	Pokoje- klepka drewniana starego typu, pom. mokre - terakota
Stołarka drzwiowa	Zewnętrzne - Typowe, wewnętrzne- płytowe
Stołarka okienna	Drewniane stare typu, jedno PCV

Budynek, w którym znajduje się przedmiotowy lokal, będzie wykorzystywany zgodnie z przeznaczeniem, jako mieszkalny.

Stopień zużycia (SZ) obiektu budowlanego jest wyrazem utraty wartości wynikającej ze stanu fizycznego i pogarszającej się „sprawności” funkcjonalnej oraz czynników środowiskowych.

Zużycie funkcjonalne.

Po porównaniu zastosowanych rozwiązań projektowych do aktualnie preferowanych, a także po dokonaniu porównań w zakresie standardu wykończenia i wyposażenia w urządzenia techniczne budynku. Zużycie funkcjonalne przyjęto na poziomie zużycia technicznego tj. 27,2 %.

Zużycie środowiskowe.

Od okresu eksploatacji budynku nie dokonano i nie są planowane w najbliższym okresie czasu zmiany w otoczeniu nieruchomości powodujące zwiększenie uciążliwości w korzystaniu z nieruchomości. Zużycie środowiskowe przyjęto na poziomie 0 %.

Zużycie techniczne jest podstawą do określenia stanu technicznego budynku. Wynika ono z wieku obiektu budowlanego, trwałości zastosowanych materiałów, jakości wykonawstwa budowlanego, sposobu użytkowania i warunków eksploatacyjnych, wad projektowych, prowadzonej gospodarki remontowej oraz rodzaju konstrukcji budynku. Zużycie techniczne przyjęto Sz – 27,2 %.

Roczna stopa zużycia wynosi 0,4 % dla obiektu murowanego na podstawie tablic trwałości obiektu oraz norm zużycia ustalonych przez Prezesa PZU.

5.5. Ciężary i ograniczenia

Dla nieruchomości lokalowej Sąd Rejonowy w Pruszkowie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW o numerze WA3M/00449886/1. Zgodnie ze stanem prawnym z dnia 18.12. 2018 r., w KW występują zapisy:

Dział III – prawa, roszczenia i ograniczenia

Wzmianka - REP.C. / KOMO / 8592 / 16 - 2016-07-29, 15:41:10 1. 1 DZ. KW. / WA3M / 20296 / 16 / 2 - 2016-08-01, 12:59:07 - WPIS WSZCZĘCIA EGZEKUCJI; Rodzaj wpisu: Ostrzeżenie;

Treść wpisu: Ujawnia się że do nieruchomości opisanej w niniejszej księdze wieczystej została wszczęta egzekucja prowadzona w sprawie km 2036/07 przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Warszawy Pragi - Północ Jerzego Bojanowskiego, na podstawie tytułu wykonawczego: wyroku sądu okręgowego w Warszawie z dnia 20-12-2002 Sygn akt XVI GC 1033/02 zaopatrzonego w klauzulę wykonalności z dnia 24-02-2005; wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 20-12-2002 Sygn Akt XVI GC 1033/02 zaopatrzonego w klauzulę wykonalności z dnia 09-02-2010; postanowienia Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 14-12-2009 Sygn Akt XVI GCO 280/09 zaopatrzonego w klauzulę wykonalności z dnia 09-02-2010. Do toczącej się egzekucji przyłączył się wierzyciel wspólnota mieszkaniowa nieruchomości przy ul. Środkowej 2/4 w Warszawie w sprawie pr KM 586/16 prowadzonej na podstawie tytułu wykonawczego - wyroku SR dla Warszawy Pragi-Północ w Warszawie VII wydział cywilny z dnia 13.05.2016r. Sygn. akt VII C 205/15 zaopatrzonego w klauzulę wykonalności z dnia 04.07.2016r.

Rodzaj Zmiany lp1: W polu 3.4.1.2 ujawniono przyłączenie się wierzyciela do toczącej się egzekucji w sprawie RP KM 586/16.

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba): PKP S.A. Oddział Nieruchomości Zakład w Warszawie, Warszawa.

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON): Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości przy ul. Środkowej 2/4 w Warszawie, Warszawa, 016151420.

Dział IV – hipoteka

Numer hipoteki: 1; rodzaj hipoteki: Hipoteka umowna kaucyjna; Suma: 382 292,31 (trzysta osiemdziesiąt dwa tysiące dwieście dziewięćdziesiąt dwa 31/100) CHF. Odsetki: zmienne 5,96; wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność): kapitał, odsetki inne koszty i należności uboczne; termin zapłaty: 2038-09-07; inne informacje: hipotekę ustanowiono w celu zabezpieczenia spłaty wierzytelności wynikającej z umowy pożyczki hipotecznej nr DK/P-INH/07184/08 z dnia 2008-07-18; Rodzaj zmiany: w polu 4.4.1.2 zmieniono kwotę hipoteki; w polu 4.4.1.4 zmieniono walutę hipoteki począwszy od dnia 21.08.2009 roku zgodnie z treścią aneksu nr 3 do umowy pożyczki nr DK/P-INH/07184/08 z dnia 18.07.2008 roku; Wierzyciel hipoteczny: Noble Bank Spółka Akcyjna w Warszawie Oddział Specjalistyczny Metrobank, Warszawa, 00418410300000.

Numer hipoteki: 1; rodzaj hipoteki: Hipoteka umowna kaucyjna; Suma: 102 000,00 (sto dwa tysiące) zł; Odsetki (rodzaj, wysokość): zmienne, 12,95%; Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność): zabezpieczenie spłaty limitu kredytu wraz z należnymi odsetkami, prowizjami, opłatami i kosztami z nim związanymi; Termin zapłaty: 2029-12-02; Inne informacje: umowa kredytowa nr VH/11041838/112009 z dnia 02.12.2009 r.; Wierzyciel hipoteczny: Noble Bank Spółka Akcyjna w Warszawie Oddział Specjalistyczny Metrobank, Warszawa, 00418410300000.

6. Analiza Rynku

6.1. Określenie i Charakterystyka Rynku

Rodzaj rynku, jego obszar i okres badania określa rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności przedmiot, zakres, cel i sposób wyceny, dostępność danych oraz podobieństwo rynków (§ 26. ust. 3. Rozporządzenia).

Biorąc pod uwagę powyższe czynniki, dla potrzeb wyceny Przedmiotu Wyceny określono:

- rodzaj rynku: rynek inwestycyjny (umowy sprzedaży) udziałów we współwłasności lokali mieszkalnych oraz rynek inwestycyjny (umowy sprzedaży) lokali mieszkalnych stanowiących przedmiot prawa własności w **budynkach o podobnym stanie techniczno-użytkowym**;
- obszar rynku: obszar m. st. Warszawy z szczególnym uwzględnieniem rejonu lokalizacji Przedmiotu Wyceny w Dzielnicy Pragi Północ
- okres badania rynku: grudzień 2016 r. – grudzień 2018 r.

Wpływ na kształtowanie się rynku nieruchomości w Polsce ma sytuacja polityczna i gospodarcza w kraju, jak i na świecie. W wyniku analizy procesów zachodzących na rynku nieruchomości w latach 2016 – 2018 zaobserwowano znaczny wzrost popytu i podaży na rynku pierwotnym, co było wynikiem zarówno czynników fundamentalnych, jak też obniżek stóp procentowych. Dynamiczny rozwój rynku pierwotnego stymuluje do wzrostu również rynek wtórny. W sytuacji, gdy nowo wybudowanych lokali, gotowych do odbioru jest niewiele, popyt częściowo przesuwa się w stronę rynku wtórnego, oferującego często mieszkania położone w bardziej atrakcyjnych lokalizacjach w stosunku do nowo budowanych osiedli. Rozwojowi rynku nieruchomości na rynkach lokalnych sprzyjały zmiany czynników ekonomicznych, głównie za sprawą wzrostu

wynagrodzeń, spadku bezrobocia oraz wzrostu PKB w stosunku do ubiegłych lat. Czynnikiem stabilizującym koniunkturę pozostaje konsumpcja, napędzana dalszą poprawą sytuacji finansowej gospodarstw domowych. Dobra kondycja rynku mieszkaniowego pod koniec 2016 r. była efektem wysokiego popytu na nowe lokale mieszkalne. Przyczyniły się do niego między innymi utrzymujące się na niskim poziomie stopy procentowe, które zachęcały do zaciągania kredytów hipotecznych. W 2017 r. akcja kredytowa przyspieszyła w stosunku do roku ubiegłego. Wzrosła również wartość udzielanych kredytów. Duże zainteresowanie zakupem mieszkań na rynku pierwotnym w 2016 oraz 2017 r. wynikało również z funkcjonowania zakończonego już programu Mieszkanie dla Młodych (MdM). Wśród czynników kształtujących wysoki popyt na zakup nowych mieszkań był również wzrost zainteresowania wynajmem – zanotowano wzrostowy trend stawek wynajmu oraz zakupy mieszkań finansowane gotówką o charakterze inwestycyjnym. Zakupom tym sprzyjało niskie oprocentowanie lokat bankowych, a także korzyści z wynajmu. W pierwszych kwartałach 2018 roku na rynku mieszkaniowym utrzymywała się dobra koniunktura. Zaobserwowano nadal wysoki popyt, w warunkach wolniej rosnącej podaży mieszkań i wzrostowej tendencji kosztów ich budowy. Obecnie, będący na początkowym etapie swojej realizacji, program Mieszkanie Plus jest w krótkim okresie neutralny dla rynku.

Rynek nieruchomości w aglomeracji warszawskiej oraz gminach graniczących z aglomeracją rozwija się dosyć dynamicznie głównie za sprawą deweloperów budujących mieszkania i domy na wynajem lub sprzedaż. Ta komercyjna działalność powoduje wzrost liczby budowanych mieszkań i domów, wzrost jakości budowania, standardu wykończenia budynków oraz zagospodarowania terenu. W celu dokonania analizy lokalnego rynku nieruchomości badano akty notarialne, a także obserwowano ruch na rynku lokalnym pod względem popytu i podaży. Z informacji uzyskanych w biurach obrotu nieruchomościami wynika, że popyt na nieruchomości gruntowe niezabudowane zwiększa się. Dotyczy to także nieruchomości, których aktualne przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego klasyfikuje się jako rolne lub leśne, lecz ich położenie oraz inne atrybuty rynkowe umożliwiają w przyszłości zmianę ich przeznaczenia. Należy domniemywać, że nabywcy tego typu gruntów przewidują możliwości zmiany planu zagospodarowania przestrzennego i przeznaczenie tego typu nieruchomości na cele mieszkaniowe, ze względu na niewielką odległość od Warszawy i dobre połączenia komunikacyjne. Tracą one dotychczasowy charakter, a istniejąca zabudowa gospodarstw rolniczych i ogrodniczych zostaje dostosowana do nowych funkcji. Zwiększony popyt na działki budowlane jest spowodowany przede wszystkim wysokimi cenami mieszkań w Warszawie.

Poddany wstępnej analizie rodzaj rynku jest nietypowy, gdyż przedmiotem wyceny jest udział we współwłasności nieruchomości. Zbiór potencjalnych nabywców faktycznie ogranicza się do współwłaścicieli Przedmiotu Wyceny, którzy byliby zainteresowani zwiększeniem swojego udziału we współwłasności Przedmiotu Wyceny, a także inwestorów, którzy byliby skłonni skupić udziały od poszczególnych współwłaścicieli i uzyskać pełną własność Przedmiotu Wyceny. Z uwagi na bardzo ograniczony popyt, nabywcy takiego udziału oczekiwaliby znaczącego dyskonta w relacji do wartości rynkowej Przedmiotu Wyceny.

Na przedmiotowym obszarze rynku nie odnotowano transakcji, których przedmiotem były udziały we współwłasności podobnych lokali mieszkalnych. Z uwagi na istotny wpływ lokalizacji na zróżnicowanie jednostkowych cen nieruchomości, uznano, iż poszerzanie obszaru badanego rynku mogłoby prowadzić do obarczenia wyceny istotnym błędem.

W związku z brakiem transakcji, których przedmiotem były udziały we współwłasności lokali mieszkalnych, analizie poddano rynek inwestycyjny (umowy sprzedaży) lokali mieszkalnych. Na przedmiotowym obszarze rynku odnotowano transakcje, których przedmiotem były lokale mieszkalne stanowiące przedmiot prawa własności.

Na podstawie informacji lokalnych biur obrotu nieruchomościami oraz własnej analizy rynku ustalono, iż z uwagi na bardzo ograniczony popyt, nabywcy udziału 1/2 we współwłasności nieruchomości oczekiwaliby dyskonta w wysokości 20% w relacji do wartości rynkowej nieruchomości.

Na badanym rynku odnotowano transakcje lokalami mieszkalnymi stanowiącymi przedmiot prawa własności.

Rynek mieszkaniowy w badanym okresie, w dużych aglomeracjach, charakteryzował się stabilnością – średnie ceny zmieniały się na przestrzeni tego okresu, jednakże były to wahania o znaczeniu fluktuacyjnym. Na badanym rynku odnotowano liczne transakcje lokalami mieszkalnymi stanowiącymi przedmiot prawa własności. Ilość transakcji sprzedaży nieruchomości o zbliżonej charakterystyce w ostatnich 24 miesiącach na terenie analizowanego rynku wynosi ok. 50. Ceny takich nieruchomości na rynku wtórnym (po wyeliminowaniu transakcji, których warunki odbiegały od transakcji rynkowych) kształtowały się w zakresie od 5 605 zł/m² do 7 141 zł/m² powierzchni użytkowej. Cechami różnicującymi ceny są: standard wykończenia pomieszczeń lokalu, powierzchnia użytkowa lokalu, usytuowanie w budynku (kondygnacja), pomieszczenia przynależne.

Trend czasowy

Obecnie rynek nieruchomości charakteryzuje się stabilnością – średnie ceny zmieniały się na przestrzeni analizowanego okresu badania rynku, jednakże były to wahania o znaczeniu fluktuacyjnym. Według opinii lokalnych biur obrotu nieruchomościami obecną sytuację na rynku charakteryzuje nieznaczna przewaga podaży nad popytem. W badanym okresie nie zaobserwowano wyraźnych tendencji trendu czasowego – nie istnieją również przesłanki, aby sądzić, iż w najbliższym czasie nastąpi znacząca zmiana trendu, dlatego dla dalszej analizy założono zerowy poziom zmiany cen.

7. Sposób Wyceny oraz Rodzaj Określanej Wartości

7.1. Określenie Praw Podlegających Wycenie

W Operacie określono wartość rynkową i wartość dla wymuszonej sprzedaży Lokalu Mieszkalnego jako przedmiotu prawa własności.

Zgodnie ze zleceniem Zamawiającego, w Operacie określono wartość rynkową udziału 1/2 we współwłasności Przedmiotu Wyceny.

Poddany wstępnej analizie rodzaj rynku jest nietypowy, gdyż przedmiotem wyceny jest udział we współwłasności nieruchomości. Zbiór potencjalnych nabywców faktycznie ogranicza się do współwłaścicieli nieruchomości, którzy byliby zainteresowani zwiększeniem swojego udziału we współwłasności, a także inwestorów, którzy byliby skłonni skupić udziały od poszczególnych współwłaścicieli i uzyskać pełną własność nieruchomości. Z uwagi na bardzo ograniczony popyt, nabywcy takiego udziału oczekiwaliby znaczącego dyskonta w relacji do wartości rynkowej nieruchomości.

Na przedmiotowym obszarze rynku nie odnotowano transakcji, których przedmiotem były udziały we współwłasności lokali mieszkalnych. Z uwagi na istotny wpływ lokalizacji na zróżnicowanie jednostkowych cen nieruchomości, uznano, iż poszerzanie obszaru badanego rynku mogłoby prowadzić do obarczenia wyceny istotnym błędem.

W związku z brakiem transakcji, których przedmiotem były udziały we współwłasności lokali mieszkalnych, analizie poddano rynek inwestycyjny (umowy sprzedaży) lokali mieszkalnych stanowiących przedmiot prawa własności. Na przedmiotowym obszarze rynku odnotowano transakcje, których przedmiotem były grunty zabudowane budynkami jednorodzinnymi.

W związku z brakiem transakcji, których przedmiotem były udziały we współwłasności lokali mieszkalnych, analizie poddano rynek inwestycyjny (umowy sprzedaży) lokali mieszkalnych. Na przedmiotowym obszarze rynku odnotowano transakcje, których przedmiotem były lokale mieszkalne stanowiące przedmiot prawa własności.

Na podstawie informacji lokalnych biur obrotu nieruchomościami oraz własnej analizy rynku ustalono, iż z uwagi na bardzo ograniczony popyt, nabywcy udziału 1/2 we współwłasności nieruchomości oczekiwaliby dyskonta w wysokości 25% w relacji do wartości rynkowej nieruchomości.

7.2. Podejście, Metoda i Technika Wyceny

Zgodnie z art. 154 UoGN, wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W przypadku braku studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości.

Z uwagi na wystarczającą ilość transakcji na przedmiotowym rynku, wartość rynkową Przedmiotu Wyceny określono przy pomocy podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej.

Zgodnie z art. 153 ust. 1. UoGN, podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

Zgodnie z art. 4. pkt 16. UoGN, przez nieruchomość podobną należy rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania, oraz inne cechy wpływające na jej wartość.

Zgodnie z § 4. ust. 1. Rozporządzenia, przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen. Zgodnie z ust. 4., przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnicę w poszczególnych cechach tych nieruchomości.

7.3. Rodzaj Określanej Wartości

Wartość rynkowa

Zgodnie z art. 150 ust. 2. UoGN, wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu.

Zgodnie z art. 151 ust. 1 UoGN, 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.

Wartość rynkową nieruchomości określa się bez uwzględniania kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

Wartość dla Wymuszonej Sprzedaży

Ponadto, na zlecenie Zamawiającego, w Operacie określono wartość dla wymuszonej sprzedaży Przedmiotu Wyceny.

Zgodnie z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny (PKZW), Krajowym Standardem Wyceny Podstawowym nr 2 (KSWP 2) – Wartości Inne Niż Wartość Rynkowa:

- wartość dla wymuszonej sprzedaży – kwota pieniężna, którą można otrzymać z tytułu sprzedaży nieruchomości w okolicznościach, w których sprzedający znajduje się pod presją konieczności sprzedaży;
- przy określaniu wartości dla wymuszonej sprzedaży należy wziąć pod uwagę to, że zbywca znajduje się w sytuacji przymusowej, co powoduje, że czas eksponowania nieruchomości na rynku jest zwykle zbyt krótki, aby można było uzyskać cenę rynkową;
- kwota jaką gotów jest zaakceptować sprzedający przy sprzedaży wymuszonej, powinna odzwierciedlać konkretne i ważne dla niego okoliczności, znane rzeczoznawcy majątkowemu, a nie okoliczności w jakich działałby hipoteczny sprzedający według definicji wartości rynkowej;
- ponieważ nie wszystkie przyczyny i natura przymusu sprzedaży nieruchomości mogą być znane rzeczoznawcy majątkowemu, nie będzie mógł ich uwzględnić w wycenie nieruchomości;
- określając wartość dla wymuszonej sprzedaży, należy przedstawić założenia dotyczące przewidywanych uwarunkowań, w jakich transakcja będzie miała miejsce.

W operacie przyjęto założenie iż, dla sprzedaży wymuszonej ograniczony będzie czas wyeksponowania Przedmiotu Wyceny na rynku – na podstawie informacji lokalnych biur obrotu nieruchomościami oraz własnej analizy rynku ustalono, iż ceny transakcyjne w przypadku przymusowej sprzedaży były przeciętnie o 20 % niższe od cen w transakcjach, w których spełnione były kryteria wartości rynkowej.

8. Określenie Wartości Przedmiotu Wyceny

8.1. Analiza Zbioru Nieruchomości Podobnych

Na podstawie analizy transakcji utworzono – po wyeliminowaniu transakcji, których warunki odbiegały od warunków rynkowych – zbiór nieruchomości podobnych do Przedmiotu Wyceny. W badanym okresie nie zaobserwowano wyraźnych tendencji trendu czasowego – dla dalszej analizy założono zerowy poziom zmiany cen. Poniższa tabela przedstawia zbiór nieruchomości podobnych do Przedmiotu Wyceny.

L.p.	Położenie [Dzielnica]	Położenie [Obręb]	Położenie [Ulica]	Powierzchnia Użytkowa [m ²]	Cena Jednostkowa [zł/m ²]	Data Transakcji	Cena
1	Praga-Północ	4-13-01	Kowieńska	74,30	7 141	2018-01-18	530 610
2	Praga-Północ	4-13-05	Mała	62,74	7 093	2018-08-29	445 000
3	Praga-Północ	4-13-05	Stalowa	79,10	7 080	2017-11-29	560 000
4	Praga-Północ	4-13-01	11 Listopada	64,50	6 760	2018-01-25	436 000
5	Praga-Północ	4-13-04	Stalowa	65,00	6 615	2017-02-02	430 000
6	Praga-Północ	4-13-05	Wileńska	70,98	6 551	2017-11-29	465 000
7	Praga-Północ	4-13-05	Strzelecka	66,72	6 295	2017-05-30	420 000
8	Praga-Północ	4-13-05	Stalowa	63,00	6 270	2017-10-19	395 000
9	Praga-Północ	4-13-01	Bródnowska	66,10	6 157	2017-11-15	407 000
10	Praga-Północ	4-13-01	Letnia	77,27	6 083	2017-07-27	470 000
11	Praga-Północ	4-13-05	Strzelecka	69,37	6 054	2017-06-16	420 000
12	Praga-Północ	4-13-01	11 Listopada	64,90	5 840	2017-12-05	379 000
13	Praga-Północ	4-13-01	11 Listopada	66,81	5 763	2017-03-22	385 000
14	Praga-Północ	4-13-01	11 Listopada	69,42	5 762	2017-07-27	400 000
15	Praga-Północ	4-13-05	Stalowa	79,40	5 605	2017-01-03	445 000

W zbiorze nieruchomości podobnych określono:

- cena minimalna (C_{min}): 5 605 zł/m²
- cena maksymalna (C_{max}): 7 141 zł/m²
- cena średnia ($C_{śr}$): 6 338 zł/m²
- dolna granica sumy współczynników korygujących ($C_{min}/C_{śr}$): 0,88436
- górna granica sumy współczynników korygujących ($C_{max}/C_{śr}$): 1,12671

8.2. Cechy Rynkowe

Na podstawie własnych badań przedmiotowego i równoległych rynków oraz opinii biur pośrednictwa nieruchomości o preferencjach potencjalnych nabywców ustalono cechy rynkowe posiadający istotny wpływ na ceny nieruchomości podobnych oraz ich gradację:

L.p.	Cechy Rynkowe	Waga Cechy
1	Standard wykończenia pomieszczeń lokalu	50%
2	Powierzchnia użytkowa	25%
3	Usytuowanie w budynku (kondygnacja)	15%
4	Pomieszczenia przynależne	10%
Suma		100%

8.3. Ocena Rynku w Aspekcie Cech Rynkowych

Dla potrzeb szacowania przyjęto następującą charakterystykę rynku w ramach poszczególnych cech:

		Ocena	Opis
1	Standard wykończenia pomieszczeń lokalu	Średnia	lokal o przeciętnym standardzie wykończenia w relacji do rynku, nie wymaga poniesienia znacznych nakładów dla podniesienia standardu
		Niska	lokal o niskim standardzie wykończenia w relacji do rynku – wymaga poniesienia znacznych nakładów dla podniesienia standardu
2	Powierzchnia użytkowa lokalu	Wysoka	poniżej 70 mkw
		Niska	powyżej 70 mkw
3	Usytuowanie w budynku (kondygnacja)	Wysoka	kondygnacja II
		Średnia	kondygnacje pomiędzy parterem i najwyższymi
		Niska	parter i najwyższe piętro
4	Pomieszczenia przynależne	Wysoka	występuje (piwnica/ komórka lokatorska)
		Niska	nie występuje

9. Obliczenie Wartości Przedmiotu Wyceny – Stan Aktualny

9.1. Ocena Przedmiotu Wyceny oraz Nieruchomości o Cenie Maksymalnej i Minimalnej w Aspekcie Cech Rynkowych

Na podstawie charakterystyki Przedmiotu Wyceny dokonano jego oceny w aspekcie cech rynkowych:

L.p.	Cechy Rynkowe	Ocena Przedmiotu Wyceny	Nieruchomość C_{max}	Nieruchomość C_{min}
1	Standard wykończenia pomieszczeń lokalu	Niska	Średnia	Niska
2	Powierzchnia użytkowa	Niska	Niska	Niska
3	Usytuowanie w budynku (kondygnacja)	Wysoka	Wysoka	Niska
4	Pomieszczenia przynależne	Wysoka	Wysoka	Niska

9.2. Obliczenie Wartości Rynkowej Przedmiotu Wyceny

Poniższa tabela przedstawia cechy rynkowe, zakres współczynników korygujących, a także wartość współczynnika korygującego.

L.p.	Cechy Rynkowe	Waga Cechy	Zakres Współczynników Korygujących		Wartość Współczynnika Korygującego
			Dolny	Górny	
1	Standard wykończenia pomieszczeń lokalu	50%	0,44218	0,56335	0,44218
2	Powierzchnia użytkowa	25%	0,22109	0,28168	0,22109
3	Usytuowanie w budynku (kondygnacja)	15%	0,13265	0,16901	0,16901
4	Pomieszczenia przynależne	10%	0,08844	0,11267	0,11267
Suma		100%	0,88436	1,12671	0,94495

Jednostkowa wartość rynkowa Przedmiotu Wyceny jest iloczynem ceny średniej (C_s), obliczonej ze zbioru nieruchomości podobnych, oraz obliczonego powyżej współczynnika korygującego:

$$6\,338 \text{ zł/m}^2 \times 0,94495 = 5\,989 \text{ zł/m}^2.$$

Wartość rynkowa Przedmiotu Wyceny jest równa iloczynowi jednostkowej wartości rynkowej Przedmiotu Wyceny oraz powierzchni użytkowej Przedmiotu Wyceny:

$$5\,989 \text{ zł/m}^2 \times 74,77 \text{ m}^2 = 447\,798 \approx 448\,000 \text{ zł}.$$

Zgodnie ze zleceniem Zamawiającego, w Operacie określono wartość rynkową udziału 1/2 we współwłasności Przedmiotu Wyceny. Na podstawie informacji lokalnych biur obrotu nieruchomościami oraz własnej analizy rynku ustalono, iż z uwagi na bardzo ograniczony popyt, nabywcy takiego udziału oczekiwaliby dyskonta w wysokości 25 % w relacji do wartości rynkowej Przedmiotu Wyceny. Wartość rynkowa udziału 1/2 we współwłasności Przedmiotu Wyceny wynosi:

$$448\,000 \text{ zł} \times 1/2 \times 75 \% = 168\,000 \text{ zł}$$

9.3. Wartość dla Sprzedaży Wymuszonej

Zgodnie z treścią zlecenia w niniejszym operacie dla celów informacyjnych określono również wartość Przedmiotu Wyceny dla tak zwanej wymuszonej (szybkiej) sprzedaży.

Zgodnie z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny (PKZW), Krajowym Standardem Wyceny Podstawowym nr 2 (KSWP 2) – Wartości Inne Niż Wartość Rynkowa:

- wartość dla wymuszonej sprzedaży – kwota pieniężna, którą można otrzymać z tytułu sprzedaży nieruchomości w okolicznościach, w których sprzedający znajduje się pod presją konieczności sprzedaży;
- przy określaniu wartości dla wymuszonej sprzedaży należy wziąć pod uwagę to, że zbywca znajduje się w sytuacji przymusowej, co powoduje, że czas eksponowania nieruchomości na rynku jest zwykle zbyt krótki, aby można było uzyskać cenę rynkową;
- kwota jaką gotów jest zaakceptować sprzedający przy sprzedaży wymuszonej, powinna odzwierciedlać konkretne i ważne dla niego okoliczności, znane rzeczoznawcy majątkowemu, a nie okoliczności w jakich działałby hipoteczny sprzedający według definicji wartości rynkowej;
- ponieważ nie wszystkie przyczyny i natura przymusu sprzedaży nieruchomości mogą być znane rzeczoznawcy majątkowemu, nie będzie mógł ich uwzględnić w wycenie nieruchomości;
- określając wartość dla wymuszonej sprzedaży, należy przedstawić założenia dotyczące przewidywanych uwarunkowań, w jakich transakcja będzie miała miejsce.

W operacie przyjęto założenie iż, dla sprzedaży wymuszonej ograniczony będzie czas wyekspozowania Przedmiotu Wyceny na rynku – na podstawie informacji lokalnych biur obrotu nieruchomościami oraz własnej analizy rynku ustalono, iż ceny transakcyjne w przypadku przymusowej sprzedaży były przeciętnie o 20 % niższe od cen w transakcjach, w których spełnione były kryteria wartości rynkowej.

$$448\ 000 \times 80\% = 358\ 400 \text{ zł}$$

$$\text{WSW} = 358\ 400 \text{ zł}$$

słownie: trzysta pięćdziesiąt osiem tysięcy złotych czterysta złotych

Udziału 1/2 we współwłasności - w operacie przyjęto założenie iż, dla sprzedaży wymuszonej ograniczony będzie czas wyekspozowania Przedmiotu Wyceny na rynku – na podstawie informacji lokalnych biur obrotu nieruchomościami oraz własnej analizy rynku ustalono, iż ceny transakcyjne w przypadku przymusowej sprzedaży były przeciętnie o 20 % niższe od cen w transakcjach, w których spełnione były kryteria wartości rynkowej.

$$168\ 000 \times 80\% = 134\ 400 \text{ zł}$$

$$\text{WSW} - \text{udział } 1/2 = 134\ 400 \text{ zł}$$

słownie: sto trzydzieści cztery tysiące czterysta złotych

10. Wynik Wyceny

Wartość rynkowa Przedmiotu Wyceny, jako przedmiotu prawa własności, wynosi:

448 000 zł

słownie: czterysta czterdzieści osiem tysięcy złotych

Wartość rynkowa udziału 1/2 Przedmiotu Wyceny, jako przedmiotu prawa własności, wynosi:

168 000 zł

słownie: sto sześćdziesiąt osiem tysięcy złotych

Ustalona wartość nieruchomości odzwierciedla stan rynku w dniu wyceny i odpowiada cenie, jaką można by uzyskać przy zawarciu umowy sprzedaży, przy założeniu, że w okresie ekspozycji nieruchomości na rynku oraz okresie negocjowania umowy ceny nie uległy zmianie.

Założono, że nieruchomość została wystawiona na sprzedaż na nieograniczonym rynku przez czas wystarczający dla jego zbadania, przeprowadzenia odpowiedniego marketingu i wynegocjowania ceny sprzedaży.

Określona wartość 1m² lokalu w stanie na dzień wyceny jest zbliżona do ceny średniej w zbiorze nieruchomości podobnych.

Określona w operacie szacunkowym wartość nieruchomości mieści się w granicach cen uzyskiwanych przy sprzedaży podobnych lokali w budynkach o podobnym stanie techniczno-użytkowym. Z tego też względu otrzymany wynik można uznać za bliski cenie możliwej do osiągnięcia w obrocie rynkowym.

Określona wartość rynkowa nieruchomości nie jest powiększona o sumę podatków i opłat, jakie potencjalny nabywca nieruchomości będzie zobowiązany zapłacić w związku z jej nabyciem.

Wartość dla sprzedaży wymuszonej Przedmiotu Wyceny jako przedmiotu prawa własności, wynosi:

358 400 zł

słownie: trzysta pięćdziesiąt osiem tysięcy złotych czterysta złotych

Wartość dla sprzedaży wymuszonej udziału 1/2 Przedmiotu Wyceny jako przedmiotu prawa własności, wynosi:

134 400 zł

słownie: sto trzydzieści cztery tysiące czterysta złotych

W operacie przyjęto założenie iż, dla sprzedaży wymuszonej ograniczony będzie czas wyekspozowania Przedmiotu Wyceny na rynku – na podstawie informacji lokalnych biur obrotu nieruchomościami oraz własnej analizy rynku ustalono, iż ceny transakcyjne w przypadku przymusowej sprzedaży były przeciętnie o 20 % niższe od cen w transakcjach, w których spełnione były kryteria wartości rynkowej.

11. Klauzule

- Operat sporządzono w oparciu o dane zgromadzone w trakcie wizji terenowej, dokumenty dostarczone przez zamawiającego, informacje uzyskane z jednostek administracji terenowych i obrotu nieruchomościami o cenach transakcyjnych nieruchomości podobnych do wycenianej,
- Ustalona wartość rynkowa wynika z aktualnego poziomu cen i może ulec zmianie w czasie,
- Zakłada się, że nie ukryto żadnych faktów, które mogłyby mieć wpływ na wartość wycenianej nieruchomości. Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za stan prawny nieruchomości,
- Przedstawione prawa do nieruchomości uznano za wiarygodne i nie podlegały one odrębnemu badaniu,
- Operat nie może być wykorzystany do żadnego innego celu niż określony w celu szacowania,
- Operat sporządzono w trzech egzemplarzach,
- Ocena stanu technicznego nie stanowi ekspertyzy, został określony podczas oględzin nieruchomości dla celów wyceny,
- Oszacowana wartość nieruchomości nie zawiera podatku VAT,
- Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa i Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny opracowanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, a także zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym.

Zgodnie z Prawem upadłościowym (Dz.U. z 2015 poz. 233):

- Art. 313. 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.

OPERAT SZACUNKOWY

lokal mieszkalny nr 37, w budynku przy ul. Środkowej 2/4, miasto st. **Warszawa**, dzielnica **Praga-Północ**

- 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.

12. Podpis oraz Pieczęć Zawodowa Autora Operatu

Data sporządzenia Operatu: 18 grudnia 2018 r.

Operat szacunkowy w całości wykonał:

Szymon Barcicki

rzecznik majątkowy – uprawnienia nr 6101

certifikat nr 2/2014 wydany przez PFSRM (wyceny dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności bankowych)



13. Załączniki

1. Dokumentacja fotograficzna.
2. Polisa ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej.
3. Wydruk zapisów księgi wieczystej.
4. Wyrok Sądu z dnia 21.02.2012r.

Załącznik nr 1 – Dokumentacja fotograficzna





TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR WA3M/00449886/1, STAN Z DNIA 2018-12-18
13:47prowadzonej przez SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY-MOKOTÓWA W WARSZAWIE, IX WYDZIAŁ KSIĄG
WIECZYSTYCH - WA3M

LOKAŁ STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

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

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

		Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	1	3

Lokal

		Nr podstawy wpisu
Położenie (numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość, dzielnica)	Lp. 1. 1	MAZOWIECKIE, M. ST. WARSZAWA, WARSZAWA, PRAGA- PÓŁNOC
Ulica	Numer budynku	Numer lokalu
		ŚRODKOWA 2/4 37
Identyfikator lokalu	146508_8.1305.54.1_BUD.37_LOK	
Przeznaczenie lokalu	LOKAŁ MIESZKALNY	
Opis lokalu (rodzaj izby - liczba)	POKÓJ - 4, KUCHNIA - 1, PRZEDPOKÓJ - 1, ŁAZIENKA - 1, WC - 1, SPIŻARNIA - 1	
Opis pomieszczeń przynależnych (rodzaj pomieszczenia - liczba)	PIWNICA NR 37 O POW. UŻYTK. 4,4 M2 - 1	
Kondygnacja	2,0	
Przyłączenie - numer księgi wieczystej (nieruchomość, z której wydrebniono lokal)	Lp. 1.	WA3M / 00156803 / 5
Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość)	TAK	
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych	79,1700 M2	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
2	UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I SPRZEDAŻY SPORZĄDZONA PRZEZ DARIUSZA KRAMARZA NOTARIUSZA W WARSZAWIE ZA REP. A 10332/2007; 2-6 (podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA3M/00000085/08/001, 2007-12-31 12:00:00, 2008-03-20-13.01.22.661660, NIE, 2-6 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
3	WYPIS Z KARTOTEKI LOKALI, PREZYDENT MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY, WARSZAWA; 11

(podstawa oznaczenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)

DZ. KW./WA3M/00000085/08/001, 2007-12-31 12:00:00, 2008-03-20-
13.01.22.661660, NIE, 2-6

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

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR WA3M/00449886/1, STAN Z DNIA 2018-12-18
13:49prowadzonej przez SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY-MOKOTOWA W WARSZAWIE, IX WYDZIAŁ KSIĄG
WIECZYSTYCH - WA3M

LOKAŁ STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

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

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

Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu
Numer prawa		1			1
Rodzaj prawa		UDZIAŁ ZWIĄZANY Z WŁASNOŚCIĄ LOKALU			
Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali		Lp. 1.	199 / 10000		
Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal	Numer udziału w prawie w księdze, z której wyodrębniono lokal		WA3M / 00156803 / 5	6	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I SPRZEDAŻY , 10332/2007, 2007-12-28, DARIUSZ KRAMARZ, WARSZAWA; 2-6 <i>(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./WA3M/00000085/08/001, 2007-12-31 12:00:00, 2008-03-20-13.01.22.661660, NIE, 2-6 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</i>

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR WA3M/00449886/1, STAN Z DNIA 2018-12-18
13:49przewadzonej przez SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY-MOKOTÓWA W WARSZAWIE, IX WYDZIAŁ KSIĄG
WIECZYSTYCH - WA3M

LOKAŁ STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

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

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ**Właściciele**

Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	1 / 1	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA	1
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, PESEL)	ANDRZEJ CHOROWIEC, 61010506072				
Lp. 2.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	1 / 1	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA	1
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, PESEL)	JOLANTA MARIA CHOROWIEC, 60081506026				

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I SPRZEDAŻY, 10332/2007, 2007-12-28, DARIUSZ KRAMARZ, WARSZAWA; 2-6 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA3M/00000085/08/001, 2007-12-31 12:00:00, 2008-03-20- 13.01.22.661660, NIE, 2-6 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR WA3M/00449886/1, STAN Z DNIA 2018-12-18
13:49

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

LOKAŁ STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

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

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. REP.C. / KOMO / 8592 / 16 - 2016-07-29, 15:41:10

1. 1 DZ. KW. / WA3M / 20296 / 16 / 2 - 2016-08-01, 12:59:07 - WPIS WSZCZĘCIA
EGZEKUCJI

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	1	8, 9, 10
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE	
Treść wpisu	UJAWNIA SIĘ ŻE DO NIERUCHOMOŚCI OPISANEJ W NINIEJSZEJ KSIĘDZE WIECZYTEJ ZOSTAŁA WSZCZĘTA EGZEKUCJA PROWADZONA W SPRAWIE KM 2036/07 PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM DLA WARSZAWY PRAGI - PÓŁNOC JERZEGO BOJANOWSKIEGO, NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO: WYROKU SĄDU OKRĘGOWEGO W WARSZAWIE Z DNIA 20-12-2002 SYGN AKT XVI GC 1033/02 ZAOPATRZONEGO W KALUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA 24-02-2005; WYROKU SĄDU OKRĘGOWEGO W WARSZAWIE Z DNIA 20-12-2002 SYGN AKT XVI GC 1033/02 ZAOPATRZONEGO W KALUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA 09-02-2010; POSTANOWIENIA SĄDU OKRĘGOWEGO W WARSZAWIE Z DNIA 14-12-2009 SYGN AKT XVI GCO 280/09 ZAOPATRZONEGO W KALUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA 09-02-2010. DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI PRZYŁĄCZYŁ SIĘ WIERZYTEL WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA NIERUCHOMOŚCI PRZY UL. ŚRODKOWEJ 2/4 W WARSZAWIE W SPRAWIE PR KM 586/16 PROWADZONEJ NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO - WYROKU SR DLA WARSZAWY PRAGI-PÓŁNOC W WARSZAWIE VII WYDZIAŁ CYWILNY Z DNIA 13.05.2016R. SYGN. AKT VII C 205/15 ZAOPATRZONEGO W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA 04.07.2016R.	
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	W POLU 3.4.1.2 UJAWNIONO PRZYŁĄCZENIE SIĘ WIERZYTELA DO

		TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI W SPRAWIE RP KM 586/16
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (<i>nazwa, siedziba</i>)	Lp. 1.	PKP S.A. ODDZIAŁ NIERUCHOMOŚCI ZAKŁAD W WARSZAWIE, WARSZAWA
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (<i>nazwa, siedziba, REGON</i>)	Lp. 2.	WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA NIERUCHOMOŚCI PRZY UL. ŚRODKOWEJ 2/4 W WARSZAWIE, WARSZAWA, 016151420

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
8	WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI , KM 2036/07, 2010-11-29, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM DLA WARSZAWY PRAGI - PÓŁNOC JERZY BOJANOWSKI; 71 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./WA3M/00028482/10/001, 2010-12-08 11:00:00, 2011-01-28-14.07.28.154164, NIE <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</i>
9	ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI ORAZ WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI , PR KM 586/16, 2016-07-29, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM DLA WARSZAWY PARGI-PÓŁNOC W WARSZAWIE; 96 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./WA3M/00025145/16/001, 2016-07-29 15:40:00, 2016-09-29-10.19.28.569795, NIE, 82-83 I 98 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>
10	ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI ORAZ WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI , PR KM 586/16, 2016-07-29, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM DLA WARSZAWY PARGI-PÓŁNOC W WARSZAWIE; 97 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./WA3M/00025145/16/001, 2016-07-29 15:40:00, 2016-09-29-10.19.28.569795, NIE, 82-83 I 98 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR WA3M/00449886/1, STAN Z DNIA 2018-12-18
13:49

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

LOKAL STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

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

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	1	4, 5, 6
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA	
Suma (słownie), waluta	382 292,31 (TRZYSTA OSIEMDZIESIĄT DWA TYSIĄCE DWIEŚCIE DZIEWIĘCDZIESIĄT DWA 31/100) CHF	
Odsetki (rodzaj, wysokość)	ZMIENNE, 5,96	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1. 1 KAPITAŁ, ODSETKI INNE KOSZTY I NALEŻNOŚCI UBOCZNE	
Termin zapłaty	2038-09-07	
Inne informacje	HIPOTEKĘ USTANOWIONO W CELU ZABEZPIECZENIA SPŁATY WIERZYTELNOŚCI WYNIKAJĄCEJ Z UMOWY POŻYCZKI HIPOTECZNEJ NR DK/P-INH/07184/08 Z DNIA 2008-07-18	
Rodzaj zmiany	Lp. 1. W POLU 4.4.1.2 ZMIENIONO KWOTĘ HIPOTEKI; W POLU 4.4.1.4 ZMIENIONO WALUTĘ HIPOTEKI POCZĄWSZY OD DNIA 21.08.2009 ROKU ZGODNIE Z TREŚCIĄ ANEKSU NR 3 DO UMOWY POŻYCZKI NR DK/P-INH/07184/08 Z DNIA 18.07.2008 ROKU	
Wierzyciel hipoteczny		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1. NOBLE BANK SPÓŁKA AKCYJNA W WARSZAWIE ODDZIAŁ SPECJALISTYCZNY METROBANK, WARSZAWA, 00418410300000	
Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	2	7
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA	
Suma (słownie), waluta	102000,00 (STO DWA TYSIĄCE) zł	
Odsetki (rodzaj, wysokość)	ZMIENNE, 12,95%	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1. 1 ZABEZPIECZENIE SPŁATY LIMITU KREDYTU WRAZ Z NALEŻNYMI ODSETKAMI, PROWIZJAMI, OPŁATAMI I KOSZTAMI Z NIM ZWIĄZANYMI	
Termin zapłaty	2029-12-02	
Inne informacje	UMOWA KREDYTOWA NR VH/11041838/112009 Z DNIA 02.12.2009 R.	

Wierzyciel hipoteczny

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)

Lp. 1.

NOBLE NBANK SPÓŁKA AKCYJNA W WARSZAWIE ODDZIAŁ SPECJALISTYCZNY METROBANK,
WARSZAWA, 00418410300000

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
4	ZAŚWIADCZENIE BANKU , 2008-08-05, NOBLE BANK S.A. W WARSZAWIE ODDZIAŁ SPECJALISTYCZNY METROBANK; 25 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA3M/00022219/08/001, 2008-08-11 11:00:00, 2008-11-19-13.27.33.277507, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
5	OŚWIADCZENIE UPRAWNIONEGO DO NIERUCHOMOŚCI , 2008-07-23, ANDRZEJ CHOROWIEC, JOLANTA CHOROWIEC; 26 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA3M/00022219/08/001, 2008-08-11 11:00:00, 2008-11-19-13.27.33.277507, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
6	ZAŚWIADCZENIE Z BANKU , 2009-10-24, NOBLE BANK SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE; 39 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA3M/00026978/09/001, 2009-11-02 12:15:00, 2010-03-04-14.44.03.824540, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
7	ZAŚWIADCZENIE Z BANKU , 2009-12-31, NOBLE BANK SPÓŁKA AKCYJNA W WARSZAWIE ODDZIAŁ SPECJALISTYCZNY METROBANK; 55 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA3M/00000360/10/001, 2010-01-08 10:00:00, 2010-04-07-14.44.15.672427, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

Powrót

Sygn. akt V RC 31/12



**WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 21 lutego 2012r.

Sąd Rejonowy dla Warszawy Pragi - Północ w Warszawie V Wydział Rodzinny i
Nieletnich

w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Magdalena Władzińska

Protokolant: Tomasz Michaluk

po rozpoznaniu w dniu 21 lutego 2012 r. w Warszawie
sprawy z powództwa Jolanty Marii Chorowiec
przeciwko Andrzejowi Chorowiec
o ustanowienie rozdzielności majątkowej małżeńskiej

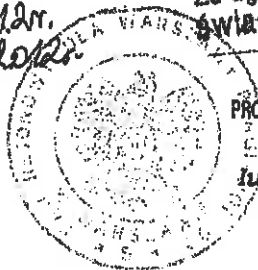
1. ustanawia rozdzielność majątkową małżeńską między Jolantą Marią
Chlorowiec a Andrzejem Chorowiec, którzy zawarli związek małżeński w
dniu 29 maja 1982 roku w Wołominie, za numerem aktu małżeństwa
145/1982 z dniem 9 stycznia 2012 roku;
2. koszty postępowania przejąć na rachunek Skarbu Państwa.



Sąd Rejonowy
dla Warszawy Pragi-Północ
stwierdza, iż orzeczenie jest prawomocne
z dniem 14 marca 2012r.
Warszawa, dnia 09 maja 2012r.

SE DZIA

Małgorzata Szymczak



Za zgodność z oryginałem
świadczy sekretarz sądowy

PROTOKOLANT SĄDOWY-STĄŻYSTA

Iwona Gajowniczek