

OPERAT SZACUNKOWY określający wartość rynkową udziału 1/6 części prawa własności do lokalu mieszkalnego

14 kwietnia 2021 r.

Adres: ul. Pereca 13/19 lokal nr 108,
Warszawa

Powierzchnia użytkowa: 48,07 m²


Zlecenie Syndyka Masy Upadłości z
dnia 23.03.2021 r. na podstawie
Postanowienia Sądu Rejonowego w
Warszawie, XIX Wydział Gospodarczy z
dnia 18 listopada 2020 r. o ogłoszeniu
upadłości dłużnika Roberta
Szelenbaum






Wartość rynkowa udziału 1/6 części prawa do lokalu mieszkalnego:
85 009 zł

Słownie: Osiemdziesiąt pięć tysięcy dziewięć złotych

Autorka:

 Rzeczoznawca: Joanna Tomczyk
 Uprawnienia zawodowe: 6578
 Telefon: 723-678-605

 **www:** DobreWyceny.pl
 **E-mail:** biuro@dobrewyceny.pl
 **Adres:** ul. Rydygiera 18/80,
01-793 Warszawa



Joanna Tomczyk

Wyciąg z operatu szacunkowego

1. **Opis nieruchomości:** lokal mieszkalny położony przy ulicy Pereca 13/19 w Warszawie, dzielnicy Wola, składający się z 3 pokoi, kuchni w aneksie, przedpokoju, łazienki z WC, zlokalizowany na 1 piętrze, o powierzchni użytkowej 48,07 m², wraz z pomieszczeniem przynależnym – piwnicą o powierzchni użytkowej 1,10 m². Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa, X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą nr WA4M/00407093/6.
2. **Cel wyceny:** celem wyceny jest określenie wartości rynkowej udziału 1/6 prawa własności nieruchomości lokalowej mieszkalnej dla aktualnego sposobu użytkowania w celu sprzedaży przez Syndyka Masy Upadłości w postępowaniu upadłościowym.
3. **Oszacowana wartość rynkowa udziału 1/6 prawa własności lokalu mieszkalnego:** 85 009 zł
Słownie: Osiemdziesiąt pięć tysięcy dziewięć złotych
4. **Data sporządzenia operatu:** 14 kwietnia 2021 r.
5. **Data określenia stanu i wartości nieruchomości :** 07 kwietnia 2021 r.
6. **Podpis i pieczęć rzeczoznawcy majątkowego:**



Joanna Tomczyk



Spis treści

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	3
1.1. <i>Przedmiot wyceny</i>	3
1.2. <i>Zakres wyceny</i>	3
2. CEL WYCENY	3
3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO	3
3.1. <i>Podstawa formalna</i>	3
3.2. <i>Podstawy prawne i normatywne opracowania</i>	3
3.3. <i>Podstawy metodologiczne</i>	4
3.4. <i>Źródła danych merytorycznych</i>	4
3.5. <i>Określenie dat istotnych dla operatu</i>	5
4. STAN PRZEDMIOTU WYCENY	5
4.1. <i>Stan prawny</i>	5
4.2. <i>Stan techniczno-użytkowy</i>	7
4.3. <i>Położenie</i>	8
5. OKREŚLENIE PRZEZNACZENIA WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI	9
6. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	10
6.1. <i>Charakterystyka badanego rynku lokalnego</i>	10
6.2. <i>Określenie wag cech rynkowych wpływających na wartość nieruchomości</i>	12
7. SPOSÓB WYCENY	14
7.1. <i>Wybór metody wyceny</i>	14
7.2. <i>Rodzaj określanej wartości</i>	14
7.3. <i>Procedura szacowania w podejściu porównawczym</i>	14
8. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY	16
8.1. <i>Określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej</i>	16
8.2. <i>Wynik końcowy wyceny z uzasadnieniem</i>	20
9. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	22
10. ZAŁĄCZNIKI	22

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość lokalowa mieszkalna o powierzchni użytkowej 48,07 m², położona na 1 piętrze (2 kondygnacji) pod numerem 108, w budynku mieszkalnym wielorodzinnym zlokalizowanym przy ul. Pereca 13/19 w dzielnicy Wola, m.st. Warszawa, województwie mazowieckim wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej wynoszącym 297/100000. Dla wycenianej nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa, X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą nr WA4M/00407093/6.

1.2. Zakres wyceny

Wycena obejmuje określenie wartości udziału 1/6 prawa własności ww. lokalu mieszkalnego, wraz z udziałem w częściach wspólnych dla aktualnego sposobu użytkowania.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej udziału 1/6 prawa własności nieruchomości lokalowej mieszkalnej dla aktualnego sposobu użytkowania w celu sprzedaży przez Syndyka Masy Upadłości w postępowaniu upadłościowym.

3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1. Podstawa formalna

Podstawą formalną jest zlecenie o sporządzenie operatu szacunkowego z dnia 23 marca 2021 r.

Zamawiający: Syndyk Masy Upadłości Roberta Szelenbaum w upadłości.

Wykonawca: Joanną Tomczyk, rzeczoznawca majątkowy, nr uprawnień zawodowych 6578, ul. Rydygiera 18/60, Warszawa.

3.2. Podstawy prawne i normatywne opracowania

Podstawy prawne niniejszego opracowania stanowią:

- 3.2.1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. Nr 102, poz. 651 z 2010 r. z późniejszymi zmianami);
- 3.2.2. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (Dz. U. z 1964 r. Nr 16, poz. 93 z późniejszymi zmianami);
- 3.2.3. Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. 2020 r., poz. 276 z późniejszymi zmianami);

- 3.2.4. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2020, poz. 293 z późniejszymi zmianami);
- 3.2.5. Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity Dz.U. 2019 poz. 2204 z późniejszymi zmianami);
- 3.2.6. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity: Dz. U. Nr 80 z 2000 r., poz. 903 z późniejszymi zmianami);
- 3.2.7. Ustawa z dnia 28 lutego 2013 r. Prawo upadłościowe (Dz. U. z 2015 r. poz. 233, z późniejszymi zmianami);
- 3.2.8. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 z późniejszymi zmianami).

Podstawy normatywne niniejszego opracowania stanowią:

- 3.2.9. Standardy Zawodowe Rzecznawców Majątkowych, określone w Powszechnych Krajowych Zasadach Wyceny oraz zasady etyki zawodowej rzeczoznawców.

3.3. Podstawy metodologiczne

- 3.3.1. Kucharska - Stasiak E.: Nieruchomości a rynek, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2000;
- 3.3.2. Kucharska - Stasiak E.: Wartość rynkowa nieruchomości, Twigger, Warszawa 2000;
- 3.3.3. Hopfer A.: System i procedury wyceny, Zachodnie Centrum Organizacji, Zielona Góra 2003;
- 3.3.4. Prystupa M.: Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego – omówienie standardu wraz z przykładami zadań, PFSRM, Warszawa 2001

3.4. Źródła danych merytorycznych

Wykonanie operatu szacunkowego zostało poprzedzone zebraniem niezbędnych informacji i zapoznaniem się z aktami nieruchomości objętej wyceną.

W szczególności wykorzystano następujące dokumenty formalno – prawne i informacje:

- 3.4.1. Wizja lokalna nieruchomości przeprowadzona w dniu 07 kwietnia 2021 r.;
- 3.4.2. Wgląd do księgi wieczystej KW nr WA4M/00407093/6, na stronie internetowej Ministerstwa Sprawiedliwości Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych w dniu 07 kwietnia 2021 r.;

- 3.4.3. Wypis z kartoteki lokali z dnia 08 kwietnia 2021 r.;
- 3.4.4. Protokół dziedziczenia – Akt Notarialny, Rep A 1273/2021 z dnia 17.03.2021 r.;
- 3.4.5. Akt poświadczenia dziedziczenia – Akt Notarialny, Rep A 1274/2021 z dnia 17.03.2021 r.;
- 3.4.6. Informacje pozyskane w Rejestrze Cen i Wartości Nieruchomości miasta Warszawy;
- 3.4.7. Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty Uchwałą nr LXXXV/2214/2014 z dnia 03 lipca 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Żelaznej – część północna A;
- 3.4.8. Informacje uzyskane drogą samodzielnego gromadzenia danych, w tym z publikacji w czasopiśmie branżowych, agencji pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz Internecie.

3.5. Określenie dat istotnych dla operatu

- | | |
|--|---------------------|
| 3.5.1. Data sporządzenia operatu: | 14 kwietnia 2021 r. |
| 3.5.2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: | 07 kwietnia 2021 r. |
| 3.5.3. Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny: | 07 kwietnia 2021 r. |
| 3.5.4. Data dokonania oględzin nieruchomości: | 07 kwietnia 2021 r. |

4. STAN PRZEDMIOTU WYCENY

Zgodnie z art. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 roku (tekst jednolity Dz. U. Nr 261, poz. 2603 z 2004 roku z późniejszymi zmianami), przez stan nieruchomości należy rozumieć stan prawny, stan techniczno-użytkowy, stan zagospodarowania, a także stan otoczenia nieruchomości, w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomość jest położona.

4.1. Stan prawny

Stan prawny określono zgodnie z przepisami, które reguluje art.155 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Określenia stanu prawnego dokonano w dniu 07 kwietnia 2021 roku.

Lp.	Cecha	Opis
1.	Stan prawny nieruchomości	
1.1.	Nr KW, sąd prowadzący KW	WA4M/00407093/6, Sąd Rejonowy w Warszawie, X Wydział Ksiąg Wieczystych
1.2.	Położenie (dział I-O)	Mazowieckie, Warszawa, Wola
1.3.	Ulica (dział I-O)	I.L. Pereca 13/19 lokal 108
1.4.	Opis lokalu (dział I-O)	Pokój – 3, ciemna kuchnia – 1, łazienka z WC – 1, przedpokój - 1
1.5.	Opis pomieszczeń przynależnych (dział I-O)	Piwnica nr 108 - 1
1.6.	Kondygnacja (dział I-O)	2,0
1.7.	Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych	49,17 m ²
1.8.	Spis praw związanych z własnością (dział I-Sp)	297/100000 – wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali
1.9.	Rodzaj prawa do nieruchomości (dział II)	Własność
1.10.	Właściciele (dział II)	Wojciech Czesław Szelenbaum w udziale 1/1 Alicja Łucja Szelenbaum w udziale 1/1
1.11.	Prawa, roszczenia i ograniczenia (dział III)	Wzmianka – wpis ostrzeżenia o niezgodności treści KW z rzeczywistym stanem prawnym z dnia 23.03.2021 r.
1.12.	Hipoteki (dział IV)	Brak wpisów

Stan prawny ujawniony w księdze wieczystej jest niezgodny ze stanem faktycznym. W dniu 17 marca 2021 r. został sporządzony protokół dziedziczenia po zmarłym Wojciechu Czesławie Szelenbaum. Według oświadczeń stawających, w skład spadku po zmarłym Wojciechu Czesławie Szelenbaum wchodzi udział wynoszący 1/2 części we współwłasności stanowiącego odrębną nieruchomość, lokalu

mieszkalnego nr 108 położonego w budynku przy ulicy I. L. Pereca nr 13/19 w Warszawie o powierzchni 49,17 m². W chwili śmierci Wojciech Czesław Szelenbaum był rozwiedziony. W związku z powyższym, jedynymi spadkobiercami ustawowymi Wojciecha Czesława Szelenbaum są dzieci: syn Robert Czesław Szelenbaum, syn Artur Bolesław Szelenbaum oraz córka Beata Małgorzata Mroczkowska z domu Szelenbaum. Zgodnie z Aktem Poświadczenia Dziedziczenia z dnia 17 marca 2021 r., Robert Czesław Szelenbaum nabył 1/3 części spadku po Wojciechu Czesławie Szelenbaum, tj. udział wynoszący 1/6 w prawie własności do lokalu mieszkalnego nr 108 w budynku przy ulicy I. L. Pereca nr 13/19 w Warszawie.

4.2. Stan techniczno-użytkowy

Lp.	Cecha	Opis
1.	Standard budynku	Budynek oddany do użytkowania w 1972 r., 17 kondygnacji naziemnych, 1 kondygnacja podziemna. Czysta, zadbane klatka schodowa, nowe windy. Zarówno elewacja budynku, jak i piwnice do odświeżenia. Dostępne instalacje: wodno – kanalizacyjna, gazowa, elektryczna, centralnego ogrzewania, domofonowa.
1.1	Standard budynku	
2.	Stan lokalu mieszkalnego	
2.1	Piętro	1
2.2	Powierzchnia użytkowa	48,07 m ² plus powierzchnia pomieszczenia przynależnego – piwnicy 1,10 m ² .
2.3	Pomieszczenia	Kuchnia połączona z salonem, 2 sypialnie, łazienka z wc, przedpokój, balkon francuski, do mieszkania przynależy piwnica ok. 1 m ²
2.4	Układ funkcjonalny	Mieszkanie przeprojektowano względem pierwotnego układu – zamkniętą kuchnię otwarto na salon. Powstały układ jest pożądanym na rynku wynajmu mieszkań

2.5	Opis elementów wykończenia i trwałego wyposażenia lokalu oraz stan techniczny	Okna: PCV Podłogi: w salonie i sypialniach parkiet do renowacji, w przedpokoju, kuchni i łazience - terakota Zabudowa meblowa: w większości starszego typu Mieszkanie wymaga odświeżenia – standard ocenia się jako średnio - niski
-----	---	--

Powierzchnia użytkowa mieszkania według zapisów w Księdze Wieczystej wynosi 49,17 m² i uwzględnia także powierzchnię pomieszczenia przynależnego – piwnicy. Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego według Wypisu z Kartoteki Lokali wynosi 48,07 m² a pomieszczenia przynależnego – 1,10 m². W toku dalszej analizy została uwzględniona powierzchnia samego lokalu mieszkalnego, tj. 48,07 m².

Podobnie nie została uwzględniona powierzchnia pomieszczeń przynależnych w lokalach mieszkalnych wziętych do analizy jako porównywalnych względem nieruchomości wycenianej, została tym samym zachowana spójność porównawcza.

4.3. Położenie

Lp.	Cecha	Opis
1.	Nazwa zwyczajowa lokalizacji lub opis lokalizacji na terenie miejscowości	Budynek położony jest przy ul. Icchoka Lejba Pereca, dzielnicy Wola, w Warszawie, województwie mazowieckim
2.	Otoczenie budynku	Bezpośrednie sąsiedztwo budynku jest zróżnicowane – znajdują się tu zarówno nowe budynki apartamentowe i biurowe, jak i przedwojenne kamienice wpisane do rejestru zabytków, w różnym stanie technicznym
3.	Ochrona i bezpieczeństwo	Budynek jest monitorowany, posiada portiernię i fizyczną ochronę. Wejście na kod dostępu
4.	Uciążliwości	Pomimo lokalizacji w centrum miasta, stopień uciążliwości miejskich jest umiarkowanie niski – ulica Icchoka Lejba Pereca nie

5. Komunikacja

generuje dużego hałasu związanego z ruchem ulicznym.

Nieruchomość jest bardzo dobrze skomunikowana:

- stacja metra rondo ONZ znajduje się w odległości ok. 300 m
- przystanek autobusowy rondo ONZ znajduje się w odległości zaledwie 200 m i obsługuje następujące linie autobusowe: 109, 160, 174, 178 i kilkanaście linii nocnych; w podobnej odległości znajduje się przystanek tramwajowy, który obsługuje linie: 10, 17, 33 oraz 41
- dworzec PKP Warszawa Centralna znajduje się w odległości ok. 1 km

Dostęp do usług i urzędów ocenia się jako bardzo dobry:

6. Dostęp do usług i urzędów

- Centrum handlowe Złote Tarasy w odległości ok. 1 km
- mniejsze sklepy spożywcze, gastronomiczne, fryzjer – w bezpośrednim sąsiedztwie
- budynki biurowe należące do Centralnego Dystryktu Biznesowego (CBD) - w zasięgu kilku minut pieszo
- Urząd Dzielnicy Wola – ok. 1 km
- Szkoła Podstawowa – ok. 600 m
- Przedszkole - ok. 700 m

5. OKREŚLENIE PRZEZNACZENIA WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI

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.

Przedmiotowa nieruchomość jest objęta obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przyjętym Uchwałą nr LXXXV/2214/2014 z dnia 03 lipca 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Żelaznej – część północna A.

Zgodnie z mpzp, teren przedmiotowej nieruchomości jest oznaczony symbolem 20A UMW – teren usług i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Nieruchomość jest użytkowana zgodnie z jej przeznaczeniem.

6. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

6.1. Charakterystyka badanego rynku lokalnego

Element charakterystyki	Opis
Zakres przedmiotowy rynku	Lokale mieszkalne w budownictwie wielorodzinnym stanowiące odrębną własność
Zasięg terytorialny rynku	Dzielnica Wola i Śródmieście m.st. Warszawy, województwo mazowieckie
Zasięg czasowy analizy	od kwietnia 2019 r. do dnia wyceny
Stopień rozwoju rynku	dojrzały
Płynność rynku	średnio - wysoka
Atrakcyjność lokalizacji ogólnej przedmiotu wyceny	Wola – dzielnica Warszawy położona w środkowej części miasta na lewym brzegu Wisły. Sąsiaduje z dzielnicami Żoliborz, Bemowo, Włochy, Ochota, Śródmieście. Wola zajmuje powierzchnię 19,26 km ² . Według stanu z 31.12.2019 r. Wolę zamieszkiwało 141 407 osób, co stanowiło 7,9% ludności m.st. Warszawy. Do 1990 roku Wola miała charakter typowo przemysłowy. W wyniku transformacji gospodarczej liczne zakłady przemysłowe uległy likwidacji, a obszary poprzemysłowe stały się cennymi terenami inwestycyjnymi. Rozwój ten szczególnie widoczny jest w okolicy ulicy Jana Kazimierza, która jest często nazywana wielkim placem budowy z uwagi na liczne inwestycje mieszkaniowe oraz okolicy Ronda Daszyńskiego, gdzie powstały i powstają nowoczesne biurowce. Na terenie dzielnicy powstały również centra handlowe, m.in. Wola Park. Wola posiada dobry układ komunikacyjny. Ze Wschodu na Zachód dzielnicę przecinają trzy arterie komunikacyjne

(Górczewska, Wolska, Kasprzaka) z liniami tramwajowymi zapewniającymi połączenie z centrum Warszawy. Z północy na południe biegną ul. Towarowa (również z linią tramwajową), oraz Al. Prymasa Tysiąclecia. Pozytywnie na rozwój dzielnicy wpływa budowa kolejnych odcinków 2 linii metra, przecinającej centrum miasta ze wschodu na zachód. Wytyczona w XVIII wieku ulica Icchoka Lejba Pereca pierwotnie nosiła nazwę Ceglanej. Obecną nazwę nadano w październiku 1951 r. dla upamiętnienia pisarza i publicysty Icchoka Lejba Pereca, jednego z najważniejszych żydowskich twórców literatury w języku jidysz, który mieszkał i tworzył aż do swojej śmierci w nieistniejącej już dzisiaj kamienicy pod nr 1. Ulica Icchoka Lejba Pereca znajduje się tuż przy granicy dzielnicy Wola z dzielnicą Śródmieście.

Mapa: Położenie dzielnicy Wola na tle Warszawy



Źródło: wikipedia.pl

Zakres cen
jednostkowych
Trend cenowy

Dominują ceny od 11 000 zł/m² do 13 000 zł/m²

Cechy kształtujące
ceny transakcyjne

Ceny transakcyjne nie wymagają aktualizacji
Stan techniczny i standard wykończenia lokalu –
wyższe ceny jednostkowe osiągają lokale
wykończone w solidnym standardzie
Rodzaj i standard zabudowy – wyższe ceny
jednostkowe osiągają lokale w budynkach nowych
oraz niskich, wyremontowanych kamienicach.
Najniższe ceny osiągają mieszkania w budynkach
wysokich (pow. 10 kondygnacji), starszych
Wielkość lokalu – wyższe ceny jednostkowe
osiągają lokale o mniejszej powierzchni użytkowej

	Kondygnacja – wyższe ceny jednostkowe osiągają lokale powyżej parteru w budynkach z windą Lokalizacja szczegółowa/sąsiedztwo – wyższe ceny jednostkowe osiągają lokale w budynkach położonych blisko terenów zielonych, sklepów i usług, dobrze skomunikowane z centrum miasta, jednocześnie w jak najmniejszym stopniu narażone na uciążliwości miejskie typu hałas uliczny (np. druga linia zabudowy).
Charakterystyka obiektów dominujących w obrocie	W obrocie dominują lokale o powierzchni użytkowej do 45,0 m ² , wykończone w średnim i dobrym standardzie
Preferencje nabywców	Nabywcy poszukują mniejszych mieszkań w budynkach usytuowanych na strzeżonych i zamkniętych osiedlach, ustawnych, nadających się do wynajmu. Wybierane są lokalizacje pozbawione uciążliwości. Preferowane są wyższe piętra z widokiem na panoramę Warszawy.

6.2. Określenie wag cech rynkowych wpływających na wartość nieruchomości

Ze względu na brak odpowiednio dużej liczby transakcji nieruchomościami różniącymi się tylko jedną cechą, wagę cech określono na podstawie badania rynku i preferencji nabywców tego rodzaju nieruchomości.

Dokonano oceny poszczególnych cech rynkowych:

Lp.	Rodzaj cechy rynkowej	Waga cechy [%]	Opis stopni cech rynkowych
1.	Stan techniczny i wykończenia lokalu [b. dobry, dobry, przeciętny, słaby]	30	[b. dobry] – kompletnie wykończony lokal w wysokim standardzie [dobry] – lokal wykończony w solidnym standardzie [przeciętny] – lokal wykończony materiałami średniej jakości lub konieczny kapitałochłonny remont elementów wykończenia

2.	Metraż lokalu [bardzo dobry, dobry, przeciętny]	30	[słaby] – stan deweloperski lub lokal wymaga kompleksowego remontu [b.dobry] – poniżej 45 m ² [dobry] – 46 - 60 m ² [przeciętny] – powyżej 60 m ² [dobry] – nowa zabudowa mieszkaniowa lub przedwojenne kamienice w pełni wyremontowane
3.	Stan techniczny i standard budynku [dobry, przeciętny, słaby]	20	[przeciętny] – budynki wymagające nakładów finansowych na niewielkie remonty [słaby] – budynki wymagające kompleksowego remontu bez względu na wiek
4.	Sąsiedztwo [bardzo dobre, dobre, przeciętne]	10	[bardzo dobre] – bliskość usług, terenów zielonych, przystanków komunikacji miejskiej, niski poziom uciążliwości miejskich [dobre] – stan pośredni ze średnim i niskim poziomem uciążliwości miejskich [przeciętne] – stan pośredni z wysokim poziomem uciążliwości miejskich
5.	Kondygnacja [bardzo dobra, dobra, przeciętna słaba]	10	[bardzo dobra] – najwyższe piętra w budynkach z windą z widokiem na panoramę Warszawy [dobra] – piętra pośrednie w wysokościowych budynkach z windą z wyłączeniem parteru i 1 piętra; piętro 1 i 2 w budynkach bez windy [przeciętna] – niskie piętra w budynkach wysokościowych z windą, wyższe piętra w budynkach bez windy [słaba] – zawsze parter
Suma [Σ]		100	

Dla wycenianej nieruchomości przyjęto następującą ocenę cech:

1. Stan techniczny i standard lokalu – słaby
2. Metraż lokalu - dobry
3. Stan techniczny i standard budynku – przeciętny
4. Sąsiedztwo - dobre
5. Kondygnacja – przeciętna

7. SPOSÓB WYCENY

Art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 roku (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., poz. 64) zwanej dalej Ustawą stanowi, że „Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.” Zgodnie z Art. 151, ust. 1 Ustawy – „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.” Art. 134 ust. 2 Ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi, że „Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości uwzględnia się w szczególności jej rodzaj, położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie, stan nieruchomości oraz aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami”.

7.1. Wybór metody wyceny

Wartość rynkową nieruchomości lokalowej określono w podejściu porównawczym metodą korygowania ceny średniej.

7.2. Rodzaj określanej wartości

Określono wartość rynkową nieruchomości lokalowej według sposobu użytkowania mieszkaniowego, jako najbardziej korzystnego w aktualnych realiach rynkowych, fizycznych, prawnych i ekonomicznych.

7.3. Procedura szacowania w podejściu porównawczym

Główną zasadą podejścia porównawczego jest porównywanie nieruchomości wycenianej, której cechy są znane z nieruchomościami

podobnymi o znanych cechach i cenach, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Wartość rynkowa szacowanej nieruchomości zależy od cen nieruchomości sprzedanych wcześniej i różnic poszczególnych cech rynkowych z nieruchomością wycenianą. Tak więc podstawowym założeniem zastosowanej metody jest zasada korygowania ceny średniej. Przy stosowaniu metody korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z właściwego rynku nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, 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.

Procedura postępowania przy wycenie nieruchomości metodą korygowania ceny średniej składa się z następujących etapów:

1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny;
2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny;
3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości;
4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych;
5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych;
6. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych;
7. Obliczenie ceny średniej (C_{sr}) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalenie ceny minimalnej (C_{min}) i ceny maksymalnej (C_{max});
8. Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej (C_{min}) i nieruchomości o cenie maksymalnej (C_{max}), z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
9. Obliczenie dolnej granicy [$C_{\text{min}}/C_{\text{sr}}$] i górnej granicy [$C_{\text{max}}/C_{\text{sr}}$] sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych.
10. Określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen wycenianej, nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale [C_{min} , C_{max}]. Nie wyklucza się innych sposobów ustalania wielkości współczynników korygujących cenę średnią.

11. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$W = C_{\text{śr}} \times \sum_{i=1}^n u_i \times K$$

gdzie:

$C_{\text{śr}}$ średnia cena 1 m² powierzchni użytkowej nieruchomości lokalowej

u_i współczynniki korygujące odpowiadające cechom rynkowym,

K współczynnik korekcyjny z przedziału [0,90÷1,10].

Współczynnik K może być uwzględniony wyłącznie w szczególnych, uzasadnionych przypadkach, na przykład, gdy nieruchomość posiada szczególne wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe lub występuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy popytem i podażą. Uwzględnienie współczynnika korekcyjnego K winno być w każdym przypadku uzasadnione przez rzeczoznawcę majątkowego przez sformułowanie odpowiedniej klauzuli.

8. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY

8.1. Określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej

Dla potrzeb oszacowania przedmiotowej nieruchomości, utworzono zbiór nieruchomości podobnych, o znanych cechach i cenach transakcyjnych. Jednostkowe ceny transakcyjne przyjęte do analizy były zarówno powyżej, jak i poniżej ceny średniej. Nie zaobserwowano wyraźnego trendu czasowego. Przyjęto zatem, że średnia zmiana ceny na miesiąc wynosiła 0%. Z uwagi na przyjęte do porównania nieruchomości w okresie, gdzie nie zanotowano zmiany cen wskutek upływu czasu, przyjęto, że ceny są aktualne na datę wyceny. Ustalono cechy rynkowe wpływające na zróżnicowanie cen na badanym rynku, ponadto przeprowadzono ocenę wielkości wpływu cech na zróżnicowanie cen transakcyjnych. Jako jednostkę porównawczą przyjęto 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.

W okresie monitorowania rynku lokalnego zanotowano 12 cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do wycenianej (tabela poniżej).

Tabela. Zestawienie nieruchomości podobnych

Lp.	Data transakcji	Rep A nr	Ulica	Powierzchnia użytkowa [m ²]	Cena nieruchomości [zł]	Cena za 1 m ² powierzchni użytkowej [zł]	
1.	02.10.2020 r.	2891/2020	Waliców	48,00	535 000	11 145,83	
2.	11.08.2020 r.	2100/2020	Al. Jana Pawła II	38,80	452 500	11 662,37	
3.	06.08.2020 r.	14335/2020	I. L. Pereca	48,00	435 000	9 062,50	<i>C_{min}</i>
4.	09.07.2020 r.	6103/2020	Pańska	37,50	450 000	12 000,00	
5.	24.06.2020 r.	1031/2020	I. L. Pereca	48,00	468 000	9 750,00	
6.	13.03.2020 r.	1598/2020	I. L. Pereca	48,00	655 000	13 645,83	
7.	25.02.2020 r.	867/2020	Al. Jana Pawła II	38,80	440 000	11 340,21	
8.	23.01.2020 r.	1307/2020	Pańska	36,52	500 000	13 691,13	<i>C_{max}</i>
9.	17.01.2020 r.	421/2020	Pańska	47,95	600 000	12 513,03	
10.	10.12.2019 r.	6860/2019	I. L. Pereca	48,00	490 000	10 208,33	
11.	23.05.2019 r.	4242/2019	I. L. Pereca	38,80	445 000	11 469,07	
12.	18.04.2019 r.	4992/2019	I. L. Pereca	48,00	630 000	13 125,00	
						11 634,44	<i>C_{sr}</i>

Opisy nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej.

Nieruchomość o najniższej cenie transakcyjnej – 9 062,50 zł/ m²

Nieruchomość lokalowa mieszkalna położona w budynku przy ulicy Icchoka Lejba Pereca. Powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 48,00 m². Lokal znajduje się na II kondygnacji w budynku 17-kondygnacyjnym oddanym do użytkowania w 1972 r. Do mieszkania przynależy piwnica 1,22 m².

Nieruchomość o najwyższej cenie transakcyjnej – 13 691,13 zł/ m²

Nieruchomość lokalowa mieszkalna położona w budynku przy ulicy Pańskiej. Powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 36,52 m². Lokal znajduje się na 2 kondygnacji (1 piętrze) w budynku 9-kondygnacyjnym oddanym do użytkowania w 1965 r. Do mieszkania przynależy piwnica 1,8 m².

W poniższej tabeli przedstawiono nieruchomości o najwyższej i najniższej cenie transakcyjnej oraz nieruchomości wycenianej:

Lp.	Rodzaj cechy rynkowej	Nieruchomość o cenie minimalnej C_{min}	Nieruchomość o cenie maksymalnej C_{max}	Nieruchomość wyceniana
1.	Stan techniczny i standard lokalu	słaby	bardzo dobry	słaby
2.	Metraż lokalu	dobry	bardzo dobry	dobry
3.	Stan techniczny i standard budynku	przeciętny	przeciętny	przeciętny
4.	Sąsiedztwo	dobre	dobre	dobre
5.	Kondygnacja	dobra	przeciętna	przeciętna

Dla analizowanego rynku określono następujące wartości:

- Cenę średnią 1 m² powierzchni użytkowej $C_{sr} = 11\,634,44 \text{ zł/m}^2$
- Cenę minimalną $C_{min} = 9\,062,50 \text{ zł/m}^2$
- Cenę maksymalną $C_{max} = 13\,691,13 \text{ zł/m}^2$

Zakres kwotowy $\Delta C = C_{max} - C_{min} = 4\,628,63 \text{ zł/m}^2$

Granice współczynników korygujących są następujące:

$$\frac{C_{min}}{C_{sr}} = 0,779$$

$$\frac{C_{max}}{C_{sr}} = 1,177$$

Nieruchomość lokalową oszacowano na podstawie założenia, że wartość rynkowa stanowi skorygowaną cenę średnią obliczoną na podstawie grupy nieruchomości reprezentatywnych.

Wartość rynkową (W) 1 m² powierzchni użytkowej lokalu obliczono na podstawie wzoru:

$$W = C_{\text{sr}} \times \sum_{i=1}^n u_i \times K$$

gdzie:

C_{sr} średnia cena 1 m² powierzchni użytkowej lokalu,

u_i współczynniki korygujące odpowiadające cechom rynkowym,

n liczba cech rynkowych

K współczynnik korekcyjny

Przyjęto, że suma współczynników korygujących powinna znaleźć się w przedziale <0,779-1,177>

Współczynniki korygujące określono na podstawie powyższego założenia oraz znajomości wag poszczególnych cech rynkowych.

Lp.	Rodzaj cechy rynkowej	Udział cechy w ΔC [%] (waga cechy)	Zakres współczynników korygujących		Wartości współczynników korygujących dla wycenianej nieruchomości
			U_{min}	U_{max}	
1.	Stan techniczny i standard lokalu	30	0,234	0,353	0,234
2.	Metraż lokalu	30	0,234	0,353	0,293
3.	Stan techniczny i standard budynku	20	0,156	0,235	0,196
4.	Sąsiedztwo	10	0,078	0,118	0,098
5.	Kondygnacja	10	0,078	0,118	0,091
Suma [$\sum u_i$]		100	0,779	1,177	0,912

Wartość rynkowa (W) nieruchomości lokalowej w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej wynosi:

$$W = C_{\text{sr}} * \sum u_i$$

$$W = 11\,634,44 \text{ zł/m}^2 * 0,912 = 10\,610,61 \text{ zł/m}^2$$

Wartość rynkowa wycenianej nieruchomości lokalowej (W_N) o powierzchni użytkowej (P) 48,07 m² wynosi:

$$W_N = W * P$$

$$W_N = 10\,610,61 \text{ zł/m}^2 * 48,07 \text{ m}^2 = 510\,052,02 \text{ zł}$$

Stąd wartość rynkowa udziału 1/6 prawa własności do wycenianej nieruchomości lokalowej (W_U) o powierzchni użytkowej (P) 48,07 m² wynosi:

$$W_U = 1/6 * W_N$$

$$W_U = 1/6 * 510\,052,02 \text{ m}^2 = 85\,008,67 \text{ zł}$$

Przyjęto 85 009 zł

Słownie: Osiemdziesiąt pięć tysięcy dziewięć złotych

8.2. Wynik końcowy wyceny z uzasadnieniem

W wyniku przeprowadzonej procedury oszacowano wartość rynkową udziału 1/6 w prawie własności do lokalu mieszkalnego, tj. określono najbardziej prawdopodobną cenę możliwą do uzyskania na rynku przy założeniach wynikających z art. 151 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami na kwotę:

85 009 zł

Słownie: Osiemdziesiąt pięć tysięcy dziewięć złotych

Wartość udziału prawa do nieruchomości została określona według jej stanu i cen na dzień 07 kwietnia 2021 r. W świetle analizowanych transakcji, otrzymana w niniejszym operacie wartość w pełni odzwierciedla aktualny stan rynku tego rodzaju nieruchomości. Przy ustalaniu wartości przedmiotu wyceny, do porównań wzięto nieruchomości podobne będące przedmiotem obrotu na analizowanym rynku. Jednostkowa wartość rynkowa nieruchomości – 1 m² powierzchni użytkowej w wysokości 10 610,61 zł/ m² jest wyższa od minimalnej ceny jednostkowej 9 062,50 zł/ m² i niższa od maksymalnej ceny jednostkowej 13 691,13 zł/ m², i w pełni możliwa do osiągnięcia na badanym rynku. Z tego też względu otrzymany wynik można uznać za bliski cenie nieruchomości możliwej do osiągnięcia w obrocie rynkowym.



Joanna Tomczyk

Autorka operatu, podpis i pieczęć:

Joanna Tomczyk
Joanna Tomczyk



Miejsce i data sporządzenia operatu:

Warszawa, 14 kwietnia 2021 r.



9. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

- a) Oszacowana wartość nieruchomości jest wartością netto i nie uwzględnia podatku VAT.
- b) Obliczenia zostały wykonane przy użyciu arkusza kalkulacyjnego. Wyniki pośrednie mogą być obciążone minimalnymi niedokładnościami wynikającymi z zaokrągleń.
- c) Operat nie może być wykorzystany do żadnego innego celu aniżeli określony w celu szacowania.
- d) Otrzymana w niniejszym operacie szacunkowym wartość jest określona na dzień 07 kwietnia 2021 roku.
- e) Oględziny nie stanowią ekspertyzy technicznej przedmiotu wyceny. Wyceniająca nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny których nie można było stwierdzić podczas wizji lokalnej nieruchomości. Wyceniająca zakłada, że wszystkie udzielone jej informacje są zgodne z prawdą oraz że nie zatajono przed nią żadnych faktów mogących wpłynąć na wynik niniejszej opinii o wartości.
- f) Autorka nie bierze odpowiedzialności za stan prawny nieujawniony w dokumentach i w księgach wieczystych.
- g) Niniejszy operat może być wykorzystywany do celu dla którego został sporządzony przez okres 12 miesięcy od daty jego opracowania chyba że wystąpiłyby okoliczności o których mowa w art. 154 ust. 1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami.
- h) Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i standardami zawodowymi.
- i) Operat nie może być publikowany w całości lub części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody wykonawcy i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.
- j) Wyceniająca jest ubezpieczona od odpowiedzialności cywilnej rzeczoznawców majątkowych.
- k) Operat zawiera 22 (słownie: dwadzieścia dwie) ponumerowane strony oraz załączniki.

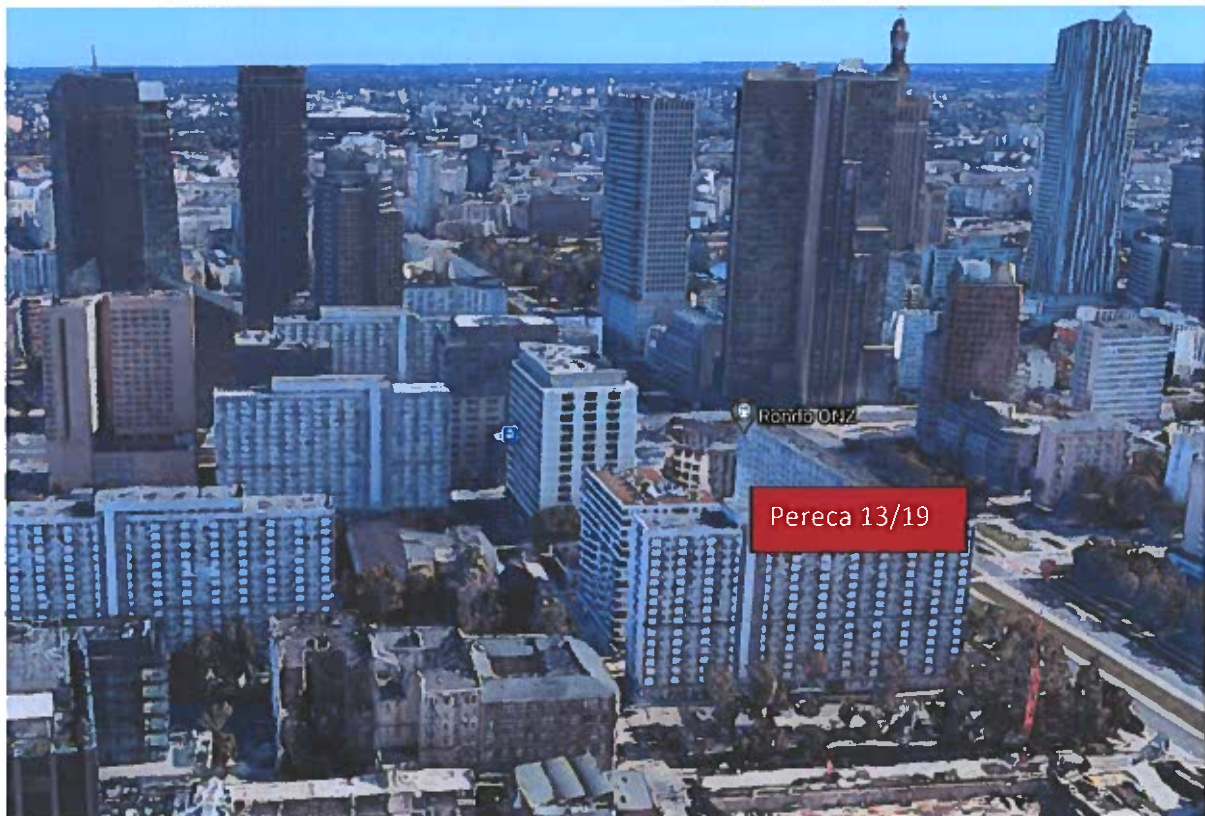
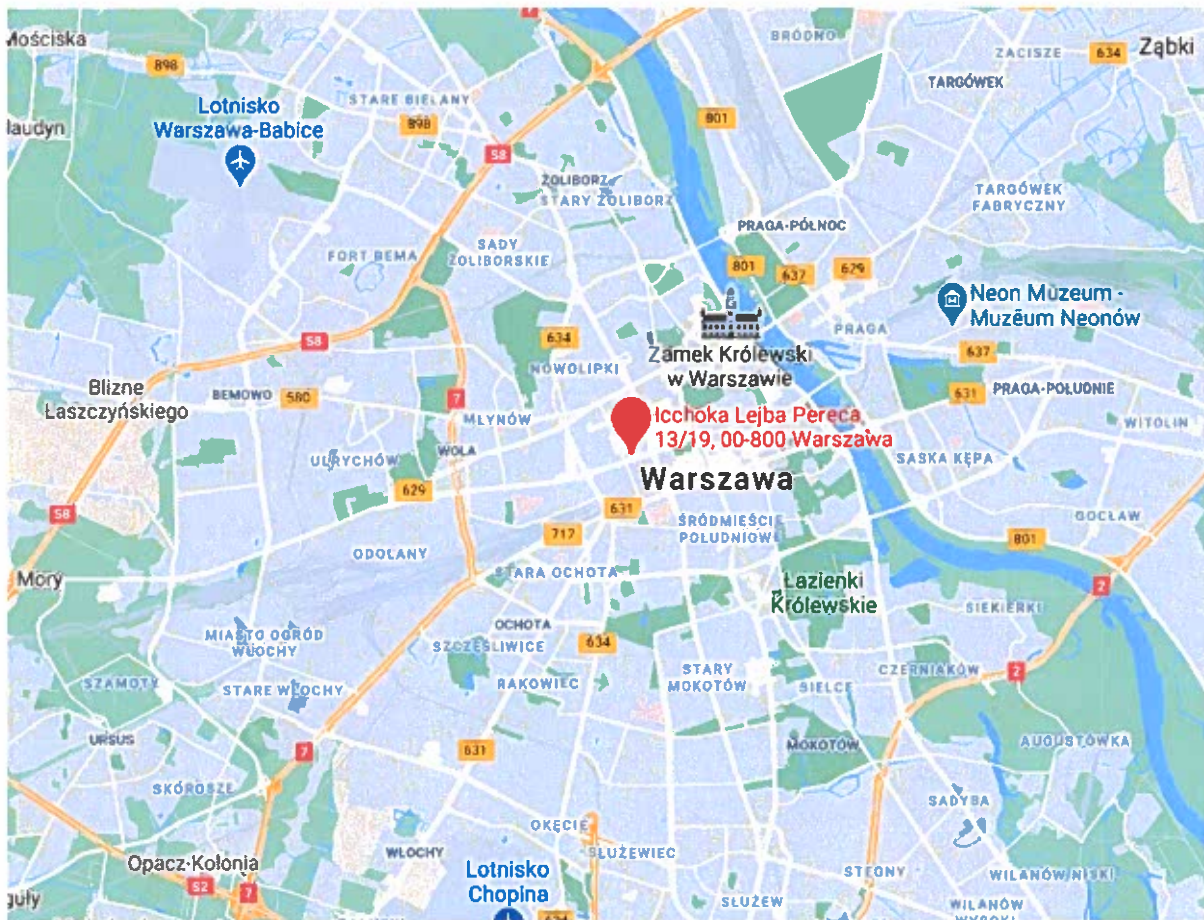
10. ZAŁĄCZNIKI

1. Mapy lokalizacyjne
2. Dokumentacja fotograficzna
3. Wydruki z elektronicznej księgi wieczystej
4. Wypis z kartoteki lokali
5. Ubezpieczenie OC rzeczoznawcy majątkowego



Joanna Tomczyk

Załącznik nr 1 – Mapy lokalizacyjne



Zródło: google.pl/maps

Załącznik nr 2 – Dokumentacja zdjęciowa



Od lewej: wyceniana nieruchomość, nowe budynki biurowe w sąsiedztwie



Sąsiedztwo wycenianej nieruchomości

Załącznik nr 2 – Dokumentacja zdjęciowa



Klatka schodowa



Klatka schodowa



Klatka schodowa

Załącznik nr 2 – Dokumentacja zdjęciowa



Pokój dzienny nr 1



Pokój nr 2



Przedpokój

Załącznik nr 2 – Dokumentacja zdjęciowa



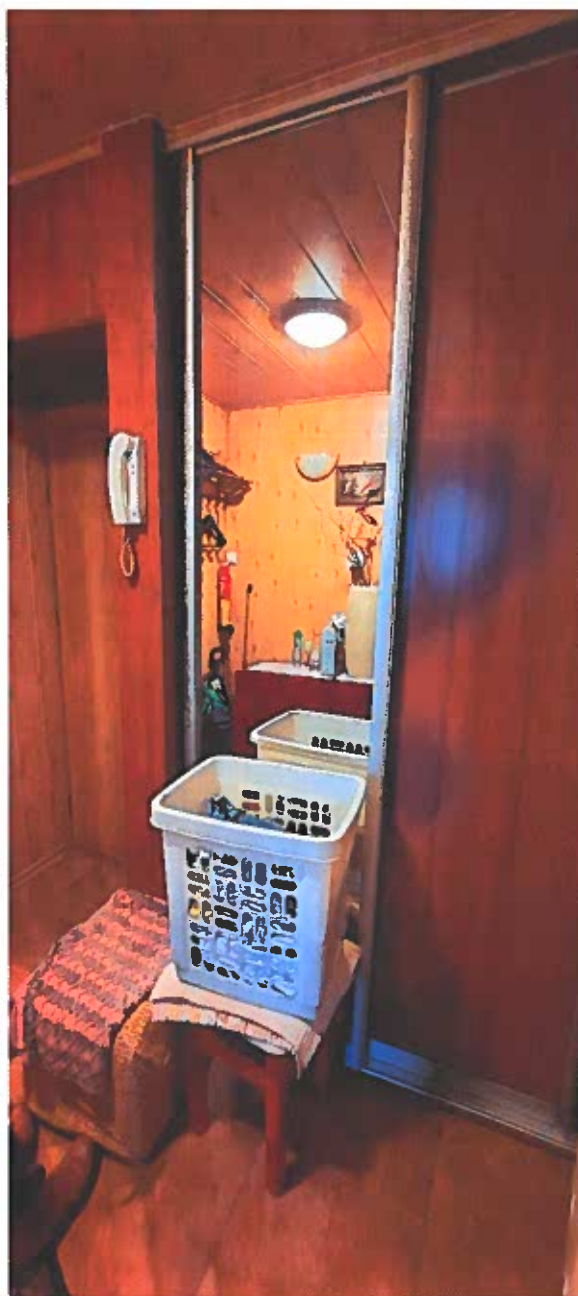
Od lewej: aneks kuchenny, balkon francuski w pokoju dziennym nr 1

Załącznik nr 2 – Dokumentacja zdjęciowa



Pokój nr 3

Załącznik nr 2 – Dokumentacja zdjęciowa



Przedpokój

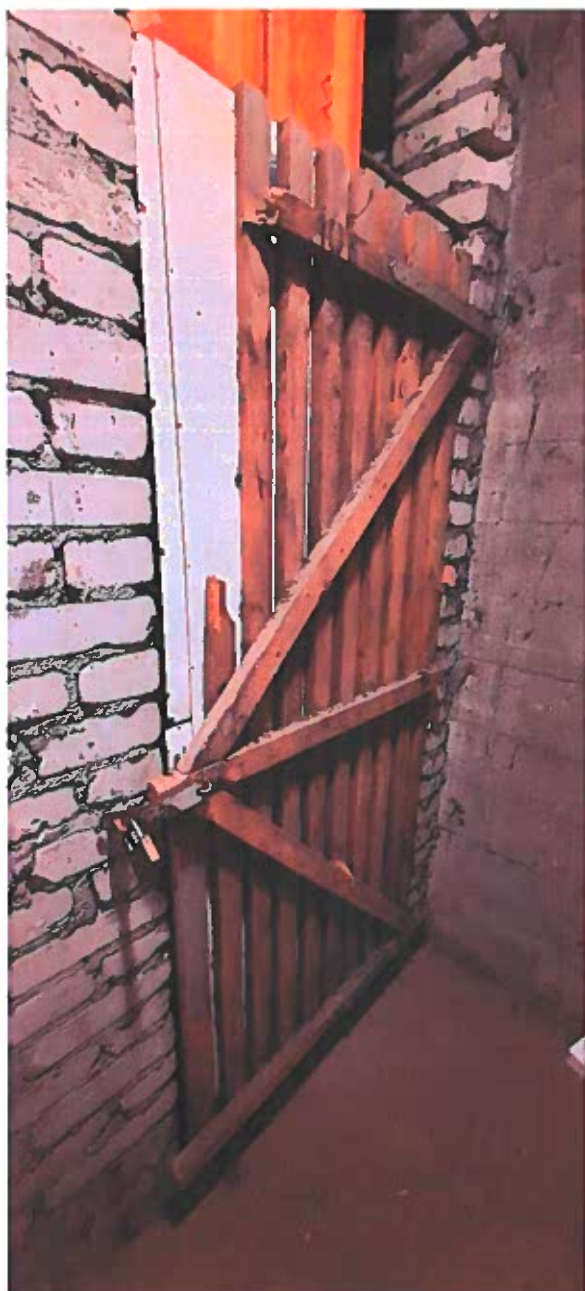
Załącznik nr 2 – Dokumentacja zdjęciowa



Łazienka



Załącznik nr 2 – Dokumentacja zdjęciowa



Piwnica



Joanna Tomczyk

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **WA4M/00407093/6**, STAN Z DNIA 2021-04-07
19:31

prowadzonej przez SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY-MOKOTOWA W WARSZAWIE, X WYDZIAŁ KSIĄG
WIECZYSTYCH - WA4M

LOKAL STANOWIĄCY ODREBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

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

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Numer bieżący nieruchomości	1	Nr podstawy wpisu	2, 3, 4
-----------------------------	----------	-------------------	---------

Lokal

Położenie (numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość, dzielnica)		Lp. 1.	1	MAZOWIECKIE, M. ST. WARSZAWA, WARSZAWA, WOLA		Nr podstawy wpisu	2, 3, 4	
Ulica	Numer budynku	Numer lokalu		I.L.PERECA	13/19	108		
Identyfikator lokalu		146518_8.0106.112.2_BUD.8_LOK						
Przeznaczenie lokalu		LOKAL MIESZKALNY						
Opis lokalu (rodzaj izby - liczba)		POKÓJ - 3, CIEMNA KUCHNIA - 1, PRZEDPOKÓJ - 1, ŁAZIENKA Z WC - 1						
Opis pomieszczeń przynależnych (rodzaj pomieszczenia - liczba)		PIWNICA NR 108 - 1						
Kondygnacja		2,0						
Przyłączenie - numer księgi wieczystej (nieruchomość, z której wyodrębniono lokal)		Lp. 1.	WA4M / 00180097 / 6					
Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość)		TAK						
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych		49,1700 M2						

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
2	UMOWA USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I PRZENIESIENIA JEGO WŁASNOŚCI ZAWARTA PRZED NOTARIUSZEM W WARSZAWIE MACIEJEM BIWEJNISEM ZA NR REP A 12262/2008 , 2008-10-14; 1-7, WA4M/00407093/6 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./WA4M/00019531/08/001, 2008-10-15 10:55:00, 2009-01-26-14.21.32.766349, NIE, 1-7 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
3	WYPIS Z KARTOTEKI LOKALI , 2008-09-29, PREZYDENT MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY, WARSZAWA; 10, WA4M/00407093/6

	<p><i>(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)</i> DZ. KW./WA4M/00019531/08/001, 2008-10-15 10:55:00, 2009-01-26-14.21.32.766349, NIE, 1-7 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i></p>
4	<p>WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW, 2008-08-27, PREZYDENT MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY, WARSZAWA; 14, WA4M/00406618/6 <i>(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)</i> DZ. KW./WA4M/00019531/08/001, 2008-10-15 10:55:00, 2009-01-26-14.21.32.766349, NIE, 1-7 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i></p>

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **WA4M/00407093/6**, STAN Z DNIA 2021-04-07
19:32

prowadzonej przez SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY-MOKOTOWA W WARSZAWIE, X WYDZIAŁ KSIĄG
WIECZYSTYCH - WA4M

LOKAL STANOWIĄCY ODREBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

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

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Spis praw związanych z własnością

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer prawa	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.	297 / 100000		
Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal	Numer udziału w prawie w księdze, z której wyodrębniono lokal	WA4M / 00180097 / 6	19	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	<p>UMOWA USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I PRZENIESIENIA JEGO WŁASNOŚCI, 12262/2008, 2008-10-14, MACIEJ BIWEJNIS, WARSZAWA; 1-7, WA4M/00407093/6</p> <p><i>(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)</i></p> <p>DZ. KW./WA4M/00019531/08/001, 2008-10-15 10:55:00, 2009-01-26-14.21.32.766349, NIE, 1-7</p> <p><i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</i></p>

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **WA4M/00407093/6**, STAN Z DNIA 2021-04-07
19:32

prowadzonej przez SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY-MOKOTOWA W WARSZAWIE, X WYDZIAŁ KSIĄG
WIECZYSTYCH - WA4M

LOKAL 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 imię drugie nazwisko, PESEL)	WOJCIECH CZESŁAW SZELENBAUM, 40121400015				
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)	ALICJA ŁUCJA SZELENBAUM, 45112200021				

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I PRZENIESIENIA JEGO WŁASNOŚCI , 12262/2008, 2008-10-14, MACIEJ BIWEJNIS, WARSZAWA; 1-7, WA4M/00407093/6 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./WA4M/00019531/08/001, 2008-10-15 10:55:00, 2009-01-26-14.21.32.766349, NIE, 1-7 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **WA4M/00407093/6**, STAN Z DNIA 2021-04-07
19:32

prowadzonej przez SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY-MOKOTOWA W WARSZAWIE, X WYDZIAŁ KSIĄG
WIECZYSTYCH - WA4M

LOKAL STANOWIĄCY ODREBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

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

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. **DZ. KW. / WA4M / 22553 / 21 / 1 - 2021-03-23, 16:06:30 - WPIS OSTRZEŻENIA O
NIEZGODNOŚCI TREŚCI KW Z RZECZYWISTYM STANEM PRAWNYM**

BRAK WPISÓW

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **WA4M/00407093/6**, STAN Z DNIA 2021-04-07
19:33

prowadzonej przez SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY-MOKOTOWA W WARSZAWIE, X WYDZIAŁ KSIĄG
WIECZYSTYCH - WA4M

LOKAL STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

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

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

BRAK WPISÓW

[Powrót](#)

Prezydent m.st. Warszawy

Województwo: mazowieckie

Powiat: m.st. Warszawa

Miejscowość: Warszawa

Jednostka ewidencyjna: 146518_8, Dzielnica Wola

Obręb numer: 0106

nazwa: 6-01-06

BG-UE-E-II.6621.1072.2021.AKR

WYPIS Z KARTOTEKI LOKALI

Pozycja kartoteki lokali: 146518_8.0106.112.2_BUD

Numery ewidencyjne lokali _LOK	Adres lokalu (ulica, nr porządkowy budynku, nr porządkowy lokalu)	Rodzaj lokalu [TLOK]	Liczba izb [LIZ]	Nr kondyng. [NKL]	Pole pow. użytkowej w m.kw.		Liczba pom. prz. [LPP]	Nr księgi wieczystej [EKW]/[NKW]
					lokalu [PEL]	pom. prz. [PEP]		
8	UL. I. L. PERECA 13/19 lok. 108	mieszk.	3		48.07	1.10	1	-
Identyfikator lokalu [IDL]: 146518_8.0106.112.2_BUD.8_LOK								
INFORMACJE DOTYCZĄCE POMIESZCZEŃ PRZYNALEŻNYCH:								
Rodzaj pomieszczenia [RPP]: piwnica; Powierzchnia użytkowa [PPP]: 1.10; Identyfikator budynku [IDB]:; Dodatkowe informacje [DOPP]:								
Razem:			3		48.07	1.10		

Sporządzono według stanu na dzień: 08.04.2021

Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

Sporządził(a): Agnieszka Król
 Urząd Miasta Stołecznego Warszawy
 Biuro Geodezji i Katastru
 02-567 Warszawa, ul. Sandomierska 12

Warszawa, dnia 08.04.2021 r.

POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
NR 1050658664



1	Okres ubezpieczenia: od 12.06.2020 r. do 11.06.2021 r.								
2	Ubezpieczający: JOANNA TOMCZYK Adres : LUDWIKA RYDYGIERA 18 m. 60, 01-793 WARSZAWA E-mail: joanna.marta.tomczyk@gmail.com	Telefon: +48723678605	PESEL: 86092504062						
3	Ubezpieczony: JOANNA TOMCZYK Adres zamieszkania: KIEŁPIN, WIKLINOWA 16A, 05-092 ŁOMIANKI E-mail: joanna.marta.tomczyk@gmail.com	Telefon: +48723678605	PESEL: 86092504062						
Zakres ubezpieczenia obowiązkowego									
4	Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	Suma gwarancyjna Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia						
		25 000 EUR	25 000 EUR						
Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.									
5	Składka łączna: 138,36 PLN	6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki							
	<table border="1"> <tr> <td></td> <td>Jednоразово</td> </tr> <tr> <td>Kwota w PLN</td> <td>138,36</td> </tr> <tr> <td>Termin płatności</td> <td>17.06.2020</td> </tr> </table>		Jednоразово	Kwota w PLN	138,36	Termin płatności	17.06.2020	61 1240 6960 3014 0110 1189 1531 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1050658664	
	Jednоразово								
Kwota w PLN	138,36								
Termin płatności	17.06.2020								

7	Warunki ubezpieczenia
	<p>1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie:</p> <p>1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r. Poz. 805).</p> <p>2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.</p>

8	<p>Oświadczenia</p> <p>1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.</p> <p>2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informacje, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.</p> <p>3. <input checked="" type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na przysyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przez mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przez mnie danych kontaktowych, zobowiązuję się aktualizować moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.</p> <p>4. <input type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawienia odpowiedniej oferty.</p> <p>5. <input type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR).</p> <p>6. Oświadczam, że otrzymałem/am informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych.</p> <p>7. <input type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS).</p> <p>8. <input type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadał ubezpieczenia w tej firmie.</p> <p>9. W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania moich danych osobowych jest zgoda, ma Pan/Pani prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.</p> <p>* <input checked="" type="checkbox"/> w polu oznacza zgodę</p> <p>Pełna nazwa spółek: PZU SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechnie Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorńska 13, 02-673 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorńska 13, 02-673 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Grzybowska 53/57, 00-950 Warszawa; Alior Bank SA - Alior Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-132 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, ul. Ogrodowa 58, 00-676 Warszawa.</p>
----------	--

DSP/P/1050658664/7926/pc:100000273453194/BE20

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy, KRS 9831, NIP 526-025-10-49, kapitał zakładowy: 86 352 300 zł wpłacony w całości, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa, pzu.pl, info@pzu: 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora)

OSPOCZA/19G12_01/20200610.1345/proddppu05-153499788.3/FILE/pc:100000273453194

1/2

Postanowienia dodatkowe lub odmienne

Postanowienia dodatkowe do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego.

1. Reklamacje, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU SA obsługującej klienta.
2. Reklamacja, skarga lub zażalenie może być złożona w formie:
 - 1) pisemnej – osobście albo przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisząc na adres: PZU SA ul. Postępu 18A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji);
 - 2) ustnej – telefonicznie na przykład dzwoniąc pod numer infolinii 801-102-102, albo osobiście do protokołu podczas wizyty w jednostce, o której mowa w ust.1;
 - 3) elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
3. PZU SA rozpatruje reklamację, skargę lub zażalenie i udziela na nie odpowiedzi, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. W szczególnie skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU SA przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie informacje, w której:
 - 1) wyjaśnia przyczynę opóźnienia;
 - 2) wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy;
 - 3) określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia.
5. Odpowiedź PZU SA na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła, w postaci papierowej lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji, z tym, że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek osoby, która złożyła tę reklamację, skargę lub zażalenie.
6. Osobie fizycznej, która złożyła reklamację przysługuje prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego:
 - 1) nieuwzględnienia roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji;
 - 2) niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.
7. Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU SA, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy.
8. Reklamacje uregulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji

ubezpieczeń.

9. PZU SA przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.
10. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
11. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumenta.
12. W przypadku umowy zawieranej za pośrednictwem Internetu, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygnięcia sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy internetowej systemu rozstrzygnięcia sporów (Platforma ODR) zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady nr 524/2013 z dnia 21 maja 2013 r. – adres: <http://ec.europa.eu/consumers/odr/>. Za działanie Platformy ODR odpowiada Komisja Europejska. Adres poczty elektronicznej do kontaktu z PZU SA to: reklamacje@pzu.pl
13. Językiem stosowanym przez PZU SA w relacjach z konsumentem jest język polski.
14. PZU SA podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisa

1. Do OWU mających zastosowanie do niniejszej umowy ubezpieczenia / umowy ubezpieczenia obowiązkowego wprowadza się postanowienie dodatkowe w brzmieniu:

Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
2. W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczonego na innym trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być doręczone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.

Potwierdzam dane kontaktowe

JOANNA TOMCZYK

E-mail: joanna.marta.tomczyk@gmail.com

Telefon: +48723678605

Dodatkowych informacji udzieli:

AB PORT A.ŻULIŃSKI, B.SALWIŃSKI SPÓŁKA JAWNA

ul. WIDAWSKA 27/103, 01-494 WARSZAWA

E-mail: kontakt@abport.pl

Data zawarcia umowy: 30.06.2010 r.

Oświadczam, że niniejsza umowa ubezpieczenia spełnia moje wymagania i potrzeby przy zawarciu umowy. Jaką jestem skłonny/a zapłacić. Zawieram ją w wyniku mojej świadomej decyzji.

Pieczęć i podpis ubezpieczającego

JOANNA TOMCZYK

Ubezpieczający

Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA



801 102 102 lub (or) +48 22 566 55 55 pzu.pl
w przypadku awarii lub wypadku (in case of accident)

DSP/P/1050658664/7926/pc:10000273453194/BE20

801 102 102 pzu.pl