

OPERAT SZACUNKOWY określający wartość rynkową lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość

20 czerwca 2021 r.

Adres: ul. Kubusia Puchatka 8, lokal nr 9, Pruszków

Powierzchnia użytkowa: 43,05 m²

Zlecenie Syndyka Masy Upadłości z dnia 27.05.2021 r.
na podstawie Postanowienia Sądu Rejonowego w
Warszawie, XIX Wydział Gospodarczy z dnia 22
kwietnia 2021 r. o ogłoszeniu upadłości dłużnika
Aleksandry Strzelczyk




Wartość rynkowa lokalu mieszkalnego:
359 777 zł


Słownie: Trzysta pięćdziesiąt dziewięć tysięcy siedemset siedemdziesiąt
siedem złotych


Wartość lokalu mieszkalnego dla sprzedaży wymuszonej:
323 799 zł

Słownie: Trzysta dwadzieścia trzy tysiące siedemset dziewięćdziesiąt dziewięć
złotych

Autorka:


 Rzeczoznawca: Joanna Tomczyk

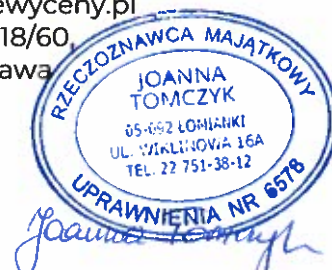
 Uprawnienia zawodowe: 6578

 Telefon: 723-678-605

 www: DobreWyceny.pl

 E-mail: biuro@dobrewyceny.pl

 Adres: ul. Rydygiera 18/60,
01-793 Warszawa



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	9
6.1. <i>Charakterystyka badanego rynku lokalnego</i>	9
6.2. <i>Określenie wag cech rynkowych wpływających na wartość nieruchomości</i>	11
7. SPOSÓB WYCENY	13
7.1. <i>Wybór metody wyceny</i>	14
7.2. <i>Rodzaj określonej 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	21
10. ZAŁĄCZNIKI	21

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest lokal mieszkalny stanowiący odrębną nieruchomość, o powierzchni użytkowej 43,05 m², położony na 2 piętrze (3 kondygnacji) pod numerem 9, w budynku mieszkalnym wielorodzinnym zlokalizowanym przy ul. Kubusia Puchatka 8 w Pruszkowie, powiecie pruszkowskim, województwie mazowieckim, wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej wynoszącym 4305/170800. Dla wycenianej nieruchomości Sąd Rejonowy w Pruszkowie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą nr WA1P/00084212/8.

1.2. Zakres wyceny

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

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość 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 27 maja 2021 r.

Zamawiający: Syndyk Masy Upadłości Aleksandry Strzelczyk w upadłości.

Wykonawca: Joanna 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 09 czerwca 2021 r.;
- 3.4.2. Wgląd do księgi wieczystej KW nr WA1P/00084212/8, na stronie internetowej Ministerstwa Sprawiedliwości Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych w dniu 09 i 11 czerwca 2021 r.;

- 3.4.3. Wypis z rejestru lokali z dnia 08 lutego 2021 r.;
- 3.4.4. Wypis z rejestru lokali o niepełnej treści z dnia 10 czerwca 2021 r.;
- 3.4.5. Wypis z rejestru gruntów z dnia 08 lutego 2021 r.;
- 3.4.6. Wypis z rejestru budynków z dnia 08 lutego 2021 r.;
- 3.4.7. Umowa darowizny – Akt Notarialny, Rep A 776/2015 z dnia 13.03.2015 r.;
- 3.4.8. Informacje pozyskane w Rejestrze Cen i Wartości Nieruchomości powiatu pruszkowskiego;
- 3.4.9. Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego przyjęte Uchwałą Nr XXVIII/309/2020 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 16 listopada 2000 roku;
- 3.4.10. Informacje uzyskane drogą samodzielnego gromadzenia danych, w tym z publikacji w czasopismach branżowych, agencji pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz Internecie.

3.5. Określenie dat istotnych dla operatu

- | | |
|--|--------------------|
| 3.5.1. Data sporządzenia operatu: | 20 czerwca 2021 r. |
| 3.5.2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: | 09 czerwca 2021 r. |
| 3.5.3. Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny: | 09 czerwca 2021 r. |
| 3.5.4. Data dokonania oględzin nieruchomości: | 09 czerwca 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 09 czerwca 2021 roku.

Lp.	Cecha	Opis
1.	Stan prawny nieruchomości	
1.1.	Nr KW, sąd prowadzący KW	WA1P/00084212/8, Sąd Rejonowy w Pruszkowie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych
1.2.	Położenie (dział I-O)	województwo mazowieckie, powiat pruszkowski, miasto Pruszków
1.3.	Ulica (dział I-O)	Kubusia Puchatka 8 lokal 9
1.4.	Opis lokalu (dział I-O)	Pokój – 3, kuchnia – 1, łazienka – 1, przedpokój - 1
1.5.	Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych	43,05 m ²
1.6.	Spis praw związanych z własnością (dział I-Sp)	4305/170800 – wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali
1.7.	Rodzaj prawa do nieruchomości (dział II)	Własność
1.8.	Właściciele (dział II)	Aleksandra Strzelczyk w udziale 1/1 Ostrzeżenie o przyłączeniu do egzekucji z nieruchomości należącej do dłużnika Aleksandry Strzelczyk, w sprawie KM 345/19 na podstawie wniosku wierzyciela Wspólnota Mieszkaniowa Kubusia Puchatka 8 w Pruszkowie w Pruszkowie oraz tytułu wykonawczego:
1.9.	Prawa, roszczenia i ograniczenia (dział III)	nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym Sąd Rejonowy w Pruszkowie I Wydział Cywilny z dnia 06.09.2018, sygnatura akt I NC 4762/18 W dziale III figurują wzmianki o wykreśleniu wszczęcia egzekucji z 13.01.2021 r. oraz wpisy o wszczęciu egzekucji z 26.01.2021 r. oraz 29.04.2021 r.

1.10. Hipoteki (dział IV)

Hipoteka umowna na rzecz banku Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie do kwoty 208250,00 zł (słownie: dwieście osiem tysięcy dwieście pięćdziesiąt złotych), na zabezpieczenie spłaty kapitału kredytu, odsetek, przyznanych kosztów postępowania oraz innych kosztów należnych bankowi, opłat i prowizji na podstawie umowy nr 19102045800000199600439158 z dnia 19 grudnia 2012 roku

4.2. Stan techniczno-użytkowy

Lp.	Cecha	Opis
1.	Standard budynku	Budynek oddany do użytkowania w 1964 r., murowany. 5 kondygnacji naziemnych, 1 kondygnacja podziemna. Czysta, zadbane klatka schodowa, odnowiona (nowe schody i drzwi do piwnicy, pomalowana). Budynek ocieplony. Dostępne instalacje: wodno – kanalizacyjna, gazowa, elektryczna, centralnego ogrzewania, domofonowa. Brak windy.
1.1	Standard budynku	
2.	Stan lokalu mieszkalnego	
2.1	Piętro	2
2.2	Powierzchnia użytkowa	43,05 m ²
2.3	Pomieszczenia	Kuchnia połączona z salonem, 2 sypialnie, łazienka z wc, przedpokój, balkon
2.4	Układ funkcjonalny	Mieszkanie jest rozkładowe
	Opis elementów	Okna: PCV
2.5	wykończenia i trwałego wyposażenia lokalu oraz stan techniczny	Podłogi: w sypialniach panele; w przedpokoju, salonie połączonym z kuchnią – gres

Miejscowo podwieszane sufity
W łazience wanna
Drzwi antywłamaniowe
Standard wykończenia ocenia się jako
dobry

Zgodnie z aktem notarialnym Rep A 776/2015 – Umowa darowizny, właściciel lokalu ma dodatkowo prawo do korzystania z piwnicy o powierzchni 3 m². Piwnica nie jest lokalem wyodrębnionym, ani prawnie przynależnym. Możliwość korzystania z przydzielonej piwnicy została potwierdzona telefonicznie przez rzeczoznawcę majątkowego w administracji budynku w dniu 11 czerwca 2021 r.

4.3. Położenie

Lp.	Cecha	Opis
1.	Nazwa zwyczajowa lokalizacji lub opis lokalizacji na terenie miejscowości	Budynek położony jest przy ul. Kubusia Puchatka, w Pruszkowie, województwie mazowieckim
2.	Otoczenie budynku	Bezpośrednie sąsiedztwo budynku stanowi niska (do 4 pięter) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna a także szkoła podstawowa.
3.	Ochrona i bezpieczeństwo	Budynek nie jest ogrodzony. Zainstalowany domofon przy drzwiach do klatki schodowej, drzwi antywłamaniowe do mieszkania
4.	Uciążliwości	Stopień uciążliwości miejskich jest niski – mieszkanie nie jest narażone na hałas związany z ruchem ulicznym.
5.	Komunikacja	Nieruchomość jest dobrze skomunikowana: - przystanek autobusowy Moniuszki znajduje się w odległości ok. 400 m i obsługuje linię autobusową 1 - przystanek autobusowy Kubusia Puchatka znajduje się w odległości ok. 500 m i obsługuje linię autobusową 7

- stacja PKP Pruszków znajduje się w odległości ok. 1,1 km
 - stacja WKD Pruszków znajduje się w odległości ok. 1,4 km
 - Dostęp do usług i urzędów ocenia się jako bardzo dobry:
 - Centrum handlowe Nowa Stacja w odległości ok. 1,0 km;
 - Szkoła Podstawowa nr 3 w odległości ok. 120 m;
 - Przedszkole Miejskie nr 10 w odległości ok. 350 m;
 - Urząd Miasta Pruszkowa w odległości ok. 1,1 km
6. Dostęp do usług i urzędów

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 nie jest objęta obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Według zapisów Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego Uchwałą Nr XXVIII/309/2000 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 16 listopada 2000 roku przedmiotowa nieruchomość znajduje się na terenie oznaczonym jako strefa mieszkaniowa zainwestowana jednorodzinna / wielorodzinna.

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	Miasto Pruszków w powiecie pruszkowskim, województwie mazowieckim

Zasięg czasowy analizy	od czerwca 2019 r. do dnia wyceny
Stopień rozwoju rynku	dojrzały
Płynność rynku	Średnio-wysoka
Atrakcyjność lokalizacji ogólnej przedmiotu wyceny	<p>Miasto Pruszków o powierzchni 19,2 km² leży na Równinie Łowicko-Błońskiej, nad rzeką Utratą, na południowy zachód od Warszawy. Zgodnie z danymi GUS z grudnia 2020 r., liczy ogółem 62 623 mieszkańców i jest trzecim największym po stolicy i Piasecznie miastem aglomeracji warszawskiej. Z Warszawy do Pruszkowa prowadzą Aleje Jerozolimskie, których przedłużenie na terenie miasta stanowi Aleja Wojska Polskiego. Pruszków pełni funkcje miasta powiatowego, z licznymi instytucjami, organami administracji publicznej, jednostkami służby zdrowia i opieki społecznej, instytucjami szkolnictwa, kultury i sportu.</p> <p>Mapa: Położenie Pruszkowa na mapie powiatu pruszkowskiego</p>  <p>Źródło: wikipedia.pl</p>
Zakres cen jednostkowych	Dominują ceny od 7 000 zł/m ² do 9 000 zł/m ²
Trend cenowy	Ceny transakcyjne nie wymagają aktualizacji
Cechy kształtujące ceny transakcyjne	Stan techniczny i standard wykończenia lokalu – wyższe ceny jednostkowe osiągają lokale wykończone w solidnym standardzie

	<p>Rodzaj i standard zabudowy – wyższe ceny jednostkowe osiągają lokale w budynkach nowych</p> <p>Wielkość lokalu – wyższe ceny jednostkowe osiągają lokale o mniejszej powierzchni użytkowej</p> <p>Kondygnacja – wyższe ceny jednostkowe osiągają lokale powyżej parteru w budynkach z windą</p> <p>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).</p> <p>Przynależności – wyższe ceny jednostkowe osiągają lokale z balkonami, miejscami postojowymi i piwnicami/komórkami lokatorskimi</p>
Charakterystyka obiektów dominujących w obrocie	<p>W obrocie dominują lokale o powierzchni użytkowej powyżej 60,0 m², wykończone w średnim standardzie</p>
Preferencje nabywców	<p>Nabywcy poszukują mniejszych mieszkań, ustawnych, nadających się do wynajmu.</p> <p>Wybierane są lokalizacje pozbawione uciążliwości.</p> <p>Preferowane są wyższe piętra z windą.</p>

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 standard budynku [b.dobry, dobry, słaby]	30	[b.dobry] – nowa zabudowa mieszkaniowa [dobry] – budynki wymagające niewielkich nakładów finansowych na remonty, dobrze utrzymane [słaby] – budynki wymagające kompleksowego i/lub kapitałochłonnego remontu bez względu na wiek
2.	Stan techniczny i standard wykończenia lokalu [b. dobry, dobry, przeciętny, słaby]	25	[b. dobry] – kompletnie wykończony lokal w wysokim standardzie [dobry] – lokal wykończony w dobrym standardzie [przeciętny] – lokal wykończony materiałami średniej jakości lub konieczny kapitałochłonny remont elementów wykończenia [słaby] – stan deweloperski lub lokal wymaga kompleksowego remontu
3.	Lokalizacja	20	[dobra] – bliskość usług, terenów zielonych, przystanków komunikacji miejskiej, niski poziom uciążliwości miejskich, atrakcyjne sąsiedztwo [przeciętna] – stan pośredni z wysokim poziomem uciążliwości miejskich
4.	Metraż lokalu [bardzo dobry, dobry, przeciętny]	15	[b.dobry] – poniżej 45 m ² [dobry] – 46 - 60 m ² [przeciętny] – powyżej 60 m ²

5.	Kondygnacja [bardzo dobra, dobra, przeciętna słaba]	5	[bardzo dobra] – piętra powyżej parteru w budynkach z windą [dobra] – piętro 1 w budynkach bez windy [przeciętna] – piętra 2 i 3 w budynkach bez windy [słaba] – zawsze parter, 4 piętro w budynkach bez windy
6.	Przynależności, prawa związane [bardzo dobre, dobre, przeciętne słabe]	5	[bardzo dobre] – 3 z 3: ogródek/balkon, miejsce postojowe, komórka/piwnica [dobre] – 2 z 3: ogródek/balkon, miejsce postojowe, komórka/piwnica [przeciętne] – 1 z 3: ogródek/balkon, miejsce postojowe, komórka/piwnica [słabe] – brak przynależności
Suma [Σ]		100	

Dla wycenianej nieruchomości przyjęto następującą ocenę cech:

1. Stan techniczny i standard budynku – dobry
2. Stan techniczny i standard lokalu – dobry
3. Lokalizacja – dobra
4. Metraż lokalu – bardzo dobry
5. Kondygnacja - przeciętna
6. Przynależności - dobre

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, działając 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:

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

gdzie:

C_{sr} 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 11 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.	30.12.2020 r.	24881/2020	Anielki	39,18	310 000	7 912,20	
2.	18.12.2020 r.	24051/2020	Zgoda	48,00	318 000	6 625,00	<i>C_{min}</i>
3.	01.12.2020 r.	22472/2020	Dobra	35,60	270 000	7 584,27	
4.	30.12.2020 r.	2382/2020	Lipowa	34,30	230 000	6 705,54	
5.	25.11.2020 r.	21749/2020	Owocowa	30,10	207 000	6 877,08	
6.	23.07.2020 r.	3018/2020	Skłodowskiej – Curie Marii	45,89	382 000	8 324,25	
7.	15.07.2020 r.	2304/2020	Jasna	49,70	350 000	7 042,25	
8.	13.07.2020 r.	2987/2020	Targowa	50,21	470 000	9 360,69	<i>C_{max}</i>
9.	15.05.2020 r.	2065/2020	Marii	53,51	495 000	9 250,61	
10.	12.05.2020 r.	1956/2020	Prusa	52,07	442 000	8 488,57	
11.	14.04.2020 r.	1401/2020	Ewy	38,80	313 000	8 067,01	
						7 839,77	<i>C_{sr}</i>

Opisy nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej.

Nieruchomość o najniższej cenie transakcyjnej – 6 625,00 zł/ m²

Nieruchomość lokalowa mieszkalna położona w budynku przy ulicy Zgoda. Powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 48,00 m². Lokal znajduje się na 5 kondygnacji (4 piętrze) w budynku 5-kondygnacyjnym bez windy. Budynek wymaga remontu.

Nieruchomość o najwyższej cenie transakcyjnej – 9 360,69 zł/ m²

Nieruchomość lokalowa mieszkalna położona w budynku przy ulicy Targowej. Powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 50,21 m². Lokal znajduje się na 1 kondygnacji (parterze) w budynku 4-kondygnacyjnym. Budynek o wysokim standardzie, nowy.

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 budynku	słaby	bardzo dobry	dobry
2.	Stan techniczny i standard lokalu	przeciętny	bardzo dobry	dobry
3.	Lokalizacja	przeciętna	dobra	dobra
4.	Metraż lokalu	dobry	dobry	bardzo dobry
5.	Kondygnacja	słaba	słaba	przeciętna
6.	Przynależności	dobre	dobre	dobre

Dla analizowanego rynku określono następujące wartości:

- Cenę średnią 1 m² powierzchni użytkowej $C_{sr} = 7 839,77 \text{ zł/ m}^2$
- Cenę minimalną $C_{min} = 6 625,00 \text{ zł/ m}^2$
- Cenę maksymalną $C_{max} = 9 360,69 \text{ zł/ m}^2$

Zakres kwotowy $\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 2\,735,63 \text{ zł/m}^2$

Granice współczynników korygujących są następujące:

$$\frac{C_{\min}}{C_{\text{śr}}} = 0,845 \qquad \frac{C_{\max}}{C_{\text{śr}}} = 1,194$$

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:

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

gdzie:

$C_{\text{śr}}$ 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 <0,845-1,194>

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 budynku	30	0,254	0,358	0,306
2.	Stan techniczny i	25	0,211	0,299	0,269

standard lokalu					
3.	Lokalizacja	20	0,169	0,239	0,204
4.	Metraż lokalu	15	0,127	0,179	0,179
5.	Kondygnacja	5	0,042	0,060	0,054
6.	Przynależności	5	0,042	0,060	0,054
Suma [Σu_i]		100	0,845	1,194	1,066

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

$$W = C_{sr} * \Sigma u_i$$

$$W = 7\,839,77 \text{ zł/m}^2 * 1,066 = 8\,357,19 \text{ zł/m}^2$$

Wartość rynkowa wycenianej nieruchomości lokalowej (W_N) o powierzchni użytkowej (P) 43,05 m² wynosi:

$$W_N = W * P$$

$$W_N = 8\,357,19 \text{ zł/m}^2 * 43,05 \text{ m}^2 = 359\,777,03 \text{ zł}$$

Przyjęto: 359 777 zł

Słownie: Trzysta pięćdziesiąt dziewięć tysięcy siedemset siedemdziesiąt siedem złotych

8.2. Wynik końcowy wyceny z uzasadnieniem

W wyniku przeprowadzonej procedury oszacowano wartość rynkową prawa 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:

359 777 zł

Słownie: Trzysta pięćdziesiąt dziewięć tysięcy siedemset siedemdziesiąt siedem złotych

Wartość prawa do nieruchomości została określona według jej stanu i cen na dzień 09 czerwca 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 8 357,19 zł/ m² jest wyższa od minimalnej ceny jednostkowej 6 625,00 zł/m² i niższa od maksymalnej ceny jednostkowej 9 360,69 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.

Wartość nieruchomości dla sprzedaży wymuszonej, tzn. kwota pieniężna, którą można otrzymać z tytułu sprzedaży nieruchomości w okolicznościach, w których sprzedający znajduje się pod presją konieczności sprzedaży, szacuje się na poziomie 90% wartości rynkowej, tj. na poziomie 323 799 zł.

Autorka operatu, podpis i pieczęć:



Miejsce i data sporządzenia operatu:

Joanna Tomczyk

Joanna Tomczyk

Warszawa, 20 czerwca 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 09 czerwca 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 21 (słownie: dwadzieścia jeden) ponumerowanych stron oraz załączniki.

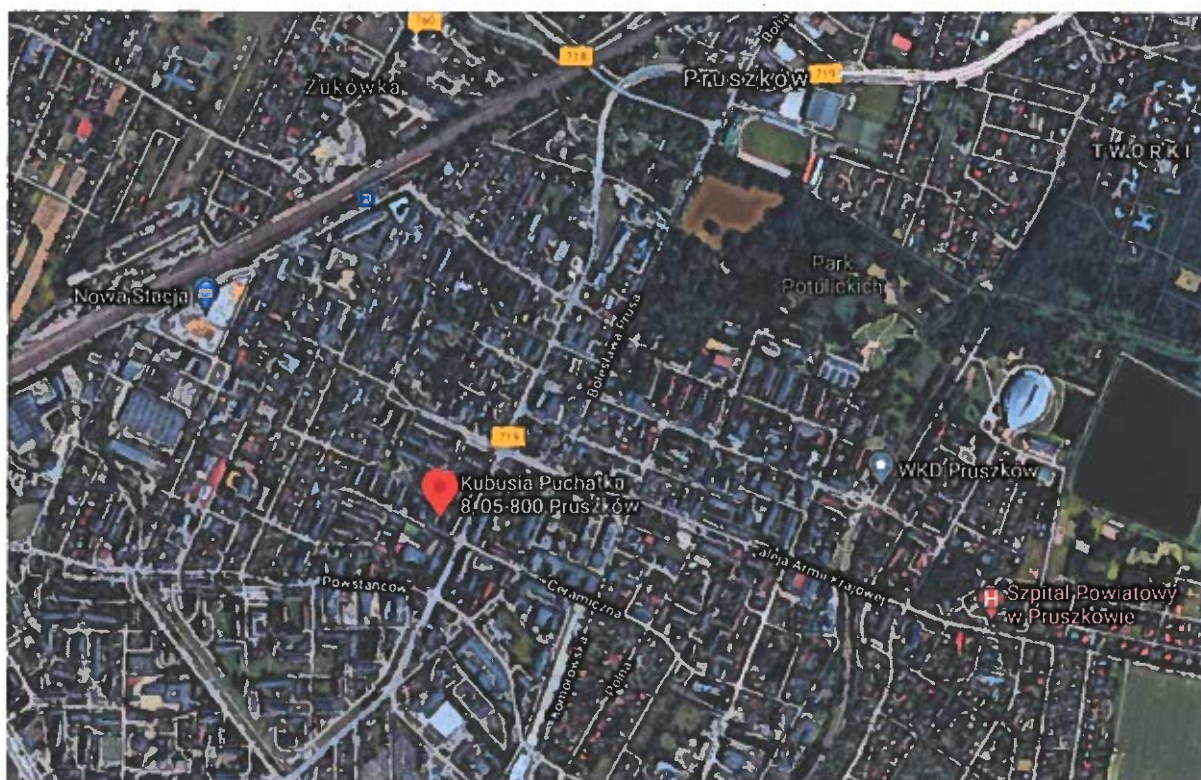
10. ZAŁĄCZNIKI

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



Joanna Tomczyk

Załącznik nr 1 – Mapy lokalizacyjne



Zródło: google.pl/maps



Załącznik nr 2 – Dokumentacja zdjęciowa



Budynek przy ul. Kubusia Puchatka 8



Od lewej: wejście do klatki, klatka schodowa



Załącznik nr 2 – Dokumentacja zdjęciowa



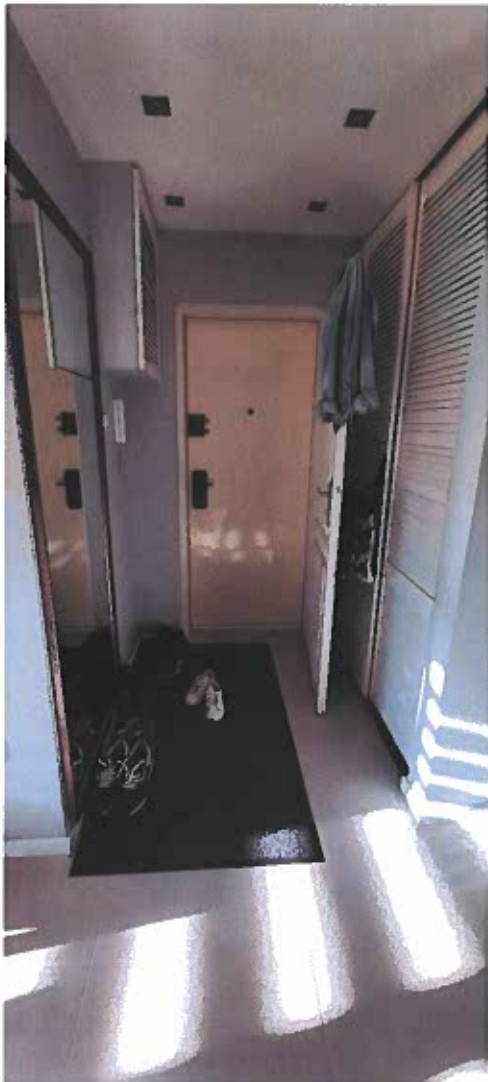
Klatka schodowa



Balkon w mieszkaniu pod nr 9



Załącznik nr 2 – Dokumentacja zdjęciowa



Od lewej: przedpokój, łazienka



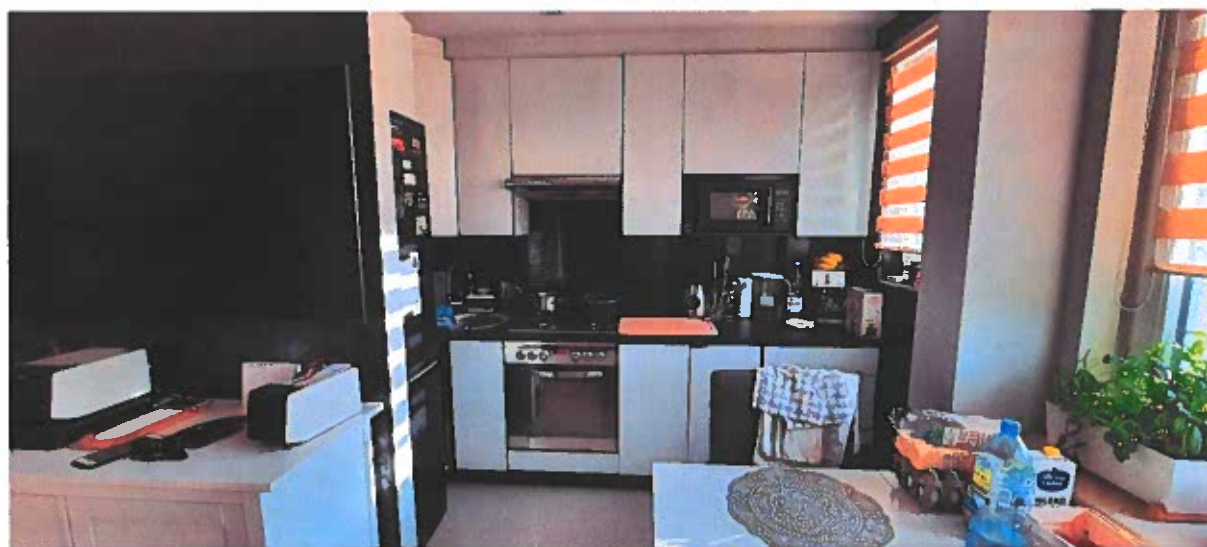
Pokój dzienny



Załącznik nr 2 – Dokumentacja zdjęciowa



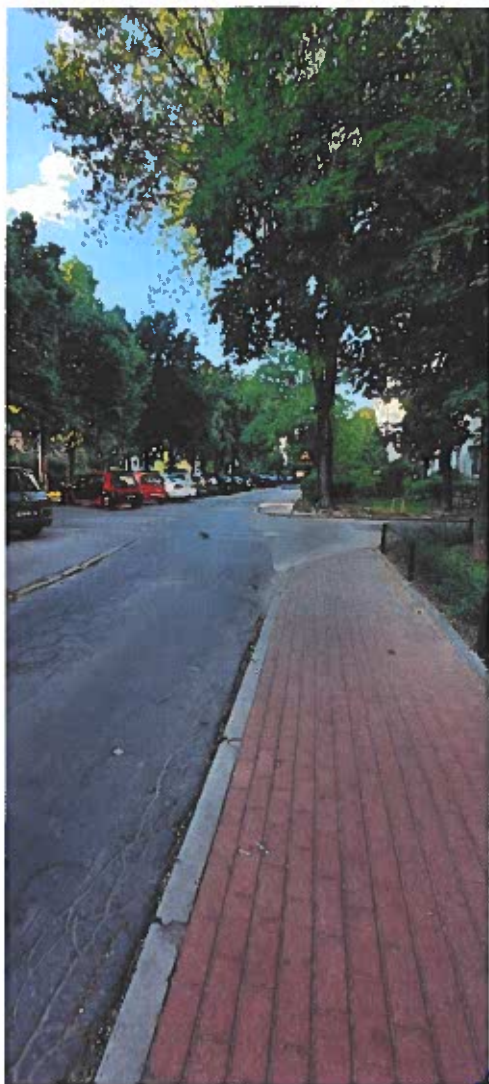
Od lewej: pokój 1, pokój 2



Kuchnia w aneksie



Załącznik nr 2 – Dokumentacja zdjęciowa



Ulica Kubusia Puchatka



TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **WA1P/00084212/8**, STAN Z DNIA 2021-06-11
22:23

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W PRUSZKOWIE, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - WA1P

LOKAL STANOWIĄCY ODRĘBNĄ 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	1, 2	
Lokal					
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)		Lp. 1.	1	MAZOWIECKIE, PRUSZKOWSKI, PRUSZKÓW M., PRUSZKÓW	Nr podstawy wpisu 1, 2
Ulica	Numer budynku	Numer lokalu		KUBUSIA PUCHATKA 8 9	
Przeznaczenie lokalu		LOKAL MIESZKALNY			
Opis lokalu (rodzaj izby - liczba)		POKÓJ - 3, KUCHNIA - 1, ŁAZIENKA - 1, PRZEDPOKÓJ - 1			
Przyłączenie - numer księgi wieczystej (nieruchomość, z której wyodrębniono lokal)		Lp. 1.	WA1P / 00002331 / 0		
Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość)		TAK			
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych		43,0500 M2			

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW I WYPIS Z KARTOTEK I BUDYNKÓW , 2006-07-06, STAROSTA PRUSZKOWSKI, PRUSZKÓW; 15-16, WA1P/00084212/8 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./WA1P/00013876/06/001, 2006-11-13 14:23:02, 2007-04-17-11.38.12.695745, NIE, 11-14 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
2	ZAŚWIADCZENIE STAROSTY , 2006-07-03, STAROSTA PRUSZKOWSKI, PRUSZKÓW; 17, WA1P/00084212/8 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./WA1P/00013876/06/001, 2006-11-13 14:23:02, 2007-04-17-11.38.12.695745, NIE, 11-14 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

[Powrót](#)

TRĘŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **WA1P/00084212/8**, STAN Z DNIA 2021-06-11
22:24

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W PRUSZKOWIE, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - WA1P

LOKAŁ STANOWIĄCY ODREBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

Dział I-Q | **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		3, 17
Rodzaj prawa	UDZIAŁ ZWIĄZANY Z WŁASNOŚCIĄ LOKALU		
Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali	Lp. 1.	4305 / 170800	
Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal	Numer udziału w prawie w księdze, z której wyodrębniono lokal	WA1P / 00002331 / 0	21
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	DOKONANO ZMIANY WPISÓW W POLU 1.11.1.6. ZMIANA WPISU W ZWIĄZKU Z PRZEKSZTAŁCENIEM UDZIAŁU W NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ NA PODSTAWIE USTAWY Z DNIA 20 LIPCA 2018 R. O PRZEKSZTAŁCENIU PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTÓW ZABUDOWANYCH NA CELE MIESZKANIOWE W PRAWO WŁASNOŚCI TYCH GRUNTÓW.	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
3	UMOWA USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI I SPRZEDAŻY LOKALU ORAZ ODDANIA CZĘŚCI GRUNTU W UŻYTKOWANIE WIECZYTE, 10257/2006, 2006-11-09, ARTUR JANIK, PRUSZKÓW; 11-14 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1P/00013876/06/001, 2006-11-13 14:23:02, 2007-04-17-11.38.12.695745, NIE, 11-14 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
17	ZAŚWIADCZENIE WYDANE W TRYBIE USTAWY Z DNIA 20 LIPCA 2018 R. O PRZEKSZTAŁCENIU PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTÓW ZABUDOWANYCH NA CELE MIESZKANIOWE W PRAWO WŁASNOŚCI TYCH GRUNTÓW, WGM.6828.81.2020.DŁ, 2020-07-29, PREZYDENT MIASTA PRUSZKOWA; 106-107, WA1P/00002331/0 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)

DZ. KW./WA1P/00020026/20/001, 2020-07-31 12:26:00, 2021-05-13-10.36.30.172290,
TAK, 106-107, WA1P/00002331/0
*(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku
- numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)*

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **WA1P/00084212/8**, STAN Z DNIA 2021-06-11
22:25

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W PRUSZKOWIE, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - WA1P

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.	3	1 / 1	---	14
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		ALEKSANDRA STRZELCZYK, MAREK, LUDMIŁA, 93082501165			

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
14	UMOWA DAROWIZNY , 776/2015, 2015-03-13, KATARZYNA JĘDRZEJCZAK BRZEZIŃSKA, PRUSZKÓW; 77-79 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1P/00003913/15/001, 2015-03-13 14:40:23, 2015-04-13-09.18.25.353781, NIE, 75-79 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **WA1P/00084212/8**, STAN Z DNIA 2021-06-11
22:25

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W PRUSZKOWIE, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - WA1P

LOKAL STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

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

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. REP.C. / KOMO / 65996 / 21 - 2021-04-29, 14:14:18
 1. 1 DZ. KW. / WA1P / 10395 / 21 / 1 - 2021-04-29, 17:18:37 - WPIS WSZCZĘCIA EGZEKUCJI
2. REP.C. / KOMO / 13017 / 21 - 2021-01-26, 15:39:05
 2. 1 DZ. KW. / WA1P / 1824 / 21 / 1 - 2021-01-26, 17:05:17 - WPIS WSZCZĘCIA EGZEKUCJI
3. REP.C. / KOMO / 4787 / 21 - 2021-01-13, 10:14:29
 3. 1 DZ. KW. / WA1P / 589 / 21 / 1 - 2021-01-13, 17:24:46 - WYKREŚLENIE WSZCZĘCIA EGZEKUCJI

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	2	16
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE	
Treść wpisu	OSTRZEŻENIE O PRZYŁĄCZENIU DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI NALEŻĄCEJ DO DŁUŻNIKA ALEKSANDRY STRZELCZYK, W SPRAWIE KM 345/19 NA PODSTAWIE WNIOSKU WIERZYCIELA WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA KUBUSIA PUCHATKA 8 W PRUSZKOWIE ORAZ TYTUŁU WYKONAWCZEGO: NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM SĄD REJONOWY W PRUSZKOWIE I WYDZIAŁ CYWILNY Z DNIA 06-09-2018, SYGNATURA AKT I NC 4762/18	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
16	WEZWANIE DO ZAPŁATY W EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI , KM 345/19, 2019-11-04, KOMORNIK SĄDOWY; 103 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1P/00029926/19/001, 2019-11-05 12:37:00, 2020-02-28-10.25.18.428364, NIE, 96-99 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **WA1P/00084212/8**, STAN Z DNIA 2021-06-11
22:25

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W PRUSZKOWIE, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - WA1P

LOKAŁ 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)	3		10, 11
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA		
Suma (słownie), waluta	208250,00 (DWIEŚCIE OSIEM TYSIĘCY DWIEŚCIE PIĘCDZIESIĄT) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	KAPITAŁ KREDYTU, ODSETKI, PRZYZNANE KOSZTY POSTĘPOWANIA ORAZ INNE KOSZTY NALEŻNE BANKOWI, OPŁATY I PROWIZJE, UMOWA NR 19102045800000199600439158 Z DNIA 19 GRUDNIA 2012 ROKU
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.		POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 01629826300000

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
10	UMOWA SPRZEDAŻY I OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI , 3856/2012, 2012-12-28, KATARZYNA JĘDRZEJCZAK BRZEZIŃSKA, PRUSZKÓW; 51-55 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1P/00020134/12/002, 2012-12-31 12:56:00, 2013-01-29-09.32.36.162299, NIE, 49-57 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
11	OŚWIADCZENIE BANKU , 2012-12-28, POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE; 57 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1P/00020134/12/002, 2012-12-31 12:56:00, 2013-01-29-09.32.36.162299, NIE, 49-57 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

[Powrót](#)

Starosta Pruszkowski
ul. Drzymały 30
05-800 Pruszków

(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny WGN.6621.5444.2021

Województwo : mazowieckie
Powiat : pruszkowski
Jednostka ewidencyjna : 142102_1 PRUSZKÓW
Obręb : 0021 142102_1.0021

WYPIS Z REJESTRU LOKALI O NIEPEŁNEJ TREŚCI

z dnia: 10.06.2021

Jednostka rejestrowa: L.899

Nr ewid. lokalu	Adres	Funkcja użytkowa lokalu	Liczba izb	Liczba i rodz. pom. przynależnych (*)	Pole pow. [m2] użytk. / przynależ.	
9	PRUSZKÓW; KUBUSIA PUCHATKA 8/9	Mieszkalny	4		43.05	
Id. lokalu : 142102_1.0021.244.1_BUD.9_LOK Numer kondygnacji na której znajduje się gł. wejście do lok.: Udział właścicieli lokali w nieruchomościach wspólnych: Pomieszczenia przynależne :						
Identyfikatory działek ew. które wchodzą w skład nier. wsp.: 244 Identyfikatory budynków, które wchodzą w skład nier. wsp.: 244;1						

(*)

Sporządził : Magdalena Ługowska

*Dokument podpisany podpisem elektronicznym.
Aby go zweryfikować należy użyć programu do weryfikacji podpisu elektronicznego.*

POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
NR 1050658664



1 Okres ubezpieczenia: od 12.06.2021 r. do 11.06.2022 r.

2 Ubezpieczający: JOANNA TOMCZYK
Adres : LUDWKA RYDYGIERA 18 m. 60, 01-793 WARSZAWA
E-mail: joanna.marta.tomczyk@gmail.com
Telefon: +48723678605 PESEL: 86092504062

3 Ubezpieczony: JOANNA TOMCZYK
Adres zamieszkania: KIELPIN, WIKLINOWA 16A, 05-092 LOMIANKI
E-mail: joanna.marta.tomczyk@gmail.com
Telefon: +48723678605 PESEL: 86092504062

4 Zakres ubezpieczenia obowiązkowego
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: 140,44 PLN
Kwota w PLN Jednorazowo 140,44
Termin płatności 17.06.2021

6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki
61 1240 6960 3014 0110 1189 1531
W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1050658664

7 Warunki ubezpieczenia
1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie:
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).
2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.

8 Oświadczenia
1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.
2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informacje, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.
3. Przekazano informację o administratorze danych osobowych, danych kontaktowych administratora oraz inspektora ochrony danych, celach i podstawie prawnej przetwarzania danych, okresie ich przechowywania, odbiorcach danych oraz prawach jakie przysługują podmiotowi danych, informację o niezbindności podania danych do przygotowania oferty oraz o automatyzowanym podejmowaniu decyzji. Informację udostępniono również pod adresem www.pzu.pl.
4. * 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).
5. * 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).
6. * Wyrażam zgodę na przesłanie 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 wnieioną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuję się aktualizować moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.
7. Oświadczam, że otrzymałem/am informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie informacja o Administratorze danych osobowych.
8. * 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 zmierzająca do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawienia odpowiedniej oferty.
9. * 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.
10. W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pani/Pan 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.
* W polu oznacza zgodę
Pełne nazwy spółek:
PZU SA - Powszechny Związek Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Związek 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 Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, ul. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 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 380, 02-232 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Związek Ubezpieczeń Wzajemnych, ul. Ogrodowa 58, 00-876 Warszawa.

DSP/P/1050658664/2495/pc:100000341180229/BE20

Powszechny Związek 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.pl, 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora)
DŚPOCZA/2165_01/20210610.1414/prodppu06-183769185.3/FILE/pc:100000341180229

Postanowienia dodatkowe lub odmienne

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

1. Reklamację, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU SA obsługującej klienta.
2. Reklamacja, skarga lub zażalenie może być złożona w formie:
 - 1) pisemnej – osobiste 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 informację, 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) niewygodzenia 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 za 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

9. ubezpieczeń.
9. PZU SA przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.
10. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenci, 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 należąca 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 konsumenci, 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

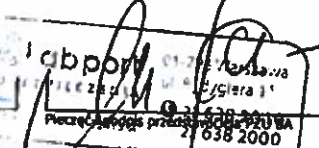
Data zawarcia: 10.06.2009

Oświadczam, że niniejsza polisa ubezpieczenia spełnia moje wymagania i potrzeby przy uwzględnieniu wysokości składki jaką jestem skłonny/a zapłacić. Zawieram ją w wyniku mojej świadomej decyzji.


JOANNA TOMCZYK
Ubezpieczający

Polisa rozpisana

Pieczęć: Rzecznik Finansowy


Pieczęć: Rzecznik Finansowy PZU SA
801 102 102 lub (or) +48 22 566 55 55 pzu.pl



DSP/P/1050658664/2495/pc:100000341180229/BE20

801 102 102 pzu.pl