

OPERAT SZACUNKOWY

OKREŚLENIA WARTOŚCI RYNKOWEJ LOKALU MIESZKALNEGO STANOWIĄCEGO ODREBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

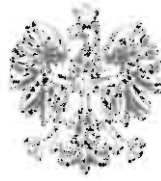
**lokal mieszkalny nr 81 w budynku położonym przy ul. Pasłęckiej 16C,
Dzielnica Białołęka, m. st. Warszawa**

Operat sporządziła:

**mgr inż. Karolina Kościuszko
Rzeczoznawca Majątkowy Uprawnienia Nr 7313**

Warszawa, 30 czerwiec 2020





MINISTER INWESTYCJI I ROZWOJU

ŚWIADECTWO

NADANIA UPRAWNIEN ZAWODOWYCH W ZAKRESIE
SZACOWANIA NIERUCHOMOŚCI

Na podstawie art. 193 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku
o gospodarce nieruchomościami
(Dz. U. z 2015 r. poz. 121 z późn. zm.)

Karolina Maria Kościuszkó c. Tadeusza

otrzymała uprawnienia zawodowe
w zakresie szacowania nieruchomości

Nr 7313

uzyskując tytuł

rzeczoznawcy majątkowego

uprawniający do wykonywania działalności zawodowej w zakresie
określenia wartości nieruchomości, a także maszyn i urządzeń
trwale związanych z nieruchomością

MINISTER

z up. Artur Sobociński
Sekretarz Stanu

Warszawa, dnia 29 czerwca 2018 r.



1 Okres ubezpieczenia od 25.07.2019 r. do 24.07.2020 r.

2 Ubezpieczający: FIRMA HANDLOWO USŁUGOWA KAROLINA KOŚCIELECKO
Adres siedziby: STRACONNE 31, 14-202 ŻAWA
E-mail: kkarol@wp.pl
Telefon: Klient oddział

REGON: 145519310

3 Ubezpieczony: FIRMA HANDLOWO USŁUGOWA KAROLINA KOŚCIELECKO
Adres siedziby: STRACONNE 31, 14-202 ŻAWA
E-mail: kkarol@wp.pl
Telefon: Klient oddział

REGON: 145519310

4 Zakres ubezpieczenia obowiązkowego

Suma gwarancyjna	25 000 EUR
Suma gwarancyjna (na terenie polski)	25 000 EUR

Suma gwarancyjna jest uiszczana przy zaistnieniu losu ubezpieczonego odpowiadającego przedmiotowi ubezpieczenia, w całości, w trybie i w trybie umowa ubezpieczenia zawiera warunki.

Postanowienia dodatkowe

Klasyfikacja ryzyka: 1. ryzyko odpowiedzialności

Klasyfikacja dodatkowa: klasa 1 prywatnych

Suma gwarancyjna: 2 000 PLN

5 Składka łączna: 165,09 PLN

Składka w PLN	165,09
Termin płatności	25.07.2019

6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki?
84 1740 6060 2011 0310 2184 2802
W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1032554682

7 Warunki ubezpieczenia

1. Okres ubezpieczenia obowiązkowego: od 25.07.2019 r. do 24.07.2020 r. w zakresie odpowiedzialności ubezpieczającego za szkody wyrządzone w związku z działalnością zawodową (Dz. U. z 25 kwietnia 2015 r., Nr 80).

2. Ubezpieczony jest odpowiedzialny za szkody wyrządzone w związku z działalnością zawodową (Dz. U. z 25 kwietnia 2015 r., Nr 80).

8 Postanowienia dodatkowe

Klasyfikacja ryzyka: 1. ryzyko odpowiedzialności

1. Klasyfikacja ryzyka: 1. ryzyko odpowiedzialności

2. Klasyfikacja dodatkowa: klasa 1 prywatnych

3. Klasyfikacja dodatkowa: klasa 1 prywatnych

4. Klasyfikacja dodatkowa: klasa 1 prywatnych

5. Klasyfikacja dodatkowa: klasa 1 prywatnych

6. Klasyfikacja dodatkowa: klasa 1 prywatnych

7. Klasyfikacja dodatkowa: klasa 1 prywatnych

8. Klasyfikacja dodatkowa: klasa 1 prywatnych

9. Klasyfikacja dodatkowa: klasa 1 prywatnych

10. Klasyfikacja dodatkowa: klasa 1 prywatnych

11. Klasyfikacja dodatkowa: klasa 1 prywatnych

12. Klasyfikacja dodatkowa: klasa 1 prywatnych

13. Klasyfikacja dodatkowa: klasa 1 prywatnych

14. Klasyfikacja dodatkowa: klasa 1 prywatnych

15. Klasyfikacja dodatkowa: klasa 1 prywatnych

16. Klasyfikacja dodatkowa: klasa 1 prywatnych

17. Klasyfikacja dodatkowa: klasa 1 prywatnych

18. Klasyfikacja dodatkowa: klasa 1 prywatnych

19. Klasyfikacja dodatkowa: klasa 1 prywatnych

20. Klasyfikacja dodatkowa: klasa 1 prywatnych

9 Oświadczenia

1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego nie zostałem objęty ubezpieczeniem odpowiedzialności zawodowej ubezpieczającego.

2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego nie zostałem objęty ubezpieczeniem odpowiedzialności zawodowej ubezpieczającego.

3. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego nie zostałem objęty ubezpieczeniem odpowiedzialności zawodowej ubezpieczającego.

4. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego nie zostałem objęty ubezpieczeniem odpowiedzialności zawodowej ubezpieczającego.

5. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego nie zostałem objęty ubezpieczeniem odpowiedzialności zawodowej ubezpieczającego.

6. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego nie zostałem objęty ubezpieczeniem odpowiedzialności zawodowej ubezpieczającego.

7. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego nie zostałem objęty ubezpieczeniem odpowiedzialności zawodowej ubezpieczającego.

8. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego nie zostałem objęty ubezpieczeniem odpowiedzialności zawodowej ubezpieczającego.

9. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego nie zostałem objęty ubezpieczeniem odpowiedzialności zawodowej ubezpieczającego.

10. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego nie zostałem objęty ubezpieczeniem odpowiedzialności zawodowej ubezpieczającego.

11. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego nie zostałem objęty ubezpieczeniem odpowiedzialności zawodowej ubezpieczającego.

12. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego nie zostałem objęty ubezpieczeniem odpowiedzialności zawodowej ubezpieczającego.

13. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego nie zostałem objęty ubezpieczeniem odpowiedzialności zawodowej ubezpieczającego.

14. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego nie zostałem objęty ubezpieczeniem odpowiedzialności zawodowej ubezpieczającego.

15. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego nie zostałem objęty ubezpieczeniem odpowiedzialności zawodowej ubezpieczającego.

16. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego nie zostałem objęty ubezpieczeniem odpowiedzialności zawodowej ubezpieczającego.

17. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego nie zostałem objęty ubezpieczeniem odpowiedzialności zawodowej ubezpieczającego.

18. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego nie zostałem objęty ubezpieczeniem odpowiedzialności zawodowej ubezpieczającego.

19. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego nie zostałem objęty ubezpieczeniem odpowiedzialności zawodowej ubezpieczającego.

20. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego nie zostałem objęty ubezpieczeniem odpowiedzialności zawodowej ubezpieczającego.

DSP/P/1032554682,4940jpc:10000025021B143/0620

Postanowienia dodatkowe lub odmienne

Postanowienia dodatkowe do ubezpieczeniowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności racjonalności majątkowej.

1. Reklamacja, skarga lub zażalenie musi być złożona w formie pisemnej.
2. Reklamacja, skarga lub zażalenie może być złożona w formie:
 - 1) pisemnej – wysłanej pocztą tradycyjną w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na adres: Biuro PZU SA ul. Piłsudskiego 56A, 02-476 Warszawa (adres tylko do nadania przesyłki);
 - 2) elektronicznej – wysłanej na adres e-mail: skargi@pzu.pl, lub pocztą elektroniczną do adresata: skargi@pzu.pl.
3. PZU SA rozumie reklamację, skargę lub zażalenie i udzieli na nie odpowiedzi, nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich zgłoszenia, z wyjątkiem pkt. 4.
4. W przypadku przeliczenia przysługujących świadczeń w ramach ubezpieczenia reklamacji, skarga lub zażalenie i udzielenie odpowiedzi w formie, w której ma być złożona, musi być wysłane pocztą tradycyjną na adres reklamanta, skarga lub zażalenie wysłane w formie elektronicznej musi być wysłane pocztą tradycyjną w terminie 3 dni od dnia otrzymania odpowiedzi, skargę lub zażalenie:
 - 1) wysłane pocztą tradycyjną;
 - 2) wysłane pocztą tradycyjną, jeśli osoba została ustalona do rozpatrzenia sprawy;
 - 3) wysłane pocztą tradycyjną, jeśli osoba została reklamanta, skargę lub zażalenie wysłane elektronicznie, jeśli osoba została reklamanta 60 dni od dnia otrzymania odpowiedzi, skargę lub zażalenie.
5. Osoba, która nie może złożyć skargi lub zażalenia zgodnie z postanowieniem, może je złożyć w postaci elektronicznej lub za pomocą innego swojego narzędzia informacyjnego, które zapewnia pełną identyfikację podmiotu elektronicznej wiadomości na wniosek osoby, która skłamała reklamację, skargę lub zażalenie.
6. Osoba fizyczna, która zgłosiła reklamację, przesyłając pocztą tradycyjną do Biura PZU S.A. w formie elektronicznej:
 - 1) nie musi być obecna w Biurze PZU S.A. w momencie zgłoszenia;
 - 2) nie musi być obecna w Biurze PZU S.A. w momencie zgłoszenia i reklamacji; skargę lub zażalenie może być wysłane pocztą tradycyjną na adres reklamanta;
 - 3) Reklamacja, skarga i zażalenie muszą być przesłane do Biura PZU S.A. lub do Biura PZU S.A. w formie elektronicznej lub pocztą tradycyjną.
 - 4) Reklamacja, skarga i zażalenie muszą być przesłane do Biura PZU S.A. lub do Biura PZU S.A. w formie elektronicznej lub pocztą tradycyjną.

Uwagi

9. PZU SA przewiduje możliwość przesłania reklamacji pocztą.
10. PZU SA przewiduje możliwość przesłania reklamacji pocztą tradycyjną w rozumieniu ustawy o pocztach państwowych, pocztą tradycyjną, wysłanej do PZU SA do siedziby w Warszawie, ul. Piłsudskiego 56A, 02-476 Warszawa, którego adres strony internetowej jest www.pzu.pl.
11. Ubezpieczyciel, ubezpieczony i ustanowiony z umowy ubezpieczenia, będący konsumentem, przysługują prawo zwrotu składki na o pomoc do Miejskich Powiatowych Rzeczników Konsumentów.
12. W przypadku umowy zawieranej za pośrednictwem Internetu, podpisem nie jest dozwolone z posiadającego numer rozstrzygnięcia sporów i skargi skargę lub zażalenie za pośrednictwem elektronicznego systemu rozstrzygnięcia sporów (Platforma OD) zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady nr 524/2013 z dnia 21 marca 2013 r. – adres: <http://ec.europa.eu/consumers/odr/>. Za danej Reklamacji OD, ubezpieczyciel Europejska. Adres strony internetowej na kontakt: PZU SA lub reklamatoru.
13. Wzrostem posiadającym przez PZU SA w siedzibie konsumenta jest język angielski.
14. PZU SA posiada oddział w formie Najwyższej Instancji.

Postanowienia dodatkowe do umowy / do ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej Polisy

1. Do OMI mającej zastosowanie do niniejszej umowy / do umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej Polisy, w szczególności postanowienia, które w szczególności:

Funkcją ubezpieczyciela w rozumieniu ustawy o ubezpieczeniach majątkowych sporów konsumentów, wliczonym do PZU SA do odpowiedzialności reklamacji sporów, jest Biuro PZU S.A. w Warszawie, którego adres strony internetowej jest www.pzu.pl.
2. W umowie ubezpieczenia zawartej za strony reklamanta / ubezpieczającego jest zawarty ubezpieczyciel OMI, który ma zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na którym imię to OMI ubezpieczającego na innym trybale reklamacji. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której stroną ubezpieczającego reklamanta jest podmiot niebędący stroną umowy ubezpieczenia, OMI powinien być ubezpieczającym przed objęciem go stroną ubezpieczającego. Przekazanie OMI na trwały wniosek, wymaga uprzedniego zgłoszenia ubezpieczającemu. Na zapisach PZU SA ubezpieczający zobowiązany jest przedłożyć dowód wykonania tej procedury.

Powierzam dane kontaktowe

FIRMA HANDLOWO USŁUGOWA KAROLINA KOŁCZUSZKO
ul. Książki 10
1-00000000000

Dotyczy zawartości umowy z dnia 15.07.2019 r.

Oświadczam, że niniejsze dane kontaktowe są prawdziwe i poprawne, a w szczególności: **FIRMA HANDLOWO USŁUGOWA Karolina Kołczuska**, ul. Książki 10, 1-00000000000, NIP 744772-9099



Książki 10
FIRMA HANDLOWO USŁUGOWA
Karolina Kołczuska
14-200 Ilawa, Stradomno 91
NIP 744772-9099

Supernet
z up. Agencji Krajowej SA 2-110

Radostaw Łódźka
448 795 609 510

FIRMA HANDLOWO USŁUGOWA KAROLINA

KOŁCZUSZKO

1-00000000000

FIRMA HANDLOWO USŁUGOWA

Książki 10
Karolina Kołczuska

14-200 Ilawa, Stradomno 91

NIP 744772-9099

Książki 10

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

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

<p style="text-align: center;"><i>Opis Przedmiotu Wyceny oraz Zakres Wyceny</i></p>	<p>Przedmiotem wyceny jest lokal mieszkalny nr 81 (dalej „Przedmiot Wyceny”), jako przedmiot prawa własności, usytuowany w budynku wielorodzinnym położonym przy ul. Pasłęckiej 16C w Dzielnicy Białołęka m. st. Warszawy (dalej „Budynek”).</p> <p>Przedmiot Wyceny, o powierzchni użytkowej 90,70 m², położony jest na III kondygnacji nadziemnej Budynku i składa się z czterech pokoi, kuchni, przedpokoju, dwóch łazienek. Do Przedmiotu Wyceny przylegają dwa balkony. Dla Przedmiotu Wyceny prowadzona jest księga wieczysta WA3M/00443893/1.</p> <p>Budynek usytuowany jest na gruncie oznaczonym w ewidencji gruntów jako dz. ew. 8/14 w obrębie 4-01-14 Dzielnicy Białołęka m. st. Warszawy (dalej „Grunt”). Nieruchomość wspólną stanowi Grunt oraz części Budynku i urządzenia położone na Gruncie, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali (dalej „Nieruchomość Wspólna”). Z własnością Przedmiotu Wyceny związany jest udział 9070/541230 w prawach do Nieruchomości Wspólnej – prawie własności Gruntu oraz części Budynku i urządzeń położonych na Gruncie, niesłużącym wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Dla Nieruchomości Wspólnej prowadzona jest księga wieczysta WA3M/00351737/8.</p> <p>Według informacji uzyskanej w Wydziale Architektury i Budownictwa Urzędu Dzielnicy Białołęka m. st. Warszawy, Przedmiot Wyceny położony jest na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z Uchwałą nr XVI/254/99 Rady Gminy Warszawa - Białołęka z dnia 22 grudnia 1999 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Nowodworów Wschodnich (cz. I), Przedmiot Wyceny położony jest na obszarze o symbolu MW/MN/Z/(U) – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny przeznaczone pod zieleń na obszarze zainwestowania, tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej.</p> <p>Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej Przedmiotu Wyceny, jako przedmiotu prawa własności.</p>
<p><i>Cel Wyceny</i></p>	<p>Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej o funkcji mieszkaniowej, dla potrzeb postępowania upadłościowego o sygn. akt XIX GUp 657/20.</p>
<p>Wartość Rynkowa Przedmiotu Wyceny</p>	<p>619 000 zł słownie: sześćset dziewiętnaście tysięcy złotych</p>
<p>Wartość Rynkowa Dla Wymuszonej Sprzedaży Przedmiotu Wyceny</p>	<p>557 000 zł słownie: pięćset pięćdziesiąt siedem tysięcy złotych</p>
<p><i>Data, na którą Określono i Uwzględniono w Wycenie Stan Przedmiotu Wyceny</i></p>	<p>26 czerwca 2020 r.</p>
<p><i>Data, na którą Określono Wartość Przedmiotu Wyceny</i></p>	<p>30 czerwca 2020 r.</p>
<p><i>Data, oględzin Przedmiotu Wyceny</i></p>	<p>26 czerwca 2020 r.</p>
<p><i>Data Sporządzenia Operatu Szacunkowego</i></p>	<p>30 czerwca 2020 r.</p>
<p style="text-align: center;"><i>Autor</i></p>	<p>Operat Szacunkowy w całości wykonała:</p> <p style="text-align: center;">mgr inż. Karolina Kościuszko Rzeczoznawca Majątkowy Uprawnienia Nr 7313</p>



Spis Treści

1. Przedmiot, Zakres i Uwarunkowania Wyceny.....	7
2. Cel Wyceny.....	7
3. Podstawy Sporządzenia Operatu Szacunkowego.....	7
3.1. Podstawy Formalne.....	
3.2. Podstawy Prawne.....	
3.3. Podstawy Merytoryczne oraz Źródła Danych.....	
4. Daty Istotne dla Określenia Wartości Praw do Przedmiotu Wyceny.....	8
5. Stan Przedmiotu Wyceny.....	9
5.1. Stan Prawny.....	
5.2. Oznaczenie w Ewidencji Gruntów i Budynków	
5.3. Uwarunkowania Planistyczne.....	
5.4. Lokalizacja oraz Czynniki Zewnętrzne.....	
5.5. Opis przedmiotowej nieruchomości	
6. Analiza Rynku.....	13
6.1. Określenie i Charakterystyka Rynku.....	
7. Rodzaj Określonej Wartości, Prawa Podlegające Wycenie oraz Sposób Wyceny.....	15
7.1. Określenie Praw Podlegających Wycenie.....	
7.2. Podejście, Metoda i Technika Wyceny.....	
7.3. Rodzaj Określonej Wartości.....	
8. Określenie Wartości Przedmiotu Wyceny.....	17
8.1. Analiza Zbioru Nieruchomości Podobnych.....	
8.2. Cechy Rynkowe.....	
8.3. Ocena Rynku w Aspekcie Cech Rynkowych.....	
8.4. Charakterystyka Nieruchomości o Cenie Maksymalnej i Minimalnej w Aspekcie Cech Rynkowych.....	
9. Obliczenie Wartości Przedmiotu Wyceny.....	19
9.1. Ocena Przedmiotu Wyceny w Aspekcie Cech Rynkowych.....	
9.2. Obliczenie Wartości Przedmiotu Wyceny.....	
10. Oszacowanie wartości nieruchomości do wymuszonej sprzedaży.....	20
11. Wynik Końcowy z Uzasadnieniem.....	21
12. Informacje i Analiza w Zakresie Praw i Obciążeń.....	22
13. Klauzule i Ustalenia Końcowe.....	26
14. Wykaz Załączników	27

1. Przedmiot, Zakres i Uwarunkowania Wyceny

Przedmiotem wyceny jest lokal mieszkalny nr 81 (dalej „Przedmiot Wyceny”), jako przedmiot prawa własności, usytuowany w budynku wielorodzinnym położonym przy ul. Pasłęckiej 16C w Dzielnicy Białołęka m. st. Warszawy (dalej „Budynek”).

Przedmiot Wyceny, o powierzchni użytkowej 90,70 m², położony jest na III kondygnacji nadziemnej Budynku i składa się z czterech pokoi, kuchni, przedpokoju, dwóch łazienek. Do Przedmiotu Wyceny przylegają dwa balkony. Dla Przedmiotu Wyceny prowadzona jest księga wieczysta WA3M/00443893/1.

Budynek usytuowany jest na gruncie oznaczonym w ewidencji gruntów jako dz. ew. 8/14 w obrębie 4-01-14 Dzielnicy Białołęka m. st. Warszawy (dalej „Grunt”). Nieruchomość wspólną stanowi Grunt oraz części Budynku i urządzenia położone na Gruncie, które nie służą wyłącznie do użytku właścicielom lokali (dalej „Nieruchomość Wspólna”). Z własnością Przedmiotu Wyceny związany jest udział 9070/541230 w prawach do Nieruchomości Wspólnej – prawie własności Gruntu oraz części Budynku i urządzeń położonych na Gruncie, niesłużącym wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Dla Nieruchomości Wspólnej prowadzona jest księga wieczysta WA3M/00351737/8.

Według informacji uzyskanej w Wydziale Architektury i Budownictwa Urzędu Dzielnicy Białołęka m. st. Warszawy, Przedmiot Wyceny położony jest na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z Uchwałą nr XVI/254/99 Rady Gminy Warszawa - Białołęka z dnia 22 grudnia 1999 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Nowodworów Wschodnich (cz. I), Przedmiot Wyceny położony jest na obszarze o symbolu MW/MN/Z/(U) – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny przeznaczone pod zieleń na obszarze zainwestowania, tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej.

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej Przedmiotu Wyceny, jako przedmiotu prawa własności.

2. Cel Wyceny

Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej o funkcji mieszkaniowej, dla potrzeb postępowania upadłościowego o sygn. akt XIX GUp 657/20.

3. Podstawy Sporządzenia Operatu Szacunkowego

3.1. Podstawy Formalne

Podstawę formalną stanowi zlecenie z dnia 08 czerwca 2020 roku wystawione przez Marcina Krzemińskiego, syndyka masy upadłości Pani Sylwii Przeździeckiej – osoby fizycznej nie prowadzącej działalności gospodarczej, zamieszkałej przy ul. Pasłęckiej 16c/81, 03-137 Warszawa.

3.2. Podstawy Prawne

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. 2018, poz. 2204, 2348, z 2019r. poz. 270, 492, 801, 1309, 1589, 1716, 1924, 2020), (dalej „UoGN”);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, (Dz. U. 2004 nr 207, poz. 2109 – z późniejszymi zmianami), (dalej „Rozporządzenie”);
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (Dz. U. Z 2019r. Poz. 498, 912, 1495,1655);
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (Dz. U. Z 2019r. Poz 1145, 1495);

3.3. Podstawy Merytoryczne oraz Źródła Danych

- Wgląd do treści ksiąg wieczystych: WA3M/00443893/1 (Przedmiot Wyceny), WA3M/00351737/8 (Nieruchomość Wspólna);
- Wrys z mapy ewidencyjnej z dn. 17.06.2020 r.;
- Postanowienie z dn. 15.05.2020 r.;
- Wypis z kartoteki lokali z dn. 17.06.2020 r.;
- Informacje dotyczące uwarunkowań planistycznych – Wydział Architektury i Budownictwa, Urząd Dzielnicy Białołęka m. st. Warszawy;
- Rejestr Cen i Wartości Nieruchomości – Biuro Geodezji i Katastru, Urząd m. st. Warszawy;
- Oględziny Budynku oraz Gruntu;
- Własna analiza lokalnego rynku nieruchomości oraz analizy biur obrotu nieruchomościami;

4. Daty Istotne dla Określenia Wartości Praw do Przedmiotu Wyceny

- Data sporządzenia wyceny: 30 czerwca 2020 r.
- Data, na którą określono wartość Przedmiotu Wyceny: 30 czerwca 2020 r.
- Data, na którą określono i uwzględniono stan Przedmiotu Wyceny: 26 czerwca 2020 r.
- Data dokonania oględzin Przedmiotu Wyceny: 26 czerwca 2020 r.

5. Stan Przedmiotu Wyceny

5.1. Stan Prawny

Stan prawny Przedmiotu Wyceny ustalono w wyniku wglądu do treści księgi wieczystej WA3M/00443893/1. Przedmiotowa księga wieczysta zawiera następujące wpisy:

Księga Wieczysta WA3M/00443893/1	
Typ Księgi: lokal stanowiący odrębną nieruchomość	
Dział I-O – Oznaczenie Nieruchomości	
Położenie	województwo: mazowieckie, gmina: m. st. Warszawa, miejscowość: Warszawa, dzielnica: Białołęka
Oznaczenie – Lokal	
Ulica	Pasłęcka
Numer Budynku	16C
Numer Lokalu	81
Przeznaczenie Lokalu	lokal mieszkalny
Opis Lokalu	pokój (4), kuchnia (1), przedpokój (1), łazienka (1), balkon (2)
Kondygnacja	3,0
Przyłączenie - Numer Księgi	WA3M/00351737/8
Odrębność	TAK
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych	90,70 m ²
Dział I-SF – Spis Praw Związanych z Własnością	
Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali	9070/541230
Numer księgi wieczystej	WA3M/00351737/8
Numer udziału w prawie	84
Dział II – Własność	
Właściciel	• Sylwia Przeździecka, córka Rudolfa i Aliny, PESEL 73071813866
Dział III – Prawa. Roszczenia i Ograniczenia	
<u>Ostrzeżenie:</u> do toczącej się egzekucji przyłączył się kolejny wierzyciel: Getin Noble Bank S.A. w Warszawie, w sprawie KM 4891/18, na podstawie tytułu wykonawczego: wyrok Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie z dnia 09-04-2018, sygnatura akt I C 621/17 zaopatrzonej w klauzulę wykonalności z dnia 27-07-2018.	
Dział IV – Hipoteka	
<u>Hipoteka umowna kaucyjna</u> w wysokości 1242141,41 zł; rodzaj odsetek: zmienne; oznaczenie wierzytelności: kapitał kredytu wraz z odsetkami i innymi należnościami na podstawie umowy kredytu nr 79211 z dnia 2008-01-30; termin zapłaty: 2047-04-30; rodzaj zmiany: w polu 4.4.1.9. ujawniono termin spłaty kredytu z "2033-04-30" na "2047-04-30" na podstawie aneksu nr 1 z dnia 21.07.2010 r. do umowy kredytu nr 79211 z dnia 30.01.2008 r. wraz z późniejszymi zmianami; na rzecz: Getin Bank Spółka Akcyjna Dom Oddział w Łodzi z siedzibą w Katowicach. <u>Hipoteka przymusowa</u> w wysokości 94621,21 zł; oznaczenie wierzytelności: wierzytelność z tytułu zabezpieczenia nieopłaconych w terminie składek na ubezpieczenia społeczne, na ubezpieczenia zdrowotne oraz składek na fundusz pracy- za okres od 03.2012 do 12.2015r. wraz z odsetkami; na rzecz: Zakład Ubezpieczeń Społecznych II Oddział w Warszawie.	

5.2. Oznaczenie w Ewidencji Gruntów i Budynków

Informacje o Lokalu (Dane na podstawie Wypisu z Rejestru Lokali)

- Jednostka ewidencyjna: **146503_8** Dzielnica Białołęka
- Obręb: **4-01-14**
- Pozycja kartoteki lokali: **146503_8.0114.8/14.1_BUD**
- Adres : **ul. Pasłęcka 16c lok.81**
- Nr ewidencji lokalu: **81**
- Rodzaj lokalu: **mieszkalny**
- Liczba izb: **5**
- Liczba pom. Przynależnych:
- Pole pow. użytkowej lokalu / pom. przynależnych: **90,70 m² / 0,00 m²**

5.3. Uwarunkowania Planistyczne

Według informacji uzyskanej w Wydziale Architektury i Budownictwa Urzędu Dzielnicy Białołęka m. st. Warszawy, Przedmiot Wyceny położony jest na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z Uchwałą nr XVI/254/99 Rady Gminy Warszawa - Białołęka z dnia 22 grudnia 1999 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Nowodworów Wschodnich (cz. I), Przedmiot Wyceny położony jest na obszarze o symbolu MW/MN/Z/(U) – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny przeznaczone pod zieleń na obszarze zainwestowania, tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej.

5.4. Lokalizacja oraz Czynniki Zewnętrzne

Położenie Ogólne

Przedmiot Wyceny położony jest w Dzielnicy Białołęka, w rejonie Nowodwory.

Dzielnica Białołęka położona jest na północnym krańcu Warszawy. Białołęka sąsiaduje od południa z dzielnicą Targówek i Praga Południe, od zachodu z Wisłą, dalej dzielnicą Bielany i Łomiankami, od północy z Jabłonną, od wschodu z Markami.

Białołęka jest jedną z największych dzielnic Warszawy, zajmuje powierzchnię 73 km² i liczy ponad 80 tysięcy mieszkańców.

Białołęka dzieli się na część środkowo-zachodnią - osiedla o dużej gęstości zabudowy, część północną i środkowo-północną - osiedla mieszkaniowych o zabudowie jednorodzinnej, część wschodnią – osiedla mieszkaniowe na terenach wiejskich, część centralną i południową – przemysłową. Większość mieszkańców mieszka w osiedlach o charakterze budownictwa wysokiego. Nieprzerwanie trwają budowy nowych budynków wielorodzinnych oraz szeregowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Na terenie Dzielnicy znajdują się także atrakcyjne osiedla domów jednorodzinnych.

Dzielnica zyskuje na atrakcyjności również z powodu Rezerwatu Łęgi Czarnej Strugi w północnej części czy Rezerwatu Ławicy Kiełpińskiej. Oprócz wymienionych na terenie Białoleki znajduje się wiele mniejszych kompleksów leśnych.

Podstawą rozwoju Dzielnicy są drogi m.in. Trasa Mostu Północnego łącząca Białolekę z prawobrzeżną częścią Warszawy, Trasa Olszynki Grochowskiej, ul. Modlińska będąca częścią drogi krajowej nr 61 w kierunku Gdańska i Mazur oraz Trasa Toruńska. Ważny szlak komunikacyjny stanowi również ul. Płochocińska biegnąca w kierunku Nieporętu.

Przez Dzielnicę przebiega linia kolejowa w kierunku Działdowa. Na linii kursują również pociągi Szybkiej Kolei Miejskiej z Legionowa do Warszawy oraz pociągi o dalszym zasięgu.

Położenie Szczegółowe, Otoczenie

Przedmiot Wyceny usytuowany jest w rejonie Nowodwory położonym w północno-zachodniej części Dzielnicy Białoleka. Rejon Nowodwory graniczy od zachodu z Wisłą, od północy z powiatem legionowskim, od południa z rejonem Tarchomin, od wschodu z rejonami Dąbrówka Szlachecka i Choszczówka.

Przedmiot Wyceny położony jest przy ul. Pasłęckiej. Przedmiot Wyceny zlokalizowany jest w odległości drogowej ok. 1,5 km od ul. Modlińskiej, jednej z najważniejszych ulic Białoleki, która biegnie od ul. Toruńskiej do granicy miasta.

Przedmiot Wyceny jest korzystnie zlokalizowany pod względem dostępności komunikacyjnej. Główny ruch autobusowy odbywa się ul. Ordonówny oraz ul. Światowida. Najbliższy przystanek autobusowy zlokalizowany jest w odległości ok. 350 m od Przedmiotu Wyceny, a tramwajowy w odległości ok. 700 m.

Odległość drogowa Przedmiotu Wyceny do ścisłego centrum miasta (PKiN) wynosi ok. 17,7 km.

Bezpośrednie sąsiedztwo Przedmiotu Wyceny stanowi nowoczesna zabudowa wielorodzinna. Z uwagi na mieszkaniowy charakter Dzielnicy Białoleka, jak i rejonu Nowodwory, w pobliżu Przedmiotu Wyceny znajduje się kilka mniejszych sklepików osiedlowych oraz punktów handlowo - usługowych. W pobliżu znajduje się szkoła podstawowa, Galeria Pod Dębami, Biedronka, Park Strumykowa.



5.5. Opis przedmiotowej nieruchomości

Budynek i Grunt

Budynek usytuowany jest na gruncie oznaczonym w ewidencji gruntów jako dz. ew. 8/14 w obrębie 4-01-14 Dzielnicy Białołęka m. st. Warszawy.

Budynek, w którym znajduje się Przedmiot Wyceny posiada 4 kondygnacje nadziemne. Przed wejściem do klatki schodowej znajduje się domofon. Teren przed Budynkiem nie jest ogrodzony. Budynek nie jest wyposażony w dźwigi osobowe. Budynek posiada instalacje: wodno-kanalizacyjną, elektroenergetyczną, gazową, telekomunikacyjną oraz centralnego ogrzewania.

Stan techniczny i standard Budynku średni w relacji do rynku.

Przedmiot Wyceny

Przedmiot Wyceny, o powierzchni użytkowej 90,70 m², położony jest na 3 kondygnacji nadziemnej Budynku i składa się z czterech pokoi, kuchni, przedpokoju, dwóch łazienek. Do Przedmiotu Wyceny przylegają dwa balkony. Przedmiot Wyceny posiada instalacje: wodno-kanalizacyjną, elektroenergetyczną, gazową, telekomunikacyjną oraz centralnego ogrzewania.

Elementy wykończenia Przedmiotu Wyceny:

Podłogi i posadzki	Pokoje – panele; łazienki – płytki; kuchnia, przedpokój – płytki/panele;
Ściany	Pokoje - malowane farbą emulsyjną/tapeta; kuchnia, łazienki - malowane farbą emulsyjną/płytki; przedpokój - malowane farbą emulsyjną;
Stolarka okienna	PCV
Drzwi wejściowe	Pełne
Ceramika sanitarna	Wanna, prysznic, umywalka (2), WC (2)

Standard wykończenia pomieszczeń Przedmiotu Wyceny poniżej średni w relacji do rynku.

6. Analiza Rynku

6.1. Określenie i Charakterystyka Rynku

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

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

- rodzaj rynku: wtórny rynek inwestycyjny (umowy sprzedaży) lokali mieszkalnych stanowiących przedmiot prawa własności, usytuowanych w budynkach wielorodzinnych podobnych do Budynku;
- obszar rynku: Dzielnica Białołęka m. st. Warszawy;
- okres badania rynku: maj 2019 – lipiec 2020.
- jako jednostkę porównawczą do obliczeń przyjęto 1m² powierzchni użytkowej nieruchomości lokalowej o funkcji mieszkalnej.

Stopa bezrobocia rejestrowanego w Warszawie wyniosła w listopadzie 1,3% i obniżyła się o 0,2 p. proc. w skali roku. Dla województwa mazowieckiego wskaźnik ten wyniósł 4,3% i obniżył się o 0,5 p. proc. w skali roku (na podstawie danych z warszawa.stat.gov.pl).

Przeprowadzono analizę transakcji rynkowych kupna/sprzedaży nieruchomości lokalowych o funkcji mieszkaniowej. Wszystkie transakcje oceniono pod względem wiarygodności jeżeli chodzi o warunki zawarcia transakcji, przedmiot sprzedaży oraz uzyskane ceny transakcyjne. Wyeliminowano nieruchomości, które nie spełniają warunków transakcji rynkowych na rynku lokalnym miasta Warszawa w badanym czasie.

W celu określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości rynek został poddany analizie w celu przeprowadzenia rozpoznania cen rynkowych sprzedaży obiektów podobnych do wycenianego.

W badanym okresie nie zaobserwowano wyraźnych tendencji trendu czasowego – nie istnieją również przesłanki, aby sądzić, iż w najbliższym czasie nastąpi znacząca zmiana trendu, dlatego dla dalszej analizy założono zerowy poziom zmiany cen.

Z analiz wynika, że ceny lokali mieszkaniowych na analizowanym rynku uzależnione są od następujących cech rynkowych:

- lokalizacji nieruchomości - szczegółowej
- powierzchni użytkowej lokalu
- kondygnacji
- stanu technicznego budynku

Biorąc pod uwagę ostatnie lata czas oczekiwania na sprzedaż mieszkania nieco się wydłużył. Należy jednak mieć świadomość, że nie wynika to z wybredności nabywców, czy też nieustępliwości sprzedających. Dłuższy czas oczekiwania na sprzedaż związany jest z tym, iż w zasobie mieszkań oferowanych na rynku wtórnym coraz większy udział mają nieruchomości o wydłużającym się okresie ekspozycji na rynku. Ze względu na zbyt wygórowaną cenę lub niezbyt atrakcyjne parametry chętnych do ich kupna brakuje, a stosunkowo duża liczba takich nieruchomości oferowanych na rynku nawet od kilku lat przekłada się na wydłużenie średniego czasu sprzedaży. Mieszkania o realnie oszacowanej wartości w stosunku do swoich cech rynkowych sprzedają się stosunkowo szybko, zwłaszcza jeśli charakteryzują się atrakcyjną lokalizacją i dobrym standardem wykończenia. Mimo tego, w ogólnym rozrachunku czas niezbędny do sprzedaży nieruchomości na warszawskim rynku wtórnym cały czas się wydłuża.

Reasumując, analiza transakcji sprzedaży pozwala na następujące wnioski dotyczące rynku lokalnego:

- Osoby poszukujące mieszkania do kupna nie powinny narzekać na brak interesujących lokali. Ofert mieszkań na sprzedaż na warszawskim rynku wtórnym wciąż jest stosunkowo dużo. Ich udział w rynku różni się, zależnie od położenia w konkretnej dzielnicy. Największy udział w ogólnym zasobie mają lokale położone na Mokotowie. Stanowią one aż 16% wszystkich ofert. Tam o mieszkanie z rynku wtórnego jest zdecydowanie najłatwiej. Taka tendencja utrzymuje się już od wielu lat i w najbliższym czasie prawdopodobnie się utrzyma. Na drugim miejscu z udziałem na poziomie 14% plasują się lokale położone na Pradze. Lokale na sprzedaż w Śródmieściu stanowią 13% wszystkich ofert. Po 12% wszystkich lokali oferowanych na sprzedaż na rynku wtórnym stanowią mieszkania ulokowane na Białołęce i Targówku, Bemowie i Bielanych oraz Ochocie, Woli i Ursynowie. Tradycyjnie już najmniejszy udział w rynku mają mieszkania położone na Rembertowie, Wawrze i Wesołej. Jednak duża liczba ofert lokali na sprzedaż w konkretnej dzielnicy nie zawsze przekłada się na odpowiednio dużą liczbę zawieranych transakcji.
- Wśród mieszkań oferowanych na sprzedaż przeważają dwu- i trzypokojowe. Stanowią one odpowiednio 34% i 38% ogółu ofert. Duże mieszkania, składające się z czterech i więcej pokoi to 19% wszystkich ofert, zaś mieszkania jednopokojowe – 9%. Jeśli chodzi o preferencje kupujących, przekładające się na ilość transakcji, których przedmiotem były mieszkania o określonej liczbie pokoi, zdecydowanie największym zainteresowaniem cieszą się średnia mieszkania, składające się z trzech pokoi. Stanowiły one 38% wszystkich transakcji. W przypadku lokali dwupokojowych było to 34%. Dla mieszkań jednopokojowych udział wynosił 19%, zaś dla tych składających się z czterech i więcej pokoi – 9%. Małe mieszkania, dla których liczba ofert sprzedaży jest ograniczona, cieszą się zatem o wiele większym zainteresowaniem od zdecydowanie łatwiej dostępnych dużych mieszkań. W dużej mierze decydują o tym ograniczenia finansowe i trudności w uzyskaniu kredytów na kwotę pozwalającą na kupno większych mieszkań.
- Liczba pokoi ściśle wiąże się z powierzchnią lokalu. Już od dłuższego czasu zdecydowanie największym zainteresowaniem wśród nabywców cieszą się mieszkania średnie, których powierzchnia wynosi 40-60 m². Ofert sprzedaży takich nieruchomości również nie brakowało – stanowiły one 35% ogółu. Nabywcy chętnie wybierali także najmniejsze mieszkania, których powierzchnia nie przekraczała 40 m². Transakcje z ich udziałem stanowiły 34% ogółu. Wybór takich lokali jest już jednak o wiele mniejszy. W ogóle mieszkań oferowanych na rynku wtórnym stanowiły one zaledwie 17% ogółu. Transakcje mieszkań, o powierzchni zawierającej się w przedziale 60-80 m² i powyżej 80 m² stanowiły odpowiednio 16% i 6% ogółu. Z kolei ofert sprzedaży mieszkań o powierzchni zawierającej się w przedziale 60-80 m² i powyżej 80 m² było po 24% w każdym przedziale.
- Ceny mieszkań na rynku wtórnym są bardzo zróżnicowane. Różnice cen metra kwadratowego sięgają nawet kilku tysięcy złotych. Jeśli chodzi o lokalizację, najwyższe ceny ofertowe osiągały mieszkania położone w Śródmieściu. Było to średnio 10,5 tys. zł. Najniżej wyceniano nieruchomości położone na Rembertowie, Targówku, Białołęce, Pradze-Północ, Wawrze i Wesołej. Ich średnia cena ofertowa plasowała się na poziomie 6,4 tys. zł/m². Ceny transakcyjne są odpowiednio niższe, jednak stosunek cen w poszczególnych dzielnicach pozostawał niezmienny. Za mieszkania położone w Śródmieściu nabywcy płacili najwięcej, zaś za lokale na Rembertowie, Targówku, Wawrze, Białołęce, Pradze-Północ i Wesołej, i najmniej.

Analizą objęto transakcje nieruchomości podobnych zawarte na rynku wtórnym.

7. Rodzaj Określonej Wartości, Prawa Podlegające Wycenie oraz Sposób Wyceny

7.1. Określenie Praw Podlegających Wycenie

W Operacie określono wartość rynkową Przedmiotu Wyceny jako przedmiotu prawa własności.

7.2. Podejście, Metoda i Technika Wyceny

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

Z uwagi na wystarczającą ilość transakcji na przedmiotowym rynku, wartość rynkową Przedmiotu Wyceny określono przy pomocy:

podajęcia porównawczego, metody korygowania ceny średniej.

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

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

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

7.3. Rodzaj Określonej Wartości

Wartość Rynkowa

Określono wartość rynkową nieruchomości dla aktualnego sposobu użytkowania (WRU). Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenia w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami.

Zgodnie z art. 151 Ustawy o gospodarce nieruchomościami wartość rynkowa nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobną jej cenę możliwą do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń:

- strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.

Wartość rynkowa może być określona przy zastosowaniu podejścia porównawczego, podejścia dochodowego i podejścia mieszanego z wykorzystaniem danych rynkowych odpowiednich do zastosowanej metody wyceny.

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

8. Określenie Wartości Przedmiotu Wyceny

8.1. Analiza Zbioru Nieruchomości Podobnych

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

L.p.	Położenie [Obręb Ewidencyjny]	Położenie [Ulica]	Powierzchnia Użytkowa [m ²]	Cena Jednostkowa [zł/m ²]	Data Transakcji	Cena
1	40114	Strumykowa	69,43	8 181	2019-08-26	568000
2	40114	Strumykowa	72,00	7 986	2019-08-22	575000
3	40122	Strumykowa	76,72	7 821	2020-02-18	600000
4	40103	Marcina z Wrocimowic	65,06	7 762	2020-02-25	505000
5	40121	Oczary	67,90	7 585	2019-07-31	515000
6	40122	Strumykowa	62,59	7 429	2019-07-09	465000
7	40120	Strumykowa	70,70	7 214	2019-07-22	510000
8	40103	Marcina z Wrocimowic	89,08	7 185	2019-06-19	640000
9	40113	Światowida	76,70	7 171	2020-01-23	507000
10	40119	Książkowa	68,90	6 967	2019-05-31	480000
11	40119	Strumykowa	70,30	6 828	2019-08-23	480000
12	40119	Książkowa	68,50	6 718	2020-01-27	460200
13	40122	Stefanika	78,38	6 698	2019-06-28	525000
14	40118	Odkryta	90,70	6 505	2019-07-08	590000
15	40103	Aluzyjna	85,80	6 469	2019-08-06	555000
16	40119	Książkowa	60,40	6 134	2019-07-26	370500
17	40113	Światowida	71,30	6 017	2019-06-10	429000
18	40119	Odkryta	93,40	5 996	2019-08-19	560000
19	40107	Grzymalitów	90,30	5 759	2019-07-26	520000
20	40103	Aluzyjna	80,80	5 575	2020-02-13	450460
21	40127	Gładioli	115,02	5 564	2019-08-28	640000
22	40114	Strumykowa	118,07	5 463	2019-08-21	645000

W zbiorze nieruchomości podobnych określono:

cena minimalna (C_{\min}):	5 462,86
cena maksymalna (C_{\max}):	8 180,90
cena średnia ($C_{\text{śr}}$):	6 773,85
dolna granica sumy współczynników korygujących ($C_{\min}/C_{\text{śr}}$):	0,8065
górną granicę sumy współczynników korygujących ($C_{\max}/C_{\text{śr}}$):	1,2077

8.2. Cechy Rynkowe

Na podstawie własnych badań przedmiotowego i równoległych rynków oraz opinii biur pośrednictwa nieruchomości o preferencjach potencjalnych nabywców ustalono cechy rynkowe posiadające istotny wpływ na ceny nieruchomości podobnych do Przedmiotu Wyceny.

L.p.	Cechy Rynkowe	Waga Cechy	Zakres kwotowy
1	Stan techniczny i standard budynku	20%	0,16129 – 0,24154
2	Lokalizacja szczegółowa	20%	0,16129 - 0,24154
3	Usytuowanie w budynku (kondygnacja)	30%	0,24194 – 0,36232
4	Powierzchnia użytkowa lokalu	30%	0,24194 - 0,36232
Suma		100%	0,80646 - 1,20772

8.3. Ocena Rynku w Aspekcie Cech Rynkowych

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

L.p.	Cecha Rynkowa	Ocena	Opis
1	Stan techniczny i standard budynku	Wysoka	wysoki w relacji do rynku
		Średnia	sytuacja pośrednia
		Niska	niski w relacji do rynku
2	Lokalizacja szczegółowa	Wysoka	dobre położenie w stosunku do obiektów użyteczności publicznej, punktów usługowo-handlowych, dobra dostępność do środków komunikacji publicznej
		Średnia	przeciętne położenie w stosunku do obiektów użyteczności publicznej, punktów usługowo-handlowych, przeciętna dostępność do środków komunikacji publicznej
		Niska	znaczące oddalenie od obiektów użyteczności publicznej, punktów usługowo-handlowych, ograniczona dostępność do środków komunikacji publicznej
3	Usytuowanie w budynku (kondygnacja)	Wysoka	Ostatnie i przedostatnie piętro
		Średnia	kondygnacje pomiędzy parterem a przedostatnią kondygnacją
		Niska	parter
4	Powierzchnia użytkowa lokalu	Wysoka	<70 m ²
		Średnia	od 70 m ² do 100 m ²
		Niska	>100 m ²

8.4. Charakterystyka Nieruchomości o Cenie Maksymalnej i Minimalnej w Aspekcie Cech Rynkowych

L.p.	Cechy Rynkowe	Nieruchomość C _{max}	Nieruchomość C _{min}
1	Stan techniczny i standard budynku	Średnia	Średnia
2	Lokalizacja szczegółowa	Średnia	Średnia
3	Usytuowanie w budynku (kondygnacja)	Średnia	Niska
4	Powierzchnia użytkowa lokalu	Wysoka	Niska

9. Obliczenie Wartości Przedmiotu Wyceny

9.1. Ocena Przedmiotu Wyceny w Aspekcie Cech Rynkowych

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

L.p.	Cechy Rynkowe	Ocena Przedmiotu Wyceny
1	Stan techniczny i standard budynku	Średnia
2	Lokalizacja szczegółowa	Średnia
3	Usytuowanie w budynku (kondygnacja)	Średnia
4	Powierzchnia użytkowa lokalu	Średnia

9.2. Obliczenie Wartości Przedmiotu Wyceny

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

L.p.	Cechy Rynkowe	Waga Cechy	Zakres Współczynników Korygujących		Wartość Współczynnika Korygującego
			Dolny	Górny	
1	Stan techniczny i standard budynku	20%	0,16129	0,24154	0,20142
2	Lokalizacja szczegółowa	20%	0,16129	0,24154	0,20142
3	Usytuowanie w budynku (kondygnacja)	30%	0,24194	0,36232	0,30213
4	Powierzchnia użytkowa lokalu	30%	0,24194	0,36232	0,30213
Suma		100%	0,80646	1,20772	1,00709

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

$$6\,773,85 \text{ zł/m}^2 \times 1,00709 = 6\,821,88 \text{ zł/m}^2$$

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

$$6\,821,88 \text{ zł/m}^2 \times 90,70 \text{ m}^2 = 618\,744,64 \text{ zł}$$

Przyjęto: 619 000 zł.

słownie: sześćset dziewięć tysięcy złotych



10. Oszacowanie wartości nieruchomości do wymuszonej sprzedaży

Wartość rynkowa dla wymuszonej sprzedaży oznacza wartość rynkową przy uwzględnieniu założenia, że istnieją ograniczenia czasowe lub inne dla sfinalizowania transakcji, które nie mogą być uznane za wystarczające lub rozsądne okresy marketingu lub wynegocjowania sprzedaży.

Sprzedaż taka odbywa się w sytuacji gdy występuje przymus sprzedaży jak najszybszej, bez niezbędnego wyeksponowania nieruchomości na rynku (jako wartościowego towaru do kupienia), wypromowania wszystkich jej atutów. Wręcz przeciwnie, rynek otrzymuje najczęściej informację o kłopotach finansowych właściciela i nie chce wtedy zapłacić za nieruchomość wartości rynkowej. Jest najczęściej zainteresowany nabyciem takiej nieruchomości w sposób okazyjny, czyli czeka na możliwość nabycia nieruchomości poniżej jej wartości rynkowej.

Ustawodawca zdając sobie sprawę ze zmniejszonej efektywności sprzedaży w sytuacji przymusowej np. w trybie licytacji publicznej przy sprzedaży komorniczej w postępowaniu egzekucyjnym, wprowadził obniżenie ceny wywoławczej w stosunku do ceny oszacowania: do 3/4 wartości oszacowania a dla I licytacji i 2/3 wartości oszacowania dla II licytacji. Zaobserwowana praktyka pokazuje, że wiele przetargów i sprzedaży komorniczych nie dochodzi do skutku w wyniku braku oferentów.

Zgodnie z celem wyceny niezbędne jest uwzględnienie ograniczeń wpływających na tryb możliwości sprzedaży w warunkach odbiegających od standardowych czyli w warunkach wymuszonej sprzedaży.

Przyjęte orientacyjne parametry sprzedaży wymuszonej to:

- strony umowy są od siebie niezależne, ale działają kierując się szczególnymi motywami,
- strona sprzedająca ma stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- obie strony są świadome szczególnych okoliczności mających wpływ na sprzedaż,
- strona sprzedająca działa w sytuacji przymusowej,
- brak czasu na odpowiednie wyeksponowanie przedmiotu sprzedaży na rynku, przeprowadzenie kampanii reklamowej i informacyjnej oraz wynegocjowania korzystniejszych warunków umowy

Jak wynika z doświadczeń komorników i syndyków, średnio sprzedaż nieruchomości w ostatnim okresie kształtuje się obecnie na poziomie od 75% do 90% wartości rynkowej nieruchomości.

Biorąc pod uwagę powyższe, a także uwzględniając rodzaj nieruchomości, stan prawny oraz lokalne uwarunkowania ekonomiczne określono wartość nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży z zastosowaniem współczynnika 0,90.

Wartość rynkowa Przedmiotu Wyceny dla wymuszonej sprzedaży wynosi:

$$W_{ws1} = 619\ 000\ \text{zł} * 0,90 = 557\ 100\ \text{zł}$$

Przyjęto: 557 000 zł

słownie: pięćset pięćdziesiąt siedem tysięcy złotych



11. Wynik Końcowy z Uzasadnieniem

Wartość rynkowa lokalu mieszkalnego numer 81, usytuowanego w budynku wielorodzinnym położonym przy ul. Pasłęckiej 16C w Warszawie, województwie mazowieckim, określona dla aktualnego sposobu użytkowania, przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej, wynosi:

619 000 zł

Słownie sześćset dziewiętnaście tysięcy złotych



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

Analizując ceny transakcyjne porównywalnych nieruchomości, uzyskana wartość jest zdaniem autora wyceny wartością rynkową, i taka też byłaby możliwa cena do uzyskania przy sprzedaży szacowanej nieruchomości.

Wartość rynkowa nieruchomości określona została na podstawie wnikliwej analizy rynku lokalnego, danych zawartych w aktach notarialnych (dostępnych do dnia wyceny), danych z lokalnych biur obrotu nieruchomościami, a także w oparciu o cechy wycenianej nieruchomości i przyjęte założenia.

Określona wartość stanowi najbardziej prawdopodobną cenę możliwą do uzyskania na rynku lokalnym miasta Warszawy przy sprzedaży nieruchomości, przyjmując założenie, iż będzie ona sprzedawana według aktualnego sposobu użytkowania przy przyjęciu założeń transakcji rynkowej wymienionych w procedurze szacowania.

Wartość dla sprzedaży wymuszonej określona została przy uwzględnieniu sytuacji przymusowej, w której znajduje się zbywca (postępowanie upadłościowe), co wyklucza możliwość uzyskania ceny rynkowej.

Wartość dla wymuszonej sprzedaży definiuje się jako kwotę pieniężną, którą można otrzymać z tytułu sprzedaży nieruchomości w okolicznościach, w których sprzedający znajduje się pod presją konieczności sprzedaży. Przy określaniu wartości dla wymuszonej sprzedaży należy wziąć pod uwagę to, że zbywca znajduje się w sytuacji przymusowej, co powoduje, że czas eksponowania nieruchomości na rynku jest zwykle zbyt krótki, aby można było uzyskać cenę rynkową.

Wartość rynkowa Przedmiotu Wyceny dla wymuszonej sprzedaży wynosi:

557 000 zł

słownie: pięćset pięćdziesiąt siedem tysięcy złotych

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

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

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

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

Przykładem roszczenia osobistego przewidzianego w art. 51 ust. 1 pkt 5 ustawy Prawo upadłościowe jest roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości lub użytkowania wieczystego, które - zgodnie z art. 16 ust. 1 i 2 pkt 2 ustawy z dnia 06.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz.U. z 2001 r., Nr 124, poz. 1361 ze zm.). Roszczenia takie mogą też wynikać z umowy deweloperskiej uregulowanej przepisami ustawy z 16.9.2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1468) lub z umowy przedwstępnej. Ujawnieniu może również podlegać ponadto: prawo najmu lub dzierżawy, prawo odkupu lub pierwokupu, prawo dożywocia, roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości lub użytkowania wieczystego albo o ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego (dotyczy to także roszczeń przyszłych), roszczenie wynikające z określenia zarządu lub sposobu korzystania z nieruchomości przez współwłaścicieli lub wieczystych użytkowników, roszczenie współwłaścicieli wyłączające uprawnienie do zniesienia współwłasności, prawo z umowy timeshare, o którym mowa w ustawie z 16.9.2011 r. o timeshare (Dz.U. Nr 230, poz. 1370).

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

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

Na podstawie informacji jakich udzielono autorowi oraz na podstawie analizy ksiąg wieczystych dotyczących udziału w prawie własności nieruchomości wchodzącej w skład masy upadłości, możliwie jest stwierdzenie, że nieruchomość należąca do upadłego dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW nr WA3M/00443893/1 nie jest obciążona prawami oraz prawami osobistymi i roszczeniami osób trzecich, które nie zostały ujawnione przez wpis w księdze wieczystej.

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

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

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

- 1. Sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej. Nabywca składników masy upadłości nie odpowiada za zobowiązania podatkowe upadłego, także powstałe po ogłoszeniu upadłości.*
- 2. Sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej lub nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych sędziemu-komisarzowi w terminie określonym w art. 51 ust. 1 pkt 5. W miejsce prawa, które wygasło, uprawniony nabywa prawo do zaspokojenia wartości wygasłego prawa z ceny uzyskanej ze sprzedaży obciążonej nieruchomości. Skutek ten powstaje z chwilą zawarcia umowy sprzedaży. Podstawą do wykreślenia praw, które wygasły na skutek sprzedaży, jest prawomocny plan podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej. Podstawą wykreślenia hipoteki jest umowa sprzedaży nieruchomości.*
- 3. Pozostają w mocy bez potrącania ich wartości z ceny nabycia służebność drogi koniecznej, służebność przesyłu oraz służebność ustanowiona w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budowli lub innego urządzenia. Użytkowanie oraz prawa dożywotnika pozostają w mocy, jeżeli przysługuje im pierwszeństwo przed wszystkimi hipotekami lub jeżeli nieruchomość nie jest hipotekami obciążona albo jeżeli wartość użytkowania i praw dożywotnika znajduje pełne pokrycie w cenie nabycia. Jednakże w tym ostatnim wypadku wartość tych praw będzie zaliczona na cenę nabycia.*
- 4. Na wniosek właściciela nieruchomości władnącej, zgłoszony najpóźniej w zarzutach do planu podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej, sędzia-komisarz może postanowić, że służebność gruntowa, która nie znajduje pełnego pokrycia w cenie nabycia, zostaje utrzymana w mocy, jeżeli jest dla nieruchomości władnącej konieczna, a nie obniża w sposób istotny wartości nieruchomości obciążonej. Na postanowienie sędziego-komisarza przysługuje zażalenie. Jeżeli wniosek o wyłączenie zgłoszony został w zarzutach, podlega rozpoznaniu razem z zarzutami.*

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

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

Zgodnie z treścią powołanych wyżej przepisów Kodeksu postępowania cywilnego:

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

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

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

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

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

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

LOKAL MIESZKALNY STANOWIĄCY ODREBNĄ NIERUCHOMOŚĆ - KW NR WA3M/00443893/1

W treści księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości KW nr WA3M/00443893/1 nie stwierdzono obecności wpisów w dziale III, związanych z ustanowieniem ograniczonych praw rzeczowych, służebności i innych obciążeń. Na podstawie informacji jakich udzielano autorowi oraz na podstawie analizy ksiąg wieczystych dotyczących nieruchomości, jest możliwe stwierdzenie, że **po sprzedaży nieruchomości nie pozostaną w mocy żadne obciążenia podlegające ujawnieniu w treści działu III księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości. Nie stwierdzono istnienia obciążeń wymienionych w art. 313 ust. 3 i 4.**

W treści działu IV księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości KW nr WA3M/00443893/1, stwierdzono obecność wpisów, związanych z ustanowieniem hipotek. Wykaz obciążeń ujawnionych w dziale IV księgi wieczystej, które **wygasają wraz ze sprzedażą dokonaną w postępowaniu upadłościowym**, przedstawiono w poniższym spisie:

1. hipoteka umowna kaucyjna na kwotę 1.242.141,41 zł (jeden milion dwieście czterdzieści dwa tysiące sto czterdzieści jeden 41/100) zł na zabezpieczenie spłaty kapitału kredytu wraz z odsetkami i innymi należnościami na podstawie umowy kredytu nr 79211 z dnia 2008-01-30, termin spłaty: 2047-04-30. Uprawniony wierzyciel: Getin Bank Spółka Akcyjna Dom Oddział w Łodzi;

2. hipoteka przymusowa na kwotę 94.621,21 zł (dziewięćdziesiąt cztery tysiące sześćset dwadzieścia jeden 21/100) zł na zabezpieczenie wierzytelności z tytułu nieopłaconych w terminie składek na ubezpieczenia społeczne, na ubezpieczenia zdrowotne oraz składek na fundusz pracy- za okres od 03.2012 do 12.2015r. wraz z odsetkami. Uprawniony wierzyciel: Zakład Ubezpieczeń Społecznych II Oddział w Warszawie;

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

Skutek w postaci wygaśnięcia ex lege hipoteki, w następstwie sprzedaży nieruchomości dokonanej w postępowaniu upadłościowym nie jest uzależniony od skuteczności wykonania przez uprawnionego wierzyciela hipotecznego prawa do zaspokojenia wartości wygasłej hipoteki z ceny uzyskanej ze sprzedaży obciążonej nieruchomości. Kwestia dalszego sposobu zaspokojenia wierzycieli w postępowaniu upadłościowym z ceny sprzedaży nieruchomości, jest irrelevantna dla rozstrzygnięcia o wniosku o wykreślenie ograniczonych praw rzeczowych z księgi wieczystej.

Analiza stosunków umownych związanych z nieruchomością

Sprzedaż nieruchomości w postępowaniu upadłościowym dokonana przez syndyka niesie ze sobą skutki prawne w odniesieniu do umów najmu lub dzierżawy nieruchomości będącej przedmiotem sprzedaży. Zgodnie z art. 108 ustawy Prawo upadłościowe, w zw. z art. 1002 kpc sprzedaż nieruchomości w postępowaniu upadłościowym wywołuje takie same skutki z perspektywy zobowiązań umownych, jak sprzedaż w postępowaniu egzekucyjnym. W konsekwencji powyższego, nabywca wstępuje w prawa i obowiązki upadłego wynikające z umów najmu i dzierżawy nieruchomości, w oparciu o treść przepisu 1002 zd. 1 kpc. W myśl powyższych regulacji, w przypadku zbycia rzeczy najętej lub wydzierżawionej, nabywca wstępuje do tego stosunku prawnego w miejsce zbywcy. Nabywca zachowuje przy tym prawo do wypowiedzenia stosunku prawnego z zachowaniem ustawowych terminów wypowiedzenia zawartych w art. 673 kc, w odniesieniu do umowy najmu oraz 704 kc w odniesieniu do umowy dzierżawy. Uprawnienie do wypowiedzenia umowy najmu lub dzierżawy nie przysługuje, że umowa zawarta była na czas określony, z zachowaniem formy pisemnej z datą pewną, a rzecz została wydana najemcy albo dzierżawcy. Zgodnie z art. 692 kc przepisów o wypowiedzeniu umowy najmu przez nabywcę rzeczy najętej nie stosuje się ponadto do najmu lokalu mieszkalnego, chyba że najemca nie objął jeszcze lokalu.

Na podstawie informacji jakich udzielono autorowi oraz na podstawie analizy ksiąg wieczystych dotyczącej nieruchomości wchodzącej w skład masy upadłości, możliwe jest stwierdzenie, że nieruchomość należąca do upadłego o numerze KW nr WA3M/00443893/1, nie są przedmiotem najmu albo dzierżawy. Nabywca nieruchomości nabędzie nieruchomość w stanie wolnym od jakichkolwiek obciążeń wynikających ze stosunków umownych.

13. Klauzule i Ustalenia Końcowe

1. Wymieniona w operacie wartość jest ustalona na dzień szacowania tj. 30.06.2020r.
2. Rzeczoznawca majątkowy nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie operatu bez jego zgody do innego celu niż cel, dla którego został sporządzony.
3. Operatu szacunkowego nie można wykorzystać do żadnego innego celu, niż określonego w niniejszym operacie.
4. Stan prawny nieruchomości został ustalony na podstawie badania elektronicznej księgi wieczystej w dniu 26.06.2020r.
5. Podana w operacie wartość rynkowa nie uwzględnia kosztów transakcji kupna- sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.
6. Rzeczoznawca majątkowy nie ponosi odpowiedzialności za nieuwzględnienie w swoim operacie szacunkowym wad fizycznych przedmiotu wyceny, których występowania nie mógł stwierdzić przy dokonywaniu oględzin.
7. Ocena stanu technicznego i użytkowego budynku nie stanowi ekspertyzy technicznej.
8. Operat szacunkowy może być wykorzystywany przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba, że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, takich jak: cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan zagospodarowania. .
9. Niniejszy operat nie może być publikowany i udostępniany osobom trzecim w całości lub w części bez zgody autora.
10. Z właścicielem ww. nieruchomości lub jej części oraz osobami posiadającymi prawo do ww. nieruchomości, a także osobami bliskimi, w rozumieniu art. 4 pkt 13 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. O gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Z 2015r. Poz. 1774 z późn. zm.) z ich doradcami prawnymi, podatkowymi, lub majątkowymi nie łączy mnie żadne stosunki rodzinne lub zawodowe, ani też żadne inne powiązania lub zależności, które mogłyby ograniczać niezależność sporządzania wyceny.
11. Operat szacunkowy został wykonany zgodnie z przepisami prawa.
12. Operat został wykonany w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach: jeden dla zleceniodawcy i jeden dla archiwum rzeczoznawcy.



14. Wykaz Załączników

1. Zestawienie nieruchomości podobnych
2. Określenie wag cech rynkowych na podstawie ankiety
3. Protokół z badania Księgi Wieczystej
4. Protokół z badania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
5. Protokół z wizji lokalnej na nieruchomości
6. Wypis z Kartoteki Lokali
7. Wrys z mapy ewidencyjnej
8. Dokumentacja fotograficzna
9. Akt poświadczenia dziedziczenia
10. Postanowienie o upadłości



Zestawienie transakcji sprzedaży nieruchomości podobnych
do lokalu mieszkalnego

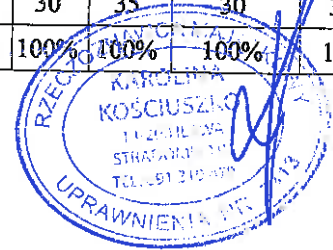
L.p.	Położenie [Obręb Ewidencyjny]	Położenie [Ulica]	Powierzchnia Użytkowa [m ²]	Cena Jednostkowa [zł/m ²]	Data Transakcji	Cena
1	40114	Strumykowa	69,43	8 181	2019-08-26	568000
2	40114	Strumykowa	72,00	7 986	2019-08-22	575000
3	40122	Strumykowa	76,72	7 821	2020-02-18	600000
4	40103	Marcina z Wrocimowic	65,06	7 762	2020-02-25	505000
5	40121	Oczary	67,90	7 585	2019-07-31	515000
6	40122	Strumykowa	62,59	7 429	2019-07-09	465000
7	40120	Strumykowa	70,70	7 214	2019-07-22	510000
8	40103	Marcina z Wrocimowic	89,08	7 135	2019-06-19	640000
9	40113	Światowida	70,70	7 171	2020-01-23	507000
10	40119	Książkowa	68,90	6 967	2019-05-31	480000
11	40119	Strumykowa	70,30	6 828	2019-08-23	480000
12	40119	Książkowa	68,50	6 718	2020-01-27	460200
13	40122	Stefanika	78,38	6 698	2019-06-28	525000
14	40118	Odkryta	90,70	6 505	2019-07-08	590000
15	40103	Aluzyjna	85,80	6 469	2019-08-06	555000
16	40119	Książkowa	60,40	6 134	2019-07-26	370500
17	40113	Światowida	71,30	6 017	2019-06-10	429000
18	40119	Odkryta	93,40	5 996	2019-08-19	560000
19	40107	Grzymalitów	90,30	5 759	2019-07-26	520000
20	40103	Aluzyjna	80,80	5 575	2020-02-13	450460
21	40127	Gładioli	115,02	5 564	2019-08-28	640000
22	40114	Strumykowa	118,07	5 463	2019-08-21	645000

Stronami transakcji wszystkich nieruchomości podobnych są osoby fizyczne.

Załącznik nr 2

Określenie wag cech rynkowych lokalu mieszkalnego na podstawie ankiety
wykonana dnia 26.06.2020r.

Lp.	Rodzaj cechy	Waga cechy według ankietowanych						Średnio	Przyjęto
		A1	A2	A3	A4	A5	A6		
1	Stan techniczny i standard budynku	25	20	15	20	25	15	20	20%
2	Lokalizacja szczegółowa	20	15	25	25	20	15	20	20%
3	Usytuowanie w budynku (kondygnacja)	35	35	30	20	25	35	30	30%
4	Powierzchnia użytkowa lokalu	20	30	30	35	30	35	30	30%
	RAZEM	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%



Protokół z badania Księgi Wieczystej nr WA3M/00443893/1

Stan prawny Przedmiotu Wyceny ustalono w wyniku wglądu do treści księgi wieczystej WA3M/00443893/1. Przedmiotowa księga wieczysta zawiera następujące wpisy:

Księga Wieczysta WA3M/00443893/1	
Typ Księgi: lokal stanowiący odrębną nieruchomość	
Dział I-O – Oznaczenie Nieruchomości	
Położenie	województwo: mazowieckie, gmina: m. st. Warszawa, miejscowość: Warszawa, dzielnica: Białołęka
Oznaczenie – Lokal	
Ulica	Pasłęcka
Numer Budynku	16C
Numer Lokalu	81
Przeznaczenie Lokalu	lokal mieszkalny
Opis Lokalu	pokój (4), kuchnia (1), przedpokój (1), łazienka (1), balkon (2)
Kondygnacja	3,0
Przyłączenie - Numer Księgi	WA3M/00351737/8
Odrębność	TAK
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych	90,70 m ²
Dział I-SF – Spis Praw Związanych z Własnością	
Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali	9070/541230
Numer księgi wieczystej	WA3M/00351737/8
Numer udziału w prawie	84
Dział II – Własność	
Właściciel	o Sylwia Przeździecka, córka Rudolfa i Aliny, PESEL 73071813866
Dział III – Prawa, Roszczenia i Ograniczenia	
Ostrzeżenie: do toczącej się egzekucji przyłączył się kolejny wierzyciel: Getin Noble Bank S.A. w Warszawie, w sprawie KM 4891/18, na podstawie tytułu wykonawczego: wyrok Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie z dnia 09-04-2018, sygnatura akt I C 621/17 zaopatrzonej w klauzulę wykonalności z dnia 27-07-2018.	
Dział IV – Hipoteka	
Hipoteka umowna kaucyjna w wysokości 1242141,41 zł; rodzaj odsetek: zmienne; oznaczenie wierzytelności: kapitał kredytu wraz z odsetkami i innymi należnościami na podstawie umowy kredytu nr 79211 z dnia 2008-01-30; termin zapłaty: 2047-04-30; rodzaj zmiany: w polu 4.4.1.9. ujawniono termin spłaty kredytu z "2033-04-30" na "2047-04-30" na podstawie aneksu nr 1 z dnia 21.07.2010 r. do umowy kredytu nr 79211 z dnia 30.01.2008 r. wraz z późniejszymi zmianami; na rzecz: Getin Bank Spółka Akcyjna Dom Oddział w Łodzi z siedzibą w Katowicach.	
Hipoteka przymusowa w wysokości 94621,21 zł; oznaczenie wierzytelności: wierzytelność z tytułu zabezpieczenia nieopłaconych w terminie składek na ubezpieczenia społeczne, na ubezpieczenia zdrowotne oraz składek na fundusz pracy-za okres od 03.2012 do 12.2015r. wraz z odsetkami; na rzecz: Zakład Ubezpieczeń Społecznych II Oddział w Warszawie.	

Badający Księgę Wieczystą



Protokół z badania z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Przeprowadzony dnia 26.06.2020r.

Według informacji uzyskanej w Wydziale Architektury i Budownictwa Urzędu Dzielnicy Białołęka m. st. Warszawy, Przedmiot Wyceny położony jest na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z Uchwałą nr XVI/254/99 Rady Gminy Warszawa - Białołęka z dnia 22 grudnia 1999 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Nowodworów Wschodnich (cz. I), Przedmiot Wyceny położony jest na obszarze o symbolu MW/MN/Z/(U) – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny przeznaczone pod zieleń na obszarze zainwestowania, tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej.



PROTOKÓŁ Z WIZJI LOKALNEJ NIERUCHOMOŚCI

W dniu 26 czerwca 2020r. dokonałam oględzin nieruchomości lokalowej o funkcji mieszkalnej, która położona jest przy ul. Pasłęckiej 16C w miejscowości Warszawa.

Przedmiot Wyceny położony jest w Dzielnicy Białołęka, w rejonie Nowodwory.

Dzielnica Białołęka położona jest na północnym krańcu Warszawy. Białołęka sąsiaduje od południa z dzielnicą Targówek i Praga Południe, od zachodu z Wisłą, dalej dzielnicą Bielany i Łomiankami, od północy z Jabłonną, od wschodu z Markami.

Białołęka jest jedną z największych dzielnic Warszawy, zajmuje powierzchnię 73 km² i liczy ponad 80 tysięcy mieszkańców.

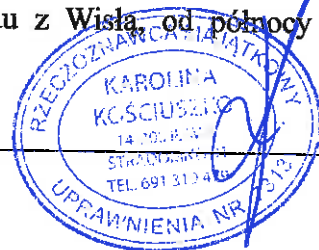
Białołęka dzieli się na część środkowo-zachodnią - osiedla o dużej gęstości zabudowy, część północną i środkowo-północną - osiedla mieszkaniowych o zabudowie jednorodzinnej, część wschodnią – osiedla mieszkaniowe na terenach wiejskich, część centralną i południową – przemysłową. Większość mieszkańców mieszka w osiedlach o charakterze budownictwa wysokiego. Nieprzerwanie trwają budowy nowych budynków wielorodzinnych oraz szeregowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Na terenie Dzielnicy znajdują się także atrakcyjne osiedla domów jednorodzinnych.

Dzielnica zyskuje na atrakcyjności również z powodu Rezerwatu Łęgi Czarnej Strugi w północnej części czy Rezerwatu Ławicy Kiełpińskiej. Oprócz wymienionych na terenie Białołęki znajduje się wiele mniejszych kompleksów leśnych.

Podstawą rozwoju Dzielnicy są drogi m.in. Trasa Mostu Północnego łącząca Białołękę z prawobrzeżną częścią Warszawy, Trasa Olszynki Grochowskiej, ul. Modlińska będąca częścią drogi krajowej nr 61 w kierunku Gdańska i Mazur oraz Trasa Toruńska. Ważny szlak komunikacyjny stanowi również ul. Płochocińska biegnąca w kierunku Nieporętu.

Przez Dzielnicę przebiega linia kolejowa w kierunku Działdowa. Na linii kursują również pociągi Szybkiej Kolei Miejskiej z Legionowa do Warszawy oraz pociągi o dalszym zasięgu.

- Przedmiot Wyceny usytuowany jest w rejonie Nowodwory położonym w północno-zachodniej części Dzielnicy Białołęka. Rejon Nowodwory graniczy od zachodu z Wisłą, od północy z



powiatem legionowskim, od południa z rejonem Tarchomin, od wschodu z rejonami Dąbrówka Szlachecka i Choszczówka.

- Przedmiot Wyceny położony jest przy ul. Pastęckiej. Przedmiot Wyceny zlokalizowany jest w odległości drogowej ok. 1,5 km od ul. Modlińskiej, jednej z najważniejszych ulic Białoleki, która biegnie od ul. Toruńskiej do granicy miasta.
- Przedmiot Wyceny jest korzystnie zlokalizowany pod względem dostępności komunikacyjnej. Główny ruch autobusowy odbywa się ul. Ordonówny oraz ul. Światowida. Najbliższy przystanek autobusowy zlokalizowany jest w odległości ok. 350 m od Przedmiotu Wyceny, a tramwajowy w odległości ok. 700 m.
- Odległość drogowa Przedmiotu Wyceny do ścisłego centrum miasta (PKiN) wynosi ok. 17,7 km.
- Bezpośrednie sąsiedztwo Przedmiotu Wyceny stanowi nowoczesna zabudowa wielorodzinna. Z uwagi na mieszkaniowy charakter Dzielnicy Białoleka, jak i rejonu Nowodwory, w pobliżu Przedmiotu Wyceny znajduje się kilka mniejszych sklepików osiedlowych oraz punktów handlowo - usługowych. W pobliżu znajduje się szkoła podstawowa, Galeria Pod Dębami, Biedronka, Park Strumykowa.
- Budynek usytuowany jest na gruncie oznaczonym w ewidencji gruntów jako dz. ew. 8/14 w obrębie 4-01-14 Dzielnicy Białoleka m. st. Warszawy.
- Budynek, w którym znajduje się Przedmiot Wyceny posiada 4 kondygnacje nadziemne. Przed wejściem do klatki schodowej znajduje się domofon. Teren przed Budynkiem nie jest ogrodzony. Budynek nie jest wyposażony w dźwigi osobowe. Budynek posiada instalacje: wodno-kanalizacyjną, elektroenergetyczną, gazową, telekomunikacyjną oraz centralnego ogrzewania.
- Stan techniczny i standard Budynku średni w relacji do rynku.
- Przedmiot Wyceny, o powierzchni użytkowej 90,70 m², położony jest na 3 kondygnacji nadziemnej Budynku i składa się z czterech pokoi, kuchni, przedpokoju, dwóch łazienek. Do Przedmiotu Wyceny przylegają dwa balkony. Przedmiot Wyceny posiada instalacje: wodno-kanalizacyjną, elektroenergetyczną, gazową, telekomunikacyjną oraz centralnego ogrzewania.
- Ogólną lokalizację nieruchomości oceniam jako bardzo dobrą.



**PREZYDENT
Miasta Stołecznego
Warszawy**

Województwo: mazowieckie
Powiat: m.st. Warszawa

Podpisany certyfikatem
systemowym dla funkcji Działania
(Certyfikat kwalifikowany).
Utworzony w dniu: 2020-06-17
10:37:24 +0200

Miejscowość: Warszawa
Jednostka ewidencyjna: 146503_8, Dzielnicza Działalność
Obręb numer: 0114
nazwa: 4-01-14

BG-UE-E-IV.6621.2353.2020.KJA

WYPIS Z KARTOTEKI LOKALI

Pozycja kartoteki lokali: 146503_8.0114.8/14.1_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]/[INKW]
					lokalu [PEL]	pom. prz. [PEP]		
81	UL. PASŁĘCKA 16C lok.81	mieszk.	5		90.70	0.00		
Identyfikator lokalu [IDL]: 146503_8.0114.8/14.1_BUD.81_LOK								
INFORMACJE DOTYCZĄCE POMIESZCZEŃ PRZYNALEŻNYCH:								
Rodzaj pomieszczenia [RPP]; Powierzchnia użytkowa [PPP]; Identyfikator budynku [IDB]; Dodatkowe informacje [DOPP];								
Razem:			5		90.70	0.00		

Sporządzono według stanu na dzień: 17.06.2020

Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

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

Warszawa, dnia 17.06.2020 r.

Województwo mazowieckie
Powiat m. st. Warszawy
Dzielnica Białołęka

40114

5/6

Bz

1 m5

8/14

B

B

8/22

1 m5

1 m5

9/7

B

9/6

B

1 m5

Podpisany certyfikat wydany:
dla terenu Działka (Certyfikat
Właściwości)
Utworzony w dniu 2019-06-17
10:47:02 +0000

8/6

B

8/15

dr

1 m5

8/12

B

8/15

8/16

8/17

B

1 m9

1 m9

B

B

Załącznik
Dokumentacja fotograficzna

Widok na blok mieszkalny, sąsiedztwo oraz dojazd do nieruchomości





Widok na przedmiotową nieruchomość











1913

Wojciech Ławry

2014 (1872)

Wojciech Ławry

Wojciech Ławry

Wojciech Ławry

AKT NOTARIALNY

Wojciech Ławry
Notariusz
Wojciech Ławry

Wojciech Ławry
Notariusz
Wojciech Ławry

Wojciech Ławry
Notariusz
Wojciech Ławry

Wojciech Ławry
Notariusz
Wojciech Ławry

UMOWA USTANOWIENIA ODIERPNEJ WŁASNOŚCI KOLEJNY MIEZKALNEGO I JEJEGO SPRZEDAŻY ORAZ UMOWA SPRZEDAŻY

Wojciech Ławry
Notariusz
Wojciech Ławry

Wojciech Ławry
Notariusz
Wojciech Ławry

Wojciech Ławry
Notariusz
Wojciech Ławry

Wojciech Ławry
Notariusz
Wojciech Ławry

Wojciech Ławry
Notariusz
Wojciech Ławry

W tym celu należy podjąć wszelkie kroki, które przyczynią się do osiągnięcia tego celu. W szczególności należy zwrócić uwagę na następujące punkty: 1. Wykonalność projektu. 2. Ryzyko projektu. 3. Koszt projektu. 4. Czas trwania projektu. 5. Komunikacja w projekcie. 6. Zmiany w projekcie. 7. Zamknięcie projektu. 8. Wykazanie korzyści z projektu. 9. Wykazanie odpowiedzialności. 10. Wykazanie zaangażowania. 11. Wykazanie motywacji. 12. Wykazanie umiejętności. 13. Wykazanie wiedzy. 14. Wykazanie doświadczenia. 15. Wykazanie siły. 16. Wykazanie wytrwałości. 17. Wykazanie determinacji. 18. Wykazanie odwagi. 19. Wykazanie odwagi. 20. Wykazanie odwagi.

W tym celu należy podjąć wszelkie kroki, które przyczynią się do osiągnięcia tego celu. W szczególności należy zwrócić uwagę na następujące punkty: 1. Wykonalność projektu. 2. Ryzyko projektu. 3. Koszt projektu. 4. Czas trwania projektu. 5. Komunikacja w projekcie. 6. Zmiany w projekcie. 7. Zamknięcie projektu. 8. Wykazanie korzyści z projektu. 9. Wykazanie odpowiedzialności. 10. Wykazanie zaangażowania. 11. Wykazanie motywacji. 12. Wykazanie umiejętności. 13. Wykazanie wiedzy. 14. Wykazanie doświadczenia. 15. Wykazanie siły. 16. Wykazanie wytrwałości. 17. Wykazanie determinacji. 18. Wykazanie odwagi. 19. Wykazanie odwagi. 20. Wykazanie odwagi.

W tym celu należy podjąć wszelkie kroki, które przyczynią się do osiągnięcia tego celu. W szczególności należy zwrócić uwagę na następujące punkty: 1. Wykonalność projektu. 2. Ryzyko projektu. 3. Koszt projektu. 4. Czas trwania projektu. 5. Komunikacja w projekcie. 6. Zmiany w projekcie. 7. Zamknięcie projektu. 8. Wykazanie korzyści z projektu. 9. Wykazanie odpowiedzialności. 10. Wykazanie zaangażowania. 11. Wykazanie motywacji. 12. Wykazanie umiejętności. 13. Wykazanie wiedzy. 14. Wykazanie doświadczenia. 15. Wykazanie siły. 16. Wykazanie wytrwałości. 17. Wykazanie determinacji. 18. Wykazanie odwagi. 19. Wykazanie odwagi. 20. Wykazanie odwagi.

W tym celu należy podjąć wszelkie kroki, które przyczynią się do osiągnięcia tego celu. W szczególności należy zwrócić uwagę na następujące punkty: 1. Wykonalność projektu. 2. Ryzyko projektu. 3. Koszt projektu. 4. Czas trwania projektu. 5. Komunikacja w projekcie. 6. Zmiany w projekcie. 7. Zamknięcie projektu. 8. Wykazanie korzyści z projektu. 9. Wykazanie odpowiedzialności. 10. Wykazanie zaangażowania. 11. Wykazanie motywacji. 12. Wykazanie umiejętności. 13. Wykazanie wiedzy. 14. Wykazanie doświadczenia. 15. Wykazanie siły. 16. Wykazanie wytrwałości. 17. Wykazanie determinacji. 18. Wykazanie odwagi. 19. Wykazanie odwagi. 20. Wykazanie odwagi.

1. Wzrost 1770 cm (długość ciała) ...

§ 3. Przewodnik spółki pod firmą „BANC WARSZAWA” ...

Przewodnik spółki ...

§ 6. Nadania Główna (akt) ...

1. Wzrost 1770 cm (długość ciała) ...

§ 3. Przewodnik spółki pod firmą „BANC WARSZAWA” ...

Przewodnik spółki ...

§ 6. Nadania Główna (akt) ...

... w celu ...

1) ...

2) ...

3) ...

4) ...

5) ...

6) ...

7) ...

8) ...

9) ...

... w celu ...

1) ...

2) ...

3) ...

POSTANOWIENIE

Dnia 15 maja 2020 roku

Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XVIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych

w składzie następującym:

Przewodniczący: sędzia Katarzyna Kuć-Kwaśniewicz

po rozpoznaniu w dniu 15 maja 2020 r. w Warszawie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku Sylwii Przeździeckiej

o ogłoszenie upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej

postanawia:

- I. ogłosić upadłość Sylwii Przeździeckiej zamieszkałej w Warszawie, ul. Paśłęcka 16c m. 81 (kod pocztowy: 03-137), PESEL: 73071813866;
- II. określić, że upadły jest osobą nieprowadzącą działalności gospodarczej;
- III. wezwać wierzycieli upadłego do zgłoszenia swoich wierzytelności w terminie trzydziestu dni od ukazania się ogłoszenia o upadłości w Monitorze Sądowym i Gospodarczym;
- IV. wezwać osoby, którym przysługują prawa oraz prawa i roszczenia osobiste ciężące na nieruchomościach należących do upadłego, jeżeli nie zostały ujawnione przez wpis w księdze wieczystej, do ich zgłoszenia w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Monitorze Sądowym i Gospodarczym – pod rygorem utraty prawa powoływania się na nie w postępowaniu upadłościowym;
- V. wyznaczyć sędziego-komisarza w osobie asesora sądowego Małgorzaty Gołębiowkiej oraz syndyka w osobie Marcina Krzemińskiego (numer licencji doradcy restrukturyzacyjnego 146);
- VI. określić, iż postępowanie będzie postępowaniem głównym w rozumieniu art. 3 ust. 1 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (WE) nr 2015/848 z dnia 20 maja 2015 r. w sprawie postępowania upadłościowego.

Sędzia Katarzyna Kuć-Kwaśniewicz

