

OPERAT SZACUNKOWY

Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej
stanowiącej dz. ew. nr: 14/11 i 162, położonej w Warszawie
przy ul. Piasta Kołodzieja i Kamykowej, woj. mazowieckie,
dzielnica Białołęka, woj. mazowieckie

Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej




M. Dzikon

AUTOR OPERATU: Małgorzata Dzikon, nr upr. 6076
Wpisana na listę biegłych sądowych przy Sądzie Okręgowym w Warszawie

Warszawa, dn. 25.04.2020 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Adres nieruchomości	Warszawa, ul. Piasta Kołodzieja i Kamykowa dz. nr ew. 14/11, 162, obręb ew. 41635, Dzielnica Białołęka, woj. mazowieckie
Opis nieruchomości	Przedmiotem wyceny jest prawo własności gruntu stanowiącego działkę ew. nr 14/11 o powierzchni 0,9163 ha, położoną w Warszawie przy ul. Piasta Kołodzieja i dz. ew. nr 162 o powierzchni 0,3003 ha położoną w Warszawie przy ul. Kamykowej, dzielnica Białołęka, obręb 41635. Działka 14/11 jest niezabudowana, natomiast na działce 162 znajdują się fundamenty 2 budynków mieszkalnych wzniesione bez pozwolenia na budowę przez poprzedniego właściciela nieruchomości. Dla przedmiotu wyceny prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa, IX Wydział Ksiąg Wieczystych, Księga Wieczysta nr WA3M/00130518/2.
Cel wyceny	Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności przedmiotowej nieruchomości w postępowaniu upadłościowym
Metoda wyceny	Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej
Oszacowana wartość nieruchomości gruntowej	Wartość rynkowa nieruchomości: 5 474 000 zł Wartość nieruchomości przy wymuszonej sprzedaży: 4 434 000 zł
Opracował	mgr inż. Małgorzata Dzikon, nr upr. 6076 Wpisana na liście biegłych sądowych przy Sądzie Okręgowym w Warszawie 
Data sporządzenia operatu	25.04.2020 r.

SPIS TREŚCI

1. Określenie przedmiotu i zakresu wyceny.....	4
1.1. Przedmiot wyceny.....	4
1.2. Zakres wyceny.....	4
2. Określenie celu wyceny.....	4
3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego.....	4
3.1. Podstawa formalna wyceny.....	4
3.2. Podstawy materialno – prawne i metodologiczne.....	4
3.3. Źródła danych merytorycznych.....	5
4. Daty istotne dla określenia wartości nieruchomości.....	5
5. Opis stanu przedmiotu wyceny.....	5
5.1. Stan prawny przedmiotu wyceny.....	5
5.2. Lokalizacja i stan otoczenia.....	5
5.3. Opis stanu zagospodarowania oraz stanu techniczno – użytkowego przedmiotu wyceny.....	5
6. Funkcja w planie zagospodarowania przestrzennego.....	11
7. Rodzaj określanej wartości nieruchomości, zastosowane podejście, metoda i technika wyceny.....	12
8. Charakterystyka oraz analiza rynku nieruchomości w zakresie dotyczącym celu i sposobu wyceny.....	14
8.1. Charakterystyka rynku lokalnego.....	14
8.2. Analiza rynku nieruchomości gruntowych w zakresie dotyczącym celu i sposobu wyceny.....	14
9. Określenie wartości przedmiotu wyceny i przedstawienie obliczeń.....	17
10. Wynik końcowy z uzasadnieniem.....	25
11. Klauzule – warunki i ograniczenia.....	25
12. Podpis autora opracowania.....	25
13. Załączniki.....	26

1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest prawo własności gruntu stanowiącego działkę ew. nr 14/11 o powierzchni 0,9163 ha, położoną w Warszawie przy ul. Piasta Kołodzieja i dz. ew. nr 162 o powierzchni 0,3003 ha położoną w Warszawie przy ul. Kamykowej, dzielnica Białołęka, obręb 41635.

Działka 14/11 jest niezabudowana, natomiast na działce 162 znajdują się fundamenty 2 budynków mieszkalnych wzniesione bez pozwolenia na budowę przez poprzedniego właściciela nieruchomości. Dla przedmiotu wyceny prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa, IX Wydział Ksiąg Wieczystych, Księga Wieczysta nr WA3M/00130518/2.

1.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje oszacowanie wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości oraz wartości nieruchomości w warunkach wymuszonej sprzedaży. Działki ew. nr 14/11 i 162 nie sąsiadują ze sobą, stanowią odrębne nieruchomości wobec czego oszacowano ich wartości rynkowe odrębnie, gdyż każda z nich może być zagospodarowana oddzielnie i niezależnie, może też być wydzielona do odrębnej księgi wieczystej.

2. OKREŚLENIE CELU WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej w postępowaniu upadłościowym.

3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1. Podstawa formalna wyceny

Operat szacunkowy został sporządzony na zlecenie Syndyka masy upadłości DOLCAN PLUS S.A. w upadłości.

3.2. Podstawy materialno – prawne

1) podstawy prawne:

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. nr 2016, poz. 2147 z późniejszymi zmianami);
- Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2017, poz. 1509)
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207 z 2004 r. poz. 2109 ze zm.);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 lipca 2011 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 165 z 2011 r. poz. 985);
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2013r. poz.707);
- Ustawa z dnia 24 maja 2013 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. Nr z 2013r. poz. 1641);

- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks Cywilny (Dz. U. z 2016 r. poz. 1579)

2) podstawy metodologiczne:

- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny wydane przez PFSRM

3.3. Źródła danych merytorycznych

- 1) Protokół z badania księgi wieczystej KW nr WA3M/00130518/2 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Żyrardowie, V Wydział Ksiąg Wieczystych z dnia 25.04.2020 r.;
- 2) Wypis z rejestru gruntów z dnia 14.11.2019 r.;
- 3) dane o cenach transakcyjnych nieruchomości podobnych, kształtujących się na rynku lokalnym w dzielnicy Białołęka, pozyskane z Biura Geodezji i Katastru w Warszawie,
- 4) protokół badania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wycenianej nieruchomości w stanie na dzień sporządzenia operatu szacunkowego
- 5) Oględziny nieruchomości w dniu 25.04.2020 r.

4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

- 4.1. Data sporządzenia operatu.....25.04.2020 r.
- 4.2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny.....25.04.2020 r.
- 4.3. Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny.....25.04.2020 r.
- 4.4. Data dokonania oględzin nieruchomości25.04.2020 r.

5. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1. Stan prawny przedmiotu wyceny

Dla nieruchomości gruntowej stanowiącej działki ew. nr: 14/11 i 162 prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa, IX Wydział Ksiąg Wieczystych, Księga Wieczysta nr WA3M/00130518/2. Stan prawny określono na podstawie badania w/w księgi w systemie EKW na dzień 2020-04-25:

Dział I – oznaczenie nieruchomości:
Działki ewidencyjne: Numer działki: 14/11, 162 Obręb: 4-16-35 Położenie (numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość, dzielnica): MAZOWIECKIE, M. ST. WARSZAWA, WARSZAWA, BIAŁOLEKA Sposób korzystania: R - GRUNTY ORNE Obszar całej nieruchomości: 12166,0000 M2
Dział I - spis praw związanych z własnością:
BRAK WPISÓW

Dział II – własność:

Właściciele:

1/1 DOLCAN PLUS SPÓŁKA AKCYJNA

Dział III – ciężary i ograniczenia:

OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE

NIEODPŁATNA I NIEOGRANICZONA W CZASIE SŁUŻEBNOŚĆ PRZESYŁU NA RZECZ PRZEDSIĘBIORCY - SPÓŁKI POD FIRMĄ MAZOWIECKA SPÓŁKA GAZOWNICTWA SP. Z O.O. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE, POLEGAJĄCĄ NA PRAWIE POSADOWIENIA NA NIERUCHOMOŚCI OBCIĄŻONEJ SIECI GAZOWEJ W PASIE GRUNTU O SZEROKOŚCI 1 METRA ORAZ NA PRAWIE WSTĘPU, PRZECHODU, PRZEJAZDU, SWOBODNEGO CAŁODOBOWEGO DOSTĘPU DO TYCH URZĄDZEŃ W CELU WYKONANIA CZYNNOŚCI ZWIĄZANYCH Z POSADOWIENIEM GAZOCIĄGU, PRZYŁĄCZY GAZOWYCH I PUNKTÓW REDUKCYJNO POMIAROWYCH, NAPRAWAMI, REMONTAMI, EKSPLOATACJĄ, KONSERWACJĄ, PRZEBUDOWAMI, ROZBUDOWAMI W TYM PRZYŁĄCZANIEM KOLEJNYCH ODBIORCÓW, MODERNIZACJAMI WSZYSTKICH URZĄDZEŃ GAZOWNICZYCH ZNAJDUJĄCYCH SIĘ NA NIERUCHOMOŚCI OBCIĄŻONEJ, A W SZCZEGÓLNOŚCI GAZOCIĄGU I PRZYŁĄCZY GAZOWYCH ORAZ PRAWIE WYKONYWANIA WYKOPÓW I PRZEKOPÓW PRZEZ TĘ NIERUCHOMOŚĆ W WYŻEJ WYMIENIONYCH CELACH, PRZY CZYM PRZEBIEG SŁUŻEBNOŚCI OGRANICZA SIĘ DO CZĘŚCI PRZEDMIOTOWEJ NIERUCHOMOŚCI ZAZNACZONEJ KOLOREM CZERWONYM NA MAPIE STANOWIĄCEJ ZAŁĄCZNIK DO NINIEJSZEGO AKTU STANOWIĄCEGO PODSTAWĘ WPISU. MAZOWIECKA SPÓŁKA GAZOWNICTWA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPWIEDZIALNOŚCIĄ, WARSZAWA, 01719570800000

NIEODPŁATNA I NA CZAS NIEOKREŚLONY SŁUŻEBNOŚĆ PRZESYŁU NA RZECZ SPÓŁKI POD FIRMĄ RWE STOEN OPERATOR SP. Z O.O. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE, POLEGAJĄCA NA PRAWIE KORZYSTANIA Z OBCIĄŻONEJ NIERUCHOMOŚCI CELEM BUDOWY, ROZBUDOWY LUB REMONTÓW, MODERNIZACJI, KONSERWACJI I USUWANIA AWARII STACJI TRANSFORMATOROWEJ, W MIEJSCU ZAZNACZONYM KOLOREM NIEBIESKIM NA ZAŁĄCZONYM DO AKTU NOTARIALNEGO SZKICU NR 1 ORAZ NA PRAWIE POSADOWIENIA NA NIERUCHOMOŚCI OBCIĄŻONEJ SIECI ELEKTROENERGETYCZNEJ, W TYM LINII KABLOWYCH NN I SN, W PASIE GRUNTU O SZEROKOŚCI 1,5 M (JEDEN CAŁY I PIĘĆ DZIESIĄTYCH METRA), OKREŚLAJĄC ZAKRES WYKONYWANIA SŁUŻEBNOŚCI W MIEJSCACH ZAZNACZONYCH KOLOREM NIEBIESKIM NA ZAŁĄCZONYM DO AKTU NOTARIALNEGO SZKICU NR 1 I SZKICU NR 2 WRAZ ZE ZLOKALIZOWANIEM NA TEJ NIERUCHOMOŚCI ZŁĄCZA KABLOWEGO ORAZ NA PRAWIE WSTĘPU, PRZECHODU, PRZEJAZDU SWOBODNEGO, CAŁODOBOWEGO DOSTĘPU DO TYCH URZĄDZEŃ W CELU DOKONANIA CZYNNOŚCI ZWIĄZANYCH Z BUDOWĄ SIECI ELEKTROENERGETYCZNEJ, W TYM LINII KABLOWYCH NN ORAZ PRZYŁĄCZY ENERGETYCZNYCH, INSTALACJĄ,

EKSPLOATACJĄ, USUWANIEM AWARII, NAPRAWAMI, REMONTAMI, KONSERWACJAMI, PRZEGLĄDAMI, PRZEBUDOWAMI I ROZBUDOWAMI LINII KABLOWYCH NN I SN W TYM PRZYŁĄCZENIEM KOLEJNYCH ODBIORCÓW, MODERNIZACJAMI WSZYSTKICH URZĄDZEŃ ELEKTROENERGETYCZNYCH ZNAJDUJĄCYCH SIĘ NA NIERUCHOMOŚCI OBCIĄŻONEJ, A W SZCZEGÓLNOŚCI SIECI ELEKTROENERGETYCZNEJ, W TYM LINII KABLOWYCH NN ORAZ DOŁOŻENIEM DODATKOWYCH KABLI ELEKTROENERGETYCZNYCH, DOKONYWANIEM PRZYŁĄCZEŃ RUCHOWYCH ORAZ PRAWIE WYKONYWANIA WYKOPÓW I PRZEKOPÓW PRZEZ TĘ NIERUCHOMOŚĆ W WYŻEJ WYMIENIONYCH CELACH; W PRZYPADKU JAKICHKOLWIEK PRAC, WYKONUJĄCY PRACĘ JEST ZOBOWIĄZANY DO PRZYWRÓCENIA TERENU DO STANU PIERWOTNEGO.

RWE STOEN OPERATOR SP. Z O.O., WARSZAWA, 14078778000000

SŁUŻEBNOŚĆ PRZESYŁU O TREŚCI OKREŚLONEJ W PAR. 2 AKTU NOTARIALNEGO STANOWIĄCEGO PODSTAWĘ NINIEJSZEGO WPISU.

MIEJSKIE PRZEDSIĘBIORSTWO WODOCIĄGÓW I KANALIZACJI W M. ST.

WARSZAWIE SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 01531475800000

ROSZCZNIENIE NA RZECZ YAUHENI SILVANOVICH ORAZ JEGO ŻONY IRYNY KHAREVICH NA WARUNKACH OKREŚLONYCH W AKCIE NOTARIALNYM BĘDĄCYM PODSTAWĄ WPISU

ZABEZPIECZONO MAJĄTEK DŁUŻNIKA DOLCAN PLUS SPÓŁKA AKCYJNA POPRZEZ USTANOWIENIE TYMCZASOWEGO NADZORCY SĄDOWEGO.

W DNIU 30 CZERWCA 2017 R. SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, X WYDZIAŁ GOSPODARCZY DLA SPRAW UPADŁOŚCIOWYCH I RESTRUKTURYZACYJNYCH OGŁOSIŁ UPADŁOŚĆ DOLCAN PLUS S. A. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE

Dział IV – hipoteki:

HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA

26000000,00 (DWADZIEŚCIA SZEŚĆ MILIONÓW) ZŁ

KREDYT WRAZ Z ODSETKAMI I INNYMI KOSZTAMI, UMOWA KREDYTU NT 6/2013/OWŁ/218883 Z DNIA 24.05.2013 R.

SPÓŁDZIELCZY BANK RZEMIOSŁA I ROLNICTWA, WOŁOMIN, 00050956000000

HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA

53000000,00 (PIĘĆDZIESIĄT TRZY MILIONY) ZŁ

NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA, ODSETKI ORAZ PRYZNANE KOSZTY POSTĘPOWANIA, UMOWA KREDYTU NR 16/2013/OWŁ/368490 Z DNIA 15.07.2013 R.

NARODOWY BANK POLSKI, WARSZAWA, 000002223

HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA
25000000,00 (DWADZIEŚCIA PIĘĆ MILIONÓW) ZŁ
ZABEZPIECZENIE SPŁATY SUMY GŁÓWNEJ KREDYTU, ODSETEK ORAZ
PRYZNANYCH KOSZTÓW POSTĘPOWANIA BANKU, KREDYT UDZIELONY UMOWĄ
NR 32/2013/OWL/235109 Z DNIA 27.09.2013 RYWAL SPÓŁCE Z O.O. Z SIEDZIBĄ W
WARSZAWIE
SPÓŁDZIELCZY BANK RZEMIOSŁA I ROLNICTWA, WOŁOMIN, 00050956000000

HIPOTEKA PRZYMUSOWA
1051822,13 (JEDEN MILION PIĘCDZIESIĄT JEDEN TYSIĘCY OSIEMSET DWADZIEŚCIA
DWA 13/100) ZŁ
ZABEZPIECZENIE ROSZCZEŃ PRZYŚLUGUJĄCYCH UPADŁEMU Z TYTUŁU UMOWY
SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ AKTEM NOTARIALNYM Z 22 MARCA 2012
ROKU (REP.A NR 4281/2012)SPORZĄDZONYM PRZED NOTARIUSZEM W WARSZAWIE
MACIEJEM BIWEJNISEM
SYNDYK MASY UPADŁOŚCI SPÓŁDZIELCZEGO BANKU RZEMIOSŁA I ROLNICTWA W
WOŁOMINIE W UPADŁOŚCI LIKWIDACYJNEJ, WOŁOMIN, 00050956000000

Protokół wglądu do księgi wieczystej – w załączeniu.

Zgodnie z art. 313 ust. 2 ustawy „Prawo upadłościowe 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 (...).

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 (...).

Pozostają w mocy po sprzedaży: Ujawnione w dziale III służebności przesyłu

Nie pozostają w mocy po sprzedaży: Ujawnione w dziale III roszczenia oraz ujawnione w dziale IV hipoteki

Oszacowanie wartości poszczególnych służebności przedstawiono w punkcie nr 9.2 niniejszego operatu szacunkowego.

5.2. Lokalizacja i stan otoczenia

Przedmiot wyceny składa się z dwóch niezależnych działek ewidencyjnych nr 14/11 i 162 położonych jest w Warszawie, dzielnica Białołęka, woj. mazowieckie. Działka nr 14/11 zlokalizowana jest przy ulicy Piasta Kołodzieja, naprzeciwko Cmentarza ewangelickiego osadników niemieckich, w rejonie osiedla Brzeziny. Natomiast działka nr 162 położona jest przy ul. Kamykowej, również w rejonie osiedla Brzeziny.

Funkcjonalnie obszar dzielnicy dzieli się na następujące części:

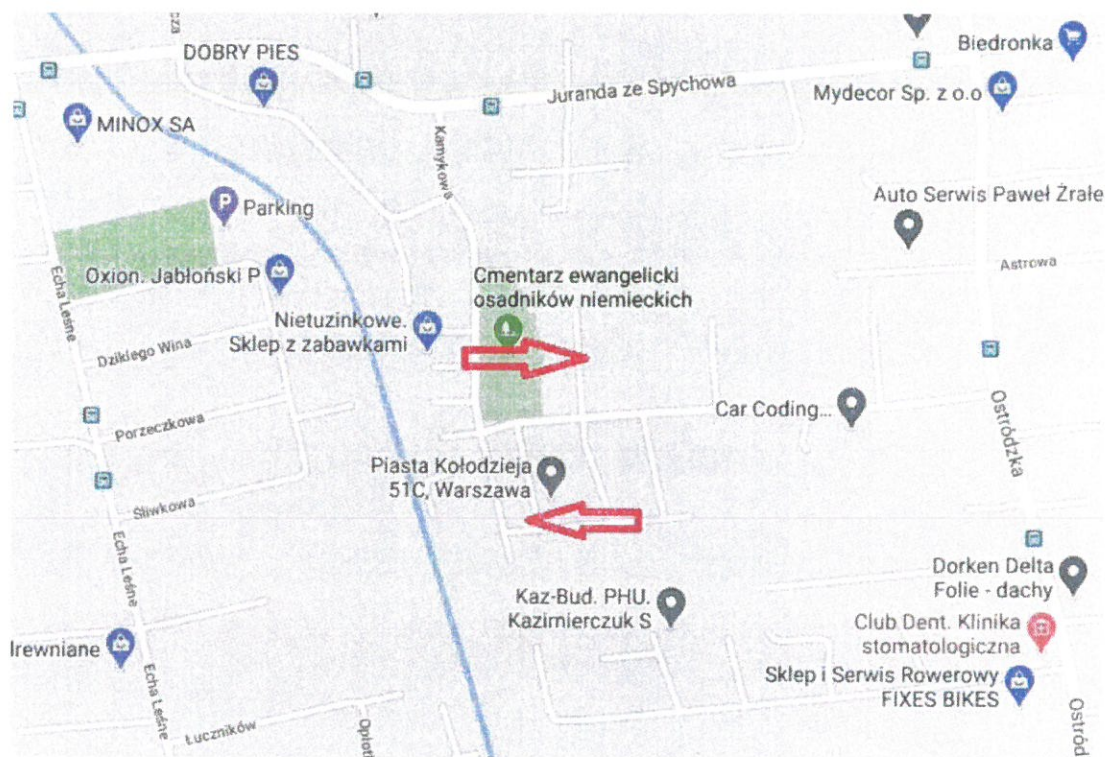
- przemysłową – znajdującą się w centralnej, południowej i południowo-zachodniej części Elektrociepłownia Żerań, Polfa Tarchomin SA, Oczyszczalnia Ścieków „Czajka”, drukarnia wydawnictwa Agora, Coca-Cola HBC Polska, tereny PKP, liczne firmy z branży budowlanej.
- osiedla mieszkaniowe o dużej gęstości zabudowy (wyraźnie dominująca zabudowa wysoka) – środkowo-zachodnia część (Nowy Tarchomin, Nowodwory i Nowe Świdry)
- osiedla mieszkaniowe o przeważającej zabudowie jednorodzinnej – północna i środkowo-północna (m.in. Choszczówka, Białoleka Dworska, Płudy, Henryków)
- osiedla mieszkaniowe wplecione w tereny wsi i grunty uprawne – wschodnia część (m.in. Brzeziny, Lewandów, Kobiałka, Białoleka Szlachecka, Mańki-Wojdy)

Otoczenie wycenianej nieruchomości stanowią budynki mieszkalne jednorodzinne i wielorodzinne zbudowane w latach 2008 – 2019 oraz budynki wielorodzinne nowopowstające. Czynniki środowiskowe wpływające na ceny nieruchomości (zielen, hałas itp.) – typowe dla tego rodzaju osiedla mieszkaniowego.

Nieruchomość położona jest w spokojnej okolicy, z dala od zgiełku centrum miasta. Działka zlokalizowana jest w cichej i spokojnej części Białoleki, najbardziej dynamicznie rozwijającej się dzielnicy Warszawy. Usytuowanie osiedla sprawia, że mieszkańcy łatwo skomunikują się zarówno z centrum miasta, jak i pozostałymi dzielnicami.

W niedalekiej odległości od nieruchomości znajdują się tereny zielone: las Bródnowski (1,5 km), park Bródnowski (2,5 km) i Puszcza Słupecka. To rezerwat przyrody w gminie Nieporęt, niemal nietknięty przez człowieka. Z osiedla można tam dojechać w kilkanaście minut.

Położenie nieruchomości na tle nieruchomości z bazy porównawczej określono jako średnio korzystne.



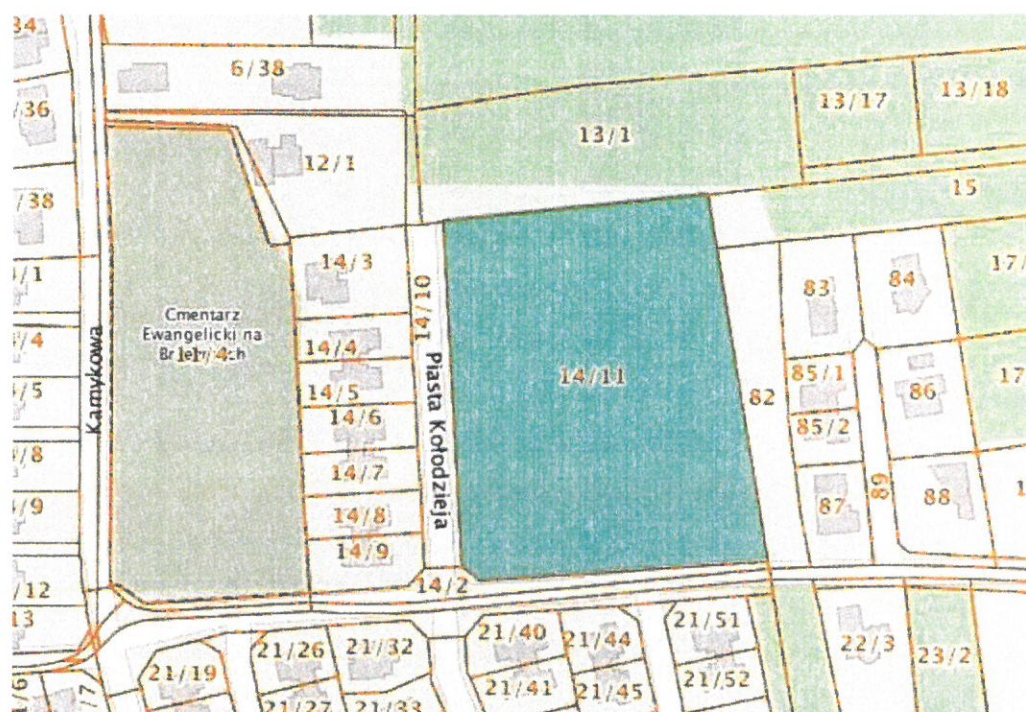
5.3. Opis stanu zagospodarowania oraz stanu techniczno – użytkowego przedmiotu wyceny

Przedmiotem wyceny jest prawo własności gruntu stanowiącego działkę ew. nr 14/11 o powierzchni 0,9163 ha, położoną w Warszawie przy ul. Piasta Kołodzieja i działkę ew. nr 162 o powierzchni 0,3003 ha położoną w Warszawie przy ul. Kamykowej, dzielnica Białołęka, obręb 41635.

Działka ew. nr 14/11 jest niezabudowana i posiada powierzchnię 9163 m². Działka ma kształt regularny, zbliżony do prostokąta o wymiarach: 110 m x 90 m. Od strony północnej działka graniczy z terenami niezabudowanymi, od strony wschodniej z działkami zabudowanymi, od strony zachodniej i południowej zaś z ulicą Piasta Kołodzieja.

Teren działki płaski, nieuzbrojony, nieogrodzony. Kształt nieruchomości daje możliwości racjonalnego wykorzystania i zabudowania działki. Teren działki porośnięty trawą i drzewami.

Działka położona bezpośrednio przy drodze dojazdowej – ulicy Piasta Kołodzieja.

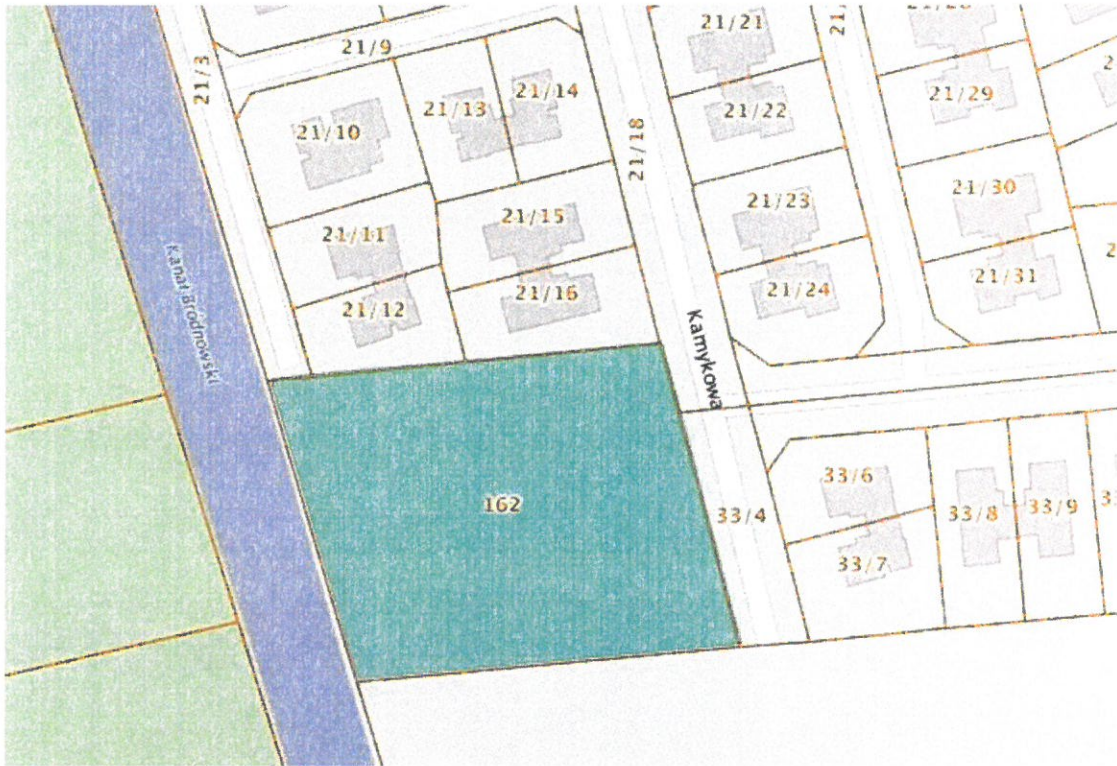


Działka ew. nr 162 posiada powierzchnię 3002 m². Działka ma kształt regularny, zbliżony do prostokąta o wymiarach: 62 m x 50 m. Od strony północnej działka graniczy z terenami zabudowanymi, niezabudowanymi, od strony wschodniej z działkami zabudowanymi domami mieszkalnymi, od strony południowej z terenem niezabudowanym, od strony zachodniej z Kanałem Brudnowski, zaś od strony wschodniej z ulicą Kamykową.

Teren działki płaski, nieuzbrojony, nieogrodzony. Kształt nieruchomości daje możliwości racjonalnego wykorzystania i zabudowania działki. Na terenie działki 162 znajdują się fundamenty 2 budynków mieszkalnych wzniesione bez pozwolenia na budowę przez poprzedniego właściciela nieruchomości.

Powierzchnia zabudowy obu fundamentów wynosi łącznie 354 m².

Działka położona bezpośrednio przy drodze dojazdowej – ulicy Kamykowej.



Działki ew. nr 14/11 i 162 nie sąsiadują ze sobą, stanowią odrębne nieruchomości wobec czego oszacowano ich wartości rynkowe odrębnie, gdyż każda z nich może być zagospodarowana oddzielnie i niezależnie, może też być wydzielona do odrębnej księgi wieczystej.

6. FUNKCJA W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

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.

Nieruchomość położona jest na terenie, dla którego nie ma obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego uchwalonym przez Radę m.st. Warszawy Uchwałą nr LXXXII/2746/2006 z dnia 10 października 2006 r., zmienione Uchwałą nr L/1521/2009 z dnia 26 lutego 2009 r., uzupełnioną Uchwałą nr LIV/1631/2009 z dnia 28 kwietnia 2009 r., ponownie zmienione Uchwałą nr XCII/2689/2010 z dnia 7 października 2010 r., Uchwałą nr LXI/1669/2013 z dnia 11 lipca 2013 r., Uchwałą nr XCII/2346/2014 z dnia 16 października 2014 r. oraz Uchwałą nr LXII/1667/2018 z dnia 1 marca 2018 r., wyceniana nieruchomość (dz. ew. nr 14/11 i 162) znajduje się na obszarze oznaczonym symbolem M2.12 - tereny zabudowy mieszkaniowej o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o wysokości zabudowy do 12 m.

7. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA WYCENY

Wybór określonego podejścia, metody i techniki uzależniono od wielu czynników, a w szczególności od:

- celu wyceny,
- rodzaju i położenia nieruchomości,
- funkcji wyznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- stopnia wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej,
- stanu zagospodarowania,
- dostępności danych o cenach nieruchomości podobnych (ilość i rodzaj możliwych do wykorzystania danych zebranych na rynku nieruchomości).

Zgodnie z § 154 Ustawy o gospodarce nieruchomościami wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając powyższe czynniki.

Mając na uwadze obowiązujące przepisy prawne oraz zachowanie się rynku lokalnego nieruchomości - do oszacowania wartości nieruchomości zastosowano:

Wartość rynkowa nieruchomości WR	
Podejście	Porównawcze
Metoda	Metoda korygowania ceny średniej

Wartość rynkowa nieruchomości.

Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Podejście porównawcze.

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom uzyskanym za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego.

Wartość nieruchomości koryguje się ze względu na cechy różniące te nieruchomości i ustala się z

uwzględnieniem zmian poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście to stosuje się, gdy znane są dane o cenach nieruchomości podobnych do wycenianej i ich cechach. Nieruchomość wycenianą porównuje się z nieruchomościami podobnymi /porównywalnymi/ o znanych cenach transakcyjnych, z uwzględnieniem cech fizycznych, ekonomicznych i środowiskowych.

Jedną z preferowanych metod stosowanych w podejściu porównawczym jest metoda korygowania ceny średniej, która polega na określeniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości na podstawie zbioru, co najmniej kilkunastu nieruchomości reprezentatywnych wziętych do porównań, które to nieruchomości były przedmiotem transakcji sprzedaży.

Pod pojęciem nieruchomości reprezentatywnych rozumie się nieruchomości będące przedmiotem obrotu rynkowego, charakteryzujące się w szczególności podobnym rodzajem i przeznaczeniem w planie miejscowym.

Do określenia wartości rynkowej nieruchomości dochodzi się w drodze korekty średniej ceny rynkowej uzyskanej z tego zbioru, współczynnikami przypisanymi odpowiednim cechom rynkowym nieruchomości. Charakter nieruchomości wycenianej, pozwala zastosować podejście porównawcze, gdyż spełnione są trzy główne warunki:

- rynek jest w miarę stabilny,
- odnotowano na rynku odpowiednią ilość transakcji nieruchomości o podobnych cechach, co nieruchomość wyceniana,
- nieruchomości podobne były przedmiotem obrotu na rynku w okresie dwóch ostatnich lat.

Metoda korygowania ceny średniej

- 1) Określenie rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość poprzez ustalenie jego rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych,
- 2) Ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych,
- 3) Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych,
- 4) Opis nieruchomości i ich cech rynkowych, odpowiednio dla nieruchomości o cenie minimalnej C_{min} i maksymalnej C_{max} , w przyjętym zbiorze,
- 5) Określenie średniej arytmetycznej ceny dla próbki reprezentatywnej - $C_{\bar{r}}$,
- 6) Obliczenie brzegowych wartości sumy współczynników korygujących - $[C_{min} / C_{\bar{r}} ; C_{max} / C_{\bar{r}}]$
- 7) Określenie wag cech rynkowych oraz obliczenie zakresu poszczególnych współczynników korygujących,
- 8) Określenie wartości współczynników korygujących dla wycenianej nieruchomości,
- 9) Określenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości wg formuły: $WR = C_{\bar{r}} \times u_i$

gdzie :

u_i - oznacza wartość współczynników odzwierciedlających ocenę nieruchomości w aspekcie cech rynkowych,

W metodzie korygowania ceny średniej sposób określenia wag cech rynkowych wymaga przyjęcia założenia, że:

A/. Wartość rynkowa nieruchomości będącej przedmiotem wyceny mieści się pomiędzy ceną minimalną (C_{min}) a ceną maksymalną (C_{max}), jakie znajdują się w zbiorze przyjętym przez rzeczoznawcę,

B/. Przy przyjęciu powyższych warunków brzegowych zastosować należy w procesie szacowania nieruchomości metodę interpolacji,

C/. W przypadku, gdy wyceniana nieruchomość posiada cechy rynkowe korzystniejsze od cech nieruchomości o cenie maksymalnej, lub gorsze od cech nieruchomości o cenie minimalnej, należy

zastosować metodę ekstrapolacji.

8. CHARAKTERYSTYKA ORAZ ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI W ZAKRESIE DOTYCZĄCYM CELU I SPOSOBU WYCENY

8.1. Charakterystyka rynku lokalnego

Rodzaj rynku – rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową

Obszar rynku – dzielnica Białołęka

Okres badania cen – 04.2018 r. do dnia wyceny.

8.2. Analiza rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych w zakresie dotyczącym celu i sposobu wyceny

Dzielnica Białołęka to dzielnica Warszawy położona w prawobrzeżnej części miasta, która zajmuje powierzchnię 73,04 km² w północnej części Warszawy. Położona jest przy trasach wylotowych na Białystok, Gdańsk, Ostrołękę, Suwałki i nad Zalew Zegrzyński. Dużo terenów przemysłowo-technicznych znajduje się w południowo-zachodniej części, na osiedlach Stare Świdry, Konstantinów, Różopol, Tarchomin, Annapol, Żerań i Żerań Wschodni. Wymienione tereny są już częściowo zagospodarowane, a w pozostałej części czekają na nowych inwestorów.

Jest jedną z 18 jednostek pomocniczych m.st. Warszawy. 1 stycznia 2019 liczba mieszkańców Białołęki wynosiła 124 125 osób. Granice Białołęki z innymi dzielnicami i gminami wyznaczają: Trasa Toruńska na południu (z Targówkiem i Pragą Północ) i rzeka Wisła na zachodzie (z Bielanami i Łomiankami); od północy dzielnica graniczy z gminami Jabłonna i Nieporęt, a od wschodu z Markami.

Główną arterią dzielnicy jest ulica Modlińska (przedłużenie ul. Jagiellońskiej), będąca częścią drogi krajowej nr 61 w kierunku Augustowa, a także Gdańska i Mazur oraz Trasa Toruńska, część drogi ekspresowej S8 w kierunku Białegostoku (kierunek wschód) oraz Katowic i Wrocławia (kierunek południowo-zachodni). Ważny szlak komunikacyjny wyznacza również ul. Płochocińska stanowiąca fragment drogi wojewódzkiej nr 633 w kierunku Nieporętu.

Planowane trasy ponadlokalne to: Trasa Mostu Północnego, Trakt Nadwiślański, Trasa Olszynki Grochowskiej oraz przedłużenie ul. Marywilskiej do granic Warszawy.

Przez dzielnicę przechodzi linia kolejowa w kierunku Działdowa. Na linii na terenie dzielnicy znajdują się cztery przystanki (w tym jeden częściowo na terenie Targówka), na których zatrzymują się pociągi osobowe spółki Koleje Mazowieckie, kursujące z Warszawy Zachodniej do Działdowa, oraz Szybkiej Kolei Miejskiej z Lotniska Chopina i Warszawy Zachodniej.

Białołęka ma wizerunek „sypialni” Warszawy, podobnie do leżącego po przeciwnej stronie stolicy Ursynowa. Jest jednym z najszybciej rozwijającym się rejonów miasta. Duża część nowej zabudowy to domy jednorodzinne, dotyczy to głównie północnej i wschodniej części dzielnicy. Zabudowa niektórych osiedli rozwija się dość chaotycznie. Występuje tu negatywnie oceniane przez urbanistów zjawisko budowania osiedli łanowych, na wydłużonych działkach rolnych – charakterystycznych dla wsi (m.in. zabudowa wzdłuż ul. Jasiniec, Słonecznego Poranka), zamiast rozplanowanych osiedli miejskich z regularną siecią ulic.

Funkcjonalnie obszar dzielnicy dzieli się na następujące części:

- przemysłową – znajdującą się w centralnej, południowej i południowo-zachodniej części Elektrociepłownia Żerań, Polfa Tarchomin SA, Oczyszczalnia Ścieków „Czajka”, drukarnia wydawnictwa Agora, Coca-Cola HBC Polska, tereny PKP, liczne firmy z branży budowlanej.
- osiedla mieszkaniowe o dużej gęstości zabudowy (wyraźnie dominująca zabudowa wysoka) – środkowo-zachodnia część (Nowy Tarchomin, Nowodwory i Nowe Świdry)
- osiedla mieszkaniowe o przeważającej zabudowie jednorodzinnej – północna i środkowo-północna (m.in. Choszczówka, Białoleka Dworska, Płudy, Henryków)
- osiedla mieszkaniowe wplecione w tereny wsi i grunty uprawne – wschodnia część (m.in. Brzeziny, Lewandów, Kobiałka, Białoleka Szlachecka, Mańki-Wojdy)

Około dwie trzecie mieszkańców Białoleki mieszka na osiedlach o charakterze budownictwa wysokiego, są to: Tarchomin Nowy i Kościelny, Nowodwory i Nowe Świdry. Zajmują one teren między Wisłą a wydmami porośniętymi lasem sosnowym. Jest to nadal wielki plac budowy domów wielorodzinnych oraz szeregowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą co sprawia, że jest to jedno z najatrakcyjniejszych tego typu miejsc do zamieszkania w Stolicy.

Obok są także osiedla domów jednorodzinnych oparte o oś ulicy Modlińskiej i Marywilskiej przedzielone parkiem leśnym Dąbrówki Szlacheckiej, Płud, Choszczówki i Białoleki Dworskiej, z szeregiem urokliwych willi. Zdolności do przyjmowania nowych mieszkańców omawianego obszaru znacznie podniosły budowane w ostatnich latach drogi lokalne a przede wszystkim budowa wodociągów i gazociągów na terenie Henrykowa, Wiśniewa, Anecina, Winnicy, Bukowa, Dąbrówki Szlacheckiej i projekty budowy szeregu dalszych.

Analizą objęto rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych będących przedmiotem obrotu na wolnym rynku w dzielnicy Warszawa Białoleka. Ze względu na przeznaczenie wycenianej nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną poszukiwano transakcji gruntami pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Dla potrzeb analizy monitorowaniem rynku objęto okres do dwóch lat poprzedzających wycenę, tj. przeanalizowano transakcje kupna-sprzedaży nieruchomości od kwietnia 2018 roku do kwietnia 2020 roku.

W celu dokonania analizy lokalnego rynku nieruchomości zbadano akty notarialne transakcji kupna sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych, dostępne w Biurze Geodezji i Katastru w Warszawie, a także obserwowano ruch na rynku lokalnym pod względem popytu i podaży.

Na terenie dzielnicy Białoleka rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną jest stosunkowo dobrze rozwinięty, znaleziono odpowiednią liczbę transakcji pozwalającą na przeprowadzenie analizy rynku lokalnego i oszacowania wartości przedmiotowej nieruchomości w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej.

Na podstawie analizy rynku lokalnego ustalono, iż ceny podobnych nieruchomości osiągają wartość od ok. 408 zł do ok. 680 zł za 1 m² powierzchni gruntu zależnie od lokalizacji ogólnej, przeznaczenia działki i możliwości inwestycyjnych, powierzchni działki i warunków zagospodarowania. Na podstawie analizy rynku lokalnego stwierdzono, że głównymi czynnikami wpływającymi na wartość nieruchomości gruntowej niezabudowanej są wyżej wymienione cechy nieruchomości gruntowych.

W analizowanym okresie zarejestrowano kilkanaście transakcji sprzedaży gruntów zabudowanych o charakterze podobnym do nieruchomości wycenianej. Ze zbioru odrzucono transakcje mało reprezentatywne, których wartości kilkukrotnie przewyższały cenę średnią lub były odpowiednio niskie. Podczas analizy rynku lokalnego stwierdzono:

- wartość nieruchomości jest wielkością kształtowaną przez wiele czynników, do których należą m.in.: rodzaj, położenie, stan prawny, sposób korzystania, przeznaczenie; ustalenia mpzp kształtują wraz z innymi przepisami sposób wykonywania prawa własności nieruchomości oraz mogą w znaczący sposób wpływać na jej wartość rynkową
- zmiana przeznaczenia w mpzp może spowodować wzrost wartości rynkowej nieruchomości lub poprzez wprowadzenie ograniczeń sposobu wykonywania prawa do nieruchomości (w tym zakaz zabudowy) może znacząco uniemożliwić jej wykorzystanie powodując spadek wartości
- stwierdzono, że największym popytem cieszą się nieruchomości gruntowe niezabudowane położone bliżej centralnej strefy miasta, o dobrej lokalizacji względem tras komunikacyjnych oraz terenów zieleni,
- zauważono, że trend czasowy cen transakcyjnych w badanym okresie nie był możliwy do wyliczenia z uwagi na ograniczoną ilość odnotowanych transakcji dotyczących nieruchomości o wymaganych cechach, w związku z powyższym nie aktualizowano cen transakcyjnych z tytułu upływu czasu, tym samym uznając ich aktualność.

Na podstawie analizy transakcji pozyskanych w Biurze Geodezji i Katastru w Warszawie do wyceny wybrano transakcje (po odrzuceniu transakcji niewiarygodnych), które były najbardziej zbliżone do nieruchomości przedmiotowej pod względem analizowanych cech rynkowych mających wpływ na wartość. Dla zbioru ustalono cenę minimalną (C_{min}) i cenę maksymalną (C_{max}) oraz cenę średnią.

Tabela nr 1

Lp.	Data transakcji	Położenie	Nr działki	Powierzchnia (m ²)	Cena transakcyjna (zł)	Cena 1m ² (zł)
1	2019-03-08	ul. Leona Berensona	48/2	2 122	1 460 000	688
2	2019-03-01	ul. Ostródzka	59/6	1 215	570 000	469
3	2019-01-24	ul. Zbyszka z Bogdańca	11/2	2 123	953 800	449
4	2019-01-16	ul. Zbyszka z Bogdańca	11/3, 11/4, 11/5	5 045	2 290 000	454
5	2018-06-14	ul. Ostródzka	33/1	6 139	3 499 230	570
6	2018-09-27	ul. Ostródzka	120; 121; 122; 123	4 521	2 260 500	500
7	2019-01-22	ul. Ostródzka	145, 148, 151, 147, 149, 150, 144	3 174	2 075 290	654
8	2019-10-09	ul. Ostródzka	62/10	837	398 374	476
9	2019-07-01	ul. Juranda ze Spychowa	60/6;60/5	1 700	800 000	471
10	2019-09-16	ul. Dobka z Oleśnicy	34/1	2 717	1 222 650	450
11	2019-09-16	ul. Dobka z Oleśnicy	33/1	2 033	914 850	450
12	2019-09-16	ul. Dobka z Oleśnicy	35/1	3 424	1 540 800	450

13	2019-06-28	ul. Echa Leśne	11/8	4 514	2 010 000	445
14	2019-09-18	ul. Ostródzka	151	921	460 000	499
15	2019-07-15	ul. Ostródzka	19/28	1 200	490 000	408

Charakterystyka rynku i szacowanej nieruchomości w aspekcie cech rynkowych

Po przeanalizowaniu całokształtu rynku lokalnego nieruchomości gruntowych niezabudowanych i podobnych rynków równoległych oraz zbioru cen transakcyjnych uzyskanych dla nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej ustalone zostały cechy rynkowe potrzebne do obliczenia wartości rynkowej wycenianej nieruchomości.

Ze względu na niewystarczającą liczbę dokonanych transakcji kupna - sprzedaży nieruchomości gruntowych przyjętych na potrzeby niniejszego operatu, wagi cech rynkowych zostały określone na podstawie własnego doświadczenia, a także badań obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości oraz zostały potwierdzone przez biura obrotu nieruchomościami.

Na wartość nieruchomości gruntowych niezabudowanych miały wpływ niżej określone cechy rynkowe, których procentowy udział uwzględniający preferencje nabywców określono następująco:

- Lokalizacja 30%
- Powierzchnia działki 30%
- Warunki zagospodarowania,
dostęp do infrastruktury technicznej 20%
- Dojazd do nieruchomości 20%

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ

Na podstawie analizy sfinalizowanych transakcji, szczegółowych informacji od agencji obrotu nieruchomościami, oraz na podstawie preferencji potencjalnych nabywców ustalono cechy rynkowe, od których uzależnione są ceny prawa własności nieruchomości gruntowej.

Wyodrębniono następujące atrybuty mające zasadniczy wpływ na zróżnicowanie cen 1 m²:

- Lokalizacja
- Powierzchnia działki
- Warunki zagospodarowania oraz dostęp do infrastruktury technicznej
- Dojazd do nieruchomości

Cechy te mają następujące charakterystyki:

Lp.	Rodzaj cechy	Ocena	Opis
1.	Lokalizacja	korzystna	bardzo dobry dostęp do komunikacji miejskiej, obiektów handlowo – usługowych i obiektów oświatowych, przy głównych ulicach, bliskie centra handlowe, komunikacja miejska w bliskiej odległości, zadbane okolice, poczucie bezpieczeństwa, bliskość terenów zielonych (np. mniejsze parki), nieruchomość położona w atrakcyjnych częściach dzielnicy
		średnio korzystna	dość dobry dostęp do komunikacji miejskiej, obiektów handlowo – usługowych i oświatowych i komunikacja miejska w przeciętnej odległości, średnia ilość zieleni w bliskim sąsiedztwie, przy ulicach wewnętrznych i osiedlowych, nieruchomości położone w pośrednich częściach dzielnicy

		niekorzystna	przeciętna odległość do obiektów handlowo – usługowych i oświatowych oraz komunikacji miejskiej, mało zieleni w bliskim sąsiedztwie, nieruchomości położone w peryferyjnych częściach dzielnicy
2.	Powierzchnia działki	korzystna	od 2000 do 3000 m ²
		średnio korzystna	do 2000 m ²
		niekorzystna	Powyżej 3000 m ²
3.	Warunki zagospodarowania oraz dostęp do infrastruktury technicznej	korzystne	Działka o regularnym kształcie, brak utrudnień w zagospodarowaniu, możliwe racjonalne zagospodarowanie nieruchomości, dostęp do pełnej infrastruktury technicznej – uzbrojenie we wszystkie media (woda, kanalizacja, energia elektryczna)
		średnio korzystne	stan pośredni
		niekorzystne	Działka o nieregularnym kształcie, występują utrudnienia w racjonalnym zagospodarowaniu działki oraz/lub brak pełnego uzbrojenia we wszystkie media, nieruchomość złożona z kilku działek nie sąsiadujących ze sobą
4.	Dojazd do nieruchomości	korzystny	Bezpośredni dojazd do nieruchomości drogą utwardzoną
		niekorzystny	Brak bezpośredniego dostępu do drogi – dostęp ustanowiony poprzez służebności gruntowe, poprzez drogi wewnętrzne, dojazd drogą gruntową lub nieurządzoną

9.1. Określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny w stanie na dzień wyceny

Założenia przyjęte do analizy:

- jednostką odniesienia jest 1 m² powierzchni gruntu,
- do analizy wybrano 15 transakcji z rejonu porównywalnego, które łącznie z nieruchomością wycenianą, zostały przeanalizowane pod kątem cech rynkowych różniących te nieruchomości,
- dla wybranych transakcji określono następujące wartości:

Cena min	408 zł/m ²
Cena śred	496 zł/m ²
Cena max	688 zł/m ²

Nieruchomość o cenie minimalnej:

Lp.	Data transakcji	Położenie	Nr działki	Powierzchnia (m ²)	Cena transakcyjna (zł)	Cena 1m ² (zł)
15	2019-07-15	ul. Ostródzka	19/28	1 200	490 000	408

Nieruchomość o cenie maksymalnej:

Lp.	Data transakcji	Położenie	Nr działki	Powierzchnia (m ²)	Cena transakcyjna (zł)	Cena 1m ² (zł)
-----	-----------------	-----------	------------	--------------------------------	------------------------	---------------------------

1	2019-03-08	ul. Leona Berensona	48/2	2 122	1 460 000	688
---	------------	---------------------	------	-------	-----------	-----

OBLICZENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ DZIAŁKI EW. NR 14/11:

Ocena nieruchomości wycenianej (dz. 14/11) w aspekcie cech rynkowych:

L.p.	Określenie cechy	Ocena nieruchomości wycenianej
1.	Lokalizacja	średnio korzystna
2.	Powierzchnia działki	niekorzystna
3.	Warunki zagospodarowania, ograniczenia oraz dostęp do infrastruktury technicznej	niekorzystne
4.	Dojazd do nieruchomości	korzystny

Obliczenie skrajnych wartości sumy współczynników korygujących:

Granica dolna:

$$G_d = C_{min}/C_{sr} = 0,824$$

Granica górna:

$$G_g = C_{max}/C_{sr} = 1,388$$

Na podstawie ustaleń wpływu poszczególnych cech na wartość nieruchomości zestawiono cechy rynkowe nieruchomości oraz obliczono wartości współczynników cech i wartości współczynników korygujących dla szacowanej nieruchomości:

L.p.	Cecha rynkowa	Waga cechy [%]	Zakres współczynników korygujących		Wartość współczynnika korygującego
			Od	Do	
1.	Lokalizacja	30	0,247	0,416	0,332
2.	Powierzchnia działki	30	0,247	0,416	0,247
3.	Warunki zagospodarowania, ograniczenia oraz dostęp do infrastruktury technicznej	20	0,165	0,278	0,165
4.	Dojazd do nieruchomości	20	0,165	0,278	0,278
RAZEM:		100	0,824	1,388	1,022

Obliczenie wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości gruntowej niezabudowanej w stanie na dzień wyceny wg formuły:

$$WR_N = (C_{sr} \times \sum U_i) \times P_G$$

gdzie:

WR_N – wartość rynkowa gruntu,

C_{sr} – cena średnia ze zbioru nieruchomości porównawczych,

$\sum U_i$ – suma współczynników korygujących,

P_G – powierzchnia gruntu (w m^2),

Ze względu na bardzo dużą powierzchnię działki 14/11, odbiegającą od powierzchni działek w zbiorze nieruchomości porównawczych, do oszacowania wartości działki zastosowano współczynnik eksperta w wysokości 0,9:

$$WR_N = (496 \text{ zł/m}^2 * 1,022) * 9163 \text{ m}^2 * 0,9$$
$$WR_N = 506 \text{ zł/m}^2 * 9163 \text{ m}^2 * 0,9 = 4 172 830 \text{ zł}$$

W zaokrągleniu przyjęto: 4 173 000 zł.

Słownie: cztery miliony sto siedemdziesiąt trzy tysiące złotych

Wartość nieruchomości stanowiącej dz. ew. nr 14/11 nie obciążonej służebnościami w dziale III księgi wieczystej wynosi:

4 173 000 zł

słownie: cztery miliony sto siedemdziesiąt trzy tysiące złotych



OBLICZENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ DZIAŁKI EW. NR 162:

Ocena nieruchomości wycenianej (dz. 162) w aspekcie cech rynkowych:

L.p.	Określenie cechy	Ocena nieruchomości wycenianej
1.	Lokalizacja	średnio korzystna
2.	Powierzchnia działki	niekorzystna
3.	Warunki zagospodarowania, ograniczenia oraz dostęp do infrastruktury technicznej	niekorzystne
4.	Dojazd do nieruchomości	korzystny

Obliczenie skrajnych wartości sumy współczynników korygujących:

Granica dolna:

$$G_d = C_{min}/C_{sr} = 0,824$$

Granica górna:

$$G_g = C_{max}/C_{sr} = 1,388$$

Na podstawie ustaleń wpływu poszczególnych cech na wartość nieruchomości zestawiono cechy rynkowe nieruchomości oraz obliczono wartości współczynników cech i wartości współczynników korygujących dla szacowanej nieruchomości:

L.p.	Cecha rynkowa	Waga cechy [%]	Zakres współczynników korygujących		Wartość współczynnika korygującego
			Od	Do	
1.	Lokalizacja	30	0,247	0,416	0,332
2.	Powierzchnia działki	30	0,247	0,416	0,247
3.	Warunki zagospodarowania, ograniczenia oraz dostęp do infrastruktury technicznej	20	0,165	0,278	0,278
4.	Dojazd do nieruchomości	20	0,165	0,278	0,278
RAZEM:		100	0,824	1,388	1,022

Obliczenie wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości gruntowej niezabudowanej w stanie na dzień wyceny wg formuły:

$$WR_N = (C_{sr} \times \sum U_i) \times P_G$$

gdzie:

WR_N – wartość rynkowa gruntu,

C_{sr} – cena średnia ze zbioru nieruchomości porównawczych,

$\sum U_i$ – suma współczynników korygujących,

P_G – powierzchnia gruntu (w m^2),

$$WR_N = (496 \text{ zł/m}^2 \times 1,022) \times 3003 \text{ m}^2$$

$$WR_N = 506 \text{ zł/m}^2 \times 3003 \text{ m}^2 = 1\,519\,518 \text{ zł}$$

W zaokrągleniu przyjęto: 1 520 000 zł.

Słownie: jeden milion pięćset dwadzieścia tysięcy złotych

Wartość nieruchomości stanowiącej dz. ew. nr 162 nie obciążonej służebnościami w dziale III księgi wieczystej wynosi:

1 520 000 zł

słownie: jeden milion pięćset dwadzieścia tysięcy złotych



OBLICZENIE KOSZTÓW ROZBIÓRKI FUNDAMENTÓW:

Na terenie działki 162 znajdują się fundamenty 2 budynków mieszkalnych wzniesione bez pozwolenia na budowę przez poprzedniego właściciela nieruchomości.

Powierzchnia zabudowy obu fundamentów wynosi łącznie 354 m².

Koszt rozbiórki fundamentów oszacowano na podstawie obowiązujących cenników oraz informacji uzyskanych w przedsiębiorstwach budowlanych zajmujących się robotami wyburzeniowymi. Na podstawie uzyskanych informacji z rynku lokalnego przyjęto, że koszt wyburzenia wraz z wywozem gruzu wynosi ok. 220 zł/m².

Rozbiórka fundamentów o powierzchni 354 m²:

$$354 \text{ m}^2 \times 220 \text{ zł/m}^2 = 77 \ 880 \text{ zł}$$

Przyjęto w zaokrągleniu 78 000 zł

Koszt rozebrania fundamentów na działce ew. nr 162 wynosi ok. 78 000 zł.

9.2. Określenie wartości rynkowej służebności wpisanych w dziale III księgi wieczystej nr WA3M/00130518/2

- a) oszacowanie wartości służebności przesyłu polegającej na prawie posiadania na nieruchomości obciążonej sieci gazowej w pasie gruntu o szerokości 1 metra:

Zgodnie ze standardem KSW (Krajowy Standard Wyceny Specjalistycznej) Podstawowym składnikiem wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu jest wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorcę w pasie służebności przesyłu, określane z uwzględnieniem ingerencji przedsiębiorcy w prawo własności lub w prawo użytkowania wieczystego nieruchomości, wyrażonej w postaci współczynnika korzystania z pasa służebności przesyłu.

Zgodnie z standardem IV.4 „Wybrane prawa rzeczowe i zobowiązaniowe - zasady wyceny” wartość służebności gruntowej stanowi iloczyn powierzchni wykorzystywanego gruntu i wartości rynkowej jednostki powierzchni gruntu nieruchomości obciążonej, z uwzględnieniem innych elementów mających wpływ na wartość wycenianego prawa.

Określenie wartości wylicza się stosując wzór:

$$W_S = P \times C \times K$$

gdzie:

W_S = wartość prawa służebności

P - powierzchnia zajęta pod urządzenia

C - wartość jednostki powierzchni gruntu nieruchomości nieobciążonej

K - współczynnik korekcyjny (od 0 do 1), odzwierciedlający proporcję korzystania z gruntu objętego wykonywaniem prawa służebności, dla przedmiotowej nieruchomości przyjęto:

- właściciel działki korzysta w niej w 50% - przyjęto 50 %
- właściciel urządzeń przesyłowych korzysta z niej w 50% - przyjęto 50%
- powierzchnia służebności wynosi 160 m²

$$W_{SP} = P \times C \times K$$
$$W_{SP} = 160 \text{ m}^2 \times 506 \text{ zł/m}^2 \times 0,5$$
$$W_{SP} = 40 \ 480 \text{ zł} \approx 40 \ 000 \text{ zł}$$



Wartość prawa służebności przesyłu dla sieci gazowej wynosi:

40 000 zł

słownie: czterdzieści tysięcy złotych

- b) oszacowanie wartości służebności przesyłu polegającej na prawie korzystania z obciążonej nieruchomości celem budowy, rozbudowy lub remontów, modernizacji, konserwacji i usuwania awarii stacji transformatorowej oraz na prawie posadowienia na nieruchomości obciążonej sieci elektroenergetycznej, w tym linii kablowych nn i sn, w pasie gruntu o szerokości 1,5 m:

Zgodnie z punktem a) do obliczeń przyjęto:

- właściciel działki korzysta w niej w 50% - przyjęto 50 %
- właściciel urządzeń przesyłowych korzysta z niej w 50% - przyjęto 50 %
- powierzchnia służebności wynosi 240 m²

$$W_{SP} = P \times C \times K$$

$$W_{SP} = 240m^2 \times 506 \text{ zł/m}^2 \times 0,5$$

$$W_{SP} = 60\,720 \text{ zł} \approx 61\,000 \text{ zł}$$

Wartość prawa służebności przesyłu dla sieci elektroenergetycznej wynosi:

61 000 zł

słownie: sześćdziesiąt jeden tysięcy złotych

- c) oszacowanie wartości służebności przesyłu dla sieci kanalizacyjnej:

Zgodnie z punktem a) do obliczeń przyjęto:

- właściciel działki korzysta w niej w 50% - przyjęto 50 %
- właściciel urządzeń przesyłowych korzysta z niej w 50% - przyjęto 50 %
- powierzchnia służebności wynosi 160 m²

$$W_{SP} = P \times C \times K$$

$$W_{SP} = 160m^2 \times 506 \text{ zł/m}^2 \times 0,5$$

$$W_{SP} = 40\,480 \text{ zł} \approx 40\,000 \text{ zł}$$

Wartość prawa służebności przesyłu dla sieci kanalizacyjnej wynosi:

40 000 zł

słownie: czterdzieści tysięcy złotych



Wartość rynkowa nieruchomości stanowiącej dz. ew. nr 14/11 i 162 obciążonej prawami służebności przesyłu oraz z uwzględnieniem kosztów rozbiórki fundamentów na dz. ew. nr 162 wynosi:

$$4\ 173\ 000\ \text{zł} + 1\ 520\ 000\ \text{zł} - 78\ 000\ \text{zł} - 40\ 000\ \text{zł} - 61\ 000\ \text{zł} - 40\ 000\ \text{zł} \\ = 5\ 474\ 000\ \text{zł}$$

słownie: pięć milionów czterysta siedemdziesiąt cztery tysiące złotych



OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ DLA SPRZEDAŻY WYMUSZONEJ (WRW)

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

$$WRW = W_r * W_a * W_c$$

Gdzie:

W_r - wartość rynkowa,

W_a - współczynnik ogólnej atrakcyjności,

W_c - współczynnik zachęty ceną wywoławczą.

Współczynnik atrakcyjności oznacza wzrost lub obniżenie wartości spowodowane dodatkowymi cechami. Cechą długotrwałą nieruchomości jest lokalizacja, w przypadku przedmiotowej nieruchomości na korzyść wpływa lokalizacja oraz atrakcyjne otoczenie. Określono współczynnik atrakcyjności na poziomie 10 %.

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

Na podstawie analizy rynku i informacji uzyskanych od pośredników ustalono, iż 20 %-owa bonifikata pozwala przewidywać utrzymanie czasu ekspozycji nieruchomości na rynku na poziomie 1 - 4 miesięcy.

Dla nieruchomości szacowanej przyjęto współczynniki:

$W_a = 0,90$ (10 % obniżenia wartości),

$W_c = 0,90$ (10 % obniżenia wartości).

$$WRW = 5474000\ \text{zł} * 0,90 * 0,90 = 4\ 433\ 940\ \text{zł}$$

przyjęto: 4 434 000 zł

słownie: cztery miliony czterysta trzydzieści cztery tysiące złotych

10. WYNIK KOŃOWY Z UZASADNIENIEM

Wartość rynkowa nieruchomości stanowiącej dz. ew. nr 14/11 i 162 obciążonej prawami służebności przesyłu oraz z uwzględnieniem kosztów rozbiórki fundamentów na dz. ew. nr 162 wynosi, w stanie na dzień sporządzenia operatu szacunkowego, położonej w Warszawie, dzielnica Białołęka, obręb 41635 wynosi: **5 474 000 zł.**

Wartość w warunkach sprzedaży wymuszonej wynosi **4 434 000 zł.**

W wartości rynkowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej uwzględniono lokalizację, możliwości inwestycyjne, powierzchnię działki, dojazd do nieruchomości, uzbrojenie działki i warunki zagospodarowania.

Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości jest przewidywaną ceną możliwą do uzyskania na rynku obrotu nieruchomościami, przy spełnianiu warunków określonych w p-cie 8. operatu szacunkowego. Określona wartość odpowiada tendencjom w zakresie kształtowania się średnich cen uzyskiwanych za podobne nieruchomości gruntowe niezabudowane na rynku lokalnym.

11. KLAUZULE – WARUNKI I OGRANICZENIA

11.1. Operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i powszechnymi krajowymi zasadami wyceny ustalając wartość rynkową.

11.2. Operat nie może być wykorzystywany do żadnego innego celu, niż określony w tym operacie.

11.3. Niniejszy operat nie może być opublikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora.

11.4. Wartość rynkowa nieruchomości nie została pomniejszona o wysokość hipoteki.

11.5. Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić w czasie wizji lokalnej, ani na podstawie dokumentów technicznych i prawnych. Przedstawione dokumenty i zawarty w nich stan prawny i techniczny uznano za wiarygodne i nie były one przedmiotem odrębnego badania.

11.6. Operat może być wykorzystany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba, że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami.

11.7. Szczegółowe dane ewidencyjne analizowanych nieruchomości porównawczych są zgromadzone w bazie danych autora opracowania.

12. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA



Małgorzata Dzikon

13. ZAŁĄCZNIKI

- 13.1 Protokół z badania księgi wieczystej KW nr WA3M/00443972/9 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Żyrardowie, V Wydział Ksiąg Wieczystych z dnia 25.04.2020 r.;
- 13.2 Wypis z rejestru gruntów z dnia 14.11.2019 r.;
- 13.3 Badanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
- 13.4 Fragment planu miasta
- 13.5 Dokumentacja fotograficzna



Małgorzata Dzikon

Załącznik nr 1

Protokół z badania księgi wieczystej

Dla nieruchomości gruntowej stanowiącej działki ew. nr: 14/11 i 162 prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa, IX Wydział Ksiąg Wieczystych, Księga Wieczysta nr WA3M/00130518/2. Stan prawny określono na podstawie badania w/w księgi w systemie EKW na dzień 2020-04-25:

Dział I – oznaczenie nieruchomości:
Działki ewidencyjne: Numer działki: 14/11, 162 Obręb: 4-16-35 Położenie (numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość, dzielnica): MAZOWIECKIE, M. ST. WARSZAWA, WARSZAWA, BIAŁOLEKA Sposób korzystania: R - GRUNTY ORNE Obszar całej nieruchomości: 12166,0000 M2
Dział I - spis praw związanych z własnością:
BRAK WPISÓW
Dział II – własność:
Właściciele: 1/1 DOLCAN PLUS SPÓŁKA AKCYJNA
Dział III – ciężary i ograniczenia:
OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE NIEODPŁATNA I NIEOGRANICZONA W CZASIE SŁUŻEBNOŚĆ PRZESYŁU NA RZECZ PRZEDSIĘBIORCY - SPÓŁKI POD FIRMĄ MAZOWIECKA SPÓŁKA GAZOWNICTWA SP. Z O.O. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE, POLEGAJĄCĄ NA PRAWIE POSADOWIENIA NA NIERUCHOMOŚCI OBCIĄŻONEJ SIECI GAZOWEJ W PASIE GRUNTU O SZEROKOŚCI 1 METRA ORAZ NA PRAWIE WSTĘPU, PRZECHODU, PRZEJAZDU, SWOBODNEGO CAŁODOBOWEGO DOSTĘPU DO TYCH URZĄDZEŃ W CELU WYKONANIA CZYNNOŚCI ZWIĄZANYCH Z POSADOWIENIEM GAZOCIĄGU, PRZYŁĄCZY GAZOWYCH I PUNKTÓW REDUKCYJNO POMIAROWYCH, NAPRAWAMI, REMONTAMI, EKSPLOATACJĄ, KONSERWACJĄ, PRZEBUDOWAMI, ROZBUDOWAMI W TYM PRZYŁĄCZANIEM KOLEJNYCH ODBIORCÓW , MODERNIZACJAMI WSZYSTKICH URZĄDZEŃ GAZOWNICZYCH ZNAJDUJĄCYCH SIĘ NA NIERUCHOMOŚCI OBCIĄŻONEJ, A W SZCZEGÓLNOŚCI GAZOCIĄGU I PRZYŁĄCZY GAZOWYCH ORAZ PRAWIE WYKONYWANIA WYKOPÓW I PRZEKOPÓW PRZEZ TĘ NIERUCHOMOŚĆ W WYŻEJ WYMIENIONYCH CELACH, PRZY CZYM PRZEBIEG SŁUŻEBNOŚCI

OGRANICZA SIE DO CZĘŚCI PRZEDMIOTOWEJ
NIERUCHOMOŚCIZAZNACZONEJ KOLOREM CZERWONYM NA MAPIE
STANOWIĄCEJ ZAŁACZNIK DO NINIEJSZEGO AKTU STANOWIĄCEGO
PODSTAWĘ WPISU.

MAZOWIECKA SPÓŁKA GAZOWNICTWA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ
ODPWIĘDZIALNOŚCIĄ, WARSZAWA, 01719570800000

NIEODPŁATNA I NA CZAS NIEOKREŚLONY SŁUŻEBNOŚĆ PRZESYŁU NA RZECZ
SPÓŁKI POD FIRMĄ RWE STOEN OPERATOR SP. Z O.O. Z SIEDZIBĄ W
WARSZAWIE, POLEGAJĄCA NA PRAWIE KORZYSTANIA Z OBCIĄŻONEJ
NIERUCHOMOŚCI CELEM BUDOWY, ROZBUDOWY LUB REMONTÓW,
MODERNIZACJI, KONSERWACJI I USUWANIA AWARII STACJI
TRANSFORMATOROWEJ, W MIEJSCU ZAZNACZONYM KOLOREM NIEBIESKIM
NA ZAŁĄCZONYM DO AKTU NOTARIALNEGO SZKICU NR 1 ORAZ NA PRAWIE
POSADOWIENIA NA NIERUCHOMOŚCI OBCIĄŻONEJ SIECI
ELEKTROENERGETYCZNEJ, W TYM LINII KABLOWYCH NN I SN, W PASIE
GRUNTU O SZEROKOŚCI 1,5 M (JEDEN CAŁY I PIĘĆ DZIESIĄTYCH METRA),
OKREŚLAJĄC ZAKRES WYKONYWANIA SŁUŻEBNOŚCI W MIEJSCACH
ZAZNACZONYCH KOLOREM NIEBIESKIM NA ZAŁĄCZONYM DO AKTU
NOTARIALNEGO SZKICU NR 1 I SZKICU NR 2 WRAZ ZE ZLOKALIZOWANIEM
NA TEJ NIERUCHOMOŚCI ZŁĄCZA KABLOWEGO ORAZ NA PRAWIE WSTĘPU,
PRZECHODU, PRZEJAZDU SWOBODNEGO, CAŁODOBOWEGO DOSTĘPU DO
TYCH URZĄDZEŃ W CELU DOKONANIA CZYNNOŚCI ZWIĄZANYCH Z
BUDOWĄ SIECI ELEKTROENERGETYCZNEJ, W TYM LINII KABLOWYCH NN
ORAZ PRZYŁĄCZY ENERGETYCZNYCH, INSTALACJĄ, EKSPLOATACJĄ,
USUWANIEM AWARII, NAPRAWAMI, REMONTAMI, KONSERWACJAMI,
PRZEGLĄDAMI, PRZEBUDOWAMI I ROZBUDOWAMI LINII KABLOWYCH NN I
SN W TYM PRZYŁĄCZENIEM KOLEJNYCH ODBIORCÓW, MODERNIZACJAMI
WSZYSTKICH URZĄDZEŃ ELEKTROENERGETYCZNYCH ZNAJDUJĄCYCH SIĘ NA
NIERUCHOMOŚCI OBCIĄŻONEJ, A W SZCZEGÓLNOŚCI SIECI
ELEKTROENERGETYCZNEJ, W TYM LINII KABLOWYCH NN ORAZ
DOŁOŻENIEM DODATKOWYCH KABLI ELEKTROENERGETYCZNYCH,
DOKONYWANIEM PRZYŁĄCZEŃ RUCHOWYCH ORAZ PRAWIE
WYKONYWANIA WYKOPÓW I PRZEKOPÓW PRZEZ TĘ NIERUCHOMOŚĆ W
WYŻEJ WYMIENIONYCH CELACH; W PRZYPADKU JAKIKOLWIEK PRAC,
WYKONUJĄCY PRACĘ JEST ZOBOWIĄZANY DO PRZYWRÓCENIA TERENU DO
STANU PIERWOTNEGO.

RWE STOEN OPERATOR SP. Z O.O., WARSZAWA, 14078778000000

SŁUŻEBNOŚĆ PRZESYŁU O TREŚCI OKREŚLONEJ W PAR. 2 AKTU
NOTARIALNEGO STANOWIĄCEGO PODSTAWĘ NINIEJSZEGO WPISU.
MIEJSKIE PRZEDSIĘBIORSTWO WODOCIĄGÓW I KANALIZACJI W M. ST.
WARSZAWIE SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 01531475800000

ROSZCZNIENIE NA RZECZ YAUHENI SILVANOVICH ORAZ JEJ ŻONY IRYNY KHAREVICH NA WARUNKACH OKREŚLONYCH W AKCIE NOTARIALNYM BĘDĄCYM PODSTAWĄ WPISU

ZABEZPIECZONO MAJĄTEK DŁUŻNIKA DOLCAN PLUS SPÓŁKA AKCYJNA POPRZEZ USTANOWIENIE TYMCZASOWEGO NADZORCY SĄDOWEGO.

W DNIU 30 CZERWCA 2017 R. SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, X WYDZIAŁ GOSPODARCZY DLA SPRAW UPADŁOŚCIOWYCH I RESTRUKTURYZACYJNYCH OGŁOSIŁ UPADŁOŚĆ DOLCAN PLUS S. A. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE

Dział IV – hipoteki:

HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA
26000000,00 (DWADZIEŚCIA SZEŚĆ MILIONÓW) ZŁ
KREDYT WRAZ Z ODSETKAMI I INNYMI KOSZTAMI, UMOWA KREDYTU NT 6/2013/OWŁ/218883 Z DNIA 24.05.2013 R.
SPÓŁDZIELCZY BANK RZEMIOSŁA I ROLNICTWA, WOŁOMIN, 00050956000000

HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA
53000000,00 (PIĘĆDZIESIĄT TRZY MILIONY) ZŁ
NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA, ODSETKI ORAZ PRYZNANE KOSZTY POSTĘPOWANIA, UMOWA KREDYTU NR 16/2013/OWŁ/368490 Z DNIA 15.07.2013 R.
NARODOWY BANK POLSKI, WARSZAWA, 000002223

HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA
25000000,00 (DWADZIEŚCIA PIĘĆ MILIONÓW) ZŁ
ZABEZPIECZENIE SPŁATY SUMY GŁÓWNEJ KREDYTU, ODSETEK ORAZ PRYZNANYCH KOSZTÓW POSTĘPOWANIA BANKU, KREDYT UDZIELONY UMOWĄ NR 32/2013/OWŁ/235109 Z DNIA 27.09.2013 RYWAŁ SPÓŁCE Z O.O. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE
SPÓŁDZIELCZY BANK RZEMIOSŁA I ROLNICTWA, WOŁOMIN, 00050956000000

HIPOTEKA PRZYMUSOWA
1051822,13 (JEDEN MILION PIĘĆDZIESIĄT JEDEN TYSIĘCY OSIEMSET DWADZIEŚCIA DWA 13/100) ZŁ
ZABEZPIECZENIE ROSZCZEŃ PRZYSŁUGUJĄCYCH UPADŁEMU Z TYTUŁU UMOWY SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ AKTEM NOTARIALNYM Z 22 MARCA 2012 ROKU (REP.A NR 4281/2012)SPORZĄDZONYM PRZED NOTARIUSZEM W WARSZAWIE MACIEJEM BIWEJNISEM
SYNDYK MASY UPADŁOŚCI SPÓŁDZIELCZEGO BANKU RZEMIOSŁA I ROLNICTWA W WOŁOMINIE W UPADŁOŚCI LIKWIDACYJNEJ, WOŁOMIN, 00050956000000

**PREZYDENT
Miasta Stołecznego
Warszawy**

Województwo
Powiat
Miejscowość

mazowieckie
m.st. Warszawa
Warszawa

Jednostka ewidencyjna 146503_8, Dzielnica Białołęka
Obręb numer: 1635
nazwa: 4-16-35

BG-UE-E-IV.6621.6093.2019.UKR

Wypis z rejestru gruntów

Nr jednostki rejestrowej **G.12**

właściciel

DOLCAN PLUS SPÓŁKA AKCYJNA, REGON: 142732397
80-755 GDANSK, SZAFARNIA 11 m.F8
Udział : 1/1

Ark. mapy	Numer działki	Bliższe określenie położenia	Opisy użytków	Ozn. uż. i kont. klasyf.	Powierzchnia		Nr księgi wieczystej
					użytków w ha	działki w ha	
	14/11		zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy	Bp	0.9163	0.9163	WA3M/00130518/2
Id dz: 146503_8.1635.14/11							
	162		zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy	Bp	0.3003	0.3003	WA3M/00130518/2
Id dz: 146503_8.1635.162							
Razem :					1.2166	1.2166	

Słownie: jeden ha, dwa tysiące sto sześćdziesiąt sześć m. kw.

Sporządzono według stanu na dzień: 14.11.2019

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

Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej



(Pieczęć urzędowa)

Z 15 PREZYDENTA M. ST. WARSZAWY
Iwona Dziekan
Kierownik Wydziału Urządzania
Przestrzeni i Gruntów i Gospodarki
Wydziału Inżynierskiego i Budynków
Geodezji, Geologii i Budynków
Biuro Geodezji i Katastru

Warszawa, dnia 14.11.2019 r.

Załącznik nr 3

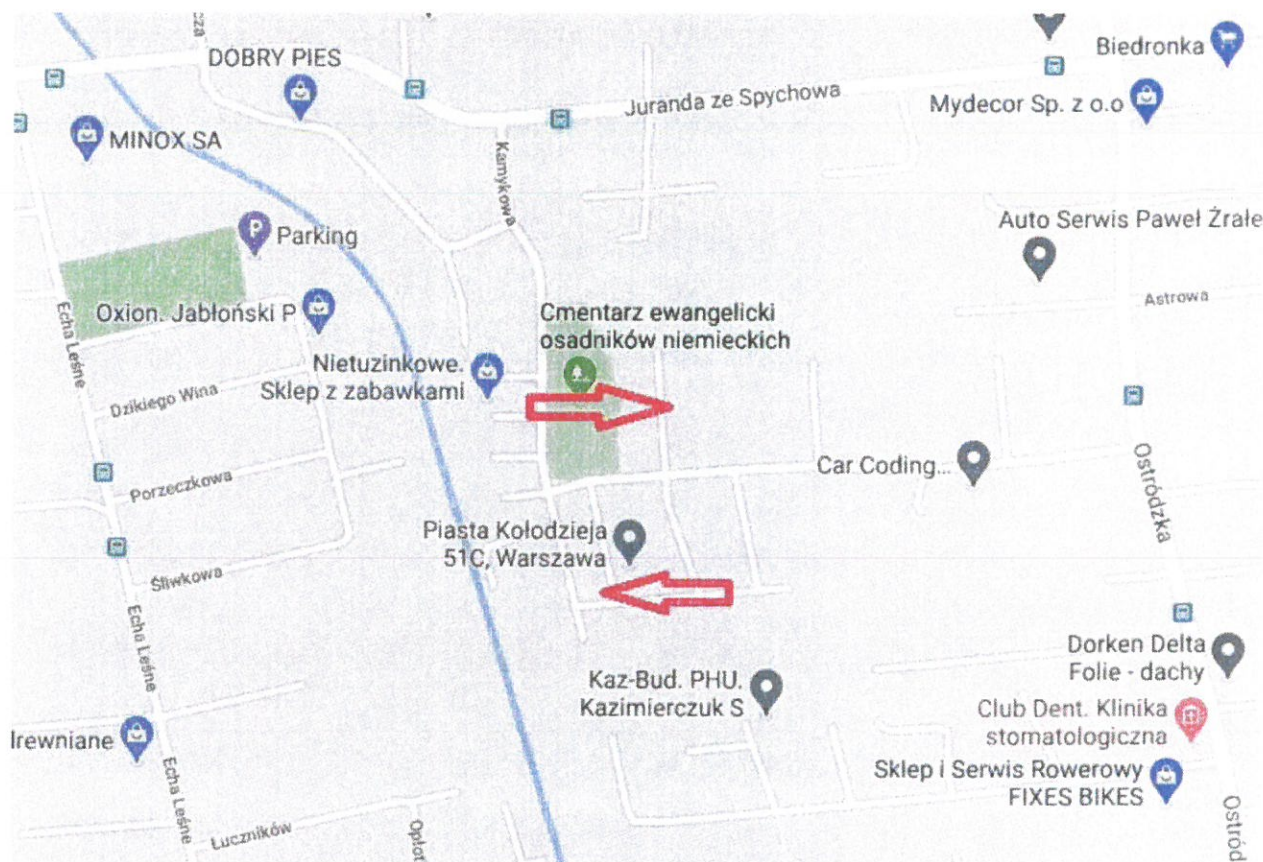
Badanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

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.

Nieruchomość położona jest na terenie, dla którego nie ma obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego uchwalonym przez Radę m.st. Warszawy Uchwałą nr LXXXII/2746/2006 z dnia 10 października 2006 r., zmienione Uchwałą nr L/1521/2009 z dnia 26 lutego 2009 r., uzupełnioną Uchwałą nr LIV/1631/2009 z dnia 28 kwietnia 2009 r., ponownie zmienione Uchwałą nr XCII/2689/2010 z dnia 7 października 2010 r., Uchwałą nr LXI/1669/2013 z dnia 11 lipca 2013 r., Uchwałą nr XCII/2346/2014 z dnia 16 października 2014 r. oraz Uchwałą nr LXII/1667/2018 z dnia 1 marca 2018 r., wyceniana nieruchomość (dz. ew. nr 14/11 i 162) znajduje się na obszarze oznaczonym symbolem M2.12 - tereny zabudowy mieszkaniowej o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o wysokości zabudowy do 12 m.

Załącznik nr 4

Fragment planu miasta



Załącznik nr 5
Dokumentacja fotograficzna

Działka ew. nr 14/11:



Działka ew. nr 162:





M. Dzikon

POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
NR 1030360066



1 Okres ubezpieczenia: od 11.05.2019 r. do 10.05.2020 r.

2 Ubezpieczający: **PROVAL WYCENA NIERUCHOMOŚCI MAŁGORZATA DZIKOŃ**

Adres siedziby: MŁYNARSKA 36, 05-190 NASIELSK
E-mail: gonia_dz@o2.pl

Telefon: +48504238125

REGON: 366941213

3 Ubezpieczony: **PROVAL WYCENA NIERUCHOMOŚCI MAŁGORZATA DZIKOŃ**

Adres siedziby: MŁYNARSKA 36, 05-190 NASIELSK
E-mail: gonia_dz@o2.pl

Telefon: +48504238125

REGON: 366941213

Zakres ubezpieczenia obowiązkowego

4 Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego

Suma gwarancyjna	
Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia
25 000 EUR	25 000 EUR

Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.

5 Składka łączna: **132,81 PLN**

	Jednorazowo
Kwota w PLN	132,81
Termin płatności	20.05.2019

6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki

30 1240 6960 3014 0110 1603 2534
W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1030360066

7 Warunki ubezpieczenia

- Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie:
1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 13.12.2013 r. Rozporządzenie (Dz. U. 20 grudnia 2013 r. Poz. 1620),
2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych,

Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.

8 Oświadczenia

- Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.
- Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.
- Oświadczam, że otrzymałem/em informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych.
- 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 niezbędności podania danych do przygotowania oferty oraz o zautomatyzowanym podejmowaniu decyzji. Informację udostępniono również pod adresem www.pzu.pl.
- * Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawienia odpowiedniej oferty.
- * 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).
- * 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).
- * 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.
- * Wyrażam zgodę na przesyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuje się uaktualniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywać informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.
- 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 Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechnie Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, al. 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 38D, 02-232 Warszawa.

DSP/P/1030360066/4252/pc:10000208656906/BE20

Postanowienia dodatkowe lub odmienne

Postanowienia dodatkowe do Rozporządzenia.

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 – osobiście 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) nieuwzględnienia roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji;
 - 2) niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.
7. Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU SA, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy.
8. Reklamacje uregulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji ubezpieczeń.

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

Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisą

1. Do OWU mających zastosowanie do niniejszej umowy ubezpieczenia / umowy ubezpieczenia obowiązkowego wprowadza się postanowienie dodatkowe w brzmieniu:
Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
2. W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doreczyć 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 doreczone 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

PROVAL WYCENA NIERUCHOMOŚCI MAŁGORZATA DZIKOŃ

E-mail: gonia_dz@o2.pl

Telefon: +48 504238125

Data zawarcia umowy: 06.05.2019 r.

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

Małgorzata Dzikon

Pieczęć i podpis ubezpieczającego

PROVAL WYCENA NIERUCHOMOŚCI MAŁGORZATA DZIKOŃ

Ubezpieczający

Małgorzata Dzikon

Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

[Signature]
ACQUA...
RZECZNIK FINANSOWY
ul. Postępu 18A
02-676 Warszawa
tel. 801 102 102
e-mail: reklamacje@pzu.pl

Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA



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