

RZECZOWNAWSTWO

MAJĄTKOWE I SAMOCHODOWE,

WYCENA NIERUCHOMOŚCI, PRZEDSIĘBIORSTW I MAJĄTKU RUCHOMEGO

VALUATION OF REAL ESTATE, COMPANIES AND MOVABLE PROPERTY

Inż. Ryszard Wyszogrodzki

BIEGLY SĄDOWY OD 1998 ROKU

Należy do Warszawskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych
Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych,
Stowarzyszenia Rzecznawców Techniki Samochodowej i Ruchu Drogowego w Warszawie,
Zespołu Rzecznawców Wyceny Ruchomości.
RZECZOWNAWCA MAJĄTKOWY, BIEGLY SĄDOWY
UBEZPIECZONY OD OPDPÓWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ



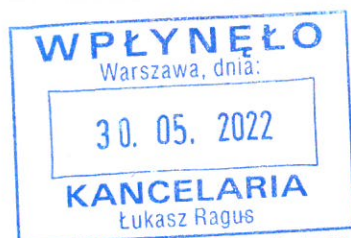
✉ ul. Ogrodowa 38, Kielpin, 05-092 Łomianki,

☎ 22 751 17 59, ☎ 22 751 41 91, ☎ 602 236 884

www.wyszogrodzki.eu * e-mail: rwyszogr@wp.eu

REGON: 012871665, NIP: 118-025-12-75

KONTO: 08 1140 2004 0000 3602 3726 5126



OPERAT SZACUNKOWY

spółdzielczego własnościowego prawa
do lokalu mieszkalnego
w Warszawie przy ul. Andersena 2 m. 13.



15 maja 2022 roku

Inż. Ryszard Wyszogrodzki ©

inż. RYSZARD WYSZOGRODZKI
BIEGLY SĄDOWY
USTANOWIONY PRZY SĄDZIE OKRĘGOWYM
W WARSZAWIE
Z ZAKRESU WYCENY NIERUCHOMOŚCI



SPIS TREŚCI

1. Określenie przedmiotu i zakresu wyceny.
 - 1.1. Przedmiot wyceny.
 - 1.2. Zakres wyceny.
2. Określenie celu wyceny.
3. Podstawa formalna wyceny prawa oraz źródła danych o lokalu.
 - 3.1. Podstawa formalna.
 - 3.2. Podstawy prawne i uwarunkowania dokonywanych czynności.
 - 3.3. Źródła danych merytorycznych.
4. Ustalenie daty określania wartości nieruchomości – wskazanie dat istotnych dla czynności rzeczoznawcy majątkowego.
5. Opis stanu przedmiotu wyceny.
 - 5.1. Stan zagospodarowania.
 - 5.2. Stan prawny.
 - 5.3. Stan techniczno-użytkowy.
 - 5.4. Stan otoczenia.
6. Wskazanie przeznaczenia przedmiotu wyceny wynikającego z planu miejscowego.
7. Wskazanie rodzaju określonej wartości, wyboru podejścia, metody, i techniki szacowania.
 - 7.1. Rodzaj określonej wartości.
 - 7.2. Procedura szacowania.
8. Analiza i charakterystyka rynku własnościowego spółdzielczego prawa do lokali mieszkalnych w zakresie dotyczącym celu i sposobu wyceny.
9. Wynik wyceny nieruchomości z przedstawieniem obliczeń wartości przedmiotu wyceny.
 - 9.1. Wybór obiektów do porównań.
 - 9.2. Obliczenia wartości rynkowej przedmiotu wyceny.
10. Klauzule i zastrzeżenia.
11. Polisa ubezpieczeniowa odpowiedzialności cywilnej.

1. Określenie przedmiotu i zakresu wyceny.

1.1. Przedmiot wyceny.

Przedmiotem wyceny jest lokal mieszkalny nr 13 położony w budynku wielomieszkaniowym przy ul. Andersena 2 w dzielnicy Warszawa-Bielany w Warszawie. Budynek zlokalizowany jest na działce nr ew. 154 w obrębie 7-08-06.

1.2. Zakres wyceny.

Zakresem wyceny jest określenie wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr 13 przy ulicy Andersena 2 w Warszawie.

2. Określenie celu wyceny.

Wycena prawa została sporządzona do wykorzystania w postępowaniu upadłościowym.

3. Podstawa formalna wyceny prawa oraz źródła danych o przedmiocie wyceny.

3.1. Podstawa formalna.

Sygn. akt XIX GU 1109/21

POSTANOWIENIE

Dnia 28 marca 2022 roku

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


w składzie następującym:
Przewodniczący: sędzia Katarzyna Kuć-Kwaśniewicz
po rozpoznaniu w dniu 28 marca 2022 r. w Warszawie
na posiedzeniu niejawnym
sprawy z wniosku **Pawła Kazaneckiego**
o ogłoszenie upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej

postanawia:

- I. ogłosić upadłość dłużnika **Pawła Kazaneckiego** zamieszkałego w Warszawie przy ul. Andersa 2 lok. 13 (kod pocztowy: 01-911), PESEL 68033100793, NIP 1180118949 jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej;
- II. określić, że postępowanie upadłościowe będzie prowadzone w trybie określonym w art. 491¹ ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku – Prawo upadłościowe (tekst jedn.: Dz. U. z 2019 r., poz. 498 ze zm.);
- III. wyznaczyć syndyka w osobie Łukasza Ragusa (numer licencji doradcy restrukturyzacyjnego: 437);
- IV. wezwać wierzycieli upadłego do zgłoszenia swoich wierzycielności syndykowi, na adres wskazany przez niego w ogłoszeniu, w terminie trzydziestu dni od obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Monitorze Sądowym i Gospodarczym;
- V. wezwać wierzycieli, którym przysługują prawa oraz prawa i roszczenia osobiste ciążące na nieruchomościach należących do upadłego, jeżeli nie zostały ujawnione przez wpis w księdze wierzycieli, do ich zgłoszenia sądziemu wyznaczonemu w niniejszej sprawie, na adres Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy – ul. Czerwiakowska 100A, 00-454 Warszawa, 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;
- VI. przyznać syndykowi zaliczkę na pokrycie kosztów postępowania w kwocie 3000 zł (słownie: trzy tysiące) oraz zarządzić jej niezwłoczną wypłatę tymczasowo ze środków Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy, na rachunek bankowy syndyka;
- VII. wskazać, że podstawą jurysdykcji sądów polskich jest art. 3 ust. 1 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 2015/848 z dnia 20 maja 2015 r. w sprawie postępowania upadłościowego;
- VIII. oddalić wniosek dłużnika o zatwierdzenie warunków sprzedaży nieruchomości dłużnika w trybie przygotowanej likwidacji.

Sędzia Katarzyna Kuć-Kwaśniewicz

Za zgodność z oryginałem
stwierdza
STAZYSTA
Sekretarz Sądowy



Podstawą formalną sporządzenia tej opinii jest zlecenie z 28 kwietnia 2022 roku Pana Łukasza Ragusa, Syndyka masy upadłości Pawła Kazaneckiego, adres do korespondencji: ul. Żalipie 1A, 04-625 Warszawa.

3.2. Podstawy prawne i uwarunkowania dokonywanych czynności.

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. Nr 261, poz. 2603 z 2004 roku z późniejszymi zmianami).
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 roku Prawo upadłościowe (Dz. U. Nr 60 poz. 535 z późniejszymi zmianami).
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16 poz. 93 z późniejszymi zmianami).
- Ustawa z dnia 17 listopada 1964 roku Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43 poz. 296 z późniejszymi zmianami).
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207 poz. 2109 z późniejszymi zmianami).

3.3. Źródła danych merytorycznych.

- Urząd m.st. Warszawy,
- Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa w Warszawie,
- Ministerstwo Sprawiedliwości, Centralna Baza Danych Ksiąg Wieczystych,
- W. Baranowski, M. Cyran – „Wycena i zużycie nieruchomości zabudowanych”, Instytut Doradztwa Majątkowego, Warszawa, czerwiec 2002,
- M. Prystupa – „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego” Wyd. PFSRZ, Warszawa 2003,
- M. Cyran, D. Białek, A. Michalak, M. Safianik, R. Wyszogrodzki – „Przykłady wycen nieruchomości”, Instytut Doradztwa Majątkowego, Warszawa, kwiecień 2005.
- S. Żróbek – „Metodyka określania wartości rynkowej nieruchomości”, Educaterra, Olsztyn 2006.
- Kwartalnik – „Wycena nieruchomości i przedsiębiorstw”, Warszawskie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych, Warszawa 2018-2022.
- Informacje z lokalnych agencji obrotu nieruchomościami.
- Własny zbiór danych o nieruchomościach.

4. Ustalenie daty określania wartości przedmiotu wyceny – wskazanie dat istotnych dla czynności rzeczoznawcy majątkowego.

- Data sporządzenia wyceny: **15 maja 2022 roku**
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: **15 maja 2022 roku**
- Data, na którą uwzględniono w wycenie stan lokalu mieszkalnego: **15 maja 2022 roku**

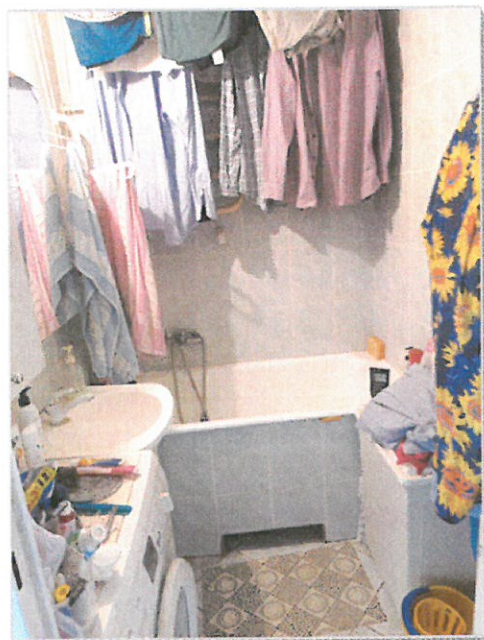
- Data dokonania oględzin lokalu mieszkalnego:
13 maja 2022 roku

5. Opis stanu przedmiotu wyceny.

5.1. Stan zagospodarowania.

Lokal nr 13 o powierzchni użytkowej 63,50 m² usytuowany jest na piątej kondygnacji w budynku wielomieszkaniowym, dwunastokondygnacyjnym. Lokal składa się z czterech pokoi, przedpokoju, kuchni, łazienki, WC.





5.2. Stan prawny.

Treść księgi wieczystej nr WA1M/00465890/6, stan z dnia 2022-05-09 16:15 prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych - WA1M spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI					
Numer bieżący nieruchomości			1	Nr podstawy wpisu	1
Lokal				Nr podstawy wpisu	
Położenie (numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość, dzielnica)		Lp. 1.	1	MAZOWIECKIE, M. ST. WARSZAWA, WARSZAWA, BIELANY	
Ulica	Numer budynku	Numer lokalu		ANDERSENA	
Przeznaczenie lokalu			LOKAL MIESZKALNY		
Opis lokalu (rodzaj izby - liczba)			POKÓJ - 4, KUCHNIA - 1, PRZEDPOKÓJ - 1, ŁAZIENKA - 1, WC - 1		
Kondygnacja			5,0		
Nieruchomość, na której usytuowany jest budynek (numer księgi wieczystej)		Lp. 1.	WA1M / 00438831/ 7		
		Lp. 2.	WA1M / 00444752/ 4		
Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość)			NIE		
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych			63,4100 M2		
DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU					
Nr podstawy wpisu					
1	ZAŚWIADCZENIE SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ O POŁOŻENIU I POWIERZCHNI LOKALU , 2008-02-27, WARSZAWSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA, WARSZAWA; 3 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1M/00007069/08/001, 2008-03-07 13:06:48, 2008-07-17-10.49.46.759328, NIE, 1 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)				
DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ					
Opis spółdzielni mieszkaniowej					

Nazwa spółdzielni mieszkaniowej	WARSZAWSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA	Nr podstawy wpisu	2
Siedziba spółdzielni mieszkaniowej	WARSZAWA		
REGON spółdzielni mieszkaniowej	00048981100000		

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	2	UMOWA DAROWIZNY , 252/93, 1993-01-18, WŁODZIMIERZ JARZYŁO, WARSZAWA; 4-5 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)
		DZ. KW./WA1M/00007069/08/001, 2008-03-07 13:06:48, 2008-07-17-10.49.46.759328, NIE, 1 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Uprawnieni

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu	---
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	1 / 1	---
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, PESEL)	PAWEŁ LESZEK KAZANECKI, 68033100793			

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	2	UMOWA DAROWIZNY , 252/93, 1993-01-18, WŁODZIMIERZ JARZYŁO, WARSZAWA; 4-5 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)
		DZ. KW./WA1M/00007069/08/001, 2008-03-07 13:06:48, 2008-07-17-10.49.46.759328, NIE, 1 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)	
1.	REP.C. / KOMO / 140114 / 21 - 2021-09-23, 16:46:14
1.	DZ. KW. / WA1M / 48228 / 21 / 1 - 2021-09-24, 07:52:03 - WPIS WSZCZĘCIA EGZEKUCJI
2.	REP.C. / KOMO / 112519 / 21 - 2021-07-30, 11:45:12
1.	DZ. KW. / WA1M / 39269 / 21 / 1 - 2021-07-30, 12:28:08 - WPIS WSZCZĘCIA EGZEKUCJI
3.	REP.C. / KOMO / 112510 / 21 - 2021-07-30, 11:39:15
1.	DZ. KW. / WA1M / 39266 / 21 / 1 - 2021-07-30, 12:24:12 - WPIS WSZCZĘCIA EGZEKUCJI
4.	REP.C. / KOMO / 77034 / 21 - 2021-05-21, 12:02:34
1.	DZ. KW. / WA1M / 28054 / 21 / 1 - 2021-05-21, 15:00:20 - WPIS WSZCZĘCIA EGZEKUCJI

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu	
Numer wpisu	2		13, 14, 15, 16, 17, 18, 20	
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE			
Treść wpisu	UJAWNIA SIĘ WSZCZĘCIE EGZEKUCJI W SPRAWIE KM 1782/18 Z WNIOSKU WIERZycIELA TOMASZ MADELA			
Rodzaj zmiany	Lp.			
	1.	DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI PRZYŁĄCZYŁ SIĘ WIERZycIEL: NEST BANK S.A. - W SPRAWIE KM 1554/19.		
	2.	DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI PRZYŁĄCZYŁ SIĘ WIERZycIEL: PAWEŁ MADELA W SPRAWIE KM 134/20		
	3.	DO EGZEKUCJI PRZYŁĄCZYŁ SIĘ WIERZycIEL PGNIG OBRÓT DETALICZNY SP. Z O. O. W WARSZAWIE (SPRAWA GKM 94/20).		
	4.	DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI PRZYŁĄCZYŁ SIĘ WIERZycIEL: WARSZAWSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA ADMINISTRACJA OSIEDLA WAWRZYSZEW W SPRAWIE KM 2199/20		
	5.	DO EGZEKUCJI PRZYŁĄCZYŁ SIĘ WIERZycIEL: WARSZAWSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA ADMINISTRACJA OSIEDLA WAWRZYSZEW W SPRAWIE KM 2454/20		
	6.	DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI PRZYŁĄCZYŁ SIĘ KOLEJNY WIERZycIEL HOIST I NIESTANDARYZOWANY SEKURTYTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE W SPRAWIE KM 2592/20.		
Lp. 2.	---		Nr podstawy wpisu	
Numer wpisu	3		19	
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE			
Treść wpisu	DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI PRZYŁĄCZYŁ SIĘ WIERZycIEL: WARSZAWSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA ADMINISTRACJA OSIEDLA WAWRZYSZEW W WARSZAWIE W SPRAWIE KM 31/21 NA POSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO: NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM SĄDU REJONOWEGO DLA			

WARSZAWY-ZOLIBORZA W WARSZAWIE Z DNIA 09-07-2019R., SYGNATURA AKT I NC 1551/19

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU	
Nr podstawy wpisu	
13	WEZWANIE DO ZAPŁATY W EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI , KM 1782/18, 2018-09-20, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM DLA WARSZAWY-ZOLIBORZA W WARSZAWIE SEBASTIAN WITOLD WARCHAŁOWSKI; 114 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./WA1M/00030461/18/001, 2018-09-26 07:54:00, 2018-11-26-11.28.45.592870, NIE, 108-109 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>
14	ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI Z WEZWANIEM DO ZAPŁATY DŁUGU , KM 1554/19, 2019-12-18, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM DLA WARSZAWY-ZOLIBORZA W WARSZAWIE SEBASTIAN WITOLD WARCHAŁOWSKI; 139 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./WA1M/00113953/19/001, 2019-12-20 12:39:00, 2020-07-29-13.54.18.540033, NIE, 136-137 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>
15	WEZWANIE DO ZAPŁATY W EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI , KM 134/20, 2020-01-23, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM DLA WARSZAWY-ZOLIBORZA W WARSZAWIE SEBASTIAN WITOLD WARCHAŁOWSKI; 155 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./WA1M/00007817/20/001, 2020-01-23 20:29:00, 2020-09-14-11.51.40.536037, NIE, 150-151 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>
16	WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU , GKM 94/20, 2020-07-13, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM DLA WARSZAWY-ZOLIBORZA W WARSZAWIE SEBASTIAN WITOLD WARCHAŁOWSKI; 168 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./WA1M/00063509/20/001, 2020-07-14 18:28:00, 2021-02-18-15.21.58.186923, NIE, 188 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>
17	WEZWANIE DO ZAPŁATY W EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI , KM 2199/20, 2020-09-25, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM DLA WARSZAWY-ZOLIBORZA W WARSZAWIE SEBASTIAN WARCHAŁOWSKI; 191 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./WA1M/00093638/20/001, 2020-09-25 15:23:00, 2021-08-17-15.42.33.432984, NIE, 188 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>
18	WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU , KM 2454/20, 2020-10-15, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM DLA WARSZAWY-ZOLIBORZA W WARSZAWIE SEBASTIAN WARCHAŁOWSKI; 201 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./WA1M/00099212/20/001, 2020-10-15 15:19:00, 2021-09-13-12.04.58.000419, NIE, 198-199 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>
19	WEZWANIE DO ZAPŁATY W EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI , KM 31/21, 2021-02-23, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM DLA WARSZAWY - ZOLIBORZA W WARSZAWIE SEBASTIAN WARCHAŁOWSKI; 213 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./WA1M/00013485/21/001, 2021-02-24 11:24:00, 2021-11-15-11.30.30.583455, NIE, 210 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>
20	WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU , KM 2592/20, 2021-04-08, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM DLA WARSZAWY-ZOLIBORZA W WARSZAWIE SEBASTIAN WITOLD WARCHAŁOWSKI; 224 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./WA1M/00022081/21/001, 2021-04-14 15:02:00, 2022-01-31-10.03.46.904153, NIE, 221-222 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>

DZIAŁ IV - HIPOTEKA	
Wzmianki <i>(numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)</i>	
1.	DZ. KW. / WA1M / 12116 / 22 / 1 - 2022-03-22, 10:51:49 - WPIS HIPOTEKI
2.	DZ. KW. / WA1M / 47683 / 21 / 1 - 2021-09-21, 12:24:59 - WPIS HIPOTEKI
3.	DZ. KW. / WA1M / 47681 / 21 / 1 - 2021-09-21, 12:22:47 - WPIS HIPOTEKI
4.	DZ. KW. / WA1M / 36461 / 21 / 1 - 2021-07-14, 12:04:59 - WPIS HIPOTEKI
5.	DZ. KW. / WA1M / 30318 / 21 / 1 - 2021-06-08, 12:01:08 - WPIS HIPOTEKI

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	2	4, 5
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA	
Suma (słownie), waluta	514530,35 (PIĘCSET CZTERNAŚCIE TYSIĘCY PIĘCSET TRZYDZIEŚCI 35/100) ZŁ	
Odsetki (rodzaj)	ZMIENNE	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1 KREDYT UDZIELONY NA PODSTAWIE UMOWY KREDYTU NR 780018132025000 Z DNIA 03.11.2010R., ODSETKI ZMIENNE, PROWIZJE ORAZ INNE KOSZTY I NALEŻNOŚCI BANKU Z TYTUŁU UDZIELONEGO KREDYTU
Termin zapłaty	2030-03-20	
Wierzyciel hipoteczny		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	ING BANK SŁĄSKI SPÓŁKA AKCYJNA ODDZIAŁ W WARSZAWIE, KATOWICE, 27151490900000
Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	3	7
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta	1064,51 (JEDEN TYSIĄC SZESZCZDZIESIĄT CZTERY 51/100) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1 WIERZYTELNOŚĆ Z TYTUŁU NIEOPŁACONYCH SKŁADEK NA UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE ORAZ PFIŁGŚP ZA OKRES 09/2015 WRAZ Z ODSETKAMI ZA ZWŁOKĘ, KOSZTAMI UPOMNIAENIA I KOSZTAMI EGZEKUCYJNYMI SZCZEGÓŁOWO OKREŚLONE W DECYZJI STANOWIĄCEJ PODSTAWĘ WPISU (SUMA HIPOTEKI WSKAZANA ZGODNIE Z ART. 110(1) USTAWY O KSIĘGACH WIECZYSTYCH I HIPOTECE Z DNIA 06.07.1982R.
Wierzyciel hipoteczny		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH, WARSZAWA, 00001775600300

Lp. 3.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	4		8
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta	2765,13 (DWA TYŚIĄCE SIEDEMSĘT SZEŚĆDZIESIĄT PIĘĆ 13/100) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1 WIERZYTELNOŚĆ Z TYTUŁU NIEOPŁACONYCH SKŁADEK NA UBEZPIECZENIE SPOŁECZNE ZA OKRES 09/2015 WRAZ Z ODSETKAMI ZA ZWŁOKĘ, KOSZTAMI UPOMNIECIA I KOSZTAMI EGZEKUCYJNYMI SZCZEGÓŁOWO OKREŚLONE W DECYZJI STANOWIĄCEJ PODSTAWĘ WPISU (SUMA HIPOTEKI WSKAZANA ZGODNIE Z ART. 110(1) USTAWY O KSIĘGACH WIECZYSTYCH I HIPOTECE Z DNIA 06.07.1982R.	
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH, WARSZAWA, 00001775600300	
Lp. 4.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	5		9
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta	5441,76 (PIĘĆ TYŚIĘCY CZTERYSTA CZTERDZIEŚCI JEDEN 76/100) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1 WIERZYTELNOŚĆ Z TYTUŁU NIEOPŁACONYCH SKŁADEK NA UBEZPIECZENIE SPOŁECZNE ZA OKRES OD 11/2015 DO 12/2015 WRAZ Z ODSETKAMI ZA ZWŁOKĘ, KOSZTAMI UPOMNIECIA I KOSZTAMI EGZEKUCYJNYMI SZCZEGÓŁOWO OKREŚLONE W DECYZJI STANOWIĄCEJ PODSTAWĘ WPISU (SUMA HIPOTEKI WSKAZANA ZGODNIE Z ART. 110(1) USTAWY O KSIĘGACH WIECZYSTYCH I HIPOTECE Z DNIA 06.07.1982R.	
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH, WARSZAWA, 00001775600300	
Lp. 5.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	6		11
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta	35386,28 (TRZYDZIEŚCI PIĘĆ TYŚIĘCY TRZYSTA OSIEMDZIESIĄT SZEŚĆ 28/100) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1 WIERZYTELNOŚĆ WYNIKAJĄCA Z NAKAZU ZAPŁATY Z DNIA 5.05.2017 R. (SYGN. AKT XV GNC 1387/17) STANOWIĄCEGO PODSTAWĘ WPISU TJ. NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA WRAZ Z ODSETKAMI USTAWOWYMI I INNYMI KOSZTAMI.	
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1.	VINSAR SPÓŁKA AKCYJNA, WROCŁAW, 931993300, 0000609253	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
4	OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI KAUCYJNEJ , 2010-11-04, PAWEŁ KAZANECKI; 24 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1M/00028395/10/001, 2010-11-04 15:36:58, 2011-01-21-11.18.01.862194, NIE, 22-23 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
5	OŚWIADCZENIE BANKU , 2010-11-03, ING BANK ŚLĄSKI SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W KATOWICACH ODDZIAŁ W WARSZAWIE; 25 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1M/00028395/10/001, 2010-11-04 15:36:58, 2011-01-21-11.18.01.862194, NIE, 22-23 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
7	DECYZJA , 440271DZPDZ16/000042, 2016-01-21, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH, WARSZAWA; 37 (przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1M/00009522/16/001, 2016-03-25 11:27:03, 2016-04-06-13.21.15.000992, NIE, 35-36 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
8	DECYZJA , 440271DZPDZ16/000042, 2016-01-21, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH, WARSZAWA; 37 (przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1M/00009526/16/001, 2016-03-25 11:28:18, 2016-04-06-13.27.29.000956, NIE, 40-41 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
9	DECYZJA , 440271DZPDZ16/000166, 2016-03-16, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH, WARSZAWA; 53 (przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1M/00015314/16/001, 2016-05-18 10:53:33, 2016-05-20-08.55.51.000656, NIE, 51-52 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
11	NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU NAKAZOWYM , XV GNC 1387/17, 2017-05-05, SĄD REJONOWY DLA WROCŁAWIA - FABRYCZNEJ WE WROCŁAWIU XV WYDZIAŁ GOSPODARCZY, WROCŁAW; 88 (przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1M/00019019/17/001, 2017-06-09 10:55:00, 2017-06-20-15.25.15.293075, NIE, 73-77 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Uwaga: do dalszych obliczeń przyjęto powierzchnię użytkową 63,50 m² podaną przez Warszawską Spółdzielnię Mieszkaniową.+-

5.3. Stan techniczno-użytkowy.

Ogólne kryteria oceny i klasyfikacji stanu technicznego elementów budynków

TABELA NR 1.

Lp.	Klasyfikacja stanu technicznego, % zużycia elementu.	Kryteria oceny elementu
1.	2.	3.
1.	bardzo dobry 0 – 10	Element budynku (lub rodzaj konstrukcji, wykończenia, wyposażenia) jest dobrze utrzymany, konserwowany nie wykazuje zużycia i uszkodzeń. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów odpowiadają wymogom normowym.
2.	dobry 11 – 25	Element budynku nie wykazuje większego zużycia. Mogą wystąpić nieznaczne uszkodzenia wynikające z użytkowania, szczególnie mechaniczne. Element wymaga konserwacji.
3.	zadowalający 26 – 50	Element budynku utrzymany jest zadowalająco. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji i impregnacji.
4.	średni 51 – 60	W elementach budynku występują średnie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu publicznemu. Celowy jest częściowy remont kapitalny.
5.	zły 61 – 70	W elementach występują znaczne uszkodzenia i ubytki. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę. Wymagany kompleksowy remont kapitalny.
6.	awaryjny powyżej 70	Budynek nadaje się do likwidacji.

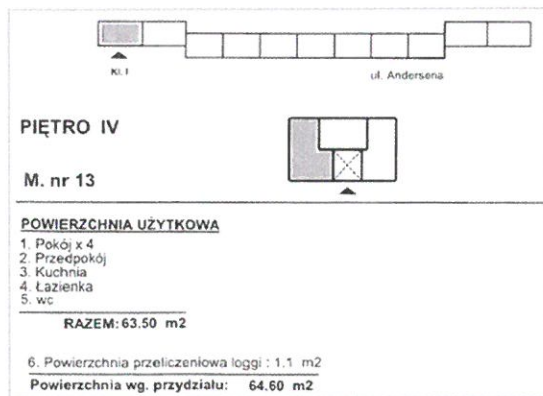
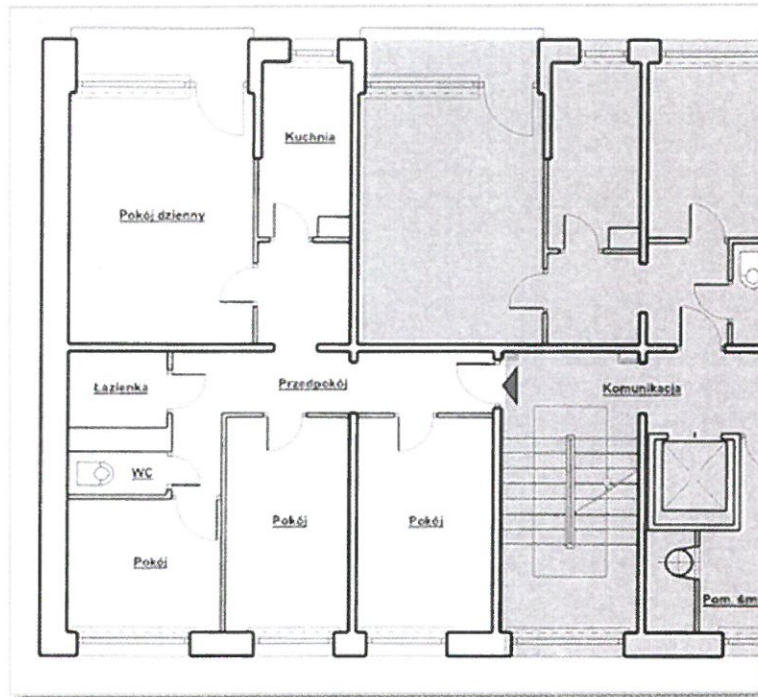
Uwaga: Kryteria oceny i klasyfikacji technicznej elementów budynku odnosić się również mogą do oceny budynku jako całości.

Powyższa tabela jest ogólnym opisem kryteriów stanu technicznego. Ponieważ operat szacunkowy nie stanowi ekspertyzy technicznej oraz nie ma możliwości opisanego stanu technicznego obiektów porównawczych, opisanych wyżej kryteriów oceny nie należy utożsamiać z konkretnymi cechami obiektów porównawczych.

Stan techniczny lokalu mieszkalnego określa się, jako przeciętny.

Odległości do przystanków komunikacji masowej:

- **Andersena** (222 m)
Autobus: 110 112 116 184 303 **N01 N02 N41 N43 N44 N91**
- **Aspekt** (262 m)
Tramwaj: 10 33
Autobus: 110 116 **N01 N41 N43 N91**
- **Schroegera** (306 m)
Autobus: 184 303 **N44**
- **Przybyszewskiego** (429 m)
Autobus: 110 112 116 303 **N02 N44**
- **Al. Reymonta** (458 m)
Tramwaj: 10 11 33 35
Autobus: 112 114 184 **N01 N02 N41 N43 N91**



M4p	Pm	Pp	Pu
	42.56	20.94	63.50
Lokal mieszkalny			Jednostka: m ²

Źródło:

 **Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa**
100 Lat WSM
 Administracja Osiedla Wawrzyszew



Źródło: Mapy Google.

Stan techniczny budynku określa się również, jako przeciętny.

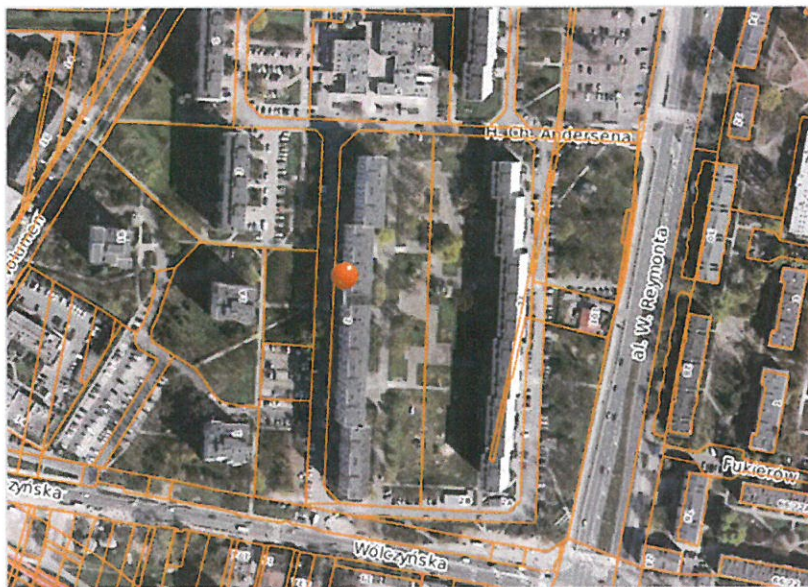


Źródło: Urząd m. st. Warszawy, Biuro Geodezji i Katastru za zgodą Prezydenta m. st. Warszawy.

Lp	Adres budynku	Rok bud.	kubatura	Ilość kond.	termomodernizacja	Remont dźwigów	Liczba klatek
1	Andersena 2	1974 Wielka płyta	76770,47	12	2004/ 05	2006/2009	11

Źródło:


Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa
100 Lat WSM
 Administracja Osiedla Wawrzyszew



Źródło: Urząd m. st. Warszawy, Biuro Geodezji i Katastru za zgodą Prezydenta m. st. Warszawy.

5.4. Stan otoczenia.

Widok na ulicę Andersena.



Źródło: Mapy Google.

Budynek, w którym znajduje się przedmiotowy lokal zlokalizowany jest przy ulicy Andersena 2 w Warszawie. Nieruchomość, na której posadowiony jest budynek sąsiaduje z innymi podobnymi nieruchomościami. Niedaleko stacja metra M1 Wawrzyszew, Gięda Wolumen, Urząd Skarbowy Warszawa-Bielany, hipermarket E.Leclerc, cmentarz Wawrzyszewski.

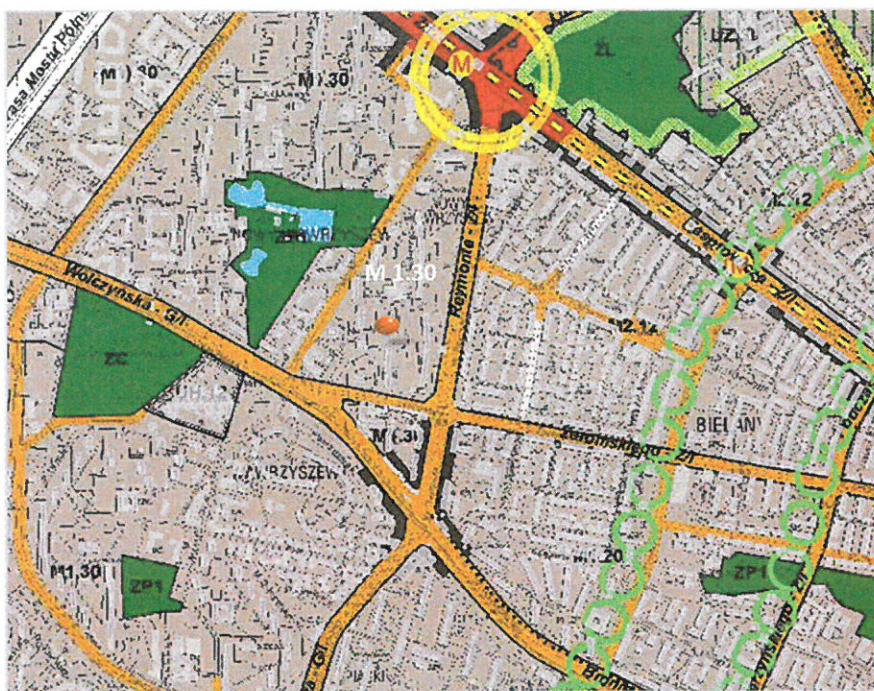
Dojazd do budynku przy ul. Andersena 2 może być realizowany ulicami Andersena, Wólczyńską, Reymonta, Kasprowicza.

6. Wskazanie przeznaczenia wycenianej nieruchomości wynikającego z planu miejscowego.



Dla lokalizacji budynku przy ul. Abrahama 3 w Warszawie nie ma miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Źródło: Urząd m. st. Warszawy, Biuro Geodezji i Katastru za zgodą Prezydenta m. st. Warszawy.



Źródło: Urząd m. st. Warszawy, Biuro Geodezji i Katastru za zgodą Prezydenta m. st. Warszawy.

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

M1	TERENY O PRZEWADZE ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
M2	TERENY O PRZEWADZE ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
M3	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ NA GRUNTACH LEŚNYCH

7. Wskazanie rodzaju określonej wartości, wyboru podejścia, metody, i techniki szacowania.

7.1. Rodzaj określonej wartości.

W niniejszym opracowaniu przyjęto założenie, że szacowana nieruchomość (tu: prawo) będzie wykorzystywana w dotychczasowy sposób. Wartość rynkowa tu szacowana stanowi Wartość Rynkową dla Aktualnego Sposobu Użytkowania (WRU).

Wartość rynkową nieruchomości (prawa) stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z

rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Wartość rynkowa nieruchomości (prawa) stanowi najbardziej prawdopodobną jej cenę możliwą do uzyskania na rynku przy przyjęciu następujących założeń:

- strony umowy są dla siebie niezależne i działają w sposób racjonalny, nie kierując się szczególnymi motywami,
- mają stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- są świadome współistniejących okoliczności mających wpływ na wartość nieruchomości (prawa),
- nie działają w sytuacji przymusowej,
- upłynął okres niezbędnego wyeksponowania nieruchomości (prawa) na rynku, przy zastosowaniu odpowiedniej reklamy, oraz czas potrzebny do wynegocjowania warunków umowy, biorąc pod uwagę charakter nieruchomości i stan rynku.

7.2. Procedura szacowania.

- Rodzaj rynku.

W niniejszej opinii określono rynek spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych.

- Obszar.

Dla potrzeb opinii określono obszar rynku – obszar Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Warszawie.

- Okres badania cen.

Zakreślając okres badania cen uwzględnia się intensywność obrotu rynkowego nieruchomościami tego samego typu, w tym samym obszarze oraz koniunkturę dla tego typu nieruchomości. Badaniem objęto okres ostatnich kilku miesięcy.

- Cechy rynkowe nieruchomości (tu: lokali opisanych spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu mieszkalnego).

TABELA NR 2.

Rodzaj cechy	Określenie cechy	Kryteria oceny
1.	2.	3.
Położenie na terenie miasta i dzielnicy, dostęp do usług i handlu, dojazd, atrakcyjność lokalizacyjna.	dobrze	Prestiż dzielnicy, łatwy dojazd, łatwy dostęp do zaplecza handlowo-usługowego, w tym również komunikacją zbiorową.
	przeciętne	Położenie w dzielnicy mniej prestiżowej, dość duża odległość do zaplecza handlowo-usługowego.
	słabe	Brak dobrych dróg dojazdowych, brak zaplecza handlowo-usługowego, brak komunikacji zbiorowej
Stan techniczny budynku i lokalu	dobry	Element budynku nie wykazuje większego zużycia. Mogą wystąpić nieznaczne uszkodzenia wynikające z użytkowania, szczególnie mechaniczne. Element wymaga konserwacji.
	przeciętny	Element budynku utrzymany jest zadawalająco. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji i impregnacji. Konieczność nakładów dla stanu surowego.
	słaby	W elementach budynku występują średnie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu publicznemu. Celowy jest częściowy remont kapitalny.
Piętro	dobrze	Pierwsze piętro.
	przeciętne	Piętra pozostałe.
	słabe	Parter, piętro ostatnie.
Sąsiedztwo i otoczenie	dobrze	Sąsiedztwo i otoczenie nieuciążliwe.
	przeciętne	Sąsiedztwo i otoczenie nieznacznie uciążliwe.
	słabe	Sąsiedztwo i otoczenie uciążliwe.

Powyższa tabela przedstawia ogólny opis cech na rynku lokalnym, których nie należy utożsamiać z konkretnymi cechami obiektów porównawczych.

Wycenę sporządzono przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej, według cen transakcyjnych obiektów podobnych porównawczych.

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano 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 porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

Metoda korygowania ceny średniej polega na określaniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości na podstawie zbioru co najmniej kilkunastu nieruchomości reprezentatywnych przyjętych do porównań, które były przedmiotem transakcji sprzedaży. Jako nieruchomości reprezentatywne rozumie się nieruchomości, które były przedmiotem obrotu rynkowego, charakteryzujące się w szczególności podobieństwem co do rodzaju i przeznaczenia 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.

8. Analiza i charakterystyka rynku spółdzielczego własnościowego prawa do lokali mieszkalnych w zakresie dotyczącym celu i sposobu wyceny.



Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa – jedna z najstarszych istniejących spółdzielni mieszkaniowych w Warszawie, utworzona 11 grudnia 1921 z inicjatywy działaczy Polskiej Partii Socjalistycznej oraz działaczy Związku Rewizyjnego Spółdzielni Robotniczych.

Dzięki inicjatywie i koneksjom rodzinnym Teodora Toeplitza WSM udało się uzyskać kredyt w wysokości 0,5 mln dolarów z Banku Commerciale Italiana. Umożliwiło to szybkie rozpoczęcie budowy pierwszych budynków^[5].

Pod koniec 1925, odbyła się uroczystość wmurowania kamienia węgielnego pod pierwszy dom WSM przy pl. Wilsona (dziś już nieistniejący, zniszczony podczas powstania warszawskiego w 1944). Pierwsze mieszkania oddano lokatorom w styczniu 1927. W 1938 w zasobach spółdzielni znajdowało się 24 budynki które zamieszkiwało 5 396 osób.

Oprócz mieszkań twórcy spółdzielni dbali o rozwój instytucji społecznych. Na terenie WSM istniał od 1928, Dom Społeczny, mieszczący m.in. przedszkole, bursę dla młodych robotników. Dom Społeczny był też miejscem gdzie działało Stowarzyszenie Wzajemnej Pomocy Lokatorów WSM „Szklane Domy”. Na terenie I kolonii WSM funkcjonowała szkoła powszechna Robotniczego Towarzystwa Przyjaciół Dzieci oraz Gimnazjum Koedukacyjne im. Bolesława Limanowskiego prowadzone przez RTPD. Na V kolonii na ulicy Suzina powstał w kwietniu 1933 Teatr im. Stefana Żeromskiego, którym kierowała społecznie Irena Solska. Od 1934 w tej samej sali funkcjonowało kino „Tęcza”.

Przy kotłowni WSM (róg ul. Suzina i Próchnika) rozpoczęło się 1 sierpnia 1944 powstanie warszawskie o godz. 13.30 (oficjalnie w Warszawie dopiero o 17.00). Żołnierze OW PPS, wzięwszy broń z magazynu przy ul. Suzina, natknęli się na patrol niemiecki, doszło do wymiany ognia.

Budynki spółdzielni zostały zniszczone w dużym stopniu w trakcie powstania warszawskiego lub po jego zakończeniu.

- **Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa** – ma ok. 31 tys. członków w 450 budynkach mieszkalnych na 13 osiedlach;
- **WSM „Żoliborz Centralny”** – ma ok. 3 tys. członków. W zasobach spółdzielni mieszka ponad 4.000 mieszkańców. Spółdzielnia zarządza 2.733 lokalami mieszkalnymi o łącznej powierzchni 108.353 m², a także 117 lokalami użytkowymi oraz 95 garażami. Zasoby są podzielone na 15 kolonii;
- **WSM „Rakowiec”** – zbudowany w 1936. Wybudowano 6 dwupiętrowych bloków. W każdym było 48 mieszkań oraz Dom Społeczny. W 1994 wyodrębniła się z WSM „Ochota”. W 2012 spółdzielnia zrzeszała 4654 członków oraz 5052 lokale w 114 budynkach^[19];
- **WSM „Ochota”** – wydzieliła się z WSM w 1970. Liczy ok. 10.000 członków w 142 budynkach mieszkalnych;
- **Spółdzielnia Mieszkaniowa „Koło”** – początkowo po wojnie część WSM, przejęta przez SM „Starówka” w 1992 wyodrębniona w osobną spółdzielnię; Spółdzielnia liczy 3.016 członków, 6.157 mieszkańców w 91 budynkach mieszkalnych na 6 osiedlach;
- **Warszawska Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „Chomiczówka”** – powstała w wyniku podziału WSM w czerwcu 1990 Spółdzielnia liczyła 6.900 członków, a w jej zasobach mieszkało około 20.000 osób, w 89 budynkach mieszkalnych.

Źródło: Wikipedia.

DIAGRAM ORIENTACYJNY



Źródło: Urząd m. st. Warszawy, Biuro Geodezji i Katastru za zgodą Prezydenta m. st. Warszawy.

- do 5.000 zł
- 5.000 - 7.000 zł
- 7.000 - 9.000 zł
- 9.000 - 11.000 zł

■ 11.000 - 15.000 zł

■ od 15.000 zł

Przeciętne ceny spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych w badanym obszarze kształtują się średnio w granicach od ponad 8 000 do ponad 12 000 zł/m² w zależności od standardu wykończenia oraz lokalizacji szczegółowej. Nabywców znajdują również lokale przeznaczone do remontu. Ich cena jest niższa.

Rynek obrotu lokalami mieszkalnymi opisywanymi spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu mieszkalnego na terenie dzielnicy Warszawa-Bielany w Warszawie jest rynkiem dość dobrze rozwiniętym. Do sporządzenia tego operatu szacunkowego skorzystano z transakcji z obszaru Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Warszawie. Lokale znajdujące się w budynkach nieobciążonych uciążliwościami wynikającymi ze wzmożonego ruchu samochodowego są bardziej cenione przez nabywców. Ważnymi cechami dla nabywców jest położenie na terenie dzielnicy, dostęp do usług i handlu, dojazd i szeroko pojęta atrakcyjność lokalizacyjna.

Trend czasowy, a więc zmiana cen spowodowana upływem czasu jest wypadkową oddziaływań wielu procesów, nie tylko ekonomicznych, ale również instytucjonalnych, prawnych, demograficznych. Aby określić trend zmiany cen nieruchomości należy znać aktualną koniunkturę oraz prognozy na rynku, należy analizować zjawiska gospodarcze, ekonomiczne, zmiany przepisów prawa, w tym podatkowych, znać relacje popytu do podaży. Zmiany cen nie są stałe w czasie. Podawane więc wartości są jedynie przybliżone. W analizowanym przypadku przyjęto za analitykami rynku nieruchomości trend krótkoterminowy zbliżony do zera.

Wagi cech rynkowych ustalono na podstawie analizy bazy danych o cenach i cechach nieruchomości będących wcześniej przedmiotem obrotu rynkowego w okresie badania cen, przez analogię do podobnych rodzajowo i obszarowo rynków lokalnych oraz na podstawie badań obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości.

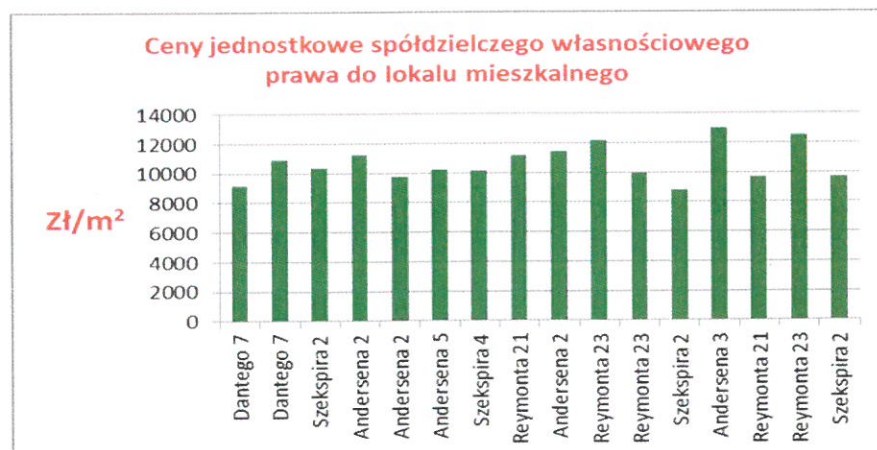
9. Wynik wyceny prawa z przedstawieniem obliczeń wartości nieruchomości.

9.1. Wybór obiektów do porównań.

Lokale porównawcze – lokale mieszkalne, spis transakcji kupna sprzedaży spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych uzyskany w dniu 10 maja 2022 roku w Dziale Członkowsko-Lokalowym Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Warszawie.

TABELA NR 3.

Lp.	Położenie	Kw. nr	Pow. lokalu [m ²]	Cena lokalu [zł]	Cena lokalu [zł/m ²]	Repertorium, data transakcji
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	Danteo 7	b.d.	63,50	580 000	9 134	1648/22 01.04.2022
2.	Danteo 7	b.d.	41,50	451 000	10 867	4084/22 01.04.2022
3.	Szekspira 2	b.d.	41,50	430 000	10 361	3718/22 25.03.2022
4.	Andersena 2	b.d.	41,50	465 000	11 205	1448/22 18.03.2022
5.	Andersena 2	b.d.	63,50	620 000	9 764	3539/22 07.03.2022
6.	Andersena 5	b.d.	80,00	817 000	10 212	1250/22 10.03.2022
7.	Szekspira 4	b.d.	50,70	515 000	10 158	2237/22 28.02.2022
8.	Reymonta 21	b.d.	50,70	565 000	11 144	834/22 24.02.2022
9.	Andersena 2	b.d.	42,70	488 500	11 440	633/22 10.02.2022
10.	Reymonta 23	b.d.	50,70	618 000	12 189	1098/22 03.02.2022
11.	Reymonta 23	b.d.	63,50	630 000	9 921	358/22 22.01.2022
12.	Szekspira 2	b.d.	54,50	480 000	8 807	232/22 27.01.2022
13.	Andersena 3	b.d.	48,50	630 000	12 990	63/22 18.01.2022
14.	Reymonta 21	b.d.	55,60	540 000	9 712	150/22 11.01.2022
15.	Reymonta 23	b.d.	50,70	635 000	12 525	304/22 14.01.2022
16.	Szekspira 2	b.d.	50,70	490 000	9 665	105/22 05.01.2022



9.2. Obliczenia wartości rynkowej.

Dla analizowanego rynku lokalnego określono ceny maksymalną i cenę minimalną oraz cenę średnią:

$$C_{\max} = 12\,990 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\min} = 8\,807 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\text{śr}} = 10\,631 \text{ zł/m}^2$$

Obliczenie zakresu współczynników korygujących U_i :

$$w_d = C_{\min}/C_{\text{śr}} = 8\,807 / 10\,631 = 0,8284$$

$$w_g = C_{\max}/C_{\text{śr}} = 12\,990 / 10\,631 = 1,2219$$

TABELA NR 4.

Lp.	Rodzaj cechy	Waga cechy [%]	Ocena nieruchomości szacowanej	Zakres wsp.		Wsp. U_i
				w_d	w_g	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	Położenie i lokalizacja	40%	przeciętne	0,3314	0,4888	0,4101
2.	Stan techniczny	20%	przeciętny	0,1657	0,2444	0,2050
3.	Piętro	20%	przeciętne	0,1657	0,2444	0,2050
4.	Sąsiedztwo i otoczenie	20%	przeciętne	0,1657	0,2444	0,2050
razem:		100%		0,8285	1,2220	1,0251

Skala: dobre, przeciętne, słabe w odniesieniu do obiektów porównawczych.



$$W' = C_{\text{śr}} * \Sigma U_i$$

$$W' = 10\,631 \text{ zł/m}^2 * 1,0251$$

$$W' = 10\,898 \text{ zł/m}^2$$

$$W = 10\,898 \text{ zł/m}^2 * 63,50 \text{ m}^2$$

$$W = 692\,023 \text{ zł.}$$

Oszacowana wartość rynkowa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego dla określonego w tym operacie szacunkowym celu, wynosi w zaokrągleniu:

692 000 złotych

słownie: sześćset dziewięćdziesiąt dwa tysiące złotych

692 023 zł : 4,6679 zł/€ = 148 251 €

Porównując oszacowaną wartość rynkową z informacjami uzyskiwanymi w agencjach obrotu nieruchomości, z informacjami analityków rynku nieruchomości, z innymi źródłami wiedzy - uzyskaną kwotę oszacowania wartości rynkowej przedmiotowego prawa uznać należy za realną, a poziom nieufności szacunku za nieprzekraczający racjonalnej wielkości.

Należy zauważyć, że zgodnie z art. 320 ust. 3 w zw. z art. 319 ust. 2 ustawy Prawo upadłościowe w oszacowaniu należy oddzielnie podać, które z praw obciążających nieruchomość pozostają w mocy po sprzedaży, a także ich wartość. Zgodnie z art. 313 Prawa upadłościowego, sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie hipoteki oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej. Pozostają w mocy służebność drogi koniecznej, służebność przesyłu oraz służebność ustanowiona w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budowli lub innego urządzenia.

Zgodnie z księgą wieczystą i wiedzą biegłego sądowego, brak jest praw, które pozostają w mocy.

10. Klauzule i zastrzeżenia.

- Niniejszy operat szacunkowy jest zgodny z prawem i ze wskazaniem Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
- **Uprasza się o nie kopiowanie i nie publikowanie w całości ani w części, w jakikolwiek sposób i jakimkolwiek dokumencie tego operatu szacunkowego bez pisemnej zgody autora i bez pisemnego uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.**
- Wybrane informacje zawarte w operacie szacunkowym mogą mieć charakter poufny. Ich wykorzystanie nie może być sprzeczne z prawem.
- Niniejszy operat szacunkowy może być wykorzystany jedynie przez uprawnione podmioty w zakresie i celu określonymi w tym operacie.
- Rzeczoznawca majątkowy, biegły sądowy nie odpowiada za ewentualne wady dokumentacji okazanej do celów wyceny.

- Niniejszy operat szacunkowy nie stanowi ekspertyzy technicznej ani opinii prawnej.
- Niniejszy operat szacunkowy nie może być traktowany, jako gwarancja osiągnięcia ceny transakcyjnej przy zawieraniu umów dotyczących przedmiotu wyceny według oszacowanej wartości.

11. Polisa ubezpieczeniowa odpowiedzialności cywilnej.

Art. 175.4. Przedsiębiorca prowadzący działalność, o której mowa w art. 174 ust. 3 i 3a – Rzeczoznawca Majątkowy podlega obowiązkowemu ubezpieczeniu odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem umowy, której jest stroną, a której przedmiotem są czynności wskazane w art. 174 ust. 3 i 3a. Jeżeli wykonuje ją przy pomocy rzeczoznawcy majątkowego związanego z tym przedsiębiorcą umową o pracę lub umową cywilnoprawną, podlega on również odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone działaniem tej osoby.

4a. Kopia dokumentu ubezpieczenia, o którym mowa w ust. 4, aktualnego na dzień sporządzenia operatu szacunkowego, stanowi załącznik do operatu szacunkowego lub umowy o dokonanie wyceny nieruchomości.

4b. Przepis ust. 4a stosuje się odpowiednio w przypadku potwierdzenia aktualności operatu szacunkowego, o którym mowa w art. 156 ust. 4, a także w odniesieniu do opracowań i ekspertyz niestanowiących operatu szacunkowego, o których mowa w art. 174 ust. 3a.

Zakres ubezpieczenia	<p>PZU SA udziela ochrony na podstawie Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 805), Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, Porozumienia w sprawie ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorców członków PFSRM z dnia 18 grudnia 2017 r. oraz Ustawy o ubezpieczeniach obowiązkowych, UFG i PBUK z dnia 22 maja 2003 r. (Dz. U. z 2003 r. Nr 124, poz. 1152 z późniejszymi zmianami).</p> <p>Ubezpieczeniem OC jest objęta odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem umowy, której rzeczoznawcą jest stroną, a której przedmiotem są czynności wskazane w art. 174 ust. 3 i 3a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.</p> <p>Ochrona ubezpieczeniowa obejmuje następujące czynności:</p> <p>I. określanie wartości nieruchomości, a także maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością;</p> <p>II. sporządzanie opracowań i ekspertyz, niestanowiących operatu szacunkowego, dotyczących:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) rynku nieruchomości oraz doradztwa w zakresie tego rynku; 2) efektywności inwestowania w nieruchomości i ich rozwoju; 3) skutków finansowych uchwalania lub zmiany planów miejscowych; 4) oznaczania przedmiotu odrębnej własności lokali; 5) bankowo-hipotecznego wartości nieruchomości; 6) określenia wartości nieruchomości na potrzeby indywidualnego inwestora; 7) wyceny nieruchomości zaliczanych do inwestycji w rozumieniu przepisów o rachunkowości; 8) wyceny nieruchomości jako środków trwałych jednostek w rozumieniu ustawy o rachunkowości. <p>1. PZU SA obejmuje ochroną także odpowiedzialność cywilną za szkody powstałe wskutek wykonywania dodatkowej działalności w zakresie nie wskazanym w art. 174 ust. 3 i 3a Ustawy o gospodarce nieruchomościami a obejmującym:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) czynności wyceny środków trwałych wymienionych w wykazie ewidencji środków trwałych nie związanych trwale z nieruchomością, 2) czynności wyceny środków niskiej wartości nie związanych trwale z nieruchomością, 3) czynności polegające na kontroli inwestycji i inspekcji nieruchomości, 4) ekspertyzy techniczne i oceny stanu technicznego budynków i budowli.
-----------------------------	--



Ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego

POLISA NR: **SRM0010994**

Oferta nr: 0463/MSP/W/2014

DANE

UBEZPIECZYCIEL Powiatowy Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Al. Jana Pawła II 24,
00-133 Warszawa zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy
XIII Wydział Gospodarczy, KRS 0000009831, NIP 526-025-10-49,
wysokość kapitału zakładowego: 86 352 300,- zł, kapitał wpłacony w całości.

UBEZPIECZAJĄCY

Ryszard Wyszogrodzki

Ogrodowa 38
05-092 Łomianki Kielpin

REGON: 012871665

Telefon: 602236884

UBEZPIECZONY

Ryszard Wyszogrodzki

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY

Ogrodowa 38
05-092 Łomianki Kielpin

REGON: 012871665

Telefon: 602236884

UBEZPIECZONY

BIEGŁY SĄDOWY

Ryszard Wyszogrodzki

Okres ubezpieczenia 24.06.2021 - 23.06.2022

Zakres terytorialny RZECZPOSPOLITA POLSKA



Ryszard Wyszogrodzki
RYSZARD WYSZOGRODZKI
BIEGŁY SĄDOWY
STANOWIONY PRZY SĄDZIE OKRĘGOWYM
w WARSZAWIE
ZAKRESU WYCENY NIERUCHOMOŚCI