

# RZECZOWNAWSTWO

MAJĄTKOWE I SAMOCHODOWE,  
WYCENA NIERUCHOMOŚCI, PRZEDSIĘBIORSTW I MAJĄTKU RUCHOMEGO  
VALUATION OF REAL ESTATE, COMPANIES AND MOVABLE PROPERTY

*Inż. Ryszard Wyszogrodzki*



BIEGŁY 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, BIEGŁY SĄDOWY  
UBEZPIECZONY OD OPDPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ

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

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

[www.wyszogrodzki.eu](http://www.wyszogrodzki.eu) \* e-mail: [rwyszogr@wp.eu](mailto:rwyszogr@wp.eu)

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

KONTO: 08 1140 2004 0000 3602 3726 5126

## OPERAT SZACUNKOWY

nieruchomości lokalowej, lokalu niemieszkalnego,  
garażu w Warszawie przy ul. Ks. Sztuki 5,

**WA6M/00370700/0**



16 grudnia 2022 roku

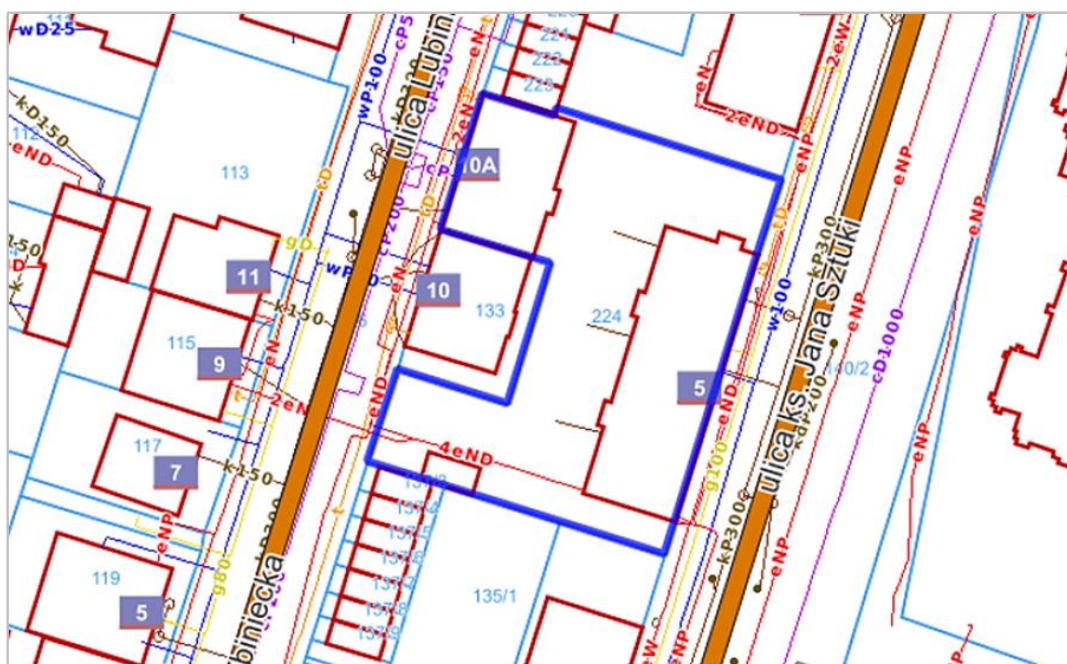
## SPIS TREŚCI

1. Określenie nieruchomości i zakresu wyceny.
  - 1.1. Przedmiot wyceny.
  - 1.2. Zakres wyceny.
2. Określenie celu wyceny.
3. Podstawa formalna wyceny nieruchomości oraz źródła danych o nieruchomości.
  - 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 nieruchomości.
  - 5.1. Stan zagospodarowania.
  - 5.2. Stan prawny.
  - 5.3. Stan techniczno-użytkowy, wyposażenie w infrastrukturę techniczną.
  - 5.4. Stan otoczenia, w tym wielkość, stopień i charakter zurbanizowania.
6. Wskazanie przeznaczenia wycenianej nieruchomości wynikającego z planu miejscowego lub innych dokumentów.
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 nieruchomości w zakresie dotyczącym celu i sposobu wyceny.
9. Wynik wyceny nieruchomości z przedstawieniem obliczeń wartości nieruchomości.
  - 9.1. Wybór obiektów do porównań.
  - 9.2. Obliczenia wartości rynkowej nieruchomości.
10. Klauzule i zastrzeżenia.
11. Polisa ubezpieczeniowa odpowiedzialności cywilnej.

## 1. Określenie przedmiotu i zakresu wyceny.

### 1.1 Przedmiot wyceny.

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość lokalowa, lokal niemieszkalny położony w budynku wielomieszkaniowym przy ul. Ks. Sztuki 5 w dzielnicy Warszawa Praga-Południe w Warszawie. Budynek zlokalizowany jest na działce nr ew. 224 w obrębie 3-04-12, identyfikator działki 146507\_8.0412.224, nr księgi wieczystej **WA6M/00370700/0**.



Źródło: Geoportal.

### 1.2 Zakres wyceny.

Zakresem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej, lokalu niemieszkalnym – miejsc postojowych przy ulicy Ks. Sztuki 5 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.

Podstawą formalną sporządzenia operatu szacunkowego jest zlecenie z dnia 12 grudnia 2022 zlecenie Pana Łukasza Ragusa, Syndyka masy upadłości Anety Celińskiej zamieszkałej przy ul. Królowej Bony 47, 02-469 Warszawa, PESEL: 87070301444, adres do korespondencji: ul. Zalipie 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 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16 poz. 93 z późniejszymi zmianami).
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 roku Prawo upadłościowe (Dz. U. Nr 60 poz. 535 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,
- Informacje Zleceniodawcy.
- 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 Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa 2018-2022.
- Informacje z lokalnych agencji obrotu nieruchomościami.

- Własny zbiór danych o nieruchomościach.

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

- Data sporządzenia wyceny: **16 grudnia 2022 roku**
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: **16 grudnia 2022 roku**
- Data, na którą uwzględniono w wycenie stan lokalu niemieszkalnego: **16 grudnia 2022 roku**
- Data dokonania oględzin lokalu niemieszkalnego: **06 grudnia 2022 roku.**

#### 5. Opis stanu przedmiotu wyceny.

##### 5.1 Stan zagospodarowania.

Lokal niemieszkalny o powierzchni 638,50 m<sup>2</sup> usytuowany jest na kondygnacji -1, w budynku wielomieszkaniowym.

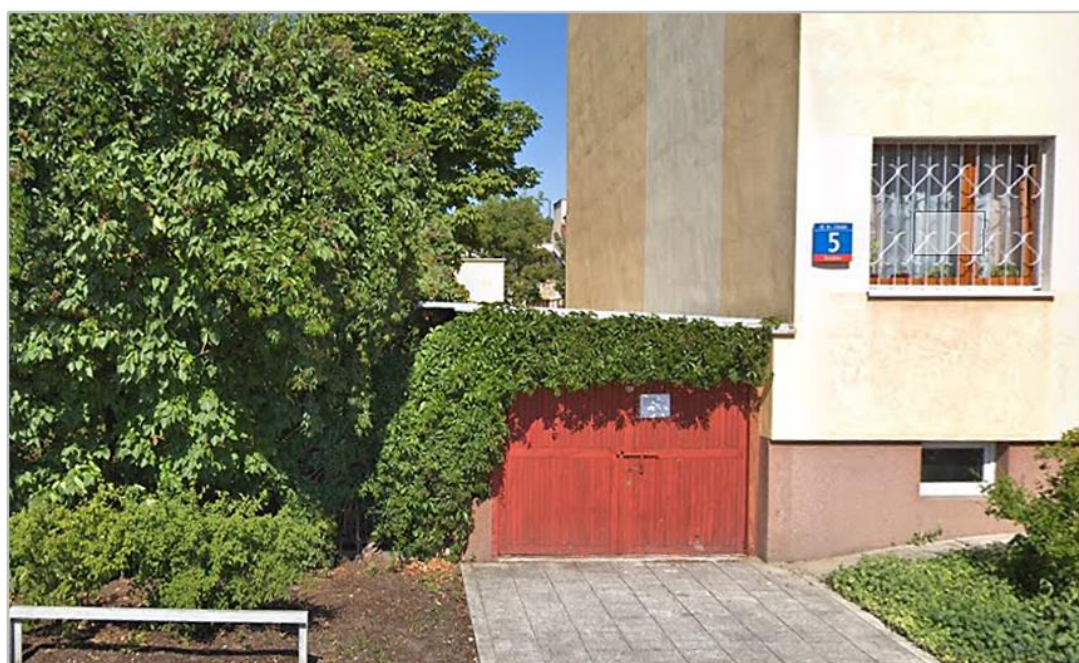
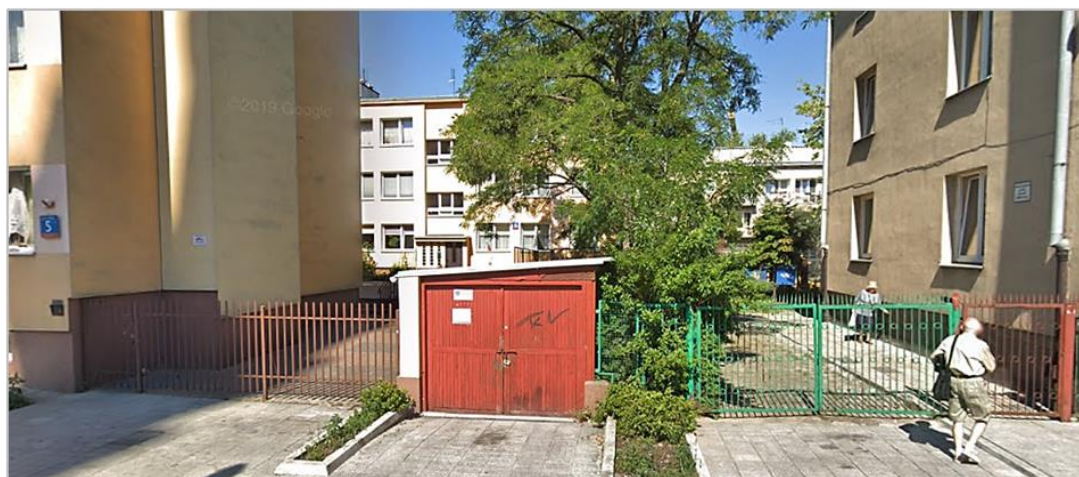
Poniżej wnętrze nieruchomości lokalowej.







Poniżej dwie bramy wjazdowe.



## 5.2. Stan prawny.

Treść księgi wieczystej nr WA6M/00370700/0, stan z dnia 2022-12-15 09:08, prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XV Wydział Ksiąg Wieczystych - WA6M, lokal stanowiący odrębną nieruchomość.

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI				
Numer bieżący nieruchomości			1	Nr podstawy wpisu ---
<b>Lokal</b>				Nr podstawy wpisu ---
Położenie (numer porządkowy / miejscowość, dzielnica)	Lp. 1.	1	WARSZAWA, PRAGA POŁUDNIE	---

Ulica	Numer budynku	Numer lokalu	<b>KS. SZTUKI</b>	<b>5-</b>
Przeznaczenie lokalu			LOKAL NIEMIESZKALNY	
Opis lokalu (rodzaj izby - liczba)			GARAŻ PODZIEMNY WIELOSTANOWISKOWY - 1	
Przyłączenie - numer księgi wieczystej (nieruchomość, z której wydodrębniono lokal)		Lp. 1.	/ 00303506 /	
Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość)			TAK	
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych			<b>638,5000 M2</b>	

Komentarz do migracji		Nr podstawy wpisu
Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej		---
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej		1

### DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)	
<b>1.</b>	<b>DZ. KW. / WA6M / 12578 / 22 / 1 - 2022-03-03, 14:17:24 - PRZEKSZTAŁCENIE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO WE WŁASNOŚĆ NA PODSTAWIE USTAWY Z 20 LIPCA 2018 R.</b>

Spis praw związanych z własnością		Nr podstawy wpisu
Lp. 1.	---	---
Numer prawa	<b>1</b>	
Rodzaj prawa	<b>UDZIAŁ ZWIĄZANY Z WŁASNOŚCIĄ LOKALU</b>	
Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali	Lp. 1.	63850 / 239385
Numer księgi wieczystej, z której wydodrębniono lokal	Numer udziału w prawie w księdze, z której wydodrębniono lokal	/ 00303506 /
		---

Komentarz do migracji		Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej		1

### DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	<b>OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU</b> , 14416/2002, 2002-12-12, ZENON MARMAJ, WARSZAWA; 1-3 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./IXA/00017910/02/, 2002-12-18 11:26:00, 2003-03-07 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

### DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

#### Właściciele

Właściciele		Nr podstawy wpisu
Lp. 1.	---	---
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	<b>5 1 / 1</b>
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba, REGON)	<b>J&amp;Z SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ</b> , WARSZAWA, 01020939900000	

### DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
7	<b>UMOWA PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI LOKALU NIEMIESZKALNEGO W MIEJSCE WYPEŁNIENIA ZOBOWIĄZANIA DO ZAPŁATY WIERZYTELNOŚCI PIENIĘŻNEJ</b> , 1416/2013, 2013-06-19, ADAM PALUCH, WARSZAWA; 41-44 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie)



	dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA6M/00014614/13/001, 2013-06-21 08:43:37, 2013-06-27-12.31.53.814296, NIE, 41-44 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
11	<b>INFORMACJA ODPOWIADAJĄCA ODPIŚWI AKTUALNEMU Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW</b> , 2014-06-04, CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO; 98-105 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA6M/00014736/14/001, 2014-06-10 10:00:20, 2014-06-26-13.40.23.008162, NIE, 84-88 (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. DZ. KW. / WA6M / 12578 / 22 / 2 - 2022-03-03, 14:17:40 - WPIS ROSZCZENIA O ROCZNĄ OPŁATĘ PRZEKSZTAŁCENIOWĄ Z TYTUŁU PRZEKSZTAŁCENIA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO WE WŁASNOŚĆ**

Lp. 1.		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	<b>1</b>	12, 13, 14, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26
Rodzaj wpisu	<b>OSTRZEŻENIE</b>	
Treść wpisu	<p>OSTRZEŻENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI W SPRAWIE KM 915/14, NA PODSTAWIE TYTUŁU W WYKONAWCZEGO:  NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU NAKAZOWYM SĄDU OKRĘGOWEGO W POZNANIU /LICZBA PORZĄDKOWA IV/ Z DNIA 14-03-2011R., SYGN. AKT IXGNC 250/11 ZAOPATRZONY W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA 02-04-2014 R., POSTANOWIENIE SĄDU OKRĘGOWEGO W POZNANIU Z DNIA 04-12-2013R., SYGN. AKT IX GCO 322/13, POSTANOWIENIE SĄDU OKRĘGOWEGO W POZNANIU Z DNIA 02-04-2014 R., SYGN. AKT IX GCO 80/14, POSTANOWIENIE SĄDU OKRĘGOWEGO W POZNANIU Z DNIA 29-07-2013R., SYGN. AKT IX GCO 204/13, POSTANOWIENIE SĄDU OKRĘGOWEGO W POZNANIU Z DNIA 09-04-2014R., SYGN. AKT IX GCO 81/14, NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU NAKAZOWYM SĄDU OKRĘGOWEGO W POZNANIU /LICZBA PORZĄDKOWA IV/ Z DNIA 04-11-2011R., SYGN. AKT IXGNC 1040/11 ZAOPATRZONY W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA 09-04-2014 R., NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU NAKAZOWYM SĄDU OKRĘGOWEGO W POZNANIU /LICZBA PORZĄDKOWA III/ Z DNIA 14-03-2011R., SYGN. AKT IXGNC 250/11 ZAOPATRZONY W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA 02-04-2014 R., NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU NAKAZOWYM SĄDU OKRĘGOWEGO W POZNANIU /LICZBA PORZĄDKOWA III/ Z DNIA 04-11-2011R., SYGN. AKT IXGNC 1040/11 ZAOPATRZONY W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA 09-04-2014 R.</p>	
Rodzaj zmiany	<p>Lp. 1. UJAWNIA SIĘ PRZYŁĄCZENIE KOLEJNEGO WIERZycIELA DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ TĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ, W SPRAWIE KM 1172/12, NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO W POSTACI NAKAZU ZAPŁATY WYDANEGO W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM PRZEZ SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY ŚRÓDMIEŚCIA W WARSZAWIE Z DNIA 08.08.2014 R., SYGN. AKT VI NC 1819/14 ZAOPATRZONEGO W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA 23.10.2014 R.</p> <p>Lp. 2. UJAWNIA SIĘ PRZYŁĄCZENIE KOLEJNEGO WIERZycIELA DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ TĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ, W SPRAWIE KM 1429/15, NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO W POSTACI NAKAZU ZAPŁATY WYDANEGO W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM PRZEZ SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY ŚRÓDMIEŚCIA W WARSZAWIE Z DNIA 20.01.2015 R., SYGN. AKT VI NC 3844/14 ZAOPATRZONEGO W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA 09.06.2015 R.</p> <p>Lp. 3. DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI PRZYŁĄCZYŁ SIĘ KOLEJNY WIERZycIEL W SPRAWIE KM 2499/16, NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO: NAKAZU ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM SĄDU REJONOWEGO DLA WARSZAWY ŚRÓDMIEŚCIE W WARSZAWIE Z DNIA 21 KWIETNIA 2016R., SYGN. AKT VIII NP 36/16.</p> <p>Lp. 4. DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI PRZYŁĄCZYŁ SIĘ KOLEJNY WIERZycIEL W SPRAWIE KM 2500/16, NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO: WYROKU SĄDU REJONOWEGO W RADOMIU Z DNIA 10 MAJA 2016 R., SYGN. AKT IV P 89/16.</p> <p>Lp. 5. DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI PRZYŁĄCZYŁ SIĘ KOLEJNY WIERZycIEL W SPRAWIE KM 2501/16, NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO: WYROKU SĄDU REJONOWEGO DLA WARSZAWY ŚRÓDMIEŚCIA W WARSZAWIE Z DNIA 17 MAJA 2016 R., SYGN. AKT VIII P 128/16.</p> <p>Lp. 6. DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI PRZYŁĄCZYŁ SIĘ KOLEJNY WIERZycIEL W SPRAWIE KM 2521/16, NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO: NAKAZU ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM SĄDU REJONOWEGO DLA WARSZAWY ŚRÓDMIEŚCIE W WARSZAWIE Z DNIA 27 KWIETNIA 2016 R., SYGN. AKT VIII NP 38/16.</p> <p>Lp. 7. DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI PRZYŁĄCZYŁ SIĘ KOLEJNY WIERZycIEL W SPRAWIE KM 2502/16, NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO: WYROKU SĄDU REJONOWEGO DLA WARSZAWY ŚRÓDMIEŚCIA W WARSZAWIE Z DNIA 16 CZERWCA 2016 R., SYGN. AKT VIII P 240/16.</p> <p>Lp. 8. DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI PRZYŁĄCZYŁ SIĘ KOLEJNY WIERZycIEL W SPRAWIE KM 1248/17, NA PODSTAWIE TYTUŁU</p>	

		WYKONAWCZEGO: POSTANOWIENIA SĄDU REJONOWEGO DLA WARSZAWY PRAGI POŁUDNIE W WARSZAWIE Z DNIA 07 CZERWCA 2017R., SYGN. AKT II CO 427/17, NAKAZU ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM SĄDU REJONOWEGO DLA WARSZAWY PRAGI POŁUDNIE W WARSZAWIE Z DNIA 14 MAJA 2013R., SYGN. AKT I NC 5498/13.	
	Lp. 9.	DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI PRZYŁĄCZYŁ SIĘ KOLEJNY WIERZycIEL W SPRAWIE KM 1197/17	
	Lp. 10.	DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI PRZYŁĄCZYŁ SIĘ KOLEJNY WIERZycIEL W SPRAWIE KM 1764/17	
	Lp. 11.	WZMIANKA O TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 2071/17 NALEŻĄCEJ DO DŁUŻNIKA J&Z SP. Z O.O. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE NA PODSTAWIE WNIOSKU WIERZycIELA JAN KUCHNO ORAZ TYTUŁU WYKONAWCZEGO: AKT NOTARIALNY PRZED ADAMEM PALUCHEM NOTARIUSZEM W WARSZAWIE Z DNIA 10-05-2013, REP. A NR 1073/2013 POSTANOWIENIE SĄDU REJONOWEGO DLA WARSZAWY-SRÓDMIEŚCIA W WARSZAWIE Z DNIA 11-08-2017, SYGNATURA AKT I CO 1948/17	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 1.	<b>FERMY DROBIU WOŹNIAK SP. Z O.O.</b> , ŻYLICE	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 2.	<b>WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA NIERUCHOMOŚCI PRZY UL. LUBIENIECKIEJ 10A ORAZ KS. JANA SZTUKI 5</b> , WARSZAWA	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 3.	<b>WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA NIERUCHOMOŚCI PRZY UL. LUBIENIECKIEJ 10A ORAZ KS. JANA SZTUKI 5</b> , WARSZAWA	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 4.	<b>WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA NIERUCHOMOŚCI PRZY UL. LUBIENIECKIEJ 10A ORAZ KS. JANA SZTUKI 5</b> , WARSZAWA	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 5.	<b>WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA NIERUCHOMOŚCI PRZY UL. LUBIENIECKIEJ 10A ORAZ KS. JANA SZTUKI 5</b> , WARSZAWA	
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, PESEL)	Lp. 1.	<b>JOANNA WOLNIEWICZ</b> , 75032200065	
	Lp. 2.	<b>IRENEUSZ CIELECKI</b> , 53092701690	
	Lp. 3.	<b>JOLANTA FALKOWSKA</b> , 86061412804	
	Lp. 4.	<b>WOJCIECH WOLNIEWICZ</b> , 73092102154	
	Lp. 5.	<b>MIECZYŚLAW LITWIN</b> , 59110603151	
	Lp. 6.	<b>MIECZYŚLAW LITWIN</b> , 59110603151	
	Lp. 7.	<b>JAN KUCHNO</b> , 58011502152	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU	
Nr podstawy wpisu	
12	<b>WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI</b> , KM 915/14, 2014-05-12, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM DLA WARSZAWY PRAGI POŁUDNIE; 172 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA6M/00016928/14/001, 2014-07-03 12:02:52, 2014-07-18-10.03.24.116834, NIE, 169-171 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
13	<b>ZAWIADOMIENIE/WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI</b> , KM 1172/15, 2015-05-20, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM DLA WARSZAWY PRAGI POŁUDNIE W WARSZAWIE; 187 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA6M/00012180/15/001, 2015-05-22 09:48:41, 2015-06-10-14.30.54.644461, NIE, 184-187 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
14	<b>ZAWIADOMIENIE / WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI</b> , KM 1429/15, 2015-07-01, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM DLA WARSZAWY PRAGI - POŁUDNIE W WARSZAWIE; 195 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA6M/00015547/15/001, 2015-07-03 09:45:25, 2015-07-06-13.06.22.457380, NIE, 192-194 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
18	<b>WEZWANIE DO ZAPŁATY W EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI</b> , KM 2499/16, 2016-11-03, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM DLA WARSZAWY PRAGI POŁUDNIE W WARSZAWIE - KRZYSZTOF KOKOSZKO; 212 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA6M/00028252/16/001, 2016-11-03 14:43:23, 2016-11-22-09.54.45.685262, NIE, 209-210 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
19	<b>WEZWANIE DO ZAPŁATY W EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI</b> , KM 2500/16, 2016-11-03, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM DLA WARSZAWY PRAGI POŁUDNIE W WARSZAWIE - KRZYSZTOF KOKOSZKO; 217 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA6M/00028257/16/001, 2016-11-03 14:50:58, 2016-11-22-10.10.22.972130, NIE, 214-215 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
20	<b>WEZWANIE DO ZAPŁATY W EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI</b> , KM 2501/16, 2016-11-03, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM DLA WARSZAWY PRAGI POŁUDNIE W WARSZAWIE - KRZYSZTOF KOKOSZKO; 225 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA6M/00028262/16/001, 2016-11-03 14:55:42, 2016-11-22-10.49.55.886934, NIE, 219-220 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
21	<b>WEZWANIE DO ZAPŁATY W EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI</b> , KM 2521/16, 2016-11-03, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM DLA WARSZAWY PRAGI POŁUDNIE W WARSZAWIE - KRZYSZTOF KOKOSZKO; 233 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA6M/00028263/16/001, 2016-11-03 14:58:54, 2016-11-22-11.26.05.301142, NIE, 227-228 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
22	<b>WEZWANIE DO ZAPŁATY W EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI</b> , KM 2502/16, 2016-11-03, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM DLA WARSZAWY PRAGI POŁUDNIE W WARSZAWIE - KRZYSZTOF KOKOSZKO; 241 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)

	DZ. KW./WA6M/00028264/16/001, 2016-11-03 15:02:12, 2016-11-22-11.34.58.257637, NIE, 235-236 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
23	<b>WEZWANIE DO ZAPŁATY W EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI</b> , KM 1248/17, 2017-06-27, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM DLA WARSZAWY PRAGI POŁUDNIE W WARSZAWIE - KRZYSZTOF KOKOSZKO; 271 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA6M/00016377/17/001, 2017-06-27 15:57:00, 2017-07-07-11.06.40.875012, NIE, 263-265 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
24	<b>WEZWANIE DO ZAPŁATY W EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI</b> , KM 1197/17, 2017-06-27, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM DLA WARSZAWY PRAGI POŁUDNIE W WARSZAWIE - KRZYSZTOF KOKOSZKO; 287 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA6M/00016378/17/001, 2017-06-27 16:00:00, 2017-07-11-10.38.46.929264, NIE, 279 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
25	<b>WEZWANIE DO ZAPŁATY W EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI</b> , KM 1764/17, 2017-09-29, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM DLA WARSZAWY PRAGI POŁUDNIE W WARSZAWIE - KRZYSZTOF KOKOSZKO; 309 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA6M/00025672/17/001, 2017-09-29 14:19:00, 2017-10-25-16.57.59.718705, NIE, 303 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
26	<b>WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI</b> , KM 2071/17, 2017-10-31, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM DLA WARSZAWY PRAGI-POŁUDNIE W WARSZAWIE KRZYSZTOF KOKOSZKO; 323 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA6M/00028913/17/001, 2017-10-31 08:35:00, 2017-11-25-14.18.51.957314, NIE, 315-317 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

#### DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		<b>1</b>	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		<b>HIPOTEKA UMOWNA</b>	
Suma (słownie), waluta		<b>32297,26</b> (TRZYDZIEŚCI DWA TYSIĄCE DWIEŚCIE DZIEWIĘĆDZIESIĄT SIEDEM 26/100) <b>ZŁ</b>	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	WIERZYTELNOŚĆ WYNIKAJĄCA Z UGODY Z TERMINEM ZAPŁATY DO DNIA 31.12.2013 R., UGODA Z DNIA 29.08.2013 R.
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>			
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, PESEL)	Lp. 1.	<b>MIECZYŚLAW LITWIN</b> , 59110603151	
Lp. 2.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		<b>2</b>	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		<b>HIPOTEKA UMOWNA</b>	
Suma (słownie), waluta		<b>32297,26</b> (TRZYDZIEŚCI DWA TYSIĄCE DWIEŚCIE DZIEWIĘĆDZIESIĄT SIEDEM 26/100) <b>ZŁ</b>	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	WIERZYTELNOŚĆ WYNIKAJĄCA Z UGODY Z TERMINEM ZAPŁATY DO DNIA 31.12.2013 R., UGODA Z DNIA 29.08.2013 R.
Pierwszeństwo	Lp. 1.	WIERZYTELNOŚCI WYNIKAJĄCA Z UGODY Z TERMINEM ZAPŁATY DO DNIA 31.12.2013 R., UGODA Z DNIA 29.08.2013 R.	
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>			
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, PESEL)	Lp. 1.	<b>JAN KUCHNO</b> , 58011502152	
Lp. 3.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		<b>3</b>	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		<b>HIPOTEKA UMOWNA</b>	
Suma (słownie), waluta		<b>383013,84</b> (TRZYSTA OSIEMDZIESIĄT TRZY TYSIĄCE TRZYNAŚCIE 84/100) <b>ZŁ</b>	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	WIERZYTELNOŚĆ WYNIKAJĄCA Z UGODY Z TERMINEM ZAPŁATY DO DNIA 31.12.2013 R., UGODA Z DNIA 29.08.2013 R.
Pierwszeństwo	Lp. 1.	WIERZYTELNOŚCI WYNIKAJĄCA Z UGODY Z TERMINEM ZAPŁATY DO DNIA 31.12.2013 R., UGODA Z DNIA 29.08.2013 R.	
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	<b>MASTER FINANCE SPÓŁKA AKCYJNA</b> , WARSZAWA, 01722850800000	
Lp. 4.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		<b>4</b>	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		<b>HIPOTEKA PRZYMUSOWA</b>	
Suma (słownie), waluta		<b>273161,10</b> (DWIEŚCIE SIEDZIEDZIESIĄT TRZY TYSIĄCE STO SZESZĆDZIESIĄT JEDEN 10/100) <b>ZŁ</b>	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚĆ Z TYTUŁU NIEOPŁACONEGO PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI ZA OKRES OD I RATY 2015 R. DO II RATY 2016 R.
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>			
Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	<b>MIASTO I GMINA PLESZEW</b> , PLESZEW, 250855297	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU	
Nr podstawy wpisu	
8	<b>OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEK</b> , 2033/2013, 2013-08-30, ADAM PALUCH, WARSZAWA; 49-52 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA6M/00019557/13/001, 2013-09-02 09:13:22, 2013-09-06-13.51.35.644453, NIE, 49-52 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
9	<b>OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEK</b> , 2033/2013, 2013-08-30, ADAM PALUCH, WARSZAWA; 49-52 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA6M/00019557/13/002, 2013-09-02 09:13:22, 2013-09-06-13.51.35.644453, NIE, 49-52 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
10	<b>OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEK</b> , 2033/2013, 2013-08-30, ADAM PALUCH, WARSZAWA; 49-52 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA6M/00019557/13/003, 2013-09-02 09:13:22, 2013-09-06-13.51.35.644453, NIE, 49-52 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
15	<b>DALSZY TYTUŁ WYKONAWCZY</b> , WD.3161.2016.136.P, 2016-04-07, BURMISTRZ MIASTA I GMINY PLESZEW; 202 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA6M/00017384/16/001, 2016-07-07 10:58:20, 2016-07-19-15.48.44.372429, NIE, 199-200 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
16	<b>DALSZY TYTUŁ WYKONAWCZY</b> , WD.3161.2015.607.P, 2015-08-25, BURMISTRZ MIASTA I GMINY PLESZEW; 203 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA6M/00017384/16/001, 2016-07-07 10:58:20, 2016-07-19-15.48.44.372429, NIE, 199-200 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
17	<b>DALSZY TYTUŁ WYKONAWCZY</b> , WD.3161.2015.828.P, 2015-12-14, BURMISTRZ MIASTA I GMINY PLESZEW; 204 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA6M/00017384/16/001, 2016-07-07 10:58:20, 2016-07-19-15.48.44.372429, NIE, 199-200 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

Sygn. akt VII Co 85/16

**ODPIS**

**POSTANOWIENIE**

Dnia 20 października 2017 roku

Sąd Rejonowy dla Warszawy Pragi-Południe w Warszawie VII Wydział Cywilny  
w składzie:  
Przewodniczący SSR Adam Jaworski  
Protokolant: Martyna Rafałko

po rozpoznaniu w dniu 20 października 2017 roku w Warszawie  
na posiedzeniu jawnym  
sprawy egzekucyjnej z wniosku wierzycieli Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. Lubienieckiej 10A oraz Ks. Jana Szuki 5A, Fermy Drobiu Woźniak spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Żylicach, Wojciecha Wolniewicza, Mieczysława Litwina, Jolanty Falkowskiej i Ireneusza Cieleckiego przeciwko dłużnikowi J&Z spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w Warszawie o świadczenie pieniężne w przedmiocie przysądzenia własności w postępowaniu egzekucyjnym prowadzonym przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Warszawy Pragi-Południe w Warszawie Krzysztofa Kokoszko w sprawie o sygn. akt KM 1429/15 i innych

postanawia

- 1) udzielić Anecie Celińskiej córce Ewy i Antoniego (PESEL 87070301444) przysądzenia własności nieruchomości – lokalu niemieszkalnego, stanowiącego garaż podziemny wielostanowiskowy w budynku przy ul. Ks. Jana Szuki 5 o powierzchni użytkowej 638,5 m<sup>2</sup>, położony na kondygnacji minus jeden, z którym związany jest udział w nieruchomości wspólnej wynoszący 63850/239385, która stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa prowadzi księgę wieczystą o numerze WA6M/00370700/0 będącej przedmiotem przetargu w dniu 15 maja 2017 roku, wobec tego, że nabywca wykonała warunki licytacyjne to jest uiściła całą cenę gotówkę;
- 2) stwierdzić, że dłużnik J&Z spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Warszawie ma obowiązek wydać nabywcy Anecie Celińskiej nieruchomości opisaną w punkcie pierwszym niniejszego postanowienia:

Na oryginalne właściwe pod  
Za zgodność:



### 5.3. Stan techniczno-użytkowy.

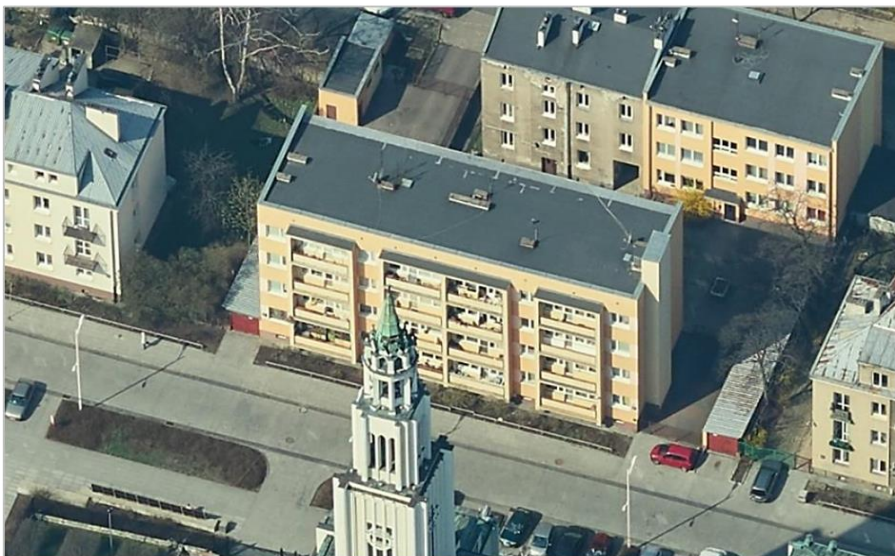
#### Ogólne kryteria oceny i klasyfikacji stanu technicznego elementów budynków

**TABELA NR 8.**

Lp.	Klasyfikacja stanu technicznego, % zużycia elementu.	Kryteria oceny elementu
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.



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

Lokal niemieszkalny znajduje się na poziomie -1. Na ścianach, suficie i na filarach widoczne zacieki. Stan techniczny lokalu określa się, jako słaby.

Stan techniczny budynku, na podstawie oględzin zewnętrznych określa się, jako przeciętny.

#### 5.4. Stan otoczenia.

Budynek, w którym znajduje się przedmiotowy lokal położony jest przy ulicy Ks. Sztuki 5 w Warszawie. Nieruchomość gruntowa, na której posadowiony jest budynek sąsiaduje z innymi podobnymi nieruchomościami.



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

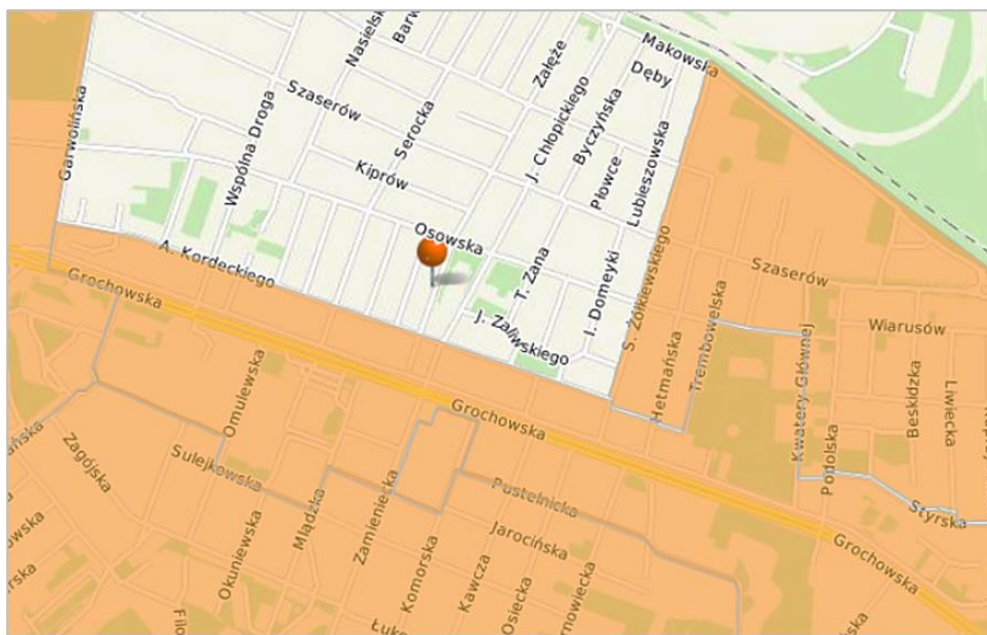
Ulica Ks. Sztuki.



Źródło: Mapy Google.



## 6. Wskazanie przeznaczenia wycenianej nieruchomości wynikającego z planu miejscowego.



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.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy przewiduje 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 określanej wartości, wyboru podejścia, metody, i techniki szacowania.

### 7.1. Rodzaj określanej wartości.

W niniejszym opracowaniu przyjęto założenie, że szacowana nieruchomości 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 nieruchomości 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 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 nieruchomości lokalowych, lokali niemieszkalnych stanowiących miejsca postojowe dla pojazdów.

- Obszar.

Dla potrzeb opinii określono obszar rynku – dzielnicę Warszawa Praga-Południe 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 miesięcy.

➤ Cechy rynkowe nieruchomości (tu: nieruchomości lokalowych, lokali niemieszkalnych, miejsc postojowych).

**TABELA NR 9.**

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 zadowalająco. 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.
Kondygnacja	dobrze	Miejsce postojowe na poziomie gruntu
	przeciętne	Miejsce postojowe na kondygnacji 1 lub - 1.
	słabe	Miejsce postojowe na pozostałych kondygnacjach.

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 nieruchomości lokalowych, lokali niemieszkalnych w zakresie dotyczącym celu i sposobu wyceny.**

**Praga-Południe** – dzielnica Warszawy położona w prawobrzeżnej części miasta.

Dzielnica obejmuje tereny przyłączone do Warszawy w XVIII, XIX i XX w. Nieistniejące dziś miasteczko Skaryszew włączono do Warszawy w latach 1791–1793, Kamionek w 1889, natomiast Grochów, Saską Kępę, Gocław i Gocławek w 1916. Nosila charakter podmiejski, przemysłowy, w niektórych częściach rolniczy.

W latach 20. i 30. XX w. nastąpił szybki rozwój budownictwa, dający się prześledzić w architekturze dzielnicy, w której dominuje modernizm (względnie funkcjonalizm); wtedy też znikają powoli relikty dawnego, drewnianego budownictwa. Interesującą częścią dzielnicy jest Saska Kępa z charakterystyczną dla lat 20. i 30. zabudową willową. Zabudowa mieszkalna Pragi nie uległa większym zniszczeniom podczas II wojny światowej.



Praga-Południe charakteryzuje się dużą ilością zieleni. Park Skaryszewski z Jeziorkiem Kamionkowskim, bywa nazywany, dzięki swoim wybitnym walorom kompozycyjnym, najpiękniejszym parkiem w Polsce. Terenem sobotnio-niedzielnym spacerów stać się też może leżący na obrzeżu dzielnicy rezerwat krajobrazowo-historyczny Olszynka Grochowska, na obrzeżu którego znajduje się pomnik bitwy pod Olszynką Grochowską. Liczne są tam ogródki działkowe. [Źródło: Wikipedia.](#)

Rynek obrotu lokalami niemieszkalnymi nieruchomości lokalowymi stanowiącymi miejsca postojowe dla pojazdów na terenie dzielnicy Warszawa Praga-Południe w Warszawie jest rynkiem dość słabo rozwiniętym. Lokale niemieszkalne stanowiące miejsca postojowe sprzedawane są często łącznie z lokalami mieszkalnymi.

Sugerowane (do negocjacji) ceny ofertowe przewyższają ceny w transakcjach kupna-sprzedaży.

1.  
Sprzedam miejsce garażowe z platformą ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego  
54 000 zł, 30 m<sup>2</sup>, 1 800 zł/m<sup>2</sup>.  
Do negocjacji
2.  
Miejsce postojowe Terespolska 4  
40 000 zł, 15 m<sup>2</sup>, 2 667 zł/m<sup>2</sup>.  
Do negocjacji
3.  
Miejsce postojowe Korona Pragi  
28 000 zł, 10 m<sup>2</sup>, 2 800 zł/m<sup>2</sup>.  
Do negocjacji
4.  
Sprzedam garaż-miejsce postojowe na parkingu podziemnym W-wa, Goław  
33 000 zł, 12,50 m<sup>2</sup>, 2 640 zł/m<sup>2</sup>.  
Do negocjacji

Z powodu ustabilizowania się cen w okresie monitorowania rynku nie dokonywano w niniejszym operacie szacunkowym ich aktualizacji na datę wyceny dla potrzeb podejścia porównawczego.

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.

Nieruchomości lokalowe porównawcze, lokale niemieszkalne, miejsca postojowe, spis transakcji uzyskany w dniu 16 grudnia 2022 roku w Dziale Rejestru Cen i Wartości Nieruchomości Biura Geodezji i Katastru Urzędu m. st. Warszawy na podstawie licencji:

Warszawa, dnia 16.12.2022 09:24:29

Licencja nr BG-K-RC.6642.5045.2022.PRZ\_1465\_CL1

1. Nazwa organu wydającego licencję:  
Prezydent m.st. Warszawy  
PLBankowy 3/5  
00-950 Warszawa

2. Licencjobiorca:  
WYSZOGRODZKI RYSZARD  
Ogrodowa 38  
05-092 Lomianki

3. Informacje o materiałach państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, których dotyczy licencja:

Lp.	Nazwa materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	Identyfikator materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	Data wykonania kopii	Opiszenie obszaru/obiektu, do którego odnosi się licencja <sup>1)</sup>
1	Zbiór danych rejestru cen nieruchomości w postaci elektronicznej	PLPZGK.5348	16.12.2022	transakcje: 431569, 447928, 450529, 450544, 458452, 458169, 458310, 458594, 458801, 458764, 458799, 459046, 459437, 459588, 459591, 459792

4. Niniejsza licencja upoważnia licencjobiorcę wymienionego w pkt 2 lub ustanowione przez licencjobiorcę podmioty do wykorzystywania wyszczególnionych w pkt 3 materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego<sup>2)</sup> w celu wykonania wyceny nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego.

5. Nie narusza licencji udostępnianie materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego przez licencjobiorcę innym podmiotom dla realizacji celu i w granicach uprawnień określonych w pkt 4.

(podpis organu lub upoważnionej osoby<sup>3)</sup>)

**POUCZENIE**

Zgodnie z art. 48a ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Prawo geodezyjne i kartograficzne (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 1990 z późn. zm.)) kto wykorzystuje materiały państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego bez wymaganej licencji lub niezgodnie z warunkami licencji lub udostępnia je wbrew postanowieniom licencji osobom trzecim, podlega karze pieniężnej w wysokości dziesięciokrotności opłaty za udostępnienie tych materiałów.

1) Opiszenie obszaru / obiektu może nastąpić poprzez wskazanie: jednostek podziału terytorialnego kraju lub podziału kraju dla celów EGiB (jednostki ewidencyjne, obręby ewidencyjne, działki ewidencyjne), wykazu gódel mapy, współrzędnych poligonu.

2) Cel lub zakres upoważnienia do wykorzystywania udostępnionych materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego należy wybrać według listy stanowiącej załącznik do wzoru niniejszej licencji.

3) Licencja wystawiona zgodnie z zasadami określonymi w art. 40c ust. 4 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne zawiera:  
1) niepowtarzalny identyfikator umożliwiający weryfikację autentyczności licencji;  
2) adres strony internetowej umożliwiającej przeprowadzenie weryfikacji, o której mowa w pkt 1;  
3) wskazanie daty, godziny, minuty oraz sekundy, w której nastąpiło wygenerowanie licencji w trybie art. 40c ust. 4 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne;  
4) klauzulę, że zgodnie z art. 40c ust. 4 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne samodzielnie wydrukowana licencja nie wymaga podpisu organu lub upoważnionego pracownika oraz pieczęci urzędowej;  
5) pouczenie o sposobie weryfikacji, o którym mowa w pkt 1.



**TABELA NR 10.**

Lp.	Położenie	Pow. lokalu niemieszk. [m <sup>2</sup> ]	Udział	Pow. miejsca m <sup>2</sup>	Cena [zł]	Cena [zł/m <sup>2</sup> ]	Notariusz, data transakcji, repertorium
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
1	Koprzywiańska 8	744,08	1468/43995	24,83	20 000	805,48	Akt not. 204/2022 z dnia 2022-02-01 wydany przez: AGATA HOJCZYK; wnioskodawca: AGATA HOJCZYK, DIANA CHODKOWSKA - NOTARIUSZE
2	Goławska 9	9656,51	28/10000	27,04	35 000	1 294,38	Akt not. 2485/2022 z dnia 2022-07-21 wydany przez: HANNA PRUS - GŁOWACKA; wnioskodawca: KANCELARIA NOTARIALNA HANNA PRUS - GŁOWACKA NOTARIUSZ WOJCIECH WYPYCH NOTARIUSZ SPÓŁKA CYWILNA
3	Arabska 5	3589,20	7752/1000000	27,82	20 000	718,91	Akt not. 1298/2022 z dnia 2022-07-26 wydany przez: KRZYSZTOF BUK; wnioskodawca: KANCELARIA NOTARIALNA KRZYSZTOF BUK
4	Łukowska 1	7931,20	4/929	34,15	30 000	878,48	Akt not. 236/2022 z dnia 2022-01-24 wydany przez: ARTUR BAKUN; wnioskodawca: ARTUR BAKUN NATARIUSZ
5	Ostrobramska 83	6266,00	1/236	26,55	17 500	659,13	Akt not. 940/2022 z dnia 2022-01-25 wydany przez: SŁAWOMIR WIŚNIEWSKI; wnioskodawca: MAREK BARTNICKI, SŁAWOMIR STROJNY, WIKTOR WĄGRODZKI, MICHAŁ KOŁPA, SŁAWOMIR WIŚNIEWSKI - NOTARIUSZE
6	Wiatraczna 15	3409,64	1/197	17,31	25 000	1 444,25	Akt not. 700/2022 z dnia 2022-01-27 wydany przez: PIOTR DĘBICKI; wnioskodawca: PIOTR DĘBICKI-NOTARIUSZ
7	Goławska 9	9656,51	14/10000	13,52	20 000	1 479,29	Akt not. 2004/2022 z dnia 2022-01-24 wydany przez: JOANNA KACZMAREK; wnioskodawca: KANCELARIA NOTARIALNA JOANNA KACZMAREK - NOTARIUSZ MAŁGORZATA PAŁGAN - PASZKA - NOTARIUSZ SPÓŁKA CYWILNA
8	Mińska 62	1658,33	40/2480	26,75	25 000	934,58	Akt not. 173/2022 z dnia 2022-01-27 wydany przez: DOROTA WZIĄTEK; wnioskodawca: DOROTA WZIĄTEK
9	Szaserów 137	405,00	1/16	25,31	30 000	1 185,30	Akt not. 503/2022 z dnia 2022-01-31 wydany przez: ANETA SLEZAK; wnioskodawca: SLEZAK ANETA
10	Marii Rodziewiczówny 1	8870,53	1/306	28,99	36 000	1 241,81	Akt not. 350/2022 z dnia 2022-01-26 wydany przez: SŁAWOMIR CZARNECKI; wnioskodawca: SŁAWOMIR CZARNECKI-NOTARIUSZ

11	Obarowska 25	510,62	1/19	26,87	25 000	930,41	Akt not. 526/2022 z dnia 2022-01-31 wydany przez: WOJCIECH ZIELENIEWSKI; wnioskodawca: KANCELARIA NOTARIALNA WOJCIECH ZIELENIEWSKI
12	Ostrobramska 83	6662,20	1/246	27,08	17 000	627,77	Akt not. 1412/2022 z dnia 2022-01-24 wydany przez: DANIEL KUPRYJAŃCZYK; wnioskodawca: KANCELARIA NOTARIALNA MAREK HRYMAK DANIEL KUPRYJAŃCZYK NOTARIUSZ SPÓŁKA CYWILNA
13	Liwiecka 17	1129,38	2/47	48,06	60 000	1 248,44	Akt not. 223/2022 z dnia 2022-01-26 wydany przez: RAFAŁ BĄBKA; wnioskodawca: KANCELARIA NOTARIALNA RAFAŁ BĄBKA EWA CZEKAŁA
14	Korytnicka 27	513,30	2/18	57,03	70 000	1 227,42	Akt not. 2964/2022 z dnia 2022-02-03 wydany przez: JOANNA KACZMAREK; wnioskodawca: JOANNA KACZMAREK, MAŁGORZATA PAŁGAN-PASZKA - NOTARIUSZE



## 9.2. Obliczenia wartości rynkowej.

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

$$C_{\max} = 1\,479,29 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\min} = 627,77 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\text{śr}} = 1\,048,26 \text{ zł/m}^2$$

Obliczenie zakresu współczynników korygujących  $U_i$ :

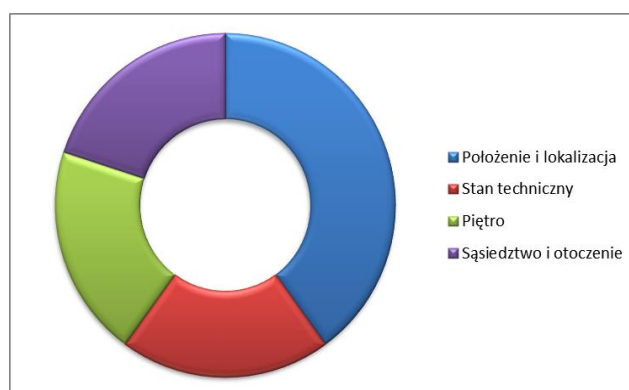
$$w_d = C_{\min}/C_{\text{śr}} = 627,77 / 1\,048,26 = 0,5989$$

$$w_g = C_{\max}/C_{\text{sr}} = 1\,479,29 / 1\,048,26 = 1,4112$$

**TABELA NR 11.**

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	0,2396	0,5645	0,4020
2.	Stan techniczny	20%	słaby	0,1198	0,2822	0,1198
3.	Kondygnacja	20%	przeciętne	0,1198	0,2822	0,2010
4.	Sąsiedztwo i otoczenie	20%	przeciętne	0,1198	0,2822	0,2010
Razem:		100%		0,5990	1,4111	<b>0,9238</b>

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



$$W' = C_{\text{sr}} * \sum U_i$$

$$W' = 1\,048,26 \text{ zł/m}^2 * 0,9238$$

$$W' = 968,38 \text{ zł/m}^2$$

$$W = 968,38 \text{ zł/m}^2 * 638,50 \text{ m}^2$$

$$W = 618\,311 \text{ zł.}$$

Oszacowana wartość udziału w nieruchomości lokalowej, lokalu niemieszkalnym – wartość miejsca postojowego dla określonego w tym operacie szacunkowym celu, wynosi w zaokrągleniu:

**618 000 złotych**

słownie: sześćset osiemnaście tysięcy złotych

$$618\,311 \text{ zł} : 4,6934 \text{ zł/€} = 131\,741 \text{ €}$$

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 przedmiotowych praw 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 przesylu 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 Rzecznawców 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.
- Niniejszy operat szacunkowy może być wykorzystany jedynie przez uprawnione podmioty w zakresie i celu określonymi w tej wycenie.
- Rzecznawca majątkowy nie odpowiada za ewentualne wady dokumentacji okazanej do celów wyceny.
- Niniejszy operat szacunkowy nie stanowi ekspertyzy technicznej ani opinii prawnej.
- Wybrane informacje zawarte w operacie szacunkowym mogą mieć charakter poufny. Ich wykorzystanie nie może być sprzeczne z prawem.
- Niniejszy operat szacunkowy nie może być traktowany, jako gwarancja osiągnięcia ceny transakcyjnej przy sprzedaży 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

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).

Ubezpieczeniem OC jest objęta odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem umowy, której rzeczoznawca 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.

Ochrona ubezpieczeniowa obejmuje następujące czynności:

I. określanie wartości nieruchomości, a także maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością;

II. sporządzanie opracowań i ekspertyz, niestanowiących operatu szacunkowego, dotyczących:

- 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-hipotecznej 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.

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:

- 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: **SRM0012810**

Oferta nr: 0463/MSP/W/2014

### UBEZPIECZYCIEL

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Al. Jana Pawła II 24,  
00-133 Warszawa zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy  
XII 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

Ogrodowa 38  
05-092 Łomianki Kielpin

REGON: 012871665

Telefon: 602236884

**UBEZPIECZONY – w związku  
z powołaniem na biegłego  
Ryszard Wyszogrodzki**

Okres ubezpieczenia od dnia: **24/06/2022** do dnia: **23/06/2023**

Zakres terytorialny Rzeczpospolita Polska