

OPERAT
SZACUNKOWY

w sprawie określenia

WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO
NR 18, STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ
O POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ 57,94 m²

LOKALIZACJA – m.st. WARSZAWA, dzielnica URSUS
ul. STARODEBY 12, obręb 2-11-15, os. SKOROSZE

Kw Nr WA5M/00486606/0

Właścicielka nieruchomości lokalowej	Justyna Romańska w upadłości
Oszacowana wartość rynkowa prawa własności, według aktualnego stanu i aktualnego poziomu cen	885.000 zł osiemset osiemdziesiąt pięć tysięcy złotych wartość dla wymuszonej sprzedaży 663.750 zł sześćset sześćdziesiąt trzy tysiące siedemset pięćdziesiąt złotych
Operat sporządził	
	21 czerwca 2025 r.

SPIS TREŚCI

1. PODSTAWY FORMALNO PRAWNE	4
1.1. ZAMAWIAJĄCY	4
1.2. WYKONAWCA	4
1.3. PODSTAWA SPORZĄDZENIA WYCENY	4
1.4. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	4
1.5. CEL WYCENY	4
1.6. DATY ZWIĄZANE Z WYCENĄ	5
1.7. PODSTAWY PRAWNE WYCENY	5
1.8. PODSTAWY FORMALNE	5
1.9. ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI	5
2. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI	6
2.1. STAN PRAWNY	6
2.2. PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	7
2.3. LOKALIZACJA ORAZ OPIS PRZEDMIOTU WYCENY	8
3. WARUNKI WYKONANIA WYCENY	13
3.1. WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLONEJ WARTOŚCI	13
3.2. PROCEDURA SZACOWANIA	14
3.3. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU W ZAKRESIE CELU I SPOSOBU WYCENY	16
3.4. OPIS WYCENIANEGO LOKALU POD KĄTEM CECH RYNKOWYCH	19
4. WYCENA WARTOŚCI PRAWA DO LOKALU	20
4.1. WYKAZ TRANSAKCJI PRZYJĘTYCH DLA OKREŚLENIA CENY ŚREDNIEJ	20
4.1.1. Obliczenie ceny średniej	20
4.1.2. Określenie zakresu współczynników korygujących	21
4.2. OKREŚLENIE WAG CECH RYNKOWYCH	21
4.3. OKREŚLENIE WARTOŚCI JEDNOSTKOWEJ I KOŃCOWEJ	22
5. WNIOSKI KOŃCOWE	22
6. OKREŚLENIE WARTOŚCI DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY	23
7. UWAGI I ZASTRZEŻENIA	24
8. ZAŁĄCZNIKI	24

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Przedmiotem wyceny jest lokal mieszkalny nr 18 o powierzchni użytkowej 57,94 m², składający się z przedpokoju, dwóch pokoi, salonu z aneksem kuchennym i łazienki, znajdujący się na 3 piętrze (4 kondygnacji), w budynku wielolokalowym, dwuklatkowym, IX-kondygnacyjnym.

Nieruchomość położona jest w m.st. Warszawa, dzielnicy Ursus, przy ul. Starodęby 12, w obrębie 2-11-15, na os. Skorosze.

Zakres wyceny – prawo własności przedmiotowego lokalu mieszkalnego wraz z prawem własności ułamkowej części gruntu i współwłasności części wspólnych budynku, wg aktualnego stanu i poziomu cen.

Właścicielka w lokalu – Justyna Romańska w upadłości.

Każdoczesnemu właścicielowi lokalu mieszkalnego przysługuje w 5794/2148517 częściach prawo własności gruntu (Kw Nr WA5M/00435887/1), na którym posadowiony jest budynek oraz w takich samych częściach prawo współwłasności wszelkich części budynku i innych urządzeń, które służą do wspólnego użytku ogółu mieszkańców. W ramach części wspólnych każdoczesnemu właścicielowi lokalu nr 18 przysługuje prawo do korzystania z przylegającego do niego balkonu o pow. 9,75 m².

Kw Nr WA5M/00486606/0 w Sądzie Rejonowym dla Warszawy-Mokotowa, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych.

Cel wyceny – określenie wartości rynkowej (w tym dla wymuszonej sprzedaży) prawa własności przedmiotowego lokalu mieszkalnego wraz z prawami związanymi w celu ustalenia przez syndyka masy upadłości ceny wywoławczej do jego sprzedaży w trybie przewidzianym w ustawie z dnia 28.02.2003 r. Prawo upadłościowe.

Daty związane z wyceną:

- | | |
|---|---------------|
| • data sporządzenia wyceny – | 21.06.2025 r. |
| • data, na którą określono stan przedmiotu wyceny – | 09.06.2025 r. |
| • data, na którą określono wartość – | 21.06.2025 r. |
| • data wizji lokalnej – | 09.06.2025 r. |

Oszacowana wartość rynkowa:

885.000 zł

osiemset osiemdziesiąt pięć tysięcy złotych

Operat sporządził:

1. PODSTAWY FORMALNO PRAWNE

1.1. ZAMAWIAJĄCY

Wojciech Makuć – syndyk masy upadłości Justyny Romańskiej
ul. Starodęby 12 m 18
02-497 Warszawa
PESEL: 88112914024

1.2. WYKONAWCA

Wojciech Burkacki – rzeczoznawca majątkowy (up. zaw. nr 2957), biegły sądowy
ul. Skarbka z Gór 15L m 12
03-287 Warszawa

1.3. PODSTAWA SPORZĄDZENIA WYCENY

Podstawą wykonania operatu szacunkowego jest zlecenie ustne z dnia 03.06.2025 r., na wykonanie czynności niezbędnych dla oszacowania nieruchomości lokalowej.

1.4. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiotem wyceny jest lokal mieszkalny nr 18 o powierzchni użytkowej 57,94 m², składający się z przedpokoju, dwóch pokoi, salonu z aneksem kuchennym i łazienki, znajdujący się na 3 piętrze (4 kondygnacji), w budynku wielolokalowym, dwuklatkowym, IX-kondygnacyjnym.

Nieruchomość położona jest w m.st. Warszawa, dzielnicy Ursus, przy ul. Starodęby 12, w obrębie 2-11-15, na os. Skorosze.

Zakresem wyceny objęte jest prawo własności przedmiotowego lokalu mieszkalnego wraz z prawem własności ułamkowej części gruntu i współwłasności części wspólnych budynku, wg aktualnego stanu i poziomu cen.

1.5. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej (w tym dla wymuszonej sprzedaży) prawa własności przedmiotowego lokalu mieszkalnego wraz z prawami związanymi w celu ustalenia przez syndyka masy upadłości ceny wywoławczej do jego sprzedaży w trybie przewidzianym w ustawie z dnia 28.02.2003 r. Prawo upadłościowe.

1.6. DATY ZWIĄZANE Z WYCENĄ

- data sporządzenia wyceny – 21.06.2025 r.
- data, na którą określono stan przedmiotu wyceny – 09.06.2025 r.
- data, na którą określono wartość – 21.06.2025 r.
- data wizji lokalnej – 09.06.2025 r.

1.7. PODSTAWY PRAWNE WYCENY

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 115, poz. 741 z późniejszymi zmianami, tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 344),
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks Postępowania Cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 296 z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 1048),
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1984),
- Ustawa z dnia 28.02.2003 r. Prawo upadłościowe (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 794),
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. 2023 poz. 1832),
- Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 24 stycznia 2005 r. w sprawie biegłych sądowych (Dz. U. Nr 15 z dnia 26.01.2005 r., poz. 133).

1.8. PODSTAWY FORMALNE

- Krajowe Standardy Wyceny (KSW) PFSRM,
- „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego” – Mieczysław Prystupa, wyd. Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

1.9. ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI

- oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 09.06.2025 r.;
- Informacje i dokumentacja otrzymana od Zamawiającego;
- Urząd Miasta st. Warszawy, Biuro Geodezji i Katastru, Dział Rejestru Cen i Wartości Nieruchomości, ul. Sandomierska 12;
- Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych;
- <http://ekw.ms.gov.pl>;
- <http://bip.warszawa.pl>;
- <https://mapa.um.warszawa.pl>;
- <https://warszawa.e-mapa.net>;
- Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzenne m.st. Warszawy, przyjęty Uchwałą Nr LXXXII/2746/06 Rady m.st. Warszawy z dnia 10.10.2006 r. z późn. zm.;
- Informacje zebrane z lokalnego rynku nieruchomości lokalowych.

2. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI

2.1. STAN PRAWNY

Nieruchomość lokalowa nr 18 położona przy ul. Starodęby 12, uregulowana jest w księdze wieczystej Kw Nr WA5M/00486606/0, prowadzonej przez XIII Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa (załącznik).

Według Działu II księgi właścicielką nieruchomości jest Justyna Romańska w upadłości, na podstawie umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży lokalu, umowy o sposobie korzystania oraz pełnomocnictwo z dnia 14.06.2018 r., Rep. A Nr 4924/2018 (załącznik).

Każdoczesnemu właścicielowi lokalu mieszkalnego przysługuje w 5794/2148517 częściach prawo własności gruntu, na którym posadowiony jest budynek oraz w takich samych częściach prawo współwłasności wszelkich części budynku i innych urządzeń, które służą do wspólnego użytku ogółu mieszkańców. W ramach części wspólnych, każdoczesnemu właścicielowi lokalu nr 18 przysługuje prawo do korzystania z przylegającego do niego balkonu o pow. 9,75 m².

W Dziale III brak wpisów i wzmianek o wnioskach.

W Dziale IV brak wzmianek o wnioskach oraz wpisana jest:

HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA w kwocie 510.000,00 ZŁ - KAPITAŁ KREDYTU, ODSETKI ORAZ INNE KOSZTY OD KREDYTU, UMOWA KREDYTU NR FZB115652614/WKZ/2021 Z DNIA 19-07-2021 ROKU. Księga współobciążona : WA5M/00486085/1.

Szczegółowy odpis z księgi wieczystej, wygenerowany ze strony <http://ekw.ms.gov.pl>, znajduje się w załącznikach niniejszego opracowania.

W dniu 29.05.2025 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIX Wydział Gospodarczy, w sprawie o sygn. akt WA2M/GU/897/2025 ogłosił upadłość dłużnika, którym jest Justyna Romańska, PESEL 88112914024, jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej (załącznik).

Budynek nr 12 posadowiony jest na działkach ewidencyjnych nr: 59/5 (2.717 m²), 59/7 (171 m²), 51/11 (561 m²) i 51/14 (5.214 m²) z obrębu 2-11-15 m.st. Warszawy o łącznej powierzchni 8.663 m², stanowiących nieruchomości gruntową, której stan prawny uregulowany jest w Kw Nr WA5M/00435887/1.



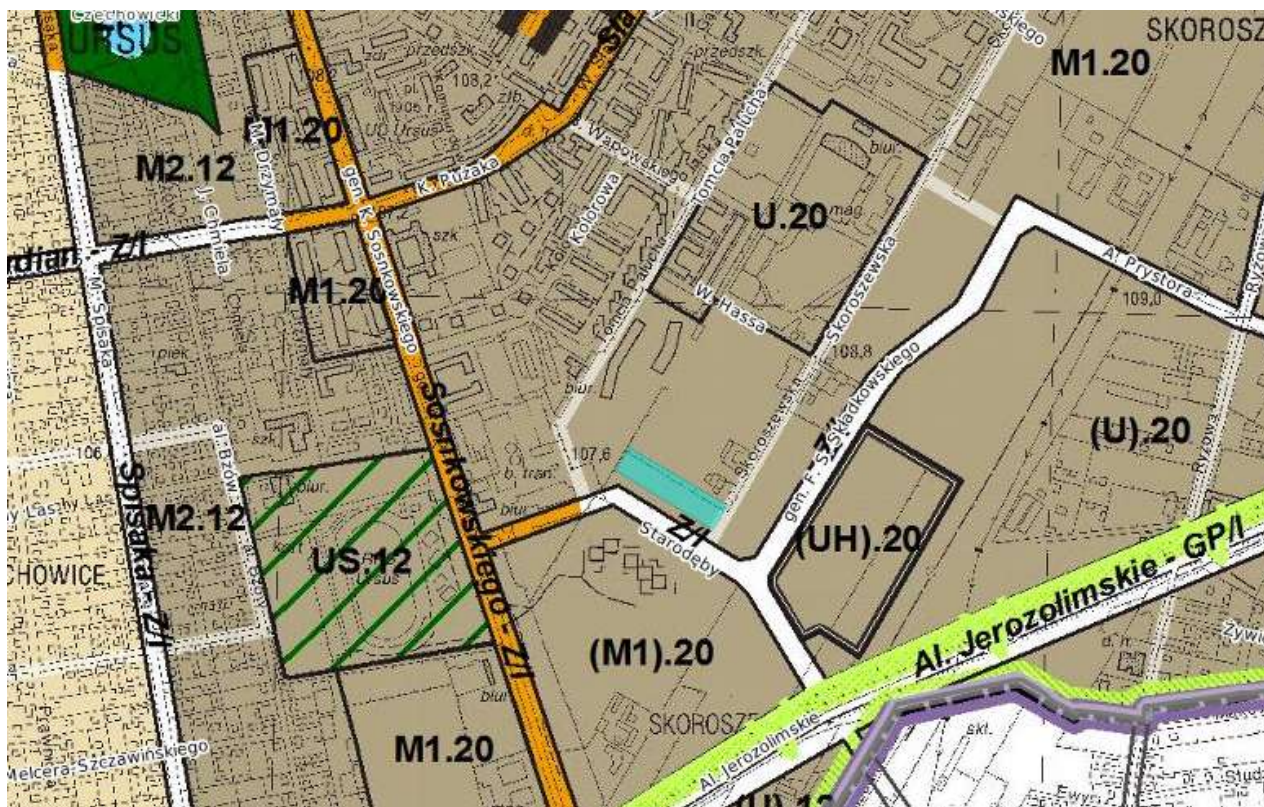
źródło: mapa.um.warszawa.pl

2.2. PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Działki nr 59/5, 59/7, 51/11 i 51/14 położone są na obszarze, w którym nie ma obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 154 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami: *W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.*

Zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzenne m.st. Warszawy, przyjętym Uchwałą Nr LXXXII/2746/06 Rady m.st. Warszawy z dnia 10.10.2006 r. ze zm., działki znajdują się na obszarze oznaczonym symbolem M1.20 - tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, na których:

- ustala się dla terenów M1, M2 i M3 priorytet dla lokalizowania funkcji mieszkaniowej i niezbędnych inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej, terenów ogólnodostępnej zieleni urządzonej i sportu powszechnego oraz usług podstawowych, według standardów określonych w rozdz. XIII,
- dopuszcza się lokalizowanie:
 - na terenach M1 i M2 - funkcji usługowej, z zaleceniem by udział tej funkcji kształtował się do 40% powierzchni zabudowy na terenie,
 - na terenach M3 - funkcji usługowej nieuciążliwej z zaleceniem by udział tej funkcji kształtował się do 20% powierzchni zabudowy na terenie.



źródło: <https://mapa.um.warszawa.pl>

2.3. LOKALIZACJA ORAZ OPIS PRZEDMIOTU WYCENY



Ursus jest jedną z najmniejszych warszawskich dzielnic, bowiem zajmuje powierzchnię 9 km². Położona jest w zachodniej części stolicy, w odległości 9 km od centrum miasta. Sąsiaduje z dzielnicami Warszawy: Włochami i Bemowem oraz podwarszawskimi gminami: Ożarowem Mazowieckim, Piastowem i Michałowicami.

Strukturę przestrzenną dzielnicy stanowi w 75% obszar zurbanizowany w tym piąta część to tereny przemysłowe (głównie Zakłady Mechaniczne "Ursus") i w 25% grunty orne, które również przeznaczone są pod inwestycje miejskie po sporządzeniu planów zagospodarowania przestrzennego i rozbudowie infrastruktury technicznej terenu.

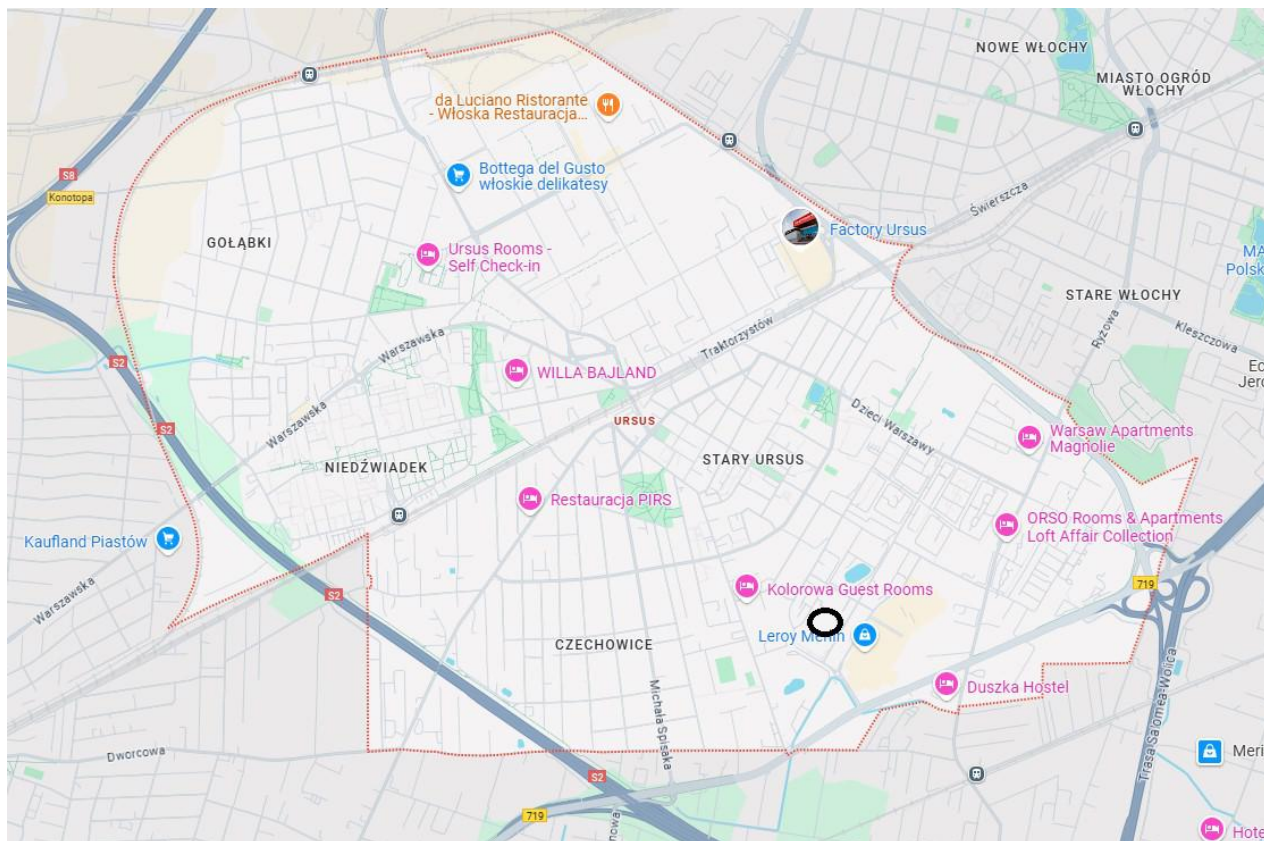
Na uwagę zasługuje korzystne położenie komunikacyjne Ursusa u zbiegu międzynarodowych dróg kołowych i kolejowych:

Trasa międzynarodowa E-30 (poznańska) o kierunku wschód – zachód;

Trasa katowicka E- 67 o kierunku północ – południe;

Północną granicę gminy wyznacza międzynarodowa linia kolejowa.

Ursus posiada też dobre połączenie drogowe z Krajowym i Międzynarodowym Portem Lotniczym „Okęcie” (źródło: <http://bip.warszawa.pl>).



lokalizacja nieruchomości na tle dzielnicy, źródło: <https://www.google.pl/maps>

Przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest na os. Skorosze.

Osiedle Skorosze to dynamicznie rozwijająca się część warszawskiego Ursusa, położona w zachodniej części dzielnicy. Charakteryzuje się nowoczesną zabudową wielorodzinną, dobrym połączeniem z centrum Warszawy oraz rozbudowaną infrastrukturą handlowo-usługową. Jest to popularny wybór dla osób szukających komfortu życia w mieście, ale z dala od zgiełku ścisłego centrum.

Charakterystyka Ogólna.

Skorosze to osiedle stosunkowo młode, z dużą liczbą nowo wybudowanych bloków mieszkalnych, często w ramach zamkniętych i monitorowanych enklaw. Dominują tu budynki 4-8 piętrowe, choć nie brakuje też wyższych, 10-12 piętrowych, które powstały w ostatnich latach. Architektura jest zróżnicowana, od prostych i funkcjonalnych brył po bardziej nowoczesne projekty z elementami ozdobnymi.

Infrastruktura i Udogodnienia.

Skorosze mogą poszczycić się kompleksową infrastrukturą, która zaspokaja codzienne potrzeby mieszkańców:

Handel i usługi: sercem handlowym osiedla jest Centrum Handlowe Skorosze, oferujące szeroki wybór sklepów, punktów usługowych, restauracji i kawiarni. Oprócz niego, wzdłuż głównych ulic, takich jak ul. Dzieci Warszawy czy ul. Skoroszeńska, znajduje się wiele mniejszych sklepów spożywczych (Lidl, Biedronka), aptek, piekarni, banków i salonów kosmetycznych.

Edukacja: na osiedlu i w jego bezpośredniej bliskości funkcjonuje kilka przedszkoli, szkół podstawowych (m.in. Szkoła Podstawowa nr 382 im. Jana Pawła II), a także liceum. Dostępność placówek edukacyjnych jest dużym atutem dla rodzin z dziećmi.

Opieka zdrowotna: mieszkańcy mają dostęp do kilku przychodni lekarskich, zarówno publicznych, jak i prywatnych, oraz gabinetów specjalistycznych.

Rekreacja i tereny zielone: choć Skorosze to głównie zabudowa miejska, nie brakuje tu terenów zielonych. Największym atutem jest bliskość Parku Czechowickiego oraz Parku Hassów, które oferują ścieżki spacerowe, place zabaw i tereny do aktywnego wypoczynku. Na samym osiedlu często znajdują się zadbane dziedzińce i małe skwery.

Komunikacja: Skorosze są dobrze skomunikowane z resztą Warszawy. Główne ulice, takie jak Al. Jerozolimskie czy Południowa Obwodnica Warszawy (S2), zapewniają szybki dojazd samochodem. Wiele linii autobusowych łączy osiedle z centrum miasta, a także z innymi dzielnicami. Dużym udogodnieniem jest bliskość stacji Warszawa Ursus Północny (SKM/KM), co umożliwia szybki dojazd kolejką do centrum stolicy.

Mieszkańcy i Atmosfera.

Skorosze to osiedle zamieszkiwane przez różnorodne grupy społeczne. Jest tu wielu młodych ludzi, którzy szukają pierwszego mieszkania, a także rodziny z dziećmi, dla których ważna jest bliskość szkół i przedszkoli. Nie brakuje też osób starszych, które cenią sobie spokój i dostępność usług. Atmosfera na osiedlu jest generalnie spokojna i przyjazna, z uwagi na dominujący charakter mieszkalny. Dzięki licznym placom zabaw i terenom zielonym, Skorosze są uważane za osiedle rodzinne.

Atuty i Wady.

Atuty:

- Nowa zabudowa: wiele mieszkań w wysokim standardzie, często z balkonami lub loggiami.
- Rozbudowana infrastruktura: wszystko, co potrzebne do życia na wyciągnięcie ręki.
- Dobra komunikacja: łatwy dojazd do centrum i innych dzielnic.
- Tereny zielone: bliskość parków i miejsc do rekreacji.
- Bezpieczeństwo: wiele osiedli jest zamkniętych i monitorowanych.
- Rozwój: osiedle dynamicznie się rozwija, co może wpływać na wzrost wartości nieruchomości.

Wady:

- Zwiększony ruch: w godzinach szczytu główne arterie mogą być zakorkowane.
- Zagęszczenie zabudowy: w niektórych częściach osiedla może brakować przestrzeni między blokami.
- Ceny nieruchomości: ze względu na atrakcyjność osiedla, ceny mieszkań są stosunkowo wysokie.
- Hałas: bliskość Al. Jerozolimskich i obwodnicy może generować hałas, zwłaszcza dla mieszkańców budynków położonych bliżej tych dróg.

Osiedle Skorosze w Ursusie to atrakcyjne miejsce do życia, szczególnie dla osób ceniących sobie komfort, dobrą infrastrukturę i dostęp do terenów zielonych, jednocześnie nie chcących rezygnować z miejskich udogodnień.

Lokalizacja i otoczenie budynku.

Ulica Starodęby to stosunkowo spokojna ulica w obrębie Skoroszy, często otoczona innymi nowymi inwestycjami mieszkaniowymi. Budynek pod numerem 12 jest częścią większego kompleksu mieszkalnego.

W bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się inne bloki mieszkalne, tworzące spójną architektonicznie przestrzeń osiedla. Tereny zielone, takie jak skwery, dziedzińce z placami zabaw lub niewielkie tereny rekreacyjne, typowe dla nowoczesnych osiedli. Punkty handlowo-usługowe, takie jak osiedlowe sklepy spożywcze, apteki czy lokale gastronomiczne, które są łatwo dostępne dla mieszkańców. Miejsca parkingowe, często podziemne, co jest standardem w nowych budynkach. Istnieją również ogólnodostępne miejsca parkingowe wzdłuż ulicy.

Dostęp do komunikacji miejskiej, takiej jak autobusy, jest zazwyczaj w odległości krótkiego spaceru, co ułatwia dojazd do Centrum Handlowego Skorosze oraz dalszych części miasta.

Charakterystyka architektoniczna i funkcjonalna.

Budynek przy Starodęby 12 to nowoczesny blok mieszkalny, oddany do użytku w 2018 r., co jest typowe dla większości zabudowy na Skoroszy.

Liczba pięter: 9.

Konstrukcja i materiały: dominują technologie budowlane oparte na żelbecie, z elewacjami wykonanymi z tynków akrylowych, często z elementami ozdobnymi, takimi jak panele HPL, płytki klinkierowe lub duże przeszklenia. Architektura jest funkcjonalna i estetyczna, wpisująca się w nowoczesne trendy.

Mieszkania: oferowane są różnorodne układy mieszkań – od kawalerek, przez dwu- i trzypokojowe, po większe apartamenty. Standardem są balkony, loggie lub ogródki na parterze. Mieszkania są zazwyczaj dobrze doświetlone.

Windy: w budynku znajdują się nowoczesne windy, dostosowane także dla osób niepełnosprawnych.

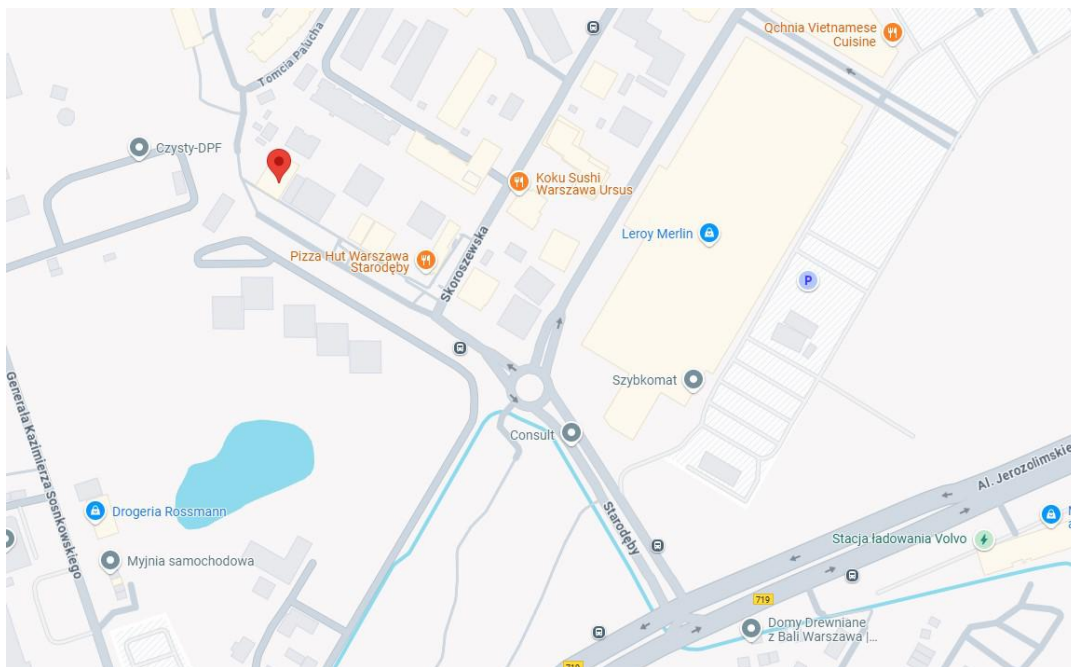
Części wspólne: klatki schodowe są zazwyczaj czyste, dobrze utrzymane i wyposażone w domofony.

Bezpieczeństwo: budynków jest częścią zamkniętego osiedla z monitoringiem i ochroną, co zwiększa poczucie bezpieczeństwa mieszkańców.

Parking: powszechne są garaże podziemne, co rozwiązuje problem parkowania. dostępne są także naziemne miejsca parkingowe dla gości wzdłuż ulicy.

Budynek przy Starodęby 12 wpisuje się w ogólny trend rozwoju osiedla Skorosze, które charakteryzuje się:

- Wysokim standardem wykończenia części wspólnych.
- Funkcjonalnymi rozkładami mieszkań, często z możliwością aranżacji.
- Dobrym dostępem do infrastruktury miejskiej, co sprawia, że życie w tej lokalizacji jest wygodne.
- Młodym profilem mieszkańców, w tym wielu rodzin z dziećmi, co tworzy dynamiczne i aktywne środowisko.



źródło: <https://www.google.pl/maps>

Budynek oddany do użytku w 2008 r. Budynek, oznaczony nr adresowym 54C, składa się z 4 odrębnych brył, posadowionych na wspólnym planie zbliżonym do kwadratu. Każda bryła ma własną klatkę schodową oraz windę. Dojazd do budynku odbywa się drogą wewnętrzną, która od ul. Głębockiej zabezpieczona jest szlabanem z punktem ochrony.



widok na budynek od strony południowej, źródło: <https://ukosne.um.warszawa.pl>

Lokal nr 18 znajduje się na 3 piętrze (4 kondygnacji). Składa się z przedpokoju, dwóch pokoi, salonu z aneksem kuchennym i łazienki.

W pokojach i salonie aneksem na podłogach panele. W łazience wanna, kompakt, umywalka, gresy, glazura pod sufit. Ściany białe tynkowane z gładzią. Drzwi wewnętrzne z elementami przeszkleń.

Na podstawie oględzin przyjęto, że standard wykończenia lokalu jest na poziomie średnim.

3. WARUNKI WYKONANIA WYCENY

3.1. WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLONEJ WARTOŚCI

Określono wartość rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania (*WRU*) – jest to wartość rynkowa lokalu, który w dalszym ciągu będzie wykorzystywany zgodnie z aktualnym sposobem jego użytkowania. Oznacza to, iż najbardziej prawdopodobne wykorzystanie lokalu jest:

- fizycznie możliwe,
- odpowiednio uzasadnione,
- prawnie dopuszczalne,
- ekonomicznie opłacalne,
- zapewniające najwyższą wartość wycenianej nieruchomości lokalowej.

Zgodnie z Krajowymi Standardami Wyceny (KSW) PFSRM, dla szacowanego lokalu optymalny sposób użytkowania jest jednocześnie aktualnym sposobem użytkowania, więc dla tego sposobu zostanie dokonane oszacowanie wartości rynkowej.

Zgodnie z Krajowym Standardem Wyceny KSWP1 wartość rynkowa (*WR*) stanowi najbardziej prawdopodobna cena możliwa do uzyskania na rynku w dniu wyceny przy przyjęciu zastępujących założeń:

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

Interpretacja definicji wartości rynkowej:

- najbardziej prawdopodobna cena oznacza wyrażoną w pieniądzu kwotę, którą rozsądnie biorąc, można uzyskać w transakcji rynkowej w dniu, na który została określona wartość,
- możliwa do uzyskania na rynku oznacza, iż wartość lokalu jest wielkością szacowaną, a nie kwotą ściśle określoną z góry lub faktycznie zapłaconą ceną.
- w dniu wyceny stawia wymóg, aby wartość rynkowa była właściwa w danym momencie, na który została określona. Wartość podana w operacie szacunkowym odzwierciedla stan rynku oraz uwarunkowania istniejące na datę określenia wartości.

Zgodnie z art. 151.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

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

3.2. PROCEDURA SZACOWANIA

Przy wyborze podejścia i metody wyceny kierowano się zasadami określonymi w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Art. 154: *Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, funkcje wyznaczona dla niej w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach nieruchomości podobnych.*

Uwzględniając stan rynku lokalnego (ilość zawartych transakcji dotyczących zbycia prawa własności lokali mieszkalnych), dla określenia wartości rynkowej lokalu dla aktualnego sposobu użytkowania zastosowano:

- podejście porównawcze,
- metodę korygowania ceny średniej.

Podejście porównawcze zgodnie z art. 153 ust.1. Ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi: *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 z uwzględnieniem zmian poziomu cen w skutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.*

Istotą podejścia porównawczego jest to, że racjonalnie myślący inwestor nie zapłaci za lokal więcej od sumy, za którą mógłby nabyć lokal o takich samych lub zbliżonych cechach.

W podejściu porównawczym podstawową czynnością jest zebranie danych o transakcjach sprzedaży dokonanych w badanym okresie na określonym wcześniej rynku lokalnym, a następnie ich weryfikacja ze względu na wiarygodność transakcji oraz stopień porównywalności pod względem cech wspólnych z lokalem podlegającym wycenie.

Przy metodzie korygowania ceny średniej – zgodnie z §8 pkt. 2 Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. 2023 poz. 1832) (...) *do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych w zbiorze stanowiącym podstawę wyceny współczynnikami korygującymi wynikającymi z oceny wycenianej nieruchomości w odniesieniu do przyjętej skali ocen poszczególnych cech rynkowych, z uwzględnieniem położenia ceny średniej w przedziale pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną.*

Na podstawie źródeł wymienionych w pkt. 1.9. niniejszego operatu, a przede wszystkim informacji o cenach uzyskanych z analizy aktów notarialnych dotyczących umów sprzedaży lokali mieszkalnych przeprowadzono niżej opisaną procedurę wyceny z zastosowaniem metody korygowania ceny średniej:

1. Ustalono rynek lokalny, na którym znajduje się wyceniany lokal, w szczególności poprzez określenie jego rodzaju, obszaru oraz okresu badania cen:
 - rodzaj rynku: rynek wtórny prawa własności lokali mieszkalnych,
 - obszar rynku: dzielnica Ursus – obręb ewidencyjny 2-11-15 i obręby sąsiednie.
 - okres badania cen transakcyjnych: rok 2025 (transakcje dostępne do daty określenia wartości).

2. Ustalono cechy rynkowe wpływające w sposób zasadniczy na różnicowanie cen na rynku lokali mieszkalnych.
3. Określono liczbę i wagi cech rynkowych na podstawie bazy danych cenowych z rynku lokalnego.

Przyjęto założenie, iż wartość rynkowa szacowanego lokalu mieści się pomiędzy ceną minimalną ($C_{\min}$) a ceną maksymalną ($C_{\max}$), jakie znajdują się w zbiorze transakcji przyjętym do porównania, a ponadto:

- przy przyjęciu powyższych warunków brzegowych zastosować należy w procesie szacowania ogólną metodę interpolacji,
 - w przypadku, gdy wyceniany lokal posiada cechy rynkowe korzystniejsze od cech lokalu o cenie maksymalnej lub gorsze od cech lokalu o cenie minimalnej, należy stosować metodę ekstrapolacji.
4. Opisano wyceniany lokal pod kątem cech rynkowych.
 5. Opisano lokal o cenie minimalnej ($C_{\min}$) i lokal o cenie maksymalnej ($C_{\max}$) w kontekście cech rynkowych.
 6. Określono cenę średnią ($C_{\text{śr}}$) z bazy danych cenowych oraz zakresu sumy czynników korygujących:

$$\frac{C_{\min}}{C_{\text{śr}}} \leq u_i \leq \frac{C_{\max}}{C_{\text{śr}}}$$

Powyższy zakres zapewni, że wartość rynkowa lokalu znajduje się pomiędzy $C_{\min}$ i $C_{\max}$.

7. Określono zakres współczynników korygujących poszczególnych cech.

Poszczególne współczynniki korygujące określa się osobno dla każdej cechy rynkowej podając zakres ich dopuszczalnych wartości w następujący sposób:

$$waga_i \times \left(\frac{C_{\min}}{C_{\text{śr}}} \right) \leq u_i \leq waga_i \times \left(\frac{C_{\max}}{C_{\text{śr}}} \right)$$

8. Określono jednostkową wartość rynkową wg wzoru:

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

gdzie:

W_X – wartość rynkowa 1m² powierzchni użytkowej lokalu,

U_i – wartości współczynników odzwierciedlających ocenę lokalu w aspekcie cech rynkowych, oznacza wielkość i -tego współczynnika korygującego,

$C_{\text{śr}}$ – średnia cena transakcyjna 1m² powierzchni lokalu,

k – liczba współczynników odpowiadająca określonej wcześniej liczbie cech rynkowych nieruchomości.

K – współczynnik korekcyjny (z zakresu 0,9 – 1,1) stosowany w przypadku szczególnych cech rynkowych lokalu szacowanego, wykraczających poza zbiór.

Należy podkreślić, że liczba współczynników jest równa określonej wcześniej liczbie cech rynkowych lokalu na danym rynku lokalnym.

Zakres sumy współczynników korygujących wynika z konieczności zachowania założenia mówiącego, że wartość szacowana powinna znaleźć się pomiędzy:

$$C_{\min} \leq W_X \leq C_{\max}$$

Po uwzględnieniu wzoru:

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

Otrzymamy:

$$C_{min} \leq C_{\dot{s}r} \times \sum_{i=1}^n u_i \leq C_{max}$$

Dzieląc obie strony nierówności przez $C_{\dot{s}r}$ ograniczamy zakres sumy współczynników korygujących, co przedstawia poniższy wzór:

$$\frac{C_{min}}{C_{\dot{s}r}} \leq \sum_{i=1}^n u_i \leq \frac{C_{max}}{C_{\dot{s}r}}$$

Ostateczna wartość rynkowa prawa własności lokalu obliczona zostanie wg wzoru:

$$W_{CL} = W_X \times P$$

gdzie:

W_X – wartość rynkowa 1 m² powierzchni użytkowej lokalu,

P – powierzchnia użytkowa lokalu (57,94 m²).

3.3. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU W ZAKRESIE CELU I SPOSOBU WYCENY

Analizy rynku dokonano na podstawie posiadanych danych rynkowych, dotyczących transakcji i ofert sprzedaży lokali mieszkalnych na wolnym rynku. Za rynek lokalny przyjęto obszar dzielnicy Ursus, a w szczególności lokale znajdujące się w obrębach 2-11-15 i sąsiednich. Główna cecha porównywalności – bliska lokalizacja, stan prawny oraz powierzchnia użytkowa (50-65 m²).

Rynek lokali mieszkalnych na osiedlu Skorosze w dzielnicy Ursus w Warszawie jest dynamiczny i charakteryzuje się kilkoma istotnymi trendami, wynikającymi zarówno z ogólnej sytuacji na rynku nieruchomości w Warszawie, jak i specyfiki samego osiedla.

Ogólna charakterystyka rynku w Skoroszy:

Skorosze to osiedle, które w ostatnich latach przeszło intensywny rozwój, co przekłada się na dominację nowej i stosunkowo młodej zabudowy wielorodzinnej. Charakteryzuje się ono dobrą infrastrukturą, dostępem do terenów zielonych oraz dogodną komunikacją z centrum Warszawy, co czyni je atrakcyjnym miejscem do życia.

Ceny:

Szacunkowa cena za m² na Skoroszach wynosi około 12.747 zł (dane z czerwca 2025). Jest to cena niższa niż średnia dla całej Warszawy (ok. 14.952 zł/m²) i nieznacznie niższa niż średnia dla Ursusa (ok. 13.081 zł/m²), co może świadczyć o wciąż atrakcyjniejszych cenach w stosunku do innych, bardziej centralnych dzielnic.

Warto zauważyć, że ceny na Skoroszach od początku 2025 roku odnotowały niewielki spadek (o ok. 2.26% do czerwca 2025), po wcześniejszych wzrostach w 2024 roku. Może to być chwilowa korekta lub oznaka stabilizacji.

Na rynku wtórnym ceny ofertowe za m² wahają się, przykładowo, na ul. Skoroszewskiej od ok. 10.814 zł/m² do nawet 14.904 zł/m² w zależności od standardu i stanu mieszkania.

Analiza Popytu:

Popyt na lokale mieszkalne na Skoroszach jest kształtowany przez kilka kluczowych czynników:

Młode rodziny i single/pary: osiedle jest popularne wśród młodych rodzin z dziećmi, ze względu na dostępność przedszkoli, szkół i placów zabaw. Atrakcyjność miejsca dla singli i młodych par wynika z dobrej komunikacji z centrum, bliskości centrum handlowego i nowoczesnej zabudowy.

Dostępność cenowa vs. lokalizacja: Skorosze oferują kompromis między ceną a lokalizacją. Mieszkania są tańsze niż w centralnych dzielnicach, a jednocześnie zapewniają dobrą komunikację i pełną infrastrukturę, co przyciąga osoby szukające dobrego standardu życia bez ponoszenia kosztów typowych dla ścisłego centrum.

Rynek wtórny a pierwotny: popyt rozkłada się na oba rynki.

Na rynku wtórnym poszukiwane są mieszkania gotowe do wprowadzenia, często z już urządzonymi wnętrzami, co eliminuje konieczność długiego oczekiwania na zakończenie budowy. Popyt jest zróżnicowany pod kątem metrażu, ale największym zainteresowaniem cieszą się mieszkania 2- i 3-pokojowe.

Na rynku pierwotnym popyt generują osoby, które preferują mieszkania nowe, z możliwością własnej aranżacji, często z udogodnieniami deweloperskimi (garaże podziemne, Smart Home, pakiety antysmogowe). Atrakcyjne są mieszkania z balkonami, loggiami lub ogródkami.

Inwestorzy: ze względu na stały rozwój dzielnicy i rosnącą popularność Ursusa, Skorosze są również atrakcyjne dla inwestorów poszukujących nieruchomości pod wynajem. Stabilne ceny najmu (choć w Warszawie widoczne są lekkie spadki r/r, to ogólnie rynek pozostaje stabilny) oraz relatywnie wysoki popyt na wynajem, zwłaszcza ze strony studentów i młodych profesjonalistów, sprawiają, że inwestycje w mieszkania na Skoroszach są nadal opłacalne.

Dostępność kredytów hipotecznych: po okresie ograniczonej dostępności kredytów, w ostatnich kwartałach 2024 i na początku 2025 roku odnotowano wzrost popytu na kredyty hipoteczne. To bezpośrednio przekłada się na zwiększony popyt na nieruchomości.

Analiza Podaży.

Podaż na osiedlu Skorosze kształtują głównie:

Nowe inwestycje deweloperskie: Ursus, a w szczególności Skorosze, to obszar, gdzie deweloperzy wciąż aktywnie budują. Przykłady inwestycji to „Osiedle przy Ryżowej” czy „Osiedle Przy Forcie” (Dom Development), „Murapol Urcity”, czy „Ursus Centralny”. Firmy te oferują szeroki wachlarz metrażu (od kawalerek po mieszkania 4-pokojowe) i standardów. Nowe budownictwo często charakteryzuje się nowoczesną architekturą, zielonymi częściami wspólnymi, garażami podziemnymi i dodatkowymi udogodnieniami.

Liczba nowych ofert sprzedaży na rynku pierwotnym jest wysoka w porównaniu z latami 2022-2023.

Rynek wtórny: na rynku wtórnym dostępność mieszkań jest stabilna. W czerwcu 2025 szacowana liczba ofert na Skoroszach wynosiła około 161, a średni czas aktywności ofert to 101 dni, co wskazuje na stosunkowo płynny rynek, ale też konkurencję wśród sprzedających. W bieżącym miesiącu liczba dostępnych ofert nieruchomości na rynku wtórnym wzrosła o 1% w stosunku do poprzedniego miesiąca.

Oferty na rynku wtórnym są zróżnicowane pod względem wieku budynku, standardu wykończenia i ceny. Wiele z nich to mieszkania w dobrym stanie, często z ostatnich lat budowy.

Ziemia pod zabudowę: dostępność terenów pod nową zabudowę w obrębie Skoroszy, choć ograniczona, wciąż pozwala na realizację kolejnych projektów, co utrzymuje podaż na wysokim poziomie.

Wycofanie ofert z wynajmu: wzrost cen sprzedaży i spowolnienie dynamiki cen najmu może skłaniać niektórych inwestorów do sprzedaży mieszkań zamiast ich wynajmowania, co zwiększa podaż na rynku wtórnym.

Trendy i prognozy.

Stabilizacja cen: po dynamicznych wzrostach, ceny na Skoroszach wydają się wchodzić w fazę stabilizacji, a nawet lekkiej korekty w dół w ostatnich miesiącach. Prognozy dla Ursusa na koniec 2025 roku wskazują na możliwy wzrost do około 13.584 zł/m².

Dalszy rozwój infrastruktury: kontynuacja rozwoju infrastruktury drogowej (bliskość S2, Al. Jerozolimskich) oraz punktów usługowych będzie utrzymywać atrakcyjność osiedla.

Preferencje nabywców: nabywcy na Skoroszach cenią sobie przede wszystkim:

Nowoczesność i funkcjonalność mieszkań.

Dobry dojazd do pracy i centrum.

Bliskość sklepów, usług i placówek edukacyjnych.

Dostęp do terenów zielonych i rekreacyjnych.

Bezpieczeństwo (zamknięte osiedla, monitoring).

Wpływ czynników zewnętrznych: na rynek wciąż mogą wpływać ogólnokrajowe czynniki, takie jak polityka stóp procentowych, programy rządowe wspierające zakup mieszkań, czy sytuacja makroekonomiczna.

Rynek lokali mieszkalnych na osiedlu Skorosze w Ursusie jest zdrowy i zrównoważony. Podaż jest na bieżąco uzupełniana przez nowych deweloperów i rynek wtórny, a popyt utrzymuje się na wysokim poziomie dzięki atrakcyjności lokalizacji dla różnych grup nabywców. Mimo pewnych wahań cenowych, Skorosze pozostają jednym z bardziej pożądanym rejonów Ursusa do zamieszkania.

Do analizy porównawczej wytypowano transakcje zawarte w roku 2025 dotyczące sprzedaży mieszkań znajdujących się w budynkach w obrębie 2-11-15 i obrębach sąsiednich oraz posiadających powierzchnie od 50 do 65 m².

Z przeprowadzonej analizy stwierdzono, że na wyselekcjonowanym rynku ceny lokali są uzależnione od ich powierzchni, położenia na piętrze, wpływu hałasu oraz standardu wykończenia.

W celu przeprowadzenia wyceny zgromadzono następujące dane wyjściowe:

- informacje o cenach lokali na terenie rynku lokalnego,
- informacje z dostępnej dokumentacji oraz wizji lokalnej dotyczącej lokalizacji, sąsiedztwa, oraz innych elementów cenotwórczych.

Cechy rynkowe lokalu mieszkalnego są to takie atrybuty, co do których można stwierdzić, że wpływają na poziom cen na danym rynku lokali. Kryteria wyboru tych cech wynikają zatem z rynkowych cech lokali mieszkalnych.

Dobór cech dostosowany został do najistotniejszych i najważniejszych różnic między lokalem szacowanym a lokalami przyjętymi do porównania. Zastosowane cechy najlepiej oddają wpływ na szukaną wartość w zestawieniu z rodzajem lokali sprzedanych.

Analizując zespół cech lokali mieszkalnych wyodrębniono te, które różnicują lokale, i które, jak wynika z zachowań kupujących, mają najistotniejszy wpływ na wartość lokalu będącego przedmiotem wyceny. Cechy te można uporządkować i opisać następująco:

1. Położenie w dzielnicy –
 - (a) bardzo atrakcyjne
 - (b) atrakcyjne
2. Lokalizacja na piętrze –
 - (a) odpowiednia – piętra powyżej 3,
 - (b) nieodpowiednia – piętra do 3 włącznie oraz parter.
3. Wpływ hałasu – usytuowanie mieszkania względem najbliższych dróg
 - (a) bezpośredni – mieszkanie z oknami wychodzącymi na ulicę,
 - (b) pośredni – mieszkania z oknami od strony wewnętrznych podwórek lub dróg lokalnych.
4. Standard wykończenia lokalu –
 - (a) wysoki,
 - (b) średni,
 - (c) niski.

3.4. OPIS WYCENIANEGO LOKALU POD KĄTEM CECH RYNKOWYCH

1. Położenie w dzielnicy – bardzo atrakcyjne – lokal na os. Skorosze, stosunkowo blisko głównych ciągów komunikacyjnych, liczne punkty handlowe i usługowe.
2. Lokalizacja na piętrze, nieodpowiednia – lokal znajduje się na 3 piętrze.
3. Wpływ hałasu, pośredni – budynek usytuowany wgłębi osiedla, oddalony od głównych dróg.
4. Standard lokalu, średni – mieszkanie wykończone w sposób typowy.

4. WYCENA WARTOŚCI PRAWA DO LOKALU

4.1. WYKAZ TRANSAKCJI PRZYJĘTYCH DLA OKREŚLENIA CENY ŚREDNIEJ

Tabela 1

L.p.	Data transakcji	Akt notarialny Rep. A Nr	Obręb	Kondygnacja	Powierzchnia użytkowa lokalu (m ²)	Cena transakcyjna (zł)	Cena transakcyjna za 1 m ² pow. użytkowej (zł)
1.	03-01-2025	22/25	2-09-09	3	60,60	840.000	13.861
2.	15-01-2025	159/25	2-11-15	2	54,35	800.000	14.719
3.	23-01-2025	294/25	2-09-09	5	50,17	860.000	17.142
4.	14-01-2025	203/25	2-11-15	7	64,00	885.000	13.828
5.	23-01-2025	541/25	2-09-04	2	52,00	740.000	14.231
6.	31-01-2025	199/25	2-09-09	1	56,84	775.000	13.635
7.	24-01-2025	862/25	2-09-09	1	64,82	1.185.000	18.281
8.	30-01-2025	856/25	2-09-04	4	53,40	830.000	15.543
9.	06-02-2025	3715/25	2-09-09	1	61,98	789.000	12.730
10.	04-02-2025	282/25	2-09-09	7	63,49	1.010.000	15.908
11.	25-02-2025	1092/25	2-11-11	2	56,00	765.000	13.661
12.	28-02-2025	1499/25	2-11-15	2	51,36	750.000	14.603
13.	27-02-2025	1904/25	2-11-14	1	52,26	600.000	11.481
14.	07-03-2025	26458/25	2-09-09	4	56,38	880.000	15.608
15.	05-03-2025	1179/25	2-11-16	3	60,68	1.000.000	16.480
16.	12-03-2025	1225/25	2-09-09	3	53,91	915.000	16.973
17.	14-03-2025	1223/25	2-09-09	2	55,42	880.000	15.879
18.	07-03-2025	970/25	2-11-15	3	54,30	880.000	16.206
19.	06-03-2025	879/25	2-09-09	3	61,07	920.000	15.065
20.	15-03-2025	1943/25	2-11-16	1	61,16	950.000	15.533
21.	13-03-2025	1340/23	2-09-09	2	57,95	930.000	16.048
22.	10-03-2025	6925/25	2-11-15	6	63,80	830.000	13.009
23.	26-02-2025	6150/25	2-09-09	6	52,14	798.574	15.316
24.	26-03-2025	393/25	2-09-09	1	62,15	931.000	14.980
25.	28-02-2025	6706/25	2-09-09	5	61,80	907.000	14.676
26.	11-04-2025	2672/25	2-09-09	8	57,92	1.040.000	17.956
27.	14-04-2025	1481/25	2-11-15	4	54,00	810.000	15.000
28.	28-02-2025	6809/25	2-09-09	6	61,07	821.900	13.458

Transakcje skrajne, zaznaczone kolorem szarym, zostały odrzucone.

Na podstawie powyższej tabeli określono cenę minimalną oraz cenę maksymalną w próbce reprezentacyjnej:

$$C_{\min} = 12.730 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\max} = 17.956 \text{ zł/m}^2$$

Tabela 2

L.p.	CECHY RYNKOWE	Parametry cech rynkowych lokalu z ceną maksymalną
1.	Położenie w dzielnicy	bardzo atrakcyjne
2.	Lokalizacja na piętrze	odpowiednia
3.	Wpływ hałasu	pośredni
4.	Standard lokalu	wysoki

Tabela 3

L.p.	CECHY RYNKOWE	Parametry cech rynkowych lokalu z ceną minimalną
1.	Położenie w dzielnicy	atrakcyjne
2.	Lokalizacja na piętrze	nieodpowiednia
3.	Wpływ hałasu	bezpośredni
4.	Standard lokalu	niski

4.1.1. Obliczenie ceny średniej

$$C_{\text{śr}} = \frac{C_1 + C_2 + \dots + C_{26}}{26}$$

$$C_{\text{śr}} = 15.079 \text{ zł/m}^2$$

Położenie ceny średniej w przedziale:

$$P_{cś} = \frac{C_{śr} - C_{min}}{C_{max} - C_{min}}$$

gdzie:

$P_{cś}$ – położenie ceny średniej w przedziale

$C_{śr}$ – cena średnia ze zbioru nieruchomości podobnych

C_{min} – cena minimalna w zbiorze nieruchomości podobnych

C_{max} – cena maksymalna w zbiorze nieruchomości podobnych

$$P_{cś} = \frac{15.079 - 12.730}{17.956 - 12.730} = 0,45$$

4.1.2. Określenie zakresu współczynników korygujących

Granica dolna (Gd) =

$$\frac{C_{min}}{C_{śr}} = \frac{12.730}{15.079} = 0,84$$

Granica górna (Gg) =

$$\frac{C_{max}}{C_{śr}} = \frac{17.956}{15.079} = 1,19$$

4.2. OKREŚLENIE WAG CECH RYNKOWYCH

Do wyznaczenia wag cech rynkowych posłużono się analizą preferencji nabywców nieruchomości. Preferencje określono na podstawie informacji o lokalnym rynku gromadzonym we własnym zakresie oraz od pośredników w obrocie nieruchomościami.

Tabela 4

L.p.	CECHY RYNKOWE	PROCENTOWY WPŁYW NA WARTOŚĆ LOKALU (WAGI CECH)
1.	Położenie w dzielnicy	30
2.	Lokalizacja na piętrze	15
3.	Wpływ hałasu	20
4.	Standard lokalu	35
	RAZEM	100

Tabela 5

L.p.	CECHY RYNKOWE	PARAMETRY CECH RYNKOWYCH LOKALU SZACOWANEGO
1.	Położenie w dzielnicy	bardzo atrakcyjne
2.	Lokalizacja na piętrze	nieodpowiednia
3.	Wpływ hałasu	pośredni
4.	Standard lokalu	średni

4.3. OKREŚLENIE WARTOŚCI JEDNOSTKOWEJ I KOŃCOWEJ

Tabela 6

L.p.	Cechy rynkowe	Waga współczynnika (%)	Zakres współczynników korygujących	Wartość współczynnika (u_i)
1.	Położenie w dzielnicy	30	0,252 – 0,357	0,3
2.	Lokalizacja na piętrze	15	0,126 – 0,1785	0,126
3.	Wpływ hałasu	20	0,168 – 0,238	0,238
4.	Standard lokalu	35	0,294 – 0,4165	0,349*
	RAZEM	100	0,84 – 1,19	1,013

*0,4165 – 0,294 = 0,1225

0,1225 x 0,45 = 0,055

0,294 + 0,055 = **0,349**

Na podstawie powyższej tabeli określono wartość rynkową 1 m² pow. użytkowej lokalu. Współczynnik korekcyjny K przyjęto na poziomie 1,0.

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

$$W_X = 15.079 \text{ zł/m}^2 \times 1,013 = 15.275,03 \text{ zł/m}^2 \text{ pow. użytkowej}$$

Wartość rynkowa prawa własności lokalu mieszkalnego nr 18 położonego w m.st. Warszawa przy ul. Starodęby 12, obejmująca również prawo do gruntu i części wspólnych budynku, wg aktualnego stanu i poziomu cen wynosi:

$$W_{CL} = 15.275,03 \text{ zł/m}^2 \times 57,94 \text{ m}^2$$

$$W_{CL} = 885.035,24 \text{ zł}$$

Wartość ustalono na poziomie

885.000 zł

słownie: osiemset osiemdziesiąt pięć tysięcy złotych

5. WNIOSKI KOŃCOWE

Oszacowana wyżej kwota jest wartością rynkową prawa własności, rozumianą jako najbardziej prawdopodobna cena możliwa do osiągnięcia na wolnym rynku. Ze względu na dobrze rozwinięty rynek obrotu lokalami mieszkalnymi, z którego można było wyselekcjonować najbardziej porównywalne (podobne) lokale mieszkalne, wykorzystano w procesie wyceny metodę korygowania ceny średniej. Wartość oszacowana została na podstawie cen transakcyjnych lokali mieszkalnych o powierzchniach od 50 m² do 65 m², znajdujących się w tej samej dzielnicy co nieruchomość szacowana.

Oszacowana wartość uwzględnia m.in. położenie w dzielnicy, lokalizację na piętrze, standard wykończenia oraz wpływ hałasu, a jednostkowa kwota końcowa zawiera się w przedziale [$C_{min.}$, $C_{max.}$].

Otrzymaną wartość można uznać za najbardziej prawdopodobną cenę możliwą do uzyskania na wolnym rynku, czyli wartość rynkową, wg aktualnego stanu i poziomu cen.

6. OKREŚLENIE WARTOŚCI DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY

„Wartość dla wymuszonej sprzedaży jest to kwota pieniężna, którą można otrzymać z tytułu sprzedaży nieruchomości w przypadku, gdy sprzedający działa pod przymusem oraz w czasie, który jest zbyt krótkim, dla spełnienia wymogu odpowiedniego eksponowania nieruchomości na rynku zawartego w definicji wartości rynkowej.

Przy określeniu wartości dla wymuszonej sprzedaży należy wziąć pod uwagę, że zbywca znajduje się w sytuacji przymusowej, co powoduje, że czas eksponowania nieruchomości na rynku jest zwykle zbyt krótki, aby uzyskać cenę rynkową.” – Krajowe Standardy Wyceny Podstawy Nr 2 *Wartości Inne Niż Wartość Rynkowa*.

Przedmiotowa nieruchomość może być przeznaczona do sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, zatem nie będą spełnione warunki definicji wartości rynkowej.

W przypadku przedmiotowego lokalu, uwzględniając charakter i lokalizację na rynku lokalnym, wartość wymuszoną dla sprzedaży w postępowaniu upadłościowym można przyjąć na poziomie 75% oszacowanej wartości rynkowej, w myśl art. 965 kpc:

$$WRW = 885.000 \text{ zł} \times 75\% = 663.750 \text{ zł}$$

słownie: sześćset sześćdziesiąt trzy tysiące siedemset pięćdziesiąt złotych

OPRACOWAŁ:

7. UWAGI I ZASTRZEŻENIA

- operat zawiera 24 ponumerowane strony,
- operat sporządzony został wyłącznie dla celu określonego w punkcie 1.5.,
- operat sporządzony został w 1 egzemplarzu z podpisem kwalifikowanym,
- autor nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne zatajone fakty dotyczące stanu prawnego lokalu,
- operat nie może być kopiowany, udostępniany osobom trzecim ani opublikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez pisemnej zgody autora;
- autor nie ponosi odpowiedzialności wobec osób trzecich;
- ustalona wartość na datę wyceny odzwierciedla stan rynku w dniu wyceny i wynika z przyjętej metodologii, dokonanych obliczeń oraz konfrontacji z danymi uzyskanymi z analizy i charakterystyki lokalnego rynku lokali mieszkalnych;
- ustalona wartość lokalu nie uwzględnia podatków i opłat, jakie potencjalny nabywca byłby zobowiązany zapłacić w związku z jego nabyciem;
- rzeczoznawca zastrzega sobie prawo dokonania korekty oszacowania wartości, jeżeli po dacie oddania niniejszego operatu ujawnią się okoliczności lub fakty, nieznane mu w chwili sporządzania opracowania, a wywierające wpływ na określenie tej wartości;
- wysokość oszacowanej wartości zależy od czynników zewnętrznych, a w szczególności od sytuacji panującej na lokalnym rynku mieszkań. Kwota oszacowania jest zatem kwotą wyliczoną na konkretną datę i w przypadku odniesienia jej do innej daty powinna podlegać odpowiedniej aktualizacji;
- operat został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny, opracowanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

8. ZAŁĄCZNIKI

- postanowienie o ogłoszeniu upadłości;
- umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży lokalu, umowa o sposobie korzystania oraz pełnomocnictwo z dnia 14.06.2018 r., Rep. A Nr 4924/2018;
- odpis z księgi wieczystej, wygenerowany ze strony <http://ekw.ms.gov.pl>;
- Decyzja Prezesa Sądu Okręgowego w Warszawie i Decyzja Prezesa Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie o ustanowieniu biegłym sądowym na kolejne kadencje;
- polisa OC rzeczoznawcy majątkowego;
- dokumentacja fotograficzna.

Z A E A C Z N I K I



sygn. akt WA2M/GU/897/2025

Postanowienie

Dnia 29 maja 2025 roku

Sąd Rejonowy dla m.st.Warszawy w Warszawie, XIX Wydział Gospodarczy,

w składzie:

Przewodniczący:

asesor sądowy Magdalena Jastrzębska-Mysiak

po rozpoznaniu w dniu 29 maja 2025 roku w Warszawie,

na posiedzeniu niejawnym

sprawy o ogłoszenie upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej z wniosku dłużnika, którym jest Justyna Romańska,

postanawia

1. ogłosić upadłość dłużnika, którym jest Justyna Romańska, PESEL 88112914024, NIP 5222855029, miejsce zamieszkania: Warszawa, adres Starodęby 12/18, 02-497 Warszawa, jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej;
2. wezwać wierzycieli upadłego do zgłoszenia wierzytelności syndykowi za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe, w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Rejestrze; dla wierzycieli, o których mowa w art. 216aa ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, wskazać adres do zgłoszenia wierzytelności syndykowi: Przasnyska 7 lok. 143, 01-756 Warszawa ;
3. wezwać osoby, którym przysługują prawa oraz prawa i roszczenia osobiste ciężące na nieruchomości należącej do upadłego, jeżeli nie zostały ujawnione przez wpis w księdze wieczystej, do ich zgłaszania syndykowi za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Rejestrze pod rygorem utraty prawa powoływania się na nie w postępowaniu upadłościowym; dla

KANCELARIA NOTARIALNA s.c.

Jacek Kud - notariusz

Krzysztof Dybalski - notariusz

Al. Jerozolimskie 99 lok. 3, 02-001 Warszawa

tel./fax 022 622-30-05, 022 626-97-44

e-mail: kud@notariusze.waw.pl

e-mail: dybalski@notariusze.waw.pl

NIP 7010129360, REGON 141464262

Repertorium A Nr 4924/2018

AKT NOTARIALNY

Dnia czternastego czerwca dwa tysiące osiemnastego roku (14.06.2018) przede mną **Krzysztofem Dybalskim** - notariuszem w Warszawie w mojej Kancelarii przy Alejach Jerozolimskich nr 99 w lokalu nr 3, stały się:-----

1. Ewa Bożena Rawiak, według oświadczenia zamieszkała 04-649 Warszawa, ulica Gardenii nr 18, dowód osobisty CBU 025732 ważny do dnia 27 stycznia 2026 roku, PESEL 60072301469 - działająca w imieniu i na rzecz **Spółki pod firmą RED – Real Estate Development ALPHA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie („Spółka”)** (adres Spółki: 00-697 Warszawa, Aleje Jerozolimskie 53 lok. 120), REGON 140426740, NIP 701-000-57-35), o kapitale zakładowym 23.679.500,00 zł (dwadzieścia trzy miliony sześćset siedemdziesiąt dziewięć tysięcy pięćset złotych), wpisanej dnia 28 lutego 2006 roku do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego. KRS: 0000251888 - **jako Pełnomocnik**, stosownie do pełnomocnictwa z dnia 07 grudnia 2017 roku, objętego aktem notarialnym sporządzonym przez Krzysztofa Dybalskiego - notariusza w Warszawie, za Repertorium A Nr 9736/2017, udzielonego jej przez Dennis Jonathan Klein – Członka Zarządu tej Spółki, uprawnionego do samodzielnej reprezentacji Spółki, stosownie do: a) okazanej w dniu sporządzenia pełnomocnictwa informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z tego rejestru, pobranej dnia 04 grudnia 2017 roku, o godzinie 12:43:25, na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym (Dz. U. z 2007 r. Nr 168, poz. 1186, z późn. zm.) identyfikator wydruku: RP/251888/19/20171204124325 oraz b) okazanej w dniu

dzisiejszym informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z tego rejestru, pobranej dnia 18 kwietnia 2018 roku, o godzinie 15:51:03, na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym (Dz. U. z 2007 r. Nr 168, poz. 1186, z późn. zm.), która posiada moc dokumentu wydawanego przez Centralną Informację i nie wymaga podpisu i pieczęci, zwana w dalszej części niniejszego aktu „Przedstawicielem Spółki”, -----

2. Justyna Romańska, córka Roberta i Jolanty, według oświadczenia: rozwiedziona, zamieszkała 02-495 Warszawa, ulica Skoroszewska nr 7 m. 39, dowód osobisty AUA 815149 ważny do dnia 01 sierpnia 2021 roku, PESEL 88112914024, zwana dalej „Kupującym”. -----

Tożsamość Stawających ustaliłem na podstawie okazanych dowodów osobistych, których serie i numery zostały powołane przy ich nazwiskach. -----

Stawające oświadczają, że na dzień dzisiejszy wymienione wyżej dowody osobiste nie spełniają przesłanek do ich unieważnienia, w rozumieniu art. 50 Ustawy z dnia 06 sierpnia 2010 roku o dowodach osobistych (t.j. Dz. U. z 2010 r. Nr 167, poz. 1131 z późn. zm.). -----

Stawająca pod numerem 1 w imieniu reprezentowanej Spółki zapewniła, że udzielone jej pełnomocnictwo nie zostało zmienione odwołane ani nie wygasło, stan wpisów w Rejestrze Przedsiębiorców jest zgodny z rzeczywistym stanem prawnym, w szczególności, że nie ustała osobowość prawna reprezentowanej przez nią Spółki, reprezentowana przez nią Spółka nie została postawiona w stan upadłości ani likwidacji, że nie został złożony wniosek o postawienie Spółki w stan upadłości, oraz że nie zostało w stosunku do niej wszczęte postępowanie układowe, naprawcze lub restrukturyzacyjne. -----

UMOWA USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I SPRZEDAŻY LOKALU, UMOWA O SPOSOBIE KORZYSTANIA ORAZ PEŁNOMOCNICTWO

§ 1. Przedstawiciel Spółki oświadcza, że: -----

- reprezentowana przez nią Spółka w udziale nie mniejszym niż **5794/2148517** (pięć tysięcy siedemset dziewięćdziesiąt cztery łamane przez dwa miliony sto czterdzieści osiem tysięcy pięćset siedemnaście) części jest współwłaścicielem nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie, województwie mazowieckim, obręb ewidencyjny 2-11-15, przy ulicy Starodęby nr: 8 (osiem), 10 (dziesięć) i 12 (dwanaście), składającej się z działek gruntu o numerach ewidencyjnych: **51/14 (pięćdziesiąt jeden przez czternaście)**, identyfikator działki 146512_8.1115.51/14, o obszarze 0,5214 ha (pięć tysięcy dwieście czternaście metrów kwadratowych), **51/11 (pięćdziesiąt jeden przez jedenaście)**, identyfikator działki 146512_8.1115.51/11, o obszarze 0,0561 ha (pięćset sześćdziesiąt jeden metrów kwadratowych), **59/5 (pięćdziesiąt dziewięć przez pięć)**, identyfikator działki

146512_8.1115.59/5, o obszarze 0,2717 ha (dwa tysiące siedemset siedemnaście metrów kwadratowych), których sposób korzystania według wpisu w księdze wieczystej został określony jako „B – tereny mieszkaniowe” oraz 59/7 (pięćdziesiąt dziewięć łamane przez siedem), identyfikator działki 146512_8.1115.59/7, o obszarze 0,0171 ha (sto siedemdziesiąt jeden metrów kwadratowych), której sposób korzystania według wpisu w księdze wieczystej został określony jako „B – tereny mieszkaniowe”, tj. o łącznym obszarze 0,8663 ha (osiem tysięcy sześćset sześćdziesiąt trzy metry kwadratowe), zabudowanej (według wpisu w księdze wieczystej) budynkiem mieszkalnym, identyfikator budynku: 146512_8.1115.59/5.1_BUD, dziesięciokondygnacyjnym, przy ulicy Starodęby nr 8 (osiem), w którym znajduje się 98 (dziewięćdziesiąt osiem) samodzielnych lokali, o powierzchni 7.745,08 m² (siedem tysięcy siedemset czterdzieści pięć całych i osiem setnych metrów kwadratowych), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw nr WA5M/00435887/1 (WA pięć M łamane przez zero zero czterysta trzydzieści pięć tysięcy osiemset osiemdziesiąt siedem łamane przez jeden) (zwana dalej „Nieruchomością”),-----

- Nieruchomość wraz z budynkami jest nieruchomością wspólną w rozumieniu przepisu art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tj. Dz. U. z 2015 roku, poz. 1892 – z późn. zm.), zaś przysługujący Spółce udział we współwłasności tej Nieruchomości związany jest z własnością nie wyodrębnionych samodzielnych lokali znajdujących się w budynkach posadowionych na tej Nieruchomości, zaś pozostałe udziały we współwłasności Nieruchomości są prawami związanymi z własnością uprzednio wyodrębnionych lokali, których właściciele nie są stronami umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży, stosownie do treści art. 4 ust. 2 powołanej ustawy o własności lokali. -----

Przedstawiciel Spółki oświadcza ponadto i zapewnia, że:-----

a) w dziale I-O powołanej powyżej księgi wieczystej Kw nr WA5M/00435887/1 widnieją wzmianki o wnioskach dotyczące wyodrębnienia lokali i założenia dla nich ksiąg wieczystych, które to wzmianki nie dotyczą przedmiotu niniejszej umowy oraz wzmianki dotyczące sprostowania oznaczenia/obszaru nieruchomości, w tym między innymi wzmianka dotycząca ujawnienia, że nieruchomość objęta tą księgą wieczystą zabudowana jest ponadto budynkami o numerach ewidencyjnych 10 (dziesięć) i 12 (dwanaście) przy ulicy Starodęby identyfikator budynków 146512_8.1115.59/5.2_BUD, murowanymi, o 10 (dziesięciu) kondygnacjach, w tym 9 (dziewięciu) nadziemnych i 1 (jednej) kondygnacji podziemnej, o powierzchni użytkowej lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych w budynku przy ul. Starodęby 10 wynoszącej 4.841,85 m² (cztery tysiące osiemset czterdzieści jeden całych i osiemdziesiąt pięć setnych metra kwadratowego) oraz o powierzchni użytkowej lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych w budynku przy ul. Starodęby 12 wynoszącej 8.898,24 m² (osiem tysięcy osiemset dziewięćdziesiąt osiem całych i dwadzieścia cztery setne metra kwadratowego), tj. w obu budynkach wynoszącej łącznie 13.431,89 m² (trzynaście tysięcy czterysta trzydzieści jeden całych i osiemdziesiąt dziewięć setnych metra kwadratowego), w których znajduje się 180 samodzielnych lokali, z czego w budynku przy ulicy Starodęby nr 10 - 87 (osiemdziesiąt siedem) samodzielnych lokali, a w budynku przy ulicy Starodęby nr 12 - 93 (dziewięćdziesiąt trzy) samodzielne

lokale oraz wzmianka dotycząca sprostowania ilości lokali w budynkach przy ulicy Starodęby nr 10 i Starodęby nr 12 poprzez wpis, że w budynkach tych znajduje się 190 samodzielnych lokali, z czego w budynku przy ulicy Starodęby nr 10 - 91 (dziewięćdziesiąt jeden) samodzielnych lokali, a w budynku przy ulicy Starodęby nr 12 - 99 (dziewięćdziesiąt dziewięć) samodzielne lokale, -----

b) w dziale I-Sp powołanej powyżej księgi wieczystej Kw nr WA5M/00435887/1 widnieje wzmianka o wniosku, DZ. KW./WA5M /11783/18/2 z dnia 18 kwietnia 2018 roku - inny wpis w dziale I-Sp, dotycząca uprawnienia wynikającego z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej, tj. ustanowiona na czas nieoznaczony i nieodpłatnie **służebność gruntowa** na rzecz każdorazowego współwłaściciela nieruchomości objętej księgą wieczystą Kw nr WA5M/00435887/1 i Kw nr WA5M/00479268/6, polegającą na prawie swobodnego przechodu przez obciążony lokal do komórek i pomieszczeń technicznych położonych na kondygnacji podziemnej przedmiotowego budynku, a także na prawie przejazdu i przechodu przez część lokalu niemieszkalnego - garażu stanowiącą trakt pieszo - jezdny do wszystkich miejsc postojowych, a ponadto w dziale tym wpisane są: -----

- uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej - ustanowiona nieodpłatnie i do czasu nabycia nieruchomości obciążonej przez właściwą jednostkę samorządu terytorialnego w charakterze drogi publicznej służebność gruntowa, na rzecz każdorazowego właściciela działki gruntu nr ewid. 51/14 o obszarze 5214 m² wchodzącej w skład nieruchomości objętej księgą wieczystą Kw nr WA5M/00435887/1, polegająca na prawie przejazdu i przechodu przez całą działkę gruntu nr ewid. 51/13 oraz na prawie wybudowania i utrzymania na niej urządzeń infrastruktury technicznej, -----

- uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej - ustanowiona nieodpłatnie, na rzecz każdorazowego właściciela działki gruntu nr ewid. 59/5 o obszarze 2717 m² wchodzącej w skład nieruchomości gruntowej, objętej księgą wieczystą Kw nr WA5M/00435887/1, służebność gruntowa polegająca na prawie przejazdu i przechodu przez całą działkę gruntu nr ewid. 59/6 oraz na prawie wybudowania i utrzymania na niej urządzeń infrastruktury technicznej, przy czym służebność ta w odniesieniu do części nieruchomości obciążonej, która zostanie nabyta przez właściwą jednostkę samorządu terytorialnego w charakterze drogi publicznej jest ustanowiona do czasu nabycia tej części nieruchomości obciążonej przez taką jednostkę samorządu terytorialnego, zaś w pozostałym zakresie na czas nieoznaczony, -----

- uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej - ustanowiona nieodpłatnie na rzecz każdorazowego współwłaściciela nieruchomości gruntowej, objętej księgą wieczystą Kw nr WA5M/00435887/1, służebność gruntowa polegająca na prawie nadwieszenia balkonów nad działką gruntu nr ewid. 59/6, ich utrzymywania oraz wstępu na teren nieruchomości obciążonej w celu konserwacji tych balkonów, ich remontów i napraw, przy czym wykonywanie tej służebności zostaje ograniczone do obszaru oznaczonego kolorem czerwonym na planie stanowiącym załącznik do aktu notarialnego powołanego w podstawie wpisu, zaś służebność ta w odniesieniu do części nieruchomości obciążonej, która zostanie nabyta przez właściwą jednostkę samorządu terytorialnego w charakterze drogi publicznej jest ustanowiona do czasu nabycia tej części nieruchomości obciążonej

przez taką jednostkę samorządu terytorialnego, zaś w pozostałym zakresie na czas nieoznaczony,-----

- uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej - ustanowiona nieodpłatnie i do czasu nabycia nieruchomości obciążonej przez właściwą jednostkę samorządu terytorialnego w charakterze drogi publicznej służebność gruntowa, na rzecz każdorazowego właściciela działki gruntu nr ewid. 51/11 o obszarze 561 m² wchodzącej w skład nieruchomości objętej księgą wieczystą Kw nr WA5M/00435887/1, polegająca na prawie przejazdu i przechodu przez całą działkę gruntu nr ewid. 51/12 oraz na prawie wybudowania i utrzymania na niej urządzeń infrastruktury technicznej,-----

- uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej - ustanowiona na czas nieoznaczony i nieodpłatnie służebność gruntowa na rzecz każdorazowego współwłaściciela nieruchomości objętej księgą wieczystą WA5M/00435887/1 polegająca na prawie swobodnego przechodu przez obciążony lokal do komórek i pomieszczeń technicznych położonych na kondygnacji podziemnej przedmiotowego budynku, a także na prawie przejazdu i przechodu przez część lokalu niemieszkalnego - garażu stanowiącą trakt pieszo - jezdny,-----

c) w dziale II powołanej powyżej księgi wieczystej widnieją wzmianki o wnioskach dotyczące zmiany udziałów właścicieli wyodrębnionych lokali w nieruchomości wspólnej oraz wzmianki o wnioskach dotyczące wyodrębnienia lokali i założenia dla nich nowych ksiąg wieczystych oraz wpisu współwłasności, nie dotyczące przedmiotowego lokalu,-----

d) w dziale III powołanej powyżej księgi wieczystej widnieją wzmianki o wnioskach - wykreślenie roszczeń o ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienie tego prawa, które to wzmianki nie dotyczą przedmiotu niniejszej umowy, a ponadto w dziale tym wpisano:-----

(i) ograniczone prawo rzeczowe - nieodpłatna i nieograniczona w czasie służebność przesyłu na rzecz spółki pod firmą RWE STOEN Operator Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie polegająca na prawie wstępu, w tym dojazdu ciężkim sprzętem i wykorzystania z pasa gruntu celem wybudowania i korzystania z urządzeń linii elektroenergetycznych kablowych NN oraz SN, złącza kablowego oraz korzystania z pomieszczenia użytkowego o powierzchni 19 m², na poziomie (parteru) budynku, w celu zainstalowania urządzeń stacji transformatorowej miejskiej 15/0,4 kV, a także na prawie całodobowego dostępu służb eksploatacyjnych RWE STOEN Operator Sp. z o.o. w celu wykonywania czynności związanych z instalacją, eksploatacją, naprawą, konserwacją, modernizacją oraz dołożeniem dodatkowych kabli i rozbudową złącz, jednocześnie ograniczając wykonywanie tego prawa do powierzchni o długości 19 metrów, szerokości 1,5 metra, tj. łącznej powierzchni 28,5 m² przeznaczonego pod linię kablową NN, pasa o długości 19 metrów, szerokości 1,5 metra, tj. łącznej powierzchni 28,5 m² przeznaczonego pod linię kablową SN oraz do powierzchni 0,5 m² przeznaczonej pod złącze kablowe oraz pomieszczenia dla stacji trafo, których położenie zostało zaznaczone na mapie stanowiącej załącznik do aktu notarialnego stanowiącego podstawę wpisu, tj. oświadczenia o ustanowieniu służebności przesyłu złożonego przed Robertem Wróblewskim, notariuszem w Warszawie w dniu 24 lipca 2015 r., za Rep. A nr 13784/2015; -----



(ii) ograniczone prawo rzeczowe - nieodpłatna i na czas nieoznaczony służebność przesyłu na nieruchomości gruntowej, której wykonanie jest ograniczone do działki gruntu nr ewid. 59/5, w części zajętej na potrzeby sieci ciepłowniczej, ograniczona do pasa gruntu o szer. 5 m wzdłuż przebiegu sieci ciepłowniczej polegająca na: 1) prawie Veolia Energia Warszawa S.A. lub podmiotów przez nią upoważnionych do wstępu (wjazdu i wejścia) na nieruchomość oraz do znajdujących się na niej pomieszczeń, w których znajdować się będą elementy sieci ciepłowniczej i węzła cieplnego w celu przeglądu, konserwacji, naprawy bądź wymiany sieci ciepłowniczej (w tym średnic) lub elementów węzła, stanowiących własność Veolia Energia Warszawa S.A. 2) prawie Veolia Energia Warszawa S.A. do budowy, dokonania przyłączeń i posiadania na części nieruchomości sieci ciepłowniczej i elementów węzła cieplnego oraz do korzystania z nieruchomości i czerpania z niej pożytków w zakresie wynikającym z prawa własności sieci ciepłowniczej oraz elementów węzła cieplnego 3) zobowiązaniu właściciela nieruchomości do powstrzymywania się od nasadzania drzew i krzewów oraz wykonywania obiektów małej architektury w pasie eksploatacyjnym sieci ciepłowniczej, jak również w miejscach utrudniających dostęp do niej, na rzecz Veolia Energia Warszawa S.A. z siedzibą w Warszawie, REGON 015314764, na podstawie oświadczenia o ustanowieniu służebności złożonego przed Jackiem Kud, notariuszem w Warszawie w dniu 17 grudnia 2015 r., za Rep. A nr 10020/2015, ze zmianą objętą treścią aktu notarialnego sporządzonego w dniu 11 listopada 2016 roku przez Jacka Kud – notariusza w Warszawie, za Rep. A nr 9226/2016; -----

(iii) roszczenia o zawarcie umów ustanowienia odrębnej własności lokali mieszkalnych wynikających z umów deweloperskich zawartych z nabywcami innych lokali, niż będący przedmiotem niniejszej umowy, za wyjątkiem roszczeń wpisanych na rzecz **Justyny Romańskiej, córki Roberta i Jolanty, PESEL 88112914024**, wynikających z Umowy Deweloperskiej sporządzonej dnia szesnastego maja dwa tysiące siedemnastego roku (16.05.2017) przez Krzysztofa Dybalskiego - notariusza w Warszawie, Rep. A nr 3508/2017, dotyczących lokalu mieszkalnego o numerze budowlanym C1-18, -----

iv) ograniczone prawo rzeczowe na rzecz spółki pod firmą Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w m. st. Warszawie Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (adres 02-015 Warszawa, Plac Starynkiewicza nr 5, wpisanej do rejestru przedsiębiorców pod numerem KRS: 0000146138), REGON 015314758 i jej następców prawnych nieodpłatna i na czas nieokreślony służebność przesyłu polegająca na prawie korzystania z nieruchomości przez spółkę pod firmą Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w m. st. Warszawie Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie lub podmioty przez nią upoważnione, w celu wybudowania urządzeń przesyłowych, dokonywania przyłączeń, eksploatacji, napraw, remontów, przebudowy, rozbudowy, konserwacji i modernizacji urządzeń przesyłowych oraz dokonywania związanych z tym robót ziemnych, wraz z prawem przejazdu i przechodu przez przedmiotowe działki gruntu w celu umożliwienia każdorazowego dostępu do tych urządzeń spółce pod firmą Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w m. st. Warszawie Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie lub podmiotom przez nią upoważnionym, z obowiązkiem przywrócenia stanu poprzedniego na koszt Spółki pod firmą Miejskie Przedsiębiorstw Wodociągów i

Kanalizacji w m. st. Warszawie Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, zaś w pasie gruntu wzdłuż przebiegu urządzeń przesyłowych po obu stronach urządzenia przesyłowego nie będą posadowione jakiegokolwiek budynki oraz budowle, nie będą nasadzane krzewy i/lub drzewa, -----



v) ograniczone prawo rzeczowe na rzecz Jacka Maleszko, PESEL 76122015211, prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą „JMDI Jacek Maleszko” z siedzibą w Warszawie (adres 03-140 Warszawa, ulica Odkryta nr 1A), REGON 015314758 i jego następców prawnych odpłatna i na czas nieokreślony służebność przesyłu polegająca na prawie korzystania przez uprawnionego lub podmioty przez niego upoważnione z części opisanej powyżej nieruchomości w granicach gruntu, na którym jest wykonane przyłącze teletechniczne do budynku, zgodnie z załącznikiem graficznym, w zakresie polegającym na prawie do eksploatacji, naprawy i konserwacji infrastruktury telekomunikacyjnej, urządzeń telekomunikacyjnych oraz sieci telekomunikacyjnej wraz z prawem do ich odbudowy w razie zniszczenia i zgodnie z ich przeznaczeniem, a także na prawie dostępu do nieruchomości (w tym wejścia i wjazdu sprzętem) w celu wykonania czynności związanych z wykonaniem prac, o których mowa powyżej co do urządzeń telekomunikacyjnych, infrastruktury telekomunikacyjnej i sieci telekomunikacyjnej, zgodnie z przeznaczeniem tych urządzeń i sieci, przy czym rozpoczęcie i prowadzenie jakichkolwiek prac związanych z konserwacją lub remontem urządzeń i instalacji wymienionych powyżej wymaga uprzedniego pisemnego uzgodnienia z właścicielem nieruchomości obciążonej terminów i warunków prowadzenia takich prac, zaś ich prowadzenie nie może prowadzić do utrudnień w dostępie do nieruchomości od strony drogi publicznej lub użytkowania budynku, po wykonaniu prac uprawniony jest zobowiązany przywrócić nieruchomość obciążoną do stanu poprzedniego oraz naprawić wszelkie szkody powstałe z winy uprawnionego, -----

vi) ograniczone prawo rzeczowe - nieodpłatna i nieograniczona w czasie służebność przesyłu na działkach o nr 51/11, 51/14, 59/5, w części zajętej na potrzeby sieci ciepłowniczej, której wykonywanie jest ograniczone do pasa gruntu o szer. 5 m wzdłuż przebiegu sieci ciepłowniczej na działkach nr ew. 51/11 i 59/5, szczegółowo określona w akcie notarialnym -oświadczeniu o ustanowieniu służebności przesyłu z dnia 16.11.2016 r. Rep. A nr 9224/2016 – na rzecz Veolia Energia Warszawa S.A. z siedzibą w Warszawie, REGON 015314764, -----

e) w dziale IV powołanej powyżej księgi wieczystej widnieją: a) wzmianki o wnioskach dotyczące wpisu roszczenia o ustanowieniu hipotek na lokalach nie będących przedmiotami niniejszej umowy oraz b) wzmianka o wniosku DZ. KW./WA5M/11782/18/1 z dnia 19 kwietnia 2018 roku, godzina 10:32:05 o wykreślenie hipoteki dotycząca wykreślenia z działu IV księgi wieczystej Kw nr WA5M/00435887/1 hipoteki umownej do kwoty 87.148.000,00 zł (osiemdziesiąt siedem milionów sto czterdzieści osiem tysięcy złotych) ustanowionej na rzecz mBanku Hipotecznego Spółki Akcyjnej z siedzibą w Warszawie, 01495363400000, na zabezpieczenie spłaty kredytu: z dnia 12 czerwca 2014 roku Umowa nr 14/0015 oraz z dnia 08 grudnia 2016 roku Umowa nr 16/0063, udzielonych spółce RED – Real Estate Development Alpha Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, przy czym w razie podziału nieruchomości polegającego na ustanowieniu odrębnej własności lokali, jest zgodny z umową o podział hipoteki z dnia 04 września 2014 roku, zmienioną aneksem nr 1

podpisanym w dniu 22 stycznia 2016 roku oraz aneksem nr 2 podpisanym w dniu 15 grudnia 2016 roku, a ponadto w dziale tym wpisane są:-----

- hipoteka umowna do kwoty 87.148.000,00 zł (osiemdziesiąt siedem milionów sto czterdzieści osiem tysięcy złotych) na rzecz mBanku Hipotecznego Spółki Akcyjnej z siedzibą w Warszawie, 01495363400000, na zabezpieczenie spłaty kredytu: z dnia 12 czerwca 2014 roku Umowa nr 14/0015 oraz z dnia 08 grudnia 2016 roku Umowa nr 16/0063, udzielonych spółce RED – Real Estate Development Alpha Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, przy czym w razie podziału nieruchomości polegającego na ustanowieniu odrębnej własności lokali, jest zgodny z umową o podział hipoteki z dnia 04 września 2014 roku, zmienioną aneksem nr 1 podpisanym w dniu 22 stycznia 2016 roku oraz aneksem nr 2 podpisanym w dniu 15 grudnia 2016 roku, wierzytelność hipoteczna została wpisana do rejestru zabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych, -----

- roszczenie o ustanowienie, z najwyższym pierwszeństwem, hipoteki umownej łącznej do kwoty 749.000,00 zł (siedemset czterdzieści dziewięć tysięcy złotych) na rzecz mBanku Hipotecznego Spółki Akcyjnej z siedzibą w Warszawie, 014953634, na zabezpieczenie spłaty kredytu nr KHB153225605/2017 z dnia 27 marca 2017 roku, która będzie obciążała nieruchomości: lokal mieszkalny nr B2-61 położony w budynku w Warszawie przy ul. Starodęby 8/10/12 oraz udział w prawie własności lokalu niemieszkalnego- garażu, z którym związane będzie prawo do korzystania z miejsca postojowego nr 104, których właścicielami będzie Aleksandra Szczuka i Bartłomiej Szczuka - wierzytelność banku ma być wpisana do rejestru zabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych, -----

- roszczenie o ustanowienie, z najwyższym pierwszeństwem, hipoteki umownej do kwoty 334.000,00 zł (trzysta trzydzieści cztery tysiące złotych) na rzecz mBanku Hipotecznego Spółki Akcyjnej z siedzibą w Warszawie, 014953634, która będzie obciążała lokal mieszkalny nr C2-55 położony w budynku w Warszawie przy ulicy Starodęby C, którego właścicielem będzie Karolina Koprowska, wierzytelność banku ma być wpisana do rejestru zabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych, ---

- roszczenie o ustanowienie, z najwyższym pierwszeństwem, hipoteki umownej łącznej do kwoty 503.000,00 zł (pięćset trzy tysiące złotych) na rzecz mBanku Hipotecznego Spółki Akcyjnej z siedzibą w Warszawie, 014953634, na zabezpieczenie spłaty kredytu nr KHB110095522/2017 z dnia 14 czerwca 2017 roku, która będzie obciążała nieruchomości: lokal mieszkalny nr C1-32 położony w budynku C w Warszawie przy ul. Starodęby oraz udział w prawie własności lokalu niemieszkalnego- garażu, z którym związane będzie prawo do korzystania z miejsca postojowego nr 175, których właścicielem będzie Rafał Mrózek - wierzytelność banku ma być wpisana do rejestru zabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych,-----

- roszczenie o ustanowienie hipoteki umownej do kwoty 438.600,00 zł na rzecz PKO Banku Hipotecznego Spółka Akcyjna z siedziba w Gdyni, REGON 222181030 na zabezpieczenie spłaty kapitału kredytu, odsetek oraz inne kosztów od kredytu, wynikających z umowy kredytu nr 25102010680000109600590208 z dnia 12 września 2017 roku, która to hipoteka będzie obciążała lokal mieszkalny nr B2-85 położony w budynku B w Warszawie przy ul. Starodęby, którego właścicielami będą Michał Łyszkowski i Dominika Łyszkowska. -----

- roszczenie o ustanowienie hipoteki umownej do kwoty 899.300,00 zł na rzecz PKO Banku Hipotecznego Spółka Akcyjna z siedzibą w Gdyni, REGON 222181030 na zabezpieczenie spłaty kapitału kredytu, odsetek oraz inne koszty od kredytu, wynikających z umowy kredytu nr 84101210550000949601413731 z dnia 05 stycznia 2018 roku, która to hipoteka będzie obciążała lokal mieszkalny nr B2-71 oraz udział wynoszący 2/58 części we współwłasności nieruchomości typu hala garażowa położonych w budynku B w Warszawie przy ul. Starodęby, którego właścicielem będzie Magdalena Dynowska i Paweł Dynowski.-----

Przy akcie niniejszym okazano odpis zwykły powołanej wyżej księgi wieczystej, według stanu na dzień 13 kwietnia 2018 roku, o godzinie 11:36:50, sygnatura wniosku EUKW/13.4/337/2018 samodzielnie wydrukowany z Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych, przez czyniącego notariusza, w trybie art. 36⁴ ust. 4 ustawy z dnia 06 lipca 1982 roku, o księgach wieczystych i hipotece, posiadający moc dokumentu wydawanego przez sąd bez zaopatrywania go w pieczęć urzędową i podpis upoważnionego pracownika, Identyfikator do weryfikacji dokumentu: 041db7bb-a7ae-4005-b5b8-9664a64303c6, a ponadto treść wpisów w powołanej wyżej księdze wieczystej czyniący Notariusz potwierdził w oparciu o wgląd do podsystemu dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych, prowadzonej przez Ministerstwo Sprawiedliwości w dniu dzisiejszym, o godzinie 09:01. -----

Przedstawiciel Spółki oświadcza, że: -----

a) opisana wyżej działka gruntu nr ewid. 51/14 powstała w wyniku podziału działki 51/1, której własność Spółka nabyła na podstawie umowy sprzedaży z dnia 22 stycznia 2014 roku, objętej aktem notarialnym sporządzonym przez notariusza w Warszawie Jacka Kud za Repertorium A Nr 821/2014, -----

b) opisana wyżej działka gruntu nr ewid. 51/11 powstała w wyniku podziału działki 51/2, której własność Spółka nabyła na podstawie umowy sprzedaży z dnia 15 lutego 2013 roku, objętej aktem notarialnym sporządzonym przez notariusza w Warszawie Jacka Kud za Repertorium A Nr 1580/2013, -----

c) opisana wyżej działka gruntu nr ewid. 59/5 powstała w wyniku podziału działki gruntu o nr ewidencyjnym 59, której własność Spółka nabyła na podstawie umowy przeniesienia własności z dnia 17 września 2007 roku, objętej aktem notarialnym sporządzonym przez Marka Bartnickiego notariusza w Warszawie, za Repertorium A Nr 16218/2007, którego wypis przy niniejszym akcie okazano, -----

d) powołana wyżej księga wieczysta Nieruchomości nie wykazuje innych niż wyżej opisane obciążeń, żadnych wzmianek ani żadnych ostrzeżeń, przedmiotowa nieruchomość nie jest obciążona żadnymi innymi prawami na rzecz osób trzecich prawnych i fizycznych oraz nie wchodzi w skład masy upadłości, przy czym w związku z uzyskaniem przymiotu ostateczności przez decyzję wydaną z upoważnienia Prezydenta m. st. Warszawy nr 29/A/2017 z dnia 11 kwietnia 2017 roku o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej (znak: UDI-XI-WAB-AAB.6740.104.2016.EBE):---

(i) działka gruntu nr ewid. 59/7 powstała w wyniku podziału działki gruntu nr ewid. 59/6 na działki nr ewid. 59/7 o obszarze 0,0171 ha (sto siedemdziesiąt jeden metrów kwadratowych) oraz nr ewid. 59/8 o obszarze 0,1918 ha (jeden tysiąc dziewięćset osiemnaście metrów kwadratowych); -----

(ii) na mocy art. 12 ust. 4c ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 roku o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg

publicznych ograniczone prawa rzeczowe obciążające nieruchomości stanowiące działki gruntu nr ewid. 51/12, 51/13, oraz 59/8 wszystkie z obrębu 2-11-15 wygasły; --

e) Spółka nie składała żadnych innych wniosków o wpis obciążenia przedmiotowej Nieruchomości oraz wedle wiedzy Spółki, do sądu prowadzącego powołaną wyżej księgę wieczystą nie wpłynęły żadne inne wnioski o wpis obciążenia opisanej Nieruchomości, -----

f) na przedmiotowej Nieruchomości nie ciążyą żadne inne zobowiązania cywilne ani publiczno-prawne, które skutkują obecnie lub mogą skutkować w przyszłości ich obciążeniem na rzecz osób trzecich, -----

g) w stosunku do przedmiotowej Nieruchomości nie toczą się żadne postępowania sądowe lub administracyjne, w wyniku których jej stan prawny mógłby ulec zmianie, jak również nie są jej znane jakiekolwiek inne okoliczności mogące stanowić podstawę roszczeń osób trzecich w tym zakresie, -----

h) przedmiotowa Nieruchomość nie jest przedmiotem prawa pierwokupu, jak również nie istnieją inne ograniczenia w rozporządzaniu nią, -----

i) stan prawny opisanej w § 1. Nieruchomości w chwili sporządzenia tej umowy odpowiada przedstawionemu wyżej, -----

j) przedmiotowa Nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej od ulicy Skoroszewskiej i ulicy Starodęby, -----

k) w dniu 11 kwietnia 2017 roku Prezydent m. st. Warszawy wydał decyzję nr 29/A/2017 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej obejmującej budowę drogi gminnej ul. Starodęby, odcinek od ul. Skoroszewskiej do rejonu docelowej ul. Tomcia Palucha (odcinek ślepy) w Dzielnicy Ursus m. st. Warszawy wraz z budową i przebudową istniejących sieci uzbrojenia terenu oraz przebudową fragmentów przyległych dróg publicznych, przy czym decyzja ta stała się ostateczna w dniu 10 maja 2017 roku i z tym dniem: -----

(i) działka gruntu nr ewid. 59/6 została podzielona na działki gruntu: nr ewid. 59/7 o obszarze 0,0171 ha (sto siedemdziesiąt jeden metrów kwadratowych) oraz nr ewid. 59/8 o obszarze 0,1918 ha (jeden tysiąc dziewięćset osiemnaście metrów kwadratowych); -----

(ii) działki gruntu: nr ewid. 51/12, nr ewid. 51/13 oraz nr ewid. 59/8 wszystkie z obrębu 2-11-15 stały się własnością Miasta Stołecznego Warszawy z dniem, w którym decyzja ta stała się ostateczna; -----

(iii) na mocy art. 12 ust. 4c ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 roku o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych ograniczone prawa rzeczowe obciążające nieruchomości stanowiące działki ewidencyjne wymienione w punkcie (ii) powyżej wygasły z dniem, w którym decyzja ta stała się ostateczna. -----

§ 2. Przedstawiciel Spółki oświadcza ponadto, że: -----

a) Spółka na Nieruchomości oraz nieruchomościach sąsiednich zrealizowała przedsięwzięcie deweloperskie pod nazwą „Osiedle Alpha II” w postaci budowy zespołu trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami i garażami podziemnymi wielostanowiskowymi, oznaczonymi roboczo literami A, B i C, wraz z infrastrukturą towarzyszącą (drogami, zjazdami, parkingami, obiektami małej architektury, infrastrukturą techniczną) oraz zagospodarowaniem

nieruchomości, na których zrealizowane zostało przedsięwzięcie (zwaną dalej jako „Inwestycja” lub „Przedsięwzięcie Deweloperskie”), -----

b) Inwestycja realizowana była na podstawie ostatecznej decyzji nr 352/URS/2012 z dnia 29 listopada 2012 roku, wydanej przez Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy, znak: AM.WAAB.6740.116.12.WRA, mocą której zatwierdzono projekt budowlany i udzielono pozwolenia na budowę, zmienionej następnie decyzją Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy numer 390/URS/2013 z dnia 23 grudnia 2013 roku, znak AM-WAAB-6740.278.13.WRA; -----

c) Budynkowi oznaczonemu literą „A” nadano numer administracyjny „8” przy ulicy Starodęby, ma on zróżnicowaną wysokość do dziewięciu kondygnacji oraz powierzchnię całkowitą 8.879,78 m² (osiem tysięcy osiemset siedemdziesiąt dziewięć całych i siedemdziesiąt osiem setnych metra kwadratowego), składa się z dwóch klatek schodowych, znajduje się w nim 90 (dziewięćdziesiąt) lokali mieszkalnych, lokale usługowo-handlowe obejmujące całą kondygnację „0” o łącznej powierzchni 1.186,36 m² (jeden tysiąc sto osiemdziesiąt sześć metrów trzydzieści sześć setnych metra kwadratowego) oraz garaż wielostanowiskowy, przy czym budynek został przyjęty do użytkowania na podstawie okazanej ostatecznej Decyzji nr IIOT/198/U/2016, PINB.IIOT.5121.59.2016.MP, wydanej dnia 05 maja 2016 roku przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla m. st. Warszawy, udzielającej pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami, -----

d) Budynkowi oznaczonemu literą „B” nadano numer administracyjny „10”, zaś **Budynkowi oznaczonemu literą „C” nadano numer administracyjny „12” przy ulicy Starodęby**, każdy z nich: ma zróżnicowaną wysokość do dziewięciu kondygnacji składa się z dwóch klatek schodowych, o łącznej powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i usługowych wynoszącej 9.919,80 m² (dziewięć tysięcy dziewięćset dziewięćdziesiąt całych i osiemdziesiąt setnych metra kwadratowego) oraz garaż wielostanowiskowy, przy czym budynki zostały przyjęte do użytkowania na podstawie okazanej ostatecznej Decyzji nr IIOT/454/U/2017, PINB.IIOT.5121.185.2017.MKR, wydanej dnia 22 grudnia 2017 roku przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla m. st. Warszawy, udzielającej pozwolenia na użytkowanie budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami,--

e) wszystkie budynki zrealizowane w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego stanowią jedną wspólnotę mieszkaniową w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jedn. Dz.U. z 2000 r., nr 880, poz. 903 – z późn. zm.); dla całej Inwestycji zostały zrealizowane wspólne dojazdy do dróg publicznych, łączne ogrodzenie terenu z dwiema bramami wjazdowymi i wyjazdowymi oraz wspólne odcinki sieci wewnętrznych uzbrojenia terenu, przy czym ogrodzenie nieruchomości od strony północnej zapewnia właściciel nieruchomości sąsiedniej (Spółka zaś zastrzega konieczność partycypowania w kosztach utrzymania takiego ogrodzenia na zasadach przewidzianych w przepisach prawa – art. 154 § 2 k.c.); 2 (dwa) oddzielne lokale stanowiące garaże podziemne zlokalizowane; jeden pod budynkiem przy ulicy Starodęby nr 8, drugi pod budynkami przy ulicy Starodęby nr 10 i nr 12 i są one wzajemnie skomunikowane, a wjazd i wyjazd jest realizowany za pośrednictwem garażu wielostanowiskowego znajdującego się pod budynkiem nr 8 na

ulicę Skoroszewską), a także za pośrednictwem garażu wielostanowiskowego znajdującego się pod budynkami przy ulicy Starodęby nr 10 i nr 12 na ulicę Starodęby;

f) Budynki nr 10 i 12 na ulicy Starodęby realizowane były wyłącznie przez Spółkę w ramach prowadzonej działalności gospodarczej, jako dotychczasowego właściciela Nieruchomości w rozumieniu art. 4 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz.U. z 2000 r., nr 880, poz. 903 – z późn. zm.), na nieruchomości wspólnej, powierzchnie tych budynków obejmujące niewyodrębnione lokale wraz z pomieszczeniami przynależnymi i pomocniczymi nie stanowią i nie będą stanowić nieruchomości wspólnej, -----

g) z tytułu umów objętych niniejszym aktem na podstawie odrębnych przepisów reprezentowana przez nią Spółka jest podatnikiem podatku od towarów i usług w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (tekst jedn. Dz. U. z 2017 roku, poz. 1221). -----

h) budynek oznaczony literą „B” przy ulicy Starodęby nr 10 posiada od 8 (ośmiu) do 9 (dziewięciu) kondygnacji nadziemnych, od 7 (siedmiu) do 8 (ośmiu) pięter oraz obejmuje 87 (osiemdziesiąt siedem) lokali mieszkalnych, 4 (cztery) lokale usługowe oraz kondygnację podziemną; -----

i) budynek oznaczony literą „C” przy ulicy Starodęby nr 12 posiada od 8 (ośmiu) do 9 (dziewięciu) kondygnacji nadziemnych, od 7 (siedmiu) do 8 (ośmiu) pięter oraz obejmuje 93 (dziewięćdziesiąt trzy) lokale mieszkalne, 5 (pięć) lokale usługowych oraz kondygnację podziemną - garaż; -----

j) łączna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych, lokali niemieszkalnych oraz pomieszczeń przynależnych w wybudowanych budynkach przy ulicy Starodęby nr 8, nr 10 i nr 12 wynosi **21.485,17 m²** (dwadzieścia jeden tysięcy czterysta osiemdziesiąt pięć tysięcy siedemnaście setnych metra kwadratowego), -----

k) dla lokalu mieszkalnego **nr 18** przy ulicy **Starodęby nr 12** zostało wydane świadectwo charakterystyki energetycznej nr **SCHE/9072/1958/2018** ważne do dnia 20 marca 2028 roku, sporządzone przez Krystiana Kucy, Nr uprawnień MTBiGM/ŚE/2715/2011, -----

l) części wspólne budynków i urządzenia, które służą do wspólnego użytku właścicieli poszczególnych lokali stanowią: fundamenty, elementy konstrukcyjne budynku, dach, ściany zewnętrzne, elewacje wraz z balkonami, tarasami i loggiami, ogródki, dojazdy do budynku oraz wejścia do klatek schodowych budynku, klatki schodowe, ciągi komunikacyjne, windy i szyby windowe, instalacje i szyby instalacyjne, pomieszczenia administracyjno-gospodarcze, plac zabaw, -----

m) zgodnie z § 24 ust. 3 umowy Spółki na nabycie i zbycie praw własności lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości albo udziału w nieruchomości przez Spółkę, za wyjątkiem zgody Zarządu, nie jest wymagana zgoda żadnego z organów reprezentowanej przez nią Spółki. -----

§ 3.1. Przy akcie niniejszym okazano w kopiach notarialnie poświadczonych: -----

a) wypis z rejestru gruntów wraz z wrysem z mapy ewidencyjnej gruntów wydany z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy, według stanu na dzień 2 stycznia 2018 roku, Nr: BG-UE-E-I.6621.276.2018.APO, z treści którego między innymi wynika, że działki gruntu o numerach ewidencyjnych: **51/11 (pięćdziesiąt jeden przez jedenaście)**, identyfikator działki 146512_8.1115.51/11, o obszar



0,0561 ha (pięćset sześćdziesiąt jeden metrów kwadratowych), **51/14 (pięćdziesiąt jeden przez czternaście)**, identyfikator działki 146512_8.1115.51/14, o obszarze 0,5214 ha (pięć tysięcy dwieście czternaście metrów kwadratowych), **59/5 (pięćdziesiąt dziewięć przez pięć)**, identyfikator działki 146512_8.1115.59/5, o obszarze 0,2717 ha (dwa tysiące siedemset siedemnaście metrów kwadratowych), których sposób korzystania został określony jako „B – tereny mieszkaniowe”, położone są w województwie mazowieckim, m.st. Warszawa, miejscowości Warszawa, jednostce ewidencyjnej 146512_8, Dzielnica Ursus, obręb 1115, nazwie obrębu 2-11-15, przy ulicy Starodęby nr: 8 (osiem), 10 (dziesięć) i 12 (dwanaście), **59/7 (pięćdziesiąt dziewięć łamane przez siedem)**, identyfikator działki 146512_8.1115.59/7, o obszarze 0,0171 ha (sto siedemdziesiąt jeden metrów kwadratowych), której sposób korzystania został określony jako „B – tereny mieszkaniowe”, mają łączny obszar 0,8663 ha (osiem tysięcy sześćset sześćdziesiąt trzy metry kwadratowe), -----

b) wypis z kartoteki budynków, wydany z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy, według stanu na dzień 02 marca 2018 roku, Nr: BG-UE-E-I.6621.984.2018.PBO, pozycja kartoteki budynków 146512_8.1115.G171, z treści którego między innymi wynika, że opisane wyżej działki gruntu zabudowane są budynkami mieszkalnymi, adres budynków Starodęby 10 i Starodęby 12, identyfikator budynku: 146512_8.1115.59/5.2_BUD, dziesięciokondygnacyjnym, w którym znajduje się 190 (sto dziewięćdziesiąt) samodzielnych lokali, o powierzchni użytkowej wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych 13.740,09 m² (trzydzieści tysięcy siedemset czterdzieści całych i dziewięć setnych metra kwadratowego),-----

c) Wypis z kartoteki lokali według stanu na dzień 02 marca 2018 roku, Nr: BG-UE-E-I.6621.984.2018.PBO, pozycja kartoteki lokali 146512_8.1115.59/5.2_BUD, z treści którego wynika, że: -----

- w budynku przy **ulicy Starodęby nr 12** w Warszawie, województwie mazowieckim, powiecie m.st. Warszawa, miejscowości Warszawa, jednostce ewidencyjnej 146512_8, Dzielnica Ursus, obręb 2-11-15, znajdują się między innymi **lokal mieszkalny nr 18 (osiemnaście)**, identyfikator lokalu Id lok:146512_8.1115.59/5.2_BUD.118_LOK, położony na 4 (czwartej) kondygnacji, który składa się z 3 (trzech) izb, a jego powierzchnia użytkowa wynosi 57,94 m² (**pięćdziesiąt siedem całych i dziewięćdziesiąt cztery setne metra kwadratowego**),-

d) pismo mBanku Hipotecznego Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie z dnia 16 kwietnia 2018 roku, z treści którego wynika, że zobowiązania spółki pod firmą Red-Real Estate Development Alpha spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, wynikające z Umowy Kredytu nr 14/0015 z dnia 12 czerwca 2014 roku wygasły z dniem 13 kwietnia 2018 roku,-----

e) zgodę na wykreślenie hipoteki mBanku Hipotecznego Spółki Akcyjnej z siedzibą w Warszawie, REGON 014953634 z dnia 16 kwietnia 2018 roku, z treści której wynika między innymi, że w związku ze spłatą wierzytelności Banku wynikających z Umowy Kredytu nr 14/0015 z dnia 12 czerwca 2014 roku, Bank wyraża zgodę na wykreślenie z działu IV księgi wieczystej Kw nr WA5M/00435887/1 hipoteki umownej do kwoty 87.148.000,00 zł (osiemdziesiąt siedem milionów sto czterdzieści tysięcy złotych),-----

f) pismo mBanku Hipotecznego Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie z dnia 16 kwietnia 2018 roku, z treści którego wynika, że zobowiązania spółki pod firmą Red-Real Estate Development Alpha spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, wynikające z Umowy Kredytu nr 16/0063 z dnia 08 grudnia 2016 roku wygasły z dniem 13 kwietnia 2018 roku,-----

g) zgodę na wykreślenie hipoteki mBanku Hipotecznego Spółki Akcyjnej z siedzibą w Warszawie, REGON 014953634 z dnia 16 kwietnia 2018 roku, z treści której wynika między innymi, że w związku ze spłatą wierzytelności Banku wynikających z Umowy Kredytu nr 16/0063 z dnia 08 grudnia 2016 roku, Bank wyraża zgodę na wykreślenie z działu IV księgi wieczystej Kw nr WA5M/00435887/1 hipoteki umownej do kwoty 87.148.000,00 zł (osiemdziesiąt siedem milionów sto czterdzieści tysięcy złotych),-----

h) Zaświadczenie Nr 64/URS/2018, wydane z upoważnienia Prezydenta m. st. Warszawy w dniu 16 lutego 2018 roku, znak: AM.WAAB.7120.15.18.WRA, sprostowane postanowieniem Nr 166/URS/2018, znak AM-AB.7120.15.18.WRA, wydanym w dniu 28 lutego 2018 roku z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy, stwierdzające, że:-----

(a) w budynku położonym przy **ulicy Starodęby nr 10** w Warszawie, usytuowanym na opisanych wyżej działkach powstało: 58 (pięćdziesiąt osiem) lokali mieszkalnych o numerach 1, 4, 6, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 18, 20, 21, 22, 23, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 32, 33, 34, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 47, 48, 49, 50, 54, 55, 57, 58, 59, 60, 62, 64, 67, 68, 70, 73, 74, 77, 78, 79, 83, 84, 85 i 87 oraz 29 (dwadzieścia dziewięć) lokali mieszkalnych wraz z pomieszczeniami przynależnymi, o numerach: 2, 3, 5, 7, 10, 16, 17, 19, 24, 31, 35, 46, 51, 52, 53, 56, 61, 63, 65, 66, 69, 71, 72, 75, 76, 80, 81, 82 i 86, 4 (cztery) lokale usługowe oznaczone numerami 8, 9, 9A i 10, -----

(b) w budynku położonym przy **ulicy Starodęby nr 12** w Warszawie, usytuowanym na opisanych wyżej działkach powstało: 51 (pięćdziesiąt jeden) lokali mieszkalnych o numerach 6, 8, 9, 10, 12, 15, 16, 18, 19, 21, 22, 23, 25, 27, 28, 33, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 44, 47, 48, 50, 52, 53, 56, 59, 60, 63, 64, 66, 70, 74, 75, 76, 77, 78, 80, 81, 82, 83, 84, 88, 89, 90, 92 i 93 oraz 42 (czterdzieści dwa) lokale mieszkalne wraz z pomieszczeniami przynależnymi, o numerach: 1, 2, 3, 4, 5, 7, 11, 13, 14, 17, 20, 24, 26, 29, 30, 31, 32, 34, 42, 43, 45, 46, 49, 51, 54, 55, 57, 58, 61, 62, 65, 67, 68, 69, 71, 72, 73, 79, 85, 86, 87 i 91, 4 (cztery) lokale usługowe oznaczone numerami 12, 12A, 13 i 13A, 1 (jeden) lokal usługowy nr 11 wraz z magazynem, oraz 1 (jeden) lokal garażowy,-----

które w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokal są samodzielnymi lokalami, -----

Przy akcie niniejszym okazano ponadto: -----

a) zawiadomienie wydane w dniu 18 stycznia 2018 roku z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy, BG-N-NP.6624.127.2018.MRA, z treści którego wynika między innymi, że na podstawie art. 47a ust. 1 pkt 1 i ust. 5 Ustawy z dnia 17 maja 1989 roku Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2017 roku, poz. 2101 z późn. zm.) dla budynku mieszkalnego usytuowanego na działkach ewidencyjnych nr nr 51/11, 51/14, 59/5 i 59/7 w dzielnicy Ursus m.st. Warszawy, dla których prowadzon jest księga wieczysta Kw nr WA5M/00435887/1 ustala się zgodnie ze szkicem numer porządkowe 10 i 12 od ulicy Starodęby,-----

b) wyciągi aktów notarialnych dokumentujące nabycie przez Spółkę nieruchomości opisanej w § 1. pkt I powyżej: Rep. A Nr 821/2014 z dnia 22 stycznia 2014 roku, Rep. A Nr 1580/2013 z dnia 15 lutego 2013 roku oraz Rep. A Nr 16218/2007 z dnia 17 września 2007 roku, -----

c) kopię ostateczną decyzję nr 29/A/2017 z dnia 11 kwietnia 2017 roku o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, wydaną z upoważnienia Prezydenta m. st. Warszawy (znak: UDI-XI-WAB-AAB.6740.104.2016.EBE), z której między innymi wynika, że: -----

(i) działka gruntu nr ewid. 59/6 została podzielona na działki gruntu: nr ewid. 59/7 o obszarze 0,0171 ha (sto siedemdziesiąt jeden metrów kwadratowych) oraz nr ewid. 59/8 o obszarze 0,1918 ha (jeden tysiąc dziewięćset osiemnaście metrów kwadratowych); -----

(ii) działki gruntu: nr ewid. 51/12, nr ewid. 51/13 oraz nr ewid. 59/8 wszystkie z obrębu 2-11-15 stały się własnością Miasta Stołecznego Warszawy z dniem, w którym decyzja ta stała się ostateczna; -----

(iii) na mocy art. 12 ust. 4c ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 roku o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych ograniczone prawa rzeczowe obciążające nieruchomości stanowiące działki ewidencyjne wymienione w punkcie (ii) powyżej wygasły z dniem, w którym decyzja ta stała się ostateczna, -----

d) wypis aktu notarialnego dokumentującego umowę sprzedaży, sporządzonego przez Jacka Kud – notariusza w Warszawie w dniu 13 czerwca 2017 roku, za Repertorium A nr 4207/2017, na podstawie którego działka gruntu nr ewid. 59/7 została dołączona do Nieruchomości w trybie art. 32a w zw. z art. 22 ust. 2 i 3 pkt 6a) ustawy o własności lokali, -----

e) kopię uchwały Zarządu Spółki pod firmą RED – Real Estate Development ALPHA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie z dnia 25 maja 2016 roku podjęta na podstawie art. 208 Kodeksu spółek handlowych w związku z § 24 ust. 3 umowy spółki wyrażającą zgodę na wyodrębnienie i sprzedaż na rzecz osób trzecich prawa odrębnej własności lokali lub udziałów w tych prawach wraz z udziałami w nieruchomości wspólnej, wyodrębnianych z opisanej w § 1 niniejszego aktu Nieruchomości, -----

f) odpis zwykły księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości opisanej w § 1 pobrany w dniu 13 kwietnia 2018 roku, -----

g) kopię wyjaśnienia wydanego przez Zastępcę Dyrektora Biura Polityki Lokalowej i Rewitalizacji Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy w dniu 01 marca 2018 roku (opublikowanego na stronie internetowej m.st. Warszawy pod adresem: www.rewitalizacja.um.warszawa.pl, z treści którego wynika, że Rada m.st. Warszawy nie podjęła uchwały w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji na podstawie art. 8 ustawy o rewitalizacji z dnia 09 października 2015 roku (Dz. U. z 2015 roku, poz. 1777) ani uchwały w sprawie ustanowienia na obszarze rewitalizacji Specjalnej Strefy Rewitalizacji na podstawie art. 25 ww. ustawy, do którego właściwej gminie przysługiwało by prawo pierwokupu w związku z art. 11 ust. 5 pkt 1 oraz z art. 39, pkt. 3 ustawy o rewitalizacji z dnia 09 października 2015 roku (Dz. U. z 2015 roku, poz. 1777), miasto stołeczne Warszawa realizuje działania rewitalizacyjne w oparciu

o Zintegrowany Program Rewitalizacji m.st. Warszawy do 2022 roku, przyjęty uchwałą nr XVII/367/2015 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 17 września 2015 roku, w związku z tym obecnie miastu stołecznemu Warszawie nie przysługuje prawo pierwokupu do nieruchomości położonych na obszarze rewitalizacji, może to nastąpić dopiero po podjęciu uchwały Rady Gminy wyznaczającej obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji oraz ustanowieniu na obszarze rewitalizacji Specjalnej Strefy Rewitalizacji. -----

2. Do aktu niniejszego załączono rzut kondygnacji wraz z rzutem lokalu mieszkalnego nr 18 (numer budowlany C1-18) o powierzchni użytkowej 57,94 m² w budynku przy ulicy Starodęby nr 12 w Warszawie, z którego wynika, że lokal mieszkalny usytuowany jest 3 (trzecim) piętrze, 4 (czwartej) kondygnacji naziemnej składa się z salonu z kuchnią, dwóch pokoi, przedpokoju i łazienki, do którego przylega balkon o powierzchni 9,75 m² (dziewięć całych i siedemdziesiąt pięć setnych metra kwadratowego), -----

Przedstawiciel Spółki zapewnia, że przedmiotowy lokal mieszkalny wolno jest od wszelkich roszczeń osób trzecich. -----

§ 4. Przedstawiciel Spółki oświadcza, że wyodrębnia z budynku wielolokalowego położonego przy ulicy Starodęby nr 12 w Warszawie, znajdującego się na nieruchomości objętej księgą wieczystą Kw Nr WA5M/00435887/1, opisany w § 3 tego aktu samodzielny lokal mieszkalny nr 18, o powierzchni użytkowej 57,94 m² w celu ustanowienia jego odrębnej własności i **sprzedaje** ten lokal wraz z udziałem wynoszącym 5794/2148517 (pięć tysięcy siedemset dziewięćdziesiąt cztery łaman przez dwa miliony sto czterdzieści osiem tysięcy pięćset siedemnaście) części nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynków i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali **Justynie Romańskiej** za cenę **388.198,00 zł (trzysta osiemdziesiąt osiem tysięcy sto dziewięćdziesiąt osiem złotych)**, a **Justyna Romańska** oświadcza, że lokal ten wraz z prawami z nim związanymi za wskazaną cenę kupuje. -----

Określona wyżej cena zawiera podatek od towarów i usług w stawce obowiązującej. -----

§ 5.1. Przedstawiciel Spółki zapewnia, że cała cena za lokal mieszkalny została wpłacona przez Kupującego na rzecz Spółki przed podpisaniem tego aktu niniejszym odbiór jej kwituje. -----

2. Strony oświadczają, że w wyniku powstania różnicy w metrach przedmiotowego **lokalu nr 18** oraz obowiązku zwrotu na rzecz Kupującego powstałej różnicy, Spółka Sprzedająca zobowiązana jest zwrócić **Justynie Romańskiej**, rachunek bankowy wskazany na piśmie przez Justynę Romańską kwotę w wysokości **1.742,00 zł (jeden tysiąc siedemset czterdzieści dwa złote)**, w terminie 3 (trzech) dni od doręczenia tego pisma. -----

§ 6. Wydanie Kupującemu przedmiotowego lokalu mieszkalnego wyłącznego posiadania nastąpiło w dniu trzynastego kwietnia dwa tysiące osiemnastego roku (13.04.2018). -----

§ 7. 1. Przedstawiciel Spółki oraz Kupujący ustalają, że **Kupującemu** oraz jego następcom prawnym przysługuje w ramach przysługującego mu udziału współwłasności w nieruchomości wspólnej związanego z lokalem mieszkalnym nr 18 prawo do wyłącznego korzystania z przylegającego do tego lokalu wyżej opisanego -----

balkonu o powierzchni **9,75 m²** oznaczonej na rzucie lokalu, stanowiącym załącznik do niniejszego aktu.-----



2. Kupujący oświadcza, że w pełni **akceptuje i potwierdza** ustalenia sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej, objętej księgą wieczystą Kw Nr WA5M/00435887/1, polegającego na tym, że właścicielom lokali zlokalizowanych w budynkach będzie przysługiwać prawo do wyłącznego korzystania z przyległych do tych lokali balkonów/tarasów/logii, a także właścicielom niektórych lokali (położonych na parterze) może przysługiwać prawo do wyłącznego korzystania z tarasów wraz z ogródkami bądź samych ogródków - z dostępem od strony tych lokali. Kupujący **wyraża zgodę** na zawieranie dalszych umów o określenie sposobu korzystania z nieruchomości wspólnych, mocą których właścicielom poszczególnych lokali będzie przysługiwać prawo do wyłącznego korzystania z przyległych do tych lokali balkonów/tarasów/logii, tarasów wraz z ogródkami oraz samych ogródków, z zastrzeżeniem, że każdorazowy właściciel lokalu będzie we własnym zakresie ponosił koszty związane z takim korzystaniem i nie będzie miał prawa dokonywania jakichkolwiek zmian w przedmiocie korzystania, a w tym budowlanych czy przestrzennych, które w jakikolwiek sposób utrudniałyby korzystanie lub dostęp do przedmiotowej Nieruchomości bądź negatywnie oddziaływałyby na jej stan.-----

3. Kupujący oświadcza, że udziela Spółce pełnomocnictwa do zawierania, w powyższym zakresie, umów o podział do wyłącznego korzystania, jednocześnie zrzeka się roszczeń do użytkowania balkonów, tarasów, logii, ogródków, o których mowa powyżej, wskazanych do wyłącznego korzystania osobom trzecim.-----

Kupujący wyraża nieodwołalną zgodę i zobowiązuje się do tego, by następcom prawnym właścicieli lokali przysługiwało wyłączne prawo do korzystania z ww. części nieruchomości wspólnych w takim samym zakresie jak poprzednikom prawnym lokali.-----

§ 8. 1. Przedstawiciel Spółki oraz Kupujący oświadczają, że Kupujący został poinformowany oraz akceptuje, iż w związku z tym, że na parterze budynków znajdują się lokale niemieszkalne – użytkowe przeznaczone na prowadzenie różnego typu działalności gospodarczej (włączając w to gastronomię) Kupujący wyraża niniejszym zgodę na:-----

- prowadzenie w budynkach, zgodnie z wymogami wynikającymi z obowiązujących przepisów i pod warunkiem uzyskania stosownych zezwoleń, działalności w ramach której wykonywane będą zwyczajowe czynności związane z ofertowaniem towarów i usług, w tym również napojów alkoholowych,-----

- bezpłatne umieszczanie na budynkach lub na częściach wspólnych Nieruchomości wylotów klimatyzatorów wraz z niezbędną instalacją oraz infrastruktury systemów grzewczo-wentylacyjno-klimatyzacyjnych oraz szyldów lub tablic informacyjnych w obrysie elewacji tych lokali, w miejscu przewidzianym przez projektanta budynku o wymiarach określonych przez projektanta i przyjmuje do wiadomości fakt, iż nabywcy lokali usługowych poza kosztami związanymi z umieszczeniem, zmianą oraz utrzymaniem klimatyzatorów, oraz infrastruktury systemów grzewczo-wentylacyjno-klimatyzacyjnych oraz szyldu reklamowego lub tablicy informacyjnej nie będą ponosili dodatkowych opłat z tym związanych przez podmioty prowadzące działalność gospodarczą w tych lokalach.-----

2. Kupujący wyraża zgodę na prowadzenie przez Spółkę w budynku lub na Nieruchomości akcji promocyjnych dla nabywców, w tym na umieszczenie na części nieruchomości wspólnych informacji dla zainteresowanych, związanych z akcjami promocyjnymi. -----

§ 9. 1. Kupujący oświadcza, że zapoznał się z lokalizacją, projektem przedmiotowego lokalu, jak również z projektem budynku, znany jest mu stan techniczno-użytkowy lokalu i budynku. -----

2. Strony zgodnie ustalają, że:-----

1) Kupującemu przysługuje rękojmia za wady fizyczne i prawne przedmiotowego lokalu i nieruchomości wspólnej. -----

2) Spółka ponosi odpowiedzialność z tytułu wad prawnych i fizycznych lokali i części budynków stanowiących element nieruchomości wspólnej na zasadach ogólnych wynikających z Kodeksu cywilnego. -----

3) Przedstawiciel Spółki oświadcza, że reprezentowana przez nią Spółka udziela Kupującemu gwarancji związanej z wykonaniem Budynku:-----

a) na konstrukcję Budynku przez okres 5 (pięciu) lat;-----

b) na roboty budowlano – montażowe i roboty instalacyjne z osprzętem przez okres 2 (dwóch) lat; -----

c) na okna przez okres 3 (trzech) lat;-----

4) Termin gwarancji biegnie od dnia Odbioru Technicznego przedmiotowego lokalu mieszkalnego, to jest od dnia trzynastego kwietnia dwa tysiące osiemnastego roku (13.04.2018). Warunki gwarancji w tym szczegółowy zakres i sposób wykonywania obowiązków i uprawnień obu stron określa odrębny dokument – Instrukcja użytkowania lokalu mieszkalnego oraz części wspólnych, które Spółka przekazała Kupującemu w dniu Odbioru Technicznego lokalu potwierdzonego protokołem zdawczo-odbiorczym.-----

§ 10. Kupujący oświadcza, że jego roszczenia względem Spółki z tytułu wybudowania lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem niniejszej umowy zostały na dzień dzisiejszy w całości zaspokojone.-----

§ 11. 1. Przedstawiciel Spółki oświadcza, że dnia 06 czerwca 2016 roku została zawarta umowa o zarządzanie nieruchomością wspólną, objęta aktem notarialnym sporządzonym przez Jacka Kud – notariusza w Warszawie, z Repertorium A Nr 4634/2016, a ponadto, że stosownie do treści art. 18 ust. 2 ustawy własności lokali – postanowienia wymienionej umowy odnoszą skutek do każdego współwłaściciela nieruchomości wspólnej. -----

2. Zmiana sposobu zarządu nieruchomością wspólną może nastąpić każdym czasie na podstawie uchwały właścicieli lokali zaprotokołowanej przez notariusza w trybie art. 18 ust. 2a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz.U. z 2000 r., nr 880, poz. 903 – z późn. zm.).-----

§ 12. 1. Wobec zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokali sprzedaży, umowy o sposobie korzystania z dokumentowanych niniejszym aktem oraz powołanych dokumentów, Strony żądają, aby notariusz działając na podstawie art. pkt 8a i art. 92 ust. 4 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku Prawo o notariacie, dokonując czynności polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku wieczystoksięgowego do Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych obejmującego następujące żądania:---



I. wyodrębnił z księgi wieczystej Kw nr WA5M/00435887/1 lokal mieszkalny nr 18, identyfikator lokalu lok:146512_8.1115.59/5.2_BUD.118_LDK, usytuowany na 4 kondygnacji naziemnej budynku przy ulicy Starodęby nr 12 w Warszawie, województwie mazowieckim, powiecie m. st. Warszawa, jednostce ewidencyjnej 146512_8, Dzielnica Ursus, obręb 1115, nazwa 2-11-15, o powierzchni użytkowej 57,94 m² składający się z salonu z kuchnią, dwóch pokoi, łazienki i przedpokoju, założył dla niego nową księgę wieczystą, b) wpisał w dziale I-Sp nowozałożonej księgi wieczystej dla lokalu mieszkalnego nr 18, że z własnością tego lokalu związany jest udział wynoszący 5794/2148517 części we współwłasności nieruchomości wspólnej, c) w dziale II nowozałożonej księgi wieczystej dla lokalu mieszkalnego nr 18 dokonał wpisu jako właściciela Justyny Romańskiej, córki Roberta i Jolanty, PESEL 88112914024, -----

II. wykreślił z działu III Kw Nr WA5M/00435887/1 roszczenia wpisane na rzecz Justyny Romańskiej, córki Roberta i Jolanty, PESEL 88112914024,, wobec zawarcia umowy objętej niniejszym aktem. -----

Wnioskodawcy oświadczają, że nie są im znane jakiekolwiek ograniczone prawa rzeczowe obciążające lokal mieszkalny, ani jakiekolwiek ograniczenia w rozporządzaniu nim. -----

Wnioskodawcy załączają do wniosku rzut lokalu nr 18 wraz z jego umiejscowieniem na kondygnacji budynku. -----

Wnioskodawcy oświadczają, że do aktu notarialnego sporządzonego dnia 18 kwietnia 2018 roku, sporządzonego przez Jacka Kud notariusza w Warszawie za Rep. A nr 2860/2018 załączono: -----

- wypis z rejestru gruntów wraz z wrysem z mapy ewidencyjnej gruntów, wydany z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy, według stanu na dzień 29 stycznia 2018 roku, Nr: BG-UE-E-I.6621.276.2018.APO, -----

- wypis z kartoteki budynków, wydany z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy, według stanu na dzień 02 marca 2018 roku, Nr: BG-UE-E-I.6621.984.2018.PBO, -----

- Wypis z kartoteki lokali według stanu na dzień 02 marca 2018 roku, Nr: BG-UE-E-I.6621.984.2018.PBO, pozycja kartoteki lokali 146512_8.1115.59/5.2_BUD, -----

- poświadczoną notarialnie kopię - Zaświadczenie Nr 64/URS/2018, wydane z upoważnienia Prezydenta m. st. Warszawy w dniu 16 lutego 2018 roku, znak: AM.WAAB.7120.15.18.WRA, -----

- zgodę na wykreślenie hipoteki mBanku Hipotecznego Spółki Akcyjnej z siedzibą w Warszawie, REGON 014953634 z dnia 16 kwietnia 2018 roku, z treści której wynika między innymi, że w związku ze spłatą wierzytelności Banku wynikających z Umowy Kredytu nr 14/0015 z dnia 12 czerwca 2014 roku, Bank wyraża zgodę na wykreślenie z działu IV księgi wieczystej Kw nr WA5M/00435887/1 hipoteki umownej do kwoty 87.148.000,00 zł (osiemdziesiąt siedem milionów sto czterdzieści tysięcy złotych), -----

- zgodę na wykreślenie hipoteki mBanku Hipotecznego Spółki Akcyjnej z siedzibą w Warszawie, REGON 014953634 z dnia 16 kwietnia 2018 roku, z treści której wynika między innymi, że w związku ze spłatą wierzytelności Banku wynikających z Umowy Kredytu nr 16/0063 z dnia 08 grudnia 2016 roku, Bank

wyraża zgodę na wykreślenie z działu IV księgi wieczystej Kw nr WA5M/00435887/1 hipoteki umownej do kwoty 87.148.000,00 zł (osiemdziesiąt siedem milionów sto czterdzieści tysięcy złotych). -----

2. Strony oświadczają, że nie występują inni uczestnicy postępowania wieczystoksięgowego wszczętego na podstawie wniosku o którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu. -----

3. Strony wskazują następujące adresy do doręczeń: -----

- Spółka: 00-697 Warszawa, Aleje Jerozolimskie 53 lok. 120, -----

- Kupujący: 02-495 Warszawa, ulica Skoroszewska nr 7 m. 39. -----

4. Notariusz poinformował Stawające o brzmieniu art. 626⁴ Kodeksu postępowania cywilnego, w szczególności o tym, że w przypadku wniosków składanych przez notariusza obowiązek poprawienia lub uzupełnienia wniosku spoczywa na Stronie czynności notarialnej. -----

5. Opłata sądowa pobrana przy niniejszym akcie będzie zarejestrowana w Repertorium A pod numerem złożonego wniosku wieczystoksięgowego. -----

§ 13. Notariusz poinformował Stawające: -----

- o skutkach przewidzianych w ustawie z dnia 10 września 1999 roku – Kodeks karny skarbowy (Dz.U. nr 83, poz. 930, z późn. zm.), w szczególności art. 56, w razie podania nieprawdy lub zatajania prawdy, przez co podatek narażony jest na uszczuplenie; -----

- o treści art. 15 i następnych ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (Dz.U. Nr 54, poz. 535), -----

- o treści art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 9 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych (tekst jednolity z 2010 roku, Dz. U. Nr 101, poz. 649 ze zm.), -----

- o treści art. 76 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, -----

- o treści art. 11 i następnych ustawy z dnia 29 sierpnia 2014 roku o charakterystyce energetycznej budynków, -----

- o art. 548 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku – Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16 poz. 93 ze zm.), -----

- o treści art. 7 ust. 2, 13, 18, 19 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz.U. Nr 85, poz. 388 ze zm.). -----

§ 14. Przedstawiciel Spółki informuje ponadto, że: -----

- zgodnie z art. 13 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych):---

• Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest RED Real Estate Development z siedzibą w Warszawie, Aleje Jerozolimskie 53, 00-001 Warszawa,---

• Kontakt z Inspektorem Ochrony Danych Osobowych – odo@red-development.pl, -----

• Pani/Pana dane osobowe przetwarzane będą w celu realizacji umowy – na podstawie art. 6 ust. 1 lit. b ogólnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych z dnia 27 kwietnia 2016 roku, -----

• Odbiorcami pani/Pana danych osobowych będą podmioty uczestniczące w realizacji umowy, -----

• Pani/Pana dane osobowe przechowywane będą w oparciu o uzasadniony interes realizowany przez Administratora (dane przetwarzane będą przez 6 lat od dnia zakończenia realizacji umowy),-----

• Posiada Pani/Pan prawo do żądania od Administratora dostępu do danych osobowych, ich sprostowania, usunięcia lub ograniczenia przetwarzania,-----

• Przysługuje Panu/Pani prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego tj. Urzędu Ochrony Danych Osobowych,-----

• Podanie danych jest dobrowolne, jednakże odmowa podania danych może skutkować odmową zawarcia umowy.-----

§ 15. Koszty niniejszego aktu ponosi Kupujący.-----

§ 16. Pobrano gotówką i zarejestrowano, poza opłatą sądową, w Repertorium A pod numerem powołanym na stronie pierwszej niniejszego aktu:-----

- opłatę sądową (art. 44 ust. 1 pkt 1 w związku z art. 42 ust. 1 i ust. 2, art. 46 w związku z art. 42 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, Dz. U. z 2016 roku, poz. 623)----- 435,00 zł,

- takse notarialną (§ 3, §5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej - Dz. U. z 2018 roku, poz. 272)----- 1.100,00 zł,

- 23% podatku od towarów i usług (art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług Dz. U. z 2017 roku, poz. 1221)----- 253,00 zł.

Łącznie pobrano jeden tysiąc siedemset osiemdziesiąt osiem złotych---1.788,00 zł.

Podatku od czynności cywilnoprawnych od umowy sprzedaży nie pobrano na podstawie art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 9 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych (tekst jednolity Dz.U. z 2017 r. poz.1150).-----

Powyższe opłaty nie obejmują: -----

- kosztów wypisów tego aktu, które wraz z powołaniem podstawy prawnej ich pobrania zostaną podane na każdym z wypisów oddzielnie, -----

- wynagrodzenia notariusza za złożenie wniosku wieczystoksięgowego wraz z należnym podatkiem VAT - łącznie 246,00 zł (dwieście czterdzieści sześć złotych). -----

Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany.-----

Na oryginale właściwe podpisy Stawających i Notariusza.-----

Repertorium A nr 4927/2018.-----

Warszawa, dnia 14 czerwca 2018 roku.-----

Wypis wydano Stronie.-----

Pobrano:-----

- taksy notarialnej (§12 rozporządzenia z dnia 28 czerwca 2004 roku, Dz. U. z 2018 roku, poz. 272) złotych-----60,00,

- podatku od towarów i usług (według stawki 23%) złotych-----13,80.

Łącznie pobrano złotych-----73,80.



Krzysztof Dybalski
notariusz

LOKAŁ STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

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

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. DZ. KW. / WA5M / 45886 / 25 / 1 - 2025-06-04, 13:48:39 - SPROSTOWANIE OZNACZENIA / OBSZARU NIERUCHOMOŚCI

		Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	1	2, 3

Lokał

						Nr podstawy wpisu	
Położenie (numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość, dzielnica)		Lp. 1.	1	MAZOWIECKIE, M. ST. WARSZAWA, WARSZAWA, URSUS		2, 3	
Ulica	Numer budynku	Numer lokalu		STARODĘBY	12		18
Identyfikator lokalu			146512_8.1115.59/5.2_BUD.118_LOK				
Przeznaczenie lokalu			LOKAŁ MIESZKALNY				
Opis lokalu (rodzaj izby - liczba)			SALON Z KUCHNIĄ - 1, POKÓJ - 2, ŁAZIENKA - 1, PRZEDPOKÓJ - 1				
Kondygnacja			4,0				
Przyłączenie - numer księgi wieczystej (nieruchomość, z której wyodrębniono lokal)		Lp. 1.	WA5M / 00435887 / 1				
Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość)			TAK				
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych			57,9400 M2				

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
2	UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I SPRZEDAŻY LOKALU, UMOWA O SPOSOBIE KORZYSTANIA ORAZ PEŁNOMOCNICTWO REP.A 4924/2016, 2018-06-14, KRZYSZTOF DYBALSKI - NOTARIUSZ W WARSZAWIE, EARSZAWA; 5-16 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA5M/00016001/18/001, 2018-06-14 12:11:00, 2018-10-22-16.07.33.628040, NIE, 1 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
3	WYPIS Z KARTOTEKI LOKALI, 2018-03-02, PREZYDENT M.ST.WARSZAWY, WARSZAWA; 31-35, WA5M/00486084/4 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./WA5M/00016001/18/001, 2018-06-14 12:11:00, 2018-10-22-16.07.33.628040, NIE, 1 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

[Powrót](#)

LOKAŁ STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

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

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Spis praw związanych z własnością				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer prawa		1		1
Rodzaj prawa		UDZIAŁ ZWIĄZANY Z WŁASNOŚCIĄ LOKALU		
Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali	Lp. 1.	5794 / 2148517		
Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal	Numer udziału w prawie w księdze, z której wyodrębniono lokal	WA5M / 00435887 / 1	193	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I SPRZEDAŻY LOKALU, UMOWA O SPOSOBIE KORZYSTANIA ORAZ PEŁNOMOCNICTWO, 4924/2018, 2018-06-14, KRZYSZTOF DYBAŁSKI, WARSZAWA; 5-16 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA5M/00016001/18/001, 2018-06-14 12:11:00, 2018-10-22-16.07.33.628040, NIE, 1 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

Powrót

LOKAŁ STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

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

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	1 /1	---	1
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		JUSTYNA ROMAŃSKA, ROBERT, JOLANTA, 88112914024			

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I SPRZEDAŻY LOKALU, UMOWA O SPOSOBIE KORZYSTANIA ORAZ PEŁNOMOCNICTWO , 4924/2018, 2018-06-14, KRZYSZTOF DYBALSKI, WARSZAWA; 5-16 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA5M/00016001/18/001, 2018-06-14 12:11:00, 2018-10-22-16.07.33.628040, NIE, 1 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

[Powrót](#)

LOKAŁ STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

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

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

BRAK WPISÓW

Powrót

LOKAŁ STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

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

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)			1	4	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)			HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA		
Suma (słownie), waluta			510000,00 (PIĘĆSET DZIESIĘĆ TYSIĘCY) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)		Lp. 1.	1		KAPITAŁ KREDYTU, ODSETKI ORAZ INNE KOSZTY OD KREDYTU, UMOWA KREDYTU NR FZB115652614/WKZ/2021 Z DNIA 19-07-2021 ROKU
Księga współobciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczystej	WA5M / 00486085 / 1		
		Nr hipoteki	21		
Wierzyciel hipoteczny					
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)		Lp. 1.	MBANK SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 001254524, 0000025237		

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
4	OŚWIADCZENIE BANKU, 2021-07-19, MBANK S.A.; 26 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA5M/00025926/21/001, 2021-07-20 12:23:00, 2022-10-11-11.21.37.123607, NIE, 24 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Powrót



Warszawa, 14 listopada 2023 roku

**Prezes
Sądu Okręgowego w Warszawie**

ADM-5111-529/23

Decyzja

Na podstawie § 1 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 24 stycznia 2005 r. w sprawie biegłych sądowych (Dz. U. Nr 15, poz. 133) ustanawiam Pana Wojciecha Burkackiego biegłym sądowym przy Sądzie Okręgowym w Warszawie w dziedzinie wyceny nieruchomości od dnia 2 stycznia 2024 r. do dnia 31 grudnia 2029 r.

Uzasadnienie

Pan Wojciech Burkacki 9 października 2023 r. wniósł o ponowne ustanowienie Go biegłym sądowym w dziedzinie wyceny nieruchomości. Ze złożonych dokumentów wynika, że ww. spełnia wymogi formalne zawarte w § 12 powołanego wyżej rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w związku z tym należało orzec jak w sentencji decyzji.



Z up. Prezesa Sądu Okręgowego w Warszawie
**WICEPREZES
SSA Marcin Rowicki**

Pouczenie

Od powyższej decyzji przysługuje stronie odwołanie do Ministra Sprawiedliwości, które można wnieść w terminie 14 od dnia doręczenia decyzji, za pośrednictwem Prezesa Sądu Okręgowego w Warszawie (art. 129 § 1 i 2 kpa).

Otrzymują:

1. Pan
Wojciech Burkacki
2. aa.

**Prezes
Sądu Okręgowego Warszawa-Praga
w Warszawie**

ADM-5110-22/21

Warszawa, dnia 1 lutego 2021 r.

Decyzja

Na podstawie art. 157 § 1 ustawy z dnia 27 lipca 2001r. Prawo o ustroju sądów powszechnych oraz § 1 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 24 stycznia 2005r. w sprawie biegłych sądowych, ustanawiam **Pana Wojciech Burkacki** biegłym sądowym przy Sądzie Okręgowym Warszawa-Praga w Warszawie z zakresu: wycena nieruchomości, na okres do dnia 31 grudnia 2025 roku.

Uzasadnienie

Pan Wojciech Burkacki pismem z dnia 14 stycznia 2021 roku wniósł o ustanowienie biegłym sądowym z wyżej wymienionego zakresu.

Ze złożonych dokumentów wynika, iż ww. spełnia wymogi formalne zawarte w § 12 powołanego wyżej rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości.

Od powyższej decyzji przysługuje stronie odwołanie do Ministra Sprawiedliwości, które można wnieść w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji, za pośrednictwem Prezesa Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie.



z up. Prezesa Sądu Okręgowego
Warszawa-Praga w Warszawie
Wiceprezes

Jacek Labuda

Przyrzeczenie zgodnie z § 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 24 stycznia 2005 r. w sprawie biegłych sądowych, zostało złożone w dniu: 18 października 2005 roku.

z up. Prezesa Sądu Okręgowego
Warszawa-Praga w Warszawie
Wiceprezes

Jacek Labuda

CERTYFIKAT

ZAWARCIA OBOWIĄZKOWEGO UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ PRZEDSIĘBIORCY PROWADZĄCEGO DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE RZECZOZNAWSTWA MAJĄTKOWEGO

Niniejszym potwierdza się, że:

Saga-Dom Wojciech Burkacki

03-287 Warszawa, Skarbka z Gór 15L / 12

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0017519

zgodne z Rozporządzeniem 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)

na okres: 15/01/2025 - 14/01/2026

na sumę gwarancyjną: 50 000 EUR

słownie: pięćdziesiąt tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 327.00 PLN

Lidia Machalska
Starszy Specjalista d/s Ubezpieczeń

iExpert.pl Spółka Akcyjna
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32
02-001 Warszawa
KRS 0000426530, REGON 140437850
NIP 525-235-52-48

DOKUMENTACJA

FOTOGRAFICZNA







