OPERAT SZACUNKOWY

Określający wartość rynkową prawa własności nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie, dzielnicy Ursus przy ul. Wysoczyńskiej 15

Opracowała
Paulina Brączkowska

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
PAULINA BRĄCZKOWSKA
01-923 WARSZAWA
UL. ESEJ 21/60
TEL. 606 468 065
(5080)
UPRAWNIENIA NR 5630

Warszawa dnia 29.07.2022 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	
Adres	Warszawa, dzielnica Ursus, woj. mazowieckie Działka nr ew. 61/1 o powierzchni 424 m² obręb 2-11-01
Księga Wieczysta	KW nr WA1M/00441478/8 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Legionowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych
SKRÓCONY OPIS NIERUCHOMOŚCI	
Forma władania	Prawo własności
Opis nieruchomości	Działka posiada kształt prostokąta, jest zabudowana budynkiem mieszkalnym, jednorodzinnym, w zabudowie bliźniaczej, parterowym z poddaszem użytkowym , niepodpiwniczonym, o pow. użytkowej 132,50 m², powierzchni zabudowy 95,22 m², kubatura 614,00 m³. Budynek pierwotnie wybudowano w latach 30-XX wieku, następnie odbudowano po pożarze w latach 2001-2003. Zabudowę mieszkaniową uzupełnia drewniany garaż, kryty papą, w złym stanie technicznym .
Lokalizacja	W sąsiedztwie znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami towarzyszącymi.
Dostęp do nieruchomości	Dojazd drogą publiczną, ul. Wysoczyńską.
DANE DOTYCZĄCE OSZACOWANIA WARTOŚCI	
Cel oszacowania	Ustalenie ceny sprzedaży nieruchomości na potrzeby prowadzonego postępowania upadłościowego.
Podejście, metoda wyceny	Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej
Wartość rynkowa nieruchomości Udział 1/6 części przypadający Pani Marcie Latek	**978 300 zł** słownie: dziewięćset siedemdziesiąt osiem tysięcy trzysta złotych **163 000 zł** słownie: sto sześćdziesiąt trzy tysiące złotych
Wartość dla wymuszonej sprzedaży Udział 1/6 części przypadający Pani Marcie Latek	**782 600 zł** słownie: siedemset osiemdziesiąt dwa tysiące sześćset złotych **130 400 zł** słownie: sto trzydzieści tysięcy czterysta złotych
Daty oszacowania	Operat szacunkowy wykonano: • w dniu 29.07.2022 roku • według stanu na dzień 05.07.2022 roku • na poziomie cen na dzień 05.07.2022 roku • na podstawie wizji lokalnej z dnia 05.07.2022 roku

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY PAULINA BRĄCZKOWSKA 01-923 WARSZAWA UL. ESEJ 21/50 TEL. 606 468 065 (5080) UPRAWNIENIA NR 56530

Spis treści

1. Informacje ogólne

1.1 Przedmiot wyceny
1.2 Zakres wyceny
1.3 Cel wyceny
1.4 Podstawy formalne, prawne, merytoryczne oraz źródła danych
1.5 Ustalenie dat istotnych dla określenia wartości nieruchomości
1.6 Wybór podejścia i metody wyceny
1.7 Rodzaj określanej wartości

2. Dane o nieruchomości

2.1 Lokalizacja, otoczenie
2.2 Stan prawny nieruchomości
2.3 Stan techniczno – użytkowy
2.4 Przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego/ ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
2.5 Ciężary i ograniczenia
2.6 Zanieczyszczenia gruntu

3. Analiza rynku

4. Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej

4.1 Określenie cech rynkowych i ich wag
4.2 Analiza transakcji porównawczych
4.3 Obliczenie wartości rynkowej

5. Wyposażenie obiektu

6. Uwagi końcowe, klauzule

7. Załączniki

1. INFORMACJE OGÓLNE

1.1. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, stanowiącej działkę nr ew. 61/1, obręb ew. 2-11-01 o powierzchni 1368 m^2, położonej w Warszawie, dzielnicy Ursus, przy ul. Wysoczyńskiej 15.
Działka posiada kształt prostokąta, jest zabudowana budynkiem mieszkalnym, jednorodzinnym, w zabudowie bliźniaczej, parterowym z poddaszem użytkowym, niepodpiwniczonym, o pow. użytkowej 132,50 m^2, powierzchni zabudowy 95,22 m^2, kubatura 614,00 m^3. Budynek pierwotnie wybudowano w latach 30-XX wieku, następnie odbudowano po pożarze w latach 2001-2003.
Dla nieruchomości gruntowej Sąd Rejonowy w Legionowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr WA1L/00006021/8.

1.2 ZAKRES WYCENY

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości w stanie na dzień wyceny.

1.3 CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeby prowadzonego postępowania upadłościowego.

1.4 PODSTAWY FORMALNE, PRAWNE, MERYTORYCZNE I ŹRÓDŁA DANYCH

Podstawy formalne
Zleceniodawca wyceny - Syndyk – Pani Karolina Nowacka.

Podstawy prawne
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z dnia 08.08.2017 r. poz. 1590 z p.zm.)
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 z 2004 r. z p.zm.)
- Prawo Upadłościowe (Dz.U. z. U. z 2017 r. poz. 2344, 2491, z 2018 r. poz. 398, 685)

Podstawy merytoryczne i źródła danych
- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny, Wydawca: PFSRM, Warszawa, 2007 r.
- Centralna Baza Danych Ksiąg Wieczystych
- Wizja lokalna nieruchomości dokonana w dniu 05.07.2022 roku.
- Informacje na temat cen transakcyjnych na terenie dzielnicy Ursus, Włochy, Bemowo m.st. Warszawy w zakresie obrotu nieruchomościami, raporty i analizy branżowe
- Dokumentacja udostępniona przez Zleceniodawcę

1.5 USTALENIE DAT ISTOTNYCH DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

• Data wykonania wyceny	29.07.2022 r.
• Data na którą określono wartość przedmiotu wyceny	05.07.2022 r.
• Data na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny	05.07.2022 r.
• Data dokonania oględzin nieruchomości	05.07.2022 r.

1.6 WYBÓR PODEJŚCIA I METODY WYCENY

Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje się przy uwzględnieniu celu wyceny, rodzaju i położenia nieruchomości, przeznaczenia w planie miejscowym, stopnia wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stanu jej zagospodarowania oraz dostępnych danych o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Uwzględniając powyższe czynniki, wartość rynkową nieruchomości oszacowano w podejściu porównawczym, stosując metodę korygowania ceny średniej.
Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej (art. 153 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 o gospodarce nieruchomościami).
Przy stosowaniu metody korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z właściwego rynku nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się poprzez korektę średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi.

Procedura postępowania przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej w wycenie nieruchomości jest następująca:

- Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,
- Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
- Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
- Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
- Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
- Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- Obliczenie ceny średniej (Cśr) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalenie ceny minimalnej (Cmin) i ceny maksymalnej (Cmax).
- Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej (Cmin) i nieruchomości o cenie maksymalnej (Cmax), z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- Obliczenie dolnej granicy [Cmin/Cśr] i górnej granicy [Cmax/Cśr] sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych.
- Określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen wycenianej nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale [Cmin , Cmax]. Nie wyklucza się innych sposobów ustalania wielkości współczynników korygujących cenę średnią

Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości następuje według formuły:

$$W = (C_{Sr.} \cdot \sum_{i=1}^{n} u_i) \cdot K$$

gdzie:
ui – wartość i-tego współczynnika korygującego,
n – liczba współczynników korygujących
Cśr – cena średnia w zbiorze [zł/m2]
Przy stosowaniu metody porównywania parami i metody korygowania ceny średniej można stosować dodatkowo współczynnik korekcyjny „K" z przedziału [0,90, 1,10]. Współczynnik ten może być uwzględniany wyłącznie w szczególnych, uzasadnionych, przypadkach, na przykład, gdy nieruchomość ma wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe lub gdy występuje wyraźna zmiana

relacji pomiędzy popytem i podażą. Uwzględnianie współczynnika korekcyjnego K powinno być w każdym wypadku uzasadnione przez rzeczoznawcę majątkowego przez sformułowanie odpowiedniej klauzuli.

1.7 RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI

Zgodnie z Art. 152, ust. 3 Ustawy o gospodarce nieruchomościami przy zastosowaniu podejścia porównawczego określa się wartość rynkową nieruchomości.
Art.151, ust. 1 Ustawy definiuje wartość rynkową nieruchomości:
Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.
Wartość rynkową nieruchomości określa się bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

2. DANE O NIERUCHOMOŚCI

2.1 LOKALIZACJA, OTOCZENIE

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w lewobrzeżnej części miasta stołecznego Warszawy, położonego w centralnej części Polski i zamieszkałego przez około 2 mln mieszkańców. Warszawa jest zarówno stolicą Polski jak również najważniejszym centrum kulturalnym, naukowym, politycznym i gospodarczym kraju. Miasto to jest siedzibą większości ważniejszych polskich i zagranicznych przedsiębiorstw.

Obecnie Ursus, jedna z najmniejszych warszawskich dzielnic, zajmuje powierzchnię 9 kilometrów kwadratowych. 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. 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"

Około 20% powierzchni dzielnicy stanowią tereny poprzemysłowe, a szczególności Zakłady Mechaniczne Ursus. Fabryka przed rozpadem na kilkanaście mniejszych spółek była głównym pracodawcą dla mieszkańców Ursusa. Obecnie większość mieszkańców dojeżdża do pracy w innych dzielnicach miasta. Z Ursusa można dojechać również do centrum kolejką. Na terenie Ursusa istnieje przewaga terenów o zabudowie mieszkaniowej. Atrakcyjne położenie dzielnicy w obszarze Warszawy wynika głównie ze stosunkowo bliskiej odległości od centrum miasta i dogodnych połączeń komunikacyjnych oraz istniejącej jeszcze rezerwy terenów pod inwestycje.

Przedmiotowa nieruchomość położona jest przy ul. Wysoczyńskiej 15 w Warszawie, dzielnicy Ursus, w promieniu ok. 10,10 km od centrum miasta, w promieniu ok. 0,5 km od stacji kolejowej Warszawa Ursus-Niedźwiadek.
W bliskim sąsiedztwie znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, w odległości ok. 95 m przebiega linia kolejowa. Opiniowana nieruchomość położona jest odległości ok. 220 m od ulicy Regulskiej, przy której znajdują się przystanki komunikacji publicznej. Nieruchomość posiada korzystną lokalizację z uwagi na usytuowanie w centrum dzielnicy oraz dogodne powiązanie komunikacyjne z innymi częściami miasta.
Dostęp do obiektów użyteczności publicznej oraz handlowo- usługowych jest dobry. W promieniu do ok. 1-2 km znajdują się placówki oświatowe, Urząd Dzielnicy Ursus, jednostki ochrony zdrowia, apteki, lokalne punkty handlowo–usługowe.

2.2 STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa XIII Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr WA1M/00441478/8. Zgodnie ze stanem prawnym z dnia 05.07.2022 r. w KW widnieją następujące wpisy:
Typ księgi: nieruchomość gruntowa

Dział I – oznaczenie nieruchomości
Województwo mazowieckie, m.st. Warszawa, dzielnica Ursus, ul. Wysoczyńska 15
Działka nr ew.:61/1
Obręb ew. nr: 2-11-01
Sposób korzystania: tereny mieszkaniowe B
Obszar: 424 m^2

Dział I—SP I – spis praw związanych z własnością
Brak wpisów.

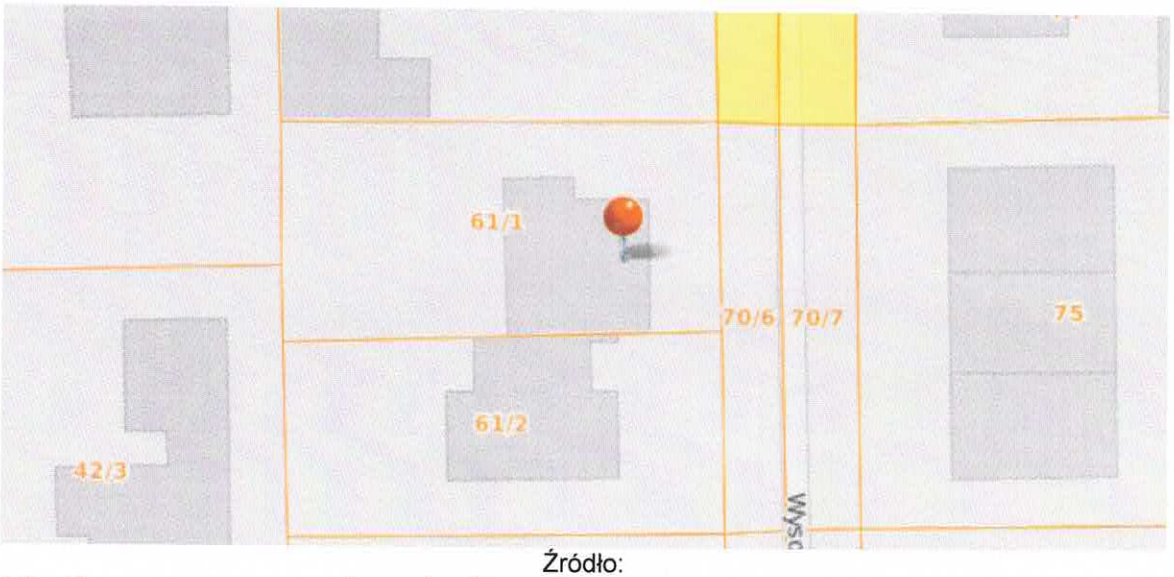
Dział II – własność
Mariusz Latek- udział 1/3
Marcin Latek – udział 1/3
Michał Latek - udział 1/3
Podstawa wpisu:
Postanowienie Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy Wydział IV o stwierdzeniu nabycia spadku po Marianie Firminie Latek , sygn.. akt IV Ns 13/88 z dnia 05.01.1988 r.
Postanowienie Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy Wydział IV o stwierdzeniu nabycia spadku po Czesławie Marianie Latek , sygn.. akt IV Ns 384/00 z dnia 11.05.2000 r.
Postanowienie Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy Wydział IV o stwierdzeniu nabycia spadku po Teresie Latek , sygn.. akt IV Ns 149/02 z dnia 18.04.2002 r.
Postanowienie Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy Wydział IV o dzale spadku sygn.. akt IV Ns 889/04 z dnia 04.04.2005r.

Dział III – prawa, roszczenia i ograniczenia
1. Rodzaj wpisu 7 OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE ZWIĄZANE Z INNĄ NIERUCHOMOŚCIĄ
2. Treść wpisu 7 NIEODPŁATNA SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA USTANOWIONA NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCEJ DZIAŁKĘ NUMER EWIDENCYJNY 61/2, DLA KTÓREJ PROWADZONA JEST KSIĘGA WIECZYSTA KW NR WA1M/00441479/5, POLEGAJĄCA NA PRAWIE OPARCIA BUDYNKU, KTÓRY MA BYĆ WYBUDOWANY NA DZIAŁCE UPRAWNIONEJ O ŚCIANĘ SZCZYTOWĄ BUDYNKU ZNAJDUJĄCEGO SIĘ NA DZIAŁCE 61/1, OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ.
3. Przedmiot wykonywania --- ---
4. Pierwszeństwo --- ---
5. Prawo lub roszczenie uprawnione z pierwszeństwa --- ---
6. Lista nieruchomości współobciążonych 1. A: numer księgi wieczystej --- / /
B: numer wpisu --- ---
7. Rodzaj zmiany 1. --- ---

Dział IV – hipoteka
Brak wpisów.

W załączeniu odpis skrócony aktu zgonu Pana Marcina Latek – męża Pani Marty Latek oraz Postanowienie Sądu Rejonowego dla.m.st. Warszawy w Warszawie, XIX Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych o ogłoszenie upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej ,z wniosku Marty Latek, sygn. akt XIX GU100/20 z dnia 13.10.2020 r.

Oznaczenie nieruchomości w ewidencji gruntów i budynków
Nieruchomość gruntowa oznaczona jest w ewidencji gruntów pod numerem ew. 61/1 o powierzchni 424m^2, obręb 2-11-01 jednostce ewidencyjnej 146512_8 Dzielnica Ursus, jednostce rejestrowej G.218, adres : ul. Wysoczyńska 15, woj. mazowieckie.



Źródło:
https://mapa.um.warszawa.pl/mapaApp1/mapa?service=mapa_wlasnosci&L=pl&X=7502805.127594725&Y=5788955.369500488&S=2&O=0&T=0&komunikat=off

2.3 STAN TECHNICZNO - UŻYTKOWY

Działka
Działka nr ew. 61/1 posiada kształt prostokąta. Położenie sytuacyjno - wysokościowe nieruchomości jest korzystne, brak znaczących, widocznych odchyłek wysokościowych. Działka położona jest w zasięgu lokalnej sieci uzbrojenia terenu (prąd, wodociąg, kanalizacja, gaz), jest ogrodzona i zagospodarowana.

Budynek
Działka jest zabudowana jest budynkiem mieszkalnym, jednorodzinnym, w zabudowie bliźniaczej, parterowym z poddaszem użytkowym, niepiwniczonym.
Budynek mieszkalny o pow. użytkowej 132,50 m^2, powierzchni zabudowy 95,22 m^2, kubatura 614,00 m^3.
Powierzchnię użytkową budynku przyjęto na podstawie opisu technicznego.
Struktura zagospodarowania:
Parter: przedsionek, przedpokój, kuchnia, łazienka, 3 pokoje
Poddasze: przedpokój łazienka, kuchnia, 3 pokoje
Budynek mieszkalny funkcjonalnie podzielony jest na dwie części połączone wspólną klatką schodową.

Konstrukcja budynku:
- Ściany fundamentowe murowane
- Ściany zewnętrzne murowane, ocieplone styropianem
- Ściany wewnętrzne murowane
- Ściany działowe murowane
- Schody żelbetowe
- Elewacja – tynk cienkowarstwowy
- Tynki wewnętrzne cementowo-wapienne
- Komin murowany
- Strop Teriva
- Więźba dachowa drewniana, przykrycie blachodachówką
- Stolarka okienna pcv
- Stolarka drzwiowa zewnętrzna drewniana

- Izolacje przeciwwilgociowe pionowe i poziome

Aktualny standard wykończenia budynku
- Podłogi – panele, parkiet, wykładzina pcv, terakota
- Ściany – tynki gipsowe, glazura
- Drzwi wewnętrzne płytowe, zewnętrzne antywłamaniowe
- Wykończenie łazienki – glazura, terakota, biały montaż- standard dobry
- Brak stałej zabudowy kuchennej
- Schody wewnętrzne betonowe, brak wykończenia
- Widoczne zarysowania ścian na poddaszu w pokoju oraz zaciek w kuchni, łazience, przedpokoju i pokoju

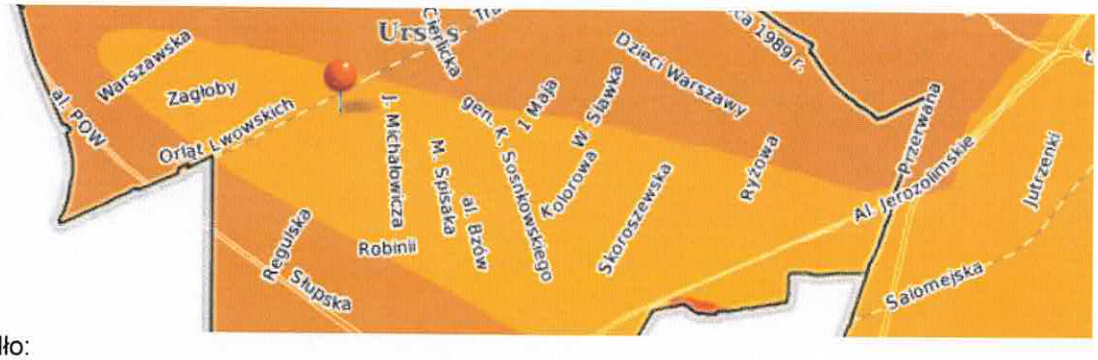
Instalacje w budynku:
- Elektroenergetyczna
- Wodno – kanalizacyjna (sieć miejska, kanalizacja)
- Gazowa
- C.O. (piec na drugiej konsygnacji służy do podgrzewania wody, piec na parterze służy do podgrzewania wody oraz zapewnia ogrzewanie całego budynku)

Zabudowę mieszkaniową uzupełnia drewniany garaż, kryty papą, w złym stanie technicznym (widoczne przechylenie ścian zewnętrznych.

Fot. drewiany garaż

2.4 PRZEZNACZENIE W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO/ USTALENIA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Nieruchomość położona jest na obszarze dla którego brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
Na podst. art. 87 pkt. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. – „o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym" Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego zatwierdzony Uchwałą Nr XXXV/199/92 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 28 września 1992r. stracił ważność z dniem 31 grudnia 2003r
Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego Uchwałą nr LXXXII/2746/2006 z dnia 10.10.2006 r. z p.zm. przedmiotowa nieruchomość znajduje się na obszarze o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (M2.12).
Zgodnie z mapą akustyczną ,nieruchomość położona jest w strefie LDWN lotniczy- 50-60 dB– długookresowy średni poziom dźwięku A wyrażony w decybelach (dB), wyznaczony w ciągu wszystkich dób w roku, z uwzględnieniem pory dnia.



Źródło:
https://mapa.um.warszawa.pl/mapaApp1/mapa?service=mapa_akustyczna&L=pl&X=7491538.8830001&Y=5784342.86299953&S=9&O=0&T=0&komunikat=off

2.5 CIĘŻARY I OGRANICZENIA

Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa XIII Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr WA1M/00441478/8. Zgodnie ze stanem prawnym z dnia 05.07.2022 r. w KW widnieją następujące wpisy:

Dział III – prawa, roszczenia i ograniczenia
1. Rodzaj wpisu 7 OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE ZWIĄZANE Z INNĄ NIERUCHOMOŚCIĄ
2. Treść wpisu 7 NIEODPŁATNA SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA USTANOWIONA NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCEJ DZIAŁKĘ NUMER EWIDENCYJNY 61/2, DLA KTÓREJ PROWADZONA JEST KSIĘGA WIECZYSTA KW NR WA1M/00441479/5, POLEGAJĄCA NA PRAWIE OPARCIA BUDYNKU, KTÓRY MA BYĆ WYBUDOWANY NA DZIAŁCE UPRAWNIONEJ O ŚCIANĘ SZCZYTOWĄ BUDYNKU ZNAJDUJĄCEGO SIĘ NA DZIAŁCE 61/1, OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ.
3. Przedmiot wykonywania --- ---
4. Pierwszeństwo --- ---
5. Prawo lub roszczenie uprawnione z pierwszeństwa --- ---
6. Lista nieruchomości współobciążonych 1. A: numer księgi wieczystej --- / /
B: numer wpisu --- ---
7. Rodzaj zmiany 1. --- ---

Dział IV – hipoteka
Brak wpisów.

W dalszej części opracowania założono, iż brak jest innych niż wyżej opisane ciężary i obciążenia oraz założono, że jakichkolwiek inne ewentualnie występujące ukryte i nieujawnione w trakcie opracowywania niniejszego operatu ciężary i ograniczenia nie mają wpływu na wartość przedmiotowej nieruchomości.
Założono także, że wobec powszechnie istniejącej w obrocie rynkowym zabudowy szeregowej i bliźniaczej, a także braku ekspertyzy technicznej stwierdzającej jednoznacznie wpływ sąsiedniej zabudowy na konstrukcję budynku, fakt wpisania w dziele III służebności gruntowej, nie ma istotnego wpływu na wartość nieruchomości.

2.6 ZANIECZYSZCZENIE GRUNTU

Na terenie nieruchomości brak jest widocznych zanieczyszczeń.
Analiza i ocena ewentualnych zanieczyszczeń gruntu nie jest przedmiotem niniejszego operatu. Przy ocenie zarówno wartości gruntu, jaki i wartości rynkowej nieruchomości przyjęto, iż nieruchomość jest wolna od jakichkolwiek zanieczyszczeń. Ewentualnie występujące koszty usunięcia ukrytych zanieczyszczeń gruntu i ziemi lub budynku powinien oszacować specjalista od spraw związanych z ochroną środowiska.

3. ANALIZA RYNKU

Obecnie nabywcy nieruchomości gruntowych w zdecydowanej większości kupują działki na własny użytek, niż w celach inwestycyjnych. Mają sprecyzowane wymagania i są bardziej świadomi swoich potrzeb, niż jeszcze kilka lat temu.
Najszybciej znajdują nabywców nieruchomości gruntowe objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Możliwe jest wówczas sprawdzenie przeznaczenia sąsiednich działek, np. odległości planowanych usług uciążliwych lub przebiegu projektowanych tras komunikacyjnych. W przypadku terenów w obrębie miasta ważne są dla kupujących: w miarę szybki i bezkolizyjny dojazd do centrum oraz lokalizacja przy utwardzonej publicznej drodze. W każdym przypadku ważna jest obecność mediów przy granicy działki. Duże znaczenie mają też dobre proporcje i właściwe nasłonecznienie terenu. Powierzchnia zależy od lokalizacji – w obrębie miast mogą to być działki już od 500m^2., na przedmieściach i obszarach pozamiejskich, gdzie ceny są niższe, preferowane są wielkości 800 m^2 – 1500 m^2.
Niniejsza wycena opiera się o wartości transakcyjne stanowiące tzw. obrót wtórny, tj. transakcje dokonywane na rynku spełniającym warunki całkowitej niezależności na terenie dzielnicy Ursus, Włochy i Bemowo

Na podstawie przeprowadzonej analizy rynku stwierdzono, że:

- Ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych na terenie dzielnicy Ursus, podobnych powierzchniowo do nieruchomości wycenianej, ulegają wahaniom i kształtują się w granicach: od około 500 do około 1000 zł/m^2 w zależności od lokalizacji, przeznaczenia, powierzchni oraz uzbrojenia.
- Ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych, podobnych do nieruchomości wycenianej, na obszarze dzielnicy Ursus, Włochy, Bemowo kształtują się w granicach: od około 6500 zł/m^2 do około 11000 zł/m^2 w zależności od lokalizacji, powierzchni działki, powierzchni użytkowej budynku, stanu technicznego budynku i standardu wykończenia oraz dodatkowej zabudowy. Najwyższe ceny jednostkowe osiągają nieruchomości zabudowane budynkami o bardzo dobrym/dobrym stanie technicznym i standardzie wykończenia na działkach o powierzchni powyżej 500 m^2, najniższe ceny osiągają nieruchomości zabudowane budynkami do remontu.
- Przeważającą formą zabudowy występującą w obrocie rynkowym jest zabudowa bliźniacza i szeregowa, wymuszona powierzchnią działek, na których została zrealizowana zabudowa
- W obrocie rynkowym przeważa obrót budynkami przeznaczonymi do remontu, wzniesionymi w latach 50-80- tych XX wieku . Tego typu obiekty nabywane są przeważnie w celach prywatnych/mieszkaniowych, rzadziej w celach inwestycyjnych.
- Uwzględniając ceny rynkowe a także popularność danej lokalizacji wśród nabywców nieruchomości, przyjęto, że Bemowo oceniane jest najwyżej spośród trzech wybranych do analizy dzielnic.

W wyniku badania wpływu czasu na wysokość cen transakcyjnych, stwierdzono, iż od 2018 ceny na rynku wykazują tendencję wzrostową. Przewiduje się jednak, iż na rynku nieruchomości możliwe są niekorzystne zmiany w związku z niepewnością rynkową związaną ze spodziewanym spowolnieniem gospodarczym wywołanym wojną, pandemią Covid-19, wysoką inflacją podniesieniem stóp procentowych . Prawdopodobne jest, ze spowolnienie gospodarcze w 2022 roku będzie w pewnym stopniu korygować w dół rosnące dotychczas ceny nieruchomości. Uwzględniając powyższe, do oszacowania wartości przedmiotowej nieruchomości przyjęto ceny wg poziomu z dat dokonania transakcji.

4. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ

4.1 OKREŚLENIE CECH RYNKOWYCH I ICH WAG

Po przeanalizowaniu całokształtu rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych, zbioru cen transakcyjnych uzyskanych dla nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej ustalone zostały następujące cechy rynkowe, potrzebne do obliczenia wartości rynkowej wycenianej nieruchomości:

Lokalizacja ogólna

- bardzo dobre – Bemowo
- dobre – Włochy
- średnie – Ursus

Lokalizacja szczegółowa
- bardzo dobre – bardzo dobry dostęp do komunikacji miejskiej, obiektów handlowo-usługowych, użyteczności publicznej, zagospodarowana okolica
- dobre – dobry dostęp do obiektów handlowo usługowych i użyteczności publicznej; zagospodarowana okolica

Powierzchnia działki
- bardzo dobra – powierzchnia powyżej 500 m^2
- dobra – powierzchnia 250-500 m^2
- średnia– powierzchnia do 250 m^2

Stan techniczny budynku
- dobry – element budynku utrzymany jest zadowalająco. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji i impregnacji.
- średni – w elementach występują znaczne uszkodzenia, ubytki. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę.
- zły – do rozbiórki

Powierzchnia użytkowa budynku
- bardzo dobra– do 150 m^2
- dobra – powyżej 150 m^2

Standard wykończenia
- bardzo dobry– bardzo dobry standard wykończenia
- dobry–. dobry standard wykończenia
- średni – standard wykończenia niski

Rodzaj zabudowy
- bardzo dobry– wolnostojąca
- dobry–.bliźniacza
- średni – szeregowa

Dodatkowa zabudowa
- bardzo dobra– jest
- dobra–brak

Na podstawie badania rynku lokalnego, rynków równoległych oraz preferencji nabywców określono wagi cech:

Rodzaj cechy	Procentowy wpływ cechy
Lokalizacja ogólna	15%
Lokalizacja szczegółowa	5%
Powierzchnia działki	15%
Stan techniczny budynku	15%
Powierzchnia użytkowa budynku	10%
Standard wykończenia	30%
Rodzaj zabudowy	5%
Dodatkowa zabudowa	5%
Razem	100%

4.2 ANALIZA TRANSAKCJI PORÓWNAWCZYCH

Dla potrzeb wyceny:

- do porównań wyselekcjonowano ceny transakcyjne sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych w obrocie wtórnym
- wybrano transakcje dotyczące nieruchomości położonych na terenie dzielnicy Ursus, Włochy , Bemowom.st. Warszawy

Odrzucono transakcje skrajne, w których cena jednostkowa odbiegała znacząco od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku, transakcje w których wystąpiły szczególne warunki zawarcia transakcji powodujące ustalenie ceny w sposób rażąco odbiegający od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku nieruchomości.
Uwzględniając zeszłoroczny wzrost cen transakcyjnych oraz aktualne uwarunkowania (wojna, inflacja, wzrost stóp procentowych, przyjęto trend zamiany cen na poziomie 0%.

Do dalszych obliczeń wybrano następujące transakcje:

Rep.A	Data	Dzielnica	Ulica	Pow. działki [m2]	P.u. budynku [m2]	Cena [zł]	Cena [zł/m²PU]
8172	24.11.2021	Bemowo	Miejska	649	108,53	1200000	11057
1845	15.10.2020	Bemowo	Spychowska	504	108,19	1185000	10953
2847	16.12.2020	Bemowo	Oblęgorska	428	102,85	1050000	10209
14559	17.09.2021	Bemowo	Hery	252	166,90	1700000	10186
39466	19.10.2020	Bemowo	Miejska	476	170,00	1720000	10118
9750	19.11.2021	Włochy	Na Skraju	165	135,6	1355000	9993
4943	09.08.2021	Bemowo	Komorowska	197	107,60	1050000	9758
1746	01.03.2022	Ursus	Włoczewskich	599	172,00	1530000	8895
20544	29.12.2021	Ursus	Siłaczki	406	107	930000	8692
5898	31.05.2021	Bemowo	Radziejowicka	349	105,59	900000	8524
696	17.01.2022	Ursus	Biernata z Lublina	299	150	1230000	8200
3724	10.03.2021	Bemowo	Tkaczy	306	135,00	1100000	8148
8597	01.12.2021	Bemowo	Piastów Śląskich	400	175,00	1425000	8143
4498	26.03.2021	Bemowo	Tkaczy	305	135,00	1090000	8074
26326	18.11.2021	Bemowo	Sternicza	529	163,43	1295000	7924
2940	30.12.2020	Bemowo	Andyjska	357	178,26	1380000	7742
5113	25.05.2021	Ursus	Malinowa	278	102,00	780000	7647
873	05.01.2022	Ursus	Regulska	221	121,6	923000	7590
8854	29.10.2020	Ursus	Drzymały	468	167	1260000	7545
4354	20.05.2021	Bemowo	Oblęgorska	339	106,50	800000	7512
4556	14.04.2021	Bemowo	Iskry	534	109,00	800000	7339
6249	15.12.2020	Bemowo	Korfantego	282	176,40	1250000	7086
1929	31.05.2021	Bemowo	Henryka Donrzańskiego "Hubala"	692	161,50	1140000	7059
852	10.06.2021	Włochy	Redaktorska	276	144	1010000	7014
4241	02.12.2020	Bemowo	Einsteina	566	160,20	1100000	6866
7259	18.12.2020	Bemowo	Artemidy	252	157,00	1020000	6497

Na podstawie powyższej tabeli przyjęto następujące dane wyjściowe:

- średnia cena 1 m² nieruchomości określona na podstawie próbki reprezentatywnej o liczbie n= 26 z nieruchomości położonych na obszarze określonego wyżej rynku lokalnego wynosi:

$$C_{śr} = \mathbf{8414\ zł/m^2}$$

- cena minimalna w próbce wynosi: $C_{min} = \mathbf{6203\ zł/m^2}$
- cena maksymalna w próbce wynosi: $C_{max} = \mathbf{11057\ zł/m^2}$

Granice współczynników korygujących wynoszą:

$$\frac{C_{min}}{C_{śr}} = 0{,}772 \qquad \frac{C_{max}}{C_{śr}} = 1{,}314$$

W zbiorze transakcji przyjętych do porównania, nieruchomość o cenie najniższej nie posiada wszystkich cech najgorszych, a nieruchomość o cenie najwyższej nie posiada wszystkich cech najlepszych. Przyjęty do wyceny zbiór transakcji porównawczych jest dość jednorodny.

Rodzaj atrybutu	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość o cenie max	Nieruchomość o cenie min
Lokalizacja ogólna	dobra	b.dobra	b.dobra
Lokalizacja szczegółowa	dobra	dobra	b.dobra
Powierzchnia działki	dobra	b.dobra	b.dobra
Stan techniczny budynku	dobra	średnia	dobra
Powierzchnia użytkowa budynku	dobra	b.dobra	b.dobra
Standard wykończenia	dobra	b/d	b/d
Rodzaj zabudowy	dobra	dobra	dobra
Dodatkowa zabudowa	dobra*	dobra	dobra

*Z uwagi na stan techniczny drewnianego garażu, dla atrybutu Dodatkowa zabudowa, przyjęto minimalną wartość współczynnika.

4.3 USTALENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

Wartość rynkowa w stanie na dzień wyceny

Określenie procentowego wpływu cech rynkowych na wartość nieruchomości i określenie wartości współczynników korygujących:

Rodzaj cechy	Procentowy wpływ cechy	Zakres współczynnika dolny	Zakres współczynnika górny	Zakres współczynnika
Lokalizacja ogólna	15%	0,116	0,197	0,116
Lokalizacja szczegółowa	5%	0,039	0,066	0,039
Powierzchnia działki	15%	0,116	0,197	0,156
Stan techniczny budynku	15%	0,116	0,197	0,156
Powierzchnia użytkowa budynku	10%	0,077	0,131	0,104
Standard wykończenia	30%	0,232	0,394	0,313
Rodzaj zabudowy	5%	0,039	0,066	0,052
Dodatkowa zabudowa	5%	0,039	0,066	0,039
Razem	100%	0,772	1,314	0,975

Wartość rynkowa 1m² powierzchni użytkowej wynosi:

$$W = 8414\ zł/m^2 \times 0{,}975 \times 0{,}90 = 7383{,}28\ zł/m^2$$

Z uwagi na funkcjonalny podział budynku na dwie części, zastosowano współczynnik korekcyjny 0,9.

Wartość rynkowa prawa własności do nieruchomości w stanie na dzień wyceny:

Budynek	132,50	m²	x		7383,28 zł/m²		=	978 284,60
				Razem:		**≈978 300**	**zł**	

Udział 1/6 części przypadający Pani Marcie Latek	978 300 /6	zł
Wartość w zaokrągleniu	163 050 **163 000**	zł zł

Ustalona wartość nieruchomości odzwierciedla stan rynku w dniu wyceny i odpowiada cenie, jaką można by uzyskać przy zawarciu umowy sprzedaży, przy założeniu, że w okresie ekspozycji nieruchomości na rynku oraz okresie negocjowania umowy ceny nie uległy zmianie. Założono, że nieruchomość została wystawiona na sprzedaż na nieograniczonym rynku przez czas wystarczający dla jego zbadania, przeprowadzenia odpowiedniego marketingu i wynegocjowania ceny sprzedaży.

Wartość rynkowa ustalana jest przy założeniu, że nieruchomość będzie wykorzystywana zgodnie z przeznaczeniem, jednocześnie przypisana w nim funkcja jest najbardziej efektywna dla przedmiotowego terenu.
Wyżej oszacowana wartość nieruchomości dotyczy prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej. Nie uwzględnia ona wyposażenia obiektu w ruchomości.

Określona wartość rynkowa nieruchomości nie jest powiększona o sumę podatków i opłat, jakie potencjalny nabywca nieruchomości będzie zobowiązany zapłacić w związku z jej nabyciem.
Określona w operacie szacunkowym wartość nieruchomości mieści się w granicach cen uzyskiwanych przy sprzedaży podobnych nieruchomości. Z tego też względu otrzymany wynik można uznać za bliski cenie możliwej do osiągnięcia w obrocie rynkowym.

Wartość dla wymuszonej sprzedaży

W niniejszym operacie dla celów informacyjnych określono również wartość przedmiotu wyceny dla tak zwanej wymuszonej (szybkiej) sprzedaży. Zgodnie z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny (PKZW), Krajowym Standardem Wyceny Podstawowym nr 2 (KSWP 2) – Wartości Inne Niż Wartość Rynkowa:

- wartość dla wymuszonej sprzedaży – kwota pieniężna, którą można otrzymać z tytułu sprzedaży nieruchomości w okolicznościach, w których sprzedający znajduje się pod presją konieczności sprzedaży;
- przy określaniu wartości dla wymuszonej sprzedaży należy wziąć pod uwagę to, że zbywca znajduje się w sytuacji przymusowej, co powoduje, że czas eksponowania nieruchomości na rynku jest zwykle zbyt krótki, aby można było uzyskać cenę rynkową;
- kwota jaką gotów jest zaakceptować sprzedający przy sprzedaży wymuszonej, powinna odzwierciedlać konkretne i ważne dla niego okoliczności, znane rzeczoznawcy majątkowemu, a nie okoliczności w jakich działałby hipoteczny sprzedający według definicji wartości rynkowej;
- ponieważ nie wszystkie przyczyny i natura przymusu sprzedaży nieruchomości mogą być znane rzeczoznawcy majątkowemu, nie będzie mógł ich uwzględnić w wycenie nieruchomości;
- określając wartość dla wymuszonej sprzedaży, należy przedstawić założenia dotyczące przewidywanych uwarunkowań, w jakich transakcja będzie miała miejsce.
- W operacie przyjęto założenie iż, dla sprzedaży wymuszonej ograniczony będzie czas wyeksponowania przedmiotu wyceny na rynku – na podstawie informacji lokalnych biur obrotu nieruchomościami oraz własnej analizy rynku ustalono, iż ceny transakcyjne w przypadku przymusowej sprzedaży były przeciętnie o 20 % niższe od cen w transakcjach, w których spełnione były kryteria wartości rynkowej.

Wartość rynkowa	978 300	zł
Korekta	x 0,8	
Wartość dla wymuszonej sprzedaży w zaokrągleniu	782 640 782 600	zł zł

Udział 1/6 przypadający Pani Marcie Latek	163 000	zł
Korekta	x 0,8	
Wartość dla wymuszonej sprzedaży w zaokrągleniu	130 400	zł zł

5. WYPOSAŻENIE OBIEKTU

Ruchome elementy wyposażenia nie stanowiły przedmiotu wyceny.

6. UWAGI KOŃCZOWE, KLAUZULE

- Operat szacunkowy wykonano zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa, wykorzystano także Powszechne Krajowe Zasady Wyceny wydane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
- Niniejszy operat nie może być publikowany w całości lub części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora oraz bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji
- Niniejszy operat szacunkowy nie może być wykorzystywany do innego celu aniżeli cel określony w niniejszym operacie
- Rzeczoznawca nie odpowiada za wady ukryte wycenianych obiektów, których występowania nie mógł stwierdzić przy dokonaniu wizji lokalnej ani też na podstawie posiadanej przez niego dokumentacji technicznej i prawnej opiniowanej nieruchomości
- Przyjęta w operacie szacunkowym ocena stanu technicznego wycenianej nieruchomości nie stanowi jej ekspertyzy technicznej
- Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba ze wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub inne istotne zmiany
- Wycena nieruchomości opiera się na oględzinach nieruchomości dokonanych podczas wizji lokalnej oraz na udostępnionych informacjach i dokumentach. Zakłada się, że autorowi opracowania zgłoszono wszystkie znane okoliczności mające wpływ na oszacowanie nieruchomości.
- Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności, za wadliwe lub nieprawdziwe dane i informacje udzielone przez Zamawiającego wycenę
- Określona w operacie wartość nieruchomości może ulec zmianie wraz ze zmianą popytu oraz ze względu na zmianę koniunktury gospodarczej kraju.

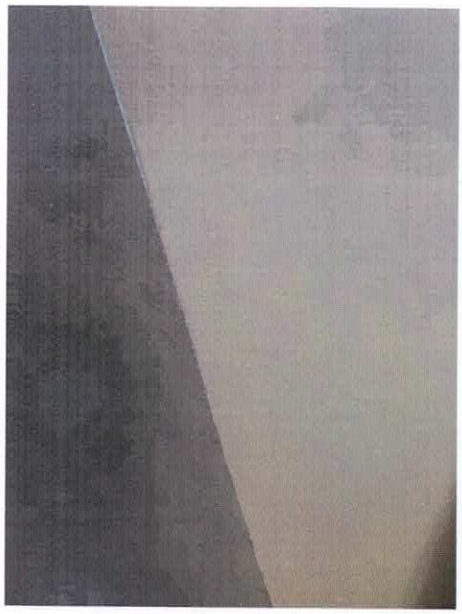
7. ZAŁĄCZNIKI

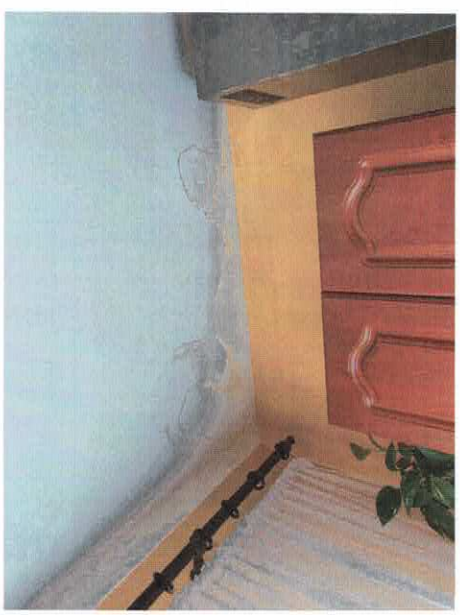
- Dokumentacja fotograficzna
- Wypis z rejestru gruntów
- Opis techniczny,rzuty
- Badanie KW – punkt 2.2 operatu szacunkowego
- Postanowienie
- Skrócony odpis aktu zgonu
- Polisa

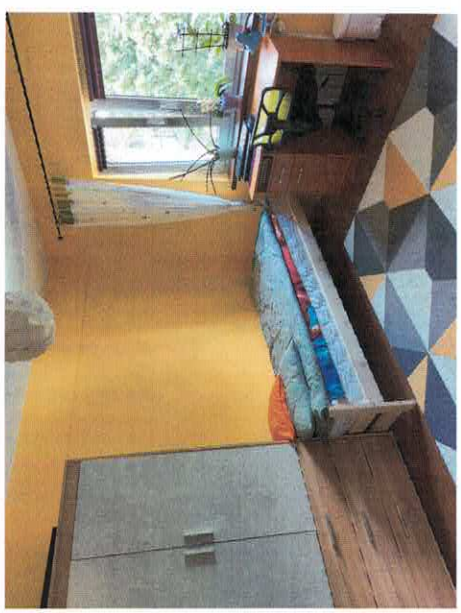
RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
PAULINA BRĄCZKOWSKA
01-923 WARSZAWA
UL. ESEJ 21/50
TEL. 606 468 065
(5080)
UPRAWNIENIA NR 5630

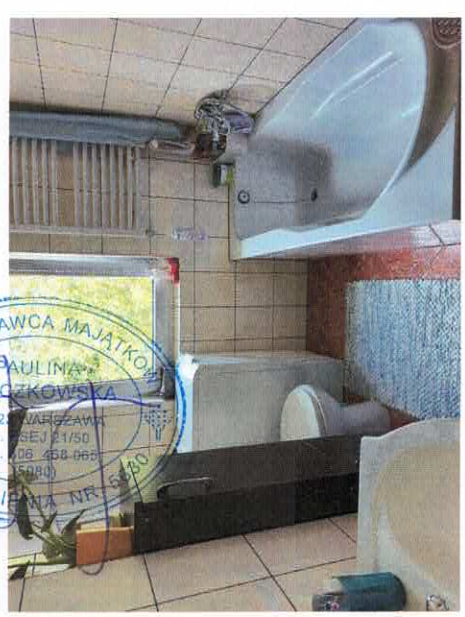
Zgodnie z Prawem upadłościowym (Dz.U. z. U. z 2017 r. poz. 2344, 2491, z 2018 r. poz. 398 , 685)
.Art. 313. 1. Sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej. Nabywca składników masy upadłości nie odpowiada za zobowiązania podatkowe upadłego, także powstałe po ogłoszeniu upadłości.
2. Sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej lub nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych sędziemu-komisarzowi w terminie określonym w art. 51 ust. 1 pkt 5. W miejsce prawa, które wygasło, uprawniony nabywa prawo do zaspokojenia wartości wygasłego prawa z ceny uzyskanej ze sprzedaży obciążonej nieruchomości. Skutek ten powstaje z chwilą zawarcia umowy sprzedaży. Pod-stawą do wykreślenia praw, które wygasły na skutek sprzedaży, jest prawomocny plan podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej. Podstawą wykreślenia hipoteki jest umowa sprzedaży nieruchomości.
6.Do sprzedaży ułamkowej części nieruchomości odpowiednie zastosowanie mają przepisy art. 1004, art. 1005, art.1007, art. 1009, art. 1012 i art. 1013 Kodeksu postępowania cywilnego.

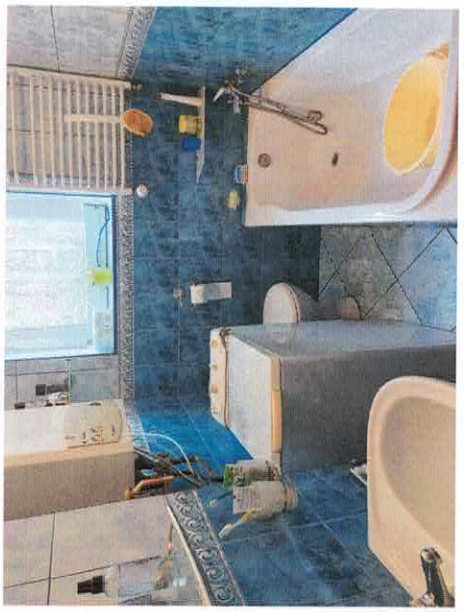
RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
PAULINA PRZEROWICZ
01-973 WARSZAWA
UL. ESEJI 27/50
TEL. 606 466 065
(508c)
UPRAWNIENIA NR 5630

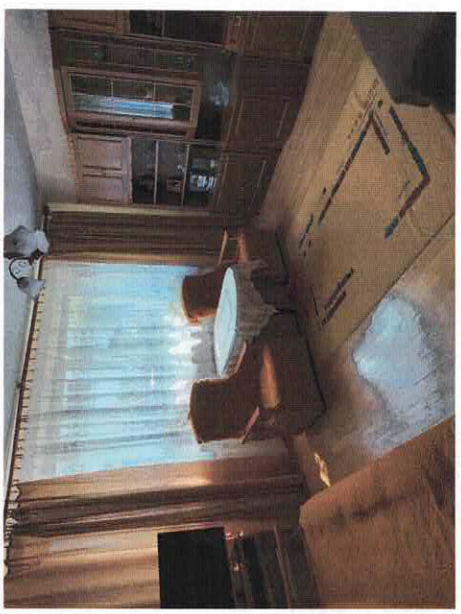


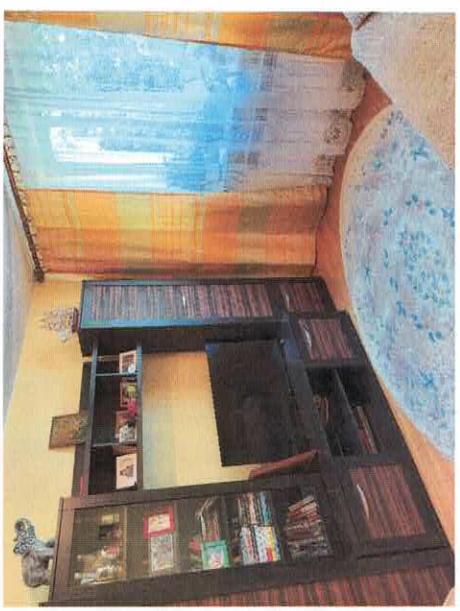


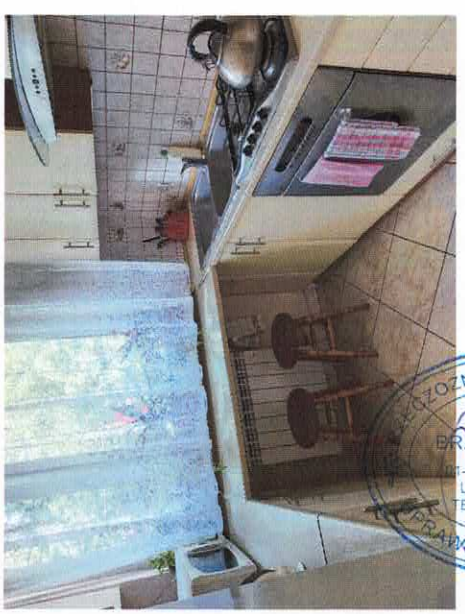


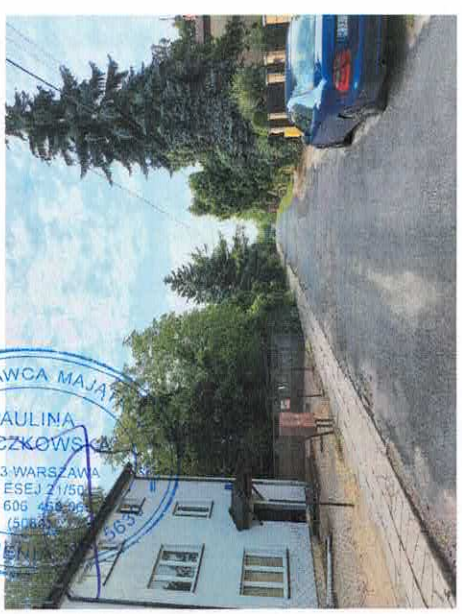

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
PAULINA
BRACZKOWSKA
01-928 WARSZAWA
UL. ALEJE 21/50
TEL. 606 458 065
(15080)
WPIS NA NR 5080










ZOZNAWCA MAJĄ
PAULINA
PRACZKOWSKA
01-923 WARSZAWA
UL. ESEJ 21/50
TEL. 606
(5083
TŁUMACZENIA

CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

WYCENA NIERUCHOMOŚCI Paulina Brączkowska

03-142 Warszawa, Mariana Wyrzykowskiego 5A / 35

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0011856

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: 17/01/2022 - 16/01/2023
na sumę gwarancyjną: 175 000 EUR
słownie: sto siedemdziesiąt pięć tysięcy euro
składka za ubezpieczenie wynosi: 764.00 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

Województwo: **mazowieckie**
Powiat: **m.st. Warszawa**
Jednostka ewidencyjna: **146512_8, Dzielnica Ursus**
Obręb ewidencyjny: **1101, 2-11-01**

Prezydent m.st. Warszawy

.....
(nazwa organu wydającego dokument)

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW DOTYCZĄCY DANYCH PRZEDMIOTOWYCH

sporządzono dnia: 14-07-2022 13:24:29

Nr jednostki rejestrowej: **G218**

Działki ewidencyjne: 1

Numer działki *Identyfikator*	*Adres*	*Powierzchnia [ha]*	*Użytek i klasa bonitacyjna*		*Nr KW lub inne dokumenty*
			Oznaczenie	*Pow. [ha]*	
61/1 146512_8.1101.61/1	Warszawa, ulica Wysoczyńska 15	0.0424	B	0.0424	-nr KW ukryty-
UWAGA: Działka zabudowana budynkami: 61/1;1.					

Razem powierzchnia działek [ha]:	0.0424
Słownie:	czterysta dwadzieścia cztery metry kwadratowe

Oznaczenia użytków i klas
B - Tereny mieszkaniowe

Budynki niestanowiące odrębnego od gruntu przedmiotu własności: 1

Identyfikator	**146512_8.1101.61/1.1_BUD**	*Kondygnacje nadziemne:* **2** *Kondygnacje podziemne:* **0** *Powierzchnia zabudowy (z dokumentów) [m^2]:* **95** *Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m^2]:* **-** *Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m^2]:* **-** *Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m^2]:* **-**
Działka	146512_8.1101.61/1	
Adres	Warszawa, ulica Wysoczyńska 15	
Rodzaj wg KŚT	budynki mieszkalne	
Dodatkowe informacje: -		

Dokument został uwierzytelniony kwalifikowanym podpisem elektronicznym, o którym mowa w art. 3 pkt. 12 i art. 25 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 910/2014 z dnia 23 lipca 2014 r. w sprawie identyfikacji elektronicznej i usług zaufania w odniesieniu do transakcji elektronicznych na rynku wewnętrznym oraz uchylającego dyrektywę 1999/93/WE (Dz. Urz. UE L 257 z 28.08.2014, str. 73). Kwalifikowany podpis elektroniczny ma taki sam skutek prawny jak podpis własnoręczny. Weryfikacji podpisu można dokonać za pomocą oprogramowania do weryfikacji podpisu.

z up. PREZYDENTA M.ST. WARSZAWY
Piotr Kasprowicz
Główny Specjalista
w Biurze Geodezji i Katastru
dokument został podpisany elektronicznie

Sporządził(a): Mariola Kula

.....
(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ lub osoby upoważnionej przez organ: data i podpis)

Sygn. akt XIX GU 100/20

POSTANOWIENIE

Dnia 13 października 2020 roku

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

Przewodniczący: sędzia Piotr Pełczyński

po rozpoznaniu w dniu 13 października 2020 r. w Warszawie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku Marty Latek

o ogłoszenie upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej

postanawia:

1. ogłosić upadłość Marty Latek zamieszkałej w Warszawie przy ul. Wysoczyńskiej 15 (kod pocztowy: 02-495), PESEL 80100609204;
2. określić, że upadły jest osobą fizyczną nieprowadzącą działalności gospodarczej;
3. wezwać wierzycieli upadłego do zgłoszenia swoich wierzytelności w terminie trzydziestu dni od ukazania się ogłoszenia o upadłości w Monitorze Sądowym i Gospodarczym;
4. wezwać osoby, którym przysługują prawa oraz prawa i roszczenia osobiste ciążące na nieruchomościach należących do upadłego, jeżeli nie zostały ujawnione przez wpis w księdze wieczystej, do ich zgłoszenia w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Monitorze Sądowym i Gospodarczym – pod rygorem utraty prawa powoływania się na nie w postępowaniu upadłościowym;
5. wyznaczyć sędziego-komisarza w osobie ASR Wojciecha Pudełko oraz syndyka w osobie Karoliny Nowackiej (numer licencji 912);
6. określić, iż postępowanie będzie postępowaniem głównym w rozumieniu art. 3 ust. 1 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (WE) nr 2015/848 z dnia 20 maja 2015 r. w sprawie postępowania upadłościowego.

Sędzia Piotr Pełczyński

Za zgodność z oryginałem

stwierdza ... Sekretarz Sądowy

Rzeczpospolita Polska

USC/OS/3

AE 1118609

Województwo MAZOWIECKIE
URZĄD STANU CYWILNEGO PIASTÓW

Odpis skrócony aktu zgonu

1. Dane osoby zmarłej

Imię pierwsze	MARCIN
Imię drugie	-
Imiona kolejne	-
Nazwisko	LATEK
Nazwisko rodowe	LATEK
Stan cywilny	ŻONATY
Data urodzenia	20.05.1979
Miejsce urodzenia	WARSZAWA

2. Czas i miejsce zgonu / znalezienia zwłok

Data zgonu	15.10.2019
Godzina zgonu	-
Miejsce zgonu	PIASTÓW
Data znalezienia zwłok	-
Godzina znalezienia zwłok	-
Miejsce znalezienia zwłok	-

3. Dane małżonka osoby zmarłej

Imię (imiona)	MARTA
Nazwisko	LATEK
Nazwisko rodowe	RAKOWSKA

4. Dane rodziców osoby zmarłej

	Ojciec	Matka
Imię (imiona)	DARIUSZ GRZEGORZ	JADWIGA
Nazwisko rodowe	LATEK	BAREJ

5. Informacje o odpisie

Odpis jest zgodny z treścią aktu zgonu o oznaczeniu:
1421011/00/AZ/2019/703909

Miejsce sporządzenia odpisu	PIASTÓW
Data sporządzenia odpisu	02.12.2019
Opłata skarbowa	OPŁATĘ SKARBOWĄ W KWOCIE 22,00 ZŁ ZAPŁACONO W DNIU 02.12.2019.

6. Pieczęcie i podpis

Własnoręczny podpis osoby wydającej odpis i pieczęć z imieniem, nazwiskiem i stanowiskiem służbowym.

URZĄD STANU CYWILNEGO W PIASTOWIE
Pieczęć urzędowa

Z up. KIEROWNIKA
Urzędu Stanu Cywilnego
Podinspektor
Patrycja Ciupa

URZĄD GMINY WARSZAWA-URSUS
Biuro Architektury i Urbanistyki
ul. Gen. K. Sosnkowskiego 18
02-495 Warszawa
2

ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA

1. Opis techniczny
2. Część rysunkowa

OPIS TECHNICZNY

Podstawa opracowania

- Podkład geodezyjny dla celów projektowych w skali 1 : 500
- Zatwierdzona przez Inwestora koncepcja programowa budynku
- Wizja w terenie
- Decyzja Urzędu Gminy Warszawa-Ursus nr 248//2001 o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wydana dnia 14.12.2001r.
- Rozporządzenie Min. Gosp. Przestrzennej i Budownictwa z 14 grudnia 1994r w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie / Dz.U. nr 10 z 1995r wraz ze zmianami /
- Ustawa o ochronie przeciwpożarowej z dnia 24.08. 1991r.

Przedmiot opracowania

Przedmiotem opracowania jest projekt techniczny modernizowanego budynku mieszkalnego jednorodzinnego położonego na terenie działki nr ew. 61 położonej w Warszawie gm. Ursus przy ul. Wysoczyńskiej 15.
Projekt wykonano uwzględniając program użytkowy przedstawiony przez Inwestora.

DANE TECHNICZNE BUDYNKU

POWIERZCHNIA

Dane ogólne

powierzchnia zabudowy budynku	95,22 m^2
powierzchnia całkowita	132,5 m^2
powierzchnia mieszkalna	108,9 m^2
Kubatura budynku	614 m^3

URZĄD GMINY
WARSZAWA-URSUS
Biuro Architektury i Urbanistyki
ul. Gen. K. Sosnkowskiego 16
02-495 Warszawa
-2

Gabaryty budynku

Długość	10,70 m
Szerokość	9,60 m
Wysokość od rzędnej terenu do poziomu posadowienia murłaty	6,00 m

Zestawienie powierzchni pomieszczeń w budynku

PATRTER

Lp.	Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia m²
0.1	SIEŃ	2,40
0.2	KORYTARZ	5,60
0.3	POKÓJ	14,30
0.4	POKÓJ	20,50
0.5	POKÓJ	12,70
0.6	KUCHNIA	5,70
0.7	ŁAZIENKA	4,20

PODDASZE UŻYTKOWE

Lp.	Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia m²
1.1	KORYTARZ	**5,90**
1.2	POKÓJ	**13,60**
1.3	POKÓJ	**17,60**
1.4	POKÓJ	**13,00**
1.5	~~GARDEROBA~~ KUCHNIA	**5,70**
1.6	ŁAZIENKA	**4,20**
	KLATKA SCHODOWA	**7,10**

CHARAKTERYSTYKA TERENU

Lokalizacja

Projektowany budynek realizowany będzie na działce nr ew. 61 znajdującej się W Warszawie gm. Ursus przy ul. Wysoczyńskiej 15.

Ukształtowanie terenu

Działka jest ogrodzona, zadrzewiona. Teren płaski.

URZĄD GMINY
WARSZAWA-URSUS
Biuro Architektury i Urbanistyki
ul. Gen. K. Sosnkowskiego 16
02-495 Warszawa
-2

Gabaryty budynku

Długość	10,70 m
Szerokość	9,60 m
Wysokość od rzędnej terenu do poziomu posadowienia murłaty	6,00 m

Zestawienie powierzchni pomieszczeń w budynku

PATRTER

Lp.	Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia m²
0.1	SIEŃ	2,40
0.2	KORYTARZ	5,60
0.3	POKÓJ	14,30
0.4	POKÓJ	20,50
0.5	POKÓJ	12,70
0.6	KUCHNIA	5,70
0.7	ŁAZIENKA	4,20

PODDASZE UŻYTKOWE

Lp.	Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia m²
1.1	KORYTARZ	**5,90**
1.2	POKÓJ	**13,60**
1.3	POKÓJ	**17,60**
1.4	POKÓJ	**13,00**
1.5	~~GARDEROBA~~ KUCHNIA	**5,70**
1.6	ŁAZIENKA	**4,20**
	KLATKA SCHODOWA	**7,10**

CHARAKTERYSTYKA TERENU

Lokalizacja

Projektowany budynek realizowany będzie na działce nr ew. 61 znajdującej się W Warszawie gm. Ursus przy ul. Wysoczyńskiej 15.

Ukształtowanie terenu

Działka jest ogrodzona, zadrzewiona. Teren płaski.

DAW FIRMA BUDOWLANO-PROJEKTOWA
Katarzyna Wojciechowska
01-859 Warszawa ul. Kasprowicza 13/40

URZĄD GMINY WARSZAWA-URSUS
Biuro Architektury i Urbanistyki
ul. Gen. K. Sosnkowskiego 1
02-495 Warszawa
-2

Stan istniejący

Na terenie realizacji istnieje pełne uzbrojenie terenu. W północnym narożniku działki jest garaż drewniany przeznaczony do rozbiórki.
Istniejący budynek mieszkalny przeznaczony do modernizacji uległ w zeszłym roku częściowemu spaleniu. W wyniku pożaru zniszczeniu uległa konstrukcja drewnianego dachu, stolarka okienna i drzwiowa, posadzki, tynki. Osłabione zostały mury ścian wewnętrznych poddasza.
Przy okazji remontu planuje się wymianę stropu miedzypiętrowego w części wschodniej domu (budowa z 1938 r), wykonanie nowych wieńcy i podniesienie ściany szczytowej od strony południowej ponad dach. Inwestor planuje w przyszłości na tej działce dobudowę nowego domu od strony południowej.

OPIS ROBÓT

Przed przystąpieniem do robót budowlano – modernizacyjnych należy:

1. rozebrać konstrukcję dachu
2. rozebrać ściany działowe poddasza i ściany konstrukcyjne wschodnią i wewnętrzną do poziomu wieńca
3. rozebrać konstrukcję stropu międzypiętowego części wschodniej budynku

ŚCIANY ZEWNĘTRZNE

Ściany murowane z bloczków FAELBET grubości 36 cm na zaprawie ciepłochronnej

ŚCIANY WEWNĘTRZNE

Ścianki działowe poddasza z bloczków FAELBET gr. 6 i 12 cm. Ściany murować na izolowanym podłożu betonowym.

STROP

Strop gęstożebrowy TERIVA 22 wys. konstrukcyjna 22 cm. dla obciążenia użytkowego 1,5 kN / m². Przy rozpiętości powyżej 4,2 m stosować żebro rozdzielcze. Szerokość żebra rozdzielczego 7 – 10 cm, wysokość równa wysokości stropu. Zbrojenie żebra 2 pręty Ø 8 jeden górą, drugi dołem, łączone strzemionami Ø 4,5 co 60 cm.

WIEŃCE

Wieńce żelbetowe o wysokości nie mniejszej niż wysokość konstrukcyjna stropu 22 cm.). Zbrojenie – 4 pręty Ø 10 ze stali 34GS, strzemiona Ø 4,5 ze stali St0S co 25 cm. Pręty zbrojeniowe belek stropowych zakotwić w wieńcu. Wieńce betonować równocześnie ze stropem.

BAR PRACOWNIA ARCHITEKTONICZNO-PROJEKTOWA
Barbara Andrzejewska
01-859 Warszawa ul. Kasprowicza 13/40
REGON 013009494 NIP 118-062-14-18

URZĄD GMINY WARSZAWA-URSUS
Biuro Architektury i Urbanistyki
ul. Gen. K. Sosnkowskiego 1
02-495 Warszawa
-2

WIĘŹBA DACHOWA

Więźba drewniana krokwiowa
Murłaty 14 x 14 kotwione w wieńcu co 1,0 m kotwą ∅ 16
Płatwie pośrednie i słupy konstrukcji dachu 14 x 14
Krokwie 7 x 16
Wymiany 5 x 12

Poszczególne łączenia na zaciosy elementów drewnianych należy wykonywać nie głębiej niż 1/3 przekroju elementu.
Przestrzeń poddasza nieużytkowego bez dostępu dla osób.

WENTYLACJA

Wentylacja grawitacyjna

KOMINY

Kominy murowane z cegły pełnej na zaprawie cementowej.

STOLARKA

Stolarka okienna – typowa drewniana wg wykazu stolarki
Stolarka drzwiowa – drzwi wewnętrzne i zewnętrzne drewniane, typowe wg wykazu stolarki
Drzwi do łazienek muszą być wyposażone w podłużne kratki wentylacyjne umieszczone w dolnej części skrzydeł.

Instalacje na działce

Woda z sieci miejskiej
Ścieki odprowadzane do kanalizacji miejskiej
Instalacja elektryczna podłączona z sieci miejskiej
Instalacja gazowa z sieci miejskiej.

WYKOŃCZENIE

Wykończenie ścian i sufitów – tynk gipsowy lub cementowo - wapienny, na stropie poddasza płyty gipsowo kartonowe NIDA GIPS. Malowane dwukrotnie farbą emulsyjną na biało; w pomieszczeniach sanitarnych i na ścianie technologicznej w kuchni przewiduje się ułożenie glazury.
Podłogi i posadzki - na podkładzie ze szlichty cementowej gr. 4 cm zbrojonej siatką; projektuje się :
w kuchni , pomieszczeniach sanitarnych i sieni płytki terrakoty
w pokojach, salonie i przedpokoju klepkę lub deski .

DATA FIRMA BUDOWLANO-PROJEKTOWA

Dylatacje posadzek należy wykonywać izolując je paskiem papy asfaltowej od ścian oraz dzieląc je na pola o bokach max. 3,0 x 3,0 m.

ZARZĄD GMINY
WARSZAWA-URSUS
Biuro Architektury i Urbanistyki
ul. Gen. K. Sosnkowskiego 1
02-495 Warszawa

Elementy wykończenia zewnętrznego

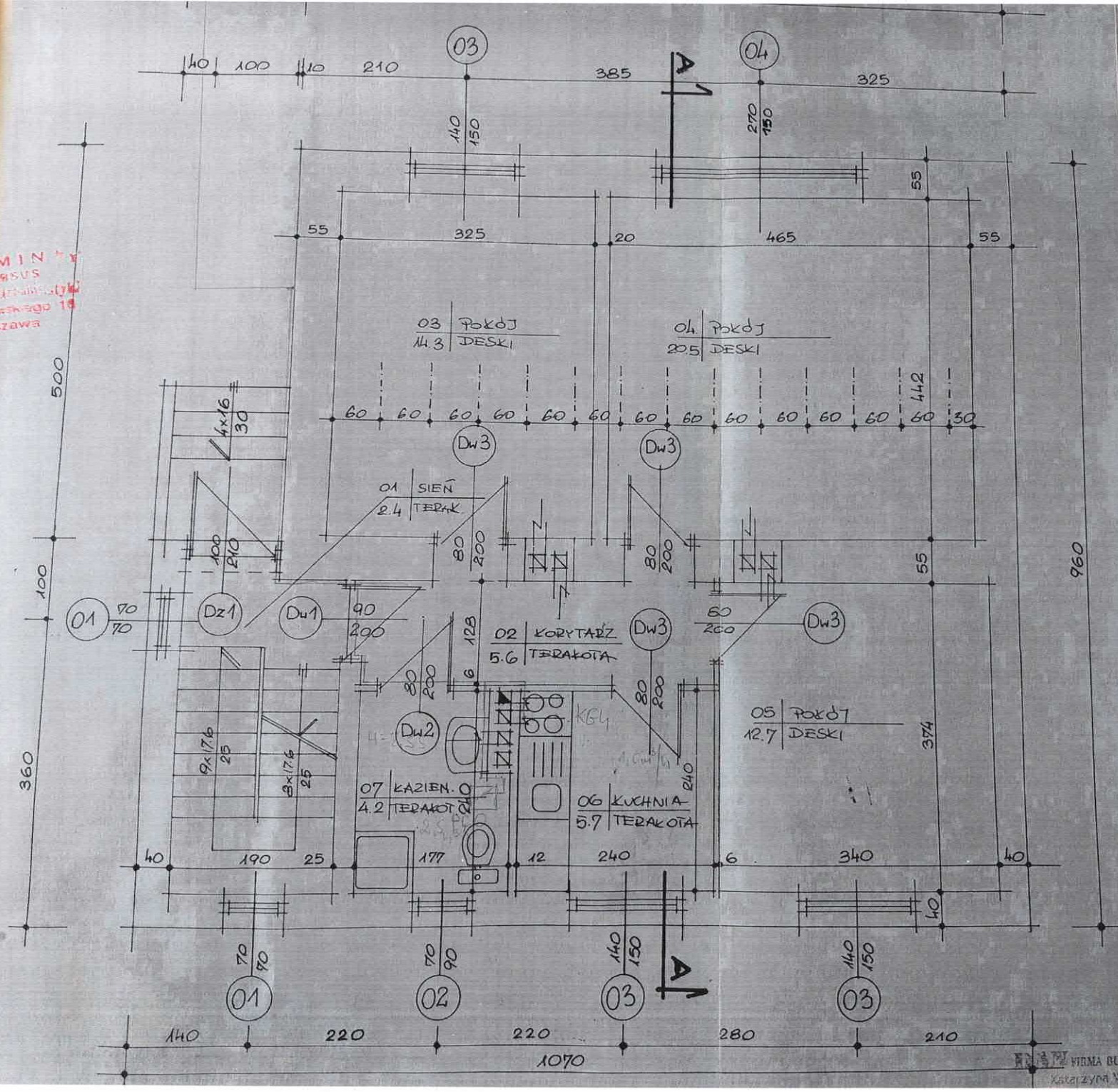
Ściany budynku ocieplone styropianem gr. 8 cm wykończone tynkiem mineralnym
Cokół budynku – okładzina kamienna
Obróbki blacharskie, rynny i rury spustowe z blachy ocynkowanej gr,0,55 mm lub PCV. W przypadku zastosowania obróbek blaszanych należy pod obróbką umieścić warstwę papy w celu oddzielenia warstwy cynku od zaprawy.
Opaska dookoła budynku z rzędu płyt chodnikowych 30 x 30 cm, ułożonych ze spadkiem od budynku i ograniczonych krawężnikami chodnikowymi.

UWAGI ZWIĄZANE Z WARUNKAMI BHP

Roboty budowlano – montażowe związane z realizacją projektowanego budynku należy wykonać zgodnie z rozporządzeniem Min. Bud. i Przem. Mat. Bud. z 28.03.1979r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy przy wykonywaniu robót budowlano – montażowych i rozbiórkowych (Dz.U. nr 13)

Wszystkie roboty należy wykonywać zgodnie z obowiązującymi normami ujętymi w warunkach technicznych wykonania robót .

CZESŁAW PIET...
BUDOWNICZY
...z Art. 364 Nr 1743/5...
Warszawa
ul. Międzynarodowa 32/34 A m...

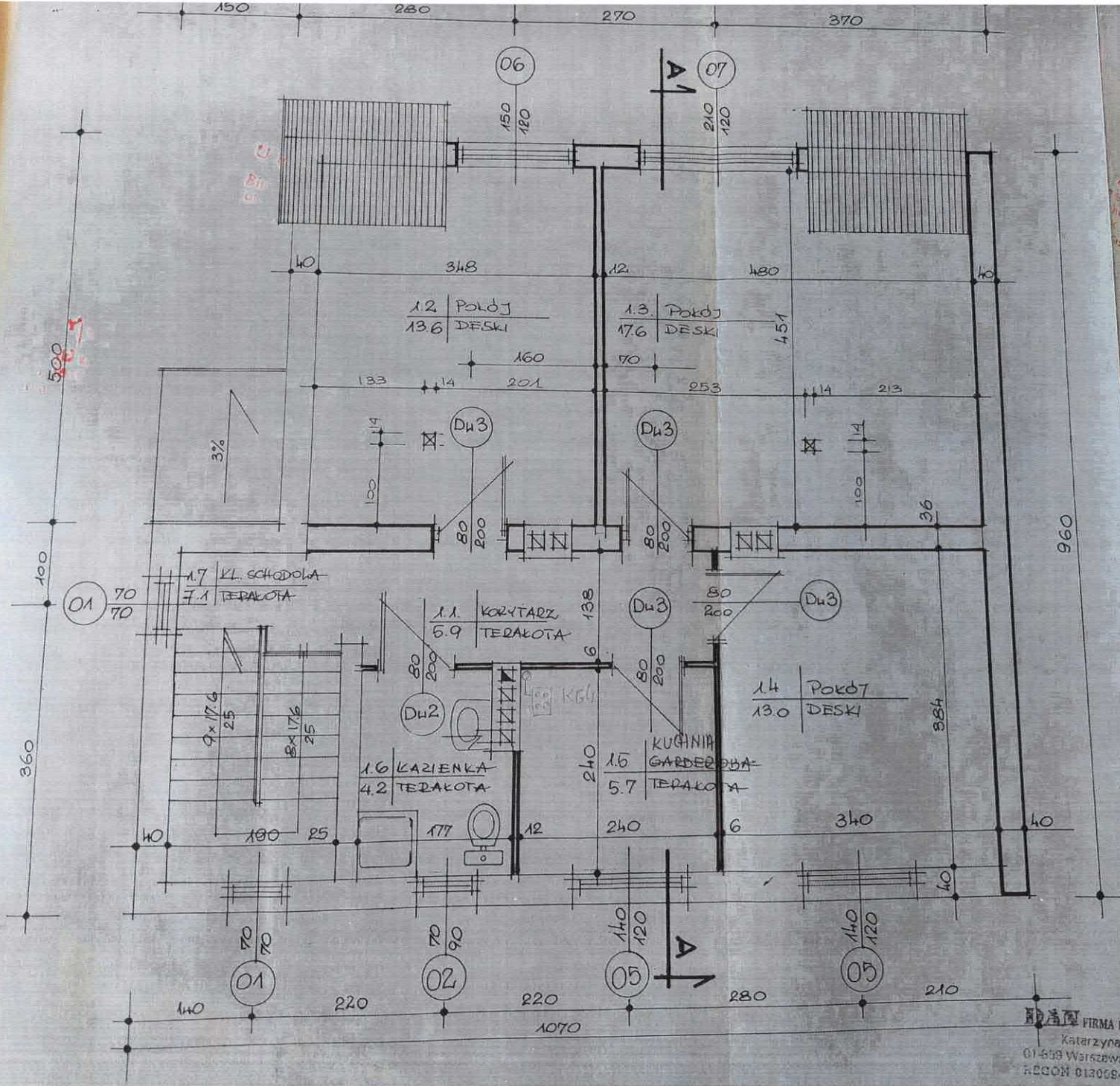


GMINA Warszawa
Biuro Architektury i Urbanistyki ul. Czackiego 15/17 00-495 Warszawa 2
Biuro Projektowe Budownictwa Ogólnego i Przemysłowego Warszawa ul. Miodowa 32/34 Am.82
FIRMA BUDOWLANO-PROJEKTOWA Katarzyna Wojciechowska

Obiekt
BUDYNEK MIESZKALNY MODERNIZACJA

Temat
RZUT PARTERU

Projektant
bud. M. Pietranik
Hadz. arch. K. Wojciechowska

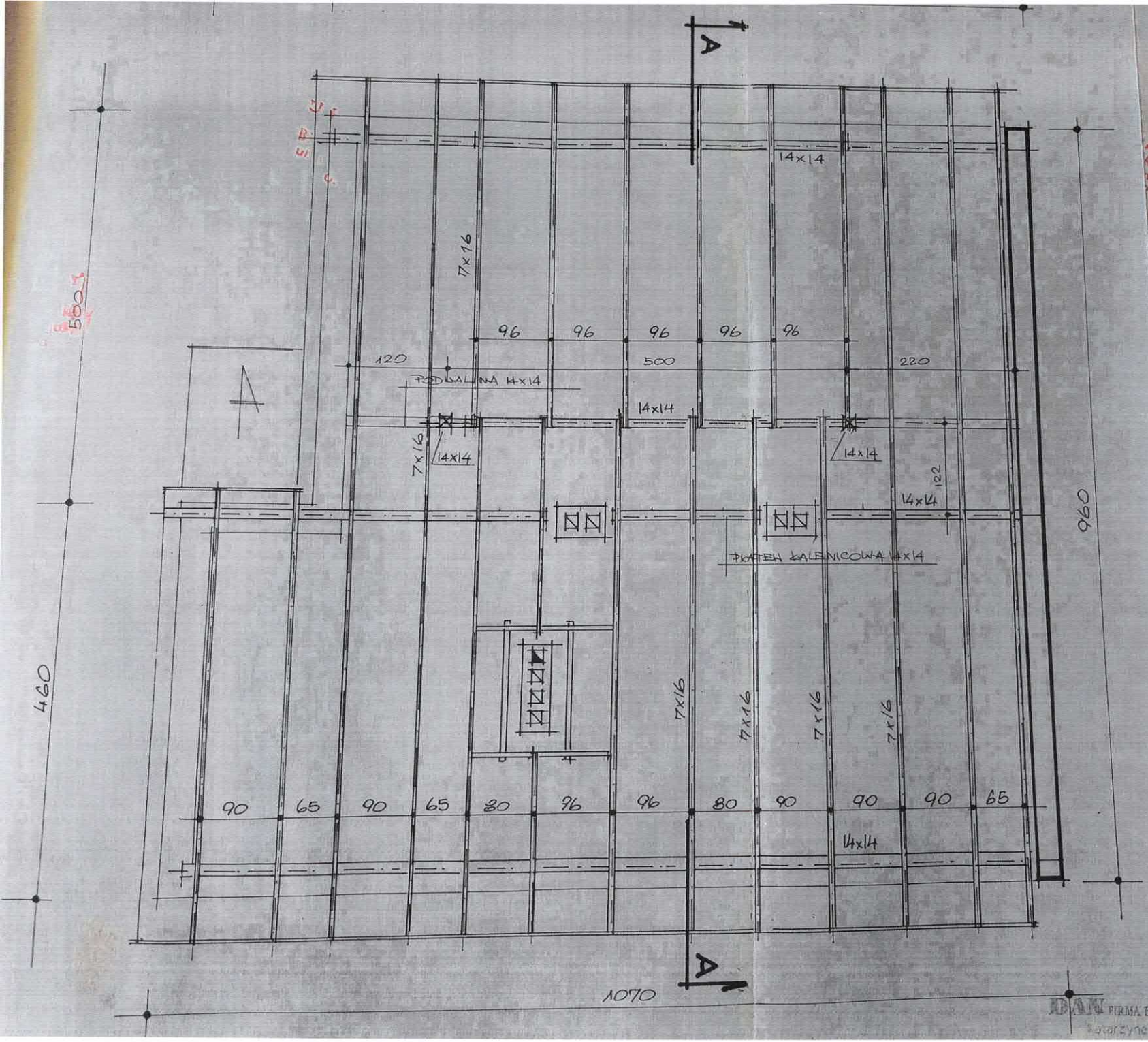


Obiekt
BUDYNEK MIESZKALNY MODERNIZACJA

Temat
RZUT PODDASZA

Projektant
mgr inż. arch. M. Pietranik

FIRMA BUDOWLANO-PROJEKTOWA
Katarzyna Wojciechowska
01-699 Warszawa, ul. Kasprzyka 13/46
REGON 013009491, NIP 1180642-74-19



Z.A.D. GMINY
WARSZAWA-URSUS
Architektury i Urbanistyki
m. K. Sosnkowskiego 18
02-495 Warszawa
:2

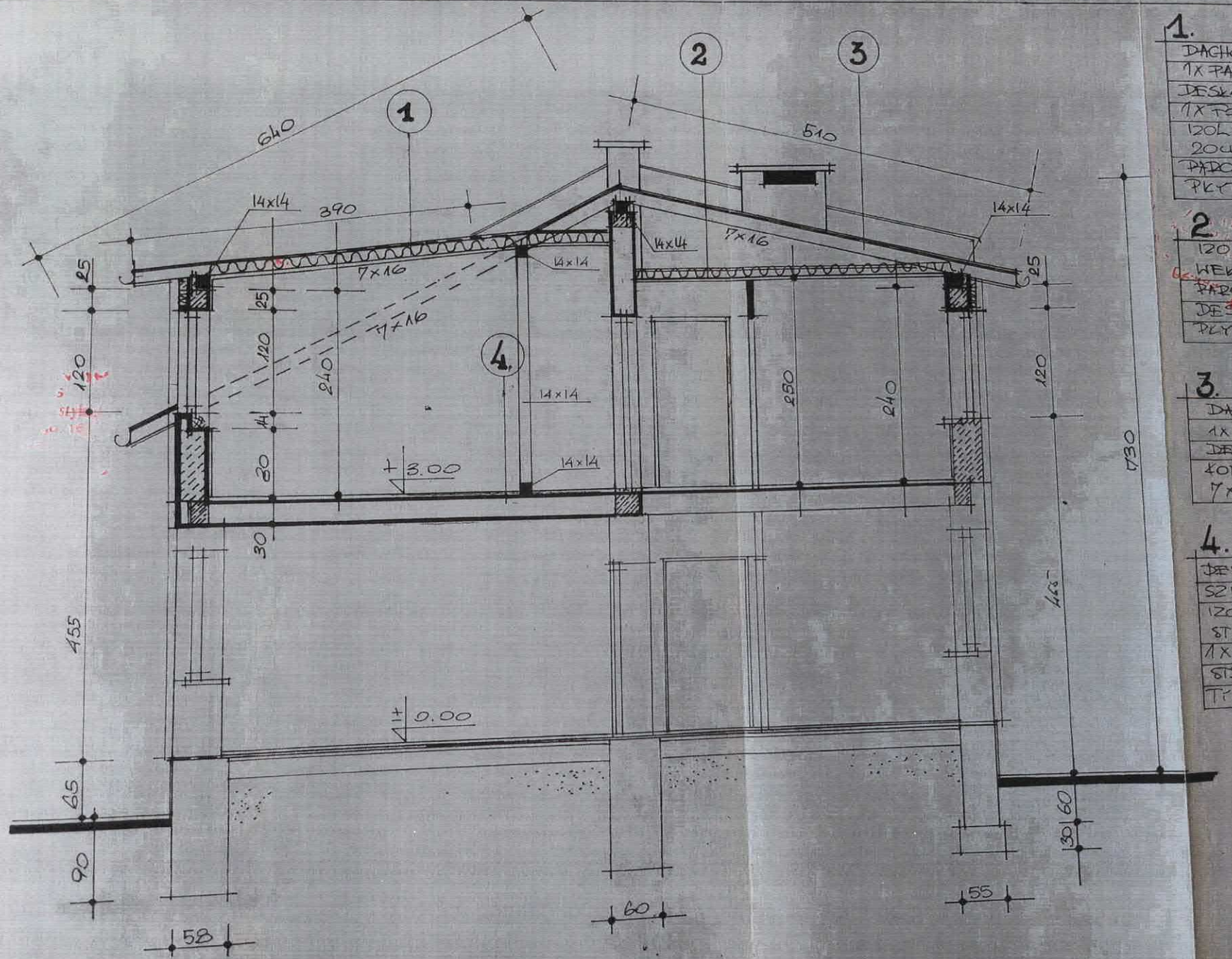
BOGUSŁAW PIETRANIK
BUDOWNICZY
upr. bud. z Art. 354 Nr 1743/5
Warszawa
ul. Będzyńska 32/34 m.

Obiekt
BUDYNEK MIESZKAI
MODERNIZACJA

Temat
RZUT WIĘŹBY

Projektant
Bud. M. Pietranik

ABAN FIRMA BUDOWLANO-PROJEKTOW
Towarzyne Wojciechowska



1.

DACHÓWKA BITUMICZNA
1x PAPA DACHOWA
DESKOWANIE PEKNE 22 mm
1x FOLIA POLIETYLENOWA
IZOL. TERMICZNA WEŁNA M
20cm.
PAROIZOLACJA – 1x FOLIA POLI
PŁYTY G.K. NIDA GIPS

2.

IZOL. TERMICZNA MIN 20cm
WEŁNY MIN. GULLIFIBER.
PAROIZOLACJA – FOLIA POL
DESKI SŁ. PODSUFITKI 19 mm
PŁYTY G.K. 12,5 mm

3.

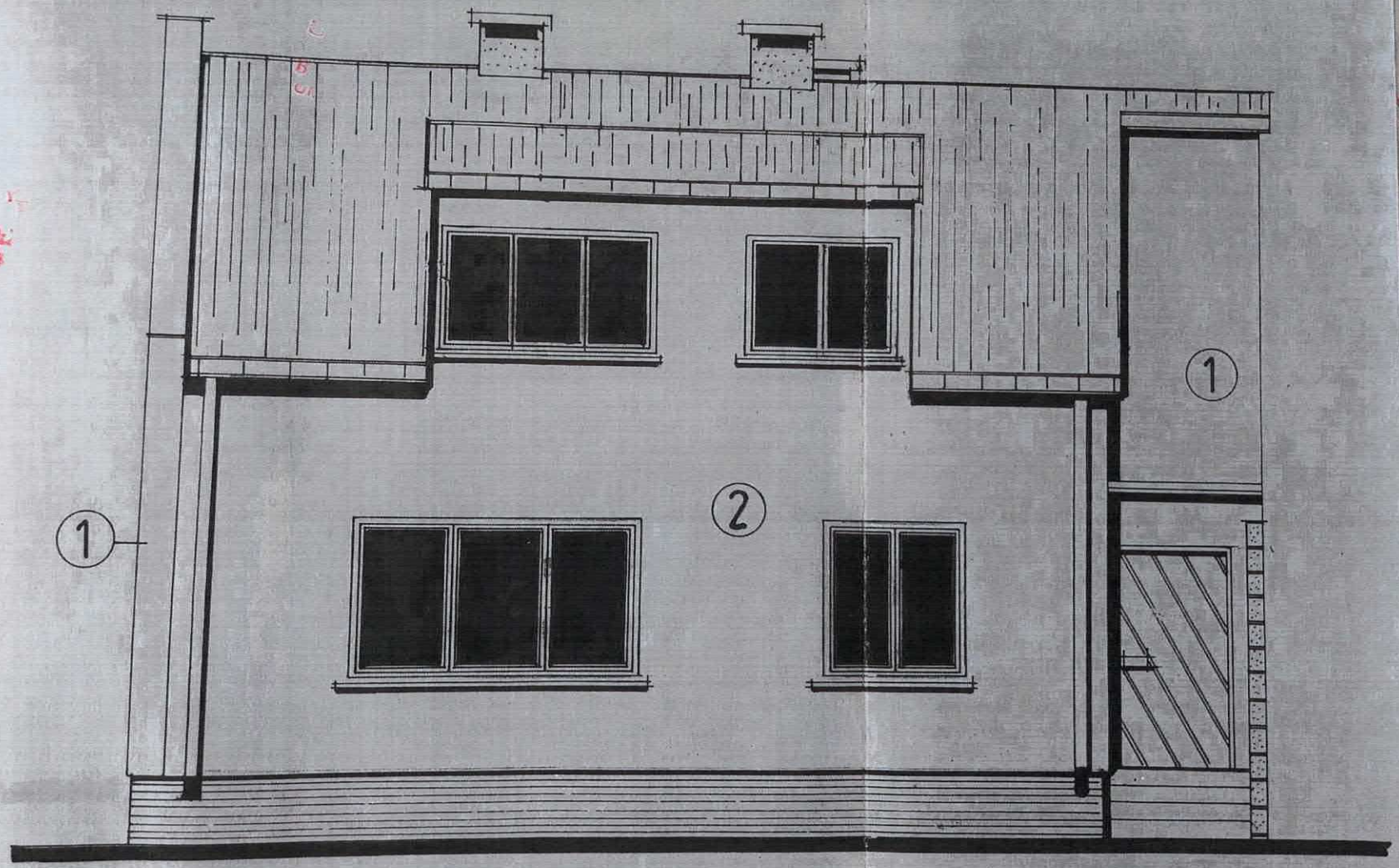
DACHÓWKA BITUMICZNA
1x PAPA DACHOWA
DESKOWANIE PEKNE
KONSTR. KROKWIOWA WIĘŹ B
7x16 co ~ 90 cm.

4.

DESKI PODŁOGOWE / PANE
SZLICHTA CEM. 4 cm
IZOL. AKUSTYCZNA MIN. 2c
STROPIAN M-30
1x FOLIA POLIETYLENO
STROP TERIVA I 23 cm
TYNK

...YSŁAW PIET...
...UDOWNICZY
...Warszawa
...dowa 32/34...

Obiekt
BUDYNEK MIESZK
MODERNIZAC
Temat



R D GMIN
WARSZAWA-URSUS
Ge Architektury i Urbanistyk
02 Sosnkowskiego 18
5 Warszawa
2

Obiekt

rmistrz Gminy
ırszawa-Ursus
IV / 7331/ 509 /2001

D E C Y Z J A Nr 248 /U/ 2001
o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu

Na podstawie art. 104 Kodeksu postępowania administracyjnego, art. 40 ust. 1 i 3 i art. 42 awy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz.U. z 1999 r 15, poz. 139 z późn. zmianami) i ustaleń Miejscowego Planu Zagospodarowania zestrzennego dla Miasta Stołecznego Warszawy, uchwalonego przez Radę Miasta Stołecznego arszawy uchwałą Nr XXXV / 199 / 92 z dnia 28.09.1992 r. ogłoszoną w Dz. Urzędowym ojewództwa Warszawskiego Nr 15 poz. 184 z dnia 15 .10. 1992 r.
rozpatrzeniu wniosku:

Pana Dariusza Latek zam. przy ul. Wysoczyńskiej 15, 02-495 Warszawa

z dnia 14.12.2001 r.

u s t a l a m

arunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie budynku ieszkalnego jednorodzinnego, przewidzianej do realizacji **w Gminie Warszawa - Ursus, rzy ul. Wysoczyńskiej 15.**

. **Wnioskowane zamierzenie inwestycyjne przewiduje budowę** :
- budynku mieszkalnego jednorodzinnego, dwukondygnacyjnego (w tym poddasze użytkowe) z garażem,

. **Warunki wynikające z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego :**
.1. Obowiązuje nakaz realizacji pełnych potrzeb parkingowych na działkach własnych (Ustalenie ogólne nr 19).
.2. Uciążliwość i szkodliwość obiektów dla środowiska nie może wykraczać poza granice terenu inwestycji (Ustalenie podstawowe pkt. c).

. **Warunki ogólne wynikające z przepisów szczególnych :**
3.1. Obiekty budowlane winny spełniać wymogi prawa budowlanego - Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2000 r. Nr 106, poz. 1126).
3.2. Rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne winny odpowiadać obowiązującym warunkom technicznym - rozporządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa (M.G.P.i B.) z dnia 14 grudnia 1994 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity: Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 140).
3.3. Zakres i forma projektu zagospodarowania działki oraz projekt architektoniczno-budowlany winny odpowiadać wymogom określonym w rozporządzeniu Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji (M.S.W.i A.) z dnia 3 listopada 1998 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. Nr 140, poz. 906).

. **Warunki szczegółowe:**

4.1. Należy zabezpieczyć miejsca postojowe na terenie własnym działki w/g wskaźnika: 1,5 m.p./ lokal mieszkalny, min. 2 m.p dla budynku mieszkalnego, jednorodzinnego.

4.2. Przed przystąpieniem do realizacji inwestycji, należy dokonać zgłoszenia o zamiarze rozbiórki pozostałego po pożarze budynku mieszkalnego w Biurze Architektury tutejszego Urzędu Gminy.

4.3. Ściany budynku projektowane w odległości mniejszej niż 4,0 m od granicy działki sąsiada nie mogą posiadać otworów okiennych i drzwiowych.

5. **Wymagania dotyczące interesów osób trzecich:**
Należy zachować warunki art.5. ust.1 pkt.6 i ust. 2 Ustawy z dn. 7 lipca 1994 r.- Prawo Budowlane (Dz. U. z 2000 r. Nr 106, poz. 1126).

Powyższe warunki oraz przydziały mediów, należy dołączyć do wniosku o wydanie pozwolenia na budowę.

Niniejsza decyzja jest ważna do dnia wejścia w życie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jeżeli nie została wydana decyzja zezwalająca na budowę określonego w niniejszej decyzji przedsięwzięcia budowlanego, stosownie do art. 35 i art. 48 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. (tekst jednolity: Dz. U. Nr 15 poz. 139 z 1999 r).

UZASADNIENIE

*Proponowana inwestycja budowlana jest zgodna z ustaleniami obowiązującego planu miejscowego, który dla obszaru **MU-29**, na którym znajduje się zamierzona inwestycja, ustala funkcję mieszkaniowo – usługową.*

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 46 ust. 2 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym).

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie, przy ul. Senatorskiej 35 za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Niniejsza decyzja nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych.

Załączniki :
1. załącznik graficzny w skali 1:500,

Nie podlega opłacie skarbowej
Zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 2
(Dz.U. Nr 86 poz. 960 z 09.09.2000)

z up. BURMISTRZA
mgr inż. Andrzej Gmurek
Kierownik Biura Architektury i Urbanistyki

Informacja :
Do wniosku, w celu uzyskania decyzji o pozwolenie na budowę, należy dołączyć:
- projekt budowlany w 3 egz. (w tym projekt zagospodarowania terenu działki wykonany na aktualnym podkładzie geodezyjnym w skali 1:500), z wymaganymi opiniami, uzgodnieniami i pozwoleniami ,
- dowód stwierdzający prawo dysponowania gruntem na cele budowlane,
- kserokopię uprawnień projektanta, poświadczoną za zgodność z oryginałem ,

Otrzymują :
1 - P. Dariusz Latek ul. Wysoczyńska 15, 02-495 Warszawa
2 - a/a.

Do wiadomości: 1- Biuro Zarządu Miasta Stołecznego Warszawy, Wydział Zagospod. Przestrzennego Plac Defilad 1; PK i N- XIIIp. Warszawa .

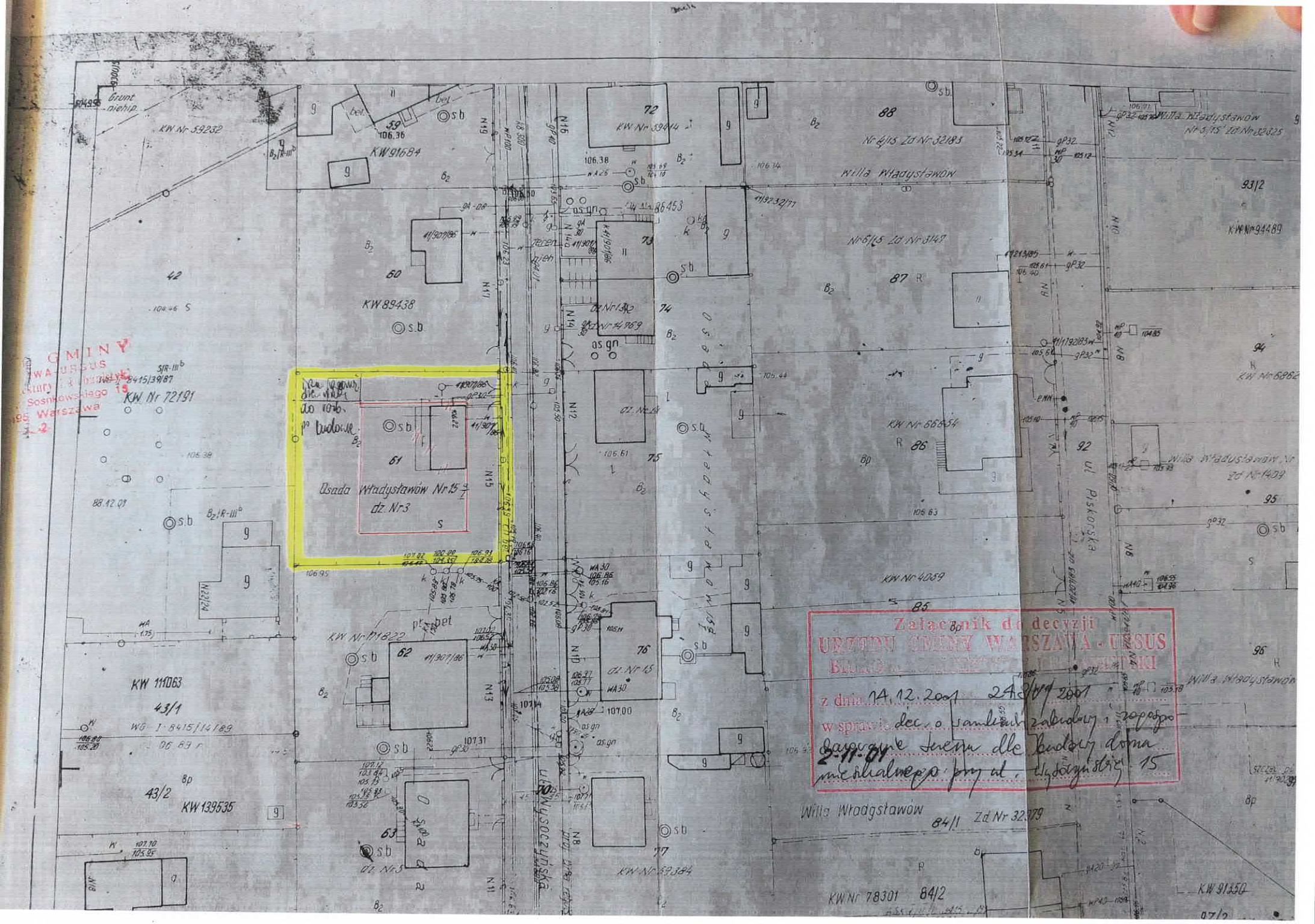
Osada Władysławów Nr 15 a/1
dz. Nr 3

KW 89438

KW Nr 71822

KW Nr 4059

Załącz
URZĘDU GMIN
BRUNO
z dnia 14.12.200
w sprawie dec. o


Załącznik do decyzji
URZĘDU GMINY WARSZAWA - URSUS
z dnia 14.12.2001 243/09/2001
w sprawie dec. o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla budowy domu mieszkalnego przy ul. Łużyńskiej 15
2-11-01
Willa Władysławów
Osada Władysławów Nr 15 dz. Nr 3
ul. Piskorska
ul. Łużyńska
KW Nr 59232
KW 91684
KW 89438
KW Nr 72191
KW 111063
KW 139535
KW Nr 78301
KW 91350
KW Nr 94489
KW Nr 66654
KW Nr 4059
KW Nr 71822
KW Nr 59384
Zd Nr 32279
Nr 4/15 Zd Nr 32183
Nr 5/15 Zd Nr 32325
Nr 6/15 Zd Nr 3149
GMINY
WARSZAWA URSUS
Sosnkowskiego 15
Warszawa