

Dokument Informacyjny
Obligacji serii C
emitowanych przez
SBS Warszawa 1 sp. z o.o.
z siedzibą w Warszawie

sporządzony na podstawie art. 37a Ustawy o Ofercie w związku z ofertą publiczną 2.200 sztuk Obligacji na okaziciela serii C o wartości nominalnej 1.000 zł każda i cenie emisyjnej równej wartości nominalnej wynoszącej 1.000 zł, który stanowi zarazem propozycję nabycia obligacji, o której mowa w przepisach Ustawy o Obligacjach

Firma inwestycyjna pośrednicząca w Ofercie Publicznej:



Copernicus Securities S.A. z siedzibą w Warszawie przy Al. Jana Pawła II 29, 00-867 Warszawa,
wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla
m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
pod numerem KRS: 0000249524, NIP: 107-000-36-07, REGON: 140413771,
z kapitałem zakładowym w wysokości 1.087.206 PLN (opłaconym w całości)
+48 22 44 00 100
biuro@copernicusdm.pl
www.copernicus.pl

Data sporządzenia Dokumentu Informacyjnego: 19 kwietnia 2021 r.

17

1. SPIS TREŚCI

1.	SPIS TREŚCI	2
2.	PODSTAWOWE DANE O EMITENCIE	2
2.1.	DANE FINANSOWE EMITENTA	3
3.	PODSTAWOWE PARAMETRY O EMISJI	4
4.	ZASTRZEŻENIA PRAWNE	5
5.	SUBSKRYPCJA OBLIGACJI	7
6.	PODSTAWOWE INFORMACJE O PLANOWANYM SPOSOBIE WYKORZYSTANIA ŚRODKÓW UZYSKANYCH Z EMISJI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH	9
7.	CZYNNIKI RYZYKA	9
7.1.	CZYNNIKI MAKROEKONOMICZNE	16
7.2.	CZYNNIKI RYZYKA DLA DZIAŁALNOŚCI EMITENTA	10
7.3.	CZYNNIKI ZWIĄZANE Z EMISJĄ	13
8.	OŚWIADCZENIE EMITENTA	19
9.	WARUNKI EMISJI OBLIGACJI	20
10.	ZAŁĄCZNIKI	54

2. PODSTAWOWE DANE O EMITENCIE

Firma:	SBS Warszawa 1 sp. z o.o.
Forma prawna:	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Siedziba:	Warszawa
Adres:	ul. Jana Zamoyskiego 37 lok. U1, 03-801 Warszawa
KRS:	0000862960
Data wpisu do KRS:	13.10.2020
REGON:	387275642
NIP:	5862360779

Strona internetowa:	www.sbswarszawa1.pl
Adres e-mail:	kancelariaprawna.spk@skrzynski.com.pl
Właściwy Sąd Rejestrowy:	Sąd Rejonowy Gdańsk Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego

2.1. DANE FINANSOWE EMITENTA

Wartość zobowiązań Emitenta ustalona na ostatni dzień kwartału poprzedzający o nie więcej niż 4 miesiące udostępnienie Dokumentu Informacyjnego

Łączna wartość zaciągniętych zobowiązań (z uwzględnieniem rezerw na zobowiązania) Emitenta na dzień 31 marca 2021 roku wyniosła 2 297 170,00 zł, w tym wartość zobowiązań przeterminowanych 0,00 zł.

Perspektywy kształtowania zobowiązań Emitenta do czasu całkowitego wykupu Obligacji

Do czasu całkowitego wykupu Obligacji, Emitent zamierza utrzymywać zadłużenie Spółki na poziomie bezpiecznym w opinii Emitenta, adekwatnym do profilu prowadzonej działalności. Przy podejmowaniu decyzji o zaciąganiu zobowiązań finansowych Spółka będzie brała pod uwagę przede wszystkim możliwość obsłużenia swojego zadłużenia, tak by poziom zobowiązań odpowiadał prognozom zakładanym przez Spółkę.

Sprawozdanie Finansowe

Sprawozdanie Finansowe Emitenta wraz z opinią biegłego za rok 2020 stanowi załącznik do Dokumentu Informacyjnego.

3. PODSTAWOWE PARAMETRY O EMISJI

Podstawowe parametry emisji		
1.	Emitent	SBS Warszawa 1 sp. z o.o.
2.	Nazwa Obligacji	Obligacje serii C emitowane przez SBS Warszawa 1 sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie
3.	Seria Obligacji	C
4.	Rodzaj Obligacji	obligacje na okaziciela, nie mające formy dokumentu,
5.	Wartość nominalna jednej Obligacji	1.000,00 zł
6.	Cena emisyjna jednej Obligacji	1.000,00 zł
7.	Maksymalna liczba obligacji proponowanych do nabycia	Maksymalnie do 2.000 sztuk Obligacji
8.	Łączna wartość nominalna wszystkich Obligacji proponowanych do nabycia	2.200.000,00 zł
9.	Oprocentowanie	7,5% w skali roku
10.	Dzień Wykupu	31 marca 2023 r.

4. ZASTRZEŻENIA PRAWNE

Niniejszy Dokument Informacyjny wraz ze wszelkimi załącznikami do niego („**Dokument Informacyjny**”) został sporządzony w związku z ofertą Obligacji na okaziciela serii C („**Obligacje**”) emitowanych przez SBS Warszawa 1 sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie („**Emitent**”), która następuje w trybie, o którym mowa w art. 37a ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz. U. 2019 poz. 623) („**Ustawa o Ofercie**”), w związku z tym Emitent nie występował o zatwierdzenie przez Komisję Nadzoru Finansowego Dokumentu Informacyjnego.

Oferta Obligacji prowadzona będzie w trybie art. 33 pkt 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 483) („**Ustawa o Obligacjach**”), tj. w drodze oferty publicznej, o której mowa w art. 2 lit. d Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylecia dyrektywy 2003/71/WE (Tekst mający znaczenie dla EOG) („**Rozporządzenie 2017/1129**”) na podstawie dokumentu, o którym mowa w art. 37a Ustawy o Ofercie (Dokument Informacyjny) oraz na podstawie propozycji nabycia Obligacji, o której mowa w art. 34 ust. 2 Ustawy o Obligacjach („**Propozycja Nabycia**”).

W związku z ww. ofertą Spółka udostępnia: Dokument Informacyjny, o którym mowa w art. 37a Ustawy o ofercie, który to jednocześnie zawiera informacje wymagane art. 35 Ustawy o Obligacjach, w związku z czym stanowi Propozycję Nabycia Obligacji, oraz warunki emisji Obligacji, o których mowa w art. 5 Ustawy o Obligacjach, które są częścią Dokumentu Informacyjnego („**Warunki Emisji**”).

Treść Dokumentu Informacyjnego sporządzonego przez Emitenta nie jest zatwierdzana przez Komisję Nadzoru Finansowego. Na podstawie art. 1 ust. 3 Rozporządzenia 2017/1129, Spółka zwolniona jest z obowiązku publikacji prospektu emisyjnego w związku z ww. ofertą. Wartość oferty wynosi bowiem nie mniej niż 100.000 EUR i mniej niż 1.000.000 EUR i wraz z wpływami, które Emitent zamierzał uzyskać z tytułu takich ofert publicznych obligacji, dokonanych w okresie poprzednich 12 miesięcy, nie będą mniejsze niż 100.000 EUR i będą mniejsze niż 1.000.000 EUR.

Biorąc pod uwagę średni kurs EUR opublikowany przez NBP na dzień ustalenia ceny emisyjnej Obligacji, tj. dzień podjęcia przez Emitenta uchwały w sprawie emisji Obligacji, w wysokości 4,5474 PLN, zakładane wpływy brutto Emitenta na terytorium Unii Europejskiej liczone według ceny emisyjnej Obligacji stanowią nie mniej niż 100.000 EUR i mniej niż 1.000.000 EUR.

Termin ważności Dokumentu Informacyjnego rozpoczyna się z chwilą jego publikacji i kończy się z Dniem Przydziału Obligacji, tj. z dniem zapisania Obligacji w Ewidencji prowadzonej przez Agenta Emisji, lub z chwilą podania do publicznej wiadomości przez Emitenta informacji o odwołaniu oferty

publicznej Obligacji przeprowadzanej na podstawie Dokumentu Informacyjnego, a w każdym przypadku przypada z upływem 12 miesięcy od dnia publikacji Dokumentu Informacyjnego.

Oferowanie Obligacji odbywa się wyłącznie na warunkach i zgodnie z zasadami wskazanymi w Dokumencie Informacyjnym będącym jednocześnie Propozycją Nabycia oraz Warunkach Emisji.

Nowy znaczący czynnik, istotny błąd lub istotna niedokładność odnoszące się do informacji zawartych w Dokumencie Informacyjnym, które mogą wpłynąć na ocenę Obligacji i które wystąpiły lub zostały zauważone w okresie między udostępnieniem Dokumentu Informacyjnego a zakończeniem okresu oferowania Obligacji, Emitent zobowiązany będzie wskazać bez zbędnej zwłoki, poprzez sporządzenie suplementu do Dokumentu Informacyjnego. Suplement do Dokumentu Informacyjnego zostanie przekazany, w sposób w jaki Dokument Informacyjny został udostępniony, tj. poprzez publikację na stronie internetowej firmy inwestycyjnej pośredniczącej w ofercie Obligacji Emitenta: www.copernicusdm.pl.

Inwestorom, którzy wyrazili zgodę na nabycie lub subskrypcję Obligacji przed udostępnieniem suplementu, przysługuje prawo do wycofania tej zgody, z którego mogą skorzystać w terminie 2 (dwóch) Dni Roboczych po udostępnieniu suplementu do Dokumentu Informacyjnego, pod warunkiem, że nowy znaczący czynnik, istotny błąd lub istotna niedokładność, o których mowa powyżej, wystąpiły lub zostały zauważone przed zakończeniem okresu oferowania lub dostarczeniem Obligacji, w zależności od tego, które z tych zdarzeń nastąpi wcześniej. Termin ten może zostać przedłużony przez Emitenta. Ostateczny termin wygaśnięcia prawa do wycofania zgody określa się w suplemencie do Dokumentu Informacyjnego. Za zgodą wszystkich osób, które już złożyły zapis, termin ten może ulec skróceniu. Wycofanie zgody następuje przez oświadczenie na piśmie złożone w miejscu złożenia zapisu na Obligacje.

5. SUBSKRYPCJA OBLIGACJI

1. Podmiotem, który będzie pośredniczyć w ofercie papierów wartościowych objętych Dokumentem Informacyjnym jest Copernicus Securities S.A. z siedzibą w Warszawie, pod adresem: Al. Jana Pawła II 29, 00-867 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 0000249524, posiadającą numery REGON: 140413771 i NIP 1070003607, z kapitałem zakładowym w całości opłaconym w wysokości 1.087.206,00 zł („**Copernicus**”);
2. Inwestor zamierzający nabyć Obligacje powinien w okresie do **29 kwietnia 2021 r.** dokonać następujących czynności:
 - a) przekazać Copernicus (w formie pisemnej: na adres pocztowy Copernicus lub za pośrednictwem Doradcy Klienta będącego pracownikiem/ współpracownikiem Copernicus lub w postaci elektronicznej na adres: emisje@copernicus.pl) **Formularz Zapisu** na Obligacje, będący **Załącznikiem nr 1** do Dokumentu Informacyjnego („**Formularz**”),
 - b) dokonać wpłaty na Obligacje na rachunek Copernicus wskazany na Formularzu, z zastrzeżeniem, iż decydujący jest dzień uznania rachunku Copernicus;
3. Istotne terminy dotyczące subskrypcji Obligacji:

Zdarzenie	Data
Uchwała Zarządu Emitenta o emisji Obligacji	19.04.2021 r.
Składanie Formularzy i wpłata środków na Obligacje przez Inwestorów	od 19.04.2021 r. do 29.04.2021 r.
Uchwała Zarządu Emitenta o przydziale Obligacji	30.04.2021 r.

4. Dodatkowe informacje dotyczące subskrypcji Obligacji:
 - a) Minimalna liczba Obligacji jaką należy wskazać w Formularzu wynosi **5** (słownie: pięć) sztuk, przy czym w przypadku, gdy zapis będzie opiewać na liczbę Obligacji mniejszą niż **5** (słownie: pięć) sztuk, wówczas ten zapis będzie uznany za nieważny, a w przypadku, gdy zapis będzie opiewać na liczbę Obligacji większą niż **2.200** (słownie: dwa tysiące dwieście) sztuk Obligacji, wówczas ten zapis będzie traktowany jako opiewający na **2.200** (słownie: dwa tysiące dwieście) sztuk Obligacji, a nadwyżka środków wpłaconych przez Inwestora zostanie zwrócona na rachunek bankowy wskazany w Formularzu.
 - b) Jeżeli Inwestor dokona wpłaty na Obligacje na rachunek Copernicus w kwocie niższej niż łączna wartość Obligacji, na które dokonał zapisu zgodnie z deklaracją zawartą w Formularzu,

przyjmuje się, że oferta złożona przez Inwestora obejmuje wyłącznie opłacone Obligacje, w pozostałym zaś zakresie uznawana jest za nieważną.

- c) Jeżeli Inwestor dokona wpłaty na Obligacje na rachunek Copernicus w kwocie odpowiadającej liczbie Obligacji mniejszej niż wymagana minimalna liczba Obligacji (tj. poniżej **5** (słownie: pięć) sztuk Obligacji), oferta nabycia Obligacji złożona przez Inwestora uznawana jest w całości za nieważną.

5. Warunki przydziału Obligacji:

- a) Emitent zastrzega sobie prawo do przydziału Obligacji Inwestorom według własnego uznania, w liczbie wskazanej przez Inwestora w Formularzu, mniejszej liczbie lub nie przydzielenia takiemu Inwestorowi Obligacji w ogóle, co nie uprawnia Inwestora do wysuwania względem Emitenta jakichkolwiek roszczeń.
- b) Obligacje zostaną przydzielone Inwestorom, którzy w terminie przyjmowania zapisów na Obligacje oraz wpłat wskazanym powyżej łącznie złożą prawidłowo wypełniony Formularz oraz dokonają wpłaty na Obligacje.
- c) Copernicus przekaze informacje do Emitenta o opłaconych Obligacjach w Dniu Przydziału po otrzymaniu środków z tego tytułu na rachunek wskazany we wzorze Formularza.
- d) Inwestor będzie związany złożonym zapisem do dnia przydziału Obligacji lub do czasu złożenia oświadczenia o wycofaniu zgody na nabycie lub subskrypcję Obligacji, lub do dnia ogłoszenia informacji o niedościugu oferty Obligacji do skutku.
- e) Emitentowi przysługuje prawo do przydziału Obligacji według własnego i swobodnego uznania, tym Inwestorom, którzy złożyli Formularz lub wpłacili środki tytułem opłacenia Obligacji po terminach subskrypcji wskazanych powyżej, lecz przed przydziałem Obligacji w drodze stosownej uchwały przez Zarząd Emitenta.
- f) Obligacje zostaną przydzielone w liczbie wskazanej w złożonym przez Inwestora Formularzu oraz opłaconej przez Inwestora.
- g) W przypadku wystąpienia nadsubskrypcji Emitent uprawniony jest do przydzielenia innej liczby Obligacji niż wskazane w Formularzu, a środki stanowiące różnicę kwoty wpłaconej przez Inwestora a wartością przydzielonych Obligacji zostaną zwrócone Inwestorowi.
- h) Niezależnie od zasad przydziału określonych powyżej, Emitent zastrzega sobie prawo do odstąpienia od przydziału Obligacji. W przypadku podjęcia takiej decyzji przez Emitenta, w formie uchwały odpowiedniego organu, Emitent nie dokona przydziału Obligacji w Dniu Przydziału, a emisja Obligacji nie dojdzie do skutku.
- i) W przypadku niedościugu emisji Obligacji do skutku, Emitent w terminie 7 dni (siedmiu) od Dnia Przydziału, zawiadomi Inwestora o fakcie niedościugu emisji Obligacji do skutku wysyłając zawiadomienie o fakcie niedościugu emisji do skutku listami poleconymi lub doręczy je za potwierdzeniem lub na adres e-mail wskazany w Formularzu oraz dokona zwrotu wpłaconych środków przez Inwestora tytułem ceny emisyjnej za Obligacje za pośrednictwem Copernicus na

rachunek Inwestora wskazany w Formularzu.

- j) Emitent może, w uzgodnieniu z Copernicus, zdecydować o zmianie terminów przyjmowania zapisów i dokonać zmiany terminu przydziału Obligacji w stosunku do wskazanego powyżej przewidywanego terminu przydziału, co może w szczególności skutkować przesunięciem Dnia Emisji oraz innych terminów związanych z ofertą Obligacji. Inwestorzy zostaną poinformowani przez Copernicus o zmianie terminów, o których mowa w zdaniu poprzedzającym, w formie komunikatu w ten sam sposób w jaki był udostępniony im Dokument Informacyjny.
- k) **Wpłata na Obligacje może być dokonana wyłącznie z rachunku osoby składającej zapis na Obligacje.**

6. PODSTAWOWE INFORMACJE O PLANOWANYM SPOSOBIE WYKORZYSTANIA ŚRODKÓW UZYSKANYCH Z EMISJI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

Emitent środki z emisji Obligacji planuje wykorzystać na:

- a. spłatę zobowiązań zaciągniętych na Inwestycji w celu jej kontynuacji przez Emitenta związana z nabyciem zorganizowanej części przedsiębiorstwa Beneficjenta,
- b. bieżące koszty funkcjonowania Emitenta,
- c. pokrycie kosztów związanych z emisją obligacji w ramach Programu.

7. CZYNNIKI RYZYKA

Inwestycje w obligacje wiążą się z ryzykiem, które każdy Inwestor powinien rozważyć przed podjęciem decyzji inwestycyjnej. Prezentowane poniżej czynniki ryzyka zostały zidentyfikowane przez Emitenta jako takie, które na dzień dzisiejszy mogą mieć istotny wpływ na jego działalność operacyjną, sytuację finansową lub pozycję rynkową. Zmaterializowanie się któregośkolwiek z nich może wpłynąć na zdolność do regulowania zobowiązań Emitenta, w tym do terminowej wypłaty odsetek bądź realizacji wykupu Obligacji.

Poniżej opisane czynniki ryzyka obejmują aspekty związane z sytuacją makroekonomiczną, sytuacją specyficzną dla branży, w której funkcjonuje Emitent oraz papierem wartościowym, jakim są obligacje. Należy mieć na uwadze, że kolejność w jakiej zostały przedstawione, nie jest uzależniona od prawdopodobieństwa ich wystąpienia. Ponadto nie tworzą one listy zamkniętej i nie powinny być w ten sposób postrzegane.

7.1. CZYNNIKI RYZYKA DLA DZIAŁALNOŚCI EMITENTA

Ryzyko związane z cyklicznością rynku nieruchomości

Funkcjonowanie branży deweloperskiej jest silnie skorelowane z koniunkturą gospodarczą. Znajduje to swoje odzwierciedlenie zarówno po stronie podażowej, jak i popytowej. Wraz ze wzrostem aktywności gospodarczej następuje ożywienie na rynku deweloperskim, które skutkuje zwiększoną ilością realizowanych projektów. Ponadto rozwój gospodarczy skutkuje poprawieniem sytuacji materialnej społeczeństwa, które jest skłonne do zwiększonego nabywania nieruchomości zarówno w celach mieszkaniowych, jak i komercyjnych i inwestycyjnych. Efektywnie prowadzi to do cykliczności na rynku nieruchomości wpływającej na rentowność i ilość inwestycji.

Ryzyko administracyjne

Realizacja projektów nieruchomościowych wymaga dopełnienia szeregu formalności, a także uzyskania pozwoleń administracyjnych. Istnieje ryzyko, iż Emitent nie uzyska stosownych zezwoleń lub uzyska je z opóźnieniem, bądź zostaną one zaskarżone. Wymienione zdarzenia mogą skutkować opóźnieniem realizacji przedsięwzięć, a w skrajnych przypadkach niemożliwością ich ukończenia.

Ryzyko czynników wytwórczych

Jednym z kluczowych elementów dla skuteczności realizacji i osiągnięcia zakładanej rentowności przedsięwzięć deweloperskich jest dostępność, jakość oraz koszt czynników wytwórczych. Dotyczy to zarówno materiałów budowlanych, jak i wykonawców robót budowlanych. Zmiany projektu lub wzrost cen wymienionych czynników wytwórczych będą skutkować wzrostem kosztów budowy. Co więcej w przypadku opóźnień w realizacji budowy Emitent może być narażony na poniesienie dodatkowych kosztów wynikających z wystąpienia potencjalnych kar.

Ryzyko utraty kluczowych pracowników

W działalności Emitenta istotne znaczenie mają kluczowi pracownicy dysponujący specjalistyczną wiedzą i doświadczeniem w branży. Biorąc pod uwagę rosnącą konkurencję na rynku pracy i zniżkującą stopę bezrobocia, istnieje ryzyko uszczuplenia kadr na skutek przejścia pracowników do spółek konkurencyjnych, co może negatywnie wpłynąć na działalność operacyjną Emitenta.

Ryzyko konkurencji

Emitent konkuruje z innymi podmiotami inwestującymi na rynku nieruchomości w tym z deweloperami. W ostatnich latach, obserwuje się rosnącą liczbę inwestorów zagranicznych dysponujących znacznymi

zasobami kapitałowymi, co spowodowało wzrost ryzyka konkurencji. Na wyniki osiągane przez Emitenta może mieć wpływ strategia obrona przez podmioty konkurencyjne, ich pozycja finansowa oraz zdolność do pozyskiwania kapitału na korzystniejszych warunkach. Emitent może napotykać konkurencję ze strony innych deweloperów. W wyniku działalności podmiotów konkurencyjnych w stosunku do Emitenta i realizacji przez nie dużej liczby projektów deweloperskich w obszarach, w których koncentruje działalność Emitent, może rosnąć podaż nieruchomości, co może mieć wpływ na ich cenę i długość okresu potrzebnego do ich zbycia. Ponadto, w wyniku działania konkurencji Emitent może mieć trudności z pozyskaniem klientów na satysfakcjonujących marżach. Wzmocniona konkurencja ze strony nowych, jak i już funkcjonujących spółek deweloperskich może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Emitenta, a w konsekwencji, na zdolność Spółki do dokonywania płatności z Obligacji oraz ich terminowego wykupu, a także na wartość Obligacji.

Ryzyko roszczeń z tytułu wybudowania i sprzedaży nieruchomości

Emitent może zawierać umowy o budowę z podmiotami od niego niezależnymi (podwykonawcy). Zaciągnięte przez podwykonawców zobowiązania w związku z realizacją zleconych prac budowlanych mogą skutkować powstaniem roszczeń wobec nich powodowanych niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem takich zobowiązań. Pomimo, iż podwykonawcy udzielają gwarancji dobrego wykonania, pozwalających ograniczyć wpływ niewykonania przez nich zobowiązań, wejście w spór z podwykonawcą może doprowadzić do opóźnień w realizacji projektu budowlanego lub do przekroczenia kosztów, pogarszając w efekcie sytuację finansową Emitenta. Wykonawca może również nie być w stanie zaspokoić w całości potencjalnych roszczeń Emitenta. W konsekwencji Emitent, jako bezpośrednio odpowiedzialny wobec klientów, może nie być w stanie zrekompensować w pełni swoich kosztów, jakie poniesie z tytułu niezrealizowania lub opóźnienia w realizacji projektu, jak również usterek zbywanych nieruchomości, co może w negatywny sposób wpłynąć na jej działalność i sytuację finansową.

Ryzyka związane z pandemią wirusa SARS-CoV-2 wywołującego chorobę COVID-19

Wprowadzony stan epidemii w Polsce, a także aktualna sytuacja związana z pandemią COVID-19 ma wpływ na wiele obszarów gospodarczych, a także na wyniki finansowe podmiotów działających w obszarach wielu branż z uwagi na wprowadzone liczne ograniczenia w życiu społecznym i gospodarczym. Ograniczenia te mogą opóźniać proces budowy oraz sprzedaży lokali powstających w ramach projektu realizowanego przez Emitenta, a także mogą mieć negatywny wpływ na kondycję ekonomiczną nabywców, którzy mogą opóźniać się z zapłatą poszczególnych części ceny lokali lub mieć problemy z pozyskaniem finansowania bankowego na nabycie danej nieruchomości. Obecnie dostrzega się jednak tendencje do znoszenia restrykcji, niemniej jednak w związku ze wzrostem liczby zachorowań na COVID – 19 w ostatnich miesiącach, nie można wykluczyć ponownego wprowadzenia

obostrzeń, w tym tych ograniczających lub uniemożliwiających realizację inwestycji, co może mieć negatywny wpływ na prognozowane wyniki finansowe Emitenta i możliwość terminowego regulowania zobowiązań wynikających z Obligacji. Aktualizacja wspomnianego ryzyka może mieć również wpływ na opóźnienie realizacji części lub całości założeń Emitenta, w tym celów emisji.

Zarząd Emitenta na bieżąco monitoruje zmiany w przepisach prawnych i sposobie ich interpretacji związane ze stanem epidemii oraz dokłada najwyższej staranności, aby dostosować z odpowiednim wyprzedzeniem strategię oraz plan realizacji projektów opisanych w niniejszym dokumencie do aktualnej sytuacji ekonomicznej i epidemicznej w Polsce i na świecie.

Ryzyko związane z czynnością przeniesienia zorganizowanej części przedsiębiorstwa

Może zaistnieć ryzyko związane żądaniem wierzyciela o uznanie czynności przeniesienia zorganizowanej części przedsiębiorstwa Bas Puławska sp. z o.o. sp.k. za bezskuteczną na podstawie art. 527 K.C.

Każdy z wierzycieli Bas Puławska sp. z o.o. sp.k. w przypadku braku zaspokojenia wierzytelności będzie uprawniony w terminie 5 lat od daty przeniesienia własności zorganizowanej części przedsiębiorstwa do wniesienia ww. powództwa. W celu ograniczenia ryzyka SBS Warszawa 1 sp. z o.o. zobowiązał Bas Puławska sp. z o.o. sp.k. do przygotowania zestawienia wierzycieli spółki na dzień zawarcia ostatecznej umowy sprzedaży zorganizowanej części przedsiębiorstwa, które stanowić będzie załącznik do umowy ostatecznej sprzedaży. SBS Warszawa 1 sp. z o.o. za nabycie zorganizowanej części przedsiębiorstwa Bas Puławska sp. z o.o. sp.k. zobowiązuje się do spłaty wierzycieli objętych zestawieniem wierzycieli do wartości zorganizowanej części przedsiębiorstwa.

Ryzyko związane ze skorzystaniem z prawa pierwokupu nieruchomości

Może zaistnieć ryzyko związane ze skorzystaniem przez Prezydenta Miasta Warszawy, Burmistrza Gminy Ursynów z prawa pierwokupu nieruchomości na prawie użytkowania wieczystego po zawarciu warunkowej umowy sprzedaży ZORG na podstawie umowy przedwstępnej sprzedaży z dnia 24 lutego 2021 r.

Oznacza to, że w przypadku skorzystania przez Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy, Burmistrz Gminy Ursynów w terminie 30 dni od daty zawarcia warunkowej umowy sprzedaży z prawa pierwokupu, w szczególności w stosunku do nieruchomości na prawie użytkowania wieczystego obejmującego działkę o numerze ewidencyjnym 6/4, zorganizowana część przedsiębiorstwa zostanie pozbawiona istotnych składników niezbędnych do realizacji projektu.

Ryzyko związane z wypowiedzeniem przez klientów umów pożyczek z opcją konwersji pożyczek na lokale

Może zaistnieć ryzyko wszczęcia postępowań sądowych wobec SBS Warszawa 1 sp. z o.o. jako podmiotu odpowiadającego solidarnie za zobowiązania z Bas Puławska sp. z o.o. sp.k. na podstawie art. 554⁴ K.C. z tytułu nabycia zorganizowanej części przedsiębiorstwa w przypadku gdy klientom, którzy udzielili pożyczek, a którzy posiadają zabezpieczenia w postaci dobrowolnego poddania się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 i 5 k.p.c., w przypadku nieskorzystania przez siebie z prawa rozliczenia pożyczki na zakup lokali w projekcie, nie zostanie dokonany zwrot przedmiotu pożyczki.

7.2. CZYNNIKI ZWIĄZANE Z EMISJĄ

Ryzyko związane z wpisem Copernicus na listę ostrzeżeń KNF

Zamieszczenie na Liście ostrzeżeń publicznych KNF wpisu dotyczącego domu maklerskiego Copernicus Securities S.A. jest wynikiem realizacji przez KNF obowiązku wynikającego z art. 6b ust. 1 ustawy o nadzorze nad rynkiem finansowym. Stosownie do treści tego przepisu KNF jest zobligowana do każdorazowego podawania do publicznej wiadomości informacji o złożeniu zawiadomienia o podejrzeniu popełnienia przestępstwa określonego m.in. w art. 178 ustawy o obrocie instrumentami finansowymi.

Należy wskazać, że zawiadomienia składane przez KNF mogą dotyczyć także fragmentu działalności prowadzonej przez dany podmiot, co nie wpływa na ocenę legalności działalności podmiotu prowadzonej w pozostałych obszarach.

Podstawą wpisania Copernicus Securities SA na listę ostrzeżeń publicznych KNF są ustalenia dotyczące czynności wykonywanych przez Dom Maklerski w okresie od lipca 2018 r. do kwietnia 2019 r., w zakresie aktywności na rynku kapitałowym, tj. zidentyfikowanych przypadków świadczenia usługi doradztwa inwestycyjnego bez posiadania w tym zakresie odpowiedniego zezwolenia KNF.

Ryzyko zmiany stóp procentowych

W sytuacji wzrostu poziomu rynkowych stóp procentowych inwestor ponosi ryzyko związane z niemożnością zainwestowania środków finansowych w instrumenty oferujące wyższą stopę zwrotu do momentu wykupu Obligacji przez Emitenta.

Ryzyko braku wypłaty odsetek

Emitent zobowiązany jest wypłacać Inwestorowi odsetki od Obligacji, zgodnie ze stopą oprocentowania i w terminie ich wymagalności. Świadczenia te mogą nie zostać wypłacone w przypadku pogorszenia się płynności finansowej Emitenta.

Ryzyko niewykupienia obligacji przez Emitenta

W dacie wykupu Obligacji, obowiązkiem Emitenta jest dokonać wypłaty wartości nominalnej na rzecz Inwestora. Istnieje jednak realne ryzyko istotnego pogorszenia się sytuacji finansowej Emitenta, co może doprowadzić do niemożności spłaty zobowiązań z tytułu emisji Obligacji.

Ryzyko wcześniejszego wykupu obligacji

Emitentowi może przysługiwać prawo wcześniejszego wykupu Obligacji na własne żądanie, które może dotyczyć zarówno całej serii Obligacji, jak i jej części. W przypadku wykonania powyższego prawa przez Emitenta obligatariusze nie otrzymają dalszych wpływów odsetkowych zaplanowanych w harmonogramie płatności odsetkowych. W chwili otrzymania środków z tytułu wykupu Obligacji Inwestor może nie mieć możliwości zainwestowania tych środków w sposób, który zapewniłby stopę zwrotu równą bądź wyższą stopie zwrotu z wykupionych Obligacji.

Ryzyko niemożności zbycia obligacji

W przypadku nieistnienia rynku wtórnego dla obligacji Emitenta lub jego niewystarczającej płynności Inwestor może mieć poważne trudności ze zbyciem obligacji. Skutkiem takiego stanu rzeczy może być brak możliwości wyjścia z inwestycji przed datą wykupu Obligacji lub jej sprzedaż po niesatysfakcjonującej cenie.

Ryzyko nieprzydzielenia obligacji

W przypadku niewłaściwego wypełnienia zapisu na Obligacje przez Inwestora lub nieopłacenia zapisu w kwocie równej iloczynowi liczby Obligacji objętej zapisem i Ceny Emisyjnej, zapis zostaje uznany za nieważny. Zapis może również nie dojść do skutku w przypadku, gdy nie zostanie przekroczony próg zapisów, poniżej którego Emisja nie dochodzi do skutku. W powyższej sytuacji, środki Inwestora podlegają zwrotowi bez żadnych odsetek lub odszkodowań, jednak może się to wiązać z ich zamrożeniem na pewien okres.

Ryzyko występowania konfliktu interesów

Copernicus oświadcza i zapewnia, że prowadzi działalność maklerską w sposób uczciwy, rzetelny i profesjonalny oraz zgodnie z najlepiej pojętym interesem Klienta, wskazanym w *Regulaminie Świadczenia Usług Maklerskich przez Copernicus Securities S.A.* lub *Regulaminie Świadczenia Usług Maklerskich w Zakresie Prowadzenia Rachunków Papierów Wartościowych i Rachunków Pieniężnych w Copernicus Securities S.A.*

W uzupełnieniu do informacji dotyczących zasad zarządzania konfliktami interesów przedstawionymi w dokumencie *Informacja na Temat Polityki Zarządzania Konfliktami Interesów w Copernicus Securities S.A.*, stanowiącej element tzw. *Pakietu Komunikacyjnego MiFID Copernicus Securities S.A.* przekazywanego Inwestorom, Copernicus niniejszym informuje, iż w związku z posiadaniem lub możliwością posiadania przez Copernicus Securities S.A lub podmiot z nią powiązany, udziałów w

Emitencie w wysokości nieprzekraczającej 10 % udziałów w kapitale zakładowym spółki i głosów na zgromadzeniu wspólników, przez Copernicus zidentyfikowane zostały konflikty interesów, jakie wystąpić mogą w związku z jednoczesną organizacją przez Copernicus Securities S.A. emisji lub programu emisji papierów wartościowych przedmiotowego Emitenta. Konflikty interesów, o których mowa w zdaniu poprzedzającym, polegają na możliwości hipotetycznego wystąpienia zdarzeń, w wyniku których:

- 1) Copernicus lub podmiot z nim powiązany osiągnąłby zysk finansowy lub uniknąłby straty finansowej na skutek poniesienia straty lub nieuzyskania korzyści przez co najmniej jednego Klienta Copernicus;
- 2) Copernicus lub podmiot z nim powiązany kierowałby się chęcią osiągnięcia własnej korzyści ponad interes Klienta lub grupy Klientów Copernicus.

W związku ze zidentyfikowanymi powyżej konfliktami interesów, Copernicus wprowadził następujące metody zarządzania nimi w celu zapobieżenia lub złagodzenia potencjalnego negatywnego ich wpływu na Klienta:

- 1) przyjęcie zasady jednomyślności przy podejmowaniu przez Zarząd Copernicus decyzji o wprowadzeniu do oferty domu maklerskiego papierów wartościowych, w przypadku których dana spółka z grupy kapitałowej Copernicus Securities S.A. miałaby posiadać zaangażowanie w kapitale zakładowym emitenta takich papierów wartościowych – zasada stosowana dla celów wyeliminowania sytuacji, gdy wprowadzany do oferty Copernicus papier wartościowy mógłby nie posiadać aprobaty członka Zarządu Copernicus odpowiadającego za nadzór i zgodność działania domu maklerskiego z przepisami prawa;
- 2) przyjęcie zasady jednomyślności przy podejmowaniu przez Zarząd Copernicus, jako spółki dominującej w grupie kapitałowej Copernicus Securities S.A., decyzji w sprawie zmian osobowych w organach spółek powiązanych z Copernicus Securities S.A., w tym CBT S.A. (spółka wchodząca w skład grupy kapitałowej Copernicus Securities S.A., która jest jednocześnie jedynym akcjonariuszem CBT S.A.) gdy CBT S.A. pełniłaby funkcję administratora zabezpieczeń papierów wartościowych emitowanych za pośrednictwem Copernicus – zasada stosowana dla celów wyeliminowania sytuacji, gdy wybór składu osobowego organów w/w spółek mógłby spowodować następnie podejmowanie decyzji niekorzystnych dla Klienta;
- 3) ustanowienie zastawu na udziałach w kapitale zakładowym Emitenta, o których mowa w akapicie drugim, i posiadanych przez spółkę z grupy kapitałowej Copernicus Securities S.A., dla celów zabezpieczenia przez Copernicus potencjalnych roszczeń posiadaczy papierów wartościowych wobec Emitenta;
- 4) przyjęcie zasady maksymalnego udziału spółki z grupy kapitałowej Copernicus Securities S.A. w kapitale zakładowym Emitenta do wysokości nie większej niż 33% kapitału zakładowego;
- 5) informowanie o zatrudnieniu równoległym. W celu zapobiegania możliwości powstania konfliktu interesów związanego z istotnym ryzykiem naruszenia interesów Klienta, został wprowadzony

wymóg informowania Domu Maklerskiego przez pracowników o zatrudnieniu równoległym w podmiotach będących Klientami Domu Maklerskiego. W tym celu, Dom Maklerski w interwałach nie rzadszych niż raz na 3 miesiące, zbiera stosowne oświadczenia. Na podstawie zebranych oświadczeń, dział HR weryfikuje równoległe zatrudnienie pracowników jednostek, w których zidentyfikowano potencjalny konflikt interesów, z listą aktualnych Klientów Domu Maklerskiego w zakresie usługi oferowania instrumentów finansowych oraz usługi agenta emisji. Decyzję o ewentualnym wyłączeniu osoby zaangażowanej w sytuację określona powyżej, podejmuje zarząd Domu Maklerskiego;

- 6) wynagradzanie pracowników sprzedaży. Pracownik obszaru sprzedaży lub agent firmy inwestycyjnej są zobowiązani do przedstawienia oferty w sposób rzetelny bez jakiegokolwiek sugerowania Klientom nabycia określonego produktu inwestycyjnego. Działalność pracowników obszaru sprzedaży i agenta firmy inwestycyjnej podlega kontroli w ramach systemu kontroli wewnętrznej. W ramach zarządzania potencjalnym konfliktem interesów został wprowadzony „Kodeks i zasady postępowania w relacji z klientem w Copernicus Securities S.A.” oraz system motywacyjny dla pracowników obszaru sprzedaży, który został zaopiniowany przez Jednostkę Właściwą ds. Compliance. Dodatkowo, zakazane jest nadawanie jakiegokolwiek charakteru priorytetowego, rekomendowanie lub wywieranie presji w inny sposób na sprzedaż określonego produktu przez członków zarządu Domu Maklerskiego bądź AFI lub inne osoby na stanowiskach kierowniczych bezpośrednio nadzorujące Obszar Sprzedaży Domu Maklerskiego lub AFI.

7.3. CZYNNIKI MAKROEKONOMICZNE

Ryzyko spadku aktywności gospodarczej

Ryzyko osłabienia PKB i wynikające z niego pogorszenie koniunktury gospodarczej dotyczy jednocześnie większość uczestników życia gospodarczego, w tym także Emitenta. Zmiany dynamiki PKB oraz siły nabywczej społeczeństwa mogą przełożyć się bezpośrednio na prognozowane przychody ze sprzedaży produktu wytworzonego w ramach projektu realizowanego przez Beneficjenta, a tym samym na wynik operacyjny Emitenta. Zmiany PKB ze swojej natury następują cyklicznie, a siła ich zmian jest trudna do oszacowania.

Ryzyko zmian prawa w Polsce

Polski system prawny, w szczególności system podatkowy, charakteryzuje się zmiennością przepisów. Przepisy prawne, szczególnie podatkowe, bywają zmieniane na niekorzyść podatników. Zmiany te mogą polegać nie tylko na podwyższeniu stawek podatkowych, ale także na wprowadzeniu nowych szczegółowych instrumentów prawnych, rozszerzeniu zakresu opodatkowania, a nawet wprowadzeniu nowych obciążeń podatkowych. Częste zmiany przepisów prawa, w tym regulujących opodatkowanie

działalności gospodarczej oraz rozbieżności interpretacyjne w zakresie stosowania przepisów podatkowych przez organy podatkowe mogą okazać się niekorzystne dla Emitenta, co w konsekwencji może mieć negatywny wpływ na jej działalność i sytuację finansową. Zmiany prawa, w tym prawa podatkowego, mogą także wynikać z konieczności wdrażania nowych rozwiązań przewidzianych w prawie Unii Europejskiej, wynikających z wprowadzenia nowych lub zmiany już istniejących regulacji w zakresie prawa, w tym podatków.

Ryzyko związane z przepisami podatkowymi

Z uwagi na to, że polski system prawa podatkowego, jego interpretacje oraz stanowiska organów państwowych odnoszące się do przepisów prawa podatkowego podlegają częstym zmianom, posiadacze Obligacji mogą zostać narażeni na niekorzystne zmiany, w szczególności w odniesieniu do stawek podatkowych oraz sposobu poboru podatku przez płatnika. Powyższe może negatywnie wpływać na zwrot z kapitału zainwestowanego w Obligacje.

Ryzyko wzrostu stopy inflacji

Przychody Emitenta mogą ulec obniżeniu w przypadku spadku siły nabywczej konsumentów, na którą negatywnie wpłynąć może wzrost stopy inflacji, oznaczający wzrost cen dóbr i usług. Nasilenie inflacji może być powodowane wieloma czynnikami, takimi jak wzrost wielkości zagregowanego popytu lub ekspansywną polityką banku centralnego. Presja inflacyjna może przełożyć się na rentowność podejmowanych działań oraz rentowność realizowanego przez Beneficjenta projektu. Sytuacja ta może mieć negatywny wpływ na zdolność emitenta do spłaty zobowiązań z tytułu emisji Obligacji.

Ryzyko związane ze zmianą rynkowych stóp procentowych

W przypadku posiadania przez Emitenta zobowiązań takich jak kredyty bankowe, pożyczki lub obligacje o zmiennym oprocentowaniu, Emitent wyeksponowany jest na ryzyko zmiany rynkowych stóp procentowych, na których oparte jest oprocentowanie jego zadłużenia. W przypadku wzrostu poziomu stóp procentowych koszty obsługi długu, tożsame z wysokością odsetek, mogą ulec istotnemu podwyższeniu, co będzie miało negatywny wpływ na poziom jego zysków. Należy zaznaczyć, iż poziom stóp procentowych zależy od wielu czynników, takich jak polityka monetarna prowadzona przez Narodowy Bank Polski oraz moment cyklu koniunkturalnego, w którym znajduje się światowa gospodarka.

Ryzyko zmiany poziomu kursów walutowych

Jeżeli należności i zobowiązania denominowane są w odmiennych walutach, to jego działalność wiąże się z ekspozycją na ryzyko walutowe. Kursy walut kształtowane są na rynku walutowym i zależą od wielkości popytu i podaży, sytuacji makroekonomicznej oraz polityki prowadzonej przez banki centralne.

Zmienność kursów może negatywnie wpłynąć na rentowność realizowanego projektu a tym samym przełożyć się na rentowność osiąganą przez Emitenta, a w konsekwencji jego zdolność do spłaty zobowiązań z tytułu emisji Obligacji.

Ryzyko zmiany polityki instytucji finansowych w zakresie udzielania finansowania

Zaostrzenie polityki udzielania finansowania przez instytucje sektora finansowego wpływa na możliwości pozyskania finansowania zewnętrznego przez podmioty realizujące projekty inwestycyjne. Zaostrzenie polityki kredytowej banków może w negatywny sposób wpłynąć na termin oraz rentowność projektu lub w skrajnym przypadku, okresowo, uniemożliwić jego realizację. Sytuacja ta może mieć negatywny skutek na możliwość wykupu Obligacji przez Emitenta.

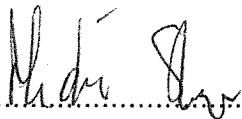
Ryzyko ogłoszenia upadłości przez Emitenta

Emitent może stać się niewypłacalny, jeżeli utraci zdolność do wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań pieniężnych, albo gdy jego zobowiązania pieniężne będą przekraczać wartość jego majątku. W takich przypadkach może zostać ogłoszona upadłość Emitenta. W przypadku ogłoszenia upadłości Emitenta jego wierzyciele będą zaspokajani w kolejności wskazanej w przepisach Prawa upadłościowego. Pomimo niewypłacalności Emitenta, wniosek o ogłoszenie upadłości może zostać oddalony lub postępowanie upadłościowe może zostać umorzone z braku majątku Emitenta na zaspokojenie kosztów postępowania. W razie niewypłacalności lub zagrożenia niewypłacalnością Emitenta jego zobowiązania mogą również podlegać restrukturyzacji na mocy przepisów Prawa restrukturyzacyjnego. W przypadku upadłości, restrukturyzacji lub niewypłacalności Emitenta akcjonariusze mogą nie odzyskać istotnej części zainwestowanych środków lub nie odzyskać ich wcale, a ich zbycie może być utrudnione albo niemożliwe.

Zarząd Emitenta dokłada starań, aby wszystkie wymagalne zobowiązania Emitenta były terminowo oraz na bieżąco regulowane. Na dzień sporządzenia niniejszego dokumentu informacyjnego Zarząd Emitenta nie widzi podstaw do ziszczenia się tego ryzyka.

8. OŚWIADCZENIE EMITENTA

Zgodnie z najlepszą wiedzą Emitenta i przy dołożeniu należytej staranności informacje zawarte w Dokumencie Informacyjnym są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym.


.....

Michał Skrzyński – Prezes Zarządu

Warszawa, dnia 19 kwietnia 2021 r.

9. WARUNKI EMISJI OBLIGACJI

9.1. Definicje

Definicje w Warunkach Emisji	
Administrator Zabezpieczeń	CBT Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, pod adresem: Al. Jana Pawła II 29, 00-867 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000457049, NIP: 7010375515, REGON: 146623883, kapitał zakładowy: 100.000,00 złotych, opłacony w całości;
Agent Emisji	oznacza spółkę pod firmą Copernicus Securities S.A. z siedzibą w Warszawie (Al. Jana Pawła II 29, 00-867 Warszawa), zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy w Warszawie, w XII Wydziale Gospodarczym Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000249524;
Agent Dokumentacyjny	oznacza podmiot przechowujący dokumentację zgodnie z art. 16 Ustawy o Obligacjach. Funkcję tą pełni spółka pod firmą Copernicus Securities S.A. z siedzibą w Warszawie (Al. Jana Pawła II 29, 00-867 Warszawa), zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy w Warszawie, w XII Wydziale Gospodarczym Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000249524;
Beneficjent	oznacza spółkę pod firmą BAS Puławska sp. z o.o. sp.k. z siedzibą w Łomiankach (ul. Jana Kiepury 7/3, 05-092 Łomianki), zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000 647777);
Copernicus	oznacza spółkę pod firmą Copernicus Securities S.A. z siedzibą w Warszawie (Al. Jana Pawła II 29, 00-867 Warszawa), zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy w Warszawie, w XII Wydziale Gospodarczym Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000249524; świadczący usługę oferowania instrumentów finansowych w rozumieniu art. 72 Ustawy o Obrocie;

Dokument Informacyjny	oznacza dokument, o którym mowa w art. 37a Ustawy o ofercie, który stanowi jednocześnie propozycję nabycia Obligacji, o której mowa w art. 34 ust. 2 Ustawy o Obligacjach;
Dzień Emisji	oznacza w stosunku do dowolnej Obligacji dzień dokonania zapisu w ewidencji osób uprawnionych z papierów wartościowych prowadzonej przez Agenta Emisji;
Dzień Płatności Odsetek	oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
Dzień Przydziału	oznacza dzień, w którym Emitent dokona przydziału Obligacji;
Dzień Roboczy	oznacza każdy dzień od poniedziałku do piątku z wyłączeniem dni ustawowo wolnych od pracy w rozumieniu ustawy z dnia 18 stycznia 1951 r. o dniach wolnych od pracy (t.j. Dz.U. z 2015 r. poz. 90 ze zm.);
Dzień Ustalenia Praw	<p>oznacza dzień ustalenia podmiotów uprawnionych do otrzymania świadczeń wynikających z Obligacji, który przypadać będzie na 5 (pięć) Dni Roboczych przed Dniem Płatności Odsetek.</p> <p>W przypadku zmiany Regulacji KDPW będzie to inny najpóźniejszy dzień - określony zgodnie z obowiązującymi w danym czasie regulacjami KDPW, w którym może zostać określony stan posiadania Obligacji przez Obligatariuszy, w celu ustalenia osób uprawnionych do otrzymania danego świadczenia z Obligacji, jeżeli zgodnie z obowiązującymi w danym czasie regulacjami KDPW dniem takim nie będzie mógł być piąty Dzień Roboczy przed dniem wypłaty takiego świadczenia z Obligacji, przy czym w przypadku:</p> <ul style="list-style-type: none"> - złożenia przez Obligatariusza Żądania Wykupu - za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia Żądania Wykupu, - otwarcia likwidacji Emitenta - za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta, - połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, nie posiada uprawnień do ich emitowania - za Dzień Ustalenia Praw uznaje się odpowiednio dzień połączenia, podziału lub przekształcenia formy prawnej Emitenta;
Dzień Wykupu	oznacza dzień wskazany w punkcie 9.3.12;
Ewidencja	Ewidencja utworzona przez Agenta Emisji zgodnie z art. 7a ust.3 pkt. 4 Ustawy o Obrocie;



Formularz, Formularz Zapisu	oznacza pisemne oświadczenie Inwestora o przyjęciu Propozycji Nabycia;
Kodeks cywilny	ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. 2019 poz. 1145);
Kodeks Spółek Handlowych	ustawę z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 505 ze zm.);
Nieruchomość 1	prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie, przy ul. Puławskiej/skrzyżowanie z Ul. Witolda Pileckiego, dzielnicy Ursynów, powiecie m.st. Warszawa, woj. mazowieckim, stanowiącej działkę nr ewidencyjny 6/4, w obrębie 1-10-11 o łącznej pow. 4.166 mkw, WA2M/00279816/0;
Nieruchomość 2	prawo własności nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie, w rejonie ul. Janowskiego/Pileckiego, dzielnicy Ursynów, powiecie m.st. Warszawa, woj. mazowieckim, stanowiącej działkę nr ewidencyjny 6/3 i 9/5, w obrębie 1-10-11 o łącznej pow. 0,0595 ha, KW WA5M/00489784/2;
Nieruchomość 3	prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie, przy ul. Janowskiego, dzielnicy Ursynów, powiecie m.st. Warszawa, woj. mazowieckim, stanowiącej działkę nr ewidencyjny 7/1, w obrębie 1-10-11 o łącznej pow. 0,0207 ha, KW WA5M/00446744/7;
Finansowanie	oznacza finansowanie bankowe jakie Emitent zamierza uzyskać na realizację Inwestycji;
Inwestycja	Inwestycja, która będzie prowadzona przez Emitenta szczegółowo opisana w pkt 9.7 Warunków Emisji;
Obligacje	obligacje serii C wyemitowane przez Emitenta na podstawie uchwały zarządu Emitenta;
Obligatariusz	posiadacz Obligacji;
Odsetki	świadczenie, o którym mowa w pkt. 9.9, wypłacane w terminach wskazanych w pkt. 9.4 w Warunkach Emisji, w wysokości wskazanej w pkt 9.3.10 w Warunkach Emisji;
Okres Odsetkowy	oznacza okres od Dnia Przydziału (z wyłączeniem tego dnia) do pierwszego Dnia Płatności Odsetek (łącznie z tym dniem) i każdy następny okres od Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia) do następnego Dnia Płatności Odsetek (łącznie z tym dniem), przy czym ostatni okres odsetkowy będzie się kończył w Dniu Wykupu (łącznie z tym dniem), z zastrzeżeniem, że Okres Odsetkowy może być krótszy ze względu na wcześniejszy wykup zgodnie z treścią Propozycji Nabycia. Poszczególne Okresy

	Odsetkowe wskazane zostały w tabeli w pkt 9.4. w Warunkach Emisji;
Program Emisji Obligacji, Program, Program Emisji	oznacza program emisji obligacji przyjęty przez Emitenta Uchwałą Zarządu w ramach którego przewidziana jest emisja przez Emitenta w ramach wielu serii obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 30.000.000,00 złotych (słownie: trzydzieści milionów złotych);
Projekt	projekt budowlany oraz wykonawczy budynku A usługowo hotelowego na działce 6/4 (tj. Nieruchomości 1) położonej przy ulicy Puławskiej róg Pileckiego a także zmiana rozwiązania garaży podziemnego z jednokondygnacyjnego na dwukondygnacyjny oraz zwiększenia powierzchni garażu na części działki 6/4 od strony ul. Janowskiego w obrębie planowanego budynku B;
Propozycja Nabycia	oznacza dokument, o którym mowa w art. 34 i art. 35 Ustawy o Obligacjach, którym jest Dokument Informacyjny;
Przypadek Naruszenia	oznacza każdą sytuację, w której Obligatariuszowi przysługiwać będzie prawo żądania wykupu Obligacji zgodnie z niniejszymi Warunkami Emisji lub w oparciu o obowiązujące przepisy prawa lub w którym Obligacje staną się wymagalne z innych przyczyn;
Regulacje KDPW	oznaczają obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, a w szczególności regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych oraz Szczegółowe zasady działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych;
Sponsor Emisji	oznacza Copernicus Securities S.A. z siedzibą w Warszawie przy Al. Jana Pawła II 29, 00-867 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 0000249524, posiadającą numery REGON: 140413771 i NIP 1070003607, z kapitałem zakładowym w całości opłaconym w wysokości 1.087.206,00 zł pełniący funkcję sponsora emisji zgodnie z Regulacjami KDPW w zw. z wykonywaniem funkcji Agenta Emisji;
Inwestor	oznacza podmiot, który przyjął Propozycję Nabycia;
Udziały w Emitencie	oznacza co najmniej 80% udziałów w kapitale zakładowym w Emitencie;

Umowa Zastawu	Umowa zastawu na Udziałach w Emitencji;
Ustawa o Obligacjach	oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1208 z późn. zm.);
Ustawa o Obrocie	oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2009 r. o obrocie instrumentami finansowymi (Dz. U. 2020 poz. 89, z późn. zm.);
Ustawa o Ofercie	oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz.U. z 2019 r., poz. 623 z późn. zm.);
Ustawa o Rachunkowości	oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 351 ze zm.);
Ustawa o Zastawie Rejestrowym	oznacza ustawę z dnia 6 grudnia 1996 r. o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 2017 ze zm.);
Warunki Emisji	oznaczają dokument, o którym mowa w art. 5 ust. 1 Ustawy o Obligacjach;
Zadłużenie Finansowe	oznacza wszelkie zadłużenie finansowe, z któregokolwiek z następujących tytułów: pożyczonych kwot pieniężnych (pożyczek, kredytów), obligacji, weksli (z wyłączeniem weksli wystawianych na zabezpieczenie wierzytelności), innych dłużnych papierów wartościowych, akceptu, sprzedanych lub zdyskontowanych wierzytelności, jakiegokolwiek zobowiązania do wzajemnej rekompensaty z tytułu gwarancji (z wyłączeniem gwarancji budowlanych), jakiegokolwiek umowy, której przedmiotem jest poręczenie, gwarancja lub inne zaciągnięcie zobowiązania dotyczącego spełnienia świadczeń osoby trzeciej;
Zastaw Rejestrowy	oznacza zastaw rejestrowy w rozumieniu Ustawy o Zastawie Rejestrowym;
Zastaw Zwykły	oznacza zastaw zwykły w rozumieniu art. 327 i nast. Kodeksu cywilnego.

9.2. Podstawowe dane o Emitencie

Firma:	SBS Warszawa 1 sp. z o.o.
Forma prawna:	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Siedziba:	Warszawa
Adres:	ul. Jana Zamoyskiego 37 lok. U1, 03-801 Warszawa
KRS:	0000862960
Data wpisu do KRS:	13.10.2020
REGON:	387275642
NIP:	5862360779
Strona internetowa:	www.sbswarszawa1.pl
Właściwy Sąd Rejestrowy:	Sąd Rejonowy Gdańsk Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego

9.3. Podstawowe parametry o emisji

Podstawowe parametry emisji		
1.	Emitent	SBS Warszawa 1 sp. z o.o.
2.	Oferujący	Copernicus Securities S.A.
3.	Nazwa Obligacji	Obligacje serii C emitowane przez SBS Warszawa 1 sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie
4.	Seria Obligacji	C
5.	Rodzaj Obligacji	obligacje na okaziciela, nie mające formy dokumentu,
6.	Wartość nominalna jednej Obligacji	1.000,00 zł
7.	Cena emisyjna jednej Obligacji	1.000,00 zł
8.	Maksymalna liczba obligacji proponowanych do nabycia	Maksymalnie do 2.000 sztuk Obligacji
9.	Łączna wartość nominalna wszystkich Obligacji proponowanych do nabycia	2.200.000,00 zł
10.	Wartość Programu Emisji Obligacji	30.000.000,00 zł
11.	Oprocentowanie	7,5% w skali roku
12.	Dzień Wykupu	31 marca 2023 r.

9.4. Okresy odsetkowe

Okres odsetkowy	Początek okresu odsetkowego	Koniec okresu odsetkowego/Dzień płatności odsetek
I	Dzień Przydziału	30 czerwca 2021 r.
II	30 czerwca 2021 r.	30 września 2021 r.
III	30 września 2021 r.	31 grudnia 2021 r.
IV	31 grudnia 2021 r.	31 marca 2022 r.
V	31 marca 2022 r.	30 czerwca 2022 r.
VI	30 czerwca 2022 r.	30 września 2022 r.
VII	30 września 2022 r.	31 grudnia 2022 r.
VIII	31 grudnia 2022 r.	Dzień Wykupu 31 marca 2023 r.

9.5. Podstawa prawna emisji Obligacji

Podstawą prawną emisji jest:

- Ustawa o Obligacjach;
- Uchwała nr 1 Zarządu Emitenta z dnia 17 marca 2021 r. w sprawie ustanowienia Programu Emisji Obligacji;
- Uchwała nr 1 Zarządu Emitenta z dnia 19 kwietnia 2021 r. w sprawie emisji Obligacji serii C.

9.6. Cel emisji Obligacji

Środki z emisji obligacji zostaną przeznaczone na:

- splatę zobowiązań zaciągniętych na Inwestycji w celu jej kontynuacji przez Emitenta związana z nabyciem zorganizowanej części przedsiębiorstwa Beneficjenta,
- bieżące koszty funkcjonowania Emitenta,
- pokrycie kosztów związanych z emisją obligacji w ramach Programu.

9.7. Opis Inwestycji

Staybridge Suites® Warszawa Ursynów – pierwszy hotel Staybridge Suites w Polsce. Ósma nieruchomość tej marki w Europie. 193-pokojowy hotel, którego otwarcie zaplanowane jest na początek 2023 roku. Hotel oferuje przestronne studia, jedno- i dwupokojowe mieszkania zaprojektowane tak, aby stworzyć wygodny i przyjazny klimat, który sprostą wymaganiom gości zatrzymujących się na dłużej. Miejsca idealne dla osób podróżujących służbowo, którzy opuszczając swój dom, chcąc również na wakacjach poczuć się tak dobrze jak w domu.

Hotel posiada wiele rozwiązań zaprojektowanych z myślą poczucia komfortu i wygody, między innymi osobne miejsca do pracy z bezpłatnym WiFi dostępnym na terenie całego hotelu, czynne całą dobę Business Center umożliwiającym pracę czy spotkania biznesowe w dowolnie wybranym momencie. Dodatkowe udogodnienia to siłownia, pralnia i sklep czynny 24h siedem dni tygodniu.

Na teren inwestycji będzie można dostać się zarówno od strony ulicy Janowskiego jak i od strony ulicy Puławskiej. Do garażu podziemnego projektuje się dwie rampy zjazdowe dwukierunkowe z wjazdami od strony ulicy Janowskiego.

9.8. Opis świadczeń wynikających Obligacji

Emitent, na warunkach szczegółowo określonych w treści Propozycji Nabycia zobowiązuje się do spełnienia następujących świadczeń na rzecz Obligatariuszy:

- a) wykupu Obligacji w Dniu Wykupu,
- b) zapłaty Odsetek (Oprocentowania).

Uprawnionymi do otrzymania świadczeń, o których mowa powyżej, będą Obligatariusze ujawnieni w Ewidencji lub na rachunkach papierów wartościowych w Dniu Ustalenia Praw.

9.9. Oprocentowanie Obligacji

1. Zasady naliczania i warunki wypłaty Odsetek

- a) Oprocentowanie Obligacji jest stałe w wysokości wskazanej w pkt. 9.3.11 w Warunkach Emisji.
- b) Odsetki będą naliczane począwszy od Dnia Przydziału lub od dnia będącego początkiem okresu odsetkowego (bez tego dnia) do Dnia Wykupu lub do dnia będącego Dniem Płatności Odsetek (włącznie z tym dniem). Odsetki naliczane są odrębnie dla każdego Okresu Odsetkowego.
- c) Odsetki będą płatne z dołu, w Dniu Płatności Odsetek.
- d) Wypłata świadczeń z Obligacji będzie dokonywana na rachunki bankowe Obligatariuszy wskazane w treści Formularza Zapisu, a w przypadku ich późniejszej zmiany – na rachunki bankowe wskazane przez Obligatariusza. Obligatariusz zobowiązany jest do zgłaszania Emitentowi i Agentowi Emisji

wszelkich zmian danych w szczególności dotyczących aktualnego numeru rachunku bankowego. Emitent ma prawo przekazać Agentowi Emisji lub podmiotowi prowadzącemu rachunek papierów wartościowych danego Obligatariusza, aktualne dane Obligatariusza. Emitent nie ponosi odpowiedzialności za posługiwanie się nieaktualnymi danymi, o zmianie których nie został właściwie poinformowany przez Obligatariusza. Miejscem spełnienia świadczenia jest siedziba Emitenta.

e) Odsetki od Obligacji będą naliczane według następującego wzoru:

$$O = N \times Opr \times (LD/365)$$

O - oznacza wysokość Odsetek z jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy,
N - oznacza wartość nominalną jednej Obligacji,
Opr - oznacza Oprocentowanie wskazane w treści Propozycji Nabycia;
LD - oznacza liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym (przy czym w przypadku wcześniejszego wykupu Obligacji, liczba dni ulega odpowiedniemu skróceniu), po zaokrągleniu wyniku tego obliczenia do pełnego grosza (przy czym 5/10 i większe części grosza będą zaokrąglone w górę).

- f) Wszelkie odsetki za opóźnienie, w rozumieniu art. 481 Kodeksu cywilnego, naliczane będą w wysokości zgodnej z ustawowymi odsetkami za opóźnienie.
- g) Jeżeli Dzień Płatności Odsetek przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, wypłata odsetek nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po Dniu Płatności Odsetek, przy czym Obligatariuszom nie będzie przysługiwać prawo żądania odsetek lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności za wynikłe z tego tytułu opóźnienie.
- h) Dniem Ustalenia Prawa do odsetek z Obligacji jest 5 (piąty) Dzień Roboczy przed Dniem Płatności Odsetek. Wypłata odsetek zostanie dokonana poprzez uznanie rachunku bankowego Obligatariusza, wskazanego na Formularzu Zapisu lub na inny rachunek przez niego wskazany.
- i) W przypadku opóźnienia w wypłacie Świadczeń z tytułu Obligacji, Obligatariuszom przysługuje prawo żądania od Emitenta wypłaty odsetek ustawowych za każdy dzień opóźnienia w płatności.
- j) Wypłata Odsetek będzie następowała za pośrednictwem lub bez pośrednictwa KDPW.

9.10. Niedojście emisji do skutku

Niedojście emisji do skutku może nastąpić w następujących przypadkach:

- a) nieosiągnięcia progu emisji, jeżeli został on ustalony,
- b) wycofania się Emitenta z emisji.

Emitent zastrzega sobie prawo wycofania się z emisji Obligacji w trakcie trwania oferty lub po jej zakończeniu a przed dokonaniem przydziału Obligacji. W przypadku powzięcia decyzji o wycofaniu się z emisji Obligacji, Emitent (za pośrednictwem Copernicus) niezwłocznie powiadomi o tym Inwestorów, którzy złożyli zapis na Obligacje.

9.11. Ewidencja Obligacji

1. Obligacje w Dniu Emisji zostaną zapisane w Ewidencji. Ewidencja będzie prowadzona przez Dom Maklerski, który pełni funkcję Agenta Emisji zgodnie z Ustawą o Obrocie i Regulacjami KDPW, do momentu całkowitego wykupu/umorzenia wszystkich Obligacji lub do momentu przeniesienia wszystkich papierów wartościowych do innych podmiotów.
2. Prawa z Obligacji powstaną z chwilą dokonania zapisu w ewidencji osób uprawnionych z papierów wartościowych prowadzonej przez Agenta Emisji i przysługują osobom wskazanym w tej ewidencji jako osoby uprawnione z tych papierów wartościowych, zgodnie z art. 7a ust. 7a Ustawy o Obrocie, do momentu ich przeniesienia na inne rachunki papierów wartościowych.
3. Emitent nie jest uprawniony do jednostronnej zmiany Warunków Emisji w zakresie wskazanym w art. 6 ust. 2 pkt 6 Ustawy o Obligacjach.

9.12. Zbywalność Obligacji

1. Obligacje są zbywalne. Zbywalność Obligacji nie jest w żaden sposób ograniczona. Przenoszenie praw z Obligacji będzie następować zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie i Regulacjami KDPW.
2. Umowa zobowiązująca do przeniesienia praw z Obligacji przenosi te prawa z chwilą dokonania odpowiedniego zapisu na rachunku papierów wartościowych.
3. W przypadku, gdy nabycie Obligacji nastąpiło w wyniku zdarzenia powodującego z mocy prawa przeniesienie praw z tych Obligacji, zapis w Ewidencji lub na rachunku papierów wartościowych jest dokonywany na żądanie ich nabywcy.
4. Do chwili zarejestrowania Obligacji, w depozycie papierów wartościowych:
 - 4.1. umowa zobowiązująca do przeniesienia tych papierów wartościowych przenosi je z chwilą dokonania wpisu w ewidencji osób uprawnionych z papierów wartościowych prowadzonej

przez agenta emisji, wskazującego nabywcę oraz liczbę nabytych przez niego papierów wartościowych;

- 4.2. w przypadku, gdy nabycie tych papierów wartościowych nastąpiło na podstawie zdarzenia prawnego powodującego z mocy ustawy ich przeniesienie na nabywcę, agent emisji dokonuje wpisu w ewidencji osób uprawnionych z tych papierów wartościowych na żądanie nabywcy.

9.13. Zgromadzenie Obligatariuszy

1. Zwoływanie Zgromadzenia Obligatariuszy odbywa się stosownie do art. 50 i 51 Ustawy Obligacjach („**Zgromadzenie Obligatariuszy**”).
2. Do sposobu i trybu zwoływania oraz przeprowadzania Zgromadzenia Obligatariuszy stosuje się przepisy Rozdziału 5 Ustawy o Obligacjach.
3. W wyniku uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy dopuszczalna jest zmiana wszystkich postanowień Warunków Emisji, w tym opisanych w art. 49 ust. 1 Ustawy o Obligacjach.
4. Zgromadzenia Obligatariuszy odbywają się w Warszawie.
5. Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy podejmowane są większością głosów wskazaną zgodnie z art. 65 Ustawy o Obligacjach.

9.14. Zabezpieczenia oraz dodatkowe zobowiązania i oświadczenia

9.14.1. Informacje ogólne

1. Obligacje emitowane są jako obligacje niezabezpieczone na Dzień Emisji, przy czym dokonanie zapisu w ewidencji osób uprawnionych z papierów wartościowych prowadzonej przez Agenta Emisji może nastąpić przed ustanowieniem wszystkich zabezpieczeń określonych w treści Propozycji Nabycia, zgodnie z art. 28 ust. 2 in fine Ustawy o Obligacjach. Na dzień udostępnienia Propozycji Nabycia obligacje nie są zabezpieczone. Ustanawiane zabezpieczenia obejmują wszystkie obligacje emitowane w ramach Programu.
2. Przed rozpoczęciem emisji Obligacji została zawarta pomiędzy Emitentem i Administratorem Zabezpieczeń umowa administrowania zabezpieczeniami, na mocy których Emitent ustanowił administratora zabezpieczeń:
 - a) administratorem hipoteki dla hipoteki w rozumieniu art. 30 ust. 4 Ustawy o Obligacjach oraz powierzył wykonywanie względem hipoteki praw i obowiązków wierzyciela we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy, a Administrator Zabezpieczeń wyraził zgodę na ustanowienie go administratorem hipoteki dla hipotek;

- b) administratorem zastawu dla zastawu rejestrowego w rozumieniu art. 4 ust 4 Ustawy o Zastawie Rejestrowym oraz powierzył wykonywanie względem zastawów rejestrowych praw i obowiązków wierzyciela we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy, a Administrator Zabezpieczeń wyraził zgodę na ustanowienie go administratorem zastawu dla zastawów rejestrowych;
 - c) administratorem zabezpieczeń w rozumieniu przepisu art. 29 Ustawy o Obligacjach, dla pozostałych zabezpieczeń i tym samym upoważnił Administratora Zabezpieczeń do wykonywania względem takich zabezpieczeń praw i obowiązków wierzyciela we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy, a Administrator Zabezpieczeń zgodził się na ustanowienie go administratorem zabezpieczeń dla takich zabezpieczeń.
3. Roszczenia (wierzytelności) Obligatariuszy wobec Emitenta, wynikające z Obligacji i związane z emisją Obligacji będą zabezpieczone w sposób opisany w punktach poniżej.

9.14.2. Hipoteka 1

Obligacje będą zabezpieczone hipoteką umowną na Nieruchomości 1 ustanowioną na rzecz Administratora Zabezpieczeń na poniższych zasadach dalej jako („Hipoteka 1”):

1. Przedmiot Hipoteki 1
Hipoteka 1 zostanie ustanowiona na Nieruchomości 1.
2. Wycena
 - i. Nieruchomość stanowiąca przedmiot Hipoteki 1 została poddana wycenie przez rzeczoznawcę majątkowego Jolantę Staromłyńską (uprawnienia nr 4312), która w dniu 19 stycznia 2021 r. sporządziła sporządził operat szacunkowy
 - ii. wskazany wyżej podmiot został wybrany przez Emitenta jako podmiot dokonujący wyceny, ponieważ posiada wymagane doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność przy jej sporządzaniu, tj. spełnia wymogi określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach;
 - iii. operat szacunkowy Nieruchomości 1 stanowi Załącznik nr 3 do Warunków Emisji;
3. Suma zabezpieczenia
Hipoteka 1 zostanie ustanowiona do najwyższej sumy zabezpieczenia równej 125% wartości obligacji emitowanych w ramach Programu.
4. Obciążenia Nieruchomości 1. Ostrzeżenia.
Obciążenia Nieruchomości 1 na dzień podpisania niniejszych Warunków Emisji stanowią Załącznik nr 3a do Warunków Emisji
5. Ustanowienie zabezpieczenia. Termin
Ustanowienie Hipoteki 1 nastąpi w drodze zawarcia przez Beneficjenta (lub każdorazowego właściciela Nieruchomości 1) z Administratorem Zabezpieczeń umowy ustanowienia Hipoteki

1, przy czym umowa ustanowienia Hipoteki 1 zostanie zawarta najpóźniej w terminie 30 czerwca 2021 roku a prawomocny wpis zostanie dokonany nie później niż w terminie 12 miesięcy od dnia zawarcia ww. umowy.

6. Pierwszeństwo

Hipoteka 1 wpisana zostanie w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 1 docelowo na pierwszym miejscu pod względem pierwszeństwa zaspokojenia i będzie obejmowała zaspokojenie wszystkich obligacji emitowanych w ramach Programu.

Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony i zobowiązany do złożenia wszelkich oświadczeń niezbędnych do zapewnienia wszystkim obligacjom wyemitowanym w ramach Programu równego pierwszeństwa z Hipoteką 1.

7. Oświadczenie o poddaniu się egzekucji

Beneficjent (lub każdorazowy właściciel Nieruchomości 1, z wyjątkiem jeżeli właścicielem Nieruchomości 1 będzie Emitent lub dłużnik osobisty) złoży w terminie 14 Dni Roboczych od dnia zawarcia umowy ustanawiającej Hipotekę 1 na rzecz Administratora Zabezpieczeń oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego z Nieruchomości 1 obciążanej Hipoteką 1, w celu zaspokojenia wierzytelności, które będą wynikać z obligacji wyemitowanych w ramach Programu, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od obligacji wyemitowanych w ramach Programu i należności z tytułu wykupu obligacji wyemitowanych w ramach Programu oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych w związku z dochodzeniem wykonania zobowiązań pieniężnych z obligacji wyemitowanych w ramach Programu, łącznie z odsetkami za opóźnienie w wykonaniu tych zobowiązań, o treści zaakceptowanej przez Administratora Zabezpieczeń, przy czym:

- i. Oświadczenie zostanie złożone na rzecz Administratora Zabezpieczeń do 125% wartości obligacji wyemitowanych w ramach Programu;
- ii. Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takim aktom notarialnym w terminie do dnia 31 grudnia 2030 r.;
- iii. oświadczenie zostanie złożone wraz z oświadczeniem o ustanowieniu Hipoteki 1.

Analogiczne oświadczenie o poddaniu się egzekucji zostanie złożone przez każdego następnego właściciela Nieruchomości 1.

8. Zaspokojenie

Zaspokojenie z przedmiotu Hipoteki 1 będzie następować w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego.

9. Zwolnienie Nieruchomości 1 z obciążenia Hipoteką 1. Ustąpienie pierwszeństwa hipotece na zabezpieczenie Finansowania

Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony i zobowiązany do zwolnienia Nieruchomości 1 z obciążenia Hipoteką 1 po spełnieniu poniższych warunków:

- a. Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony i zobowiązany do złożenia oświadczenia o zrzeczeniu się Hipoteki 1 w przypadku, w którym Emitent (a) zawrze umowę o Finansowanie, która będzie przewidywała obowiązek ustanowienia hipoteki na rzecz banku na zabezpieczenie Finansowania na pierwszym miejscu pod względem pierwszeństwa zaspokojenia oraz konieczność wykreślenia wszelkich innych obciążeń hipotecznych na Nieruchomości 1, a także;
- b. jeżeli Inwestycja będzie realizowana przez Emitenta bez zaciągania Finansowania, Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony i zobowiązany do wydawania zgód na bezobciążeniowe wyodrębnienia lokali i garaży w Inwestycji (oraz odpowiednich promes zwolnienia lokali i garaży z obciążenia Hipoteką 1) (ii) w przypadku, w którym bank udzielający Finansowania wyrazi zgodę na pozostawienie obciążenia Nieruchomości 1 Hipoteką 1, pod warunkiem ustąpienia przez Hipotekę 1 pierwszeństwa hipotece ustanawianej na zabezpieczenie Finansowania, Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony i zobowiązany do podjęcia czynności i złożenia odpowiednich oświadczeń, na podstawie których hipotece ustanawianej na zabezpieczenie Finansowania zostanie przyznane pierwszeństwo przed Hipoteką 1.

10. Ponowne obciążenie Nieruchomości Hipoteką 1 po spłacie Finansowania

Jeżeli Administrator Zabezpieczeń zwolni Nieruchomość 1 z obciążenia Hipoteką 1 w trybie określonym w ustępie powyżej, ze względu na konieczność ustanowienia hipoteki na rzecz banku na zabezpieczenie udzielonego Emitentowi Finansowania, po spłacie Finansowania Emitent będzie zobowiązany do ponownego ustanowienia Hipoteki 1 na Nieruchomości 1, na następujących zasadach:

- a. Hipoteką 1 obciążona będzie Nieruchomość 1, jak również wszelkie lokale wyodrębnione z Nieruchomości 1, z wyłączeniem tych których własność została przeniesiona na rzecz osób trzecich – ostatecznych nabywców lokali po zapłacie przez nich całej należnej ceny sprzedaży, chyba że Administrator Zabezpieczeń wyrazi zgodę na nieobciążanie takich lokali Hipoteką 1; Emitent jest zobowiązany przedłożyć przed ustanowieniem Hipoteki 1 aktualną wycenę Nieruchomości 1 oraz lokali obciążanych Hipoteką 1 opisanych powyżej, spełniającą wymogi, o których mowa w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach;
- b. Hipoteka 1 zostanie ustanowiona do wysokości równej 125% wartości Obligacji niewykupionych na dzień zawarcia umowy ustanowienia Hipoteki 1;
- c. Hipoteka 1 zostanie ustanowiona na pierwszym miejscu pod względem pierwszeństwa zaspokojenia oraz będzie jej przysługiwało równe pierwszeństwo z

hipotekami ustanowionymi na zabezpieczenie obligacji emitowanych w ramach Programu;

- d. Umowa ustanowienia Hipoteki 1 zostanie zawarta przez Emitenta (lub każdorazowego właściciela Nieruchomości 1) z Administratorem Zabezpieczeń w terminie nie dłuższym niż 10 Dni Roboczych od dnia spłaty w całości zobowiązań z tytułu Finansowania oraz zostanie wpisana prawomocnie do księgi wieczystej Nieruchomości 1 (oraz lokali z niej wyodrębnionych obciążanych Hipoteką 1 zgodnie z punktem powyżej) na pierwszym miejscu pod względem pierwszeństwa zaspokojenia w terminie nie dłuższym niż 12 miesięcy od dnia zawarcia umowy jej ustanowienia.

11. Zmiana właściciela Nieruchomości 1

W przypadku zmiany właściciela Nieruchomości 1, nie stanowi naruszenia niniejszych Warunków Emisji jeżeli nowy właściciel Nieruchomości 1 w dniu przeniesienia na niego własności nieruchomości ustawi na rzecz Administratora Zabezpieczeń hipotekę w taki sam sposób jak w niniejszym punkcie.

9.14.3. Hipoteka 2

Obligacje będą zabezpieczone hipoteką umowną na Nieruchomości 2 ustanowioną na rzecz Administratora Zabezpieczeń na poniższych zasadach dalej jako („Hipoteka 2”):

1. Przedmiot Hipoteki 2

Hipoteka 2 zostanie ustanowiona na Nieruchomości 2.

2. Wycena

- i. Nieruchomość 2 stanowiąca przedmiot Hipoteki 2 została poddana wycenie przez rzeczoznawcę majątkowego Jolantę Staromłyńską (uprawnienia nr 4312), która w dniu 23 lipca 2020 r. sporządziła sporządził operat szacunkowy;
- ii. wskazany wyżej podmiot został wybrany przez Emitenta jako podmiot dokonujący wyceny, ponieważ posiada wymagane doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność przy jej sporządzaniu, tj. spełnia wymogi określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach;
- iii. operat szacunkowy Nieruchomości 2 stanowi Załącznik nr 4 do Warunków Emisji;

3. Suma zabezpieczenia

Hipoteka 2 zostanie ustanowiona do najwyższej sumy zabezpieczenia równej 125% wartości obligacji emitowanych w ramach Programu.

4. Obciążenia Nieruchomości 2. Ostrzeżenia.

Obciążenia Nieruchomości 2 na dzień podpisania niniejszych Warunków Emisji stanowią Załącznik nr 4a do Warunków Emisji.



5. Ustanowienie zabezpieczenia. Termin

Ustanowienie Hipoteki 2 nastąpi w drodze zawarcia przez Beneficjenta (lub każdorazowego właściciela Nieruchomości 2) z Administratorem Zabezpieczeń umowy ustanowienia Hipoteki 2, przy czym umowa ustanowienia Hipoteki 2 zostanie zawarta najpóźniej w terminie 30 czerwca 2021 roku a prawomocny wpis zostanie dokonany nie później niż w terminie 12 miesięcy od dnia zawarcia ww. umowy

6. Pierwszeństwo

Hipoteka 2 wpisana zostanie w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 2 docelowo na pierwszym miejscu pod względem pierwszeństwa zaspokojenia i będzie obejmowała zaspokojenie wszystkich obligacji emitowanych w ramach Programu. Początkowo Hipoteka 2 zostanie wpisana na ostatnim miejscu pod względem zaspokojenia.

Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony i zobowiązany do złożenia wszelkich oświadczeń niezbędnych do zapewnienia wszystkim obligacjom wyemitowanym w ramach Programu równego pierwszeństwa z Hipoteką 2.

7. Oświadczenie o poddaniu się egzekucji

Beneficjent (lub każdorazowy właściciel Nieruchomości 2 z wyjątkiem jeżeli właścicielem Nieruchomości 2 będzie Emitent lub dłużnik osobisty)łoży w terminie 14 Dni Roboczych od dnia zawarcia umowy ustanawiającej Hipotekę 2 na rzecz Administratora Zabezpieczeń oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego z Nieruchomości 2 obciążanej Hipoteką 2, w celu zaspokojenia wierzytelności, które będą wynikać z obligacji wyemitowanych w ramach Programu, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od obligacji wyemitowanych w ramach Programu i należności z tytułu wykupu obligacji wyemitowanych w ramach Programu oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych w związku z dochodzeniem wykonania zobowiązań pieniężnych z obligacji wyemitowanych w ramach Programu, łącznie z odsetkami za opóźnienie w wykonaniu tych zobowiązań, o treści zaakceptowanej przez Administratora Zabezpieczeń, przy czym:

- i. Oświadczenie zostanie złożone na rzecz Administratora Zabezpieczeń do 125% wartości obligacji wyemitowanych w ramach Programu;
- ii. Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takim aktom notarialnym w terminie do dnia 31 grudnia 2030 r.;
- iii. oświadczenie zostanie złożone wraz z oświadczeniem o ustanowieniu Hipoteki 2.

Analogiczne oświadczenie o poddaniu się egzekucji zostanie złożone przez każdego następnego właściciela Nieruchomości 2.

8. Zaspokojenie

Zaspokojenie z przedmiotu Hipoteki 2 będzie następować w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego.

9. Zwolnienie Nieruchomości 2 z obciążenia Hipoteką 2. Ustąpienie pierwszeństwa hipotece na zabezpieczenie Finansowania

Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony i zobowiązany do zwolnienia Nieruchomości 2 z obciążenia Hipoteką 2 po spełnieniu poniższych warunków:

- a. Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony i zobowiązany do złożenia oświadczenia o zrzeczeniu się Hipoteki 2 w przypadku, w którym Emitent (a) zawrze umowę o Finansowanie, która będzie przewidywała obowiązek ustanowienia hipoteki na rzecz banku na zabezpieczenie Finansowania na pierwszym miejscu pod względem pierwszeństwa zaspokojenia oraz konieczność wykreślenia wszelkich innych obciążeń hipotecznych na Nieruchomości 2;

10. Ponowne obciążenie Nieruchomości 2 Hipoteką 2 po spłacie Finansowania

Jeżeli Administrator Zabezpieczeń zwolni Nieruchomość 2 z obciążenia Hipoteką 2 w trybie określonym w ustępie powyżej, ze względu na konieczność ustanowienia hipoteki na rzecz banku na zabezpieczenie udzielonego Emitentowi Finansowania, po spłacie Finansowania Emitent będzie zobowiązany do ponownego ustanowienia Hipoteki 2 na Nieruchomości 2, na następujących zasadach:

- a. Hipoteką 2 obciążona będzie Nieruchomość 2; Emitent jest zobowiązany przedłożyć przed ustanowieniem Hipoteki 2 aktualną wycenę Nieruchomości 2, spełniającą wymogi, o których mowa w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach;
- b. Hipoteka 2 zostanie ustanowiona do wysokości równej 125% wartości Obligacji niewykupionych na dzień zawarcia umowy ustanowienia Hipoteki 2;
- c. Hipoteka 2 zostanie ustanowiona na pierwszym miejscu pod względem pierwszeństwa zaspokojenia oraz będzie jej przysługiwało równe pierwszeństwo z hipotekami ustanowionymi na zabezpieczenie obligacji emitowanych w ramach Programu;
- d. Umowa ustanowienia Hipoteki 2 zostanie zawarta przez Emitenta (lub każdorazowego właściciela Nieruchomości 2) z Administratorem Zabezpieczeń w terminie nie dłuższym niż 10 Dni Roboczych od dnia spłaty w całości zobowiązań z tytułu Finansowania oraz zostanie wpisana prawomocnie do księgi wieczystej Nieruchomości 2 na pierwszym miejscu pod względem pierwszeństwa zaspokojenia w terminie nie dłuższym niż 12 miesięcy od dnia zawarcia umowy jej ustanowienia.

11. Zmiana właściciela Nieruchomości 2

W przypadku zmiany właściciela Nieruchomości 2, nie stanowi naruszenia niniejszych Warunków Emisji jeżeli nowy właściciel Nieruchomości w dniu przeniesienia na niego własności nieruchomości ustanowi na rzecz Administratora Zabezpieczeń hipotekę w taki sam sposób jak w niniejszym punkcie.

9.14.4. Hipoteka 3

Obligacje będą zabezpieczone hipoteką umowną na Nieruchomości 3 ustanowioną na rzecz Administratora Zabezpieczeń na poniższych zasadach dalej jako („Hipoteka 3”):

1. Przedmiot Hipoteki 3

Hipoteka 3 zostanie ustanowiona na Nieruchomości 3.

2. Wycena

- i. Nieruchomość 3 stanowiąca przedmiot Hipoteki 3 została poddana wycenie przez rzeczoznawcę majątkowego Jolantę Staromłyńską (uprawnienia nr 4312), która w dniu 23 lipca 2020 r. sporządziła operat szacunkowy;
- ii. wskazany wyżej podmiot został wybrany przez Emitenta jako podmiot dokonujący wyceny, ponieważ posiada wymagane doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność przy jej sporządzaniu, tj. spełnia wymogi określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach;
- iii. operat szacunkowy Nieruchomości stanowi Załącznik nr 5 do Warunków Emisji;

3. Suma zabezpieczenia

Hipoteka zostanie ustanowiona do najwyższej sumy zabezpieczenia równej 125% wartości obligacji emitowanych w ramach Programu.

4. Obciążenia Nieruchomości. Ostrzeżenia.

Obciążenia Nieruchomości 3 na dzień podpisania niniejszych Warunków Emisji stanowią Załącznik nr 5a do Warunków Emisji.

5. Ustanowienie zabezpieczenia. Termin

Ustanowienie Hipoteki 3 nastąpi w drodze zawarcia przez Beneficjenta (lub każdorazowego właściciela Nieruchomości 3) z Administratorem Zabezpieczeń umowy ustanowienia Hipoteki 3, przy czym umowa ustanowienia Hipoteki 3 zostanie zawarta najpóźniej w terminie 30 czerwca 2021 roku a prawomocny wpis zostanie dokonany nie później niż w terminie 12 miesięcy od dnia zawarcia ww. umowy.

6. Pierwszeństwo

Hipoteka 3 wpisana zostanie w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 3 docelowo na pierwszym miejscu pod względem pierwszeństwa zaspokojenia i będzie obejmowała zaspokojenie wszystkich obligacji emitowanych w ramach Programu. Początkowo Hipoteka 3 zostanie wpisana na ostatnim miejscu pod względem zaspokojenia.

Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony i zobowiązany do złożenia wszelkich oświadczeń niezbędnych do zapewnienia wszystkim obligacjom wyemitowanym w ramach Programu równego pierwszeństwa z Hipoteką 3.

7. Oświadczenie o poddaniu się egzekucji

Beneficjent (lub każdorazowy właściciela Nieruchomości 3, z wyjątkiem jeżeli właścicielem Nieruchomości 3 będzie Emitent lub dłużnik osobisty)łoży w terminie 14 Dni Roboczych od dnia zawarcia umowy ustanawiającej Hipotekę 3 na rzecz Administratora Zabezpieczeń oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego z Nieruchomości 3 obciążanej Hipoteką 3, w celu zaspokojenia wierzytelności, które będą wynikać z obligacji wyemitowanych w ramach Programu, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od obligacji wyemitowanych w ramach Programu i należności z tytułu wykupu obligacji wyemitowanych w ramach Programu oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych w związku z dochodzeniem wykonania zobowiązań pieniężnych z obligacji wyemitowanych w ramach Programu, łącznie z odsetkami za opóźnienie w wykonaniu tych zobowiązań, o treści zaakceptowanej przez Administratora Zabezpieczeń, przy czym:

- i. Oświadczenie zostanie złożone na rzecz Administratora Zabezpieczeń do 125% wartości obligacji wyemitowanych w ramach Programu;
- ii. Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takim aktom notarialnym w terminie do dnia 31 grudnia 2030 r.;
- iii. oświadczenie zostanie złożone wraz z oświadczeniem o ustanowieniu Hipoteki 3.

Analogiczne oświadczenie o poddaniu się egzekucji zostanie złożone przez każdego następnego właściciela Nieruchomości 3.

8. Zaspokojenie

Zaspokojenie z przedmiotu Hipoteki 3 będzie następować w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego.

9. Zwolnienie Nieruchomości 3 z obciążenia Hipoteką 3. Ustąpienie pierwszeństwa hipotece na zabezpieczenie Finansowania

Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony i zobowiązany do zwolnienia Nieruchomości 3 z obciążenia Hipoteką 3 po spełnieniu poniższych warunków:

- a. Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony i zobowiązany do złożenia oświadczenia o zrzeczeniu się Hipoteki 3 w przypadku, w którym Emitent (a) zawrze umowę o Finansowanie, która będzie przewidywała obowiązek ustanowienia hipoteki na rzecz banku na zabezpieczenie Finansowania na pierwszym miejscu pod względem pierwszeństwa zaspokojenia oraz konieczność wykreślenia wszelkich innych obciążeń hipotecznych na Nieruchomości 3;

10. Ponowne obciążenie Nieruchomości 3 Hipoteką 3 po spłacie Finansowania

Jeżeli Administrator Zabezpieczeń zwolni Nieruchomość 3 z obciążenia Hipoteką 3 w trybie określonym w ustępie powyżej, ze względu na konieczność ustanowienia hipoteki na rzecz banku na zabezpieczenie udzielonego Emitentowi Finansowania, po spłacie Finansowania Emitent będzie zobowiązany do ponownego ustanowienia Hipoteki 3 na Nieruchomości 3, na następujących zasadach:

- a. Hipoteką 3 obciążona będzie Nieruchomość 3; Emitent jest zobowiązany przedłożyć przed ustanowieniem Hipoteki 3 aktualną wycenę Nieruchomości 3, spełniającą wymogi, o których mowa w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach;
- b. Hipoteka 3 zostanie ustanowiona do wysokości równej 125% wartości Obligacji niewykupionych na dzień zawarcia umowy ustanowienia Hipoteki 3;
- c. Hipoteka 3 zostanie ustanowiona na pierwszym miejscu pod względem pierwszeństwa zaspokojenia oraz będzie jej przysługiwało równe pierwszeństwo z hipotekami ustanowionymi na zabezpieczenie obligacji emitowanych w ramach Programu;
- d. Umowa ustanowienia Hipoteki 3 zostanie zawarta przez Emitenta (lub każdorazowego właściciela Nieruchomości 3) z Administratorem Zabezpieczeń w terminie nie dłuższym niż 10 Dni Roboczych od dnia spłaty w całości zobowiązań z tytułu Finansowania oraz zostanie wpisana prawomocnie do księgi wieczystej Nieruchomości 3 na pierwszym miejscu pod względem pierwszeństwa zaspokojenia w terminie nie dłuższym niż 12 miesięcy od dnia zawarcia umowy jej ustanowienia.

11. Zmiana właściciela Nieruchomości 3

W przypadku zmiany właściciela Nieruchomości 3, nie stanowi naruszenia niniejszych Warunków Emisji jeżeli nowy właściciel Nieruchomości 3 w dniu przeniesienia na niego własności nieruchomości ustanowi na rzecz Administratora Zabezpieczeń hipotekę w taki sam sposób jak w niniejszym punkcie.

9.14.5. Przewłaszczenie na zabezpieczenie autorskich praw majątkowych do Projektu

1. Obligacje wyemitowane w ramach Programu Emisji Obligacji zostaną zabezpieczone poprzez przewłaszczenie na zabezpieczenie autorskich praw majątkowych do Projektu wraz z dokumentacją na rzecz Administratora Zabezpieczeń („Prawa Autorskie”) („Przewłaszczenie”). Zabezpieczenie zostaną ustanowione poprzez zawarcie umowy Przewłaszczenia Praw Autorskich.
2. Suma zabezpieczenia
Przewłaszczenie Praw Autorskich zabezpiecza wszystkie obligacje emitowane w ramach Programu wraz z należnymi kosztami i odsetkami.

3. Ustanowienie zabezpieczenia. Termin

Umowa Przewłaszczenia na Prawach Autorskich zostanie zawarta z Administratorem Zabezpieczeń do dnia 31 maja 2021 r.

4. Szczegóły dysponowania Prawami Autorskimi

Prawa Autorskie będące przedmiotem Przewłaszczenia obejmują całość autorskich praw majątkowych do Projektu, w tym m.in. następujące pola eksploatacji: 1) utrwalanie i zwielokrotnianie Projektu dowolnymi technikami na potrzeby zleceniobiorców robót budowlanych, kosztorysów, i w celach marketingowych, 2) wprowadzanie do obrotu, publiczne odtworzenie, publiczne wystawienie, wyświetlenie, nadawanie i reemitowanie w celach marketingowych, 3) publiczne udostępnianie w sieciach informatycznych, w tym w Internecie w taki sposób, aby pojedyncze osoby miały dostęp do materiałów w miejscu i w czasie przez siebie wybranym, w każdym przypadku bez względu na ilość egzemplarzy w celach marketingowych, 4) wprowadzanie do pamięci komputera w celu dokonania obróbki, jak również najmu i dzierżawy, 5) rozpowszechniania po opracowaniu przy zastosowaniu wszelkich technik plastycznych i graficznych, kolażu, zmiany kolorystyki i nasycenia barw, skal z zachowaniem proporcji, czcionek, kadrowania do celów marketingowych, 6) rozpowszechniania po dokonaniu opracowania redakcyjnego, 7) rozpowszechniania w całości lub w częściach w celu promocji i reklamy, w szczególności w formie plakatów, folderów reklamowych, itp. niezależnie od ich formatu i formy, ogłoszeń, reklam w tym reklam audiowizualnych, multimedialnych, itp. 8) prawo do udzielania zezwoleń na wykonywanie zależnych praw autorskich, w szczególności do udzielania zezwoleń na dokonywanie wszelkiego rodzaju opracowań Projektów oraz zezwoleń na rozporządzanie i korzystanie z tychże opracowań, służące w celach marketingowych tj. opracowań plakatów, broszur, folderów reklamowych. (i) wprowadzenie zmian, poprawek i aktualizacji. Emitentowi przysługiwać też będzie prawo do tworzenia utworów zależnych, jak również do rozporządzania i korzystania z praw do tych utworów.

5. Zaspokojenie

Zaspokojenie z Praw Autorskich nastąpi poprzez:

- i. zbycie Praw Autorskich z wolnej ręki,
- ii. oddanie osobie trzeciej do odpłatnego korzystania;
- iii. zatrzymanie na własność.

6. Zwolnienie

Jeżeli bank udzielający Finansowania będzie wymagał w celu udzielenia Finansowania zwolnienia Przewłaszczenia na Prawach Autorskich Administrator Zabezpieczeń zobowiązany będzie do złożenia wszelkich oświadczeń niezbędnych do zwolnienia Praw Autorskich spod Przewłaszczenia.

9.14.6. Zastaw na Udziałach w Emitencji

Obligacje będą zabezpieczone Zastawem Zwykłym oraz Zastawem Rejestrowym na Udziałach w Emitencji („Udziały w Emitencji”).

1. Przedmiot zastawu

Obligacje emitowane w ramach Programu będą zabezpieczone Zastawem Zwykłym oraz Zastawem Rejestrowym na Udziałach w Emitencji, według zasad wskazanych poniżej.

2. Wycena

Udziały w Emitencji zostały poddane wycenie przez firmę pod nazwą Investors Business Partner sp. z o.o., której wybór jest uzasadniony uznaną renomą podmiotu wyceniającego oraz spełnia warunki opisane w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach. Dokument wyceny Udziałów w Emitencji stanowi **Załącznik nr 6** do Dokumentu Informacyjnego;

3. Suma zabezpieczenia

Zastaw Rejestrowy i Zastaw Zwykły na podstawie Umów Zastawu zostanie ustanowiony do najwyższej sumy zabezpieczenia równej 125% wartości nominalnej obligacji emitowanych w ramach Programu;

4. Obciążenia

Emitent oświadcza, że Udziały w Emitencji nie są przedmiotem jakiegokolwiek obciążenia ani też zastawcy nie dokonali ani nie dokonają jakichkolwiek czynności skutkujących powstaniem takiego obciążenia w przyszłości, z zastrzeżeniem ustanowienia obciążeń na zabezpieczenie Obligacji oraz obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji Obligacji;

5. Termin

Emitent zobowiązuje się spowodować, że umowy Zastawu Zwykłego i Zastawu Rejestrowego na Udziałach w Emitencji („Umowy Zastawu”) zostaną zawarte w terminie do dnia 30 kwietnia 2021 r.;

Emitent zobowiązuje się, że wniosek o wpisanie Zastawu Rejestrowego na podstawie Umów Zastawu zostanie złożony do rejestru zastawów w terminie do 14 Dni Roboczych od dnia zawarcia Umów Zastawu. Zastaw Rejestrowy na przedmiocie zastawu rejestrowego o którym mowa Umowach Zastawu zostanie ustanowiony najpóźniej do dnia 30 października 2021 r., z zastrzeżeniem że w związku z panującą epidemią termin ten może się wydłużyć ze względu na działalność sądów lub innych organów administracji publicznej;

6. Zgody korporacyjne

Emitent zobowiązuje się przedłożyć Administratorowi Zabezpieczeń wszelkie wymagane zgody korporacyjne wymagane do skutecznego obciążenia Udziałów w Emitencji;

7. Księga udziałów

Zastaw Rejestrowy na Udziałach w Emitencji zostanie ujawniony w księdze udziałów Emitenta najpóźniej w terminie 5 Dni Roboczych od doręczenia odpowiednio Emitentowi lub Zastawcy

zawiadomienia o wpisie Zastawu Rejestrowego na Udziałach w Emitencje w rejestrze zastawów (nieprawomocnego), a wyciąg z księgi udziałów potwierdzający taki wpis zostanie doręczony Administratorowi Zabezpieczeń każdorazowo w terminie 7 Dni Roboczych od dnia jego dokonania;

8. Pierwszeństwo

Zastaw Rejestrowy na Udziałach w Emitencje stanowić będzie prawo z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia i status ten utrzyma do chwili umorzenia wszystkich obligacji wyemitowanych w ramach Programu;

9. Wpis sądu

W przypadku gdyby sąd nie uznał ustanowienia zabezpieczenia na cały Program Emisji Obligacji, niniejsze zabezpieczenie będzie ustanawiane na każdą z serii obligacji wyemitowanych w ramach Programu osobno. Mając na uwadze zdanie poprzedzające, na miejscach z równym pierwszeństwem zaspokojenia z zastawem zwykłym i rejestrowym na Udziałach w Emitencje mogą być ustanawiane kolejne zastawy zwykłe i rejestrowe na Udziałach w Emitencje na zabezpieczenie roszczeń obligatariuszy wynikających z kolejnych serii obligacji wyemitowanych przez Emitenta w ramach Programu Emisji Obligacji. Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony i zobowiązany do złożenia wszelkich oświadczeń i podjęcia wszelkich czynności niezbędnych do zapewnienia kolejnym zastawom zwykłym i rejestrowym na Udziałach w Emitencje ustanawianym dla kolejnych serii obligacji w ramach Programu Emisji Obligacji równego pierwszeństwa z zastawem zwykłym i rejestrowym na Udziałach w Emitencje ustanawianym zgodnie z treścią Warunków Emisji;

10. Zaspokojenie

Zaspokojenie z Udziałów w Emitencje obciążonych zastawem rejestrowym nastąpi według wyboru Administratora Zabezpieczeń:

- a. w trybie sądowego postępowania egzekucyjnego,
- b. przez przejęcie na własność przedmiotu zastawu rejestrowego,
- c. w drodze przetargu publicznego przeprowadzonego przez notariusza albo komornika;

Zaspokojenie z Udziałów w Emitencje obciążonych zastawem zwykłym nastąpi w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego.

11. Okres przejściowy

W okresie od dnia zawarcia Umów Zastawu do 6 miesięcy liczonych od dnia dokonania prawomocnego wpisu Zastawu Rejestrowego na Udziałach w Emitencje do rejestru zastawów obligacje wyemitowane w ramach Programu będą zabezpieczone Zastawem Zwykłym na Udziałach w Emitencje;

12. Oświadczenie o poddaniu się egzekucji

Udziałowcy których udziały stanowią przedmiot zabezpieczenia, złożą na rzecz Administratora Zabezpieczeń oświadczenia w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego z Udziałów w Emitencje jako przedmiotu zastawu zwykłego i zastawu rejestrowego w celu zaspokojenia wierzytelności, które będą wynikać z obligacji

wyemitowanych w ramach Programu, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od obligacji wyemitowanych w ramach Programu i należności z tytułu wykupu obligacji wyemitowanych w ramach Programu oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych w związku z dochodzeniem wykonania zobowiązań pieniężnych z obligacji wyemitowanych w ramach Programu, łącznie z odsetkami za opóźnienie w wykonaniu tych zobowiązań, o treści zaakceptowanej przez Administratora Zabezpieczeń, przy czym:

- a. oświadczenia zostaną złożone na rzecz Administratora Zabezpieczeń do wysokości 125% wartości nominalnej obligacji emitowanych w ramach Programu;
- b. Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do 31 grudnia 2030 r.;
- c. oświadczenia zostaną złożone w dniu zawarcia Umów Zastawu.

9.14.7. Oświadczenia o poddaniu się egzekucji

Emitent złoży w terminie 14 Dni Roboczych od Dnia Przydziału na rzecz Administratora Zabezpieczeń działającego w imieniu własnym lecz na rachunek Obligatariuszy, oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego, co do zobowiązań pieniężnych Emitenta, które będą wynikać z Obligacji, w szczególności należności z tytułu wykupu Obligacji, zapłaty Odsetek od Obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań z Obligacji, o treści zaakceptowanej przez Administratora Zabezpieczeń, do kwoty stanowiącej 125% wartości nominalnej wyemitowanych Obligacji, a Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do złożenia wniosku o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi w terminie do dnia 31 grudnia 2030 r.

9.15. Wykup Obligacji

9.15.1. Wykup Obligacji w zwykłym terminie

- a) Wykup Obligacji zostanie przeprowadzony w Dniu Wykupu Obligacji, poprzez wypłatę Obligatariuszom świadczenia pieniężnego, w kwocie liczonej według wartości nominalnej Obligacji równej iloczynowi ilości wykupowanych Obligacji oraz wartości nominalnej jednej Obligacji.
- b) W przypadku, gdy Dzień Wykupu będzie przypadał na dzień niebędący Dniem Roboczym, wykup nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po dniu zapadalności Obligacji.

- c) Obligacje będą zarejestrowane w KDPW. Wszelkie płatności dokonywane będą przez Emitenta za pośrednictwem KDPW oraz uczestników KDPW, tj. podmiotów prowadzących rachunki papierów wartościowych lub konto Sponsora Emisji. Osobami uprawnionymi do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji będą Obligatariusze, którzy będą posiadali Obligacje zapisane na rachunku papierów wartościowych lub na koncie Sponsora Emisji, na zasadach określonych przez właściwe przepisy prawa i Regulacje KDPW. W takim przypadku podstawą naliczenia i spełnienia świadczenia pieniężnego przez Emitenta będzie liczba Obligacji zapisana na rachunku papierów wartościowych lub na koncie Sponsora Emisji. Emitent może także spełniać świadczenia bez pośrednictwa KDPW zgodnie z Regulacjami KDPW.
- d) Wykup Obligacji może nastąpić również poprzez przeprowadzenie subskrypcji na obligacje nowej emisji wśród właścicieli Obligacji podlegających wykupowi (tzw. obligacji rolowanych) z zaliczeniem wierzytelności z tytułu obligacji rolowanych na poczet ceny obligacji nowej emisji. Rolowanie obligacji będzie przeprowadzane w terminach określonych przez Emitenta, zgodnie z właściwymi przepisami prawa i regulacjami, a w związku z rejestracją Obligacji w KDPW, w szczególności z Regulaminem KDPW oraz Szczegółowymi Zasadami Działania KDPW.
- e) Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane z uwzględnieniem powszechnie obowiązujących przepisów prawa obowiązujących w terminie płatności.
- f) Z chwilą dokonania wykupu, wykupione Obligacje podlegają umorzeniu.
- g) Obligacje zostaną wykupione w Dniu Wykupu Obligacji, pod warunkiem nieskorzystania z opcji Przedterminowego Wykupu Obligacji.
- h) Jeżeli Dzień Wykupu przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, wykup Obligacji nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po Dniu Wykupu, przy czym Obligatariuszom nie będzie przysługiwać prawo żądania odsetek lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności za wynikłe z tego tytułu opóźnienie.
- i) Dniem Ustalenia Prawa do Kwoty Wykupu Obligacji jest 5 (słownie: piąty) Dzień Roboczy poprzedzający Dzień Wykupu.

9.15.2. Wcześniejszy Wykup Obligacji na Żądanie Emitenta

- a) Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu Obligacji przed Dniem Wykupu.
- b) Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu całości lub części Obligacji, na następujących zasadach:
 - (i) Emitent zawiadamia wszystkich Obligatariuszy, o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu, wskazując w takim zawiadomieniu łączną liczbę Obligacji, które będą podlegać wykupowi oraz dzień, w którym Emitent dokona wcześniejszego wykupu Obligacji ("**Dzień Wcześniejszego Wykupu**");

- (ii) wcześniejszy wykup Obligacji nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą wykupowaną Obligację kwoty równej wartości nominalnej wraz z należnymi, a niezapłaconymi i naliczonymi odsetkami do Dnia Wcześniejszego Wykupu;

9.15.3. Ustawowy Wcześniejszy Wykup Obligacji

- a) W przypadku, gdy Emitent jest w zwłoce lub opóźnieniu w wykonaniu w terminie, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi. Pisemne żądanie natychmiastowego wykupu Obligacji, Obligatariusz powinien przekazać do Emitenta oraz do wiadomości podmiotu prowadzącego Ewidencję.
- b) Emitent nie ustanowi zabezpieczeń w terminach wynikających z treści Warunków Emisji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi.
- c) W przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, wszystkie Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki emitenta z tytułu obligacji, zgodnie z ustawą nie posiada uprawnień do emitowania Obligacji.
- d) W przypadku likwidacji Emitenta wszystkie Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji, chociażby termin ich wykupu jeszcze nie nastąpił.

9.15.4. Wcześniejszy Wykup Obligacji na Żądanie Obligatariusza – Przypadki Naruszenia

W przypadku wystąpienia którejkolwiek z okoliczności przedstawionych poniżej („**Przypadki Naruszenia**”) Emitent jest zobowiązany, na żądanie danego Obligatariusza i na warunkach opisanych poniżej („Żądanie Wykupu”), dokonać przymusowego przedterminowego wykupu Obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza, w ilości wskazanej w żądaniu tego Obligatariusza. Obligatariusz ma prawo złożenia Żądania Wykupu w przypadku wystąpienia Przypadku Naruszenia nie później niż w terminie 100 dni od dnia poinformowania przez Emitenta o wystąpieniu Przypadku Naruszenia. Żądanie Wykupu złożone po upływie terminu o którym mowa w zdaniu poprzednim jest bezskuteczne. W przypadku w którym Emitent nie zawiadomi o wystąpieniu Przypadku Naruszenia, Obligatariusz może złożyć Żądanie Wykupu bez względu na to jaki okres upłynął od dnia wystąpienia okoliczności, które uzasadniają takie żądanie.

Obligatariusz ma prawo złożenia Żądania Wykupu po wcześniejszym wezwaniu Emitenta do usunięcia naruszenia w terminie 7 dni od dnia doręczenia wezwania do usunięcia naruszenia i bezskutecznym upływie tego terminu.

Wystąpienie któregokolwiek z opisanych niżej zdarzeń w okresie do dnia spełnienia wszystkich świadczeń z Obligacji stanowi podstawę wcześniejszego wykupu Obligacji.

Niewypełnianie w terminie, w całości lub części zobowiązań niepieniężnych wynikających z Warunków Emisji

1. Emitent nie spełni jakichkolwiek obowiązków - innych niż pieniężne - wynikających z Warunków Emisji w terminie wskazanym w Warunkach Emisji i nie usunie istniejącego naruszenia w terminie 30 (trzydzieści) Dni Roboczych od dnia powzięcia o nim wiedzy.

Regulowanie zobowiązań

2. Emitent ogłosi, że stał się niezdolny do spłaty swoich długów w terminach ich wymagalności,
3. Emitent trwale zaprzestanie wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań pieniężnych lub ogłosił taki zamiar, przy czym przez trwale zaprzestanie wykonywania zobowiązań pieniężnych, rozumie się sytuację, w której opóźnienie w wykonaniu zobowiązań pieniężnych przekracza 3 (trzy) miesiące;
4. Z powodu trudności finansowych lub płynnościowych Emitent rozpoczął negocjacje z wierzycielem lub wierzycielami w celu zmiany warunków spłaty swojego zadłużenia, którego kwota przekracza 1.000.000,00 (jeden milion) złotych, chyba, że zmiana ta dotyczy wyłącznie wydłużenia terminów spłaty;

Postępowanie upadłościowe lub restrukturyzacyjne

5. Zostanie zwołane posiedzenie jakiegokolwiek organu Emitenta w celu:
 - a) podjęcia uchwały w przedmiocie złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości Emitenta;
 - b) podjęcia uchwały w przedmiocie złożenia wniosku o wszczęcie postępowania restrukturyzacyjnego Emitenta w rozumieniu art. 2 Prawa Restrukturyzacyjnego;
 - c) podjęcia uchwały w przedmiocie podjęcia jakichkolwiek czynności mających na celu inicjację postępowania o zatwierdzenie układu w rozumieniu art. 2 pkt 1) Prawa Restrukturyzacyjnego, w szczególności w przedmiocie przygotowania propozycji układowych, zawarcia umowy z nadzorcą układu, o której mowa w art. 210 Prawa Restrukturyzacyjnego lub w przedmiocie ustalenia dnia układowego w rozumieniu art. 211 Prawa Restrukturyzacyjnego;
 - d) odbędzie się bez zwołania posiedzenie jakiegokolwiek organu Emitenta obejmujące swym porządkiem lub przebiegiem podjęcie uchwały w ww. sprawach,
6. zostanie podjęta przez organ Emitenta jakakolwiek z uchwał, o których mowa w punkcie poprzedzającym;
7. Emitent lub którakolwiek z osób uprawnionych do jego reprezentacji złoży wniosek o ogłoszenie upadłości Emitenta;
8. zostanie złożony wniosek o ogłoszenie upadłości Emitenta przez osobę inną niż określone w punkcie poprzedzającym w wysokości przekraczającej łącznie lub jednorazowo równowartość 1.000.000,00 PLN, który nie zostanie cofnięty przez wnioskodawcę albo oddalony lub odrzucony

przez sąd I instancji lub inny właściwy organ I instancji w ciągu 90 dni z zastrzeżeniem że w przypadku działania siły wyższej (np. panującą epidemią) termin ten może się wydłużyć ze względu na działalność sądów lub innych organów administracji publicznej;

9. zostanie złożony wniosek o wszczęcie jakiegokolwiek postępowania restrukturyzacyjnego, w szczególności postępowanie sanacyjne, postępowanie o zatwierdzenie układu, przyspieszone postępowanie układowe, postępowanie układowe, Emitenta lub postępowanie takie zostanie wszczęte;
10. Emitent podejmie jakiejkolwiek czynności mające na celu inicjację postępowania o zatwierdzenie układu w rozumieniu art. 2 pkt 1) Prawa Restrukturyzacyjnego (za wyjątkiem złożenia wniosku o zatwierdzenie układu), w szczególności zawrze umowę z nadzorcą układu, o której mowa w art. 210 Prawa Restrukturyzacyjnego lub ustali dzień układowy w rozumieniu art. 211 Prawa Restrukturyzacyjnego lub przedłoży wierzycielom propozycje układowe, w tym przedłoży wierzycielom karty do głosowania, o których mowa w art. 212 i 213 Prawa Restrukturyzacyjnego;
11. zostanie wyznaczony tymczasowy nadzorca sądowy lub zarządca przymusowy przedsiębiorstwa Emitenta;
12. wystąpią przesłanki płynnościowe niewypłacalności Emitenta określone w powszechnie obowiązujących przepisach prawa, w szczególności z Prawa Upadłościowego; lub
13. Emitent uzna na piśmie swoją niewypłacalność;

Rozwiązanie spółki

14. Wydane zostanie przez sąd postanowienie o rozwiązaniu Emitenta lub podjęta zostanie uchwała przez stosowne organy Emitenta o rozwiązaniu Emitenta lub podjęta zostanie uchwała o przeniesieniu siedziby Emitenta poza terytorium kraju, w którym Emitent ma siedzibę w Dniu Przydziału lub wystąpi jedna z przyczyn dotyczących rozwiązania Emitenta wskazana w Kodeksie Spółek Handlowych;

Istotna zmiana przedmiotu działalności lub zaprzestanie działalności

15. Emitent dokona zmiany przedmiotu podstawowej działalności, z wyłączeniem realizacji celów emisji w ramach Programu Emisji Obligacji i ewentualnym dostosowaniem przedmiotu działalności do realizowanego celu;
16. Emitent zaprzestanie prowadzenia podstawowej działalności, w całości lub w istotnej części lub oświadczy, że zamierza to zrobić.

Przekształcenie

17. Nastąpi (i) podział lub połączenie z udziałem Emitenta lub (ii) przekształcenie Emitenta, chyba że na taką czynność wyrazi zgodę Administrator Zabezpieczeń;

Zgody, licencje, zezwolenia

18. Zostaną wycofane lub przestaną obowiązywać jakiekolwiek zgody lub zezwolenia lub licencje umożliwiające Emitentowi wykonywanie podstawowej działalności. Emitent w takim przypadku ma 60 Dni Roboczych na usunięcie niniejszego przypadku naruszenia;

Cel emisji

19. Środki z Obligacji zostaną przeznaczone niezgodnie z celem emisji określonym w treści Propozycji Nabycia;

Oświadczenia i zapewnienia

20. Którekolwiek z oświadczeń i zapewnień złożonych przez Emitenta w Propozycji Nabycia, Warunkach Emisji lub złożonych przez Emitenta lub inny podmiot w którymkolwiek z dokumentów dotyczących ustanowienia zabezpieczeń określonych w treści Propozycji Nabycia, okaże się nieprawdziwe w całości lub w części, na moment, w którym zostało złożone;

Obowiązki informacyjne

21. Pomimo wezwania, nie zostaną przekazane Obligatariuszom sprawozdania i inne dokumenty wymagane zgodnie z Ustawą o Obligacjach, chyba że opóźnienie z tego tytułu nie przekroczy 60 dni.

Postępowanie

22. Przeciwnie Emitentowi będą się toczyły postępowania sądowe, administracyjne lub arbitrażowe, których przedmiotem jest spełnienie przez te podmioty świadczeń, których wartość przekracza łącznie kwotę 1.000.000,00 (milion) złotych, przy czym przy obliczaniu ww. wartości sumuje się kwoty świadczeń należnych od Emitenta, przy czym nie dotyczy to postępowań, w których przy ich wszczęciu konieczne było wniesienie stosownej opłaty, a opłata taka nie została wniesiona (chyba, że zapadło orzeczenie o zwolnieniu podmiotu wszczynającego takie postępowanie od jej wniesienia). Ponadto nie stanowi naruszenia sytuacja, w której:

- 22.1. w terminie nie dłuższym niż 90 dni od dnia uzyskania przez Emitenta wiedzy o wszczęciu takiego postępowania zostanie ono umorzone lub też zapadnie inne rozstrzygnięcie nie uwzględniające roszczeń osoby wszczynającej postępowanie (do biegu tego terminu nie wlicza się biegu okresu na uzupełnienie braków formalnych), a w terminie 45 dni od dnia wydania takiego orzeczenia (lub innego rozstrzygnięcia) stanie się ono prawomocne;
- 22.2. Administrator Zabezpieczeń wyrazi zgodę na wydłużenie terminów, o których mowa w powyżej lub uzna, że zdarzenie takie nie będzie stanowić Podstawy Wcześniejszego Wykupu w rozumieniu Warunków Emisji;

Orzeczenia i decyzje

23. Zostanie wydane jedno lub wiele prawomocnych orzeczeń sądu lub ostatecznych i prawomocnych decyzji administracyjnych skutkujących jednorazowo lub łącznie obowiązkiem zapłaty przez Emitenta (w okresie kolejnych 12 miesięcy) kwoty przewyższającej 1.000.000,00 (milion) złotych,

przy czym przy obliczaniu ww. wartości sumuje się kwoty świadczeń należnych od Emitenta. Powyższe nie dotyczy postępowań administracyjnych toczących się z wniosku Emitenta w toku bieżącej działalności operacyjnej

Postępowanie egzekucyjne lub zabezpieczające

24. Nastąpi jedno lub kilka zajęć w postępowaniu egzekucyjnym lub też zostanie wszczęte jedno lub kilka postępowań egzekucyjnych wobec Emitenta, co do kwoty przewyższającej łącznie 1.000.000,00 (milion) złotych, przy czym przy obliczaniu ww. wartości sumuje się kwoty świadczeń należnych od Emitenta;

Zadłużenie Finansowe

25. W stosunku do jakiegokolwiek Zadłużenia Finansowego Emitenta na kwotę przewyższającą łącznie (w okresie kolejnych 12 miesięcy) 1.000.000,00 (milion) złotych (przy czym do obliczenia tej kwoty sumuje się wartość wszystkich Zobowiązań Finansowych Emitenta w stosunku do których wystąpią poniższe okoliczności), wystąpi którekolwiek z poniższych zdarzeń:

25.1. stanie się ono wymagalne i płatne przed jego pierwotnym terminem wymagalności, lub

25.2. zajdą okoliczności, wskutek których wierzyciel może spowodować, że takie zobowiązania staną się wymagalne i płatne przed ich pierwotnym terminem wymagalności, lub

25.3. Emitent nie dokona w terminie jakichkolwiek płatności z tytułu odpowiednio Zadłużenia Finansowego Emitenta, lub

25.4. Emitent otrzyma informację od wierzyciela Zadłużenia Finansowego o wystąpieniu przypadku naruszenia określonego w prawie wiążącej, stwierdzonej dokumentem czynności prawnej z której wynika Zadłużenie Finansowe i w wyznaczonym terminie nie usunie tego przypadku naruszenia.

26. Gdy zobowiązania Emitenta z tytułu emisji Obligacji nie będą traktowane co najmniej równorzędnie (paripassu) ze wszystkimi pozostałymi obecnymi i przyszłymi zabezpieczonymi zobowiązaniami Emitenta, z wyjątkiem zobowiązań mających pierwszeństwo z mocy bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa mających zastosowanie do ogółu podmiotów gospodarczych, zobowiązań wobec banku finansującego inwestycje realizowaną przez Emitenta oraz konwersji już istniejących wierzytelności na obligacje, które są objęte Programem ;

27. Gdy jakiegokolwiek papiery wartościowe wyemitowane przez Emitenta lub Finansowanie udzielone przez bank finansujący Inwestycję, zostaną postawione w stan wymagalności przed umownym terminem zapłaty (cross-default).

Zysk. Wyплаты na rzecz udziałowców i wspólników

28. Emitent dokona jakichkolwiek wypłat z tytułu uczestnictwa w spółce na rzecz któregośkolwiek ze wspólników, w tym w szczególności z tytułu dywidendy, zaliczki na poczet dywidendy obniżenia kapitału zakładowego, umorzenia udziałów lub nabycia własnych udziałów, chyba że na taką czynność wyrazi zgodę Administrator Zabezpieczeń.

Udzielenie finansowania

29. Emitent udzieli pożyczki lub jakiejkolwiek formy finansowania lub też udzieli gwarancji, poręczenia lub innego zabezpieczenia za zobowiązania innego podmiotu, chyba że na taką czynność wyrazi zgodę Administrator Zabezpieczeń, z tym zastrzeżeniem, że dozwolone są czynności realizujące cel emisji obligacji emitowanych w ramach Programu;
30. Emitent zaciągnie jakiejkolwiek zobowiązania finansowe inne niż emisja obligacji w ramach Programu, chyba że na taką czynność wyrazi zgodę Administrator Zabezpieczeń, przy czym nie dotyczy to zaciągnięcia zobowiązania w ramach Finansowania.
31. Emitent udzieli jakiegokolwiek zabezpieczenia za zobowiązania własne lub podmiotu trzeciego, w tym ustanowi zastaw, hipotekę, udzieli poręczenia, dokona przewłaszczenia na zabezpieczenie lub przystąpi do długu, przy czym nie stanowi naruszenia:
 - 31.1. ustanowienie zabezpieczeń przewidzianych w niniejszych Warunkach Emisji;
 - 31.2. ustanowienie zabezpieczeń obligacji emitowanych w ramach Programu przewidzianych w warunkach emisji tych obligacji;
 - 31.3. ustanowienie zabezpieczeń Finansowania.

Zabezpieczenia

32. Emitent zobowiązuje się do nieobciążania Nieruchomości 1, Nieruchomości 2 i Nieruchomości 3 innymi hipotekami poza hipotekami na rzecz banku udzielającego Finansowania;
33. Którekolwiek z zabezpieczeń, o których w treści Propozycji Nabycia nie zostanie ustanowione na zasadach tam przewidzianych i w terminie tam przewidzianym;
34. Wygaśnięcie którekolwiek z zabezpieczeń, o których mowa w treści Propozycji Nabycia, chyba że takie wygaśnięcie nastąpi na warunkach przewidzianych w treści Propozycji Nabycia;
35. Po ustanowieniu zabezpieczeń zostanie dokonane zajęcie w stosunku do któregośkolwiek z przedmiotów zabezpieczeń, o których mowa w treści Propozycji Nabycia;
36. Po ustanowieniu zabezpieczeń zostanie wszczęta egzekucja w stosunku do któregośkolwiek z przedmiotów zabezpieczeń, o których mowa w treści Propozycji Nabycia;
37. Jeżeli Emitent naruszy jakiejkolwiek postanowienie umowy zawartej z Administratorem Zabezpieczeń;
38. Jeżeli nastąpią zmiany umowy spółki Emitenta chyba, że na takie zmiany wyrazi zgodę Administrator Zabezpieczeń;
39. Emitent, lub którykolwiek z podmiotów ustanawiających zabezpieczenia naruszy postanowienia którejkolwiek z umów zabezpieczeń, lub którejkolwiek z oświadczeń lub zapewnień złożonych w takich umowach/aktach okaże się nieprawdziwe w którymkolwiek dniu obowiązywania danego zabezpieczenia;
40. Jeżeli nastąpią jakiejkolwiek zmiany w kapitale zakładowym Emitenta, w tym podwyższenie lub obniżenie kapitału zakładowego, umorzenie udziałów lub też jeżeli zostanie podjęta uchwała o

podwyższeniu lub obniżeniu kapitału zakładowego Emitenta chyba, że na takie zmiany wyrazi zgodę Administrator Zabezpieczeń, z wyłączeniem zmian które zostały dokonane przed podjęciem uchwały na emisję ;

41. Nastąpi podwyższenie kapitału Emitenta i na nowo obejmowanych udziałach nie zostanie ustanowione zabezpieczenie na rzecz Obligatariuszy w terminie 14 Dni Roboczych od rejestracji podwyższenia kapitału Emitenta, przy czym za ustanowienie zabezpieczenia rozumie się podpisanie umów zabezpieczeń i złożenie wniosków do sądu, przy czym zabezpieczenie to obejmuje nie mniej niż 80% wszystkich wyemitowanych udziałów w Emitencie;
42. Jeżeli bez zgody Administratora Zabezpieczeń nastąpi zbycie lub obciążenie udziałów w Emitencie, które są przedmiotem jakiegokolwiek zabezpieczenia, chyba że obciążenie nastąpi na warunkach opisanych w Propozycji Nabycia.

Zgromadzenie Obligatariuszy

43. Jeżeli Emitent nie zwoła Zgromadzenia Obligatariuszy, w ciągu 14 dni od dnia otrzymania od Obligatariusza żądania;
44. Jeżeli Emitent uniemożliwi zwołanie lub przeprowadzenie Zgromadzenia Obligatariuszy zwołanego zgodnie z treścią Propozycji Nabycia;
45. Jeżeli Emitent nie opublikuje protokołu ze Zgromadzenia Obligatariuszy w terminie 7 dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy.

Pozostałe zobowiązania

46. Jeżeli zostaną naruszone jakiekolwiek zobowiązania Emitenta wskazane w pkt 9.16.

9.16. Dodatkowe obowiązki Emitenta

1. Stosownie do zapisów art. 37 ust. 1 Ustawy o Obligacjach roczne sprawozdania finansowe Emitenta jednostkowe (oraz skonsolidowane – o ile powstanie obowiązek ich sporządzania), każdorazowo wraz z opinią biegłego rewidenta będą udostępnione Obligatariuszowi w ten sposób, iż najpóźniej w terminie 180 (stu osiemdziesięciu) dni od dnia bilansowego (zakończenia roku obrotowego, Emitent udostępni Obligatariuszom skany (w formacie PDF) powyższych dokumentów, udostępniając je w siedzibie Emitenta lub na stronie internetowej Emitenta w sposób tam wskazany lub za pośrednictwem Copernicus, chyba że ustawa wydłuży termin złożenia ww. dokumentów do organów administracji publicznej.
2. W przypadku, gdy wystąpi zdarzenie stanowiące Podstawę Wcześniejszego Wykupu, Emitent poinformuje o tym Obligatariuszy najpóźniej w terminie 3 (trzech) Dni Roboczych od dnia wystąpienia takiego zdarzenia, zamieszczając odpowiednią informację na stronie internetowej Emitenta a ponadto zawiadomi o tym Administratora Zabezpieczeń.

3. Dokumenty, informacje i komunikaty publikowane przez Emitenta na stronie internetowej w wykonaniu przepisów Ustawy o Obligacjach, Emitent jest zobowiązany przekazywać w postaci drukowanej do Copernicus w terminie nie dłuższym niż 10 (dziesięć) Dni Roboczych od dnia opublikowania ich na stronie internetowej.

9.17. Przedawnienie

Roszczenia wynikające z Obligacji przedawniają się po upływie 10 lat.

9.18. Postanowienia końcowe

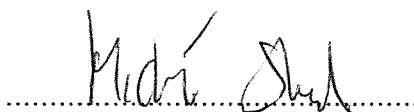
1. Obligacje są wyemitowane zgodnie z prawem polskim i temu prawu podlegają.
2. W przypadku, gdy którekolwiek z postanowień Propozycji Nabycia okaże się nieważne, niewykonalne lub zostanie unieważnione, pozostałe postanowienia będą ważne i wiążące tak jakby nie istniało postanowienie nieważne, niewykonalne lub unieważnione. W odniesieniu do postanowień nieważnych, niewykonalnych lub unieważnionych, postanowienia takie zostaną zastąpione ważnym postanowieniem, które będzie możliwie najdokładniej oddawać pierwotną intencję Emitenta oraz Obligatariuszy.
3. Wszelkie związane z Obligacjami spory poddane będą rozstrzygnięciu sądu powszechnego właściwego miejscowo dla dzielnicy Śródmieście m. st. Warszawy.

9.19. Zawiadomienia

1. Korespondencja kierowana do Emitenta powinna być przesyłana na ostatni adres Emitenta wskazany w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego.
2. Korespondencja powinna być doręczana w jeden z niżej wymienionych sposobów: (i) osobiście, (ii) pocztową przesyłką listową poleconą, (iii) za pośrednictwem kuriera lub (iv) w inny sposób za potwierdzeniem odbioru.
3. Jeżeli treść Propozycji Nabycia nie stanowi inaczej, wszelkie zawiadomienia Emitenta kierowane do Obligatariuszy będą przekazywane bezpośrednio na adresy poczty elektronicznej Obligatariuszy wskazane w Formularzach Zapisu lub inne wskazane przez Obligatariuszy na piśmie. Jeżeli jakiegokolwiek zawiadomienie skierowane do Obligatariuszy ma nastąpić za pośrednictwem Copernicus, Emitent wskaże uprzednio na piśmie dokumenty i informacje, które mają być przekazane Obligatariuszom w związku z Obligacjami.
4. Za dzień otrzymania Korespondencji będzie uważany:

- a) w przypadku doręczenia osobiście – (i) dzień faktycznego doręczenia przesyłki albo (ii) dzień odmowy przyjęcia przesyłki przez adresata;
- b) w przypadku przesyłki listowej poleconej – (i) dzień faktycznego doręczenia przesyłki, albo (ii) dzień w którym upłynie 7 dni od dnia pierwszego awizowania, albo (iii) dzień odmowy przyjęcia przesyłki przez adresata;
- c) w przypadku przesyłki kurierskiej – (i) dzień faktycznego doręczenia przesyłki, albo (ii) dzień odmowy przyjęcia przesyłki przez adresata;
- d) w przypadku doręczenia w inny sposób za potwierdzeniem odbioru - (i) dzień faktycznego doręczenia przesyłki albo (ii) dzień odmowy przyjęcia przesyłki przez adresata.

9.20. Podpisy osób upoważnionych do zaciągania zobowiązań w imieniu Emitenta

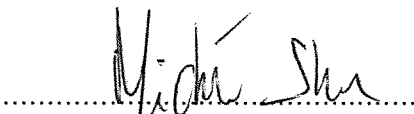


Michał Skrzyński – Prezes Zarządu

Warszawa, dnia 19 kwietnia 2021 r.

10. ZAŁĄCZNIKI

- 1. Formularz Zapisu
- 2. Sprawozdanie Finansowe wraz ze sprawozdaniem z badania
- 3. Operat Szacunkowy Nieruchomości 1
 - 3.a. Obciążenia Nieruchomości 1. Ostrzeżenia.
- 4. Operat Szacunkowy Nieruchomości 2
 - 4.a. Obciążenia Nieruchomości 2. Ostrzeżenia.
- 5. Operat Szacunkowy Nieruchomości 3
 - 5.a. Obciążenia Nieruchomości 3. Ostrzeżenia.
- 6. Wycena Udziałów w Emitencie



Michał Skrzyński – Prezes Zarządu

Warszawa, dnia 19 kwietnia 2021 r.

1. Formularz Zapisu

h

2. Sprawozdanie Finansowe wraz ze sprawozdaniem z badania

K

FORMULARZ ZAPISU NA OBLIGACJE SERII C EMITOWANE PRZEZ
SBS WARSZAWA 1 SP. Z O.O. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE*

(*Pojęcia niezdefiniowane w niniejszym Formularzu Zapisu mają znaczenie nadane im w Warunkach Emisji Obligacji serii C)

Niniejszy formularz stanowi zapis na niezabezpieczone na Dzierż Emisji, kuponowe obligacje zwykłe na okaziciela serii C emitowane przez SBS WARSZAWA 1 sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie („Obligacje”) oferowane w ramach oferty publicznej. Przedmiotem subskrypcji jest nie więcej niż 2.200 Obligacji, o wartości nominalnej 1.000 każda, o terminie wykupu 31.03.2023 r. Oferta prowadzona przez Copernicus Securities S.A. z siedzibą w Warszawie, Al. Jana Pawła II 29, 00 – 867 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000249524, przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

DANE SUBSKRYBENTA (osoba fizyczna)

Imię		Drugie imię	
Nazwisko			
PESEL			
Seria i numer dowodu osobistego		Seria i numer paszportu	

DANE SUBSKRYBENTA (osoba prawna)

Nazwa Firmy			
REGON		KRS	

Ilość wspólników ze wskazaniem ich osobowości prawnej oraz udział w spółce w przypadku spółek osobowych:

DANE ADRESOWE

Ulica		Numer		Numer lokalu	
Miasto		Kod pocztowy		Kraj	

DANE DO KORESPONDENCJI

Ulica		Numer		Numer lokalu	
Miasto		Kod pocztowy		Kraj	

STATUS DEWIZOWY

Rezydent	<input type="checkbox"/>	Nierezydent	<input type="checkbox"/>	Kraj rezydencji	
----------	--------------------------	-------------	--------------------------	-----------------	--

DANE KONTAKTOWE

Numer telefonu		Adres e-mail	
----------------	--	--------------	--

DANE DO PRZELEWU

W przypadku przydzielenia Obligacji świadczenia pieniężne z nich wynikające zostaną przebrane na wskazany rachunek bankowy, którego Subskrybent jest właścicielem.

Numer konta bankowego	
Nazwa banku	
Urząd Skarbowy	



PODSTAWOWE INFORMACJE O EMISJI

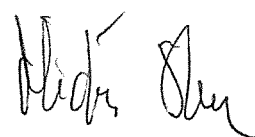
Emitent (podmiot, do którego przekazano zlecenie)	SBS WARSZAWA 1 sp. z o.o.
Oferujący (przyjmujący i przekazujący zlecenie Klienta)	Copernicus Securities S.A. z siedzibą w Warszawie
Rodzaj subskrybowanych Obligacji	Obligacje zwykłe kuponowe
Cena emisyjna jednej Obligacji	1 000 złotych (słownie: jeden tysiąc 00/100)

PODSTAWOWE INFORMACJE O TRANSAKCJI

Liczba subskrybowanych Obligacji (nie mniej niż 5 sztuk)	
--	--



Słownie liczba subskrybowanych Obligacji	
Łączna kwota wpłaty na Obligacje (wartość transakcji)	
Słownie kwota wpłaty na Obligacje	
Rodzaj zlecenia	Zakup obligacji
Nazwa Banku oraz Numer rachunku bankowego do dokonywania wpłat z tytułu zapisu na Obligacje:	
Numer rachunku	51 1130 1017 7080 0234 0900 0042
Odbiorca przelewu	Copernicus Securities S.A.
Nazwa Banku	Bank Gospodarstwa Krajowego (SWIFT: GOSKPLPW)
Tytuł wpłaty	Zapis na Obligacje serii C spółki SBS WARSZAWA 1 sp. z o.o. – (imię i nazwisko inwestora)
Wysokość opłaty i prowizji z tytułu przyjęcia i przekazania zlecenia	Brak
OŚWIADCZENIA	
1. Niniejszym oświadczam, że zapoznałem (am) się, rozumiem i akceptuję treść Dokumentu Informacyjnego wraz z Warunkami Emisji, sporządzonego w związku z publiczną ofertą obligacji spółki SBS WARSZAWA 1 sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie oraz mam świadomość faktu, iż zapisy niniejszych dokumentów mają charakter wiążący.	
2. Ponadto, oświadczam, że zapoznałem (am) się, rozumiem i akceptuję informację o czynnikach ryzyka wskazanych w Dokumencie Informacyjnym Obligacji serii C emitowanych w ramach Programu Emisji Obligacji przez Spółkę, w tym informację nt. <u>konfliktu interesu powstałego przy przedmiotowym Programie Emisji Obligacji</u>	
3. Zobowiązuję się do opłacenia Obligacji w pełnej wysokości łącznej ceny emisji Obligacji poprzez przekazanie całej jej kwoty na rachunek Copernicus w terminie nie późniejszym niż wynikający z treści Dokumentu Informacyjnego.	
4. Podejmuję samodzielnie i niezależnie decyzję odnośnie nabycia Obligacji.	
Data i czytelny podpis Klienta	
Data, godzina* i miejsce** przyjęcia formularza zapisu. (wypełnia osoba przyjmująca zapis od Klienta)	
Data, godzina* przekazania formularza zapisu do innego podmiotu.	29.04.2021, g. 23:59
Pieczęć i czytelny podpis przyjmującego zapis w imieniu Copernicus i Emitenta	



*Obowiązująca strefa czasowa: UTC+01:00.

**Miejsce wykonania zlecenia.

Oświadczenie o zapoznaniu się z informacją nt. specyficznych konfliktów interesów.

Ja niżej podpisana/ny niniejszym oświadczam i zapewniam Copernicus Securities S.A. z siedzibą w Warszawie („Copernicus”), że:

Otrzymałam/ em informację o zaistniałych konfliktach interesów przy przedmiotowym Programie Emisji i podjętych przez Copernicus metodach zarządzania nimi, w celu zapobieżenia lub złagodzenia ich potencjalnego negatywnego na mnie wpływu oraz potwierdzam wolę nabycia instrumentu finansowego, który jest przedmiotem niniejszego Programu Emisji Obligacji.

Niniejsze oświadczenie dotyczy obligacji zwykłych na okaziciela serii C („Obligacje”) spółki SBS Warszawa 1 sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie („Spółka”, „Emitent”) oferowanych w publicznej ofercie.

Nazwa Klienta:

Adres Klienta:

.....

Data oraz podpis Klienta:	
---------------------------	--

KA

2. Sprawozdanie Finansowe wraz ze sprawozdaniem z badania

**SBS WARSZAWA 1 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ
ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**

Jana Zamoyskiego 37/U 1

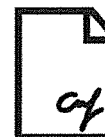
03-801 Warszawa, PL

NIP: 5862360779

Biuro rachunkowe

Serwiskon Sp. z o.o. Sp. Komandytowa

NIP: 123-133-37-71



PODPIS ZAUFANY

MACIEJ
BIELUSZKO

18.04.2021 22:33:18 [GMT+2]

Dokument podpisany elektronicznie
podpisem zaufanym

Sprawozdanie finansowe

za okres obrotowy 2020-07-27...2020-12-31

Serwiskon Sp. z o.o. Sp.k.

I. NAGŁÓWEK SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Okres sprawozdania: 2020-07-27...2020-12-31

Data sporządzenia sprawozdania: 2021-04-18

Rodzaj sprawozdania: Jednostka mała (zł) - ZAKRES INFORMACJI WYKAZYWANYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM, O KTÓRYM MOWA W ART. 45 USTAWY, DLA JEDNOSTEK MAŁYCH KORZYSTAJĄCYCH Z UPROSZCZEŃ ODNOSZĄCYCH SIĘ DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Wybrany dla sprawozdania wariant prezentacji danych:

- w zakresie wprowadzenia do sprawozdania: Mała - Wprowadzenie do sprawozdania finansowego
- w zakresie informacji dotyczącej podatku dochodowego: Mała brak - Dodatkowe informacje i objaśnienia zgodnie z Załącznikiem Nr 5 do ustawy o rachunkowości

II. WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

II.1. Dane identyfikujące jednostkę

Nazwa firmy: SBS WARSZAWA 1 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

Siedziba: województwo mazowieckie, powiat Warszawa, gmina Warszawa, miejscowość Warszawa

Adres: Jana Zamoyskiego 37/U 1 03-801 Warszawa, PL

Podstawowy przedmiot działalności jednostki: 4110Z,

Identyfikator podatkowy NIP: 5862360779

Numer KRS: 0000862960

II.2. Czas trwania działalności jednostki

Czas trwania jednostki nie został ograniczony.

II.3. Wskazanie okresu objętego sprawozdaniem finansowym

2020-07-27...2020-12-31

II.4. Wskazanie, że sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne, jeżeli w skład jednostki wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe

Sprawozdanie nie zawiera danych łącznych.

II.5. Założenie kontynuacji działalności

Sprawozdanie zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności.

Nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności.

II.6. Informacja czy sprawozdanie finansowe jest sporządzone po połączeniu spółek

Sprawozdania finansowe zostało sporządzone za okres, w ciągu którego nie nastąpiło połączenie spółek.

II.7. Wskazanie zastosowanych uproszczeń przewidzianych dla jednostek małych lub mikro

OBJAŚNIENIA:

- skrót UoR oznacza ustawę o rachunkowości

- w przypadku dokonywanych wyborów „1” oznacza, że dokonano wyboru, zaś „0” oznacza, że nie dokonano wyboru

1. Uproszczenia przysługujące MIKRO i MAŁYM podmiotom jednostka stosuje tak długo jak długo spełnia warunki przewidziane w art. 3.1a-f UoR (zasady klasyfikacji podmiotów do jednostek mikro i małych).
2. W przypadku umów spełniających warunki leasingu finansowego jednostka
 - a) 0 przyjmuje przedmioty leasingu na stan środków trwałych i ujmuje w księgach rachunkowych. Do rozliczania opłat leasingowych jednostka stosuje uregulowania zawarte w KSR nr 5 „Leasing, najem i dzierżawa”.
 - b) 1 dokonuje ich kwalifikacji według zasad określonych w przepisach podatkowych (uproszczenie przysługujące jednostkom MIKRO oraz MAŁYM na podstawie art. 3 ust. 6 UoR)
3. Jednostka
 - a) 0 korzysta (uprawnienie to przysługuje wyłącznie jednostkom MIKRO takim jak związki zawodowe, organizacje pracodawców, izby gospodarcze, przedstawicielstwa przedsiębiorców zagranicznych w rozumieniu przepisów o swobodzie działalności gospodarczej, społeczno-zawodowe organizacje rolników, organizacje samorządu zawodowego, organizacje samorządu gospodarczego rzemiosła i Polskie

Serwiskon Sp. z o.o. Sp.k.

Biuro Ubezpieczycieli Komunikacyjnych - jeżeli nie prowadzą działalności gospodarczej)

b) 1 nie korzysta

z uprawnienia umożliwiającego nie zachowanie zasady ostrożności przy wycenie aktywów i pasywów.

Stosowanie zasady ostrożności wymaga, aby w wyniku finansowym, bez względu na jego wysokość, uwzględnić:

☒ zmniejszenia wartości użytkowej lub handlowej składników aktywów, w tym również dokonywane w postaci odpisów amortyzacyjnych lub umorzeniowych;

☒ wyłącznie niewątpliwe pozostałe przychody operacyjne i zyski nadzwyczajne;

☒ wszystkie poniesione pozostałe koszty operacyjne i straty nadzwyczajne;

☒ rezerwy na znane jednostce ryzyko, grożące straty oraz skutki innych zdarzeń.

II.8. Zasady (polityka) rachunkowości. Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w zakresie w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru, w tym:

II.8.1. Metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji)

OBJAŚNIENIA:

- skrót UoR oznacza ustawę o rachunkowości

- w przypadku dokonywanych wyborów „1” oznacza, że dokonano wyboru, zaś „0” oznacza, że nie dokonano wyboru

1. Aktywa i pasywa są wyceniane oraz prezentowane w bilansie w sposób przewidziany w UoR oraz wg wyborów dokonanych przez jednostkę i wskazanych w dalszej części niniejszego rozdziału.

2. Nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne zaliczane do inwestycji wycenia się:

a) 1 według zasad, stosowanych do środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych, określonych w pkt 1 oraz w art. 31, art. 32 ust. 1-5 i art. 33 ust. 1 UR

b) 0 według ceny rynkowej bądź inaczej określonej wartości godziwej (zgodnie z Art. 28a UoR uprawnienie to nie przysługuje jednostce MIKRO)

3. Udziały w innych jednostkach oraz inwestycje zaliczone do aktywów trwałych inne niż nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne zaliczane do inwestycji wycenia się:

a) 1 według ceny nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości

b) 0 według wartości godziwej albo skorygowanej ceny nabycia - jeżeli dla danego składnika aktywów został określony termin wymagalności (zgodnie z Art. 28a UoR uprawnienie to nie przysługuje jednostce MIKRO)

4. Udziały w jednostkach podporządkowanych zaliczone do aktywów trwałych wycenia się:

a) 1 według ceny nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości, pod warunkiem, że będzie ona stosowana jednolicie wobec wszystkich jednostek podporządkowanych

b) 0 według wartości godziwej albo skorygowanej ceny nabycia - jeżeli dla danego składnika aktywów został określony termin wymagalności (zgodnie z Art. 28a UoR uprawnienie to nie przysługuje jednostce MIKRO),

c) 0 metodą praw własności, pod warunkiem, że będzie ona stosowana jednolicie wobec wszystkich jednostek podporządkowanych.

5. Inwestycje krótkoterminowe wycenia się:

a) 1 według ceny (wartości) rynkowej

b) 0 według ceny nabycia lub ceny (wartości) rynkowej, zależnie od tego, która z nich jest niższa

c) 0 według skorygowanej ceny nabycia - jeżeli dla danego składnika aktywów został określony termin wymagalności, a krótkoterminowe inwestycje, dla których nie istnieje aktywny rynek, w inny sposób określonej wartości godziwej (zgodnie z Art. 28a UoR uprawnienie to nie przysługuje jednostce MIKRO)

6. Należności i udzielone pożyczki zaliczane do aktywów finansowych wycenia się:

a) 1 w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożności

b) 0 według skorygowanej ceny nabycia, a jeżeli jednostka przeznacza je do sprzedaży w okresie do 3 miesięcy, to według wartości rynkowej lub inaczej określonej wartości godziwej (zgodnie z Art. 28a UoR uprawnienie to nie przysługuje jednostce MIKRO)

7. Zobowiązania finansowe wycenia się:

a) 1 w kwocie wymagającej zapłaty

b) 0 według skorygowanej ceny nabycia, a jeżeli jednostka przeznacza je do sprzedaży w okresie do 3 miesięcy, to według wartości rynkowej lub inaczej określonej wartości godziwej (zgodnie z Art. 28a UoR uprawnienie to nie przysługuje jednostce MIKRO)

8. W przypadkach uzasadnionych niezbędnym, długotrwałym przygotowaniem towaru lub produktu do sprzedaży bądź długim okresem wytwarzania produktu, cenę nabycia lub koszt wytworzenia

a) 1 nie zwiększa się

b) 0 zwiększa się

o koszty obsługi zobowiązań zaciągniętych w celu finansowania zapasu towarów lub produktów w okresie ich przygotowania do sprzedaży bądź wytworzenia i związanych z nimi różnic kursowych, pomniejszone o przychody z tego tytułu.

9. przy obliczaniu kosztu wytworzenia produktu do kosztów bezpośrednich

a) 1 nie dolicza się

b) 0 dolicza się

koszty pośrednie związane z wytworzeniem tego produktu, niezależnie od poziomu wykorzystania zdolności produkcyjnych. Ustalony w ten sposób koszt wytworzenia nie może być wyższy od możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto.

Serwiskon Sp. z o.o. Sp.k.

10. Jednostka
a) 1 nie stosuje
b) 0 stosuje

Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 12 grudnia 2001 r. w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych

11. Dla potrzeb ujmowania w księgach środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych jednostka przyjęła następujące ustalenia (z wyłączeniem pojazdów samochodowych, które w każdym przypadku zaliczane są do środków trwałych):

- a) składniki majątku o wartości początkowej poniżej 3.500 zł jednostka zalicza bezpośrednio w koszty,
b) składniki majątku o wartości początkowej od 3.500 zł do kwoty progowej wyznaczonej dla niskocennych składników majątku określonej przez przepisy podatkowe jednostka zalicza do środków trwałych lub wartości niematerialnych i prawnych i wprowadza do ewidencji bilansowej tych aktywów. Od tego rodzaju składników majątku jednostka dokonuje jednorazowych odpisów amortyzacyjnych lub umorzeniowych w miesiącu

0 przyjęcia do używania

1 następującym po miesiącu oddania składnika do użytkowania

- c) składniki majątku o wartości początkowej powyżej kwoty progowej wyznaczonej dla niskocennych składników majątku określonej przez przepisy podatkowe jednostka zalicza do środków trwałych lub wartości niematerialnych i prawnych i wprowadza do ewidencji bilansowej tych aktywów. W momencie oddania do używania ustalany jest okres ekonomicznej użyteczności dla każdego nabytego składnika aktywów, który to decyduje o okresie amortyzacji. Dokonywanie odpisów amortyzacyjnych rozpoczyna się począwszy od miesiąca następującego po miesiącu oddania składnika do używania,
d) na każdy dzień bilansowy dokonuje się weryfikacji przyjętego okresu ekonomicznej użyteczności każdego składnika (tj. środka trwałego i wartości niematerialnej i prawnej). Zmiana przyjętego okresu skutkuje zmianą kwoty dokonywanych odpisów amortyzacyjnych począwszy od pierwszego dnia następnego roku obrotowego,
e) rozpoczęcie amortyzacji następuje od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym przyjęto środek trwały do użytkowania,
f) wszystkie nakłady na ulepszenie środków trwałych przekraczające wartość kwoty progowej wyznaczonej dla niskocennych składników majątku określonej przez przepisy podatkowe podwyższają wartość początkową tych środków trwałych, a nieprzekraczające w/w kwoty progowej odnoszone są w koszty bieżącego okresu jako koszty napraw i konserwacji.

12. Materiały wycenia się:

- a) 1 w cenach zakupu, jeżeli nie zniekształca to stanu aktywów oraz wyniku finansowego jednostki
b) 0 w cenach przyjętych do ewidencji, z uwzględnieniem różnic między tymi cenami a rzeczywistymi cenami ich nabycia albo zakupu, albo kosztami wytworzenia. Na dzień bilansowy wartość składników rzeczowych aktywów obrotowych, wyrażoną w cenach ewidencyjnych, doprowadza się do poziomu

☒ 0 cen zakupu lub

☒ 0 cen nabycia lub kosztów wytworzenia nie wyższych od cen ich sprzedaży netto na dzień bilansowy.

Stosowane do wyceny na dzień bilansowy ceny nabycia albo zakupu nie mogą być wyższe od cen sprzedaży netto tych składników.

13. Towary wycenia się:

- a) 0 w cenach nabycia (por. art. 28.11.1 UOR)

- b) 1 w cenach zakupu, jeżeli nie zniekształca to stanu aktywów oraz wyniku finansowego jednostki (por. art. 34.1.1 UOR)

- c) 0 w cenach przyjętych do ewidencji, z uwzględnieniem różnic między tymi cenami a rzeczywistymi cenami ich nabycia albo zakupu (por. art. 34 ust. 2 ww. ustawy); przy czym na dzień bilansowy ich wartość, wyrażoną w cenach ewidencyjnych, trzeba doprowadzić do poziomu

☒ 0 ceny nabycia lub

☒ 0 ceny zakupu

nie wyższych od cen sprzedaży netto tych składników (por. art. 34.1.2 UOR). Nie dotyczy to produktów gotowych, produktów w toku i półproduktów, jeżeli do ich ewidencji stosuje się koszty planowane, w tym normatywne, różnice zaś między planowanymi a rzeczywistymi kosztami wytworzenia są nieznaczne. Stosowane do wyceny na dzień bilansowy ceny nabycia albo zakupu, albo planowane koszty wytworzenia nie mogą być wyższe od cen sprzedaży netto tych składników.

14. Produkty w toku produkcji:

- a) 0 wycenia się w wysokości bezpośrednich kosztów wytworzenia, jeżeli nie zniekształca to stanu aktywów oraz wyniku finansowego jednostki - nie dotyczy produkcji o przewidywanym czasie wykonania dłuższym niż 3 miesiące, przeznaczonej do sprzedaży lub na rzecz środków trwałych w budowie jednostki, z wyłączeniem produkcji rolnej

- b) 0 wycenia się w wysokości kosztów materiałów bezpośrednich, jeżeli nie zniekształca to stanu aktywów oraz wyniku finansowego jednostki - nie dotyczy produkcji o przewidywanym czasie wykonania dłuższym niż 3 miesiące, przeznaczonej do sprzedaży lub na rzecz środków trwałych w budowie jednostki, z wyłączeniem produkcji rolnej

- c) 0 nie wycenia się w ogóle, jeżeli nie zniekształca to stanu aktywów oraz wyniku finansowego jednostki - nie dotyczy produkcji o przewidywanym czasie wykonania dłuższym niż 3 miesiące, przeznaczonej do sprzedaży lub na rzecz środków trwałych w budowie jednostki, z wyłączeniem produkcji rolnej

- d) 1 w cenach przyjętych do ewidencji, z uwzględnieniem różnic między tymi cenami a rzeczywistymi cenami ich nabycia albo zakupu, albo kosztami wytworzenia. Na dzień bilansowy wartość składników rzeczowych aktywów obrotowych, wyrażoną w cenach ewidencyjnych, doprowadza się do poziomu

☒ 1 cen zakupu lub

Serwiskon Sp. z o.o. Sp.k.

☐ 0 nabycia lub kosztów wytworzenia nie wyższych od cen ich sprzedaży netto na dzień bilansowy.

Stosowane do wyceny na dzień bilansowy ceny nabycia albo zakupu nie mogą być wyższe od cen sprzedaży netto tych składników.

15. W przypadku gdy ceny nabycia albo zakupu, albo koszty wytworzenia jednakowych albo uznanych za jednakowe, ze względu na podobieństwo ich rodzaju i przeznaczenie, są różne, wartość stanu końcowego rzeczowych składników aktywów obrotowych wycenia się w zależności od przyjętej przez jednostkę metody ustalania wartości ich rozchodu, w tym zużycia, sprzedaży. Jednostka wybrała następującą metodę ustalania stanu końcowego składników aktywów obrotowych:

- a) 0 według cen przeciętnych, to jest ustalonych w wysokości średniej ważonej cen (kosztów) danego składnika aktywów;
- b) 1 przyjmując, że rozchód składnika aktywów wycenia się kolejno po cenach (kosztach) tych składników aktywów, które jednostka najwcześniej nabyła (wytworzyła) - FIFO;
- c) 0 przyjmując, że rozchód składników aktywów wycenia się kolejno po cenach (kosztach) tych składników aktywów, które jednostka najpóźniej nabyła (wytworzyła) - LIFO;
- d) 0 w drodze szczegółowej identyfikacji rzeczywistych cen (kosztów) tych składników aktywów, które dotyczą ściśle określonych przedsięwzięć, niezależnie od daty ich zakupu lub wytworzenia.

16. Jednostka stosuje następującą metodę prowadzenia kont ksiąg pomocniczych aktywów obrotowych (produkty gotowe, produkty w toku, półprodukty, towary, :

- a) 1 ewidencję ilościowo-wartościową, w której dla każdego składnika ujmuje się obroty i stany w jednostkach naturalnych i pieniężnych;
- b) 0 ewidencję ilościową obrotów i stanów, prowadzoną dla poszczególnych składników lub ich jednorodnych grup wyłącznie w jednostkach naturalnych. Wartość stanu wycenia się przynajmniej na koniec okresu sprawozdawczego, za który następują rozliczenia z budżetem z tytułu podatku dochodowego, dokonane na podstawie danych rzeczywistych;
- c) 0 ewidencję wartościową obrotów i stanów towarów oraz opakowań, prowadzoną dla punktów obrotu detalicznego lub miejsc składowania, której przedmiotem zapisów są tylko przychody, rozchody i stany całego zapasu;
- d) 0 odpisywania w koszty wartości materiałów i towarów na dzień ich zakupu lub produktów gotowych w momencie ich wytworzenia, połączone z ustalaniem stanu tych składników aktywów i jego wyceny oraz korekty kosztów o wartość tego stanu, nie później niż na dzień bilansowy.

DODATKOWE UPROSZCZENIA

17. Zważywszy, że za poprzedni rok obrotowy jednostka nie przekroczyła co najmniej dwóch z następujących trzech wartości:

- ☐ 25.500.000 zł - w przypadku sumy aktywów bilansu na koniec roku obrotowego,
- ☐ 51.000.000 zł - w przypadku przychodów netto ze sprzedaży towarów i produktów za rok obrotowy,
- ☐ 50 osób - w przypadku średniorocznego zatrudnienia w przeliczeniu na pełne etaty

jednostka

- a) 0 dokonuje ustalenia
- b) 1 odstąpiła od ustalenia

aktywów i rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

W przypadku dokonania wyboru a) nie kompensuje się ze sobą rezerw i aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

18. Zważywszy, że na dzień bilansowy roku obrotowego oraz na dzień bilansowy roku poprzedzającego rok obrotowy łączne dane jednostki dominującej oraz wszystkich jednostek zależnych każdego szerebla:

1) przed dokonaniem wyłączeń konsolidacyjnych, o których mowa w art. 60 ust. 2 i 6, nie przekroczyły co najmniej dwóch z następujących trzech wielkości:

- ☐ 38.400.000 zł - w przypadku sumy aktywów bilansu na koniec roku obrotowego,
- ☐ 76.800.000 zł - w przypadku przychodów netto ze sprzedaży towarów i produktów za rok obrotowy,
- ☐ 250 osób - w przypadku średniorocznego zatrudnienia w przeliczeniu na pełne etaty;

2) po dokonaniu wyłączeń konsolidacyjnych, o których mowa w art. 60 ust. 2 i 6, nie przekroczyły co najmniej dwóch z następujących trzech wielkości:

- ☐ 32.000.000 zł - w przypadku sumy aktywów bilansu na koniec roku obrotowego,
- ☐ 64.000.000 zł - w przypadku przychodów netto ze sprzedaży towarów i produktów za rok obrotowy,
- ☐ 250 osób - w przypadku średniorocznego zatrudnienia w przeliczeniu na pełne etaty

jednostka

- a) 1 nie sporządza
- b) 0 sporządza

sprawozdanie skonsolidowane.

II.8.2. Zasady dotyczące ustalenia wyniku finansowego

OBJAŚNIENIA:

- skrót UoR oznacza ustawę o rachunkowości

- w przypadku dokonywanych wyborów „1” oznacza, że dokonano wyboru, zaś „0” oznacza, że nie dokonano wyboru

1. Przychody i koszty są prezentowane w rachunku wyników w sposób przewidziany w UoR oraz według wyborów dokonanych przez jednostkę i wskazanych w dalszej części niniejszego rozdziału.

2. Jednostka sporządza rachunek zysków i strat w wariantach

Serwiskon Sp. z o.o. Sp.k.

0 kalkulacyjnym
1 porównawczym.

II.8.3. Zasady dotyczące sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego

OBJAŚNIENIA:

- skrót UoR oznacza ustawę o rachunkowości
- w przypadku dokonywanych wyborów „1” oznacza, że dokonano wyboru, zaś „0” oznacza, że nie dokonano wyboru

1. Jednostka sporządza bilans oraz rachunek zysków i strat

0 wg załącznika 4 UoR – dla jednostek mikro

0 wg załącznika 5 UoR – dla jednostek małych

1 wg załącznika 1 UoR – dla jednostek innych niż banki, zakłady ubezpieczeń i zakłady reasekuracji

2. W sprawozdaniu finansowym roku sprawozdawczego nie zostały zaprezentowane dane roku porównawczego, gdyż rok sprawozdawczy jest pierwszym rokiem prowadzenia działalności Jednostki. Umowa Spółki została zawarta w dniu 27 lipca 2020 roku, z dokonany wpisem do KRS w dniu 13 października 2020 roku.

II.8.4. Pozostałe

OBJAŚNIENIA:

- skrót UoR oznacza ustawę o rachunkowości
- w przypadku dokonywanych wyborów „1” oznacza, że dokonano wyboru, zaś „0” oznacza, że nie dokonano wyboru

1. W sprawach nieuregulowanych przepisami UoR, przyjmując zasady (politykę) rachunkowości, jednostka

a) 1 stosuje

b) 0 nie stosuje

krajowe standardy rachunkowości wydane przez Komitet Standardów Rachunkowości.

W przypadku braku odpowiedniego standardu krajowego, jednostka

a) 1 stosuje

b) 0 nie stosuje

międzynarodowe standardy rachunkowości.

II.9. Informacja uszczegóławiająca zasady rachunkowości, wynikająca z potrzeb lub specyfiki jednostki

Serwiskon Sp. z o.o. Sp.k.

III. BILANS

Bilans na podstawie załącznika nr 1 do Ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 351) dla jednostek innych niż banki, zakłady ubezpieczeń i zakłady reasekuracji.

Numer	Opis	Stan na 31.12.2020	Poprzedni okres
	Aktywa	5 000,00	0,00
A	+Aktywa trwałe	0,00	0,00
A.I	+Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
A.I.1	+Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
A.I.2	+Wartość firmy	0,00	0,00
A.I.3	+Inne wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
A.I.4	+Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
A.II	+Rzeczowe aktywa trwałe	0,00	0,00
A.II.1	+Środki trwałe	0,00	0,00
A.II.1.A	+grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	0,00	0,00
A.II.1.B	+budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	0,00	0,00
A.II.1.C	+urządzenia techniczne i maszyny	0,00	0,00
A.II.1.D	+środki transportu	0,00	0,00
A.II.1.E	+inne środki trwałe	0,00	0,00
A.II.2	+Środki trwałe w budowie	0,00	0,00
A.II.3	+Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
A.III	+Należności długoterminowe	0,00	0,00
A.III.1	+Od jednostek powiązanych	0,00	0,00
A.III.2	+Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
A.III.3	+Od pozostałych jednostek	0,00	0,00
A.IV	+Inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
A.IV.1	+Nieruchomości	0,00	0,00
A.IV.2	+Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
A.IV.3	+Długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
A.IV.3.A	+w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
A.IV.3.A.1	+ udziały lub akcje	0,00	0,00
A.IV.3.A.2	+ inne papiery wartościowe	0,00	0,00
A.IV.3.A.3	+ udzielone pożyczki	0,00	0,00
A.IV.3.A.4	+ inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
A.IV.3.B	+w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
A.IV.3.B.1	+ udziały lub akcje	0,00	0,00
A.IV.3.B.2	+ inne papiery wartościowe	0,00	0,00
A.IV.3.B.3	+ udzielone pożyczki	0,00	0,00
A.IV.3.B.4	+ inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
A.IV.3.C	+w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
A.IV.3.C.1	+ udziały lub akcje	0,00	0,00
A.IV.3.C.2	+ inne papiery wartościowe	0,00	0,00
A.IV.3.C.3	+ udzielone pożyczki	0,00	0,00
A.IV.3.C.4	+ inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
A.IV.4	+Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
A.V	+Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
A.V.1	+Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
A.V.2	+Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
B	+Aktywa obrotowe	5 000,00	0,00
B.I	+Zapasy	0,00	0,00
B.I.1	+Materiały	0,00	0,00
B.I.2	+Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00
B.I.3	+Produkty gotowe	0,00	0,00
B.I.4	+Towary	0,00	0,00

h

Sprawozdanie finansowe

Serwiskon Sp. z o.o. Sp.k.

Numer	Opis	Stan na 31.12.2020	Poprzedni okres
B.I.5	+Zaliczki na dostawy i usługi	0,00	0,00
B.II	+Należności krótkoterminowe	0,00	0,00
B.II.1	+Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00
B.II.1.A	+z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00
B.II.1.A.1	+ do 12 miesięcy	0,00	0,00
B.II.1.A.2	+ powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
B.II.1.B	+inne	0,00	0,00
B.II.2	+Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
B.II.2.A	+z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00
B.II.2.A.1	+ do 12 miesięcy	0,00	0,00
B.II.2.A.2	+ powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
B.II.2.B	+inne	0,00	0,00
B.II.3	+Należności od pozostałych jednostek	0,00	0,00
B.II.3.A	+z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00
B.II.3.A.1	+ do 12 miesięcy	0,00	0,00
B.II.3.A.2	+ powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
B.II.3.B	+z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	0,00	0,00
B.II.3.C	+inne	0,00	0,00
B.II.3.D	+dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00
B.III	+Inwestycje krótkoterminowe	5 000,00	0,00
B.III.1	+Krótkoterminowe aktywa finansowe	5 000,00	0,00
B.III.1.A	+w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
B.III.1.A.1	+ udziały lub akcje	0,00	0,00
B.III.1.A.2	+ inne papiery wartościowe	0,00	0,00
B.III.1.A.3	+ udzielone pożyczki	0,00	0,00
B.III.1.A.4	+ inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
B.III.1.B	+w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
B.III.1.B.1	+ udziały lub akcje	0,00	0,00
B.III.1.B.2	+ inne papiery wartościowe	0,00	0,00
B.III.1.B.3	+ udzielone pożyczki	0,00	0,00
B.III.1.B.4	+ inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
B.III.1.C	+środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	5 000,00	0,00
B.III.1.C.1	+ środki pieniężne w kasie i na rachunkach	5 000,00	0,00
B.III.1.C.2	+ inne środki pieniężne	0,00	0,00
B.III.1.C.3	+ inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
B.III.2	+Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
B.IV	+Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
C	+Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	0,00	0,00
D	+Udziały (akcje) własne	0,00	0,00
	Pasywa	5 000,00	0,00
A	+Kapitał (fundusz) własny	5 000,00	0,00
A.I	+Kapitał (fundusz) podstawowy	5 000,00	0,00
A.II	+Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	0,00	0,00
A.II.1	+ nadywżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)	0,00	0,00
A.III	+Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	0,00	0,00
A.III.1	+ z tytułu aktualizacji wartości godziwej	0,00	0,00
A.IV	+Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	0,00	0,00
A.IV.1	+ tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki	0,00	0,00
A.IV.2	+ na udziały (akcje) własne	0,00	0,00
A.V	+Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	0,00
A.VI	+Zysk (strata) netto	0,00	0,00

Serwiskon Sp. z o.o. Sp.k.

Numer	Opis	Stan na 31.12.2020	Poprzedni okres
A.VII	+Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00
B	+Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
B.I	+Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
B.I.1	+Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
B.I.2	+Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
B.I.2.A	+ długoterminowa	0,00	0,00
B.I.2.B	+ krótkoterminowa	0,00	0,00
B.I.3	+Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
B.I.3.A	+ długoterminowe	0,00	0,00
B.I.3.B	+ krótkoterminowe	0,00	0,00
B.II	+Zobowiązania długoterminowe	0,00	0,00
B.II.1	+Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
B.II.2	+Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
B.II.3	+Wobec pozostałych jednostek	0,00	0,00
B.II.3.A	+kredyty i pożyczki	0,00	0,00
B.II.3.B	+z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
B.II.3.C	+inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
B.II.3.D	+zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
B.II.3.E	+inne	0,00	0,00
B.III	+Zobowiązania krótkoterminowe	0,00	0,00
B.III.1	+Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
B.III.1.A	+z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
B.III.1.A.1	+ do 12 miesięcy	0,00	0,00
B.III.1.A.2	+ powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
B.III.1.B	+inne	0,00	0,00
B.III.2	+Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
B.III.2.A	+z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
B.III.2.A.1	+ do 12 miesięcy	0,00	0,00
B.III.2.A.2	+ powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
B.III.2.B	+inne	0,00	0,00
B.III.3	+Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	0,00	0,00
B.III.3.A	+kredyty i pożyczki	0,00	0,00
B.III.3.B	+z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
B.III.3.C	+inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
B.III.3.D	+z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
B.III.3.D.1	+ do 12 miesięcy	0,00	0,00
B.III.3.D.2	+ powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
B.III.3.E	+zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	0,00	0,00
B.III.3.F	+zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
B.III.3.G	+z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	0,00	0,00
B.III.3.H	+z tytułu wynagrodzeń	0,00	0,00
B.III.3.I	+inne	0,00	0,00
B.III.4	+Fundusze specjalne	0,00	0,00
B.IV	+Rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
B.IV.1	+Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
B.IV.2	+Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
B.IV.2.A	+ długoterminowe	0,00	0,00
B.IV.2.B	+ krótkoterminowe	0,00	0,00

Serwiskon Sp. z o.o. Sp.k.

IV. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Rachunek zysków i strat w wariantcie porównawczym na podstawie załącznika nr 1 do Ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 351) dla jednostek innych niż banki, zakłady ubezpieczeń i zakłady reasekuracji.

Numer	Opis	Za okres 27.07.2020-31.12.2020	Poprzedni okres
A	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	0,00	0,00
	- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
A.I	+Przychody netto ze sprzedaży produktów	0,00	0,00
A.II	+Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)	0,00	0,00
A.III	+Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	0,00
A.IV	+Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00
B	Koszty działalności operacyjnej	0,00	0,00
B.I	+Amortyzacja	0,00	0,00
B.II	+Zużycie materiałów i energii	0,00	0,00
B.III	+Usługi obce	0,00	0,00
B.IV	+Podatki i opłaty, w tym:	0,00	0,00
	- podatek akcyzowy	0,00	0,00
B.V	+Wynagrodzenia	0,00	0,00
B.VI	+Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	0,00	0,00
	- emerytalne	0,00	0,00
B.VII	+Pozostałe koszty rodzajowe	0,00	0,00
B.VIII	+Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
C	Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	0,00	0,00
D	Pozostałe przychody operacyjne	0,00	0,00
D.I	+Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
D.II	+Dotacje	0,00	0,00
D.III	+Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
D.IV	+Inne przychody operacyjne	0,00	0,00
E	Pozostałe koszty operacyjne	0,00	0,00
E.I	+Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
E.II	+Aktualizacja wartości aktywów niefinansowanych	0,00	0,00
E.III	+Inne koszty operacyjne	0,00	0,00
F	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	0,00	0,00
G	Przychody finansowe	0,00	0,00
G.I	+Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00
G.I.A	+od jednostek powiązanych, w tym:	0,00	0,00
	- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
G.I.B	+od jednostek pozostałych, w tym:	0,00	0,00
	- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
G.II	+Odsetki, w tym:	0,00	0,00
	- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
G.III	+Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
	- w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
G.IV	+Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
G.V	+Inne	0,00	0,00
H	Koszty finansowe	0,00	0,00
H.I	+Odsetki, w tym:	0,00	0,00
	- dla jednostek powiązanych	0,00	0,00
H.II	+Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
	- w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
H.III	+Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
H.IV	+Inne	0,00	0,00

R

Serwiskon Sp. z o.o. Sp.k.

Numer	Opis	Za okres 27.07.2020- 31.12.2020	Poprzedni okres
I	Zysk (strata) brutto (F+G-H)	0,00	0,00
J	Podatek dochodowy	0,00	0,00
K	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00
L	Zysk (strata) netto (I-J-K)	0,00	0,00

Serwiskon Sp. z o.o. Sp.k.

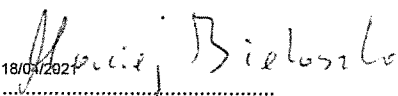
V. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

V.1. INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE DO BILANSU

Załącznik NR 1 z 1 - INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE DO BILANSU

Załączony plik: 20201231_Informacje_do_SF_mala_SBS

Osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

18/04/2021

.....
Data i podpis

Serwiskon Sp. z o.o. Sp. k.
Logicon Business Park
ul. Jana Pawła II 62, 05-500 Piaseczno
NIP: 123-133-37-71, REGON: 326157850
www.emac.com.pl

Kierujący jednostką


.....
Data i podpis



PODPIS ZAUFANY

MICHAŁ STANISŁAW
SKRZYŃSKI

19.04.2021 05:57:21 [GMT+2]

Dokument podpisany elektronicznie
podpisem zaufanym

Nazwa podmiotu: SBS WARSZAWA 1 SP. Z O.O. NIP: 5862360779

INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA OKRES 27.07.2020 – 31.12.2020

jednostka mała

Serwiskon Sp. z o.o. Sp.k.

eureca
management accounting

Spis treści

I. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA.....	3
Nota 1: Zmiana wartości początkowej i umorzenia środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych (1).....	3
Nota 2: Zmiana wartości inwestycji długoterminowych (1)	6
Nota 3: Odpisy aktualizujące wartość długoterminowych aktywów niefinansowych (2)	7
Nota 4: Odpisy aktualizujące wartość długoterminowych aktywów finansowych (2)	7
Nota 5: Wartość firmy i wyjaśnienie okresu jej odpisywania (3)	8
Nota 6: Instrumenty finansowe oraz składniki aktywów niebędących instrumentami finansowymi wyceniane według wartości godziwej (4)	8
Nota 7: Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów dotyczące otrzymanych finansowych składników aktywów (5)	8
Nota 8: Zobowiązania długoterminowe o okresie spłaty powyżej 5 lat od dnia bilansowego (6) .	9
Nota 9: Składniki aktywów wykazywane w więcej niż jednej pozycji bilansu – powiązania (7) .	9
Nota 10: Składniki pasywów wykazywane w więcej niż jednej pozycji bilansu – powiązania (7)	10
Nota 11: Wykaz zobowiązań warunkowych (8)	11
Nota 12: Wykaz zobowiązań warunkowych zabezpieczonych na majątku (8).....	12
Nota 13: Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie w roku obrotowym (9).....	14
Nota 14: Odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły cenę nabycia towarów lub koszt wytworzenia produktów w roku obrotowym (10).....	14
Nota 15: Kwota i charakter poszczególnych pozycji przychodów lub kosztów o nadzwyczajnej wartości lub które wystąpiły incydentalnie (11)	14
Nota 16: Informacja o przeciętnym zatrudnieniu w roku obrotowym (12).....	15
Nota 17: Zaliczki, kredyty, pożyczki i inne podobne świadczenia udzielone osobom wchodzącym w skład organów jednostki (13)	16
Nota 18: Informacje o istotnych zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych w sprawozdaniu finansowym (14)	16
Nota 19: Skutki zmian zasad (polityki) rachunkowości wywierających istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki (15)	17
Nota 20: Przedstawienie zmiany sposobu sporządzania sprawozdania finansowego (15)	17
Nota 21: Informacje o nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najniższym szczeblu grupy kapitałowej, w skład której wchodzi spółka jako jednostka zależna (17)	17
Nota 22: Udziały (akcje) własne (18).....	18

I. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

Nota 1: Zmiana wartości początkowej i umorzenia środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych (1)

☒ nie dotyczy – Jednostka nie posiada środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych

☐ dotyczy – patrz poniższe zestawienie:

	WARTOŚĆ POCZĄTKOWA (BRUTTO) – STAN NA POCZĄTEK ROKU OBROTOWEGO	ZWIĘKSZENIE WARTOŚCI POCZĄTKOWEJ				ZMNIŻENIE WARTOŚCI POCZĄTKOWEJ			
		AKTUALIZACJA	PRZYCHODY	PRZEMIESZCZENIE	Ogółem (3+4+5)	ZBYCIE	LIKwidACJA	INNE	Ogółem (7+8+9)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
[0] Grunty									
[1] Budynki i lokale oraz spółdz. prawa do lokalu użytk. i spółdz. prawa do lokalu mieszk.									
[2] Obiekty inżynierii lądowej i wodnej									
[3] Kotły i maszyny energetyczne									
[4] Maszyny, urządzenia i aparaty ogólnego zastosowania									
[5] Maszyny, urządzenia i aparaty specjalistyczne									
[6] Urządzenia techniczne									
[7] Środki transportu									
[8] Narzędzia, przyrządy, ruchomości i wypożażenie, gdzie indziej nie sklasyfikowane									
[9] Inwentarz żywy									
RAZEM ŚRODKI TRWAŁE									
Programy komputerowe									
Autorskie prawa majątkowe, prawa pokrewne									

Nota 2: Zmiana wartości inwestycji długoterminowych (1)

- ☒ nie dotyczy – Jednostka nie posiada inwestycji długoterminowych
☐ dotyczy – patrz poniższe zestawienie:

Wyszczególnienie	Stan na początek roku obrotowego o (wartość brutto)	Zwiększenie		Zmniejszenie		Stan na koniec roku obrotowego o (wartość brutto) (2+3+4-5-6)	Wartość odpisów aktualizujących				Wartość netto	
		Zakup	Inne	Sprzedaż	Inne		Na początek roku obrotowego o	Zwiększenie A	Zmniejszenie A	Na koniec roku obrotowego o (3+9-10)	Na początek roku obrotowego o (2-8)	Na koniec roku obrotowego o (7-11)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
RAZEM												

Nota 3: Odpisy aktualizujące wartość długoterminowych aktywów niefinansowych (2)

☒ nie dotyczy – jednostka nie posiada długoterminowych aktywów niefinansowych

☐ dotyczy – patrz poniższe zestawienie:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA POCZĄTEK ROKU OBROTOWEGO	ZMIANY STANU ODPISÓW W CIĄGU ROKU OBROTOWEGO		STAN NA KONIEC ROKU OBROTOWEGO (2+3+4)
		ZWIĘKSZENIA	ZMNIEJSZENIA	
1	2	3	4	5
RAZEM				

Nota 4: Odpisy aktualizujące wartość długoterminowych aktywów finansowych (2)

☒ nie dotyczy – Jednostka nie posiada długoterminowych aktywów finansowych

☐ dotyczy – patrz poniższe zestawienie:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA POCZĄTEK ROKU OBROTOWEGO	ZMIANY STANU ODPISÓW W CIĄGU ROKU OBROTOWEGO		STAN NA POCZĄTEK ROKU OBROTOWEGO (2+3+4)
		ZWIĘKSZENIA	ZMNIEJSZENIA	
1	2	3	4	5
RAZEM				

Nota 5: Wartość firmy i wyjaśnienie okresu jej odpisywania (3)

☒ nie dotyczy – Jednostka nie posiada wartości firmy

☐ dotyczy – patrz poniższe zestawienie:

WYSZCZEGÓLNIENIE	WARTOŚĆ POCZĄTKOWA	DOTYCHCZASOWE UMORZENIE	OKRES EKONOMICZNEJ UŻYTECZNOŚCI	UWAGI
1	2	3	4	5

Nota 6: Instrumenty finansowe oraz składniki aktywów niebędących instrumentami finansowymi wyceniane według wartości godziwej (4)

Zgodnie z przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości podmiot nie wycenia jakichkolwiek aktywów lub zobowiązań według wartości godziwej.

Nota 7: Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów dotyczące otrzymanych finansowych składników aktywów (5)

☒ nie dotyczy – Jednostka nie posiada w/w rozliczeń międzyokresowych

☐ dotyczy – patrz poniższe zestawienie:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA POCZĄTEK ROKU OBROTOWEGO	STAN NA KONIEC ROKU OBROTOWEGO
1	2	3
RAZEM		

Nota 8: Zobowiązania długoterminowe o okresie spłaty powyżej 5 lat od dnia bilansowego (6)

☒ nie dotyczy – Jednostka nie posiada w/w zobowiązań długoterminowych

☐ dotyczy – patrz poniższe zestawienie:

WYSZCZEGÓLNIENIE	CHARAKTER I FORMA ZABEZPIECZEŃ	OKRES SPŁATY > 5 LAT
1	2	3
Zobowiązania długoterminowe, w tym	brak zabezpieczeń	
- z tytułu kredytów i pożyczek	brak zabezpieczeń	
Zobowiązania długoterminowe, w tym	blokada środków na rach. bank.	
- z tytułu kredytów i pożyczek	blokada środków na rach. bank.	
Zobowiązania długoterminowe, w tym	kaucja	
- z tytułu kredytów i pożyczek	kaucja	
Zobowiązania długoterminowe, w tym	gwarancja	
- z tytułu kredytów i pożyczek	gwarancja	
Zobowiązania długoterminowe, w tym	zastaw	
- z tytułu kredytów i pożyczek	zastaw	
Zobowiązania długoterminowe, w tym	hipoteka	
- z tytułu kredytów i pożyczek	hipoteka	
ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE, W TYM	RAZEM	
- Z TYTUŁU KREDYTÓW I POŻYCZEK	RAZEM	

Nota 9: Składniki aktywów wykazywane w więcej niż jednej pozycji bilansu – powiązania (7)¹

☒ nie dotyczy – Jednostka nie posiada w/w składników aktywów

☐ dotyczy – patrz poniższe zestawienie:

WYSZCZEGÓLNIENIE	NUMER KONTA KSIĘGOWEGO	KWOTA	POZYCJA W BILANSIE	KWOTA
1	2	2	3	5

¹ Nota ta dotyczy w szczególności podziału należności na część długoterminową i krótkoterminową.

RAZEM				

Nota 10: Składniki pasywów wykazywane w więcej niż jednej pozycji bilansu – powiązania
(7)²

☒ nie dotyczy – Jednostka nie posiada w/w składników pasywów

☐ dotyczy – patrz poniższe zestawienie:

WYSZCZEGÓLNIENIE	NUMER KONTA KSIĘGOWEGO	KWOTA	POZYCJA W BILANSIE	KWOTA
1	2	2	3	5
RAZEM				

² Nota ta dotyczy w szczególności podziału zobowiązań na część długoterminową i krótkoterminową.

Nota 11: Wykaz zobowiązań warunkowych (8)

- ☒ nie dotyczy – Jednostka nie posiada zobowiązań warunkowych
☐ dotyczy – patrz poniższe zestawienie:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA POCZĄTEK ROKU OBROTOWEGO	ZWIĘKSZENIA	ZMNIJSZENIA				STAN NA POCZĄTEK ROKU OBROTOWEGO (2+3-7)	UWAGI
			Z TYTUŁU UTWORZENIA REZERWY	Z TYTUŁU POWSTANIA ZOBOWIĄZANIA	Z TYTUŁU USTANIA OBOWIĄZKU	RAZEM (4+5+6)		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE WOBEC JEDNOSTEK POWIĄZANYCH LUB STOWARZYSZONYCH, W TYM								
- udzielone gwarancje i poręczenia								
- kaucje i wadła								
- indos weksli								
- zawarte, lecz jeszcze nie wykonane umowy								
- nieznanne roszczenia wierzycieli								
- inne								
ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE WOBEC JEDNOSTEK POZOSTAŁYCH, W TYM								
- udzielone gwarancje i poręczenia								
- kaucje i wadła								
- indos weksli								
- zawarte, lecz jeszcze nie wykonane umowy								

[illegible]

Nota 13: Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie w roku obrotowym (9)

- ☒ nie dotyczy – Jednostka nie posiada środków trwałych w budowie
☐ dotyczy – patrz poniższe zestawienie:

WYSZCZEGÓLNIENIE	KOSZT WYTWORZENIA OGÓŁEM	W TYM KOSZTY FINANSOWANIA	
		ODSETKI	RÓŻNICE KURSOWE
1	2	3	4
Środki trwale oddane do użytkowania w roku obrotowym			
Środki trwale w budowie			

Nota 14: Odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły cenę nabycia towarów lub koszt wytworzenia produktów w roku obrotowym (10)

- ☒ nie dotyczy – Jednostka nie posiada w/w odsetek i różnic kursowych
☐ dotyczy – patrz poniższe zestawienie:

WYSZCZEGÓLNIENIE	TOWARY	PRODUKTY
1	2	3
RÓŻNICE KURSOWE, W TYM Z TYTUŁU:		
-		
-		
-		
ODSETKI, W TYM Z TYTUŁU:		
-		
-		
-		
RAZEM		

Nota 15: Kwota i charakter poszczególnych pozycji przychodów lub kosztów o nadzwyczajnej wartości lub które wystąpiły incydentalnie (11)

- ☒ nie dotyczy – Jednostka nie odnotowała w/w zdarzeń gospodarczych
☐ dotyczy – patrz poniższe zestawienie:

WYSZCZEGÓLNIENIE	POPZEDNI ROK OBROTOWY	BIEŻĄCY ROK OBROTOWY
1	2	3
PRZYCHODY		
- o nadzwyczajnej wartości, w tym:		

NAZWA	SIEDZIBA
1	2

Nota 22: Udziały (akcje) własne (18)

☒ nie dotyczy – Jednostka nie posiada udziałów (akcji) własnych

☐ dotyczy – patrz poniższe zestawienie:

LP.	TYTUŁ	LICZBA UDZIAŁÓW (AKCJI)	WARTOŚĆ NOMINALNA UDZIAŁÓW (AKCJI)	WARTOŚĆ KSIĘGOWA UDZIAŁÓW (AKCJI)	RÓWNOWARTOŚĆ NABYTYCH LUB SPRZEDANYCH ODPŁATNIE UDZIAŁÓW (AKCJI)	CZĘŚĆ KAPITAŁU PODSTAWOWEGO, KTÓRĄ UDZIAŁY (AKCJE) REPREZENTUJĄ
1	UDZIAŁY (AKCJE) NA POCZĄTEK OKRESU					
2	ZWIĘKSZENIA (Z TYTUŁU):					
2a	nabycie akcji w celu zapobieżenia bezpośrednio zagrażającej spółce poważnej szkodzie					
2b	nabycia akcji, które mają być zaoferowane do nabycia pracownikom lub osobom, które były zatrudnione w spółce lub spółce z nią powiązanej przez okres co najmniej trzech lat					
2c	nabycia akcji w celu ich umorzenia					
2d	nabycia w pełni pokrytych akcji w drodze egzekucji celem zaspokojenia roszczeń spółki, których nie można zaspokoić w inny sposób z majątku akcjonariusza					
2e	nabycia w pełni pokrytych akcji nieodpłatnie					
3	ZMNIEJSZENIA (Z TYTUŁU):					
3a	Umorzenie					
3b	Sprzedaż					
4	UDZIAŁY (AKCJE) NA KONIEC OKRESU					

Monika Bieloni
18/04/2021

SerwisKon Sp. z o.o. Sp. k.
Logicon Business Park
ul. Jana Pawła II 60, 05-500 Piaseczno
NIP: 123-133-37-71 REGON: 366157850
www.emacloud.pl

M

Nota 17: Zaliczki, kredyty, pożyczki i inne podobne świadczenia udzielone osobom wchodzącym w skład organów jednostki (13)

☒ nie dotyczy – Jednostka nie udzielała w/w świadczeń

☐ dotyczy – patrz poniższe zestawienie:

WYSZCZEGÓLNIENIE	KWOTA ŚWIADCZENIA	KWOTA SPLACONA	KWOTA ODPISANA LUB UMORZONA	STAN NA KONIEC ROKU OBROTOWEGO	GŁÓWNE WARUNKI UMOWY	
					OPROCENTOWANIE (OD – DO)	POZOSTAŁE
1	2	3	4	5	6	7
ORGAN ZARZĄDZAJĄCY						
- pożyczka / kredyt						
- zaliczka						
- zobowiązania zaciągnięte w ich imieniu tytułem gwarancji i poręczeń						
ORGAN NADZORUJĄCY						
- pożyczka / kredyt						
- zaliczka						
- zobowiązania zaciągnięte w ich imieniu tytułem gwarancji i poręczeń						
ORGAN ADMINISTRUJĄCY						
- pożyczka / kredyt						
- zaliczka						
- zobowiązania zaciągnięte w ich imieniu tytułem gwarancji i poręczeń						
RAZEM						

Nota 18: Informacje o istotnych zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych w sprawozdaniu finansowym (14)

☐ nie dotyczy – Jednostka nie odnotowała w/w zdarzeń

☒ dotyczy – patrz poniższe zestawienie:

1. W dniu 17 marca 2021 roku Zarząd Jednostki, na podstawie uchwały nr 2, postanowił wyemitować do 12.500 sztuk obligacji zwykłych, serii A, o wartości nominalnej 1.000 zł każda i o łącznej wartości nominalnej do 12.500.000,00 zł. Będą emitowane jako obligacje na okaziciela, nieposiadające formy dokumentu. Dzień wykupu obligacji nastąpi 31 marca 2023 roku. Oprocentowanie obligacji będzie stałe i wynosić będzie 7,5% w skali roku. W dniu 31 marca 2021 roku Zarząd Jednostki postanowił, na podstawie uchwały nr 1, dokonać przydziału 1.987 sztuk obligacji serii A na rzecz Inwestorów wymienionych w załączniku nr 1 do niniejszej Uchwały, o łącznej wartości nominalnej 1.987.000,00 zł.
2. W dniu 31 marca 2021 roku, na podstawie aktu notarialnego Repertorium A numer 6906/2021, Jednostka dokonała nabycia zorganizowanej części przedsiębiorstwa szczegółowo wymienionych we wspomnianym akcie, za łączną cenę 40.141.000,00 zł.

- które wystąpiły incydentalnie, w tym:		
KOSZTY		
- o nadzwyczajnej wartości, w tym:		
- które wystąpiły incydentalnie, w tym:		

Nota 16: Informacja o przeciętnym zatrudnieniu w roku obrotowym (12)

- ☒ nie dotyczy – Jednostka nie posiadała zatrudnienia w roku obrotowym
☐ dotyczy – patrz poniższe zestawienie:

WYSZCZEGÓLNIENIE	BIEŻĄCY ROK OBROTOWY
1	2
PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE OGÓŁEM	

Nota 17: Zaliczki, kredyty, pożyczki i inne podobne świadczenia udzielone osobom wchodzącym w skład organów jednostki (13)

☒ nie dotyczy – Jednostka nie udzielała w/w świadczeń

☐ dotyczy – patrz poniższe zestawienie:

WYSZCZEGÓLNIENIE	KWOTA ŚWIADCZENIA	KWOTA SPŁACONA	KWOTA ODPISANA LUB UMORZONA	STAN NA KONIEC ROKU OBROTOWEGO	GŁÓWNE WARUNKI UMOWY	
					OPROCENTOWANIE (OD – DO)	POZOSTALE
1	2	3	4	5	6	7
ORGAN ZARZĄDZAJĄCY						
- pożyczka / kredyt						
- zaliczka						
- zobowiązania zaciągnięte w ich imieniu tytułem gwarancji i poręczeń						
ORGAN NADZORUJĄCY						
- pożyczka / kredyt						
- zaliczka						
- zobowiązania zaciągnięte w ich imieniu tytułem gwarancji i poręczeń						
ORGAN ADMINISTRUJĄCY						
- pożyczka / kredyt						
- zaliczka						
- zobowiązania zaciągnięte w ich imieniu tytułem gwarancji i poręczeń						
RAZEM						

Nota 18: Informacje o istotnych zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych w sprawozdaniu finansowym (14)

☐ nie dotyczy – Jednostka nie odnotowała w/w zdarzeń

☒ dotyczy – patrz poniższe zestawienie:

1. W dniu 17 marca 2021 roku Zarząd Jednostki, na podstawie uchwały nr 2, postanowił wyemitować do 12.500 sztuk obligacji zwykłych, serii A, o wartości nominalnej 1.000 zł każda i o łącznej wartości nominalnej do 12.500.000,00 zł. Będą emitowane jako obligacje na okaziciela, nieposiadające formy dokumentu. Dzień wykupu obligacji nastąpi 31 marca 2023 roku. Oprocentowanie obligacji będzie stałe i wynosić będzie 7,5% w skali roku. W dniu 31 marca 2021 roku Zarząd Jednostki postanowił, na podstawie uchwały nr 1, dokonać przydziału 1.987 sztuk obligacji serii A na rzecz Inwestorów wymienionych w załączniku nr 1 do niniejszej Uchwały, o łącznej wartości nominalnej 1.987.000,00 zł.
2. W dniu 31 marca 2021 roku, na podstawie aktu notarialnego Repertorium A numer 6906/2021, Jednostka dokonała nabycia zorganizowanej części przedsiębiorstwa szczegółowo wymienionych we wspomnianym akcie, za łączną cenę 40.141.000,00 zł.

3. W dniu 6 kwietnia 2021 roku Zarząd Jednostki, na podstawie uchwały nr 1, postanowił wyemitować do 10.500 sztuk obligacji zwykłych, serii B, o wartości nominalnej 1.000 zł każda i o łącznej wartości nominalnej do 10.500.000,00 zł. Będą emitowane jako obligacje na okaziciela, nieposiadające formy dokumentu. Dzień wykupu obligacji nastąpi 31 marca 2023 roku. Oprocentowanie obligacji będzie stałe i wynosić będzie 7,5% w skali roku.
4. W dniu 15 kwietnia 2021 roku została opublikowana zmiana wpisu w Krajowym Rejestrze Sądowym obejmująca m.in. zmianę siedziby, adresu oraz przeważającego przedmiotu działalności Jednostki. Z uwagi na to, że publikacja danych nastąpiła przed zatwierdzeniem sprawozdania finansowego roku sprawozdawczego, wspomniane zmiany zostały uwzględnione w niniejszym sprawozdaniu. Jednocześnie na koniec okresu sprawozdawczego siedziba Spółki znajdowała się przy ul. Świętojańskiej 32/1, 81-372 Gdynia, zaś przeważającym przedmiotem działalności był kod PKW 68.10.Z Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.
5. W chwili publikacji sprawozdania finansowego nadal obowiązuje w Polsce stan epidemii spowodowanej rozpowszechnieniem się wirusa COVID-19. Sytuacja ta wciąż ulega zmianom. Kierownictwo Spółki uważa jednak, że nie powoduje ona korekt w sprawozdaniu okresu rozliczeniowego, lecz za zdarzenie wymagające dodatkowych ujawnień. Zarząd Jednostki ściśle monitoruje sytuację, szuka sposobów na zminimalizowanie wpływu na Jednostkę oraz uważa, że sytuacja epidemiologiczna nie ma wpływu na plany rozwojowe i inwestycyjne Spółki.

Nota 19: Skutki zmian zasad (polityki) rachunkowości wywierających istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki (15)

- ☒ nie dotyczy – Jednostka nie dokonywała w/w zmian
☐ dotyczy – patrz poniższe zestawienie:

OPIS ZMIANY	WPLYW NA BILANS	WPLYW NA WYNIK FINANSOWY
1	2	3

Nota 20: Przedstawienie zmiany sposobu sporządzania sprawozdania finansowego (15)

- ☒ nie dotyczy – Jednostka nie dokonywała w/w zmian
☐ dotyczy – patrz poniższe zestawienie:

OPIS ZMIANY	PRZYCZYNA ZMIANY
1	2

Nota 21: Informacje o nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najniższym szczeblu grupy kapitałowej, w skład której wchodzi spółka jako jednostka zależna (17)

- ☒ nie dotyczy – Jednostka nie posiada w/w jednostki nadrzędnej
☐ dotyczy – patrz poniższe zestawienie:

NAZWA	SIEDZIBA
1	2

Nota 22: Udziały (akcje) własne (18)

☒ nie dotyczy – Jednostka nie posiada udziałów (akcji) własnych

☐ dotyczy – patrz poniższe zestawienie:

LP.	TYTUŁ	LICZBA UDZIAŁÓW W (AKCJI)	WARTOŚĆ NOMINALNA UDZIAŁÓW (AKCJI)	WARTOŚĆ KSIĘGOWA UDZIAŁÓW (AKCJI)	RÓWNOWARTOŚĆ NABYTYCH LUB SPRZEDANYCH ODPLATNIE UDZIAŁÓW (AKCJI)	CZĘŚĆ KAPITAŁU PODSTAWOWEGO, KTÓRĄ UDZIAŁY (AKCJE) REPREZENTUJĄ
1	UDZIAŁY (AKCJE) NA POCZĄTEK OKRESU					
2	ZWIĘKSZENIA (Z TYTUŁU):					
2a	nabycie akcji w celu zapobieżenia bezpośrednio zagrażającej spółce poważnej szkodzie					
2b	nabycia akcji, które mają być zaoferowane do nabycia pracownikom lub osobom, które były zatrudnione w spółce lub spółce z nią powiązanej przez okres co najmniej trzech lat					
2c	nabycia akcji w celu ich umorzenia					
2d	nabycia w pełni pokrytych akcji w drodze egzekucji celem zaspokojenia roszczeń spółki, których nie można zaspokoić w inny sposób z majątku akcjonariusza					
2e	nabycia w pełni pokrytych akcji nieodpłatnie					
3	ZMNIJSZENIA (Z TYTUŁU):					
3a	Umorzenie					
3b	Sprzedaż					
4	UDZIAŁY (AKCJE) NA KONIEC OKRESU					

18/04/2021

SerwisKon Sp. z o.o. Sp. k.
Logicon Business Park
ul. Jana Pawła II 66, 05-500 Piaseczno
NIP: 123-133-37-71 REGON: 366157650
www.emac.com.pl

**SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO
BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA
SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

SBS Warszawa 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

za okres
od 27 lipca 2020 roku
do 31 grudnia 2020 roku

Warszawa, 19 kwietnia 2021 r.

h

SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

**Dla Walnego Zgromadzenia i Zarządu
Spółki SBS Warszawa 1 sp. z o.o.**

Opinia

Przeprowadziliśmy badanie załączonego, rocznego sprawozdania finansowego Spółki SBS Warszawa 1 sp. z o.o. („Spółka”), z siedzibą w Warszawie (03-801), ul. Zamoyskiego 37 lok. U1 (siedziba na dzień bilansowy: Gdynia (81-372), Świętojańska 32 lok.1), które składa się z wprowadzenia do sprawozdania finansowego, bilansu sporządzonego na dzień 31/12/2020 r., który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę bilansową w kwocie **5 000,00 PLN** oraz rachunku zysków i strat za rok obrotowy od 27.07.2020 r. do 31.12.2020 r. wykazującego wynik finansowy netto w kwocie **0,00 PLN**, oraz dodatkowych informacji i objaśnień („sprawozdanie finansowe”).

Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na dzień 31/12/2020 r. oraz jej wyniku finansowego za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dn. 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” - Dz. U. z 2021 r., poz. 217) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa oraz Umową Spółki;
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 Ustawy o rachunkowości.

Podstawa opinii

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3430/52a/2019 z dnia 21 marca 2019 r. w sprawie krajowych standardów badania oraz innych dokumentów, z późn. zm. („KSB”) oraz stosownie do ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach” – t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1415). Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania *Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego*.

Jesteśmy niezależni od Spółki zgodnie z Międzynarodowym Kodeksem etyki zawodowych księgowych (w tym Międzynarodowymi standardami niezależności) Rady Międzynarodowych Standardów Etycznych dla Księgowych („Kodeks IESBA”) przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3431/52a/2019 z dnia 25 marca 2019 r. w sprawie zasad etyki zawodowej biegłych rewidentów oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do badania sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem IESBA. W trakcie przeprowadzania

badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od Spółki zgodnie z wymogami niezależności określonymi w ustawie o biegłych rewidentach.

Uważamy, że dowody badania, które uzyskaliśmy są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii.

Inna sprawa

Sprawozdanie finansowe Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku obejmuje pierwszy rok działalności Spółki.

Odpowiedzialność Zarządu za sprawozdanie finansowe

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej i wyniku finansowego Spółki zgodnie z przepisami Ustawy o rachunkowości, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa i Umową, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd uznaje za niezbędną, aby umożliwić sporządzenie sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając sprawozdanie finansowe Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Spółki do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, z wyjątkiem sytuacji, kiedy Zarząd albo zamierza dokonać likwidacji Spółki, albo zaniechać prowadzenia działalności, albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zarząd Spółki jest zobowiązany do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego

Naszymi celami są uzyskanie racjonalnej pewności czy sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności, ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z KSB zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tego sprawozdania finansowego.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Spółki ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd Spółki obecnie lub w przyszłości.

Podczas badania zgodnego z KSB stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, a także:

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury

badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywy, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;

- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosownej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Spółki;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Spółki;
- wyciągamy wniosek na temat odpowiedniości zastosowania przez Zarząd Spółki zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, która może poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Spółki do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Spółka zaprzestanie kontynuacji działalności;
- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację.

Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności

Spółka nie jest zobowiązana do sporządzenia sprawozdania z działalności w rozumieniu art. 49 ust. 2 ustawy o rachunkowości.

Kluczowym biegłym rewidentem odpowiedzialnym za badanie, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta, jest Renata Twarowska-Rybicka.

Działająca w imieniu Kancelarii Biegłego Rewidenta Renata Twarowska - Rybicka z siedzibą w Warszawie (03-289), ul. Ostródzka 245B/9/A, wpisanej na listę firm audytorskich pod numerem 4149 w imieniu której kluczowy biegły rewident zbadał sprawozdanie finansowe.

Renata Twarowska-Rybicka
Kluczowy Biegły Rewident
nr w rejestrze 10516

Renata
Twarowska-
Rybicka

Elektronicznie podpisany
przez Renata Twarowska-
Rybicka
Data: 2021.04.19 22:19:31
+02'00'

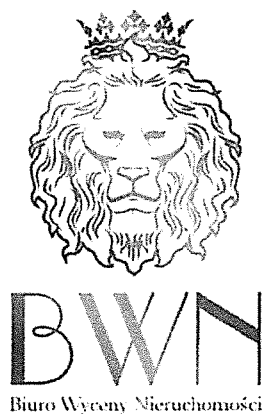
Warszawa, 19 kwietnia 2021 r.

3. Operat Szacunkowy Nieruchomości 1

h

3.a. Obciążenia Nieruchomości 1. Ostrzeżenia

R

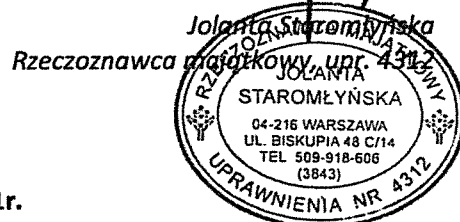


OPERAT SZACUNKOWY

**z określenia wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego
nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie,
przy ul. Puławskiej/Janowskiego/Pileckiego, dzielnicy Ursynów,
powiecie m.st. Warszawa, woj. mazowieckim,
stanowiącej działkę nr ewidencyjny 6/4, w obrębie 1-10-11
o pow. 0,4166 ha, KW WA2M/00279816/0**




Operat sporządziła:



Warszawa, 19 stycznia 2021r.

11

STRESZCZENIE Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Lp.		Treść
1	Gmina, powiat, województwo	gmina m.st. Warszawa, powiat m.st. Warszawa, woj. mazowieckie
	Miejscowość	Warszawa, dzielnica Ursynów, wg MSI rejon Ursynów Północny
	Obręb	1-10-11
	Numer działki	6/4
	Obszar	0,4166 (4166 m.kw.)
	Adres	ul. Puławska / Janowskiego/ Pileckiego
2	Opis nieruchomości	<p>Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa, na której realizowana jest budowa condohotelu pod marką „Intercontinental Hotels Group” stanowiąca działkę ewidencyjną nr 6/4 z obrębu 1-10-11 położona przy ul. Janowskiego, Puławskiej i Pileckiego w Warszawie, dzielnicy Ursynów, gminie m.st. Warszawa, powiecie m.st. Warszawa, województwie mazowieckim. Działka o obszarze 0,4166 ha, sklasyfikowana jako zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy (Bp). Działka posiada dostęp do drogi publicznej – ul. Janowskiego przez działkę ew. nr 9/5 z obrębu 1-10-11, będącej własnością spółki BAS Puławska Sp. o. o. Sp.k.</p> <p>Nieruchomość jest objęta obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z którego zapisami przedmiotowa nieruchomość znajduje się w strefie oznaczonej symbolem D.1.5 MW/U, w której ustala się jako przeznaczenie podstawowe zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz usługi z zakresu administracji, biur i turystyki.</p> <p>Dla nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr WA2M/00279816/0.</p>
3	Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej bez uwzględnienia jej części składowych w celu zabezpieczenia wierzytelności z emisji obligacji.
4	Wartość rynkowa nieruchomości	WR = 19 492 000 PLN słownie: dziewiętnaście milionów czterysta dziewięćdziesiąt dwa tysiące złotych
6	Data sporządzenia operatu	19 stycznia 2021r.
7	Data i podpis rzeczoznawcy majątkowego	

SPIS TREŚCI

1.	OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY	4
2.	OKREŚLENIE CELU WYCENY	4
3.	OKREŚLENIE PODSTAW OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO	4
4.	OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPERATU SZACUNKOWEGO	6
5.	STAN PRZEDMIOTU WYCENY	6
6.	PRZEZNACZENIE W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	11
7.	PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY	12
8.	ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU	14
9.	SZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ GRUNTU	17
10.	WNIOSKI KOŃCOWE	23
11.	KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	23
12.	ZAŁĄCZNIKI	24



1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa, na której realizowana jest budowa condohotelu pod marką „Intercontinental Hotels Group” stanowiąca działkę ewidencyjną nr 6/4 z obrębu 1-10-11 położona przy ul. Janowskiego, Puławskiej i Pileckiego w Warszawie, dzielnicy Ursynów, gminie m.st. Warszawa, powiecie m.st. Warszawa, województwie mazowieckim. Działka o obszarze 0,4166 ha, sklasyfikowana jako zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy (Bp). Działka posiada dostęp do drogi publicznej – ul. Janowskiego przez działkę ew. nr 9/5 z obrębu 1-10-11, będącej własnością spółki BAS Puławska Sp. o. o. Sp.k.

Nieruchomość jest objęta obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z którego zapisami przedmiotowa nieruchomość znajduje się w strefie oznaczonej symbolem D.1.5 MW/U, w której ustala się jako przeznaczenie podstawowe zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz usługi z zakresu administracji, biur i turystyki.

Dla nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr WA2M/00279816/0.

1.2. Zakres wyceny

Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej bez uwzględnienia jej części składowych – budynku condohotelu będącego w trakcie realizacji.

2. OKREŚLENIE CELU WYCENY

Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej w celu zabezpieczenia wierzytelności z emisji obligacji.

3. OKREŚLENIE PODSTAW OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1. Podstawa formalna wyceny

Podstawę formalną wyceny stanowi zlecenie na wykonanie wyceny nieruchomości udzielone dnia 04 stycznia 2021r. pomiędzy Zamawiającym wycenę spółką pod firmą BAS Puławska Sp. z o. o. Sp.k. a autorem operatu szacunkowego – Jolantą Staromłyńską, rzeczoznawcą majątkowym, nr uprawnień 4312, reprezentującym firmę pod nazwą BWN – Biuro Wyceny Nieruchomości Jolanta Staromłyńska z siedzibą w Warszawie.

3.2. Autor opracowania

Jolanta Staromłyńska

Rzeczoznawca majątkowy - uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomościami nr 4312 nadane dnia 20.09.2004 r. przez Ministerstwo Infrastruktury.

3.3. Podstawy materialno – prawne

Podstawami prawnymi sporządzenia niniejszej wyceny są przepisy prawa właściwe ze względu na przedmiot, zakres i cel wyceny:

- a) z których wynika wymagany sposób określenia wartości i zakres wyceny,
- b) określające obowiązki rzeczoznawcy majątkowego,
- c) definiujące rodzaj i treść praw odnoszących się do wycenianej nieruchomości,
- d) określające szczególne wymagania co do metody i zakresu wyceny.

Podstawy prawne stanowią w szczególności:

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. 2020r. poz. 1990, z 2021r. poz. 11, 234);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r. Nr 207 poz. 2109 z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 1964 r. Nr 16 poz. 93 z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 06 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2019r. poz. 2204);
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020r. poz. 293, 471, 782, 1086, 1378, z 2021r. poz. 11);
- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW) wydane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

3.4. Podstawy metodologiczne

- R. Cymerman, A. Hopfer: „System, zasady i procedury wyceny nieruchomości”. PFSRM, Warszawa, wydanie pierwsze, marzec 2010,
- J. Dydenko: „Szacowanie nieruchomości. Rzeczoznawstwo majątkowe” Wolters Kluwer Polska, 2015.

3.5. Źródła danych merytorycznych

- Wypis z rejestru gruntów wydany z up. Prezydenta m.st. Warszawy dnia 28 czerwca 2019r.;
- Wyrys z mapy ewidencyjnej w skali 1:500 opracowany systemem Geo-Map dnia 26 czerwca 2019r.
- Aktualna treść księgi wieczystej KW nr WA2M/00279816/0 zbadana dnia 15 stycznia 2021r. za pośrednictwem Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych udostępnionego przez Ministerstwo Sprawiedliwości na stronie <http://ekw.ms.gov.pl/pdcbdkw/pdcbdkw.html>,
- Decyzja nr 48/D/18 z dnia 12 marca 2018r. zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę budynku zamieszkania zbiorowego o funkcji hotelowej z garażem podziemnym;
- Decyzja nr 357/I/2018 z dnia 27 sierpnia 2018r. utrzymująca w mocy decyzję Prezydenta m.st. Warszawy nr 48/D/18 z dnia 12 marca 2018r.;
- Decyzja nr 30/2018/zjazd wydana z up. Prezydenta m.st. Warszawy dnia 23 lipca 2018r. zezwalająca na lokalizację zjazdów z działki ew. nr 6/4 na działkę 9/6 i 9/1 z obrębu 1-10-11;
- Wizja lokalna nieruchomości wykonana dnia 16 stycznia 2021r.;
- Karty Informacyjne Nieruchomości Gruntowej stanowiące element Rejestru Cen i Wartości Nieruchomości zawierające dane o transakcjach kupna-sprzedaży nieruchomości gruntowych na rynku lokalnym udostępnione przez Biuro Geodezji i Katastru Urzędu m.st. Warszawy.

4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPERATU SZACUNKOWEGO

Data sporządzenia wyceny	19.01.2021r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	19.01.2021r.
Data, na którą uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny	16.01.2021r.
Data dokonania oględzin nieruchomości	16.01.2021r.

5. STAN PRZEDMIOTU WYCENY**5.1. Stan prawny przedmiotu wyceny**

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa położona przy ul. Puławskiej, Janowskiego i ul. Pileckiego w Warszawie obejmująca prawo użytkowania wieczystego działki gruntu o nr ew. 6/4 z obrębu 1-10-11, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr WA2M/00279816/0.

Zgodnie z zapisami w ewidencji gruntów wg stanu z dnia 19 stycznia 2021 r. nieruchomość położona jest w województwie mazowieckim, powiecie m.st. Warszawa, jednostce ewidencyjnej 146513_8, Dzielnica Ursynów, w obrębie 1011, 1-10-11. Jako bliższe określenie położenia wskazano ul. Janowskiego, ul. Puławską i ul. Pileckiego. Grunt stanowi działkę ewidencyjną nr 6/4 o pow. 0,4166 ha sklasyfikowaną jako zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy oznaczone symbolem Bp. Oznaczenie wieczystoksięgowe: WA2M/00279816/0. Jako właściciel wpisane jest M.st. Warszawa w udziale 1/1, natomiast jako użytkownik wieczysty firma pod nazwą „BAS Puławska” Sp. z o. o. Sp.k. z siedzibą w Łomiankach.

Aktualną treść ww. księgi wieczystej zbadano dnia 15 stycznia 2021r. za pośrednictwem Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych udostępnionego przez Ministerstwo Sprawiedliwości na stronie <http://ekw.ms.gov.pl/pdcbdkw/pdcbdkw.html>. W poniższej tabeli dokonano opisu treści przedmiotowej księgi.

Dział KW	Treść
Oznaczenie księgi wieczystej	Numer księgi – WA2M/00279816/0 Organ prowadzący - Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych; Typ księgi – grunt oddany w użytkowanie wieczyste.
I-O Oznaczenie nieruchomości	Jak wynika z działu I-O księgi wieczystej nieruchomość nią objęta położona jest w województwie mazowieckim, gminie m.st. Warszawa w Warszawie, dzielnicy Ursynów i obejmuje działkę o nr ew. 6/4 z obrębu 1-10-11, dla której jako sposób korzystania wpisano „niezabudowana”. Obszar całej nieruchomości jest równy 4166,00 m.kw.
I-Sp Spis praw związanych z nieruchomością	REP.C./NOTA/635597/20-2020-08-06, 09:46:09 DZ.KW./WA5M/49610/20/1 – 2020-08-06, 11:03:03 – wpis prawa związanego z własnością nieruchomości, ujawnionego w dziale III innej KW. Działka gruntu w wieczystym użytkowaniu położona zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego w obszarze MU-25 o funkcji mieszkaniowo-usługowej, preferowaną dla tego obszaru funkcją jest funkcja usługowo-biurowa. Okres użytkowania: 29.12.2099r.
II Własność	Właściciel: Miasto Stołeczne Warszawa Użytkownik wieczysty: BAS PUŁAWSKA Sp. z o. o. spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie w udziale 1/1 na podstawie Umowy przeniesienia prawa użytkowania wieczystego w wykonaniu zobowiązania do wniesienia wkładu niepieniężnego i oświadczenie o ustanowieniu hipoteki z dnia 28.08.2017r., za rep. A 1642/2017.
III Prawa, roszczenia i ograniczenia	Ograniczone prawo rzeczowe polegające na nieodpłatnej i nieograniczonej w czasie służebności przesyłu na rzecz Innogy Stoen Operator Sp. z o. o. Wpisy dotyczące użytkowania wieczystego w ilości 47 sztuk jako roszczenia wynikające z przedwstępnych umów sprzedaży.

	Wzmianki zarejestrowane pod nr:
	1. REP.C. / NOTA / 994091 / 20 - 2020-11-16, 17:45:47
	DZ. KW. / WA5M / 72087 / 20 / 1 - 2020-11-17, 08:06:17 – zmiana hipoteki,
	2. REP.C. / NOTA / 881857 / 20 - 2020-10-13, 16:27:28
	DZ. KW. / WA5M / 63934 / 20 / 1 - 2020-10-13, 18:00:37 – zmiana hipoteki,
	3. REP.C. / NOTA / 754174 / 20 - 2020-09-09, 16:33:58
	DZ. KW. / WA5M / 56860 / 20 / 1 - 2020-09-09, 18:16:46 – zmiana hipoteki,
	4. REP.C. / NOTA / 724780 / 20 - 2020-09-01, 17:34:06,
	DZ. KW. / WA5M / 55491 / 20 / 1 - 2020-09-01, 17:59:01 – wpis hipoteki,
IV Hipoteka	5. REP.C. / NOTA / 721115 / 20 - 2020-08-31, 19:01:54
	DZ. KW. / WA5M / 55294 / 20 / 2 - 2020-09-01, 10:45:39 – inny wpis w dziale IV,
	DZ. KW. / WA5M / 55295 / 20 / 1 - 2020-09-01, 10:44:59 – inny wpis w dziale IV,
	DZ. KW. / WA5M / 55293 / 20 / 1 - 2020-09-01, 10:43:40 – wpis hipoteki,
	DZ. KW. / WA5M / 55292 / 20 / 1 - 2020-09-01, 10:43:12 – wykreślenie hipoteki,
	6. REP.C. / NOTA / 635563 / 20 - 2020-08-06, 09:34:27,
	DZ. KW. / WA5M / 49606 / 20 / 1 - 2020-08-06, 10:45:55 – zmiana hipoteki,
	7. REP.C. / NOTA / 493558 / 20 - 2020-06-26, 12:58:07,
	DZ. KW. / WA5M / 38489 / 20 / 1 - 2020-06-26, 15:00:46 – wpis hipoteki,
	DZ. KW. / WA5M / 6489 / 21 / 1 - 2021-02-16, 11:57:19 – wpis hipoteki,
	DZ. KW. / WA5M / 27752 / 20 / 1 - 2021-01-13, 12:28:58 – wpis hipoteki łącznej.

Hipoteka umowna w kwocie 10.600.000,00 PLN (dziesięć milionów sześćset tysięcy) jako zabezpieczenie istniejących i przyszłych wierzytelności pieniężnych przysługujące obligatariuszom w stosunku do spółki pod firmą BAS Puławska Sp. z o. o. z siedzibą w Łomiankach (emitenta) w szczególności o zapłatę: należności z tytułu wykupu obligacji, odsetek od obligacji, poniesionych przez obligatariuszy kosztów i wydatków związanych z dochodzeniem wykonania przez emitenta zobowiązań pieniężnych z obligacji, maksymalnych odsetek ustawowych za opóźnienie przez emitenta w wykonaniu zobowiązań pieniężnych z obligacji, wynikających z obligacji imiennych, zdematerializowanych, tj. niemających postaci dokumentu serii B o nr od 1 do 106, o wartości nominalnej jednej obligacji 50.000,00 zł i łącznej wartości nominalnej 5.300.000,00 zł, o cenie emisyjnej jednej obligacji 50.000,00 zł, maksymalnej liczbie 106 obligacji proponowanych do nabycia, z datą emisji obligacji ustalona na dzień 31 października 2019r. przy czym: obligacje będą oprocentowane według stopy procentowej równej 10 (dziesięć) % w skali roku (przyjmując, że rok ma 365 dni); obligacje są oprocentowane począwszy od dnia emisji (włącznie) do ostatniego dnia okresu odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia), odsetki będą wypłacane w 3 kwartalnych okresach odsetkowych, przy czym pierwszy okres odsetkowy rozpoczyna się w dniu emisji (łącznie z tym dniem), tj. w dniu 31 października 2019r. i kończy dnia 31 stycznia 2020r. (z wyłączeniem tego dnia), z zastrzeżeniem przypadku skrócenia terminu oferty obligacji, bowiem w takim przypadku pierwszy okres odsetkowy zostanie wydłużony o liczbę dni, o jaką następuje skrócenie terminu oferty obligacji, drugi okres odsetkowy liczony jest od dnia 31 stycznia 2020r. (włączając ten dzień) do dnia 30 kwietnia 2020r. (z wyłączeniem tego dnia), trzeci okres odsetkowy liczony jest od dnia 30 kwietnia 2020r. (włączając ten dzień) do dnia 31 lipca 2020r. (z wyłączeniem tego dnia); odsetki będą płatne w dniu płatności odsetek, w dniu wykupu lub w dniu przedterminowego wykupu. Jeżeli dzień płatności odsetek, dzień wykupu lub dzień przedterminowego wykupu przypadnie w dniu niebędącym dniem roboczym, wypłata świadczenia następuje w najbliższym dniu roboczym przypadającym po tym dniu; wykup obligacji nastąpi w dniu 31 lipca 2020r. lub wcześniej, zgodnie z warunkami określonymi w pkt. 17 warunków emisji obligacji serii B. Wypłata świadczeń z obligacji będzie dokonywana przez emitenta na rachunki bankowe obligatariuszy wskazane w treści formularza przyjęcia propozycji nabycia, a w przypadku ich późniejszej zmiany na rachunki bankowe wskazane przez obligatariusza, zgodnie z zasadami określonymi szczegółowo w pkt. 16 i w pkt. 17 warunków emisji obligacji serii B, wyemitowanych przez spółkę pod firmą BAS Puławska Sp. z o. o. z siedzibą w Łomiankach, na podstawie uchwały nr 1/10/2019 Zarządu spółki BAS Puławska Sp. z o. o. z siedzibą w Łomiankach z dnia 25 października 2019r. w sprawie emisji obligacji serii B, na rzecz administratora hipoteki, który wykonuje prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu lecz na rachunek obligatariuszy. Oświadczenie o ustanowieniu hipoteki z dnia 30.10.2019r., rep. A nr 7994/2019r.

Wierzyciel hipoteczny: Administratorzy Zabezpieczeń Sp. z o. o. z siedzibą w Warszawie.

Przegląd mapy ewidencyjnej, a także oględziny terenowe nieruchomości pozwoliły stwierdzić, iż działka ew. nr 6/4 z obrębu 1-10-11 posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – ul. Janowskiego, stanowiącej działkę ew. nr 9/6 z obrębu 1-10-11 poprzez działkę ew. nr 9/5 z obrębu 1-10-11, będącej własnością spółki BAS Puławska Sp. o. o. Sp.k.

[Podpis]

Ursynów charakteryzuje duża dostępność terenów zielonych. Najchętniej odwiedzanym przez mieszkańców obszarem jest Las Kabacki, największy warszawski kompleks leśny, który podlega ochronie ze względu na przebiegającą przez jego obszar Skarpę Warszawską oraz licznie występujące grądy. W bezpośrednim sąsiedztwie Lasu Kabackiego znajduje się Ogród Botaniczny PAN w Powsinie oraz Park Kultury w Powsinie. W ww. Ogrodzie odnaleźć można kolekcję roślin subtropikalnych i tropikalnych, roślin drzewiastych, użytkowych, ozdobnych, ponadto kolekcję flory Polski. Duży zasób terenów zielonych (Las Kabacki, Park Kultury w Powsinie, tor wyścigów konnych na Służewcu i jego najbliższe otoczenie) wpływa korzystnie na klimat dzielnicy (dostarczając tlen i pochłaniając zanieczyszczenia), równocześnie wywierając pozytywny wpływ na jakość życia jej mieszkańców.

Ursynów ma dobrą renomę i cieszy się popularnością wśród osób poszukujących lokalu do zamieszkania, na co wpływa ma także fakt, że dzielnica stopniowo odchodzi od wizerunku warszawskiej sypialni, a staje się znaczącym samowystarczalnym obszarem lokalnym z dobrze rozbudowaną siecią centów handlowych i galerii oraz zapleczem sportowo- rekreacyjno-rozrywkowym.

W zakresie komunikacji z centrum miasta i innymi obszarami stolicy, na obszarze Ursynowa wzdłuż ulicy KEN zlokalizowanych jest 5 stacji metra (Kabaty, Natolin, Imielin, Stokłosy, Ursynów), co ma zdecydowanie pozytywny wpływ na czas dojazdu do innych rejonów miasta. Komunikację pomiędzy poszczególnymi obszarami dzielnicy oraz dzielnicą i innymi terenami miasta zapewnia też dość dobrze rozbudowana sieć autobusów miejskich. Natomiast utrudniony jest dojazd z rejonów Pyry i Grabów (Zielony Ursynów), z uwagi na korki w godzinach szczytów przy ul. Puławskiej.

Na obszarze dzielnicy przeważa zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Rejon MSI Ursynów Północny charakteryzuje się zabudową z lat 70-tych, wzniesioną głównie w technologii wielkopłytowej lub ramy H. Jednakże gdzieś występują skupiska nowych budynków, m.in. między ul. Puławską a Surowieckiego, usytuowane jest osiedle budynków z lat 90 – tych. Wzdłuż Al. Komisji Edukacji Narodowej występuje zabudowa wielorodzinna z lat 70-tych i 80-tych, przeplatana nowymi budynkami wykonanymi w technologii tradycyjnej, nieuprzedmiotowionej. Dominują budynki wysokie, kilkunastokondygnacyjne. Pomiedzy ul. Gandhi a ul. Ciszewskiego usytuowane są również budynki wielorodzinne wzniesione w technologii wielkopłytowej, a punktowo występują nowe budynki. W okolicach ul. Roentgena i ul. Pileckiego, usytuowane jest osiedle budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej. Im dalej na południe (Natolin, Moczydło, Kabaty), tym budownictwo jest nowsze, bardziej innowacyjne. Jest to związane z intensywnym rozwojem Ursynowa na przestrzeni ostatnich kilkunastu lat, dzięki budowie dróg, takich jak. Aleja Komisji Edukacji Narodowej. Została ona wybudowana w połowie lat 90-tych, nad tunelem metra. Dzięki niej możliwe jest sprawne przemieszczanie się ludności z jednej części Ursynowa na drugą.

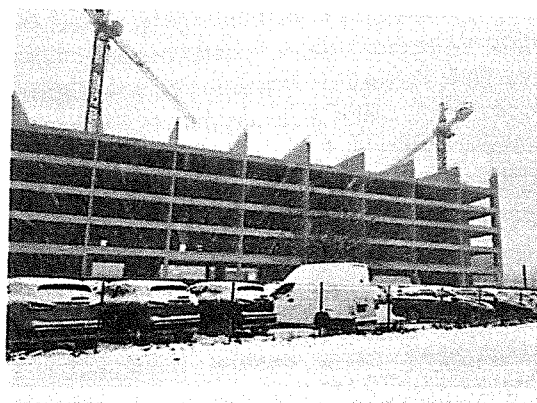
Ursynów jest jedną z najbardziej preferowanych dzielnic pod względem miejsca zamieszkania. Dostępność oferty mieszkaniowej, bardzo dobry układ komunikacyjny, infrastruktura towarzysząca zabudowie mieszkalnej w pełni zaspokajająca potrzeby mieszkańców, bliskość zieleni (urządzonej, tereny Lasu Kabackiego) to tylko kilka mocnych argumentów, uzasadniających pozycję rynkową Ursynowa - dobrego adresu do zamieszkania, komfortowego miejsca wypoczynku.

Najbliższe sąsiedztwo szacowanej nieruchomości stanowi zabudowa mieszkaniowo-usługowa. Od strony północnej działka przylega do gruntu zabudowanego budynkiem użyteczności publicznej (Komisariat Policji), od strony wschodniej znajduje się ciąg ul. Janowskiego wraz z przyległym jednorodziennym budynkiem mieszkalnym oraz stacją trafo. Od zachodu nieruchomość przylega do fragmentu ul. Puławskiej, przy czym z uwagi na rozległy teren wzdłuż jej ciągu, w jego obrębie urządzono zewnętrzny parking samochodowy (strzeżony). Od strony południowej sąsiedztwo stanowi infrastruktura towarzysząca ul. Pileckiego – teren zieleni wraz z chodnikiem dla pieszych jako uzupełnienie dla ciągu jezdni.

Zagospodarowanie działki

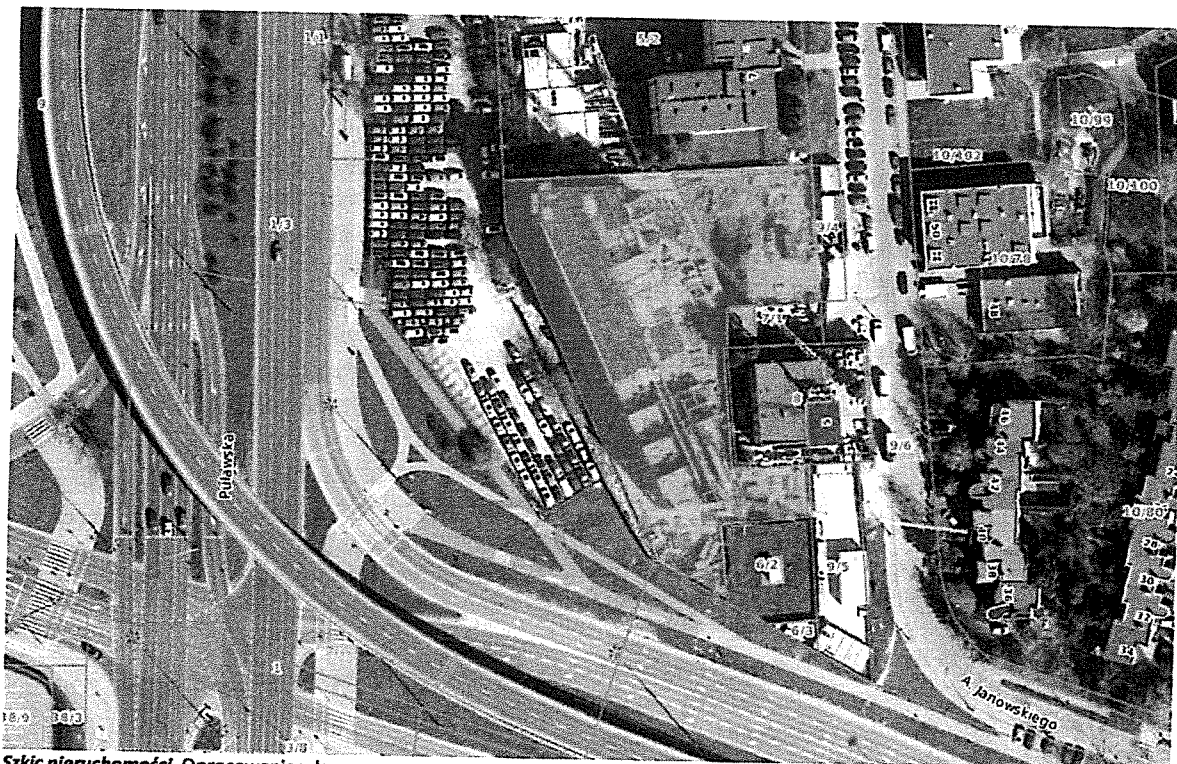


Zagospodarowanie szacowanej nieruchomości,
źródło: własna dokumentacja fotograficzna.



Zagospodarowanie szacowanej nieruchomości,
źródło: własna dokumentacja fotograficzna.

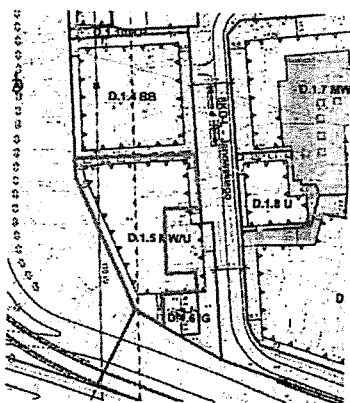
Przedmiotem wyceny jest działka gruntu z obrębu 1-10-11 oznaczona nr ew. 6/4 o powierzchni 0,4166 ha, położona przy ul. Janowskiego, Puławskiej i Pileckiego, na terenie dzielnicy Ursynów w Warszawie, w rejonie wg MSI Ursynów Północny, powiecie m.st. Warszawa, w woj. mazowieckim. Działka została skwalifikowana jako zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy (Bp). Na podstawie oględzin obiektu stwierdzono zgodność stanu zastanego w terenie z udostępnioną dokumentacją geodezyjną.



Szkic nieruchomości. Opracowanie własne.
źródło: mapa.um.warszawa.pl

Działka o nieregularnym kształcie wielokąta i wyraźnych załamaniach granicy wschodniej, natomiast od zachodu przebieg granicy skośny wyznaczony linią ciągu ul. Puławskiej, w obszarze której urządzony został zewnętrzny parking samochodowy. Na dzień wizji lokalnej na nieruchomości prowadzona jest inwestycja budowlana polegająca na budowie 8-kondygnacyjnego budynku zamieszkania zbiorowego. Teren działki płaski, rzeźba korzystna do zabudowy. Pełne uzbrojenie w infrastrukturę techniczną miejską.

6. PRZEZNACZENIE W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



Zgodnie z informacją udostępnioną przez Urząd m.st. Warszawy wg stanu na styczeń 2021r. nieruchomość gruntowa położona w rejonie ul. Janowskiego, Puławskiej i Pileckiego w Warszawie, stanowiąca działkę ewidencyjną nr 6/4 z obrębu 1-10-11 jest objęta obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zachodniej części obszaru Ursynowa Północnego zatwierdzonym Uchwałą nr XXIX/624/2011 z dnia 15 grudnia 2011 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego nr 239 z dnia 30 grudnia 2011r. pod poz. 8506, zgodnie z którego zapisami przedmiotowa nieruchomość znajduje się w strefie oznaczonej symbolem D.1.5 MW/U, w której ustala się jako przeznaczenie podstawowe zabudowę mieszkaniową wielorodzinną

oraz usługi z zakresu administracji, biur i turystyki. Jako przeznaczenie uzupełniające wskazano usługi z zakresu usług podstawowych w parterach budynków o funkcjach podstawowych oraz urządzenia obsługi systemu elektroenergetycznego.

Warunki urbanistyczne:

1. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej: 1000 m²,
- ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej: 20 m,
- ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 20%,
- ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,8,
- ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 20 m, przy czym dopuszcza się realizację w pasie zabudowy wzdłuż 2 KD-GP – ul. Puławska wysokości do 25 m,
- ustala się minimalną wysokość zabudowy: 16 m,
- ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości od linii rozgraniczającej zgodnie z rysunkiem planu,
- ustala się nakaz realizacji wzdłuż 2 KD-GP – ul. Puławska i 3 KD-G – ul. Pileckiego zabudowy usługowej w pasie szerokości minimum 20 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu,
- ustala się szerokość elewacji frontowej: do 75 m od strony ul. Janowskiego - 8KD-L i do 85 m od strony ul. Puławskiej- 2 KD-GP,
- dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy urządzeń obsługi systemu elektroenergetycznego z możliwością przebudowy jako obiektu wbudowanego w bryłę budynku o innej funkcji, w granicy z działką sąsiednią,
- ustala się nakaz realizacji ciągu pieszego ogólnodostępnego o minimalnej szerokości 2 m zgodnie z rysunkiem planu, I) nakazuje się realizację dachów płaskich.

7. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY

7.1. Wskazanie rodzaju określonej wartości

Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami:

Art. 150. Ust. 1. W wyniku wyceny nieruchomości dokonuje się:

- 1) określenia wartości rynkowej;*
- 2) określenia wartości odtworzeniowej;*
- 3) ustalenia wartości katastralnej;*
- 4) (uchylony);*
- 5) określenia innych rodzajów wartości przewidzianych w odrębnych przepisach.*

Z przeprowadzonej analizy rynku lokalnego nieruchomości gruntowych – gruntów inwestycyjnych wynika, że na rynku tym miały miejsce transakcje nieruchomościami podobnymi do nieruchomości wycenianej. Cel wyceny wskazywał, że należy określić wartość rynkową nieruchomości.

Art. 151 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami określa, że:

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 rozsądnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

7.2. Wybór właściwego podejścia i metody szacowania

Wartość rynkową szacowanej nieruchomości gruntowej określono w **podjęciu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej.**

Zgodnie z art. 152 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami są następujące:

Art. 152.

- 1. Sposoby określania wartości nieruchomości, stanowiące podejścia do ich wyceny, są uzależnione od przyjętych rodzajów czynników wpływających na wartość nieruchomości.*
- 2. Wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść: porównawczego, dochodowego lub kosztowego, albo mieszanego, zawierającego elementy podejść poprzednich.*
- 3. Przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego określa się wartość rynkową nieruchomości. Jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego, wartość rynkową nieruchomości określa się w podejściu mieszanym. Przy zastosowaniu podejścia kosztowego określa się wartość odtworzeniową nieruchomości.*

Art. 153.

- 1. 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.*

2. Podejście dochodowe polega na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że jej nabywca zapłaci za nią cenę, której wysokość uzależni od przewidywanego dochodu, jaki uzyska z nieruchomości. Stosuje się je przy wycenie nie-ruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód.

3. Podejście kosztowe polega na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada kosztom jej odtworzenia, pomniejszonym o wartość zużycia nieruchomości. Przy podejściu tym określa się oddzielnie koszt nabycia gruntu i koszt odtworzenia jego części składowych.

Art. 154.

1. Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Wartość nieruchomości określono przy zastosowaniu podejścia porównawczego. Kryteria stosowania podejścia porównawczego określone w art. 153 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami są następujące:

Art. 153 ust. 1 *Podejście porównawcze stosuje się, jeśli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.*

W § 4 ust. 1 i 2 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego zapisano:

§4.1 *Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.*

2. *W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej oraz metodę analizy statystycznej rynku.(...)*

Pośród metod stosowanych w podejściu porównawczym wybrano metodę korygowania ceny średniej.

7.3. Procedury szczegółowe

Podejście porównawcze – metoda korygowania ceny średniej

Określenie wartości nieruchomości metodą korygowania ceny średniej będzie przeprowadzane według następującej procedury:

- 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 (C_{min}) i nieruchomości cenie maksymalnej (C_{max}), z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- Obliczenie dolnej granicy [C_{min}/C_{sr}] i górnej granicy [C_{max}/C_{sr}] 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 [C_{min} , C_{max}]. Nie wyklucza się innych sposobów ustalania wielkości współczynników korygujących cenę średnią.
- Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

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

gdzie:

u_i – wielkość i-go współczynnika odzwierciedlającego wpływ danej cechy na wartość nieruchomości.
 n – liczba współczynników odpowiadająca określonej wcześniej liczbie cech rynkowych dla danego rodzaju lokali.

- Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).
- 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.

8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU

Wprowadzenie

Dla potrzeb niniejszej wyceny przeprowadzono zbadano lokalny rynek nieruchomości oraz dokonano jego analizy na podstawie wskazanych źródeł informacji.

Zakres analizy i stopień jej szczegółowości wynikał w szczególności z:

- a) rodzaju wycenianej nieruchomości, w tym przypadku gruntu,
- b) celu i zakresu wyceny, w tym przypadku określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości na potrzeby zawarcia transakcji sprzedaży.
- c) dostępności i liczebności danych rynkowych odnoszących się zwłaszcza do transakcji rynkowych, mających za przedmiot nieruchomości o atrybutach porównywalnych do atrybutów nieruchomości, będącej przedmiotem wyceny.
- d) metodologii przyjętej do sporządzenia wyceny.

Celem dokonanej analizy rynku było określenie podstaw rynkowych sporządzenia wyceny, a w szczególności:

- stanu i stopnia rozwoju rynku w odniesieniu do rodzaju nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny,
- uwarunkowań tego rynku, w tym stosunków w zakresie popytu i podaży oraz kształtowania się czynszów na tym tle,
- stopnia spełnienia przez nieruchomość wymogów rynku lokalnego,
- wybór danych przyjętych w procesie szacowania.

Dla potrzeb wyceny określono rynek lokalny o następujących charakterystykach:

rodzaj rynku	Rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych o charakterze inwestycyjnym, przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowo-usługowe z ukierunkowaniem na grunty o powierzchni powyżej 2000 m.kw.
obszar rynku	Dzielnica Ursynów m.st. Warszawy z wyłączeniem południowych obszarów graniczących z powiatem piaseczyńskim oraz przyległa dzielnica Mokotów, Włochy oraz Ochota.
okres monitorowania rynku	Od czerwca 2018r. do końca 2020r.

Analiza danych transakcyjnych

Podstawą przeprowadzonej analizy były informacje uzyskane na podstawie aktów notarialnych dotyczących sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod inwestycje budowlane. Niniejsza wycena nieruchomości opiera się o ceny transakcyjne spełniające warunki całkowitej niezależności.

Warszawski rynek nieruchomości gruntowych jest dość specyficzny i zróżnicowany nie tylko ze względu na dużą rozbieżność cen w odniesieniu do 1 m.kw. nieruchomości gruntowej, ale również ze względu na rodzaj praw do nieruchomości. Na obszarze dzielnicy Ursynów mają miejsce transakcje zarówno nieruchomościami będącymi przedmiotem prawa własności, jak i prawa użytkowania wieczystego. Rynek dzielnicy Ursynów charakteryzuje się przeciętną podażą gruntów spośród dzielnic warszawskich, jednakże należy zaznaczyć, że najwięcej transakcji dotyczy gruntów położonych w rejonach południowych dzielnicy (Jeziorki Południowe, Północne i Dąbrówka) z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, a także w obszarze „Wyczołki” rozciągającego się na zachód od rejonów najbardziej atrakcyjnych – Ursynowa Północnego i Starego Imielina. Natomiast podaż nieruchomości gruntowych niezabudowanych z możliwością efektywnego zagospodarowania jest stosunkowo bardzo mała, co ma przełożenie na ograniczoną liczbę transakcji rynkowych w badanym okresie. W trakcie badania rynkowego ustalono, że dla obszarów północnych dzielnicy, graniczących z dzielnicą Mokotów, ceny transakcyjne są kilkakrotnie wyższe niż w jej południowej części i osiągają najczęściej poziom 3500-4500 PLN/m.kw. Transakcje sprzedaży działek z przeznaczeniem dla celów budownictwa wielorodzinnego identyfikowane są sporadycznie. Najczęściej wielkość działki inwestycyjnej nie przekraczała 5000 m.kw., zauważono, że powierzchnia działek uzależniona była od położenia w obrębie dzielnicy – duże arealty dotyczyły peryferyjnej strefy dzielnicy Ursynów, natomiast działki o stosunkowo mniejszej powierzchni zbywane były w rejonach silnie zurbanizowanych, gdzie zasoby wolnych terenów od lat sukcesywnie ulegają zmniejszeniu. Najwyższe ceny transakcyjne sięgające powyżej 4 tys. PLN/m.kw. uzyskiwały grunty przeznaczone pod wysokie budownictwo wielorodzinne z usługami, cechujące się wysoką atrakcyjnością lokalizacyjną. Natomiast ceny gruntów na poziomie poniżej 2000 PLN/m.kw. dotyczyły gruntów o mniejszym potencjale inwestycyjnym – intensywność zabudowy max. 1,5 znacznie wyższy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, nawet do 50%.



Najwyższy poziom cen wywoławczych odnotowuje się w odniesieniu do nieruchomości objętych obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, z wydanymi warunkami zabudowy i zagospodarowania terenu (WZiZT), pozwoleniem na budowę, projektem zabudowy (wartości dodane potencjału inwestycyjnego nieruchomości stanowiącej przedmiot oferty sprzedaży wpływające na poziom ceny wywoławczej). W pewnym sensie stanowi to o trendzie rynkowym dysponowania, ubiegania się o WZiZT (większość obszaru dzielnicy nie posiada obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego) przez oferenta, przed wprowadzeniem nieruchomości do obrotu rynkowego (dla celów zwiększenia atrakcyjności oferty, możliwości podwyższenia ceny wywoławczej wraz z jej uzasadnieniem).

Najniższe ceny wywoławcze w analizowanym segmencie widoczne są w przypadku gruntów dysponujących niskim poziomem wskaźników cech cenotwórczych (m.in. mniej atrakcyjna lokalizacja, bez dostępu do mediów, brak w/w udogodnień natury inwestycyjnej). Należy jednak podkreślić, że prezentowane ceny gruntów stanowią wyjściową jako ceny wywoławcze i mogą nie odzwierciedlać ich realnej wartości rynkowej. Ponadto nie są znane wszystkie czynniki cenotwórcze, które mogą wpływać na zmianę jej wartości. W trakcie negocjacji może okazać się, że występują poważne ograniczenia możliwości inwestycyjnych (np. służebność, kłopotliwe sąsiedztwo), co może ostatecznie wpłynąć na zmianę poziomu ceny transakcyjnej w stosunku do ceny wywoławczej.

Należy podkreślić, że w ostatnich miesiącach obserwować można było wyraźną tendencję wzrostów inflacyjnych, co nie pozostaje bez znaczenia na rynek nieruchomości. W sytuacjach wysokiej inflacji, najlepszym elementem „uciekania z pieniędzmi” jest inwestowanie w takie dobra, które mają charakter trwały np. nieruchomości. I choć pomimo gospodarczej niestabilności i niepewności rynków na całym świecie związanej z wybuchem pandemii koronawirusa i zakładaniem wystąpienia kryzysu również na rynku nieruchomości, wzrosty inflacyjne miały przełożenie na utrzymanie cen nieruchomości na stałym poziomie, a nawet w niektórych rejonach miasta można zauważyć ich wzrost. Na dzień dzisiejszy trudno przewidzieć skalę i czas jego trwania. Uzależnione jest to od wielu czynników, nie mniej jednak należy się spodziewać konsekwencji ekonomicznych w najbliższym czasie. W pierwszych miesiącach trwania epidemii koronawirusa w kraju widoczne było mniejsze zaufanie uczestników rynku nieruchomości, słabszy popyt wynikający z pogarszającej się dystrybucji dochodów, ich zmniejszeniem, jak również zmiennych nastrojów wywołanych strachem przed zarażeniem. Obecnie popyt utrzymuje się na podobnym poziomie jaki obserwowany był na przełomie 2019/2020 roku.

Przy zastosowaniu przyjętych kryteriów, ze zbioru transakcji zanotowanych w badanym okresie wyselekcjonowano 14 transakcji z analizowanego obszaru m.st. Warszawy, na podstawie których dokonano szacowania wartości rynkowej. Wszystkie transakcje dotyczą gruntów niezabudowanych wg cen netto (bez podatku VAT). Podczas analizy rynku lokalnego zauważono, że trend czasowy cen transakcyjnych w badanym okresie nie był możliwy do wyliczenia z uwagi na ograniczoną (niewielką) ilość odnotowanych transakcji dotyczących nieruchomości o wymaganych cechach, w związku z powyższym nie aktualizowano cen transakcyjnych z tytułu upływu czasu, tym samym uznając ich aktualność.

9. SZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ GRUNTU

9.1. Analiza transakcji nieruchomości gruntowych

W poniższej tabeli przedstawiono zarejestrowane ceny transakcyjne nieruchomości gruntowych spełniające kryteria zawarte w niniejszym operacie szacunkowym:

Lp	Adres	Data transakcji / rep.	Pow. działki [m.kw.]	Cena transakcyjna [PLN]	Cena jednostkowa [PLN/m.kw.]	Opis
1	Mokotów, Suwak 11 Dz. ew. 7/5 Obr. 1-08-01	27.08.2019 14827/2019	4467	8 557 205	1916 [C. min.]	Zgodnie z MPZP działka położona jest na terenie usług, handlu i biur A2.U-HB. Dla gruntu wydano pozwolenie na budowę.
2	Mokotów Okolska/Merliniego Dz. ew. 20 Obr. 1-02-09	25.08.2020 5900/2020	7084	20 000 000	2823	Na nieruchomości prowadzona jest inwestycja polegająca na budowie budynku hotelowego z garażem podziemnym na mocy decyzji PnB nr 574/B/2015 z 17.11.2015 r. i nr 136/B/2019 z 15.04.2019 r.
3	Mokotów Modzelewskiego Dz. ew. 46 Obr. 1-02-24	17.01.2020 1317/2020	3834	14 555 000	3796	Na nieruchomości znajdują się drobne budowle i urządzenia zajmujące jej niewielki fragment. Zgodnie z MPZP teren oznaczony symbolem B 75 U-HA.
4	Mokotów Al. Niepodległości Dz. ew. 245/1 Obr. 1-02-07	14.02.2020 1877/2020	1325	7 723 000	5829	Dla gruntu wydano pozwolenie na budowę dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem.
5	Mokotów, Bokserska Dz. ew. 7/1 Obr. 1-08-14	07.04.2020 12409/2020	6402	23 434 800	3661	Decyzja z dn. 27.02.2019r. o WZ dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze i garażem podziemnym.
6	Nowy Służewiec Dz. ew. 37/1, 37/2 Obr. 1-08-14	04.03.2020 8731/2020	4040	12 000 000	2970	Decyzja z dn. 18.07.2019r. o WZ dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego z ewentualnymi usługami w parterze, z jednopiętrowym garażem podziemnym.
7	Ochoła, Mszczonowska Dz. ew. 19, 20, 21 Obr. 2-03-01	15.03.2019 1226/2019	3595	13 000 000	3616	Dn. 04.12.2017 r. wydano decyzję udzielającą pozwolenia na budowę hotelu.
8	Mokotów Wilanowska 120 Dz. ew. 23/1 Obr. 1-05-29	19.03.2019 8828/2019	1984	6 700 000	3377	Dnia 19.07.2017 r. wydano decyzję o WZ dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze i garażem podziemnym.
9	Ursynów, Bokserska Dz. ew. 3 Obr. 1-08-15	30.09.2019 31660/2019	1676	4 514 000	2693	Decyzja z dn. 06.08.2019 r. o WZ dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze, garażem podziemnym.
10	Ursynów, Bokserska Dz. ew. 7/1 1-08-14	07.04.2020 12409/2020	6402	23 434 800	3661	Decyzja z dn. 27.02.2019 r. o WZ dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami i garażem podziemnym.
11	Mokotów Nałęczowska 33 Dz. ew. 171, 172 Obr. 1-05-37	05.08.2019 14079/2019	6784	52 043 137	7671* Transakcja odrzucona	Zgodnie z mpzp teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej F9 MW/U. Wydane pozwolenie na budowę budynku mieszkaniowego z usługami w parterze i garażem podziemnym.
12	Mokotów, Taśmowa Dz. ew. 29/3 Obr. 1-08-10	21.03.2019 1730/2019	6769	13 300 000	1965	Teren usług i administracji, dopuszczalne zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna 7a U/U-A(MW)
13	Mokotów Dz. ew. 29/1 Obr. 1-08-10	14.06.2018 6287/2018	6659	22 365 000	3359	Dnia 26.05.2014 r. została wydana decyzja zmieniona w 2018 r. udzielająca pozwolenia na budowę zespołu budynków biurowo-usługowo-handlowych i mieszkaniowych wielorodzinnych.
14	Mokotów Al. Wilanowska Dz. ew. 31/10, 31/11 Obr. 1-02-35	12.12.2019 7057/2019	3944	26 000 000	6592 [C. max.]	Budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne, tereny zabudowy usługowej.
Cena średnia (po zaokrągleniu)				3558		

W oparciu o przeprowadzoną analizę cen gruntów niezabudowanych na analizowanym obszarze wytypowano transakcje o krańcowych wartościach cen jednostkowych gruntów ze wszystkich transakcji:

Cena		
minimalna	średnia	maksymalna
$= \min(x_1 \dots x_n)$	$= \frac{x_1 + \dots + x_n}{n}$	$= \max(x_1 \dots x_n)$
1916 PLN/m.kw.	3558 PLN/m.kw.	6592 PLN/m.kw.

Tabela – Zestawienie ceny minimalnej, średniej i maksymalnej

Zakres sumy współczynników korygujących określono według formuły:

$$\left[\frac{C_{min}}{C_{sr}} \leq \sum_{i=1}^n u_i \leq \frac{C_{max}}{C_{sr}} \right]$$

Obliczenia granicy dolnej i górnej współczynnika korygującego przedstawia się następująco:

$$\text{Granica dolna } G_d = \frac{C_{min}}{C_{sr}} = 0,54 \quad \text{Granica górna } G_g = \frac{C_{max}}{C_{sr}} = 1,85$$

Zakres współczynników korygujących dla określanej wartości wynosi:

$$0,54 \leq \sum_{i=1}^n U_i \leq 1,85$$

Do określenia wartości rynkowej nieruchomości wyodrębniono sześć cech rynkowych mających wpływ na ceny nieruchomości zabudowanych na badanym rynku lokalnym oraz na szacowaną wartość nieruchomości. Procentowy wpływ wag ustalono na podstawie analizy cen na rynku lokalnym w obrocie nieruchomościami podobnego rodzaju, przez analogię do podobnych rodzajowo i obszarowo rynków lokalnych oraz na podstawie obserwowanych preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości zabudowanych. Przyjęto następujące cechy rynkowe (różnicujące) wraz z ich wagą wyrażoną procentowo, które mają dominujący wpływ na wartość. Cechy rynkowe i ich wagi są następujące:

Lp.	Cechy rynkowe	Waga cechy [%]
1	Lokalizacja ogólna	20
2	Przeznaczenie nieruchomości	25
3	Istniejąca regulacja planistyczna	5
4	Możliwości inwestycyjne, ograniczenia w zainwestowaniu	25
5	Lokalizacja szczegółowa, otoczenie i sąsiedztwo	10
6	Cechy fizyczne (kształt działki, rzeźba terenu)	15
Suma		100

Tabela – Zestawienie preferencji nabywców i wag preferencji

9.2. Ocena rynku oraz szacowanej nieruchomości gruntowej w aspekcie cech rynkowych

Na potrzeby szacowania, w ramach ustalonych cech rynkowych, przyjęto następującą skalę ocen:

Cechy rynkowe	Ocena	Opis
Lokalizacja ogólna	Bardzo dobra	Obszary dzielnicy Mokotów położone w pośredniej strefie dzielnicy np. Wyględów, Ksawerów oraz Wierzbno.
	Dobra	Południowy obszar dzielnicy Mokotów obejmujący obszar Służew i Służewiec Przemysłowy oraz Ursynów Północny dzielnicy Ursynów, dobre położenie względem większych ciągów komunikacyjnych.
	Przeciętna	Obszar dzielnicy Ursynów obejmujący rejon Wyczółki w sąsiedztwie dzielnicy Włochy.
Przeznaczenie gruntu / funkcja	Bardzo dobre	Zabudowa mieszkaniowo-usługowa o dość wysokiej intensywności zabudowy (powyżej 3/ > 8 kondygnacji)
	Dobre	Przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z dopuszczeniem usług o przeciętnej intensywności zabudowy (od 2,0 do 3,0/ 5 < 8 kondygnacji)
	Przeciętne	Przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową o niskiej intensywności (do 2,0/max. 5 kondygnacji naziemnych) lub zabudowa usługowa, biurowa, handlowa z wyłączeniem zabudowy mieszkaniowej.
Istniejąca regulacja planistyczna	Korzystna	Obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub wydana została decyzja o pozwoleniu na budowę.
	Średnio korzystna	Dla działki wydana została decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu WZI ZT.
Możliwości inwestycyjne, ograniczenia w zainwestowaniu	Bardzo dobre	Nieruchomość gruntowa niezabudowana, brak naniesień, teren przygotowany do zainwestowania, brak ograniczeń zabudowy wynikających z konieczności rozbiórki istniejącej zabudowy, przebiegu sieci przesyłowych, warunków gruntowych, ukształtowania terenu, posadowienia zabudowy sąsiedniej.
	Dobre	Brak naniesień budowlanych, dość dobre warunki gruntowe, ukształtowanie terenu, częściowe ograniczenia wynikające z najbliższego posadowienia sąsiedniej zabudowy lub ustanowiona na czas nieoznaczony służebność dojazdu i przejazdu.
	Przeciętne	Na gruncie znajdują się przeznaczone do rozbiórki naniesienia o wskaźniku intensywności zabudowy powyżej 1,0 lub potencjał inwestycyjny gruntu jest ograniczony przez warunki gruntowe, ukształtowanie terenu, posadowienie sąsiedniej zabudowy. Możliwe inne ograniczenia wynikające z sąsiedniej zabudowy w ostrej granicy lub inne istotne, w tym kolizyjny przebieg sieci uzbrojenia terenu.

Lokalizacja szczegółowa, otoczenie i sąsiedztwo	Bardzo dobra	Duży potencjał cenotwórczy otoczenia. Lokalizacja w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej, bliskość terenów zieleni urządzonej, parków, skwerów, obiektów rekreacyjnych. Położenie zapewniające dobrą dostępność komunikacyjną (bliskość głównych tras komunikacyjnych, przystanków komunikacji miejskiej, stacji metra), w zasięgu oddziaływania pełnej infrastruktury miejskiej przy jednoczesnym braku oddziaływania uciążliwości miejskich
	Dobra	Lokalizacja w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo - usługowej. Występowanie jednego z niekorzystnych czynników środowiskowych: brak w otoczeniu terenów zieleni urządzonej lub słaba dostępność komunikacyjna (oddalenie od głównych ciągów komunikacyjnych, przystanków komunikacji miejskiej) lub występowanie uciążliwości miejskich (hałas, duże natężenie ruchu kołowego, bezpośrednie sąsiedztwo obiektów użyteczności publicznej lub dużych obiektów handlowo - usługowych lub słaba dostępność handlu - usług lub niska estetyka otoczenia.
	Przeciętna	Lokalizacja w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo - usługowej przy jednoczesnym występowaniu kilku niekorzystnych czynników środowiskowych: brak w otoczeniu terenów zieleni urządzonej lub słaba dostępność komunikacyjna (oddalenie od głównych ciągów komunikacyjnych, przystanków komunikacji miejskiej) lub występowanie uciążliwości miejskich związanych z bliskością głównych tras komunikacyjnych, hałasem, bezpośrednim sąsiedztwem obiektów użyteczności publicznej (placówek edukacyjnych, szpitali, kościołów) lub dużych obiektów handlowo - usługowych lub słaba dostępność handlu - usług lub niska estetyka otoczenia, sąsiedztwo zabudowy o niskim potencjale cenotwórczym.
Cechy fizyczne (kształt działki, rzeźba terenu)	Korzystne	Kształt regularny, frontowy, narożny, stosunek boków od ok. 1:1 do 1:2, teren płaski, brak mikrorzeźby, korzystne warunki gruntowo - wodne.
	Zadowalające	Kształt regularny, prostokątny, nieco wydłużony lub przebieg granic o regularnym przebiegu poza jedną granicą, teren płaski, w małym zakresie wymaga prac związanych z poprawieniem warunków zagospodarowania .
	Średnio korzystne	Kształt średnio korzystny, nieregularny przebieg granic (wielokąt, trójkąt itp.), wymagającym indywidualnego zagospodarowania i zaprojektowania.
	Niekorzystne	Kształt średnio korzystny, nieregularny przebieg granic (wielokąt, trójkąt itp.), wymagającym indywidualnego zagospodarowania i zaprojektowania. Wymaga częściowych prac związanych z poprawieniem warunków zagospodarowania.

9.3. Opis gruntów o cenie minimalnej (Cmin) i cenie maksymalnej (Cmax)

Lp.	Adres	Data transakcji / rep.	Pow. działki [m.kw.]	Cena transakcyjna [PLN]	Cena jednostkowa [PLN/m.kw.]	Opis
Nieruchomość o Cmin.	Mokotów, Suwak 11	27.08.2019	4467	8 557 205	1916	Nieruchomość położona przy ul. Suwak, w bezpośrednim sąsiedztwie dzielnicy Włochy. Lokalizacja szczegółowa niekorzystna – bezpośrednie sąsiedztwo czynnego torowiska kolejowego, w otoczeniu dominuje zabudowa biurowa oraz mieszkaniowa wielorodzinna. Zgodnie z MPZP działka położona jest na terenie usług, handlu i biur A2.U-HB. Dla gruntu wydano pozwolenie na budowę.
	Dz. ew. 7/5 Obr. 1-08-01	14827/2019				
Nieruchomość o Cmax	Mokotów Al. Wilanowska Dz. ew. 31/10, 31/11 Obr. 1-02-35	12.12.2019 7057/2019	3944	26 000 000	6592	Nieruchomość położona bezpośrednio przy Al. Wilanowskiej u zbiegu z ul. Pohowskiego. Kształt korzystny, teren płaski, porośnięty drzewami. Budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne, tereny zabudowy usługowej. Min. udział powierzchni biologicznie czynnej 10%, maksymalna wysokość zabudowy 35m, wskaźnik intensywności zabudowy max. 8

9.5. Ocena gruntów o cenie minimalnej (Cmin.) i cenie maksymalnej (Cmax.)

Lp.	Cechy rynkowe	Charakterystyka	
		C _{min}	C _{max}
1	Lokalizacja ogólna	Przeciętna	Bardzo dobra
2	Przeznaczenie nieruchomości	Przeciętne	Bardzo dobre
3	Istniejąca regulacja planistyczna	Korzystna	Korzystna
4	Możliwości inwestycyjne, ograniczenia w zainwestowaniu	Przeciętne	Bardzo dobre
5	Lokalizacja szczegółowa, otoczenie i sąsiedztwo	Przeciętna	Bardzo dobra
6	Cechy fizyczne (kształt działki, rzeźba terenu)	Niekorzystne	Śr. korzystne

Poniższa tablica przedstawia zakresy współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych

Lp.	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC (waga cechy)	Zakres współczynników	
			Dolny	Górny
1	Lokalizacja ogólna	20	0,108	0,370
2	Przeznaczenie nieruchomości	25	0,135	0,4625
3	Istniejąca regulacja planistyczna	5	0,027	0,0925
4	Możliwości inwestycyjne, ograniczenia w zainwestowaniu	25	0,135	0,4625
5	Lokalizacja szczegółowa, otoczenie i sąsiedztwo	10	0,054	0,185
6	Cechy fizyczne (kształt działki, rzeźba terenu)	15	0,081	0,2775
		100	0,54	1,85

7

9.6. Charakterystyka szacowanego gruntu w aspekcie cech rynkowych

Lp.	Cechy rynkowe	Charakterystyka
1	Lokalizacja ogólna	Dobra
2	Przeznaczenie nieruchomości	Dobre
3	Istniejąca regulacja planistyczna	Korzystna
4	Możliwości inwestycyjne, ograniczenia w zainwestowaniu	Dobre
5	Lokalizacja szczegółowa, otoczenie i sąsiedztwo	Bardzo dobra
6	Cechy fizyczne (kształt działki, rzeźba terenu)	Średnio korzystne

9.6. Obliczenie wartości rynkowej

Lp.	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC (waga cechy) [%]	Zakres współczynników korygujących		Wartość współczynników u_i
1	Lokalizacja ogólna	20	0,108	0,370	0,239
2	Przeznaczenie nieruchomości	25	0,135	0,4625	0,3533
3	Istniejąca regulacja planistyczna	5	0,027	0,0925	0,0925
4	Możliwości inwestycyjne, ograniczenia w zainwestowaniu	25	0,135	0,4625	0,2987
5	Lokalizacja szczegółowa, otoczenie i sąsiedztwo	10	0,054	0,185	0,185
6	Cechy fizyczne (kształt działki, rzeźba terenu)	15	0,081	0,2775	0,1465
		100	0,54	1,85	1,315

Wartość rynkową prawa użytkowania wieczystego 1 m.kw. powierzchni gruntu obliczono jako iloczyn sumarycznego współczynnika oraz ceny średniej:

$$W_{jedn.} = 3558 \text{ PLN/m.kw.} \times 1,315 = \underline{4678,77 \text{ PLN/m.kw.}}$$

Wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w Warszawie w rejonie ulic: Janowskiego, Puławskiej i Pileckiego, dzielnicy Ursynów, stanowiącej działkę ewidencyjną nr 6/4 z obrębu 1-10-11 o powierzchni 4166,00 m.kw., bez uwzględnienia jej części składowych, wynosi:

$$WR = 4678,77 \text{ PLN/m.kw.} \times 4166 \text{ m.kw.} = \underline{19\,491\,755 \text{ PLN}}$$

Po zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych:

$$W = 19\,492\,000 \text{ PLN}$$

słownie: dziewiętnaście milionów czterysta dziewięćdziesiąt tysięcy złotych



10. WNIOSKI KOŃCOWE

Określona wartość rynkowa 1 m.kw. prawa użytkowania wieczystego gruntu równa jest 4678,77 złotych. Zawiera się w przedziale pomiędzy cenami minimalną (C_{min}) i maksymalną (C_{max}) ustalonymi w zbiorze transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych dla określonego dla potrzeb wyceny rynku lokalnego. Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości nie uwzględnia kosztów transakcji sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat (w tym podatku VAT).

Wartość ta uwzględnia przede wszystkim uwarunkowania planistyczne, lokalizacyjne na terenie dzielnicy Ursynów w Warszawie, jak i położenie lokalne uwzględniające bezpośrednie położenie względem tras komunikacyjnych, punktów usługowo-handlowych. Czynnikiem wpływającym na wartość była również ocena potencjału inwestycyjnego i możliwości inwestycyjnych – w dniu wizji lokalnej na działce realizowana była budowa budynku zamieszkania zbiorowego (condohotelu).

11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

- Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny opracowanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych.
- Rzecznawca majątkowy nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie operatu bez jego zgody do innego celu, niż cel, dla którego został sporządzony.
- Podstawę do określenia stanu prawnego nieruchomości stanowiły dane pochodzące z ewidencji gruntów oraz odpisu księgi wieczystej, prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości.
- Powierzchnię nieruchomości przyjęto zgodnie z danymi z rejestru gruntów.
- Wartość rynkową nieruchomości określono bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.
- Oszacowana wartość może ulec zmianie w wyniku zmian koniunktury gospodarczej oraz zmian na lokalnym rynku nieruchomości.
- Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba, że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art.154 Ustawy o gospodarce nieruchomościami.
- Zastrzega się prawa autorskie dla wykonawcy opracowania, które aktualnie przysługują firmie pod nazwą „BWN - Biuro Wyceny Nieruchomości Jolanta Staromłyńska” z siedzibą w Warszawie. Bez pisemnej zgody autora nie należy udostępniać wyceny osobom trzecim.



12. ZAŁĄCZNIKI

1. Ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego - polisa nr SRM0008883 z okresem ubezpieczenia 13.03.2020r. – 12.03.2021r.,
2. Wypis z rejestru gruntów wydany z up. Prezydenta m.st. Warszawy dnia 28 czerwca 2019r.;
3. Wrys z mapy ewidencyjnej w skali 1:500 opracowany systemem Geo-Map dnia 26 czerwca 2019r.
4. Aktualna treść księgi wieczystej KW nr WA2M/00279816/0 zbadana dnia 15 stycznia 2021r. za pośrednictwem Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych udostępnionego przez Ministerstwo Sprawiedliwości na stronie <http://ekw.ms.gov.pl/pdcbdkw/pdcbdkw.html>,
5. Decyzja nr 48/D/18 z dnia 12 marca 2018r. zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę budynku zamieszkania zbiorowego o funkcji hotelowej z garażem podziemnym;
6. Decyzja nr 357/I/2018 z dnia 27 sierpnia 2018r. utrzymująca w mocy decyzję Prezydenta m.st. Warszawy nr 48/D/18 z dnia 12 marca 2018r.;
7. Decyzja nr 30/2018/zjazd wydana z up. Prezydenta m.st. Warszawy dnia 23 lipca 2018r. zezwalająca na lokalizację zjazdów z działki ew. nr 6/4 na działkę 9/6 i 9/1 z obrębu 1-10-11,
8. Dokumentacja fotograficzna.



CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

**BWN - Biuro Wyceny Nieruchomości Jolanta
Staromłyńska**

04-216 Warszawa, Biskupia 48C / 14

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0008883

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: 13/03/2020 - 12/03/2021
na sumę gwarancyjną: 50 000 EUR
słownie: pięćdziesiąt tysięcy euro
składka za ubezpieczenie wynosi: 207.00 PLN**

Lidia Machalska
Starszy Specjalista ds. Ubezpieczeń

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

Prezydent m.st. Warszawy

Województwo

mazowieckie

Powiat

m.st. Warszawa

Miejscowość

Warszawa

Jednostka ewidencyjna

146513_8, Dzielnica Ursynów

Obręb numer:

1011

nazwa:

1-10-11

BG-UE-E-III.6621.4726.2019.MNO

Wypis z rejestru gruntów

Nr jednostki rejestrowej **G.93**

właściciel

MIASTO STOLECZNE WARSZAWA, REGON: 015259640

00-950 WARSZAWA, PL. BANKOWY 3/5

Udział : 1/1

użytkownik wieczysty

BAS PUŁAWSKA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKA
KOMANDYTOWA, REGON: 365892263

06-092 ŁOMIAŃKI, JANA KIEPURY 7 m.3

do dnia 29.12.2099

Udział : 1/1

Ark. mapy	Numer działki	Bliższe określenie położenia	Opisy użytków	Ozn. uż. i kont. klasyf.	Powierzchnia		Nr księgi wieczystej
					użytków w ha	działki w ha	
	6/4	UL. A. JANOWSKIEGO UL. PUŁAWSKA UL. RTM. W. PILECKIEGO	zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy	Bp	0.4166	0.4166	WA2M/00279816/0
Id dz: 146513_8.1011.6/4							
Razem :					0.4166	0.4166	

Słownie: cztery tysiące sto sześćdziesiąt sześć m. kw.

Sporządzono według stanu na dzień: 26.06.2019

Sporządził(a): Marta Nowakowska-Pelka

Urząd Miasta Stołecznego Warszawy

Biuro Geodezji i Katastru

02-567 Warszawa, ul. Sandomierska 12

Dokument niniejszy jest przeznaczony do
dokonywania wpisu w księdze wieczystej

z up. PREZYDENTA M.ST. WARSZAWY

Maja Wrzesińska-Czubał

Kierownik W. Działu Udostępniania Danych

Ewidencji Gruntów i Budynków w Dziale Udostępniania

Danych Geodezji i Katastru

(Imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

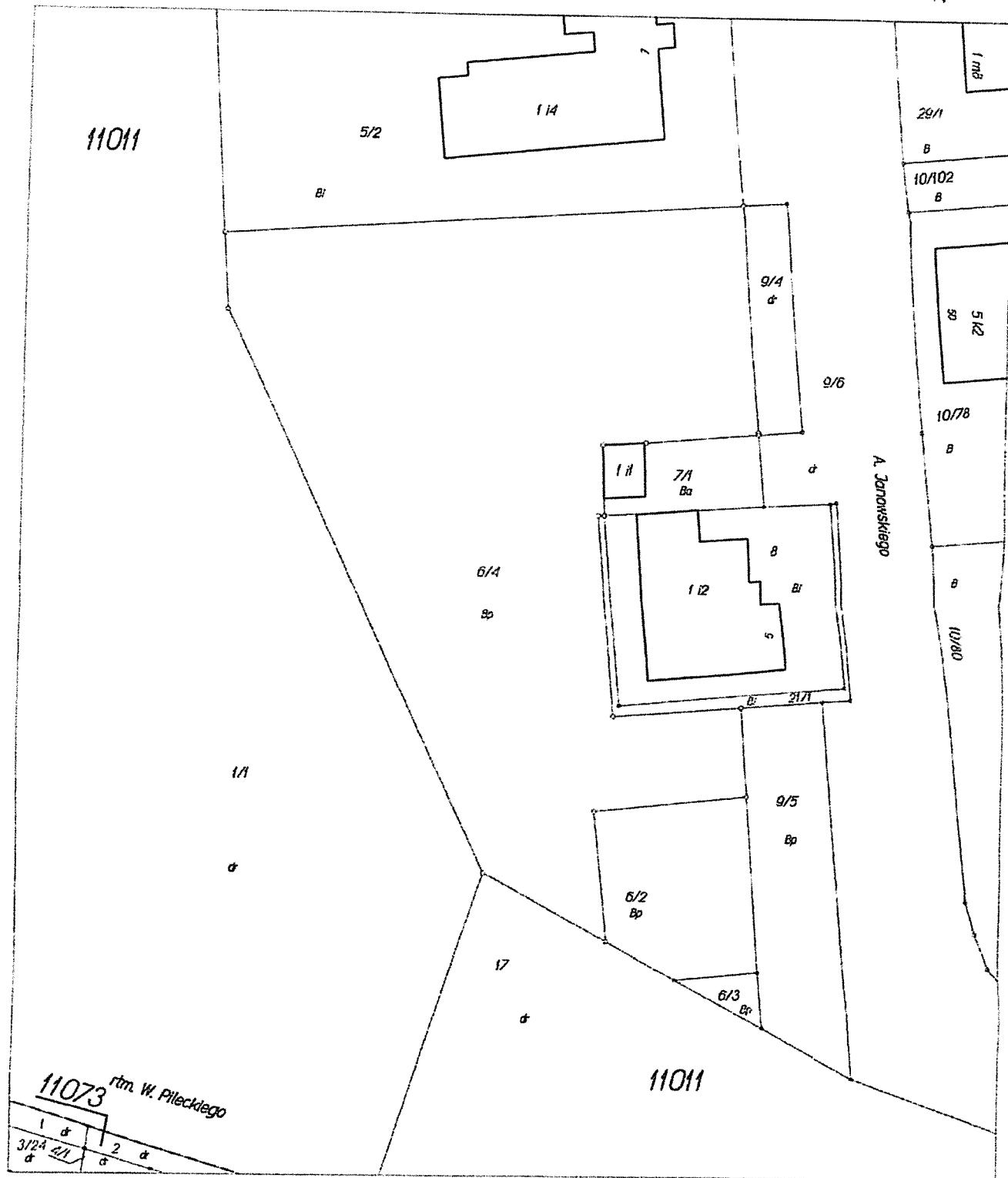
Warszawa, dnia 26.06.2019 r.

(Pieczęć urzędowa)

PREZYDENT
m.st. WARSZAWY

WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ Skala 1: 600
woj. MAZOWIECKIE, Warszawa
Jednostka ewidencyjna: 146513_6, Dzielnica Ursynów
Obręb numer: 1011 1-10-11
Działka: 6/4

BG-UE-E-III.6621 4726.2019 MNO



Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonania wpisu w Księdze Wieczystej.

Opracowano systemem GEO-MAP. Wydrukował(a): Marta Nowakowska-Półka dnia: 2019.06.26 godz.: 10:16:14

Sporządził: Urząd m.st. Warszawy Biuro Geodezji i Katastru 02-567 Warszawa ul. Sandomierska 12

z up. PRZETWÓRZA M.ST. WARSZAWY
Maja Wierzbicka-Czubak
Kierownik Biura Geodezji i Katastru
Ewidencja i Informacja
Dział Geodezji i Katastru

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR WAR2M/00279816/0, STAN Z DNIA 2021-01-15 22:25

zawieszona przez SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY-NOKTOWA W WARSZAWIE, XIII WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - WASH

GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYTE

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI				

Numer bieżący nieruchomości	1	Nr podstawy wpisu	1
-----------------------------	---	-------------------	---

Działki ewidencyjne					Nr podstawy wpisu
Lp. 1.	---				1
Numer działki	6/4				1
Obręb ewidencyjny (numer)	1-10-11				
Polożenie (numer porządkowy / gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1 WARSZAWA-URSYNÓW, WARSZAWA			
Ulica	PUŁAWSKA				
Sposób korzystania	NIEZABUDOWANA				
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	/ 00100392 / , 4 166,0000 M2				

Obszar całej nieruchomości	4166,0000 M2	Nr podstawy wpisu	1
----------------------------	--------------	-------------------	---

Komentarz do migracji

Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1	Nr podstawy wpisu	---
--	---	-------------------	-----

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU	
Nr podstawy wpisu	
1	MAPA; 1 (podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./VIIA/00004905/01/, 2001-03-13, 2001-03-15, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR WAZM/00279816/0, STAN Z DNIA 2021-01-15
22:26

prowadzonej przez SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY-MOKOTÓWA W WARSZAWIE, XIII WYDZIAŁ KSIĄG
WIECZYSTYCH - WASH

GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE

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

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. REP.C. / NOTA / 635597 / 20 - 2020-08-06, 09:46:09

DZ. KW. / WAZM / 49610 / 20 / 1 - 2020-08-06, 11:03:03 - WPIS PRAWA

1. 1 ZWIĄZANEGO Z WŁASNOŚCIĄ NIERUCHOMOŚCI, UJAWNIONEGO W DZIALE III
INNEJ KW

Prawo użytkowania wieczystego

	Nr podstawy wpisu
Okres użytkowania	2099-12-29 DZIAŁKA GRUNTU W WIECZYSTYM UŻYTKOWANIU POŁOŻONA ZGODNIE Z PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W OBSZARZE MU-25 O FUNKCJI MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ, PREFEROWANĄ DLA TEGO OBSZARU FUNKCJA JEST FUNKCJA USŁUGOWO-BIUROWA.
Sposób korzystania	

Komentarz do migracji

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

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
2	MAPA; 1 (wskazanie podstawy; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./VIA/0004905/01/, 2001-03-13, 2001-03-15, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
4	UMOWA O ODDANIE GRUNTU W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE, 4307/00, HANNA ZBRZEŻNA CAKAŁA; 2-6 (tytuł aktu, numer rep A, notariusz - imię/imiiona i nazwisko/nazwiska; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./VIA/0004905/01/, 2001-03-13, 2001-03-15, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
41	POSTANOWIENIE O SPROSTOWANIU BŁĘDU MIGRACJI, WAZM/00279816/0, 2019-06-13, SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY-MOKOTÓWA W WARSZAWIE XIII WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH, WARSZAWA; 810

(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)

DZ. KW./WAZM/00006225/19/001, 2019-03-14 14:19:00, 2019-06-13-

13.12.03.738531, NIE, 804-805

(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR WAZ24/00279816/0, STAN Z DNIA 2021-01-15 22:26

prowadzonej przez SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY-MOKOTÓWA W WARSZAWIE, XIII WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - W/AS2M

GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE

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 współności)	Lp. 1.	2	1 / 1	12, 13
Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (Nazwa, siedziba, REGON)	MIASTO STOLECZNE WARSZAWA, WARSZAWA, 01525966300000			

Użytkownicy wieczysti

Napis		Nr podstawy wpisu
WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO		4, 5

p. 1.	---				Nr podstawy wpisu
17					

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU				
Nr podstawy wpisu				
4	UMOWA O ODDANIE GRUNTU W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE, 4307/00, HANNA ZBRZEZNA CAKAŁA; 2-6 (tytuł aktu, numer rep A, notariusz - imię/imiiona i nazwisko/nazwiska; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./VIIA/00004905/01/, 2001-03-13, 2001-03-15, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)			
5	UMOWA PRZENIESIENIA WIECZYSTEGO UŻYTKOWANIA, 2100/2002, 2002-05-14, KRZYSZTOF SZCZEPAŃSKI, PIASTÓW; 46-48			

(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiiona i nazwisko/nazwiska; siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./VIIA/00007872/02/, 2002-05-24 08:15:00, 2002-12-11, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)	
12	DECYZJA, 51056, 1996-12-12, WOJEWODA WARSZAWSKI, WARSZAWA; 8-9 (przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WASM/00004582/11/001, 2011-03-11 11:42:12, 2011-03-11-14.45.52.573025, TAK, 133 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
13	ART. 20 USTAWY Z DNIA 15 MARCA 2002R. O USTROJU M.ST. WARSZAWY (DZ. U. NR 41, POZ. 361) (wskazanie podstawy) DZ. KW./WASM/00004582/11/001, 2011-03-11 11:42:12, 2011-03-11-14.45.52.573025, TAK, 133 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
17	UMOWA PRZENIESIENIA PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO W WYKONANIU ZOBOWIĄZANIA DO WNIESIENIA WKŁADU NIEPIENIĘŻNEGO I OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI, 1642/2017, 2017-08-28, KATARZYNA GURDA, WARSZAWA; 374-378 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WASM/00015576/17/001, 2017-08-28 15:22:00, 2017-09-14-14.11.46.035226, NIE, 371 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR WA2M/00279816/0, STAN Z DNIA 2021-01-15
22:26rozważonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg
Wieczystych - WA5M

GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE

Dział I-Q	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA				

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu	19
Numer wpisu	4	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO	
Napis		OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE	
Rodzaj wpisu		NIEODPŁATNA I NIEOGRANICZONA W CZASIE SŁUŻEBNOŚĆ PRZESYŁU NA RZECZ INNOGY STOEN OPERATOR SP. Z O.O. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE (REGON 140787780), POLEGAJĄCA NA PRAWIE WSTĘPU I KORZYSTANIA Z PASA GRUNTU CELEM WYBUDOWANIA I KORZYSTANIA Z URZĄDZEŃ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ KABLOWEJ NN, ZGODNIE Z PRZEZNACZENIEM TEGO URZĄDZENIA, A TAKŻE NA PRAWIE CAŁODOBOWEGO DOSTĘPU SŁUŻB EKSPLOATACYJNYCH INNOGY STOEN OPERATOR SP. Z O.O. W CELU WYKONYWANIA CZYNNOŚCI ZWIĄZANYCH Z INSTALACJĄ, EKSPLOATACJĄ, NAPRAWĄ, KONSERWACJĄ, MODERNIZACJĄ, PODŁĄCZANIEM KOLEJNYCH ODBIORCÓW ORAZ DOŁĄCZENIEM DODATKOWYCH KABLI, A PONADTO NA ZANIECHANIU ZABUDOWY I DOKONYWANIU NASADZEŃ NA TYM PASIE GRUNTU, JEDNOCZEŚNIE OGRANICZAJĄC WYKONYWANIE TEGO PRAWA DO PASA GRUNTU O DŁUGOŚCI 1,5 METRA PRZEZNACZONEGO POD URZĄDZENIA LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ KABLOWEJ NN. POŁOŻENIE URZĄDZENIA ZOSTAŁO ZAZNACZONE NA MAPIE STANOWIĄCEJ ZAŁĄCZNIK DO AKTU NOTARIALNEGO POWOŁANEGO W PODSTAWIE WPISU. OBOWIĄZEK UTRZYMANIA URZĄDZEŃ POTRZEBNYCH DO WYKONYWANIA SŁUŻEBNOŚCI PRZESYŁU W NALEŻYTYM STANIE TECHNICZNYM OBCIĄŻA INNOGY STOEN OPERATOR SP. Z O.O. UŻYTKOWNIK WIECZYSTY NIERUCHOMOŚCI NIE PONOSI KOSZTÓW ZWIĄZANYCH Z NALEŻYTYM UTRZYMYWANIEM ORAZ USUWANIEM	
Treść wpisu			

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	AWARII URZĄDZEŃ POTRZEBNYCH DO WYKONYWANIA SŁUŻEBNOŚCI PRZESYŁU, INNOGY STOEN OPERATOR SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, WARSZAWA, 140787780, 0000270640
--	---

Lp. 2.	---		Nr podstawy wpisu	20
Numer wpisu	5			
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO			
Rodzaj wpisu	ROSZCZENIE			
Treść wpisu	PRAWA I ROSZCZENIA WYNIKAJĄCE Z UMOWY PRZEDWSTĘPNEJ SPRZEDAŻY ZAWARTEJ W DNIU 12 PAŹDZIERNIKA 2018 R. PRZED NOTARIUSZEM DANIEŁEM KUPRYJAŃCZYKIEM W WARSZAWIE ZA REP A NR 16445/2018.			
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	Lp. 1.	BOŻENA AGNIESZKA WIŚNIEWSKI , FRYDERYK, MARIA, 79103010207		
	Lp. 2.	DANIEL SZAWOMIR WIŚNIEWSKI , STANISŁAW, HELENA, 75090810518		

Lp. 3.	Nr podstawy wpisu		24
Numer wpisu	6		
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO		
Rodzaj wpisu	ROSZCZENIE		
Treść wpisu	PRAWA I ROSZCZENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEDWSTĘPNEJ UMOWY SPRZEDAŻY ZAWARTEJ W DNIU 5 GRUDNIA 2018 R. PRZED NOTARIUSZEM DANIEŁEM KUPRYJAŃCZYKIEM W WARSZAWIE ZA REP A NR 19754/2018.		
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	Lp. 1.	MONIKA EWA PIĄTKOWSKA , MAREK, EWA, 80091200707	
	Lp. 2.	PAWEŁ PIĄTKOWSKI , RYSZARD, ANNA, 76042603798	

Lp. 4.	---	Nr podstawy wpisu	25
Numer wpisu	7	ROSZCZENIE	
Rodzaj wpisu	ROSZCZENIE O PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALU NIEMIESZKALNEGO OZNACZONEGO NUMEREM TYMCZASOWYM 2/8 O PROJEKTOWANEJ POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ 26,12 M2 W TERMINIE DO DNIA 30 CZERWCA 2021 ROKU.		
Treść wpisu			
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	Lp. 1.	MARIUSZ KRZYSZTOF SAŁASIŃSKI , JACEK, JADWIGA, 76010401272	
	Lp. 2.	EWA AGNIESZKA SAŁASIŃSKA , MARIAN, IRENA 76111503006	

Lp. 5.	---	Nr podstawy wpisu	26
Numer wpisu	8	Treść wpisu	
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO		
Rodzaj wpisu	ROSZCZENIE		
ROSZCZENIE O PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALU NIEMIESZKALNEGO NR L.U.3/8 O PROJEKTOWANEJ POWIERZCHNI 26,12 M2 W TERMINIE DO DNIA 30 CZERWCA 2021 ROKU			
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	Lp. 1.		
	Lp. 2.	MIROSLAW PAWEŁ SALASIŃSKI , JACEK, JADWIGA, 79103100799	
Lp. 6.	---	Nr podstawy wpisu	27
Numer wpisu	9	Treść wpisu	
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO		
Rodzaj wpisu	ROSZCZENIE		
PRAWA I ROSZCZENIA WYNIKAJĄCE Z UMOWY PRZEDWSTĘPNEJ SPRZEDAŻY ZAWARTEJ W DNIU 19 GRUDNIA 2018 R. PRZED NOTARIUSZEM EDWARDĄ PUSZCZYKOWSKĄ W INOWROCŁAWIU ZA REP A NR 6455/2018.			
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	Lp. 1.		
	Lp. 2.	BEATA RÓŻAŁSKA , ZBIGNIEW, JANINA, 68011609643	
Lp. 7.	---	Nr podstawy wpisu	28
Numer wpisu	10	Treść wpisu	
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO		
Rodzaj wpisu	ROSZCZENIE		
PRAWA I ROSZCZENIA WYNIKAJĄCE Z UMOWY PRZEDWSTĘPNEJ SPRZEDAŻY ZAWARTEJ W DNIU 19 GRUDNIA 2018 R. PRZED NOTARIUSZEM DANIEŁEM KUPRYJAŃCZYKIEM W WARSZAWIE ZA REP A NR 20649/2018.			
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	Lp. 1.		
	Lp. 2.	KATARZYNA REBEKA JANKOWSKA , WITOLD, WIESŁAWA, 76100100807	
Lp. 8.	---	Nr podstawy wpisu	29
Numer wpisu	11	Treść wpisu	
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO		

Rodzaj wpisu		ROSZCZENIE	
Treść wpisu		PRAWA I ROSZCZENIA WYNIKAJĄCE Z UMOWY PRZEDWSTĘPNEJ SPRZEDAŻY ZAWARTEJ W DNIU 24 GRUDNIA 2018 R. PRZED NOTARIUSZEM DANIEŁEM KUPRYJAŃCZYKIEM W WARSZAWIE ZA REP A NR 21136/2018.	
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		Lp. 1.	AGNIESZKA ELŻBIETA BRYCH , PIOTR, TERESA, 73050905083
		Lp. 2.	PAWEŁ ALEKSANDER BRYCH , JÓZEF, ZOFIA, 72111005272
Lp. 9.	---		
Numer wpisu	12		
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO		
Rodzaj wpisu	ROSZCZENIE		
Treść wpisu	PRAWA I ROSZCZENIA WYNIKAJĄCE Z UMOWY PRZEDWSTĘPNEJ SPRZEDAŻY ZAWARTEJ W DNIU 31 GRUDNIA 2018 R. PRZED NOTARIUSZEM DANIEŁEM KUPRYJAŃCZYKIEM W WARSZAWIE ZA REP A NR 21369/2018.		
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		Lp. 1.	ARTUR RYSZARD STANKIEWICZ , RYSZARD, LEOKADIA, 65080307395
Lp. 10.	---		
Numer wpisu	13		
Rodzaj wpisu	ROSZCZENIE		
Treść wpisu	PRAWA I ROSZCZENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEDWSTĘPNEJ UMOWY SPRZEDAŻY, REP. A 519/2019 Z DNIA 31.01.2019		
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		Lp. 1.	ŚLAWOMIR TEOFIŁ RÓŻAŃSKI , STANISŁAW, MARIA, 59102902677
		Lp. 2.	BEATA RÓŻAŃSKA , ZBIGNIEW, JANINA, 68011609643
Lp. 11.	---		
Numer wpisu	14		
Rodzaj wpisu	ROSZCZENIE		
Treść wpisu	PRAWA I ROSZCZENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEDWSTĘPNEJ UMOWY SPRZEDAŻY REP. A 1822/2019 Z DNIA 06.02.2019		
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		Lp. 1.	MAŁGORZATA PAWELEC , STEFAN, TERESA, 77042803447
		Lp. 2.	MARCIN PAWELEC , TADEUSZ, EMILIA, 74073002250
Lp. 12.	---		
Numer wpisu	15		
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA		

WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ		Nr podstawy wpisu 34
Rodzaj wpisu	ROSZCZENIE	
Treść wpisu		---
PRAWA I ROSZCZENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEDWSTĘPNEJ UMOWY SPRZEDAŻY REP. 2292/2019 Z DNIA 14.02.2019 R.		
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	Lp. 1. MACIEJ TOMASZ ŁĘCKI, ZYGMUNT, CZESŁAWA, 64022412197	---
Lp. 13.		
Numer wpisu	16	---
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ	
Rodzaj wpisu	ROSZCZENIE	---
Treść wpisu	PRAWA I ROSZCZENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEDWSTĘPNEJ UMOWY SPRZEDAŻY REP. 2787/2019 Z DNIA 25.02.2019 R.	
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	Lp. 1. BARBARA GIERACH, KAZIMIERZ, JÓZEF, 78120507785	---
	Lp. 2. KAMIL GIERACH, TADEUSZ, WANDA, 80102208999	
Lp. 14.		---
Numer wpisu	17	
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO	---
Rodzaj wpisu	ROSZCZENIE	
Treść wpisu	PRAWA I ROSZCZENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEDWSTĘPNEJ UMOWY SPRZEDAŻY Z DNIA 27 LUTEGO 2019 ROKU, ZAWARTEJ PRZED NOTARIUSZEM W WARSZAWIE - DANIELEM KUPRYJANCZYKIEM ZA REP. A NR 3028/2019 NA RZECZ OSÓB UJAWNIONYCH W PODRUBRYCE 3.4.5 (DOTYCZY USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU NIEMIESZKALNEGO NR L.U.2/27 (227))	---
	Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	
	Lp. 2. PIOTR SMOLAREK, JERZY, TERESA, 75062212612	---
Lp. 15.		
Numer wpisu	18	---
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO	
Rodzaj wpisu	ROSZCZENIE	---
Treść wpisu	PRAWA I ROSZCZENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEDWSTĘPNEJ UMOWY SPRZEDAŻY Z	

DNIA 28 LUTEGO 2019 ROKU, ZAWARTEJ PRZED NOTARIUSZEM W WARSZAWIE - DANIELEM KUPRYJANCZYKIEM ZA REP. A NR 3062/2019 NA RZECZ PODMIOTU UJAWNIONEGO W PODRUBRYCE 3.4.4 (DOTYCZY USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU NIEMIESZKALNEGO NR L.U.2/11 (211))		Nr podstawy wpisu 37
AWO SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, SOKOŁÓW PODLASKI, 362438894, 0000574057		
Lp. 16.	---	
Numer wpisu	19	
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO	
Rodzaj wpisu	ROSZCZENIE	
Treść wpisu	PRAWA I ROSZCZENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEDWSTĘPNEJ UMOWY SPRZEDAŻY Z DNIA 4 MARCA 2019 R. ZAWARTEJ PRZED NOTARIUSZEM W WARSZAWIE DANIELEM KUPRYJANCZYKIEM ZA REP. A NR 3230/2019 NA RZECZ OSOB UJAWNIONYCH W PODRUBRYCE 3.4.5. (DOTYCZY LOKALU NIEMIESZKALNEGO NR L.U.2/21 (221))	
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	Lp. 1. ANDRZEJ LIPSKI, ALEKSANDER, STANISŁAWA, 53090102233	
Lp. 17.	---	Nr podstawy wpisu 39
Numer wpisu	20	
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO	
Rodzaj wpisu	ROSZCZENIE	
Treść wpisu	PRAWA I ROSZCZENIA DO ZAWARCIA PRZYRZECZONEJ UMOWY SPRZEDAŻY WYNIKAJĄCE Z UMOWY BĘDĄCEJ PODSTAWĄ NINIEJSZEGO WPISU	
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	Lp. 1. ELŻBIETA LUCYNA CHOMA, ZBIGNIEW, STEFANIA, 62021811726 Lp. 2. KRZYSZTOF CHOMA, FRYDERYK, BARBARA, 66110510176	
Lp. 18.	---	Nr podstawy wpisu 40
Numer wpisu	21	
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO	
Rodzaj wpisu	ROSZCZENIE	
Treść wpisu	PRAWA I ROSZCZENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEDWSTĘPNEJ UMOWY SPRZEDAŻY Z DNIA 12 MARCA 2019 R. ZAWARTEJ PRZED NOTARIUSZEM W WARSZAWIE DANIELEM KUPRYJANCZYKIEM ZA REP. A	

Osoba fizyczna (Imię pierwsze Imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		Lp. 1.	JACEK PAWEŁ DZIELAK , MIECZYSLAW, DANUTA, 73042805410
		Lp. 2.	EWA AGNIESZKA DZIELAK , JERZY, JOANNA, 75120601044
Lp. 19.	---		
Numer wpisu	22		
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO		
Rodzaj wpisu	ROSZCZENIE		
Treść wpisu	PRAWA I ROSZCZENIA DO ZAWARCIA PRZYRZECZONEJ UMOWY SPRZEDAŻY WYNIKAJĄCEJ Z UMOWY BĘDĄCEJ PODSTAWĄ NINIEJSZEGO WPISU.		
	PRAWA I ROSZCZENIA DO ZAWARCIA PRZYRZECZONEJ UMOWY SPRZEDAŻY WYNIKAJĄCEJ Z UMOWY BĘDĄCEJ PODSTAWĄ NINIEJSZEGO WPISU.		
Osoba fizyczna (Imię pierwsze Imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	Lp. 1.		
	WŁODZIMIERZ SOBIESZEK , STANISLAW, ELŻBIETA, 77081110153		
	Lp. 2.		
	GABRIELA ELŻBIETA SOBIESZEK , ANDRZEJ, JANINA, 76070207607		
Lp. 20.	---		
Numer wpisu	23		
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ		
Rodzaj wpisu	ROSZCZENIE		
Treść wpisu	PRAWA I ROSZCZENIA DO ZAWARCIA PRZYRZECZONEJ UMOWY SPRZEDAŻY WYNIKAJĄCEJ Z UMOWY BĘDĄCEJ PODSTAWĄ NINIEJSZEGO WPISU.		
	PRAWA I ROSZCZENIA DO ZAWARCIA PRZYRZECZONEJ UMOWY SPRZEDAŻY WYNIKAJĄCEJ Z UMOWY BĘDĄCEJ PODSTAWĄ NINIEJSZEGO WPISU.		
Osoba fizyczna (Imię pierwsze Imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	Lp. 1.		
	WITOLD JERZY POLKOWSKI , JERZY, MARIA, 54051109430		
Lp. 21.	---		
Numer wpisu	24		
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO		
Rodzaj wpisu	ROSZCZENIE		
Treść wpisu	PRAWA I ROSZCZENIA DO ZAWARCIA PRZYRZECZONEJ UMOWY SPRZEDAŻY WYNIKAJĄCEJ Z UMOWY BĘDĄCEJ PODSTAWĄ NINIEJSZEGO WPISU.		
	PRAWA I ROSZCZENIA DO ZAWARCIA PRZYRZECZONEJ UMOWY SPRZEDAŻY WYNIKAJĄCEJ Z UMOWY BĘDĄCEJ PODSTAWĄ NINIEJSZEGO WPISU.		
Osoba fizyczna (Imię pierwsze Imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	Lp. 1.		
	MAŁGORZATA JANINA BARAŃSKA , BRONISŁAW, JÓZEFA, 64022314406		
	Lp. 2.		
	MARIUSZ BOGDAN BARAŃSKI , TADEUSZ, LIDIA, 59081001815		
Lp. 22.	---		
Numer wpisu	25		
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO		
Rodzaj wpisu	ROSZCZENIE		
Treść wpisu	PRAWA I ROSZCZENIA DO ZAWARCIA PRZYRZECZONEJ UMOWY SPRZEDAŻY WYNIKAJĄCEJ Z UMOWY BĘDĄCEJ PODSTAWĄ NINIEJSZEGO WPISU.		
	PRAWA I ROSZCZENIA DO ZAWARCIA PRZYRZECZONEJ UMOWY SPRZEDAŻY WYNIKAJĄCEJ Z UMOWY BĘDĄCEJ PODSTAWĄ NINIEJSZEGO WPISU.		
Osoba fizyczna (Imię pierwsze Imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	Lp. 1.		
	HANNA HERMAN PTASZYŃSKA, JERZY, LUCYNA, 65030200266		
	Lp. 2.		
	PAWEŁ PTASZYŃSKI , ZDZISŁAW, HANNA, 67101100651		
Lp. 23.	---		
Numer wpisu	26		
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO		
Rodzaj wpisu	ROSZCZENIE		
Treść wpisu	PRAWA I ROSZCZENIA DO ZAWARCIA PRZYRZECZONEJ UMOWY SPRZEDAŻY WYNIKAJĄCEJ Z UMOWY BĘDĄCEJ PODSTAWĄ NINIEJSZEGO WPISU		
	PRAWA I ROSZCZENIA DO ZAWARCIA PRZYRZECZONEJ UMOWY SPRZEDAŻY WYNIKAJĄCEJ Z UMOWY BĘDĄCEJ PODSTAWĄ NINIEJSZEGO WPISU		
Osoba fizyczna (Imię pierwsze Imię drugie nazwisko drugi człon nazwiska złożonego, imię ojca, imię matki, PESEL)	Lp. 1.		
	KRZYSZTOF PIOTR STEC , ANTONI, JÓZEFA, 62040304519		
	Lp. 2.		
	URSZULA ZDEB STEC, WŁODZIMIERZ, MARIANNA, 65061109000		
Lp. 24.	---		
Numer wpisu	27		
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO		
Rodzaj wpisu	ROSZCZENIE		
Treść wpisu	PRAWA I ROSZCZENIA DO ZAWARCIA PRZYRZECZONEJ UMOWY SPRZEDAŻY WYNIKAJĄCEJ Z UMOWY BĘDĄCEJ PODSTAWĄ NINIEJSZEGO WPISU.		
	PRAWA I ROSZCZENIA DO ZAWARCIA PRZYRZECZONEJ UMOWY SPRZEDAŻY WYNIKAJĄCEJ Z UMOWY BĘDĄCEJ PODSTAWĄ NINIEJSZEGO WPISU.		
Osoba fizyczna (Imię pierwsze Imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	Lp. 1.		
	MARTA DOROTA GROSZYK , TEODOR, MARIA, 79090509467		
	Lp. 2.		
	ARTUR GROSZYK , WIESŁAW, DANUTA, 72123009893		
Lp. 25.	---		
Numer wpisu	28		
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO		
Rodzaj wpisu	ROSZCZENIE		
Treść wpisu	PRAWA I ROSZCZENIA DO ZAWARCIA PRZYRZECZONEJ UMOWY SPRZEDAŻY WYNIKAJĄCEJ Z UMOWY BĘDĄCEJ PODSTAWĄ NINIEJSZEGO WPISU		
	PRAWA I ROSZCZENIA DO ZAWARCIA PRZYRZECZONEJ UMOWY SPRZEDAŻY WYNIKAJĄCEJ Z UMOWY BĘDĄCEJ PODSTAWĄ NINIEJSZEGO WPISU		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną	Lp. 1.		
	"KONKRET SPÓŁKA JAWNA STWORZYJANEK JAN, STWORZYJANEK		

Osoba fizyczna (Imię pierwsze Imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		Lp. 1.	HANNA HERMAN PTASZYŃSKA, JERZY, LUCYNA, 65030200266
		Lp. 2.	PAWEŁ PTASZYŃSKI , ZDZISŁAW, HANNA, 67101100651
Lp. 23.	---		
Numer wpisu	26		
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO		
Rodzaj wpisu	ROSZCZENIE		
Treść wpisu	PRAWA I ROSZCZENIA DO ZAWARCIA PRZYRZECZONEJ UMOWY SPRZEDAŻY WYNIKAJĄCEJ Z UMOWY BĘDĄCEJ PODSTAWĄ NINIEJSZEGO WPISU		
	PRAWA I ROSZCZENIA DO ZAWARCIA PRZYRZECZONEJ UMOWY SPRZEDAŻY WYNIKAJĄCEJ Z UMOWY BĘDĄCEJ PODSTAWĄ NINIEJSZEGO WPISU		
Osoba fizyczna (Imię pierwsze Imię drugie nazwisko drugi człon nazwiska złożonego, imię ojca, imię matki, PESEL)	Lp. 1.		
	KRZYSZTOF PIOTR STEC , ANTONI, JÓZEFA, 62040304519		
	Lp. 2.		
	URSZULA ZDEB STEC, WŁODZIMIERZ, MARIANNA, 65061109000		
Lp. 24.	---		
Numer wpisu	27		
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO		
Rodzaj wpisu	ROSZCZENIE		
Treść wpisu	PRAWA I ROSZCZENIA DO ZAWARCIA PRZYRZECZONEJ UMOWY SPRZEDAŻY WYNIKAJĄCEJ Z UMOWY BĘDĄCEJ PODSTAWĄ NINIEJSZEGO WPISU.		
	PRAWA I ROSZCZENIA DO ZAWARCIA PRZYRZECZONEJ UMOWY SPRZEDAŻY WYNIKAJĄCEJ Z UMOWY BĘDĄCEJ PODSTAWĄ NINIEJSZEGO WPISU.		
Osoba fizyczna (Imię pierwsze Imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	Lp. 1.		
	MARTA DOROTA GROSZYK , TEODOR, MARIA, 79090509467		
	Lp. 2.		
	ARTUR GROSZYK , WIESŁAW, DANUTA, 72123009893		
Lp. 25.	---		
Numer wpisu	28		
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO		
Rodzaj wpisu	ROSZCZENIE		
Treść wpisu	PRAWA I ROSZCZENIA DO ZAWARCIA PRZYRZECZONEJ UMOWY SPRZEDAŻY WYNIKAJĄCEJ Z UMOWY BĘDĄCEJ PODSTAWĄ NINIEJSZEGO WPISU		
	PRAWA I ROSZCZENIA DO ZAWARCIA PRZYRZECZONEJ UMOWY SPRZEDAŻY WYNIKAJĄCEJ Z UMOWY BĘDĄCEJ PODSTAWĄ NINIEJSZEGO WPISU		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną	Lp. 1.		
	"KONKRET SPÓŁKA JAWNA STWORZYJANEK JAN, STWORZYJANEK		

(nazwa, siedziba, REGON, KRS)

Lp. 26.	MARIANNA, STWORZYJANEK ROBERT", WYSZKÓW, 550000770, 0000013329	Nr podstawy wpisu	50
Numer wpisu	29		
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO		
Rodzaj wpisu	ROSZCZENIE		
Treść wpisu	PRAWA I ROSZCZENIA DO ZAWARCIA PRZYRZECZONEJ UMOWY SPRZEDAŻY WYNIKAJĄCE Z UMOWY BĘDĄCEJ PODSTAWĄ NINIEJSZEGO WPISU.		
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	Lp. 1. BEATA AGNIESZKA CZERWIŃSKA , ANDRZEJ, LUCJA, 74011201266 Lp. 2. MIROSŁAW CZERWIŃSKI , HENRYK, IRENA, 73082803535		
Lp. 27.		Nr podstawy wpisu	51
Numer wpisu	30		
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO		
Rodzaj wpisu	ROSZCZENIE		
Treść wpisu	PRAWA I ROSZCZENIA DO ZAWARCIA PRZYRZECZONEJ UMOWY SPRZEDAŻY WYNIKAJĄCE Z UMOWY BĘDĄCEJ PODSTAWĄ NINIEJSZEGO WPISU		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1. "AESTHETICA DERMADENT" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, KRAKÓW, 120391996, 0000273651		
Lp. 28.		Nr podstawy wpisu	52
Numer wpisu	31		
Rodzaj wpisu	ROSZCZENIE		
Treść wpisu	ROSZCZENIE O ZAWARCIE PRZYRZECZONEJ UMOWY SPRZEDAŻY WYNIKAJĄCE Z UMOWY BĘDĄCEJ PODSTAWĄ NINIEJSZEGO WPISU, REP A 9475/2019.		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1. PRZEDSIĘBIORSTWO WIELOBRANZOWE "PROGRESS" W. ZAJKOWSKI I S-KA SPÓŁKA JAWNA, TORUŃ, 870562477, 0000236249		
Lp. 29.		Nr podstawy wpisu	53
Numer wpisu	32		
Rodzaj wpisu	ROSZCZENIE		
Treść wpisu	PRAWA I ROSZCZENIA DO ZAWARCIA PRZYRZECZONEJ UMOWY SPRZEDAŻY WYNIKAJĄCE Z UMOWY BĘDĄCEJ PODSTAWĄ NINIEJSZEGO WPISU.		

Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)

Lp. 30.	IZABELA ZABOROWSKA , ROBERT, JANINA, 57091105103 Lp. 2. JERZY KONSTANTY ZABOROWSKI , FRANCISZEK, ZOFIA, 53032205594	Nr podstawy wpisu	54
Numer wpisu	33		
Rodzaj wpisu	ROSZCZENIE		
Treść wpisu	ROSZCZENIE O ZAWARCIE PRZYRZECZONEJ UMOWY SPRZEDAŻY WYNIKAJĄCE Z UMOWY BĘDĄCEJ PODSTAWĄ NINIEJSZEGO WPISU REP A 14532/2019.		
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	Lp. 1. SZYMON DANIŁUK , ANDRZEJ, ELŻBIETA, 96021606873		
Lp. 31.		Nr podstawy wpisu	55
Numer wpisu	34		
Rodzaj wpisu	ROSZCZENIE		
Treść wpisu	ROSZCZENIE O ZAWARCIE PRZYRZECZONEJ UMOWY SPRZEDAŻY WYNIKAJĄCE Z UMOWY BĘDĄCEJ PODSTAWĄ NINIEJSZEGO WPISU, REP. A NR 15189/2019.		
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	Lp. 1. KRYSZYNA TERESA KEPIŃSKA , WACŁAW, IRENA, 55011706661		
Lp. 32.		Nr podstawy wpisu	56
Numer wpisu	35		
Rodzaj wpisu	ROSZCZENIE		
Treść wpisu	ROSZCZENIE O ZAWARCIE PRZYRZECZONEJ UMOWY SPRZEDAŻY WYNIKAJĄCE Z UMOWY BĘDĄCEJ PODSTAWĄ NINIEJSZEGO WPISU REP A 15639/2019.		
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	Lp. 1. DOROTA ELŻBIETA KORENIK , WŁADYSŁAW, ANIELA, 66081602809 Lp. 2. ANDRZEJ JÓZEF ŁUCZYŃSZYN , SZYMON, KATARZYNA, 59031404897		
Lp. 33.		Nr podstawy wpisu	57
Numer wpisu	36		
Rodzaj wpisu	ROSZCZENIE		
Treść wpisu	ROSZCZENIE O ZAWARCIE PRZYRZECZONEJ UMOWY SPRZEDAŻY WYNIKAJĄCE Z AKTU NOTARIALNEGO REP A 16510/2019.		
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	Lp. 1. AGNIESZKA MARTA WŁOSZYCKA , TADEUSZ, STANISŁAWA, 68112312121 Lp. 2. PRZEMYSŁAW ANDRZEJ WŁOSZYCKI ,		

Lp. 34.	---		Nr podstawy wpisu	58
Numer wpisu	37		Treść wpisu	
Rodzaj wpisu	ROSZCZENIE			
ROSZCZENIA O ZAWARCIE PRZYRZECZONEJ UMOWY SPRZEDAŻY WYNIKAJĄCE Z UMOWY BĘDĄCEJ PODSTAWĄ NINIEJSZEGO WPISU REP A 17523/2019..				
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	ROBERT TADEUSZ GRUSZCZYŃSKI , ALEKSY, ROMANA, 72102800493		Treść wpisu	
Lp. 35.	---			
Numer wpisu	38			
Rodzaj wpisu	ROSZCZENIE		Treść wpisu	
PRAWA I ROSZCZENIA O ZAWARCIA PRZYRZECZONEJ UMOWY SPRZEDAŻY WYNIKAJĄCE Z UMOWY BĘDĄCEJ PODSTAWĄ NINIEJSZEGO WPISU, REP. A NR 17985/2019				
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	Lp. 1.	MAŁGORZATA GRAŻYNA PIOTROWSKA , EDWARD, EWA, 59032301407		
	Lp. 2.	JERZY ZBIGNIEW PIOTROWSKI , WINCENTY, WERONIKA, 55060603834	Treść wpisu	
Lp. 36.	---			
Numer wpisu	39			
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO		Treść wpisu	
Rodzaj wpisu	ROSZCZENIE			
PRAWA I ROSZCZENIA O ZAWARCIE PRZYRZECZONEJ UMOWY SPRZEDAŻY WYNIKAJĄCE Z PRZEDWSTĘPNEJ UMOWY SPRZEDAŻY Z DNIA 21 PAŹDZIERNIKA 2019 ROKU, SPORZĄDZONEJ PRZED NOTARIUSZEM W WARSZAWIE - DANIELEM KUPRYJANCZYKIEM ZA REP. A NR 18512/2019				
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	Lp. 1.	ARTUR RYSZARD STANKIEWICZ , RYSZARD, LEOKADIA, 65080307395	Treść wpisu	
Lp. 37.	---			
Numer wpisu	40			
Rodzaj wpisu	ROSZCZENIE		Treść wpisu	
PRAWA I ROSZCZENIA DO ZAWARCIA PRZYRZECZONEJ UMOWY SPRZEDAŻY WYNIKAJĄCE PRZEDWSTĘPNEJ UMOWY SPRZEDAŻY REP A 19182/2019.				
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	Lp. 1.	MONIKA BARBARA KRETOWICZ ,		

drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)

JACEK, ELŻBIETA, 74110509542
MARCIN LESZEK KRETOWICZ , JERZY, TERESA, 69060300110

Lp. 38.

Nr podstawy wpisu
64

Numer wpisu
41

Rodzaj wpisu
ROSZCZENIE

Treść wpisu
PRAWA I ROSZCZENIA DO ZAWARCIA PRZYRZECZONEJ UMOWY SPRZEDAŻY WYNIKAJĄCE PRZEDWSTĘPNEJ UMOWY SPRZEDAŻY REP A 19187/2019.

Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)

TOMASZ MARCIN MAZURYK , APOLINAR, JUSTYNA, 69083101093

Lp. 39.

Nr podstawy wpisu
65, 67

Numer wpisu
42

Rodzaj wpisu
ROSZCZENIE

Treść wpisu
PRAWA I ROSZCZENIA O ZAWARCIE PRZYRZECZONEJ UMOWY SPRZEDAŻY WYNIKAJĄCE PRZEDWSTĘPNEJ UMOWY SPRZEDAŻY REP A 19192/2019.

Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)

BEATA BARBARA CIEPLIŃSKA , WINCENTY, KRYSZYNA, 63120202082
WIESŁAW KAZIMIERZ CIEPLIŃSKI , STANISŁAW, JOZEFA, 60021901474

Lp. 40.

Nr podstawy wpisu
66

Numer wpisu
43

Rodzaj wpisu
ROSZCZENIE

Treść wpisu
PRAWA I ROSZCZENIA O ZAWARCIE PRZYRZECZONEJ UMOWY SPRZEDAŻY WYNIKAJĄCE PRZEDWSTĘPNEJ UMOWY SPRZEDAŻY REP A 19499/2019.

Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)

MAREK ANDRZEJ OŹGA , TADEUSZ, BARBARA, 60112801997

Lp. 41.

Nr podstawy wpisu
68

Numer wpisu
44

Napis
WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO

Rodzaj wpisu
ROSZCZENIE

Treść wpisu
ROSZCZENIE O ZAWARCIE PRZYRZECZONEJ UMOWY SPRZEDAŻY WYNIKAJĄCE Z PRZEDWSTĘPNEJ UMOWY SPRZEDAŻY Z DNIA 7 LISTOPADA 2019 ROKU, ZAWARTEJ PRZED NOTARIUSZEM W LUBLINIE - RENATA GRESZTA ZA REP. A NR 8988/2019 (DOTYCZY USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU NIEMIESZKALNEGO NR L.U.2/13 (213))

Numer wpisu	48	wpisu	72
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO		
Rodzaj wpisu	ROSZCZENIE		
Treść wpisu	PRAWA I ROSZCZENIA O ZAWARCIE PRZYRZECZONEJ UMOWY SPRZEDAŻY WYNIKAJĄCE Z PRZEDWSTĘPNEJ UMOWY SPRZEDAŻY SPORZĄDZONEJ W DNIU 6.12.2019 R. ZA REP. A NR 21829/2019		
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko drugi człon nazwiska złożonego, imię ojca, imię matki, PESEL)	Lp. 1.	LIDIA ANNA BANACH HOHEKER, BRONISŁAW, BARBARA, 75032701122	
	Lp. 2.	JAN SŁAWOMIR HOHEKER , ADAM, JADWIGA, 68060414636	

Lp. 46.			Nr podstawy wpisu
	Numer wpisu	49	73
	Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO	
	Rodzaj wpisu	ROSZCZENIE	
	Treść wpisu	PRAWA I ROSZCZENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEDWSTĘPNEJ UMOWY SPRZEDAŻY, REP. A NR 3969/2020 SPORZĄDZONEJ PRZED NOTARIUSZEM W WARSZAWIE, DANIEŁEM KUPRYJAŃCZYKIEM W DNIU 5 MARCA 2020 ROKU.	
	Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1.	SPA INVESTMENTS SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, WARSZAWA, 147204154, 0000508916

Lp. 47.	---		Nr podstawy wpisu	74
Numer wpisu	50			
Rodzaj wpisu	ROSZCZENIE			
Treść wpisu	PRAWA I ROSZCZENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEDWSTĘPNEJ UMOWY SPRZEDAŻY, REP. A NR 4251/2020 SPORZĄDZONEJ PRZED NOTARIUSZEM W WARSZAWIE, DANIEŁEM KUPRYJAŃCZYKIEM W DNIU 11 MARCA 2020 ROKU.			
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	Lp. 1.	TOMASZ BAJTYNGIER, ZDZISŁAW, BARBARA, 58120901550		
	Lp. 2.	AGATA MARIA BAJTYNGIER, RYSZARD, ALICJA, 58101001622		

Lp. 48.	---		Nr podstawy wpisu	75
Numer wpisu	51			
Rodzaj wpisu	ROSZCZENIE			
Treść wpisu	PRAWA I ROSZCZENIA DO ZAWARCIA PRZYRZECZONEJ UMOWY SPRZEDAŻY WYNIKAJĄCYCH Z UMOWY BĘDĄCEJ PODSTAWĄ NINIEJSZEGO WPISU			
Inna osoba prawna lub jednostka	Lp. 1.	WIK CAPITAL SPÓŁKA Z		

s://przejadarka-ekw.ms.gov.pl/ekw_przKsiegiWlasczyscie/lokar-Wydruk

Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	Lp. 1.	MARIUSZ KRZYSZTOF SŁAŚIŃSKI , JACEK, JADWIGA, 76010401272	
	Lp. 2.	EWA AGNIESZKA SŁAŚIŃSKA , MARIAN, IRENA, 76111503006	

Lp. 42.	Numer wpisu	45	Nr podstawy wpisu 69
	Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO	
	Rodzaj wpisu	ROSZCZENIE	
Treść wpisu		ROSZCZENIE O ZAWARCIE PRZYRZECZONEJ UMOWY SPRZEDAŻY WYNIKAJĄCE Z PRZEDWSTĘPNEJ UMOWY SPRZEDAŻY Z DNIA 7 LISTOPADA 2019 ROKU, ZAWARTEJ PRZED NOTARIUSZEM W LUBLINIE - RENATĄ GRESZTĄ ZA REP. A NR 8996/2019 (DOTYCZY USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU NIEMIESZKALNEGO NR L.U.2/14 (214))	
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	Lp. 1.	DOROTA SŁAŚIŃSKA , ADAM, MARIA, 79070208845	
	Lp. 2.	MIROSLAW PAWEŁ SŁAŚIŃSKI , JACEK, JADWIGA, 79103100799	

lp. 43.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	46		70
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO		
Rodzaj wpisu	ROSZCZENIE		
Treść wpisu	PRAWA I ROSZCZENIA O ZAWARCIE PRZYRZECZONEJ UMOWY SPRZEDAŻY WYNIKAJĄCE Z PRZEDWSTĘPNEJ UMOWY SPRZEDAŻY REP.A NR 20225/2019		
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, Imię ojca, imię matki, PESEL)	Lp. 1.	RYSZARD ANDRZEJ OSTROWSKI , RYSZARD, WACŁAWA, 58080303010	

Lp. 44.	---		Nr podstawy wpisu	71
Numer wpisu	47		WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO	
Napis	ROSZCZENIE			
Rodzaj wpisu	PRAWA I ROSZCZENIA O ZAWARCIE PRZYRZECZONEJ UMOWY SPRZEDAŻY WYNIKAJĄCE Z PRZEDWSTĘPNEJ UMOWY SPRZEDAŻY SPORZĄDZONEJ W DNIU 29.11.2019 R. ZA REP. A NR 21326/2019			
Treść wpisu	Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	Lp. 1.	MAGDALENA SYLWIA SMOLAREK, MIECZYŚLAW, BOGUMIŁA, 79081214783	
		Lp. 2.	PIOTR SMOLAREK, JERZY, TERESA, 75062212612	
45.				

		Nr podstawy	
//przegladata-skr.ms.gov/ploukw_przKsiegiWieczyste/pokazWydruk			

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
19	OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU SŁUŻEBNOŚCI PRZESYŁU , 4493/2018, 2018-02-21, MAŁGORZATA PAŁGAN PASZKA, WARSZAWA; 390-393 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA5M/00005682/18/001, 2018-02-21 13:30:00, 2018-06-04-13.06.45.564099, NIE, 386-387 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
20	PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY , 16445/2018, 2018-10-12, DANIEL KUPRYJAŃCZYK, WARSZAWA; 402-410 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA5M/00025993/18/001, 2018-10-12 15:39:00, 2019-02-11-11.56.26.732822, NIE, 398-399 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
24	PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY , 19754/2018, 2018-12-05, DANIEL KUPRYJAŃCZYK, WARSZAWA; 463-472 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA5M/00030216/18/001, 2018-12-05 17:06:00, 2019-04-08-13.56.54.962850, NIE, 459 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
25	UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY , 11018/2018, 2018-12-14, RENATA MARIA GRESZTA, LUBLIN; 481-492 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA5M/00031157/18/001, 2018-12-14 14:38:00, 2019-04-08-14.26.19.693349, NIE, 479 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
26	UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY , 11023/2018, 2018-12-14, RENATA MARIA GRESZTA, LUBLIN; 503-514 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA5M/00031160/18/001, 2018-12-14 14:44:00, 2019-04-08-14.33.08.914232, NIE, 501 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
27	PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY , 6455/2018, 2018-12-19, EDWARDA PUSZCZYKOWSKA, INOWROCŁAW; 525-534 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA5M/00031803/18/001, 2018-12-19 17:29:00, 2019-04-08-14.48.56.665041, NIE, 523 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
28	PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY , 20649/2018, 2018-12-19, DANIEL KUPRYJAŃCZYK, WARSZAWA; 687-695 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)

KUPRYJAŃCZYK, WARSZAWA; 554-562 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA5M/00031827/18/001, 2018-12-19 18:59:00, 2019-04-08-15.00.47.620961, NIE, 550 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)	29	PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY , 21136/2018, 2018-12-24, DANIEL KUPRYJAŃCZYK, WARSZAWA; 575-583 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA5M/00032385/18/001, 2018-12-24 13:29:00, 2019-04-08-15.09.51.716888, NIE, 571 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY , 21369/2018, 2018-12-31, DANIEL KUPRYJAŃCZYK, WARSZAWA; 594-601 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA5M/00032857/18/001, 2018-12-31 14:12:00, 2019-04-08-15.32.20.951944, NIE, 590 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)	30	PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY , 519/2019, 2019-01-31, EDWARDA PUSZCZYKOWSKA, INOWROCŁAW; 611-621 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA5M/00002103/19/001, 2019-01-31 14:33:00, 2019-05-07-15.49.54.077203, NIE, 609 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY , 1822/2019, 2019-02-06, MAREK HRYMAK, WARSZAWA; 618-627 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA5M/00002506/19/001, 2019-02-06 16:59:00, 2019-05-14-08.41.19.181291, NIE, 614 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)	32	PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY , 2292/2019, 2019-02-14, DANIEL KUPRYJAŃCZYK, WARSZAWA; 643-652 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA5M/00003167/19/001, 2019-02-14 17:31:00, 2019-05-14-09.07.10.458972, NIE, 639 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY , 2787/2019, 2019-02-25, DANIEL KUPRYJAŃCZYK, WARSZAWA; 666-674 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA5M/00004170/19/001, 2019-02-25 16:23:00, 2019-05-14-09.37.41.506059, NIE, 662 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)	34	PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY , 3028/2019, 2019-02-27, DANIEL KUPRYJAŃCZYK, WARSZAWA; 687-695 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)

36	DZ. KW./WAS5M/00004460/19/001, 2019-02-27 18:40:00, 2019-05-14-13:41:53.019955, NIE, 683-684 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
37	PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY , 3062/2019, 2019-02-28, DANIEL KUPRYJAŃCZYK, WARSZAWA; 705-714 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WAS5M/00004629/19/001, 2019-02-28 20:18:00, 2019-05-15-10:21:50.359023, NIE, 701-702 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
39	PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY , 3230/2019, 2019-03-04, DANIEL KUPRYJAŃCZYK, WARSZAWA; 724-733 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WAS5M/00004802/19/001, 2019-03-04 18:37:00, 2019-05-17-08:43:28.531133, NIE, 720 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
40	PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY , 3427/2019, 2019-03-06, DANIEL KUPRYJAŃCZYK, WARSZAWA; 743-751 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WAS5M/00005049/19/001, 2019-03-06 19:34:00, 2019-05-23-10:01:08.089696, NIE, 739 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
42	PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY , 3666/2019, 2019-03-12, DANIEL KUPRYJAŃCZYK, WARSZAWA; 762-770 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WAS5M/00005856/19/001, 2019-03-12 17:32:00, 2019-05-23-10:41:47.627374, NIE, 758-759 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
43	PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY , 4868/2019, 2019-03-28, DANIEL KUPRYJAŃCZYK, WARSZAWA; 818-831 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WAS5M/00007613/19/001, 2019-03-28 15:04:00, 2019-06-17-10:06:43.204724, NIE, 814 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
44	PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY , 5859/2019, 2019-04-10, DANIEL KUPRYJAŃCZYK, WARSZAWA; 842-850 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WAS5M/00009079/19/001, 2019-04-10 15:00:00, 2019-06-17-10:18:05.588125, NIE, 838 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
45	PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY , 6084/2019, 2019-04-12, DANIEL KUPRYJAŃCZYK, WARSZAWA; 861-870 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WAS5M/00009327/19/001, 2019-04-12 15:23:00, 2019-06-17-10:32:15.871591, NIE, 857

45	(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt) PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY , 6284/2019, 2019-04-17, DANIEL KUPRYJAŃCZYK, WARSZAWA; 881-889 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WAS5M/00009686/19/001, 2019-04-17 16:21:00, 2019-06-17-11:02:42.375654, NIE, 878 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
46	PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY , 7769/2019, 2019-05-17, DANIEL KUPRYJAŃCZYK, WARSZAWA; 923-932 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WAS5M/00012031/19/001, 2019-05-17 16:39:00, 2019-07-03-10:00:20.706052, NIE, 919 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
47	PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY , 8145/2019, 2019-05-22, DANIEL KUPRYJAŃCZYK, WARSZAWA; 945-953 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WAS5M/00012548/19/001, 2019-05-22 17:36:00, 2019-07-04-10:02:34.800104, NIE, 941 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
48	PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY , 8427/2019, 2019-05-28, DANIEL KUPRYJAŃCZYK, WARSZAWA; 945-953 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WAS5M/00013296/19/001, 2019-05-28 14:22:00, 2019-07-08-09:54:23.898297, NIE, 941 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
50	PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY , 8663/2019, 2019-05-30, DANIEL KUPRYJAŃCZYK, WARSZAWA; 1019 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WAS5M/00013497/19/001, 2019-05-30 17:59:00, 2019-12-31-09:04:06.793155, NIE, 1015 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
51	PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY , 8916/2019, 2019-06-04, DANIEL KUPRYJAŃCZYK, WARSZAWA; 1037 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WAS5M/00014097/19/001, 2019-06-04 17:56:00, 2019-12-31-09:10:49.224525, NIE, 1033 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
52	PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY , 9475/2019, 2019-06-12, DANIEL KUPRYJAŃCZYK, WARSZAWA; 1055 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WAS5M/00015150/19/001, 2019-06-12 19:51:00, 2019-12-31-11:13:43.557532, NIE, 1051 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
53	PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY , 14274/2019, 2019-08-22, MAREK HRYMAK, WARSZAWA; 1051-1052 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WAS5M/00015150/19/001, 2019-08-22 19:51:00, 2019-12-31-11:13:43.557532, NIE, 1051 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)
DZ. KW./WA5M/00029617/19/001, 2019-08-22 17:51:00, 2019-12-31-11.32.27.594964, NIE, 1070
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY, 14532/2019, 2019-08-28, MAREK HRYMAK, WARSZAWA; 1094
(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)
DZ. KW./WA5M/00031043/19/001, 2019-08-28 13:41:00, 2019-12-31-12.30.26.947206, NIE, 1090
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY, 15189/2019, 2019-09-04, DANIEL KUPRYJAŃCZYK, WARSZAWA; 1110-1118
(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)
DZ. KW./WA5M/00032773/19/001, 2019-09-04 20:21:00, 2019-12-31-14.22.46.976839, NIE, 1106-1107
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

PRZEDWSTĘPNA UMOWA USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY, 15639/2019, 2019-09-11, DANIEL KUPRYJAŃCZYK, WARSZAWA; 1130
(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)
DZ. KW./WA5M/00033843/19/001, 2019-09-11 17:31:00, 2020-01-02-13.58.29.406196, NIE, 1126
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY, 16510/2019, 2019-09-24, DANIEL KUPRYJAŃCZYK, WARSZAWA; 1148
(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)
DZ. KW./WA5M/00036568/19/001, 2019-09-24 17:56:00, 2020-01-08-10.54.08.438327, NIE, 1144
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY, 17523/2019, 2019-10-10, DANIEL KUPRYJAŃCZYK, WARSZAWA; 1166
(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)
DZ. KW./WA5M/00040048/19/001, 2019-10-10 17:27:00, 2020-01-08-11.01.45.373322, NIE, 1162
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY, 17985/2019, 2019-10-15, DANIEL KUPRYJAŃCZYK, WARSZAWA; 1187-1196
(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)
DZ. KW./WA5M/00042530/19/001, 2019-10-15 16:27:00, 2020-01-08-15.49.04.048349, NIE, 1182-1184
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY, 18512/2019, 2019-10-21, DANIEL KUPRYJAŃCZYK, WARSZAWA; 1206-1214

(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)
DZ. KW./WA5M/00044239/19/001, 2019-10-21 16:44:00, 2020-01-20-09.52.00.285401, NIE, 1202-1203
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY, 19182/2019, 2019-10-30, DANIEL KUPRYJAŃCZYK, WARSZAWA; 1250
(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)
DZ. KW./WA5M/00048872/19/001, 2019-10-30 17:23:00, 2020-02-28-10.49.58.910275, NIE, 1246
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY, 19187/2019, 2019-10-30, DANIEL KUPRYJAŃCZYK, WARSZAWA; 1268
(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)
DZ. KW./WA5M/00048887/19/001, 2019-10-30 17:36:00, 2020-02-28-11.03.09.948016, NIE, 1264
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY, 19192/2019, 2019-10-30, DANIEL KUPRYJAŃCZYK, WARSZAWA; 1286
(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)
DZ. KW./WA5M/00049698/19/001, 2019-10-30 17:41:00, 2020-02-28-11.09.26.705477, NIE, 1282
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY, 19499/2019, 2019-11-04, MAREK HRYMAK, WARSZAWA; 1304
(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)
DZ. KW./WA5M/00049698/19/001, 2019-11-04 15:45:00, 2020-02-28-11.14.04.508001, NIE, 1300
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

UMOWA PRZELEWU PRAW I OBOWIĄZKÓW, 19573/2019, 2019-11-05, DANIEL KUPRYJAŃCZYK, WARSZAWA; 1324
(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)
DZ. KW./WA5M/00050024/19/001, 2019-11-05 17:54:00, 2020-02-28-11.45.17.783166, NIE, 1320
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY, 8988/2019, 2019-11-07, RENATA MARIA GRESZTA, LUBLIN; 1333-1342
(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)
DZ. KW./WA5M/00050439/19/001, 2019-11-07 12:57:00, 2020-03-06-08.55.02.479418, NIE, 1331-1332
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY, 8996/2019, 2019-11-07, RENATA MARIA GRESZTA, LUBLIN; 1351-1361
(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)
DZ. KW./WA5M/00050446/19/001, 2019-11-07 13:10:00, 2020-03-06-

09.00.59.142514, NIE, 1349-1350 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)	
PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY , 20225/2019, 2019-11-13, DANIEL KUPRYJAŃCZYK, WARSZAWA; 1370-1378 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WAS5M/00052353/19/001, 2019-11-13 17:03:00, 2020-03-25-14.05.56.055876, NIE, 1366-1367 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)	70
PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY , 21326/2019, 2019-11-29, DANIEL KUPRYJAŃCZYK, WARSZAWA; 1388-1396 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WAS5M/00056752/19/001, 2019-11-29 19:43:00, 2020-04-06-09.13.17.351405, NIE, 1384 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)	71
PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY , 21829/2019, 2019-12-06, DANIEL KUPRYJAŃCZYK, WARSZAWA; 1407-1415 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WAS5M/00058358/19/001, 2019-12-06 14:14:00, 2020-04-06-09.21.24.067270, NIE, 1402 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)	72
PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY , 3969/2020, 2020-03-05, DANIEL KUPRYJAŃCZYK, WARSZAWA; 1430-1439 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WAS5M/00013056/20/001, 2020-03-05 16:26:00, 2020-11-03-15.00.47.935865, NIE, 1426 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)	73
PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY , 4251/2020, 2020-03-11, DANIEL KUPRYJAŃCZYK, WARSZAWA; 1450-1459 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WAS5M/00014679/20/001, 2020-03-11 13:55:00, 2020-11-14-11.59.56.880883, NIE, 1446 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)	74
PRZEDWSTĘPNA UMOWA PRZENIESIENIA PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI W ZAMIAN ZA ZWOLNIENIE Z DŁUGU , 6398/2020, 2020-05-05, DANIEL KUPRYJAŃCZYK, WARSZAWA; 1469 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WAS5M/00022923/20/001, 2020-05-05 15:21:00, 2021-01-04-11.21.38.276802, NIE, 1465 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)	75

Powrót

TRESC KSIEGI WIECZYSTEJ NR WAZM/00279816/0, STAN Z DNIA 2021-01-15
22:27

zrehabilitowanej przez SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY-MOKOTOWA W WARSZAWIE, XII WYDZIAŁ KSIĄG
WIECZYSTYCH - WASM

GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE

Dział I-Q	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
-----------	------------	----------	-----------	----------

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. REP.C. / NOTA / 994091 / 20 - 2020-11-16, 17:45:47
1. 1 DZ. KW. / WASM / 72087 / 20 - 2020-11-17, 08:06:17 - ZMIANA HIPOTEKI
2. REP.C. / NOTA / 881857 / 20 - 2020-10-13, 16:27:28
2. 1 DZ. KW. / WASM / 63934 / 20 / 1 - 2020-10-13, 18:00:37 - ZMIANA HIPOTEKI
3. REP.C. / NOTA / 754174 / 20 - 2020-09-09, 16:33:58
3. 1 DZ. KW. / WASM / 56860 / 20 / 1 - 2020-09-09, 18:16:46 - ZMIANA HIPOTEKI
4. REP.C. / NOTA / 724780 / 20 - 2020-09-01, 17:34:06
4. 1 DZ. KW. / WASM / 55491 / 20 / 1 - 2020-09-01, 17:59:01 - WPIS HIPOTEKI
5. REP.C. / NOTA / 721115 / 20 - 2020-08-31, 19:01:54
5. 1 DZ. KW. / WASM / 55294 / 20 / 2 - 2020-09-01, 10:45:39 - INNY WPIS W DZIALE IV
5. 2 DZ. KW. / WASM / 55295 / 20 / 1 - 2020-09-01, 10:44:59 - INNY WPIS W DZIALE IV
5. 3 DZ. KW. / WASM / 55293 / 20 / 1 - 2020-09-01, 10:43:40 - WPIS HIPOTEKI
5. 4 DZ. KW. / WASM / 55292 / 20 / 1 - 2020-09-01, 10:43:12 - WYKRĘŚLENIE HIPOTEKI
6. REP.C. / NOTA / 635563 / 20 - 2020-08-06, 09:34:27
6. 1 DZ. KW. / WASM / 49606 / 20 / 1 - 2020-08-06, 10:45:55 - ZMIANA HIPOTEKI
7. REP.C. / NOTA / 493558 / 20 - 2020-06-26, 12:58:07
7. 1 DZ. KW. / WASM / 38489 / 20 / 1 - 2020-06-26, 15:00:46 - WPIS HIPOTEKI
8. DZ. KW. / WASM / 27752 / 20 / 1 - 2021-01-13, 12:28:58 - WPIS HIPOTEKI
8. ŁĄCZNEJ

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu	62
Numer hipoteki (roszczenia)		5	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO	
Napis			HIPOTEKA UMOWNA	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)			10600000,00 (DZIESIĘĆ MILIONÓW SZESZĘST TYSIĘCY) ZŁ	
Suma (słownie), waluta			Lp. 1. 1	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)			ISTNIEJĄCE I PRZYSZŁE WIERZYTELNOŚCI PIENIĘŻNE PRZYSŁUGUJĄCE OBLIGATARIUSZOM W STOSUNKU DO SPÓŁKI POD FIRMĄ BAS PUŁAWSKA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W ŁOMIAŃKACH (EMITENTA) W SZCZEGÓLNOŚCI O ZAPŁATĘ: NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU WYKUPU OBLIGACJI, ODSETEK OD OBLIGACJI, PONIESIONYCH PRZEZ OBLIGATARIUSZY KOSZTÓW I	

WYDATKÓW ZWIĄZANYCH Z DOCHODZENIEM WYKONANIA PRZEZ EMITENTA ZOBOWIĄZAŃ PIENIĘŻNYCH Z OBLIGACJI, MAKSYMALNYCH ODSETEK USTAWOWYCH ZA OPÓŹNIENIE PRZEZ EMITENTA W WYKONANIU ZOBOWIĄZAŃ PIENIĘŻNYCH Z OBLIGACJI, WYNIKAJĄCYCH Z OBLIGACJI IMIENNYCH, ZDEMATERIALIZOWANYCH, T.J. NIEMAJĄCYCH POSTACI DOKUMENTU SERII B, O NUMERACH OD 1 DO 106, O WARTOŚCI NOMINALNEJ JEDNEJ OBLIGACJI 50 000,00 ZŁ I ŁĄCZNEJ WARTOŚCI NOMINALNEJ 5.300 000,00 ZŁ, O CENIE EMISYJNEJ JEDNEJ OBLIGACJI 50 000,00 ZŁ, MAKSYMALNEJ LICZBIE 106 OBLIGACJI PROPONOWANYCH DO NABYCIA, Z DATĄ EMISJI OBLIGACJI USTALONĄ NA DZIEŃ 31 PAŹDZIERNIKA 2019 ROKU, PRZY CZYM: OBLIGACJE BĘDĄ OPROCENTOWANE WEDŁUG STOPY PROCENTOWEJ RÓWNEJ 10 (DZIESIĘĆ) % W SKALI ROKU (PRZYJMUJĄC, ŻE ROK MA 365 DNI); OBLIGACJE SĄ OPROCENTOWANE POCZĄW SZY OD DNIA EMISJI (WŁĄCZNIE) DO OSTATNIEGO DNIA OKRESU ODSETKOWEGO (Z WYŁĄCZENIEM TEGO DNIA); ODSETKI BĘDĄ WYPŁACANE W 3 KWARTALNYCH OKRESACH ODSETKOWYCH, PRZY CZYM PIERWSZY OKRES ODSETKOWY ROZPOCZYNA SIĘ W DNIU EMISJI (ŁĄCZNIE Z TYM DNIEM), T.J. W DNIU 31 PAŹDZIERNIKA 2019 ROKU I KOŃCZY DNIA 31 STYCZNIA 2020 ROKU (Z WYŁĄCZENIEM TEGO DNIA), Z ZASTRZEŻENIEM PRZYPADKU SKROCENIA TERMINU OFERTY OBLIGACJI, BOWIEM W TAKIM PRZYPADKU PIERWSZY OKRES ODSETKOWY ZOSTANIE WYDŁUŻONY O LICZBĘ DNI, O JAKĄ NASTĘPUJE SKROCENIE TERMINU OFERTY OBLIGACJI, DRUGI OKRES ODSETKOWY LICZONY JEST OD DNIA 31 STYCZNIA 2020 ROKU (WŁĄCZAJĄC TEN DZIEŃ) DO DNIA 30 KWIEŹNIA 2020 ROKU (Z WYŁĄCZENIEM TEGO DNIA), TRZECI OKRES ODSETKOWY LICZONY JEST OD DNIA 30 KWIEŹNIA 2020 ROKU (WŁĄCZAJĄC TEN DZIEŃ) DO DNIA 31 LIPCA 2020 ROKU (Z WYŁĄCZENIEM TEGO DNIA); ODSETKI BĘDĄ PŁATNE W DNIU PŁATNOŚCI ODSETEK, W DNIU WYKUPU LUB W DNIU PRZEDTERMINOWEGO WYKUPU;

JEŻELI DZIEŃ PŁATNOŚCI ODSETEK,
DZIEŃ WYKUPU LUB DZIEŃ
PRZEDTERMINOWEGO WYKUPU
PRZYPADNIE W DNIU NIEBĘDĄCYM
DNIEM ROBOCZYM, WYPŁATA
ŚWIADCZENIA NASTĘPUJE W
NAJBLIŻSZYM DNIU ROBOCZYM
PRZYPADAJĄCYM PO TYM DNIU;
WYKUP OBLIGACJI NASTĄPI W DNIU
31 LIPCA 2020 ROKU LUB WCZEŚNIEJ),
ZGODNIE Z WARUNKAMI
OKREŚLONYMI W PKT 17 WARUNKÓW
EMISJI OBLIGACJI SERII B; WYPŁATA
ŚWIADCZEŃ Z OBLIGACJI BĘDZIE
DOKONYWANA PRZEZ EMITENTA NA
RACHUNKI BANKOWE
OBLIGATARIUSZY WSKAZANE W
TREŚCI FORMULARZA PRZYJĘCIA
PROPOZYCJI NABYCIA, A W
PRZYPADKU ICH PÓŹNIEJSZEJ ZMIANY
NA RACHUNKI BANKOWE WSKAZANE
PRZEZ OBLIGATARIUSZA, ZGODNIE Z
ZASADAMI OKREŚLONYMI
SZCZEGÓŁOWO W PKT 16 I PKT 17
WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI SERII
B, WYEMITOWANYCH PRZEZ SPÓŁKĘ
POD FIRMĄ BAS PUŁAWSKA SPÓŁKA Z
OGRAŃCZONĄ
ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W
ŁOMIANKACH, NA PODSTAWIE
UCHWAŁY NR 1/10/2019 ZARZĄDU
SPÓŁKI BAS PUŁAWSKA SPÓŁKA Z
OGRAŃCZONĄ
ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W
ŁOMIANKACH Z DNIA 25
PAŹDZIERNIKA 2019 R. W SPRAWIE
EMISJI OBLIGACJI SERII B, NA RZECZ
ADMINISTRATORA HIPOTEKI, KTÓRY
WYKONUJE PRAWA I OBOWIĄZKI
WIERZycIELA HIPOTECZNEGO WE
WŁASNYM IMIENIU LECZ NA
RACHUNEK OBLIGATARIUSZY,
OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU
HIPOTEKI, REP. A NR 7994/2019 Z
DNIA 30-10-2019 ROKU

Wierzyciel hipoteczny / Administrator hipoteki

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, administrator hipoteki)

**ADMINISTRATORZY ZABEZPIECZEŃ
SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ
ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, WARSZAWA,
368095366, ADMINISTRATOR HIPOTEKI**

Komentarz do migracji

Nr podstawy wpisu	

Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wliczyciel	1

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
62	
OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI, 7994/2019, 2019-10-30, DOMINIKA STEC CEKIERA, CZĘSTOCHOWA; 1224 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – Imię/Imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WASJ/00048373/19/001, 2019-10-30 11:01:00, 2020-02-28-10.35.49.179624, NIE, 1220 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)	

Powrót



PREZYDENT MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY

pl. Bankowy 3/5, 00-950 Warszawa,
tel. 22 443 10 00, 22 443 10 01, faks 22 443 10 02
sekretariatprezydenta@um.warszawa.pl, www.um.warszawa.pl

UD-XII-WAB-A 6740.377.2017.BLA

Warszawa

13 MAR 2018

DECYZJA NR 48 /D/18

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 i art. 36 oraz 82 ust. 2 ustawy z dnia 17 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (t.j.: Dz. U. z 2017 r., poz. 1332), art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j.: Dz. U. z 2017, poz. 1257) oraz art. 92 ust. 1 pkt. 2 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (t.j.: Dz. U. z 2017 r., poz. 1868) w związku z art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 15 marca 2002 r. o ustroju miasta stołecznego Warszawy (t.j.: Dz. U. z 2015 r., poz. 1438),

po rozpatrzeniu wniosku inwestora z dnia 19.12.2017r., skorygowanego w dniu 25.01.2018r. oraz w dniu 07.02.2018r.

zatwierdzam projekt budowlany i udzielam pozwolenia na budowę
Inwestorowi: Bas Puławska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. K.
z siedzibą przy ul. Jana Kłopoty 7/3 w Łomiankach

budynku zamieszkania zbiorowego o funkcji hotelowej (kategoria obiektu budowlanego - XIV) z garażem podziemnym, z instalacjami wewnętrznymi: wod-kan, hydrantową, tryskaczową, kanalizacją deszczową, gazową, c.o., elektryczną, teletechniczną, klimatyzacyjną, wentylacji mechanicznej a także instalacją systemu sygnalizacji pożarowej, instalacją dźwiękowego systemu ostrzegawczego z instalacją oddymiania garażu z miejscami postojowymi, z wewnętrznym układem komunikacyjnym oraz z rozbiórką słupa reklamowego na terenie działki o nr ew. 6/4 z obrębu 1-10-11 w rejonie ul. Puławskiej/Janowskiego/ Piłuckiego w Warszawie.

wig projektu budowlanego autorstwa:

(architektura) mgr inż. arch. Piotr Orzeszka posiadającego uprawnienia budowlane nr 290/2030 w specjalności architektonicznej, legitymującego się zaświadczeniem o wpisie na listę członków Malopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem: MP-0446, sprawdzonego przez mgr inż. arch. Aleksandrię Zawadą posiadającą uprawnienia budowlane nr MPOIA/083/2010 w specjalności architektonicznej, legitymującą się zaświadczeniem o wpisie na listę członków Malopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem: MP-1875

(konstrukcja) inż. Marka Madeja posiadającego uprawnienia budowlane nr 163/82 w specjalności konstrukcyjno-budowlanej, legitymującego się zaświadczeniem o wpisie na listę członków Malopolskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa pod numerem: MAP/BO/1845/01, sprawdzonego przez mgr inż. inż. Janusza Górskiego posiadającego uprawnienia budowlane nr 14/987 w specjalności konstrukcyjno-budowlanej, legitymującego się zaświadczeniem o wpisie na listę członków Malopolskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa pod numerem: MAP/BO/0974/04

(konstrukcja - ściana szczelinowa) mgr inż. Marcina Derlacha posiadającego uprawnienia budowlane nr 424/01 w specjalności konstrukcyjno-budowlanej, legitymującego się zaświadczeniem o wpisie na listę członków Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa pod numerem: MAP/BO/5028/02, sprawdzonego przez mgr inż. Roberta Dzurzyńskiego posiadającego uprawnienia budowlane nr MAZ/0086/POOK/08 w specjalności konstrukcyjno-budowlanej, legitymującego się zaświadczeniem o wpisie na listę członków Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa pod numerem: MAP/BO/0592/08

(instalacje sanitarna wewnętrzna) mgr inż. Marty Ziocińskiej-Franczyk posiadającej uprawnienia budowlane nr MAP/0624/PBS/16 w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych, legitymującej się zaświadczeniem o wpisie na listę członków Malopolskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa pod numerem: MAP/IS/0165/17, sprawdzonego przez mgr inż. Agnieszkę Kluowską posiadającą

-verbo-

Wydruk Architektury i Budownictwa dla Działu Urzędów Miasta Stołecznego Warszawy
al. Komisji Edukacji, Narodowej 61, 02-777 Warszawa, tel.: 022/443/358, fax.: 022/443/291

uprawnienia budowlane nr MAP/0221FOOS/11 w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych, legitymująca się zaświadczeniem o wpisie na listę członków Malopolskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa pod numerem: MAP/IS/0141/15

(instalacje elektryczne) mgr inż. Rafała Góry posiadającego uprawnienia budowlane nr MAP/0315POOE/13 w specjalności instalacyjnej w zakresie instalacji, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych legitymującego się zaświadczeniem o wpisie na listę członków Malopolskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa pod numerem: MAP/IE/0401/10, sprawozdanego przez mgr inż. Marcina Janockę posiadającego uprawnienia budowlane nr MAP/0050PWOE/10 w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych, legitymującego się zaświadczeniem o wpisie na listę członków Malopolskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa pod numerem: MAP/IE/0380/10

(drogi) mgr inż. Michała Nawalanego posiadającego uprawnienia budowlane nr WZDP-11b-2001Upr.110/86 w specjalności dróg legitymującego się zaświadczeniem o wpisie na listę członków Malopolskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa pod numerem: MAP/BD/1583/01, sprawozdanego przez mgr inż. Teresę Cichońską posiadającą uprawnienia budowlane nr WZDP/22906Upr.77/75 w specjalności dróg, legitymująca się zaświadczeniem o wpisie na listę członków Malopolskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa pod numerem: MAP/BD/1584/01

z zachowaniem następujących warunków, zgodnie z art. 36 ust. 1 oraz art. 42 ust. 1 i 3 ustawy Prawo budowlane:

1) szczególne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych:

- roboty budowlane można rozpocząć jedynie na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę;
- roboty budowlane prowadzić pod nadzorem osoby uprawnionej, zgodnie z zatwierdzonym projektem, przestrzegając przepisów bhp i p.proz. oraz w sposób nieuciążliwy dla otoczenia;
- ukształtowanie terenu wykonać w sposób uniemożliwiający spływ wód opadowych na tereny sąsiednie;
- obiekt budowlany należy wytyczyć w terenie przez uprawnionego geodetę;
- po zakończeniu robót budowlanych wykonać dokumentację geodezyjną, zawierającą wyniki geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej oraz informację o zgodności usytuowania obiektu budowlanego z projektem zagospodarowania działki lub terenu lub odstępstwach od tego projektu;

2) szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru na budowie:

- inwestor jest zobowiązany zapewnić objęcie kierownictwa budowy przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności;
- należy ustanowić inspektora nadzoru inwestorskiego, zgodnie z § 2 ust. 1 pkt 1 i 3 lit. a Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 19 listopada 2001r. w sprawie rodzajów obiektów budowlanych, przy których realizacji jest wymagane ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego;
- kierownik budowy jest obowiązany prowadzić dziennik budowy oraz umieścić na budowie, w widocznym miejscu tablicę informacyjną oraz ogłoszenie, zawierające dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia;
- inwestor jest zobowiązany, przed przystąpieniem do użytkowania, uzyskać ostateczną decyzję o pozwoleniu na użytkowanie;

UZASADNIENIE

W dniu 19.12.2017 r. inwestor: Bas Pulawska Sp. z o.o. Sp.K z siedzibą przy ul. Jana Klepury 7/3 w Łomiankach, reprezentowany przez pełnomocnika – Panią Agatę Twardak, złożył wniosek o wydanie pozwolenia na roboty budowlane polegające na budowie budynku zamieszkania zbiorowego o funkcji hotelowej typu apartament z garażem podziemnym, z instalacjami wewnętrznymi wod-kan, hydrantową, tryskaczową, kanalizacją deszczową, gazową, c.o. elektryczną, teletechniczną, klimatyzacyjną, wentylacją mechaniczną a także instalacją systemu sygnalizacji pożarowej, instalacją dźwiękowego systemu ostrzegawczego z instalacją oddymiania garażu z miejscami postojowymi, z wewnętrznym układem komunikacyjnym oraz z rozbiórką słupa reklamowego na terenie działki o nr ew. 8/4 z obrębu 1-10-11 w rejonie ul. Pulawskiej/Janowskiego/Pileckiego w Warszawie.

Pismem z dnia 28.12.2017r. zawiadomiono strony o wszczęciu postępowania, zgodnie z art.

-cd. na str. 3-

61 § 4 w związku z art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego.

Zgodnie z zaleceniami zawartymi w piśmie Pani Hanny Gronkiewicz-Waltz, Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 13.12.2017r., znak: BM-WM-MD-PP.680.411.2017.DJC., zawiadomienie z dnia 28.12.2017r. przekazano do wiadomości do Biura Mienia Miasta i Skarbu Państwa Miasta Stołecznego Warszawy oraz do Wydziału Gospodarki Nieruchomościami dla Dzielnicy Ursynów.

W dniu 28.12.2017r. wezwano wnioskodawcę, w trybie art. 50 § 1 ustawy Kpa, do złożenia wyjaśnień i uzupełnienia wniosku

W dniu 04.01.2018r. Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Ursynów zwrócił się do Wydziału Gospodarki Nieruchomościami dla Dzielnicy Ursynów z prośbą o opinię dotyczącą zgodności realizacji inwestycji z celem, na jaki przedmiotowa nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste.

W dniu 05.01.2018r., Inwestor złożył uzupełnienia do wniosku o pozwolenie na budowę z dnia 19.12.2017r.

Z pisma Wydziału Gospodarki Nieruchomościami dla Dzielnicy Ursynów z dnia 09.01.2018r., stanowiącego odpowiedź na pismo Wydziału Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Ursynów z dnia 04.01.2018r. wynika, że „planowany sposób użytkowania i zagospodarowania wyżej opisanej nieruchomości powinien, stosownie do zapisów aktu notarialnego mieścić się w funkcji usługowej z wykluczeniem zabudowy o charakterze mieszkaniowym”. Z umowy o oddaniu gruntu – działki o nr ew. 6/4 z obrębu 1-10-11 w użytkowanie wieczyste, zawartej w formie aktu notarialnego Repertorium Nr 4307/2000 z dnia 29.12.2000 wynika, że „preferowaną dla tego obszaru funkcją jest funkcja usługowo-biurowa, z uwagi na istnienie nieruchomości w sąsiedztwie dwóch arterii komunikacyjnych należy wykluczyć realizowanie w tym miejscu obiektu o charakterze mieszkaniowym”. Zgodnie z § 3 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015r., poz. 1422 ze zm.), przez budynek zamieszkania zbiorowego należy rozumieć budynek przeznaczony do okresowego pobytu ludzi, w szczególności hotel natomiast, że przez „usługi turystyczne należy rozumieć usługi przewodnickie, usługi hotelarskie oraz wszystkie inne usługi świadczone turystom lub odwiedzającym”.

Biorąc pod uwagę wyżej wymienione przepisy, Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Ursynów uznał, że budowa przedmiotowego hotelu, jako usługi turystycznej, jest zgodna z preferowanym celem wskazanym w umowie o oddaniu nieruchomości w użytkowanie wieczyste tj. budową obiektów o funkcji usługowo-biurowej, z wykluczeniem obiektów o charakterze mieszkaniowym. Takie stanowisko Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Ursynów przedstawił w piśmie skierowanym do Biura Mienia Miasta i Skarbu Państwa Miasta Stołecznego Warszawy, stanowiącym odpowiedź na pismo z dnia 19.02.2018r.

W wyznaczonym terminie, strona postępowania - Pani Joanna Edman, właściciel sąsiedniej działki o nr ew. 8 z obrębu 1-10-11 w Warszawie, działająca przez pełnomocnika – Panią Danułę Kowalską, wniosła swoje zastrzeżenia dotyczące usytuowania projektowanego budynku i związanego z tym zacięcia istniejącego budynku położonego na jej działce. W toku prowadzonego postępowania dokonano analizy złożonej dokumentacji i stwierdzono naruszenia w zakresie określonym w art. 35 ust. 1 ustawy Prawo budowlane. Mając na uwadze dyspozycje art. 35 ust. 3 ww. ustawy, postanowieniem Prezydenta m.st. Warszawy nr 9/P/18 z dnia 10.01.2018 r. nałożono na Inwestora obowiązek usunięcia nieprawidłowości w złożonej dokumentacji

W dniu 25.01.2018r. oraz w dniu 07.02.2018r. Inwestor skorygował wniosek o pozwolenie na budowę z dnia 19.12.2017r., w zakresie nazwy inwestycji. Zgodnie z kotłką z dnia 25.01.2018r. oraz z dnia 07.02.2018r. roboty budowlane polegają na budowie budynku zamieszkania zbiorowego o funkcji hotelowej z garażem podziemnym, z instalacjami wewnętrznymi: wod-kan, hydrantową, tryskaczową, kanalizacją deszczową, gazową, c.o.,

-cd. na str. 4-

elektryczną, teletechniczną, klimatyzacyjną, wentylacji mechanicznej a także instalacją systemu sygnalizacji pożarowej, instalacją dźwiękowego systemu ostrzegawczego z instalacją odydmiana garażu z miejscami postojowymi, z wewnętrznym układem komunikacyjnym oraz z rozbiórka słupa reklamowego na terenie działki o nr ew 6/4 z obrębu 1-10-11 w rejonie ul. Puławskiej / Janowskiego / Pileckiego w Warszawie.

W dniu 25.01.2018r. oraz w dniu 07.02.2018r. Inwestor złożył uzupełniony projekt budowlany będący załącznikiem do wniosku z dnia 19.12.2017r., skorygowanego w dniu 25.01.2018r. oraz w dniu 07.02.2018r. Z uwagi na rozbieżności w poprawionej dokumentacji, 25.01.2018r. oraz w dniu 07.02.2018r. Inwestor złożył uzupełniony projekt budowlany, dotyczący liczby kondygnacji w południowo-wschodniej części projektowanego budynku, uniemożliwiające zbadanie zgodności z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, postannowieniem Prezydenta m.st. Warszawy nr 77/P/18 z dnia 13.02.2018r. stanowiącym uzupełnienie do postanowienia nr 9/P/18 z dnia 10.01.2018 r., nałożono na Inwestora obowiązek usunięcia powyższych nieprawidłowości. W dniu 22.02.2018r. Inwestor usunął nieprawidłowości wskazane w postanowieniu Prezydenta m.st. Warszawy nr 77/P/18 z dnia 13.02.2018r.

Analiza projektu budowlanego poprawionego w dniu 25.01.2018r., w dniu 07.02.2018r. oraz w dniu 22.02.2018r. wykazała, że zastrzeżenia strony postępowania – Pani Joanny Edman, reprezentowanej przez pełnomocnika – Panią Danutę Kowalską, dotyczące zacielenia oraz budynku nie mogą być uwzględnione. Projektant w analizie nasłonecznienia oraz przestanięcia wykazał, że usytuowanie projektowanego budynku jest zgodne z przepisami § 13, § 57 ust. 1 oraz § 60 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U z 2015r., poz. 1422).

W dniu 27.02.2018r., zgodnie z art. 10 § 1 Kpa, zawiadomiono strony postępowania o zebraniu całego materiału dowodowego i pouczono o prawie do zapoznania się z aktami sprawy oraz o możliwości zgłaszania wniosków i zastrzeżeń w sprawie, w terminie 7 dni od dnia otrzymania zawiadomienia. W zawiadomieniu z dnia 27.02.2018r. poinformowano również, zgodnie z art. 79a § 1 Kpa, że poprawki dokonane w projekcie budowlanym złożonym w dniu 25.01.2018r., w dniu 07.02.2018r. oraz w dniu 22.02.2018r., nie stanowią uzupełnienia wszystkich braków wskazanych w postanowieniu Prezydenta m.st. Warszawy nr 77/P/18 z dnia 13.02.2018r. oraz w postanowieniu Prezydenta m.st. Warszawy nr 9/P/18 z dnia 10.01.2018r. W dniu 06.03.2018r. usunęto nieprawidłowości wskazane w zawiadomieniu z dnia 27.02.2018r.

W dniu 07.03.2018r., w odpowiedzi na zawiadomienie z dnia 27.02.2018r., swoje uwagi wniosła strona postępowania, właścicielka sąsiedniej działki o nr ew 8 z obrębu 1-10-11 w Warszawie – Pani Joanna Edman, działająca przez pełnomocnika – Panią Danutę Kowalską. W swoim piśmie strona ponownie zwraca uwagę na zacielenie jej nieruchomości, wnosząc o niewyrażenie zgody na zabudowę powyżej IV pięter oraz wnioskując o obliczenie skutków finansowych zacielenia budynku usytuowanego na jej działce.

Odnosząc się do wyżej wymienionych uwag należy wskazać, że przedmiotowa inwestycja, w zakresie wysokości budynku, jest zgodna z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodniej części obszaru Ursynowa Północnego, zatwierdzonego uchwałą nr XXIX/624/2011 Rady Miasta Stolecznego Warszawy z dnia 15 grudnia 2011r., który w § 113 ust. 2 pkt 1 lit i f określa minimalną wysokość budynku – 16m oraz maksymalną wysokość budynku w pasie wzdłuż ul. Puławskiej – 25 m. Jak wspomniano wcześniej, projektant w analizie nasłonecznienia oraz przestanięcia wykazał, że usytuowanie projektowanego budynku jest zgodne z przepisami § 13, § 57 ust. 1 oraz § 60 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U z 2015r., poz. 1422). W myśl art. 35 ust. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U z 2017r., poz. 1332) w razie spełnienia wymagań określonych w ust. 1 (j), m.in. zgodności projektu budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i z obowiązującymi przepisami, organ administracji architektoniczno-budowlanej nie może odmówić wydania decyzji o pozwoleniu na budowę, zalec uwagi i wnioski strony

-cd. na str. 5-

postępowania – Pani Joanny Edman, złożone w dniu 07.03.2018r., nie mogą stanowić podstawy do nieudzielenia pozwolenia na budowę.

Ostateczną decyzję Prezydenta m.st. Warszawy nr 245/URN/2017 z dnia 22.08.2017r. zatwierdzono projekt budowlany i udzielono pozwolenia na rozbiórkę dwutorowej elektroenergetycznej sieci napowietrznej 110 kV wraz ze słupami nr 39, 40 i 41 relacji: RPZ Imielin – RPZ Południowa i EC Sieklarki – RPZ Służewiec, na działkach o nr ew. 5/1, 5/2, 6/4 z obrębów 1-10-11, nr ew. 2, 4/1, 4/2, 4/3, 4/4, 4/5, 5/1 z obrębu 1-10-17 w rejonie ul. Pileckiego/ Puławskiej w Warszawie. Po ustanowieniu Mazowieckiego Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej z dnia 20.12.2017r., znak: WZ.5560.343.1.2017 wyrażono zgodę na zastosowanie rozwiązań zamiennych, mających na celu zapewnienie nie pogorszenia warunków ochrony przeciwpożarowej dla przedmiotowego budynku.

Ponadto do projektu budowlanego dołączono:

- warunki techniczne przyłączenia do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej – pismo MPWiK w m.st. Warszawie S.A. z dnia 31.03.2017r., znak: PRO.DGR.669.2319.2017.095386.17. AWR.AOP,
- warunki przyłączenia do sieci elektroenergetycznej – pismo Innowy Sioen Operator Sp. z o.o. z dnia 17.10.2017r., znak: ND/TN/20102.20103.20104/2017,
- warunki techniczne przyłączenia węzła cieplnego do sieci ciepłowniczej – pismo Veolia Energia Warszawa S.A. z dnia 31.03.2017r., znak: VWAW/EWT/17/1707333/1 wraz z korektą z dnia 08.12.2017r., znak: VWAW/EWT/17/1729484/1,
- warunki techniczne usunięcia kolizji sieci elektroenergetycznej z planowaną inwestycją – pismo Innowy Sioen Operator z dnia 24.02.2017r., znak: ND/KK/03352/2017,
- kopię decyzji Zarządu Dzielnic Urzysnów Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 18.04.2017r., znak: UD-XII-WOŚ-K.6131.44.2017.PKO zezwalającą na usunięcie drzewa,
- protokoł narady koordynacyjnej w sprawie usytuowania projektowanej sieci uzbrojenia terenu z dnia 14.02.2017r., znak: BG.6630.51.2017,
- kopię decyzji Prezydenta m.st. Warszawy Nr 195/URN/2017 z dnia 06.07.2017r., znak: AII-AB.6740.98.17.MZK(?) zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę kablowego nr 41 oraz dwutorowej elektroenergetycznej linii kablowej 110 kV wraz z liniami światłowodowymi relacji: RPZ Imielin – RPZ Południowa i EC Sieklarki – RPZ Służewiec w rejonie ulicy Pileckiego i Puławskiej, na terenie działek o nr ew. 5/1 i 5/2 z obrębu 1-10-11 w Warszawie,
- kopię decyzji Wojewody Mazowieckiego Nr 309/II/2017 z dnia 2.08.2017r., znak: WI-IL.7840.2.2017.MO zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę dwutorowej elektroenergetycznej sieci kablowej 110 kV wraz z liniami światłowodowymi relacji: RPZ Imielin – RPZ Południowa i EC Sieklarki – RPZ Służewiec w pasie drogowym drogi krajowej nr 2 w rejonie ulicy Pileckiego i Puławskiej, na terenie działki o nr ew. 1/1 z obrębu 1-10-11 w Warszawie,
- kopię decyzji Prezydenta m.st. Warszawy Nr 1/2018/zjazd z dnia 19.01.2018r., znak: UD-XII-WIR-WJ.113.721.1.2.2018.WJA zezwalającą na lokalizację zjazdu,
- pismo Zarządu Drog Miejskich z dnia 23.03.2017r., znak: ZDM-UJE-OP.0202.409.2017. TBL w sprawie uzgodnienia zmiany zagospodarowania terenu przyległego do pasa drogowego,
- pismo Burmistrza Dzielnic Ursynów m.st. Warszawy z dnia 8.12.2017r., znak: UD-XII-WIR-WJ.7230.1232.2017.JNO w sprawie obsługi komunikacyjnej planowanej inwestycji,
- opinię Prezydenta m.st. Warszawy Nr 1121/2017 z dnia 22.12.2017r. dotyczącą geometrii ulicy Janowskiego w rejonie zjazdu na działkę o nr ew. 6/4 z obrębu 1-10-11 w Warszawie,
- kopię decyzji Prezydenta m.st. Warszawy Nr 805/OŚ/2017 z dnia 17.07.2017r. znak: OŚ-III-Geo.6541.91.2017.MAK zatwierdzającej dokumentację geologiczno-inżynierską.

Załączony do wniosku projekt budowlany jest kompletny i został sporządzony przez osoby

-cd. na str. 6-

posiadające wymagane uprawnienia budowlane. Projekt budowlany jest zgodny z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodniej części obszaru Ursynowa Północnego, zatwierdzonego uchwałą nr XXIX/624/2011 Rady Miasta Stolecznego Warszawy z dnia 15 grudnia 2011r. Inwestor złożył oświadczenie o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

Wobec powyższego postanowiono jak na wstępie.

Od decyzji służy stronom odwołanie do Wojewody Mazowieckiego, w terminie 14 dni od daty doręczenia, za pośrednictwem.

Odwołania od decyzji należy składać w Wydziale Obsługi Mieszkańców Urzędu Dzielnicy Ursynów m.st. Warszawy.

Odwołania od decyzji należy składać w Wydziale Obsługi Mieszkańców Urzędu Dzielnicy Ursynów m.st. Warszawy. Zgodnie z art. 127a § 1 i 2 Kpa, w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Zgodnie z art. 136 § 2 i 3 Kpa, jeżeli decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, na zgodny wniosek wszystkich stron zawarty w odwołaniu, organ odwoławczy przeprowadza postępowania wyjaśniające w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy. Jeżeli przyczyni się to do przyspieszenia postępowania, organ odwoławczy może zdecydować o przeprowadzeniu określonych czynności postępowania wyjaśniającego organowi, który wydał decyzję.

Przepis § 2 stosuje się także w przypadku, gdy jedna ze stron zawołała w odwołaniu wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy, a pozostałe strony wyraziły na to zgodę w terminie czterech dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania, zawierającego wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.

ADNOTACJA DOTYCZĄCA OPŁATY SKARBOWEJ

Nie podlega opłacie skarbowej i/a podstawie art. 2 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 16.11.2005r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U. z 2016r., poz. 1827).



1) Błażej Jaworski Sp. z o.o. Sp. K.

ul. Jana Klepury 7/3, 05-002 Łomianki

zakup 2 egz. projektu budowlanego – form A4/W

2) Pani Joanna Edman

3) Komenda Stołeczna Policji ul. Nowołępska 2, 00-150 Warszawa

4) Wydział Infrastruktury dla Dzielnicy Ursynów w/m

5) aa./zat. 1 egz. projektu budowlanego – form A4/W

Adresy osób fizycznych wg załącznika nr 1 – akta sprawy/

Do wiadomości

1) Biuro Architektury i Planowania Przestrzennego ul. Marszałkowska 77/79, 00-683 Warszawa - elektronicznie

2) Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego dla m. st. Warszawy ul. Elbląg Warszawskiej 19/20, nr 11.

3) 1 egz. projektu budowlanego – form A4/W

4) Wydział Gospodarki Nieruchomościami dla Dzielnicy Ursynów w/m

5) Biuro Mienia Miasta i Skarbu Państwa, Wydział Mienia ul. Chałubińskiego 8, 00-613 Warszawa

Pouczenie:

Inwestor jest obowiązany zawiadomić o zamiarach w terminie rozpoczęcia robót budowlanych właściwy organ nadzoru budowlanego oraz projektanta sprawującego nadzór nad zgodnością realizacji budowy z projektem, dołączając na piśmie:

- 1) oświadczenie kierownika budowy, stwierdzające sporządzenie planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz przyjęcie obowiązku kierowania budową, a także zawiadzenie o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy Prawo budowlane,
- 2) informację zawierającą dane zamieszczone w ogłoszeniu, o którym mowa w art. 42 ust. 2 pkt 2 ustawy Prawo budowlane

Zgodnie z art. 37 ust. 1 Ustawy z dnia 07.07.1994r. Prawo budowlane pozwolenie niniejsze wygasa, jeśli roboty nie zostały rozpoczęte przed upływem 3 lat od dnia, w którym decyzja ta stała się ostateczna lub budowa została przerwana na czas dłuższy niż 3 lata.

X



WOJEWODA MAZOWIECKI

WI-I.7840.16.10.2018.JO

Warszawa, 27 sierpnia 2018 r.

DECYZJA NR 357/II/2018

Działając na podstawie art. 138 § 1 pkt 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2017 r., poz. 1257 ze zm.) – dalej „Kpka” oraz art. 82 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2018 r., poz. 1202), po rozpatrzeniu odwołania Pani Joanny Edman, reprezentowanej przez Panią Danutę Kowalską, od decyzji Prezydenta m.st. Warszawy Nr 48/D/18 z dnia 12 marca 2018 r., znak: UD-XII-WAB-A.6740.377.2017.BEA, zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej Inwestorowi – Bas Pulawska Sp. z o.o. Sp. k. pozwolenia na budowę budynku zamieszkania zbiorowego o funkcji hotelowej (kategoria obiektu budowlanego – XIV) z garażem podziemnym, z instalacjami wewnętrznymi: wod.-kan., hydrotowar, tryskaczową, kanalizacyjną, deszczową, c.o., elektryczną, teletechniczną, klimatyzacyjną, wentylacji mechanicznej, a także instalacją systemu sygnalizacji pożarowej, instalacją dźwiękowego systemu ostrzegawczego z instalacją oddymiania garażu z miejscami postojowymi, z wewnętrznym układem komunikacyjnym oraz rozbiórką słupa reklamowego na terenie działki o nr ew. 6/4 z obrębu 1-10-11 w rejonie ul. Puławskiej/Janowskiego/Pileckiego w Warszawie,

utrzymuje w mocy decyzję

Prezydenta m.st. Warszawy Nr 48/D/18 z dnia 12 marca 2018 r.,

znak: UD-XII-WAB-A.6740.377.2017.BEA

Uzasadnienie

Wniosek dnia 19 grudnia 2017 r., uzupełniony w dniu 8 stycznia 2018 r. oraz 7 lutego 2018 r., Inwestor – Bas Pulawska Sp. z o.o. S.K. wystąpił o pozwolenie na budowę budynku zamieszkania zbiorowego o funkcji hotelowej z garażem podziemnym, z instalacjami wewnętrznymi: wod.-kan., hydrotowar, tryskaczową, kanalizacyjną, deszczową, c.o., elektryczną, teletechniczną, klimatyzacyjną, wentylacji mechanicznej, a także instalacją systemu sygnalizacji pożarowej, instalacją dźwiękowego systemu ostrzegawczego z instalacją oddymiania garażu z miejscami postojowymi, z wewnętrznym układem komunikacyjnym oraz rozbiórką słupa reklamowego na terenie działki o nr ew. 6/4 z obrębu 1-10-11 w rejonie ul. Puławskiej/Janowskiego/Pileckiego w Warszawie.

Pismem z dnia 28 grudnia 2017 r. organ wezwał Inwestora do uzupełnienia złożonego wniosku z dnia 19 grudnia 2017 r. W odpowiedzi na powyższe, pełnomocnik Inwestora – Pani Agneta Twardak, w dniu 8 stycznia 2018 r. złożyła uzupełnioną dokumentację.

Postanowieniem Nr 9/P/18 z dnia 10 stycznia 2018 r. organ I instancji nakazał na Inwestora obowiązek usunięcia nieprawidłowości w dokumentacji projektowej, zgodnie z treścią postanowienia. Skorygowana dokumentacja została przedłożona do organu w dniu 25 stycznia 2018 r.

Następnie w dniu 7 lutego 2018 r. Inwestor ponownie złożył do organu I instancji uzupełniony wniosek o pozwolenie na budowę oraz projekt budowlany.

Postanowieniem Nr 77/P/18 z dnia 13 lutego 2018 r. Prezydent m.st. Warszawy uzupełnił postanowienie Nr 9/P/18 z dnia 10 stycznia 2018 r. i nakazał na Inwestora obowiązek usunięcia wskazanych nieprawidłowości.

W odpowiedzi na ww. postanowienie przedłożono do organu skorygowaną dokumentację projektową.

Zawiadomieniem z dnia 27 lutego 2018 r. Prezydent m.st. Warszawy poinformował strony o zebraniu materiałów dowodowych oraz zakończeniu postępowania w przedmiotowej sprawie.

W dniu 6 marca 2018 r. Inwestor ponownie uzupełnił dokumentację projektową. Decyzją Nr 48/D/18 z dnia 12 marca 2018 r. Prezydent m.st. Warszawy zatwierdził projekt budowlany i udzielił Inwestorowi – Bas Pulawska Sp. z o.o. Sp. k. pozwolenia na budowę budynku zamieszkania zbiorowego o funkcji hotelowej (kategoria obiektu budowlanego – XIV) z garażem podziemnym, z instalacjami wewnętrznymi: wod.-kan., hydrotowar, tryskaczową, kanalizacyjną, deszczową, c.o., elektryczną, teletechniczną, klimatyzacyjną, wentylacji mechanicznej, a także instalacją systemu sygnalizacji pożarowej, instalacją dźwiękowego systemu ostrzegawczego z instalacją oddymiania garażu z miejscami postojowymi, z wewnętrznym układem komunikacyjnym oraz rozbiórką słupa reklamowego na terenie działki o nr ew. 6/4 z obrębu 1-10-11 w rejonie ul. Puławskiej/Janowskiego/Pileckiego w Warszawie.

Odwołanie od powyższej decyzji organu I instancji, z zachowaniem ustawowego terminu, wniosła Pani Danuta Kowalska, reprezentująca Panią Joannę Edman.

Pismem z dnia 24 kwietnia 2018 r. organ wojewódzki wezwał Panią Danutę Kowalską do uzupełnienia braków formalnych złożonego odwołania. Wskazane braki zostały uzupełnione w dniu 25 maja 2018 r. (data wpływu do tut. organu).

Wzeważaniem z dnia 14 czerwca 2018 r. Wojewoda Mazowiecki, działając na podstawie art. 50 § 1 Kpka, nakazał na Inwestora obowiązek uzupełnienia dokumentacji projektowej zgodnie z treścią wezwania. Inwestor przedłożył skorygowany projekt budowlany w dniu 22 czerwca 2018 r.

Pismem z dnia 27 czerwca 2018 r. Wojewoda Mazowiecki zawiadomił strony postępowania o zgromadzeniu materiału dowodowego w niniejszej sprawie oraz o możliwości zapoznania i wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów.

W piśmie z dnia 16 lipca 2018 r. Pani Danuta Kowalska przedstawiła własne stanowisko w sprawie, podnosząc m.in. kwestię nieprawidłowości w projekcie budowlanym, dotyczących ograniczenia wymaganego czasu nasłonecznienia jej nieruchomości.

W związku z powyższym, pismem z dnia 19 lipca 2018 r. Wojewoda Mazowiecki wezwał Panią Danutę Kowalską do złożenia dodatkowych wyjaśnień dotyczących sposobu użytkowania pomieszczeń w budynku na działce ew. nr 8 z obrębu 1-10-11.

W dniu 20 lipca 2018 r. Inwestor ponownie wypożyczył i uzupełnił projekt budowlany.

Jednocześnie pismami z dnia 20 lipca 2018 r. Wydział Infrastruktury Mazowieckiego Urzędu Wojewódzkiego w Warszawie zwrócił się do Wydziału Architektury i Budownictwa Urzędu m.st. Warszawy dla Dzielnicy Ursynów oraz Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego z prośbą o przekazanie dodatkowego materiału dowodowego. Odpowiedzi na powyższe pisma wpłynęły o tutejszego organu w dniu 1 sierpnia 2018 r. oraz w dniu 10 sierpnia 2018 r.

W dniu 13 sierpnia 2018 r. do tutejszego organu wpłynęło także pismo zawierające dodatkowe wyjaśnienia Pani Danuty Kowalskiej.

W toku postępowania odwoławczego ustalono co następuje:

Stosownie do art. 138 Kpka organ odwoławczy nie ogranicza się tylko do kontroli zaskarżonej decyzji, lecz zobowiązany jest ponownie rozstrzygnąć sprawę w jej całości. Jednocześnie przepis art. 138 § 2 Kpka pozwala na przekazanie sprawy do ponownego rozpatrzenia w sytuacji, gdy jej rozstrzygnięcie wymaga uprzedniego przeprowadzenia postępowania wyjaśniającego w całości lub w znacznej części.

Zgodnie z art. 32 ust. 4 Prawa budowlanego pozwolenie na budowę może być wydane wyłącznie temu, kto: złożył wniosek w tej sprawie w okresie ważności decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli jest ona wymagana zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym; złożył wniosek w tej sprawie w okresie ważności pozwolenia, o którym mowa w art. 23 ust. 1 i art. 26 ust. 1, oraz decyzji, o której mowa w art. 27 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (Dz. U. z 2013 r. poz. 934 i 1014 oraz z 2015 r. poz. 1642), jeżeli są one wymagane; złożył oświadczenie, pod rygorem odpowiedzialności karnej, o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

Przepis art. 35 ustawy Prawo budowlane wskazuje, jakich niezbędnych czynności i sprawdzić winien dokonane organ administracji architektoniczno-budowlanej przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę. W myśl art. 35 ust. 1 cytowanej ustawy „Przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego organ administracji architektoniczno-budowlanej sprawdza:

- 1) zgodność projektu budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i innymi aktami prawa miejscowego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu, a także wymaganiami ochrony środowiska, w szczególności określonymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w art. 71 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;
- 2) zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami, w tym technicznobudowlanymi;
- 3) kompletność projektu budowlanego i posiadanie wymaganych opinii, uzgodnień, pozwolen i sprawdził oraz informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, o której mowa w art. 20 ust. 1 pkt 1b, oraz zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7;
- 4) wykonanie - w przypadku obowiązku sprawdzenia projektu, o którym mowa w art. 20 ust. 2, także sprawdzenie projektu - przez osobę posiadającą wymagane uprawnienia budowlane i legitymującą się aktualnym na dzień opracowania projektu - lub jego sprawdzenia - zaświadczeniem, o którym mowa w art. 12 ust. 7;
- 5) spełnienie wymagań określonych w art. 60 ust. 1 pkt 1-3 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz. U. poz. 1529) - w przypadku inwestycji na nieruchomości wchodzącej w skład Zasobu Nieruchomości, o którym mowa w tej ustawie, oddanej w użytkowanie wieczyste lub sprzedanej w trybie określonym w art. 53 ust. 1 lub 2 tej ustawy, przeznaczanej na wynajem o czynszu najmu określonym zgodnie z przepisami rozdziału 7 tej ustawy, zwanej dalej „inwestycją KZN”.

W przypadku spełnienia przez Inwestora wszystkich wskazanych powyżej wymagań, organ nie może odmówić wydania decyzji o pozwoleniu na budowę.

Zauważyć należy, że dokonanie szczegółowych sprawdzeń projektu przed jego zatwierdzeniem jest o tyle istotne, że zatwierdzony już projekt stanowi jednocześnie podstawę do udzielenia pozwolenia na budowę, co następuje, co do zasady, w jednej decyzji (art. 34 ust. 4 Prawa budowlanego). W razie niedokładnego zbadania tego projektu i niewyeliminowania wszelkich wątpliwości, co do jego treści, zgodności z przepisami prawa, posiadanych uzgodnień, nie będzie można postawić później inwestorowi zarzutów prowadzenia robót budowlanych niezgodnie z udzielonym pozwoleniem (wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 16 maja 2005 r., sygn. akt OSA 1569/04). Z powyższych względów zatwierdzenie projektu w decyzji musi być poprzedzone jego wnikliwą kontrolą przeprowadzoną przez organ administracji architektoniczno-budowlanej.

W przypadku stwierdzenia niezgodności planowanej inwestycji z wymogami określonymi w art. 35 ust. 1 pkt 1 Prawa budowlanego organ administracji architektoniczno-budowlanej składa

w drodze postanowienia, na podstawie art. 35 ust. 3 ustawy, obowiązek usunięcia wskazanych nieprawidłowości, określając termin ich usunięcia, a po bezskutecznym upływie tego terminu wydaje decyzję o odmowie zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę.

Możliwość wezwania Inwestora do uzupełnienia nieprawidłowości w projekcie budowlanym nie jest zarezerwowana wyłącznie dla organu I instancji. Organ odwoławczy również może skorygować z tego uprawnienia, gdyż zgodnie z art. 136 Kpa organ odwoławczy może przeprowadzić na żądanie strony lub z urzędu dodatkowe postępowanie w celu uzupełnienia dowodów i materiałów w sprawie albo zlecić przeprowadzenie tego postępowania organowi, który wydał decyzję, o ile nie zostały naruszone przepisy postępowania, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy nie ma istotnego wpływu na jej rozstrzygnięcie.

W przedmiotowej sprawie, na etapie postępowania odwoławczego Wojewoda Mazowiecki stwierdził niewielkie braki w dokumentacji projektowej i korzystając z uprawnienia wynikającego z art. 136 Kpa, pismem z dnia 14 czerwca 2018 r. wezwał Inwestora do usunięcia wskazanych nieprawidłowości:

1. doprowadzenie projektu budowlanego do zgodności z rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2012 r., poz. 462 ze zm.) poprzez wskazanie jednego załącznika graficznego zatytułowanego „projekt zagospodarowania terenu”;
2. wskazanie na projekcie zagospodarowania terenu granic obszaru, który był przedmiotem aktualizacji, stosownie do § 81 pkt 10 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 9 listopada 2011 r. w sprawie standardów technicznych wykonywania geodezyjnych pomiarów sytuacyjnych i wysokościowych oraz opracowywania i przekazywania wyników tych pomiarów do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego (Dz. U. Nr 263, poz. 1572);
3. doprowadzenie do zgodności z przepisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodniej części obszaru Ursynowa Północnego (Uchwała Rady Miasta Stołecznego Warszawy Nr XXIX/624/2011 z dnia 15 grudnia 2011 r.) w kwestii wysokości planowanej zabudowy z uwagi na występujące w projekcie rozbieżności w tym zakresie: na załącznikach graficznych (przekrojach budynków, widokach elewacji) widnieją różne wysokości, w tym przekraczające dopuszczalne 25 m.
4. doprowadzenie projektu budowlanego do zgodności z miejscowym planem zagospodarowania oraz stanowisk postojowych dla rowerów.
5. wyjaśnienie sposobu zagwarantowania ogólnodostępnych miejsc parkingowych, zgodnie z § 12 ust. 5 pkt 2 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W myśl ww. przepisu minimum 20% obliczonych potrzeb parkingowych należy zrealizować jako parkingi ogólnodostępne.
6. przedstawienie sposobu obliczenia powierzchni biologicznie czynnej oraz wskazanie powierzchni zaliczonych do PBC 100 % oraz do PBC 50 % na projekcie zagospodarowania terenu lub oddzielnym załączniku graficznym.
7. uzupełnienie dokumentacji projektowej o analizę przesłania dla IV kondygnacji projektowanego budynku.
8. uzupełnienie dokumentacji projektowej zgodnie z wymaganiami określonymi w rozporządzeniu Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych (Dz. U. z 2012 r., poz. 463) poprzez dołączenie opinii geotechnicznej, dokumentacji badań podłoża gruntowego oraz projektu geotechnicznego, opracowanych

zgodnie z § 8, § 9 i § 10 rozporządzenia, a także przedłożenie dokumentów potwierdzających uprawnienia autorów do ich wykonania.

9. dołączenie do wniosku o pozwolenie na budowę oryginałów lub poświadczonych odpisów wszystkich dokumentów formalnych takich jak: decyzje postanowienia i uzgodnienia.

W odpowiedzi na powyższe wezwanie, w dniu 22 czerwca 2018 r. Inwestor przekazał do tut. organu uzupełniony projekt budowlany, wskazał dokonane korekty oraz uzupełnił dokumentację o aktualne zaświadczenia projektanta i sprawdzającego o przynależności do właściwej izby samorządu zawodowego oraz oświadczenia o sporządzeniu projektu budowlanego zgodnie z przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.

W dniu 20 lipca 2018 r. Inwestor ponownie wypożyczył i uzupełnił projekt budowlany.

Analiza materiału dowodowego wykazała, że wszystkie wskazane w wezwaniu z dnia 22 czerwca 2018 r. nieprawidłowości zostały odpowiednio uzupełnione.

Przedmiotowa inwestycja polega na budowie budynku zamieszkania zbiorowego o funkcji hotelowej (kategoria obiektu budowlanego – XIV) z garnurzem podziemnym, z instalacjami wewnętrznymi: wod.-kan., hydrantową, tryskaczową, kanalizacją deszczową, gazową, c.o., elektryczną, teletechniczną, klimatyzacyjną, wentylacją mechaniczną, a także instalacją systemu sygnalizacji pożarowej, instalacją dźwiękowego systemu ostrzegawczego z instalacją oddymiania garaży z miejscami postojowymi, z wewnętrznym układem komunikacyjnym oraz rozbiórka słupa reklamowego na terenie działki o nr ew. 6/4 z obrębów 1-10-11 w rejonie ul. Puławskiej/Janowskiego/Pileckiego w Warszawie.

Z przeprowadzonej przez Wojewodę Mazowieckiego analizy zgromadzonego materiału dowodowego wynika, iż przedmiotowa inwestycja jest zgodna z uchwałą Rady Miasta Stolecznego Warszawa Nr XXIX/624/2011 z dnia 15 grudnia 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodniej części obszaru Ursynowa Północnego (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego nr 239 z dnia 30 grudnia 2011 r., poz. 8506). Zamierzenie jest zgodne z przeznaczeniem terenu, na którym jest realizowane: D.1.5 MW/U, tj. teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usług z zakresu administracji, biur i turystyki.

Usualenia szczegółowe dla terenu D.1.5 MW/U, określone w § 113 planu miejscowego, zostały spełnione w następujący sposób: budynek usytuowano zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy, wskazaną na rysunku planu; maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,41 (mnpz – 2,8); maksymalna wysokość zabudowy: 25 m (mnpz – 25 m w pasie zabudowy wzdłuż 2 KD-GP – ul. Puławska); minimalna wysokość zabudowy: 16,2 m (mnpz – 16 m); wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 36 % (mnpz – 20 %). Ponadto inwestycja spełnia pozostałe wymagania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego takie jak: geometria dachu – dach płaski; zasady kolorystyki elewacji budynków zgodnie z § 6 ust. 5 mnpz; realizacja zabudowy usługowej w pasie szerokości minimum 20 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy, wzdłuż 2 KD-GP – ul. Puławska i 3 KD-G – ul. Pileckiego; szerokość elewacji frontowej – do 85 m od strony ul. Puławskiej-2 KD-GP; realizacja ogólnodostępnego ciągu pieszoego o minimalnej szerokości 2 m zgodnie z rysunkiem planu. Projekt budowlany przewiduje obsługę terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 113 ust. 3 mnpz oraz obsługę komunikacyjną terenu – zjazd na teren z drogi publicznej 8 KD-L – ul. Janowskiego (zgodnie z § 113 ust. 4 pkt 1 mnpz). W przedmiotowym projekcie przewidziano także wymagana liczbę miejsc parkingowych dla obsługi inwestycji (zgodnie z § 113 ust. 4 pkt 2 mnpz) – 196 miejsc na 6522,7 m² powierzchni użytkowej usług (wymagane: 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług); 40 miejsc ogólnodostępnych (wymagane: min. 20 % obliczonych potrzeb parkingowych); 20 miejsc przeznaczonych dla osób niepełnosprawnych (wymagane: min. 10 % ogólnej liczby miejsc postojowych); 20 stanowisk postojowych dla rowerów (wymagane: 10 stanowisk postojowych na każde 100 miejsc postojowych dla samochodów osobowych).

W dalszej kolejności należy wskazać, iż z ustaleń poczynionych przez tut. organ wynika, że przedłożony do zatwierdzenia projekt zagospodarowania terenu jest zgodny z przepisami technicznymi – budowlanymi. Przedmiotowa inwestycja nie narusza przepisów dotyczących odległości od granicy z sąsiednimi działkami określonych w § 12 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz spełnia wymagania bezpieczeństwa pożarowego. Planowane zamierzenie spełnia warunki § 13 i § 60 ww. rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – w projekcie przedstawiono szczegółowe analizy nasłonecznienia oraz przesłaniania dla projektowanego oraz sąsiednich budynków, wykonane przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia (str. 243-249 tom II). Inwestycja nie będzie miała negatywnego wpływu na środowisko oraz higienę i zdrowie użytkowników.

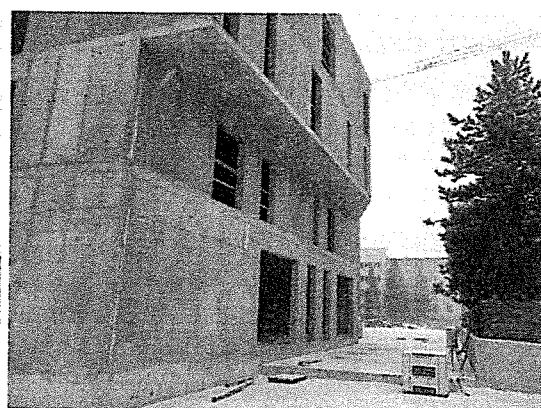
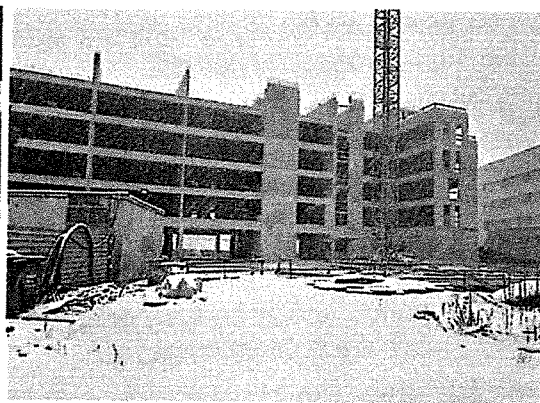
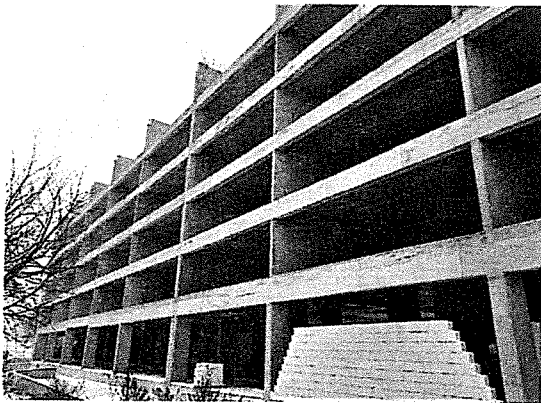
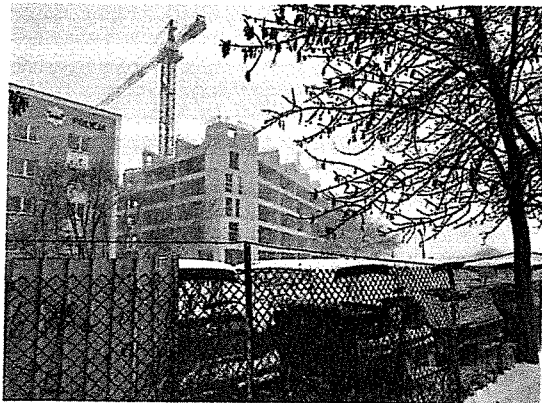
Inwestor złożył prawidłowo wypełnione oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane dla nieruchomości objętej inwestycją. Załączony do wniosku projekt budowlany jest kompletny, posiada wymagane opinie, uzgodnienia, pozwolenia i wpisów, w szczególności został zaopiniowany przez rzeczoznawcę do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych oraz do spraw sanitarnohigienicznych. Do projektu dołączono opinię geotechniczną, dokumentację badań podłoża gruntowego, projekt geotechniczny oraz dokumentację geologiczno-inżynierską, zatwierdzoną decyzją Prezydenta m.st. Warszawy Nr 805/QS/2017 z dnia 17 lipca 2017 r., zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych (Dz. U. z 2012 r., poz. 463). Projekt zawiera informacje dotyczącą bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, o której mowa w art. 20 ust. 1 pkt 1b ustawy Prawo budowlane, został sporządzony przez osoby posiadające wymagane uprawnienia budowlane, a projektanci złożyli oświadczenia o sporządzeniu projektu budowlanego zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej, wymagane przepisem art. 20 ust. 4 ustawy.

Reasumując powyższe, należy stwierdzić, iż Inwestor spełnił wszystkie wymogi zawarte w przepisie art. 35 ust. 1 oraz art. 32 ust. 4 ustawy Prawo budowlane. Natomiast art. 35 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że nie można odmówić wydania decyzji o pozwoleniu na budowę, jeżeli są spełnione wymagania określone w art. 32 ust. 4 oraz w art. 35 ust. 1 ustawy.

Odnosząc się natomiast do zarzutów podniesionych w odwołaniu, organ odwoławczy pragnie wyjaśnić, iż przeprowadził merytoryczną ocenę dokumentacji sprawy i dokonał jej weryfikacji pod kątem poruszonych przez Skarżącą zagadnień.

W przedmiotowym odwołaniu oraz dodatkowych pismach skierowanych do tut. organu Pani Danuła Kowalska podniosła przede wszystkim kwestię nadmiernego zaśnieżenia jej nieruchomości. Wolte zaistniałych wątpliwości dotyczących spełnienia przez projektowaną inwestycję wymogów przepisu § 60 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, Wojewoda Mazowiecki przeprowadził dodatkowe postępowanie wyjaśniające. W związku z powyższym pismem z dnia 19 lipca 2018 r. Wojewoda Mazowiecki wezwał Panią Danułę Kowalską do złożenia dodatkowych wyjaśnień dotyczących sposobu użytkowania pomieszczeń w budynku na dachce ew. nr 8 z obrębów 1-10-11. Jednocześnie pismami z dnia 20 lipca 2018 r. Wydział Infrastruktury Mazowieckiego Urzędu Wojewódzkiego dla Dzielnicy Ursynów z prośbą o przekazanie pełnej dokumentacji dotyczącej budynku Skarżącej, tj. pozwolenia na budowę wraz z projektem budowlanym oraz pozwolenia na użytkowanie, a także do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego o udzielenie informacji na temat wyniku kontroli przeprowadzonej w przedmiotowym obiekcie.

Z analizy zgromadzonego materiału dowodowego sprawy wynika, iż wbrew twierdzeniom Skarżącej, jej mieszkanie jest mieszkaniem wielopokojowym. Potwierdza to zarówno pierwotna



DECYZJA NR / 2018 /zjazd

Na podstawie art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2017r. poz. 2222 j.t.), i art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks Postępowania Administracyjnego (Dz. U. z 2017r. 1257 t. j.) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 16.07.2018r. Pani Grażyny Skibińskiej, zamieszkałej w Warszawie (02-792) ul. Lasek Brzozowy 1/3, działającej na podstawie pełnomocnictwa BAS PUŁAWSKA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Łomiankach (05-092) przy ul. Jana Kiepury 7/3 o wydanie zezwolenia na lokalizację zjazdów na działkę ew. nr 6/4 obręb 1-10-11 z ulicy Janowskiego w Warszawie.
(oznaczenie drogi, kilometrów drogi)

Zezwala się

na lokalizację zjazdów z działki ew. nr 6/4 obręb 1-10-11 na działkę nr ew. 9/6 i 9/4 z obrębu 1-10-11 będącą we władaniu Urzędu m. st. Warszawy, stanowiącą część ul. Janowskiego.

(oznaczenie drogi i miejsca drogi)

na niżej podanych warunkach :

1. Zjazdy należy wykonać jako zjazdy indywidualne:
 - 1). szerokość zjazdu wykonać zgodnie z § 79 Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. nr 43, poz. 430 z późn. zm),
 - 2). promienie łuku lub skosy wykonać zgodnie z § 79 Rozporządzenia cytowanego w pkt.1 ust.1 niniejszej decyzji,
 - 3). pochylenie poprzeczne zjazdu na odcinku chodnika wykonać zgodnie z § 45 ust.8 Rozporządzenia jw.,
 - 4) wody opadowe z odcinka zjazdu (poza pasem drogowym drogi gminnej) należy zagospodarować w ramach działki własnej (6/4 obręb 1-10-11) bez możliwości ich swobodnego spływu na teren ulicy Janowskiego.
(określenie parametrów zjazdu)
2. Inwestor ponosi koszty budowy lub przebudowy nawierzchni i urządzeń drogowych znajdujących się w pasie drogowym.
3. Inwestor na swój koszt dokona przełożenia lub zabezpieczenia urządzeń lub obiektów w przypadku wystąpienia kolizji zjazdów z istniejącymi urządzeniami i obiektami infrastruktury technicznej nie związanej z gospodarką drogową.
4. Inwestor zobowiązany jest do uzyskania pozytywnej opinii dla ww zjazdów oraz zastosowania się do zaleceń wydanych przez Biuro Polityki Mobilności i Transportu m. st. Warszawy (ul. Marszałkowska 77/79).

Uzasadnienie

Niniejszą decyzję wydaje się na wniosek Pełnomocnika Pani Grażyny Skibińskiej. Decyzja nie rozstrzyga o sprawach własnościowych.

Niniejszą decyzję wydaje się na podstawie Uchwały XXXVII/846/2004 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 16 września 2004r jak również upoważnienia Prezydenta m. st. Warszawy.

Niniejszą decyzję wydaje się na podstawie upoważnienia Prezydenta m. st. Warszawy.

Mając powyższe na uwadze należało orzec jak w sentencji.

dokumentacja budynku (pozwolenie na budowę, pozwolenie na użytkowanie budynku) oraz protokół z kontroli przeprowadzonej przez organ nadzoru budowlanego. Zatem w niniejszym przypisaniu wymagania § 60 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie są spełnione, gdy nasłonecznienie zapewnił jest przynajmniej dla jednego pokoju. Stosownie bowiem do treści ww. przepisu pokój musi być równocześnie w godzinach 7.00 - 17.00, a w mieszkaniach wielopokojowych wymagania te powinny być spełnione przynajmniej dla jednego pokoju. Tym samym planowane zamierzenie spełnia warunki § 13 i § 60 ww. rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie ... do projektu dołączone są szczegółowe analizy nasłonecznienia oraz przesłania dla projektowanego oraz sąsiednich budynków, wykonane przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia (str. 243-249 tom II). Wobec powyższego należy stwierdzić, iż zarzuty podniesione przez Skarżącą nie znajdują uzasadnienia.

W kwestii zgodności planowanej inwestycji z przepisami ochrony przeciwpożarowej należy wyjaśnić, iż przedłożony projekt budowlany zawiera szczegółową analizę spełnienia wymagań przeciwpożarowych (str. 205-222 tom II) i został pozytywnie zaopiniowany przez rzeczoznawcę do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 2 grudnia 2015 r. w sprawie uzgadniania projektu budowlanego pod względem ochrony przeciwpożarowej (Dz. U. z 2015 r. poz. 2117). Ponadto Struży Pożarnej z dnia 20 grudnia 2017 r. wyrażające zgodę na zastosowanie zaproponowanych rozwiązań zamianowych, mających na celu zapewnienie nie pogorszenia warunków ochrony przeciwpożarowej dla przedmiotowego budynku. Powyższe jednoznacznie wskazuje, iż przedmiotowa inwestycja spełnia wszystkie wymagania z zakresu ochrony przeciwpożarowej. Wojewoda Mazowiecki jako organ administracji architektoniczno-budowlanej nie ma podstaw do kwestionowania, oceny rozwiązań przyjętych w projekcie, dokonanej przez rzeczoznawcę w danej specjalności.

Reasumując powyższe należy stwierdzić, że podnoszone w odwołaniu zarzuty nie zasługują na uwzględnienie. Analiza materiału dowodowego sprawy wykazała, że realizacja planowanej inwestycji jest zgodna z przepisami prawa. Wskazać również należy, iż w orzecznictwie sądowym dla najbliższego sąsiedztwa, co samo przez się nie oznacza ze wydanie w takiej sytuacji pozwolenia na budowę stanowi naruszenie prawa.

W związku z powyższym, po przeprowadzeniu analizy zgromadzonego materiału dowodowego przedmiotowej sprawy Wojewoda Mazowiecki uznaje, iż decyzja organu I instancji jest prawidłowa i zgodna z obowiązującymi przepisami prawa. W tym stanie rzeczy należało utrzymać w mocy decyzję Prezydenta m.st. Warszawy Nr 48/D/18 z dnia 12 marca 2018 r., znak: UJD-XII-WAB-A.6740.377.2017/BL.A., zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej inwestorowi – Bus Pulawiska Sp. z o.o. Sp. k. pozwolenia na budowę budynku zamieszkania zbiorowego o funkcji hotelowej (kategoria obiektu budowlanego – XIV) z garażem podziemnym, z instalacjami wewnętrznymi: wod-kan., hydrazantową, tryskaczową, kanalizacją deszczową, gazową, c.o., elektryczną, teletechniczną, klimatyzacyjną, wentylacji mechanicznej, a także instalacją systemu sygnalizacji pożarowej, instalacją dźwiękowego systemu ostrzegawczego z instalacją oddymiania garażu z miejscami postojowymi, z wewnętrznym układem komunikacyjnym oraz rozbiórką słupa reklamowego na terenie działki o nr ew. 6/4 z obrębu 1-10-11 w rejonie ul. Pulawskiej/Janowskiego/Pileckiego w Warszawie.

Biorąc pod uwagę powyższe, orzeczono jak w sentencji.

Pauczenie

Decyzja niniejsza jest ostateczna w administracyjnym toku instancji. Wobec wyczerpania środków odwoławczych stronie służy prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie, za pośrednictwem Wojewody Mazowieckiego, (Pl. Bankowy 3/5, 00-950 Warszawa) w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia.

Zgodnie z § 2 ust. 3 pkt 1 Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wysokości oraz szczegółowych zasad pobierania wpisu w postępowaniu przed sądami administracyjnymi z dnia 16 grudnia 2013 r. (Dz. U. z 2013, Nr 221, poz. 2193 ze zm.) wpis od wniesionej skargi wynosi 500 zł.

Stronie może ubiegać się o przyznanie prawa pomocy w trybie i na zasadach określonych w art. 243-262 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1369). Prawo pomocy może być przyznane stronie na jej wniosek złożony przed wszczęciem postępowania lub w toku postępowania. Wniosek ten wolny jest od opłat sądowych. Prawo pomocy obejmuje zwolnienie od kosztów sądowych oraz ustrowienie advokata, radcy prawnego, doradcy podatkowego lub rzeczownika patentowego.



z urzędu: MAZOWIECKIEGO
Urząd Województwa Mazowieckiego
Załącznik
Odpowiedź na pismo
Odpowiedź na pismo

Otrzymują:

1. Inwestor – Bus Pulawiska Sp. z o.o. Sp. k.,
reprezentowana przez: t.p. Marcina Jakubaszka, JF Legal Jakubaszak & Pogo Sp. k.
ul. Wilejska 17 lok. 13, 00-480 Warszawa
2. Paul Joanna Edman,
reprezentowana przez: Panią Danutę Kowalską
ul. Janowskiego 5, 02-784 Warszawa
Kancelaria Stoleczna Policii
3. ul. Nowolipie 2, 00-150 Warszawa
4. adw. Krzysztof Giełda – synyk masy upadłości Włodarczyka S.A. w upadłości
ul. Wiktorska 65 lok. 3, 02-387 Warszawa
5. Wydział Architektury i Budownictwa dla Działalności Usług
al. Komisji Edukacji i Naukowej 61, 02-777 Warszawa
6. aa.

Do wiadomości:

1. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla m.st. Warszawy
ul. Błotny Warszawskiej 1920 r. 11, 02-366 Warszawa

DECYZJA NR / 2018 /zjazd

Na podstawie art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2017r. poz. 2222 j.t.), i art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks Postępowania Administracyjnego (Dz. U. z 2017r. 1257 t. j.) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 16.07.2018r. Pani Grażyny Skibińskiej, zamieszkałej w Warszawie (02-792) ul. Lasek Brzozowy 1/3, działającej na podstawie pełnomocnictwa BAS PUŁAWSKA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Łomiankach (05-092) przy ul. Jana Kiepury 7/3 o wydanie zezwolenia na lokalizację zjazdów na działkę ew. nr 6/4 obręb 1-10-11 z ulicy **Janowskiego** w Warszawie.
(oznaczenie drogi, kilometrów drogi)

Zezwala się

na lokalizację zjazdów z działki ew. nr 6/4 obręb 1-10-11 na działkę nr ew. 9/6 i 9/4 z obrębem 1-10-11 będącą we władaniu Urzędu m. st. Warszawy, stanowiącą część ul. **Janowskiego**.

(oznaczenie drogi i miejsca drogi)

na niżej podanych warunkach :

1. Zjazdy należy wykonać jako zjazdy indywidualne:
 - 1). szerokość zjazdu wykonać zgodnie z § 79 Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. nr 43, poz. 430 z późn. zm),
 - 2). promień łuku lub skosy wykonać zgodnie z § 79 Rozporządzenia cytowanego w pkt.1 ust.1 niniejszej decyzji,
 - 3). pochylenie poprzeczne zjazdu na odcinku chodnika wykonać zgodnie z § 45 ust.8 Rozporządzenia jw.,
 - 4) wody opadowe z odcinka zjazdu (poza pasem drogowym drogi gminnej) należy zagospodarować w ramach działki własnej (6/4 obręb 1-10-11) bez możliwości ich swobodnego spływu na teren ulicy Janowskiego.
(określenie parametrów zjazdu)
2. Inwestor ponosi koszty budowy lub przebudowy nawierzchni i urządzeń drogowych znajdujących się w pasie drogowym.
3. Inwestor na swój koszt dokona przełożenia lub zabezpieczenia urządzeń lub obiektów w przypadku wystąpienia kolizji zjazdów z istniejącymi urządzeniami i obiektami infrastruktury technicznej nie związanej z gospodarką drogową.
4. Inwestor zobowiązany jest do uzyskania pozytywnej opinii dla ww zjazdów oraz zastosowania się do zaleceń wydanych przez Biuro Polityki Mobilności i Transportu m. st. Warszawy (ul. Marszałkowska 77/79).

Uzasadnienie

Niniejszą decyzję wydaje się na wniosek Pełnomocnika Pani Grażyny Skibińskiej.

Decyzja nie rozstrzyga o sprawach własnościowych.

Niniejszą decyzję wydaje się na podstawie Uchwały XXXVII/846/2004 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 16 września 2004r jak również upoważnienia Prezydenta m. st. Warszawy.

Niniejszą decyzję wydaje się na podstawie upoważnienia Prezydenta m. st. Warszawy.

Mając powyższe na uwadze należało orzec jak w sentencji.

1. Dla potrzeb uzyskania decyzji na wykonywanie prac w terenie (wydania zezwolenia na zajęcie pasa drogowego dla realizacji zjazdu) niezbędne jest uzyskanie zgody właściciela/władającego na udostępnienie terenu pod budowę zjazdu, jak również uzgodnienie konstrukcji zjazdu u zarządcy ulicy.
2. Po uzyskaniu decyzji na zjazd, uzyskaniu zgody właścicielskiej i uzgodnieniu konstrukcji zjazdu należy wystąpić do zarządcy drogi z wnioskiem o udzielenie zezwolenia na prowadzenie robót w pasie drogowym (niezbędnym dokumentem jest zatwierdzony projekt organizacji ruchu na czas budowy).

Zgodnie z art. 29 ust 3 Ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2017r. poz. 2222 j.t.), zezwolenie wydaje się na czas nieokreślony, jednakże zezwolenie niniejsze wygasa, jeżeli w ciągu trzech lat od daty jego wydania zjazd nie został wybudowany.

Pouczenie

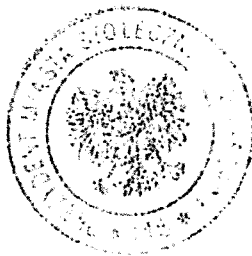
Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie ul. Kielecka 44 za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Zgodnie z ustawą z dnia 14 czerwca 1960r. - Kodeks Postępowania Administracyjnego (Dz. U. z 2017r. poz. 1257) z art.127a ⁽⁵³⁾

§ 1. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.

§ 2. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Przystąpienie do robót bez wymaganego zezwolenia skutkuje nałożeniem ustawowych kar pieniężnych zgodnie z art. 40 ust. 12 ustawy z dn. 21.03.1985r. o drogach publicznych (Dz.U. z 2017r. poz. 2222 z późn. zm.)



z up. PREZYDENTA M. ST. WARSZAWY

Zastępca Burmistrza Dzielnicy Ursynów m.st. Warszawy.....
(podpis z podaniem imienia i nazwiska)

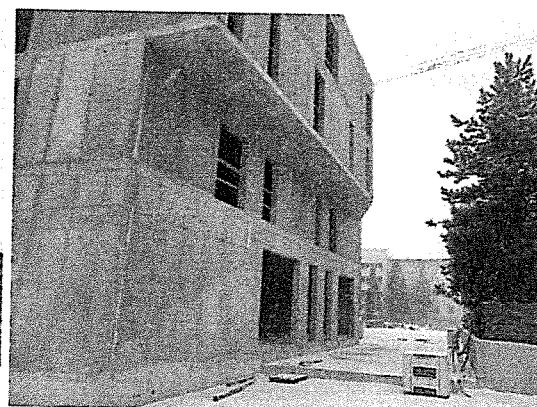
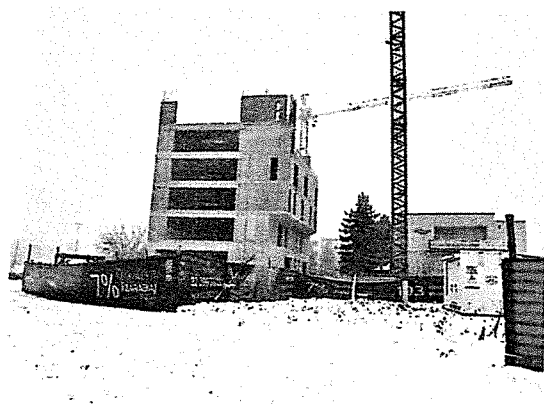
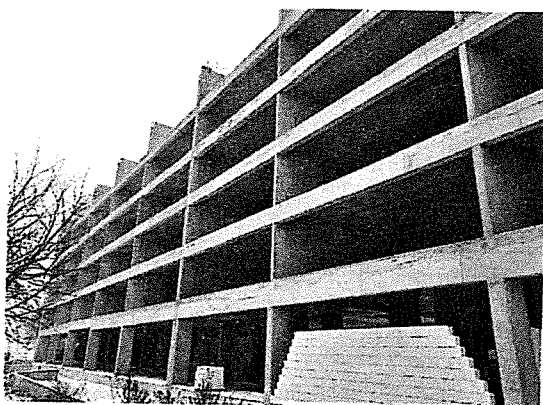
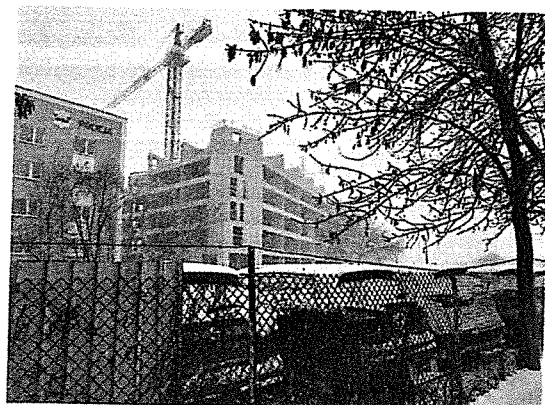
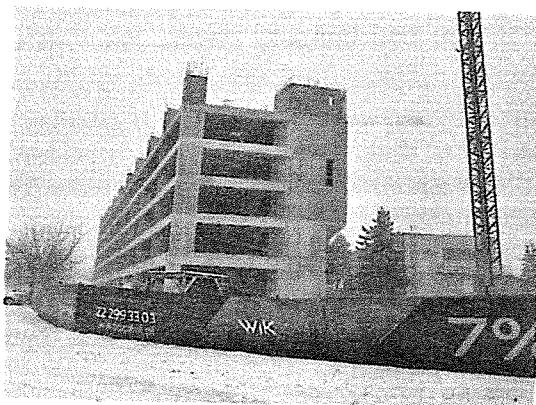
Załączniki:

1. podkład mapowy

Otrzymuje:

1. Wnioskodawca
2. aa

Sprawę prowadził:
p. Kinga Kurkiewicz
tel. 22 443 7441, pok. 409: IVp



3.a. Obciążenia Nieruchomości 1. Ostrzeżenia

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **WA2M/00279816/0**, STAN Z DNIA 2021-04-19
09:25

prowadzonej przez SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY-MOKOTOWA W WARSZAWIE, XIII WYDZIAŁ KSIĄG
WIECZYSTYCH - WA5M

GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYTE

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

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. REP.C. / NOTA / 237935 / 21 - 2021-03-11, 11:35:32
 1. 1 DZ. KW. / WA5M / 9433 / 21 / 1 - 2021-03-11, 12:41:26 - WYKREŚLENIE ROSZCZENIA O PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI
2. REP.C. / NOTA / 133027 / 21 - 2021-02-11, 15:00:24
 2. 1 DZ. KW. / WA5M / 5970 / 21 / 1 - 2021-02-11, 16:09:24 - WYKREŚLENIE ROSZCZENIA O PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI
3. REP.C. / NOTA / 120311 / 21 - 2021-02-08, 18:19:54
 3. 1 DZ. KW. / WA5M / 5546 / 21 / 1 - 2021-02-09, 09:47:30 - WPIS ROSZCZENIA O PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI
4. REP.C. / KOMO / 12979 / 21 - 2021-01-26, 15:03:07
 4. 1 DZ. KW. / WA5M / 3722 / 21 / 1 - 2021-01-26, 16:17:13 - INNY WPIS W DZIALE III
5. REP.C. / KOMO / 12127 / 21 - 2021-01-25, 14:20:52
 5. 1 DZ. KW. / WA5M / 3482 / 21 / 1 - 2021-01-25, 14:24:03 - WPIS WSZCZĘCIA EGZEKUCJI
6. REP.C. / KOMO / 12049 / 21 - 2021-01-25, 13:26:39
 6. 1 DZ. KW. / WA5M / 3460 / 21 / 1 - 2021-01-25, 14:19:32 - WPIS WSZCZĘCIA EGZEKUCJI
7. DZ. KW. / WA5M / 9084 / 21 / 1 - 2021-03-09, 11:15:45 - WPIS ZAKAZU ZBYWANIA LUB OBCIĄŻANIA

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	4	19
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYTEGO	
Rodzaj wpisu	OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE	
Treść wpisu	NIEODPŁATNA I NIEOGRANICZONA W CZASIE SŁUŻEBNOŚĆ PRZESYŁU NA RZECZ INNOGY STOEN OPERATOR SP. Z O.O. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE (REGON 140787780), POLEGAJĄCA NA PRAWIE WSTĘPU I KORZYSTANIA Z PASA GRUNTU CELEM WYBUDOWANIA I KORZYSTANIA Z URZĄDZEŃ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ KABLOWEJ NN, ZGODNIE Z PRZEZNACZENIEM TEGO URZĄDZENIA, A TAKŻE NA PRAWIE CAŁODOBOWEGO DOSTĘPU SŁUŻB EKSPLOATACYJNYCH INNOGY STOEN OPERATOR SP. Z O.O. W CELU WYKONYWANIA CZYNNOŚCI ZWIĄZANYCH Z INSTALACJĄ, EKSPLOATACJĄ, NAPRAWĄ, KONSERWACJĄ, MODERNIZACJĄ, PODŁĄCZANIEM KOLEJNYCH ODBIORCÓW	

		ORAZ DOŁOŻENIEM DODATKOWYCH KABLI, A PONADTO NA ZANIECHANIU ZABUDOWY I DOKONYWANIU NASADZEŃ NA TYM PASIE GRUNTU, JEDNOCZEŚNIE OGRANICZAJĄC WYKONYWANIE TEGO PRAWA DO PASA GRUNTU O DŁUGOŚCI 1,5 METRA PRZEZNACZONEGO POD URZĄDZENIA LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ KABLOWEJ NN. POŁOŻENIE URZĄDZENIA ZOSTAŁO ZAZNACZONE NA MAPIE STANOWIĄCEJ ZAŁĄCZNIK DO AKTU NOTARIALNEGO POWOŁANEGO W PODSTAWIE WPISU. OBOWIĄZEK UTRZYMANIA URZĄDZEŃ POTRZEBNYCH DO WYKONYWANIA SŁUŻEBNOŚCI PRZESYŁU W NALEŻYTYM STANIE TECHNICZNYM OBCIĄŻA INNOGY STOEN OPERATOR SP. Z O.O. UŻYTKOWNIK WIECZYSTY NIERUCHOMOŚCI NIE PONOSI KOSZTÓW ZWIĄZANYCH Z NALEŻYTYM UTRZYMYWANIEM ORAZ USUWANIEM AWARII URZĄDZEŃ POTRZEBNYCH DO WYKONYWANIA SŁUŻEBNOŚCI PRZESYŁU.	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1.	INNOGY STOEN OPERATOR SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ , WARSZAWA, 140787780, 0000270640	
Lp. 2.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	5		20
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO		
Rodzaj wpisu	ROSZCZENIE		
Treść wpisu	PRAWA I ROSZCZENIA WYNIKAJĄCE Z UMOWY PRZEDWSTĘPNEJ SPRZEDAŻY ZAWARTEJ W DNIU 12 PAŹDZIERNIKA 2018 R. PRZED NOTARIUSZEM DANIELEM KUPRYJAŃCZYKIEM W WARSZAWIE ZA REP A NR 16445/2018.		
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	Lp. 1.	BOŻENA AGNIESZKA WIŚNIEWSKI , FRYDERYK, MARIA, 79103010207	
	Lp. 2.	DANIEL SŁAWOMIR WIŚNIEWSKI , STANISŁAW, HELENA, 75090810518	
Lp. 3.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	6		24
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO		
Rodzaj wpisu	ROSZCZENIE		
Treść wpisu	PRAWA I ROSZCZENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEDWSTĘPNEJ UMOWY SPRZEDAŻY ZAWARTEJ W DNIU 5 GRUDNIA 2018 R. PRZED NOTARIUSZEM DANIELEM KUPRYJAŃCZYKIEM W WARSZAWIE ZA REP A NR 19754/2018.		

Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	Lp. 1.	MONIKA EWA PIĄTKOWSKA , MAREK, EWA, 80091200707	
	Lp. 2.	PAWEŁ PIĄTKOWSKI , RYSZARD, ANNA, 76042603798	
Lp. 4.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	7		25
Rodzaj wpisu	ROSZCZENIE		
Treść wpisu	ROSZCZENIE O PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALU NIEMIESZKALNEGO OZNACZONEGO NUREMEM TYMCZASOWYM 2/8 O PROJEKTOWANEJ POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ 26,12 M2 W TERMINIE DO DNIA 30 CZERWCA 2021 ROKU.		
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	Lp. 1.	MARIUSZ KRZYSZTOF SAŁASIŃSKI , JACEK, JADWIGA, 76010401272	
	Lp. 2.	EWA AGNIESZKA SAŁASIŃSKA , MARIAN, IRENA, 76111503006	
Lp. 5.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	8		26
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO		
Rodzaj wpisu	ROSZCZENIE		
Treść wpisu	ROSZCZENIE O PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALU NIEMIESZKALNEGO NR L.U.3/8 O PROJEKTOWANEJ POWIERZCHNI 26,12 M2 W TERMINIE DO DNIA 30 CZERWCA 2021 ROKU		
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	Lp. 1.	DOROTA SAŁASIŃSKA , ADAM, MARIA, 79070208845	
	Lp. 2.	MIROSLAW PAWEŁ SAŁASIŃSKI , JACEK, JADWIGA, 79103100799	
Lp. 6.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	9		27
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO		
Rodzaj wpisu	ROSZCZENIE		
Treść wpisu	PRAWA I ROSZCZENIA WYNIKAJĄCE Z UMOWY PRZEDWSTĘPNEJ SPRZEDAŻY ZAWARTEJ W DNIU 19 GRUDNIA 2018 R. PRZED NOTARIUSZEM EDWARDĄ PUSZCZYKOWSKĄ W INOWROCŁAWIU ZA REP A NR 6455/2018.		
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	Lp. 1.	SŁAWOMIR TEOFIL RÓŻAŁSKI , STANISŁAW, MARIA, 59102902677	4
	Lp. 2.	BEATA RÓŻAŁSKA , ZBIGNIEW, JANINA, 68011609643	
Lp. 7.	---		Nr podstawy wpisu

Numer wpisu		10	28
Napis		WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO	
Rodzaj wpisu		ROSZCZENIE	
Treść wpisu		PRAWA I ROSZCZENIA WYNIKAJĄCE Z UMOWY PRZEDWSTĘPNEJ SPRZEDAŻY ZAWARTEJ W DNIU 19 GRUDNIA 2018 R. PRZED NOTARIUSZEM DANIELEM KUPRYJAŃCZYKIEM W WARSZAWIE ZA REP A NR 20649/2018.	
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		Lp. 1. GRZEGORZ MARIUSZ JANKOWSKI , STANISŁAW, URSZULA, 76051701634 Lp. 2. KATARZYNA REBEKA JANKOWSKA , WITOLD, WIESŁAWA, 76100100807	
Lp. 8.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu		11	29
Napis		WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO	
Rodzaj wpisu		ROSZCZENIE	
Treść wpisu		PRAWA I ROSZCZENIA WYNIKAJĄCE Z UMOWY PRZEDWSTĘPNEJ SPRZEDAŻY ZAWARTEJ W DNIU 24 GRUDNIA 2018 R. PRZED NOTARIUSZEM DANIELEM KUPRYJAŃCZYKIEM W WARSZAWIE ZA REP A NR 21136/2018.	
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		Lp. 1. AGNIESZKA ELŻBIETA BRYCH , PIOTR, TERESA, 73050905083 Lp. 2. PAWEŁ ALEKSANDER BRYCH , JÓZEF, ZOFIA, 72111005272	
Lp. 9.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu		12	30
Napis		WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO	
Rodzaj wpisu		ROSZCZENIE	
Treść wpisu		PRAWA I ROSZCZENIA WYNIKAJĄCE Z UMOWY PRZEDWSTĘPNEJ SPRZEDAŻY ZAWARTEJ W DNIU 31 GRUDNIA 2018 R. PRZED NOTARIUSZEM DANIELEM KUPRYJAŃCZYKIEM W WARSZAWIE ZA REP A NR 21369/2018.	
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		Lp. 1. ARTUR RYSZARD STANKIEWICZ , RYSZARD, LEOKADIA, 65080307395	
Lp. 10.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu		13	31
Rodzaj wpisu		ROSZCZENIE	
Treść wpisu		PRAWA I ROSZCZENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEDWSTĘPNEJ UMOWY SPRZEDAŻY, REP. A 519/2019 Z DNIA 31.01.2019	
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię		Lp. 1. SŁAWOMIR TEOFIL RÓŻAŁSKI ,	

drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		Lp. 2.	STANISŁAW, MARIA, 59102902677 BEATA RÓŻAŁSKA , ZBIGNIEW, JANINA, 68011609643	
Lp. 11.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu		14		32
Rodzaj wpisu		ROSZCZENIE		
Treść wpisu		PRAWA I ROSZCZENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEDWSTĘPNEJ UMOWY SPRZEDAŻY REP. A 1822/2019 Z DNIA 06.02.2019		
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	Lp. 1.	MAŁGORZATA PAWELEC , STEFAN, TERESA, 77042803447		
	Lp. 2.	MARCIN PAWELEC , TADEUSZ, EMILIA, 74073002250		
Lp. 12.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu		15		33
Napis		WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ		
Rodzaj wpisu		ROSZCZENIE		
Treść wpisu		PRAWA I ROSZCZENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEDWSTĘPNEJ UMOWY SPRZEDAŻY REP. 2292/2019 Z DNIA 14.02.2019 R.		
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	Lp. 1.	MACIEJ TOMASZ ŁĘCKI , ZYGMUNT, CZESŁAWA, 64022412197		
Lp. 13.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu		16		34
Napis		WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ		
Rodzaj wpisu		ROSZCZENIE		
Treść wpisu		PRAWA I ROSZCZENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEDWSTĘPNEJ UMOWY SPRZEDAŻY REP. 2787/2019 Z DNIA 25.02.2019 R.		
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	Lp. 1.	BARBARA GIERACH , KAZIMIERZ, JÓZEF, 78120507785		
	Lp. 2.	KAMIL GIERACH , TADEUSZ, WANDA, 80102208999		
Lp. 14.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu		17		35 h
Napis		WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO		
Rodzaj wpisu		ROSZCZENIE		
Treść wpisu		PRAWA I ROSZCZENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEDWSTĘPNEJ UMOWY SPRZEDAŻY Z DNIA 27 LUTEGO 2019 ROKU, ZAWARTEJ		

		PRZED NOTARIUSZEM W WARSZAWIE - DANIELEM KUPRYJAŃCZYKIEM ZA REP. A NR 3028/2019 NA RZECZ OSÓB UJAWNIONYCH W PODRUBRYCE 3.4.5 (DOTYCZY USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU NIEMIESZKALNEGO NR L.U.2/27 (227))	
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	Lp. 1.	MAGDALENA SYLWIA SMOLAREK , MIECZYŚLAW, BOGUMIŁA, 79081214783	
	Lp. 2.	PIOTR SMOLAREK , JERZY, TERESA, 75062212612	
Lp. 15.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	18		36
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO		
Rodzaj wpisu	ROSZCZENIE		
Treść wpisu	PRAWA I ROSZCZENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEDWSTĘPNEJ UMOWY SPRZEDAŻY Z DNIA 28 LUTEGO 2019 ROKU, ZAWARTEJ PRZED NOTARIUSZEM W WARSZAWIE - DANIELEM KUPRYJAŃCZYKIEM ZA REP. A NR 3062/2019 NA RZECZ PODMIOTU UJAWNIONEGO W PODRUBRYCE 3.4.4 (DOTYCZY USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU NIEMIESZKALNEGO NR L.U.2/11 (211))		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1.	AWO SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ , SOKOŁÓW PODLASKI, 362438894, 0000574057	
Lp. 16.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	19		37
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO		
Rodzaj wpisu	ROSZCZENIE		
Treść wpisu	PRAWA I ROSZCZENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEDWSTĘPNEJ UMOWY SPRZEDAŻY Z DNIA 4 MARCA 2019 R. ZAWARTEJ PRZED NOTARIUSZEM W WARSZAWIE DANIELEM KUPRYJAŃCZYKIEM ZA REP. A NR 3230/2019 NA RZECZ OSÓB UJAWNIONYCH W PODRUBRYCE 3.4.5. (DOTYCZY LOKALU NIEMIESZKALNEGO NR L.U.2/21 (221))		
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	Lp. 1.	ANDRZEJ LIPSKI , ALEKSANDER, STANISŁAWA, 53090102233	
Lp. 17.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	20		39
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO		
Rodzaj wpisu	ROSZCZENIE		

Treść wpisu		PRAWA I ROSZCZENIA DO ZAWARCIA PRZYRZECZONEJ UMOWY SPRZEDAŻY WYNIKAJĄCE Z UMOWY BĘDĄCEJ PODSTAWĄ NINIEJSZEGO WPISU	
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	Lp. 1.	ELŻBIETA LUCYNA CHOMA , ZBIGNIEW, STEFANIA, 62021811726	
	Lp. 2.	KRZYSZTOF CHOMA , FRYDERYK, BARBARA, 66110510176	
Lp. 18.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	21		40
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO		
Rodzaj wpisu	ROSZCZENIE		
Treść wpisu		PRAWA I ROSZCZENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEDWSTĘPNEJ UMOWY SPRZEDAŻY Z DNIA 12 MARCA 2019 R. ZAWARTEJ PRZED NOTARIUSZEM W WARSZAWIE DANIELEM KUPRYJAŃCZYKIEM ZA REP. A NR 3666/2019 NA RZECZ OSÓB UJAWNIONYCH W PODRUBRYCE 3.4.5 (DOTYCZY LOKALU NIEMIESZKALNEGO NR L.U.2/4 (204))	
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	Lp. 1.	JACEK PAWEŁ DZIEŁAK , MIECZYŚLAW, DANUTA, 73042805410	
	Lp. 2.	EWA AGNIESZKA DZIEŁAK , JERZY, JOANNA, 75120601044	
Lp. 19.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	22		42
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO		
Rodzaj wpisu	ROSZCZENIE		
Treść wpisu		PRAWA I ROSZCZENIA DO ZAWARCIA PRZYRZECZONEJ UMOWY SPRZEDAŻY WYNIKAJĄCEJ Z UMOWY BĘDĄCEJ PODSTAWĄ NINIEJSZEGO WPISU.	
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	Lp. 1.	WŁODZIMIERZ SOBIESZEK , STANISŁAW, ELŻBIETA, 77081110153	
	Lp. 2.	GABRIELA ELŻBIETA SOBIESZEK , ANDRZEJ, JANINA, 76070207607	
Lp. 20.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	23		43
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ		
Rodzaj wpisu	ROSZCZENIE		
Treść wpisu		PRAWA I ROSZCZENIA DO ZAWARCIA PRZYRZECZONEJ UMOWY SPRZEDAŻY WYNIKAJĄCYCH Z UMOWY BĘDĄCEJ PODSTAWĄ NINIEJSZEGO WPISU.	

Osoba fizyczna (<i>Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL</i>)		Lp. 1.	WITOLD JERZY POLKOWSKI , JERZY, MARIA, 54051109430	
Lp. 21.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu		24		44
Napis		WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO		
Rodzaj wpisu		ROSZCZENIE		
Treść wpisu		PRAWA I ROSZCZENIA DO ZAWARCIA PRZYRZECZONEJ UMOWY SPRZEDAŻY WYNIKAJĄCYCH Z UMOWY BĘDĄCEJ PODSTAWĄ NINIEJSZEGO WPISU.		
Osoba fizyczna (<i>Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL</i>)		Lp. 1.	MAŁGORZATA JANINA BARAŃSKA , BRONISŁAW, JÓZEFA, 64022314406	
		Lp. 2.	MARIUSZ BOGDAN BARAŃSKI , TADEUSZ, LIDIA, 59081001815	
Lp. 22.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu		25		45
Napis		WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO		
Rodzaj wpisu		ROSZCZENIE		
Treść wpisu		PRAWA I ROSZCZENIA DO ZAWARCIA PRZYRZECZONEJ UMOWY SPRZEDAŻY WYNIKAJĄCYCH Z UMOWY BĘDĄCEJ PODSTAWĄ NINIEJSZEGO WPISU.		
Osoba fizyczna (<i>Imię pierwsze nazwisko drugi człon nazwiska złożonego, imię ojca, imię matki, PESEL</i>)		Lp. 1.	HANNA HERMAN PTASZYŃSKA , JERZY, LUCYNA, 65030200266	
		Lp. 2.	PAWEŁ PTASZYŃSKI , ZDZISŁAW, HANNA, 67101100651	
Lp. 23.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu		26		46
Napis		WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO		
Rodzaj wpisu		ROSZCZENIE		
Treść wpisu		PRAWA I ROSZCZENIA DO ZAWARCIA PRZYRZECZONEJ UMOWY SPRZEDAŻY WYNIKAJĄCE Z UMOWY BĘDĄCEJ PODSTAWĄ NINIEJSZEGO WPISU		
Osoba fizyczna (<i>Imię pierwsze imię drugie nazwisko drugi człon nazwiska złożonego, imię ojca, imię matki, PESEL</i>)		Lp. 1.	KRZYSZTOF PIOTR STEC , ANTONI, JÓZEFA, 62040304519	
		Lp. 2.	URSZULA ZDEB STEC , WŁODZIMIERZ, MARIANNA, 65061109000	
Lp. 24.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu		27		47
Napis		WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO		
Rodzaj wpisu		ROSZCZENIE		
Treść wpisu		PRAWA I ROSZCZENIA DO ZAWARCIA		

		PRZYRZECZONEJ UMOWY SPRZEDAŻY WYNIKAJĄCE Z UMOWY BĘDĄCEJ PODSTAWĄ NINIEJSZEGO WPISU.	
Osoba fizyczna (<i>Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL</i>)	Lp. 1.	MARTA DOROTA GROSZYK , TEODOR, MARIA, 79090509467	
	Lp. 2.	ARTUR GROSZYK , WIESŁAW, DANUTA, 72123009893	
Lp. 25.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	28		48
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO		
Rodzaj wpisu	ROSZCZENIE		
Treść wpisu	PRAWA I ROSZCZENIA DO ZAWARCIA PRZYRZECZONEJ UMOWY SPRZEDAŻY WYNIKAJĄCE Z UMOWY BĘDĄCEJ PODSTAWĄ NINIEJSZEGO WPISU		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (<i>nazwa, siedziba, REGON, KRS</i>)	Lp. 1.	"KONKRET SPÓŁKA JAWNA STWORZYJANEK JAN, STWORZYJANEK MARIANNA, STWORZYJANEK ROBERT" , WYSZKÓW, 550000770, 0000013329	
Lp. 26.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	29		50
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO		
Rodzaj wpisu	ROSZCZENIE		
Treść wpisu	PRAWA I ROSZCZENIA DO ZAWARCIA PRZYRZECZONEJ UMOWY SPRZEDAŻY WYNIKAJĄCE Z UMOWY BĘDĄCEJ PODSTAWĄ NINIEJSZEGO WPISU.		
Osoba fizyczna (<i>Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL</i>)	Lp. 1.	BEATA AGNIESZKA CZERWIŃSKA , ANDRZEJ, LUCJA, 74011201266	
	Lp. 2.	MIROSLAW CZERWIŃSKI , HENRYK, IRENA, 73082803535	
Lp. 27.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	30		51
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO		
Rodzaj wpisu	ROSZCZENIE		
Treść wpisu	PRAWA I ROSZCZENIA DO ZAWARCIA PRZYRZECZONEJ UMOWY SPRZEDAŻY WYNIKAJĄCYCH Z UMOWY BĘDĄCEJ PODSTAWĄ NINIEJSZEGO WPISU		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (<i>nazwa, siedziba, REGON, KRS</i>)	Lp. 1.	"AESTHETICA DERMADENT" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ , KRAKÓW, 120391996, 0000273651	
Lp. 28.	---		Nr podstawy wpisu

Numer wpisu	31	52
Rodzaj wpisu	ROSZCZENIE	
Treść wpisu	ROSZCZENIE O ZAWARCIE PRZYRZECZONEJ UMOWY SPRZEDAŻY WYNIKAJĄCE Z UMOWY BĘDĄCEJ PODSTAWĄ NINIEJSZEGO WPISU, REP A 9475/2019.	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1. PRZEDSIĘBIORSTWO WIELOBRANŻOWE "PROGRESS" W. ZAJKOWSKI I S-KA SPÓŁKA JAWNA, TORUŃ, 870562477, 0000236249	
Lp. 29.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	32	53
Rodzaj wpisu	ROSZCZENIE	
Treść wpisu	PRAWA I ROSZCZENIA DO ZAWARCIA PRZYRZECZONEJ UMOWY SPRZEDAŻY WYNIKAJĄCYCH Z UMOWY BĘDĄCEJ PODSTAWĄ NINIEJSZEGO WPISU.	
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	Lp. 1. IZABELA ZABOROWSKA , ROBERT, JANINA, 57091105103	
	Lp. 2. JERZY KONSTANTY ZABOROWSKI , FRANCISZEK, ZOFIA, 53032205594	
Lp. 30.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	33	54
Rodzaj wpisu	ROSZCZENIE	
Treść wpisu	ROSZCZENIE O ZAWARCIE PRZYRZECZONEJ UMOWY SPRZEDAŻY WYNIKAJĄCE Z UMOWY BĘDĄCEJ PODSTAWĄ NINIEJSZEGO WPISU REP A 14532/2019.	
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	Lp. 1. SZYMON DANILUK , ANDRZEJ, ELŻBIETA, 96021606873	
Lp. 31.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	34	55
Rodzaj wpisu	ROSZCZENIE	
Treść wpisu	ROSZCZENIE O ZAWARCIE PRZYRZECZONEJ UMOWY SPRZEDAŻY WYNIKAJĄCE Z UMOWY BĘDĄCEJ PODSTAWĄ NINIEJSZEGO WPISU, REP. A NR 15189/2019.	
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	Lp. 1. KRYSTYNA TERESA KĘPIŃSKA , WACŁAW, IRENA, 55011706661	
Lp. 32.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	35	56
Rodzaj wpisu	ROSZCZENIE	
Treść wpisu	ROSZCZENIE O ZAWARCIE	

		PRZYRZECZONEJ UMOWY SPRZEDAŻY WYNIKAJĄCYCH Z UMOWY BĘDĄCEJ PODSTAWĄ NINIEJSZEGO WPISU REP A 15639/2019.		
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	Lp. 1.	DOROTA ELŻBIETA KORENIK , WŁADYSŁAW, ANIELA, 66081602809		
	Lp. 2.	ANDRZEJ JÓZEF ŁUCZYSZYN , SZYMON, KATARZYNA, 59031404897		
Lp. 33.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu		36		57
Rodzaj wpisu		ROSZCZENIE		
Treść wpisu		ROSZCZENIE O ZAWARCIE PRZYRZECZONEJ UMOWY SPRZEDAŻY WYNIKAJĄCE Z AKTU NOTARIALNEGO REP A 16510/2019.		
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	Lp. 1.	AGNIESZKA MARTA WŁOSZYCKA , TADEUSZ, STANISŁAWA, 68112312121		
	Lp. 2.	PRZEMYSŁAW ANDRZEJ WŁOSZYCKI , ANDRZEJ, ALICJA, 71022000352		
Lp. 34.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu		37		58
Rodzaj wpisu		ROSZCZENIE		
Treść wpisu		ROSZCZENIA O ZAWARCIE PRZYRZECZONEJ UMOWY SPRZEDAŻY WYNIKAJĄCE Z UMOWY BĘDĄCEJ PODSTAWĄ NINIEJSZEGO WPISU REP A 17523/2019..		
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	Lp. 1.	ROBERT TADEUSZ GRUSZCZYŃSKI , ALEKSY, ROMANA, 72102800493		
Lp. 35.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu		38		59
Rodzaj wpisu		ROSZCZENIE		
Treść wpisu		PRAWA I ROSZCZENIA O ZAWARCIA PRZYRZECZONEJ UMOWY SPRZEDAŻY WYNIKAJĄCE Z UMOWY BĘDĄCEJ PODSTAWĄ NINIEJSZEGO WPISU, REP. A NR 17985/2019		
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	Lp. 1.	MAŁGORZATA GRAŻYNA PIOTROWSKA , EDWARD, EWA, 59032301407		
	Lp. 2.	JERZY ZBIGNIEW PIOTROWSKI , WINCENTY, WERONIKA, 55060603834		
Lp. 36.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu		39		60
Napis		WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO		
Rodzaj wpisu		ROSZCZENIE		
Treść wpisu		PRAWA I ROSZCZENIA O ZAWARCIE		

		PRZYRZECZONEJ UMOWY SPRZEDAŻY WYNIKAJĄCE Z PRZEDWSTĘPNEJ UMOWY SPRZEDAŻY Z DNIA 21 PAŹDZIERNIKA 2019 ROKU, SPORZĄDZONEJ PRZED NOTARIUSZEM W WARSZAWIE - DANIELEM KUPRYJAŃCZYKIEM ZA REP. A NR 18512/2019	
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		Lp. 1.	ARTUR RYSZARD STANKIEWICZ , RYSZARD, LEOKADIA, 65080307395
Lp. 37.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu		40	
Rodzaj wpisu		ROSZCZENIE	
Treść wpisu		PRAWA I ROSZCZENIA DO ZAWARCIA PRZYRZECZONEJ UMOWY SPRZEDAŻY WYNIKAJĄCE PRZEDWSTĘPNEJ UMOWY SPRZEDAŻY REP A 19182/2019.	
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		Lp. 1.	MONIKA BARBARA KRETOWICZ , JACEK, ELŻBIETA, 74110509542
		Lp. 2.	MARCIN LESZEK KRETOWICZ , JERZY, TERESA, 69060300110
Lp. 38.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu		41	
Rodzaj wpisu		ROSZCZENIE	
Treść wpisu		PRAWA I ROSZCZENIA DO ZAWARCIA PRZYRZECZONEJ UMOWY SPRZEDAŻY WYNIKAJĄCE PRZEDWSTĘPNEJ UMOWY SPRZEDAŻY REP A 19187/2019.	
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		Lp. 1.	TOMASZ MARCIN MAZURYK , APOLINAR, JUSTYNA, 69083101093
Lp. 39.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu		42	
Rodzaj wpisu		ROSZCZENIE	
Treść wpisu		PRAWA I ROSZCZENIA O ZAWARCIE PRZYRZECZONEJ UMOWY SPRZEDAŻY WYNIKAJĄCE PRZEDWSTĘPNEJ UMOWY SPRZEDAŻY REP A 19192/2019.	
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		Lp. 1.	BEATA BARBARA CIEPLIŃSKA , WINCENTY, KRYSZYNA, 63120202082
		Lp. 2.	WIESŁAW KAZIMIERZ CIEPLIŃSKI , STANISŁAW, JÓZEFA, 60021901474
Lp. 40.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu		43	
Rodzaj wpisu		ROSZCZENIE	
Treść wpisu		PRAWA I ROSZCZENIA O ZAWARCIE PRZYRZECZONEJ UMOWY SPRZEDAŻY	

		WYNIKAJĄCE PRZEDWSTĘPNEJ UMOWY SPRZEDAŻY REP A 19499/2019.	
Osoba fizyczna (<i>Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL</i>)	Lp. 1.	MAREK ANDRZEJ OŹGA , TADEUSZ, BARBARA, 60112801997	
Lp. 41.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	44		68
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO		
Rodzaj wpisu	ROSZCZENIE		
Treść wpisu	ROSZCZENIE O ZAWARCIE PRZYRZECZONEJ UMOWY SPRZEDAŻY WYNIKAJĄCE Z PRZEDWSTĘPNEJ UMOWY SPRZEDAŻY Z DNIA 7 LISTOPADA 2019 ROKU, ZAWARTEJ PRZED NOTARIUSZEM W LUBLINIE - RENATĄ GRESZTĄ ZA REP. A NR 8988/2019 (DOTYCZY USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU NIEMIESZKALNEGO NR L.U.2/13 (213))		
Osoba fizyczna (<i>Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL</i>)	Lp. 1.	MARIUSZ KRZYSZTOF SAŁASIŃSKI , JACEK, JADWIGA, 76010401272	
	Lp. 2.	EWA AGNIESZKA SAŁASIŃSKA , MARIAN, IRENA, 76111503006	
Lp. 42.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	45		69
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO		
Rodzaj wpisu	ROSZCZENIE		
Treść wpisu	ROSZCZENIE O ZAWARCIE PRZYRZECZONEJ UMOWY SPRZEDAŻY WYNIKAJĄCE Z PRZEDWSTĘPNEJ UMOWY SPRZEDAŻY Z DNIA 7 LISTOPADA 2019 ROKU, ZAWARTEJ PRZED NOTARIUSZEM W LUBLINIE - RENATĄ GRESZTĄ ZA REP. A NR 8996/2019 (DOTYCZY USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU NIEMIESZKALNEGO NR L.U.2/14 (214))		
Osoba fizyczna (<i>Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL</i>)	Lp. 1.	DOROTA SAŁASIŃSKA , ADAM, MARIA, 79070208845	
	Lp. 2.	MIROSLAW PAWEŁ SAŁASIŃSKI , JACEK, JADWIGA, 79103100799	
Lp. 43.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	46		70
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO		
Rodzaj wpisu	ROSZCZENIE		
Treść wpisu	PRAWA I ROSZCZENIA O ZAWARCIE PRZYRZECZONEJ UMOWY SPRZEDAŻY WYNIKAJĄCE Z PRZEDWSTĘPNEJ UMOWY SPRZEDAŻY REP.A NR 20225/2019		
Osoba fizyczna (<i>Imię pierwsze imię</i>	Lp. 1.	RYSZARD ANDRZEJ OSTROWSKI ,	

<i>drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)</i>		RYSZARD, WACŁAWA, 58080303010	
Lp. 44.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	47		71
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO		
Rodzaj wpisu	ROSZCZENIE		
Treść wpisu	PRAWA I ROSZCZANIA O ZAWARCIE PRZYRZECZONEJ UMOWY SPRZEDAŻY WYNIKAJĄCE Z PRZEDWSTĘPNEJ UMOWY SPRZEDAŻY SPORZĄDZONEJ W DNIU 29.11.2019 R. ZA REP. A NR 21326/2019		
<i>Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)</i>	Lp. 1.	MAGDALENA SYLWIA SMOLAREK , MIECZYŚLAW, BOGUMIŁA, 79081214783	
	Lp. 2.	PIOTR SMOLAREK , JERZY, TERESA, 75062212612	
Lp. 45.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	48		72
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO		
Rodzaj wpisu	ROSZCZENIE		
Treść wpisu	PRAWA I ROSZCZENIA O ZAWARCIE PRZYRZECZONEJ UMOWY SPRZEDAŻY WYNIKAJĄCE Z PRZEDWSTĘPNEJ UMOWY SPRZEDAŻY SPORZĄDZONEJ W DNIU 6.12.2019 R. ZA REP. A NR 21829/2019		
<i>Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko drugi człon nazwiska złożonego, imię ojca, imię matki, PESEL)</i>	Lp. 1.	LIDIA ANNA BANACH HOHEKER, BRONISŁAW, BARBARA, 75032701122	
	Lp. 2.	JAN SŁAWOMIR HOHEKER , ADAM, JADWIGA, 68060414636	
Lp. 46.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	49		73
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO		
Rodzaj wpisu	ROSZCZENIE		
Treść wpisu	PRAWA I ROSZCZENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEDWSTĘPNEJ UMOWY SPRZEDAŻY, REP. A NR 3969/2020 SPORZĄDZONEJ PRZED NOTARIUSZEM W WARSZAWIE, DANIEŁEM KUPRYJAŃCZYKIEM W DNIU 5 MARCA 2020 ROKU.		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1.	SPA INVESTMENTS SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, WARSZAWA, 147204154, 0000508916	
Lp. 47.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	50		74
Rodzaj wpisu	ROSZCZENIE		

Treść wpisu		PRAWA I ROSZCZENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEDWSTĘPNEJ UMOWY SPRZEDAŻY, REP. A NR 4251/2020 SPORZĄDZONEJ PRZED NOTARIUSZEM W WARSZAWIE, DANIELEM KUPRYJAŃCZYKIEM W DNIU 11 MARCA 2020 ROKU.	
Osoba fizyczna (<i>Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL</i>)	Lp. 1.	TOMASZ BAJTYNGIER , ZDZISŁAW, BARBARA, 58120901550	
	Lp. 2.	AGATA MARIA BAJTYNGIER , RYSZARD, ALICJA, 58101001622	
Lp. 48.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu		51	75
Rodzaj wpisu		ROSZCZENIE	
Treść wpisu		PRAWA I ROSZCZENIA DO ZAWARCIA PRZYRZECZONEJ UMOWY SPRZEDAŻY WYNIKAJĄCYCH Z UMOWY BĄDĄCEJ PODSTAWĄ NINIEJSZEGO WPISU	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (<i>nazwa, siedziba, REGON, KRS</i>)	Lp. 1.	WIK CAPITAL SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKA KOMANDYTOWA , WARSZAWA, 366744961, 0000747280	

DOKUMENTY BĄDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
19	OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU SŁUŻEBNOŚCI PRZESYŁU , 4493/2018, 2018-02-21, MAŁGORZATA PAŁGAN PASZKA, WARSZAWA; 390-393 (<i>tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt</i>) DZ. KW./WA5M/00005682/18/001, 2018-02-21 13:30:00, 2018-06-04-13.06.45.564099, NIE, 386-387 (<i>rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt</i>)
20	PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY , 16445/2018, 2018-10-12, DANIEL KUPRYJAŃCZYK, WARSZAWA; 402-410 (<i>tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt</i>) DZ. KW./WA5M/00025993/18/001, 2018-10-12 15:39:00, 2019-02-11-11.56.26.732822, NIE, 398-399 (<i>rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt</i>)
24	PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY , 19754/2018, 2018-12-05, DANIEL KUPRYJAŃCZYK, WARSZAWA; 463-472 (<i>tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt</i>) DZ. KW./WA5M/00030216/18/001, 2018-12-05 17:06:00, 2019-04-08-13.56.54.962850, NIE, 459 (<i>rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt</i>)
25	UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY , 11018/2018, 2018-12-14, RENATA MARIA GRESZTA, LUBLIN; 481-492 (<i>tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt</i>)



	DZ. KW./WA5M/00031157/18/001, 2018-12-14 14:38:00, 2019-04-08-14.26.19.693349, NIE, 479 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
26	UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY , 11023/2018, 2018-12-14, RENATA MARIA GRESZTA, LUBLIN; 503-514 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA5M/00031160/18/001, 2018-12-14 14:44:00, 2019-04-08-14.33.08.914232, NIE, 501 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
27	PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY , 6455/2018, 2018-12-19, EDWARDA PUSZCZYKOWSKA, INOWROCŁAW; 525-534 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA5M/00031803/18/001, 2018-12-19 17:29:00, 2019-04-08-14.48.56.665041, NIE, 523 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
28	PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY , 20649/2018, 2018-12-19, DANIEL KUPRYJAŃCZYK, WARSZAWA; 554-562 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA5M/00031827/18/001, 2018-12-19 18:59:00, 2019-04-08-15.00.47.620961, NIE, 550 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
29	PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY , 21136/2018, 2018-12-24, DANIEL KUPRYJAŃCZYK, WARSZAWA; 575-583 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA5M/00032385/18/001, 2018-12-24 13:29:00, 2019-04-08-15.09.51.716888, NIE, 571 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
30	PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY , 21369/2018, 2018-12-31, DANIEL KUPRYJAŃCZYK, WARSZAWA; 594-601 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA5M/00032857/18/001, 2018-12-31 14:12:00, 2019-04-08-15.32.20.951944, NIE, 590 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
31	PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY , 519/2019, 2019-01-31, EDWARDA PUSZCZYKOWSKA, INOWROCŁAW; 611-621 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA5M/00002103/19/001, 2019-01-31 14:33:00, 2019-05-07-15.49.54.077203, NIE, 609 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
32	PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY , 1822/2019, 2019-02-06, MAREK HRYMAK, WARSZAWA; 618-627 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA5M/00002506/19/001, 2019-02-06 16:59:00, 2019-05-14-08.41.19.181291, NIE, 614

	(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
33	<p>PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY, 2292/2019, 2019-02-14, DANIEL KUPRYJAŃCZYK, WARSZAWA; 643-652 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA5M/00003167/19/001, 2019-02-14 17:31:00, 2019-05-14-09.07.10.458972, NIE, 639 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</p>
34	<p>PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY, 2787/2019, 2019-02-25, DANIEL KUPRYJAŃCZYK, WARSZAWA; 666-674 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA5M/00004170/19/001, 2019-02-25 16:23:00, 2019-05-14-09.37.41.506059, NIE, 662 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</p>
35	<p>PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY, 3028/2019, 2019-02-27, DANIEL KUPRYJAŃCZYK, WARSZAWA; 687-695 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA5M/00004460/19/001, 2019-02-27 18:40:00, 2019-05-14-13.41.53.019955, NIE, 683-684 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</p>
36	<p>PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY, 3062/2019, 2019-02-28, DANIEL KUPRYJAŃCZYK, WARSZAWA; 705-714 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA5M/00004629/19/001, 2019-02-28 20:18:00, 2019-05-15-10.21.50.359023, NIE, 701-702 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</p>
37	<p>PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY, 3230/2019, 2019-03-04, DANIEL KUPRYJAŃCZYK, WARSZAWA; 724-733 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA5M/00004802/19/001, 2019-03-04 18:37:00, 2019-05-17-08.43.28.531133, NIE, 720 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</p>
39	<p>PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY, 3427/2019, 2019-03-06, DANIEL KUPRYJAŃCZYK, WARSZAWA; 743-751 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA5M/00005049/19/001, 2019-03-06 19:34:00, 2019-05-23-10.01.08.089696, NIE, 739 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</p>
40	<p>PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY, 3666/2019, 2019-03-12, DANIEL KUPRYJAŃCZYK, WARSZAWA; 762-770 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA5M/00005856/19/001, 2019-03-12 17:32:00, 2019-05-23-10.41.47.627374, NIE, 758-759 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</p>
42	<p>PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY, 4868/2019, 2019-03-28, DANIEL</p>

	<p>KUPRYJAŃCZYK, WARSZAWA; 818-831 <i>(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./WA5M/00007613/19/001, 2019-03-28 15:04:00, 2019-06-17-10.06.43.204724, NIE, 814 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</i></p>
43	<p>PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY, 5859/2019, 2019-04-10, DANIEL KUPRYJAŃCZYK, WARSZAWA; 842-850 <i>(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./WA5M/00009079/19/001, 2019-04-10 15:00:00, 2019-06-17-10.18.05.588125, NIE, 838 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</i></p>
44	<p>PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY, 6084/2019, 2019-04-12, DANIEL KUPRYJAŃCZYK, WARSZAWA; 861-870 <i>(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./WA5M/00009327/19/001, 2019-04-12 15:23:00, 2019-06-17-10.32.15.871591, NIE, 857 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</i></p>
45	<p>PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY, 6284/2019, 2019-04-17, DANIEL KUPRYJAŃCZYK, WARSZAWA; 881-889 <i>(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./WA5M/00009686/19/001, 2019-04-17 16:21:00, 2019-06-17-11.02.42.375654, NIE, 878 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</i></p>
46	<p>PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY, 7769/2019, 2019-05-17, DANIEL KUPRYJAŃCZYK, WARSZAWA; 923-932 <i>(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./WA5M/00012031/19/001, 2019-05-17 16:39:00, 2019-07-03-10.00.20.706052, NIE, 919 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</i></p>
47	<p>PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY, 8145/2019, 2019-05-22, DANIEL KUPRYJAŃCZYK, WARSZAWA; 945-953 <i>(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./WA5M/00012548/19/001, 2019-05-22 17:36:00, 2019-07-04-10.02.34.800104, NIE, 941 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</i></p>
48	<p>PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY, 8427/2019, 2019-05-28, DANIEL KUPRYJAŃCZYK, WARSZAWA; 945-953 <i>(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./WA5M/00013296/19/001, 2019-05-28 14:22:00, 2019-07-08-09.54.23.898297, NIE, 941 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</i></p>
50	<p>PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY, 8663/2019, 2019-05-30, DANIEL KUPRYJAŃCZYK, WARSZAWA; 1019 <i>(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)</i></p>

	DZ. KW./WA5M/00013497/19/001, 2019-05-30 17:59:00, 2019-12-31-09.04.06.793155, NIE, 1015 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
51	PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY , 8916/2019, 2019-06-04, DANIEL KUPRYJAŃCZYK, WARSZAWA; 1037 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA5M/00014097/19/001, 2019-06-04 17:56:00, 2019-12-31-09.10.49.224525, NIE, 1033 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
52	PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY , 9475/2019, 2019-06-12, DANIEL KUPRYJAŃCZYK, WARSZAWA; 1055 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA5M/00015150/19/001, 2019-06-12 19:51:00, 2019-12-31-11.13.43.557532, NIE, 1051 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
53	PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY , 14274/2019, 2019-08-22, MAREK HRYMAK, WARSZAWA; 1074 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA5M/00029617/19/001, 2019-08-22 17:51:00, 2019-12-31-11.32.27.594964, NIE, 1070 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
54	PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY , 14532/2019, 2019-08-28, MAREK HRYMAK, WARSZAWA; 1094 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA5M/00031043/19/001, 2019-08-28 13:41:00, 2019-12-31-12.30.26.947206, NIE, 1090 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
55	PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY , 15189/2019, 2019-09-04, DANIEL KUPRYJAŃCZYK, WARSZAWA; 1110-1118 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA5M/00032773/19/001, 2019-09-04 20:21:00, 2019-12-31-14.22.46.976839, NIE, 1106-1107 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
56	PRZEDWSTĘPNA UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY , 15639/2019, 2019-09-11, DANIEL KUPRYJAŃCZYK, WARSZAWA; 1130 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA5M/00033843/19/001, 2019-09-11 17:31:00, 2020-01-02-13.58.29.406196, NIE, 1126 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
57	PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY , 16510/2019, 2019-09-24, DANIEL KUPRYJAŃCZYK, WARSZAWA; 1148 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA5M/00036568/19/001, 2019-09-24 17:56:00, 2020-01-08-10.54.08.438327, NIE, 1144



	(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
58	<p>PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY, 17523/2019, 2019-10-10, DANIEL KUPRYJAŃCZYK, WARSZAWA; 1166 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA5M/00040048/19/001, 2019-10-10 17:27:00, 2020-01-08-11.01.45.373322, NIE, 1162 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</p>
59	<p>PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY, 17985/2019, 2019-10-15, DANIEL KUPRYJAŃCZYK, WARSZAWA; 1187-1196 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA5M/00042530/19/001, 2019-10-15 16:27:00, 2020-01-08-15.49.04.048349, NIE, 1182-1184 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</p>
60	<p>PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY, 18512/2019, 2019-10-21, DANIEL KUPRYJAŃCZYK, WARSZAWA; 1206-1214 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA5M/00044239/19/001, 2019-10-21 16:44:00, 2020-01-20-09.52.00.285401, NIE, 1202-1203 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</p>
63	<p>PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY, 19182/2019, 2019-10-30, DANIEL KUPRYJAŃCZYK, WARSZAWA; 1250 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA5M/00048872/19/001, 2019-10-30 17:23:00, 2020-02-28-10.49.58.910275, NIE, 1246 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</p>
64	<p>PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY, 19187/2019, 2019-10-30, DANIEL KUPRYJAŃCZYK, WARSZAWA; 1268 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA5M/00048887/19/001, 2019-10-30 17:36:00, 2020-02-28-11.03.09.948016, NIE, 1264 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</p>
65	<p>PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY, 19192/2019, 2019-10-30, DANIEL KUPRYJAŃCZYK, WARSZAWA; 1286 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA5M/00048888/19/001, 2019-10-30 17:41:00, 2020-02-28-11.09.26.705477, NIE, 1282 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</p>
66	<p>PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY, 19499/2019, 2019-11-04, MAREK HRYMAK, WARSZAWA; 1304 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA5M/00049698/19/001, 2019-11-04 15:45:00, 2020-02-28-11.14.04.508001, NIE, 1300 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</p>
67	UMOWA PRZELEWU PRAW I OBOWIĄZKÓW , 19573/2019, 2019-11-05, DANIEL

	<p>KUPRYJAŃCZYK, WARSZAWA; 1324 <i>(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./WA5M/00050024/19/001, 2019-11-05 17:54:00, 2020-02-28-11.45.17.783166, NIE, 1320 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</i></p>
68	<p>PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY, 8988/2019, 2019-11-07, RENATA MARIA GRESZTA, LUBLIN; 1333-1342 <i>(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./WA5M/00050439/19/001, 2019-11-07 12:57:00, 2020-03-06-08.55.02.479418, NIE, 1331-1332 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</i></p>
69	<p>PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY, 8996/2019, 2019-11-07, RENATA MARIA GRESZTA, LUBLIN; 1351-1361 <i>(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./WA5M/00050446/19/001, 2019-11-07 13:10:00, 2020-03-06-09.00.59.142514, NIE, 1349-1350 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</i></p>
70	<p>PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY, 20225/2019, 2019-11-13, DANIEL KUPRYJAŃCZYK, WARSZAWA; 1370-1378 <i>(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./WA5M/00052353/19/001, 2019-11-13 17:03:00, 2020-03-25-14.05.56.055876, NIE, 1366-1367 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</i></p>
71	<p>PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY, 21326/2019, 2019-11-29, DANIEL KUPRYJAŃCZYK, WARSZAWA; 1388-1396 <i>(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./WA5M/00056752/19/001, 2019-11-29 19:43:00, 2020-04-06-09.13.17.351405, NIE, 1384 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</i></p>
72	<p>PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY, 21829/2019, 2019-12-06, DANIEL KUPRYJAŃCZYK, WARSZAWA; 1407-1415 <i>(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./WA5M/00058358/19/001, 2019-12-06 14:14:00, 2020-04-06-09.21.24.067270, NIE, 1402 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</i></p>
73	<p>PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY, 3969/2020, 2020-03-05, DANIEL KUPRYJAŃCZYK, WARSZAWA; 1430-1439 <i>(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./WA5M/00013056/20/001, 2020-03-05 16:26:00, 2020-11-03-15.00.47.935865, NIE, 1426 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</i></p>
74	<p>PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY, 4251/2020, 2020-03-11, DANIEL KUPRYJAŃCZYK, WARSZAWA; 1450-1459 <i>(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)</i></p>



	DZ. KW./WA5M/00014679/20/001, 2020-03-11 13:55:00, 2020-11-14-11.59.56.880883, NIE, 1446 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
75	PRZEDWSTĘPNA UMOWA PRZENIESIENIA PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI W ZAMIAN ZA ZWOLNIENIE Z DŁUGU , 6398/2020, 2020-05-05, DANIEL KUPRYJAŃCZYK, WARSZAWA; 1469 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA5M/00022923/20/001, 2020-05-05 15:21:00, 2021-01-04-11.21.38.276802, NIE, 1465 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **WA2M/00279816/0**, STAN Z DNIA 2021-04-19
09:26

prowadzonej przez SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY-MOKOTOWA W WARSZAWIE, XIII WYDZIAŁ KSIĄG
WIECZYSTYCH - WA5M

GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYTE

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

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. **REP.C. / NOTA / 994091 / 20 - 2020-11-16, 17:45:47**
 1. 1 **DZ. KW. / WA5M / 72087 / 20 / 1 - 2020-11-17, 08:06:17 - ZMIANA HIPOTEKI**
 2. **REP.C. / NOTA / 881857 / 20 - 2020-10-13, 16:27:28**
 2. 1 **DZ. KW. / WA5M / 63934 / 20 / 1 - 2020-10-13, 18:00:37 - ZMIANA HIPOTEKI**
 3. **REP.C. / NOTA / 754174 / 20 - 2020-09-09, 16:33:58**
 3. 1 **DZ. KW. / WA5M / 56860 / 20 / 1 - 2020-09-09, 18:16:46 - ZMIANA HIPOTEKI**
 4. **REP.C. / NOTA / 724780 / 20 - 2020-09-01, 17:34:06**
 4. 1 **DZ. KW. / WA5M / 55491 / 20 / 1 - 2020-09-01, 17:59:01 - WPIS HIPOTEKI**
 5. **REP.C. / NOTA / 721115 / 20 - 2020-08-31, 19:01:54**
 5. 1 **DZ. KW. / WA5M / 55294 / 20 / 2 - 2020-09-01, 10:45:39 - INNY WPIS W DZIALE IV**
 5. 2 **DZ. KW. / WA5M / 55295 / 20 / 1 - 2020-09-01, 10:44:59 - INNY WPIS W DZIALE IV**
 5. 3 **DZ. KW. / WA5M / 55293 / 20 / 1 - 2020-09-01, 10:43:40 - WPIS HIPOTEKI**
 5. 4 **DZ. KW. / WA5M / 55292 / 20 / 1 - 2020-09-01, 10:43:12 - WYKREŚLENIE HIPOTEKI**
 6. **REP.C. / NOTA / 635563 / 20 - 2020-08-06, 09:34:27**
 6. 1 **DZ. KW. / WA5M / 49606 / 20 / 1 - 2020-08-06, 10:45:55 - ZMIANA HIPOTEKI**
 7. **REP.C. / NOTA / 493558 / 20 - 2020-06-26, 12:58:07**
 7. 1 **DZ. KW. / WA5M / 38489 / 20 / 1 - 2020-06-26, 15:00:46 - WPIS HIPOTEKI**
 8. **DZ. KW. / WA5M / 6489 / 21 / 1 - 2021-02-16, 11:57:19 - WPIS HIPOTEKI**
 9. **DZ. KW. / WA5M / 27752 / 20 / 1 - 2021-01-13, 12:28:58 - WPIS HIPOTEKI**
- ŁĄCZNEJ**

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	5	62
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA	
Suma (słownie), waluta	10600000,00 (DZIESIĘĆ MILIONÓW SZEŚĆSET TYSIĘCY) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1
		ISTNIEJĄCE I PRZYSZŁE WIERZYTELNOŚCI PIENIĘŻNE PRZYSŁUGUJĄCE OBLIGATARIUSZOM W STOSUNKU DO SPÓŁKI POD FIRMĄ BAS PUŁAWSKA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W ŁOMIANKACH (EMITENTA) W SZCZEGÓLNOŚCI O ZAPŁATĘ: NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU WYKUPU OBLIGACJI, ODSETEK OD OBLIGACJI, PONIESIONYCH PRZEZ

OBLIGATARIUSZY KOSZTÓW I WYDATKÓW ZWIĄZANYCH Z DOCHODZENIEM WYKONANIA PRZEZ EMITENTA ZOBOWIĄZAŃ PIENIĘŻNYCH Z OBLIGACJI, MAKSYMALNYCH ODSETEK USTAWOWYCH ZA OPÓŹNIENIE PRZEZ EMITENTA W WYKONANIU ZOBOWIĄZAŃ PIENIĘŻNYCH Z OBLIGACJI, WYNIKAJĄCYCH Z OBLIGACJI IMIENNYCH, ZDEMATERYALIZOWANYCH, TJ. NIEMAJĄCYCH POSTACI DOKUMENTU SERII B O NUMERACH OD 1 DO 106, O WARTOŚCI NOMINALNEJ JEDNEJ OBLIGACJI 50 000,00 ZŁ I ŁĄCZNEJ WARTOŚCI NOMINALNEJ 5.300 000,00 ZŁ, O CENIE EMISYJNEJ JEDNEJ OBLIGACJI 50 000,00 ZŁ, MAKSYMALNEJ LICZBIE 106 OBLIGACJI PROPONOWANYCH DO NABYCIA, Z DATĄ EMISJI OBLIGACJI USTALONĄ NA DZIEŃ 31 PAŹDZIERNIKA 2019 ROKU, PRZY CZYM: OBLIGACJE BĘDĄ OPROCENTOWANE WEDŁUG STOPY PROCENTOWEJ RÓWNEJ 10 (DZIESIĘĆ) % W SKALI ROKU (PRZYJMUJĄC, ŻE ROK MA 365 DNI); OBLIGACJE SĄ OPROCENTOWANE POCZĄWSZY OD DNIA EMISJI (WŁĄCZNIE) DO OSTATNIEGO DNIA OKRESU ODSETKOWEGO (Z WYŁĄCZENIEM TEGO DNIA); ODSETKI BĘDĄ WYPŁACANE W 3 KWARTALNYCH OKRESACH ODSETKOWYCH, PRZY CZYM PIERWSZY OKRES ODSETKOWY ROZPOCZYNA SIĘ W DNIU EMISJI (ŁĄCZNIE Z TYM DNIEM), TJ. W DNIU 31 PAŹDZIERNIKA 2019 ROKU I KOŃCZY DNIA 31 STYCZNIA 2020 ROKU (Z WYŁĄCZENIEM TEGO DNIA), Z ZASTRZEŻENIEM PRZYPADKU SKRÓCENIA TERMINU OFERTY OBLIGACJI, BOWIEM W TAKIM PRZYPADKU PIERWSZY OKRES ODSETKOWY ZOSTANIE WYDŁUŻONY O LICZBĘ DNI, O JAKĄ NASTĘPUJE SKRÓCENIE TERMINU OFERTY OBLIGACJI, DRUGI OKRES ODSETKOWY LICZONY JEST OD DNIA 31 STYCZNIA 2020 ROKU (WŁĄCZAJĄC TEN DZIEŃ) DO DNIA 30 KWIETNIA 2020 ROKU (Z WYŁĄCZENIEM TEGO DNIA), TRZECI OKRES ODSETKOWY LICZONY JEST OD DNIA 30 KWIETNIA 2020 ROKU (WŁĄCZAJĄC TEN DZIEŃ) DO DNIA 31 LIPCA 2020 ROKU (Z WYŁĄCZENIEM TEGO DNIA); ODSETKI BĘDĄ PŁATNE W DNIU PŁATNOŚCI ODSETEK, W DNIU WYKUPU LUB W

DNIU PRZEDTERMINOWEGO WYKUPU; JEŻELI DZIEŃ PŁATNOŚCI ODSETEK, DZIEŃ WYKUPU LUB DZIEŃ PRZEDTERMINOWEGO WYKUPU PRZYPADNIE W DNIU NIEBĘDĄCYM DNIEM ROBOCZYM, WYPŁATA ŚWIADCZENIA NASTĘPUJE W NAJBLIŻSZYM DNIU ROBOCZYM PRZYPADAJĄCYM PO TYM DNIU; WYKUP OBLIGACJI NASTĄPI W DNIU 31 LIPCA 2020 ROKU LUB WCZEŚNIEJ, ZGODNIE Z WARUNKAMI OKREŚLONYMI W PKT 17 WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI SERII B; WYPŁATA ŚWIADCZEŃ Z OBLIGACJI BĘDZIE DOKONYWANA PRZEZ EMITENTA NA RACHUNKI BANKOWE OBLIGATARIUSZY WSKAZANE W TREŚCI FORMULARZA PRZYJĘCIA PROPOZYCJI NABYCIA, A W PRZYPADKU ICH PÓŹNIEJSZEJ ZMIANY NA RACHUNKI BANKOWE WSKAZANE PRZEZ OBLIGATARIUSZA, ZGODNIE Z ZASADAMI OKREŚLONYMI SZCZEGÓŁOWO W PKT 16 I PKT 17 WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI SERII B, WYEMITOWANYCH PRZEZ SPÓŁKĘ POD FIRMĄ BAS PUŁAWSKA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W ŁOMIANKACH, NA PODSTAWIE UCHWAŁY NR 1/10/2019 ZARZĄDU SPÓŁKI BAS PUŁAWSKA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W ŁOMIANKACH Z DNIA 25 PAŹDZIERNIKA 2019 R. W SPRAWIE EMISJI OBLIGACJI SERII B, NA RZECZ ADMINISTRATORA HIPOTEKI, KTÓRY WYKONUJE PRAWA I OBOWIĄZKI WIERZycIELA HIPOTECZNEGO WE WŁASNYM IMIENIU LECZ NA RACHUNEK OBLIGATARIUSZY, OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI, REP. A NR 7994/2019 Z DNIA 30-10-2019 ROKU


Wierzyciel hipoteczny / Administrator hipoteki

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, administrator hipoteki)

Lp. 1.

ADMINISTRATORZY ZABEZPIECZEŃ SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, WARSZAWA, 368095366, ADMINISTRATOR HIPOTEKI

Komentarz do migracji

		Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1 	---

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
62	OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI , 7994/2019, 2019-10-30, DOMINIKA STEC CEKIERA, CZĘSTOCHOWA; 1224 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA5M/00048373/19/001, 2019-10-30 11:01:00, 2020-02-28-10.35.49.179624, NIE, 1220 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

[Powrót](#)

4. Operat Szacunkowy Nieruchomości 2



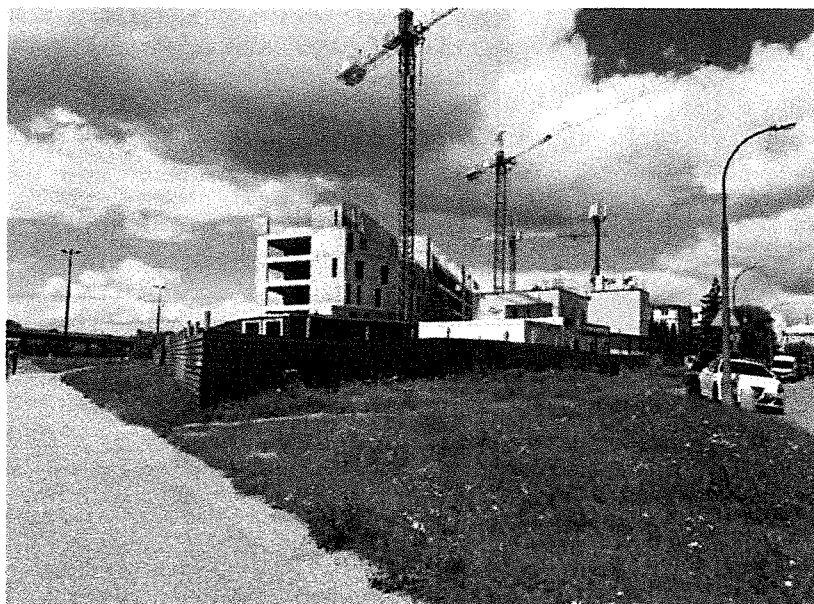
4.a. Obciążenia Nieruchomości 2. Ostrzeżenia

W



OPERAT SZACUNKOWY

**z określenia wartości rynkowej prawa własności
nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie,
w rejonie ul. Janowskiego/Pileckiego,
dzielnicy Ursynów, powiecie m.st. Warszawa, woj. mazowieckim,
stanowiącej działkę nr ewidencyjny 6/3 i 9/5, w obrębie 1-10-11
o łącznej pow. 0,0595 ha, KW WA5M/00489784/2**




Operat sporządziła:

Jolanta Staromłyńska
Rzecznik majątkowy, upr. 4312

Warszawa, 23 lipca 2020r.



STRESZCZENIE Z OPERATU SZACUNKOWEGO		
Lp.		Treść
1	Gmina, powiat, województwo	gmina m.st. Warszawa, powiat m.st. Warszawa, woj. mazowieckie
	Miejscowość	Warszawa, dzielnica Ursynów, wg MSi rejon Ursynów Północny
	Obręb	1-10-11
	Numer działki	6/3, 9/5
	Obszar	Odpowiednio: 0,0044 ha i 0,0551 ha. Łącznie 0,0595 ha (595 m.kw.)
	Adres	ul. Janowskiego / Pileckiego
2	Opis nieruchomości	<p>Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana stanowiąca działki ewidencyjne z obrębu 1-10-11 oznaczone nr 6/3 oraz nr 9/5, położone przy ul. Janowskiego/Pileckiego w Warszawie, dzielnicy Ursynów, gminie m.st. Warszawa, powiecie m.st. Warszawa, województwie mazowieckim. Działki posiadają powierzchnię 0,0044 ha i 0,0551 ha i zostały sklasyfikowane jako zurbanizowane tereny niezabudowane (Bp). Działka oznaczona nr 9/5 posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – ul. Janowskiego, będącej ulicą dwukierunkową jednokierunkową, posiadającą charakter lokalny. Działki niezabudowane, ogrodzone blachą trapezową, nawierzchnia działki nr 9/5 częściowo utwardzona betonem. Na dzień wizji lokalnej na gruncie znajduje się kontener budowlany jako obiekt nietrwale związany z gruntem. Nieruchomość jest objęta obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z którego zapisami przedmiotowa nieruchomość znajduje się w strefie oznaczonej symbolem D.1.5 MW/U, w której ustala się jako przeznaczenie podstawowe zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz usługi z zakresu administracji, biur i turystyki.</p> <p>Dla nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr WA5M/00489784/2.</p>
3	Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności.
4	Wartość rynkowa nieruchomości	WR = 1 647 000 PLN słownie: jeden milion sześćset czterdzieści siedem tysięcy złotych
6	Data sporządzenia operatu	23 lipca 2020r.
7	Data i podpis rzeczoznawcy majątkowego	

SPIS TREŚCI

1.	OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY	4
2.	OKREŚLENIE CELU WYCENY	4
3.	OKREŚLENIE PODSTAW OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO	4
4.	OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPERATU SZACUNKOWEGO	5
5.	STAN PRZEDMIOTU WYCENY	6
6.	PRZEZNACZENIE W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	10
7.	PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY	11
8.	ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU	13
9.	SZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ GRUNTU	16
10.	WNIOSKI KOŃCOWE	21
11.	KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	22
12.	ZAŁĄCZNIKI	22

h

1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana stanowiąca działki ewidencyjne z obrębu 1-10-11 oznaczone nr 6/3 oraz nr 9/5, położone przy ul. Janowskiego/Pileckiego w Warszawie, dzielnicy Ursynów, gminie m.st. Warszawa, powiecie m.st. Warszawa, województwie mazowieckim. Działki posiadają powierzchnię 0,0044 ha i 0,0551 ha i zostały sklasyfikowane jako zurbanizowane tereny niezabudowane (Bp). Działka oznaczona nr 9/5 posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – ul. Janowskiego, będącej ulicą dwukierunkową jednokierunkową, posiadającą charakter lokalny. Działki niezabudowane, ogrodzone blachą trapezową, nawierzchnia działki nr 9/5 częściowo utwardzona betonem. Na dzień wizji lokalnej na gruncie znajduje się kontener budowlany jako obiekt nietrwale związany z gruntem. Nieruchomość jest objęta obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z którego zapisami przedmiotowa nieruchomość znajduje się w strefie oznaczonej symbolem D.1.5 MW/U, w której ustala się jako przeznaczenie podstawowe zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz usługi z zakresu administracji, biur i turystyki.

Dla nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr WA5M/00489784/2..

1.2. Zakres wyceny

Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej z uwzględnieniem obecnego stanu zagospodarowania działki oraz uwarunkowań planistycznych.

2. OKREŚLENIE CELU WYCENY

Określenie wartości rynkowej dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności.

3. OKREŚLENIE PODSTAW OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1. Podstawa formalna wyceny

Podstawę formalną wyceny stanowi zlecenie na wykonanie wyceny nieruchomości udzielone dnia 20 lipca 2020r. pomiędzy Zamawiającym wycenę spółką pod firmą BAS Puławska Sp. z o. o. sp.k. a autorem operatu szacunkowego – Jolantą Staromłyńską, rzeczoznawcą majątkowym, nr uprawnień 4312, reprezentującym firmę pod nazwą BWN – Biuro Wyceny Nieruchomości Jolanta Staromłyńska z siedzibą w Warszawie.

3.2. Autor opracowania

Jolanta Staromłyńska

Rzeczoznawca majątkowy - uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomościami nr 4312 nadane dnia 20.09.2004 r. przez Ministerstwo Infrastruktury.

3.3. Podstawy materialno – prawne

Podstawami prawnymi sporządzenia niniejszej wyceny są **przepisy prawa właściwe** ze względu na przedmiot, zakres i cel wyceny:

- a) z których wynika wymagany **sposób określenia wartości** i zakres wyceny,
- b) określające **obowiązki rzeczoznawcy majątkowego**,
- c) definiujące rodzaj i treść praw odnoszących się do wycenianej nieruchomości,
- d) określające **szczegółne wymagania** co do metody i zakresu wyceny.

Podstawy prawne stanowią w szczególności:

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. 2020 r. poz. 65, 284, 471, 782);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r. Nr 207 poz. 2109 z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 1964 r. Nr 16 poz. 93 z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 06 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2019r. poz. 2204);
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020r. poz. 293, 471, 782);
- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW) wydane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

3.4. Podstawy metodologiczne

- R. Cymerman, A. Hopfer: „System, zasady i procedury wyceny nieruchomości”. PFSRM, Warszawa, wydanie pierwsze, marzec 2010,
- J. Dydenko: „Szacowanie nieruchomości. Rzeczoznawstwo majątkowe” Wolters Kluwer Polska, 2015.

3.5. Źródła danych merytorycznych

- Mapa poglądowa wydrukowana z serwisu warszawa.e-mapa.net dnia 23 lipca 2020r.,
- Aktualna treść księgi wieczystej KW nr WA5M/00489784/2 zbadana dnia 22 lipca 2020r. za pośrednictwem Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych udostępnionego przez Ministerstwo Sprawiedliwości na stronie <http://ekw.ms.gov.pl/pdcbdkw/pdcbdkw.html>,
- Wizja lokalna nieruchomości wykonana dnia 21 lipca 2020r.;
- Karty Informacyjne Nieruchomości Gruntowej stanowiące element Rejestru Cen i Wartości Nieruchomości zawierające dane o transakcjach kupna-sprzedaży nieruchomości gruntowych na rynku lokalnym udostępnione przez Biuro Geodezji i Katastru Urzędu m.st. Warszawy.

4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPERATU SZACUNKOWEGO

Data sporządzenia wyceny	23.07.2020r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	23.07.2020r.
Data, na którą uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny	21.07.2020r.
Data dokonania oględzin nieruchomości	21.07.2020r.

f

5. STAN PRZEDMIOTU WYCENY

5.1. Stan prawny przedmiotu wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa położona w rejonie ul. Janowskiego i Pileckiego w Warszawie obejmująca prawo własności działki gruntu o nr ew. 6/3 i 9/5 z obrębu 1-10-11, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr WA5M/00489784/2.

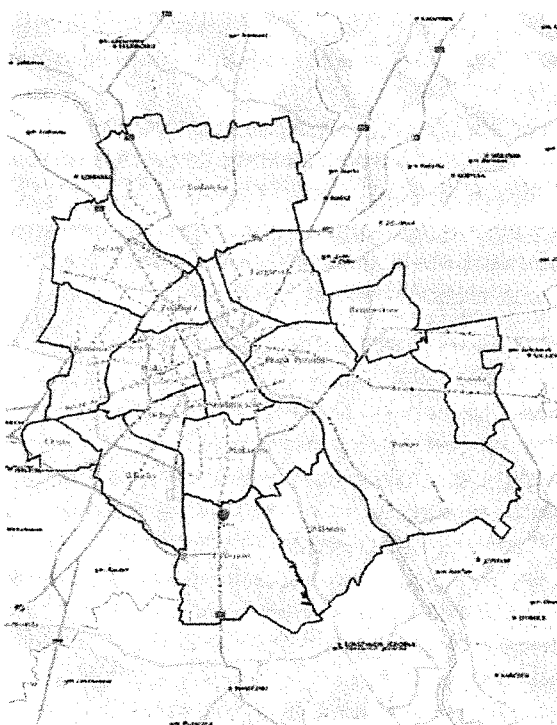
Aktualną treść ww. księgi wieczystej zbadano dnia 22 lipca 2020r. za pośrednictwem Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych udostępnionego przez Ministerstwo Sprawiedliwości na stronie <http://ekw.ms.gov.pl/pdcbdkw/pdcbdkw.html>. W poniższej tabeli dokonano opisu treści przedmiotowej księgi.

Dział KW	Treść
Oznaczenie księgi wieczystej	Numer księgi – WA5M/00489784/2 Organ prowadzący - Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych; Typ księgi – nieruchomość gruntowa.
I-O Oznaczenie nieruchomości	Jak wynika z działu I-O księgi wieczystej nieruchomość nią objęta położona jest w województwie mazowieckim, gminie m.st. Warszawa w Warszawie, dzielnicy Ursynów i obejmuje działkę o nr ew. 6/3 z obrębu 1-10-11 o powierzchni 0,0044 ha, dla której jako sposób korzystania wpisano „Bp – zurbanizowane tereny niezabudowane” oraz działkę nr ew. 9/5 z obrębu 1-10-11 o powierzchni 0,0551 ha, dla której jako sposób korzystania wpisano „Bp – zurbanizowane tereny niezabudowane” Obszar całej nieruchomości jest równy 0,0595 ha.
I-Sp Spis praw związanych z nieruchomością	Brak wpisów.
II Własność	BAS PUŁAWSKA Sp. z o. o. spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie w udziale 1/1 na podstawie Umowy sprzedaży z dnia 15.03.2019r., za rep. A 551/2019.
III Prawa, roszczenia i ograniczenia	Brak wpisów.
IV Hipoteka	Hipoteka umowna w kwocie 1.800.000, 00 PLN (jeden milion osiemset tysięcy) jako zabezpieczenie spłaty wierzytelności wynikającej z umowy pożyczki tj. spłata całej kwoty udzielonej pożyczki wraz z należnymi od niej odsetkami, odsetkami od kapitału przeterminowanego, opłatami i uzasadnionymi kosztami należnymi na warunkach określonych w umowie pożyczki (w tym uzasadnionymi kosztami prawnymi i uzasadnionymi kosztami zastępstwa prawnego), na zasadach określonych w umowie w związku z udzielonym poręczeniem, umowa pożyczki z dnia 23.05.2019r. udzielona Mirosławowi Basista przez Rafała Bator w związku z udzielonym w dniu 23.05.2019r. przez spółkę pod firmą BAS Puławska Sp. z o. o. sp.k. z siedzibą w Łomiankach poręczeniem.

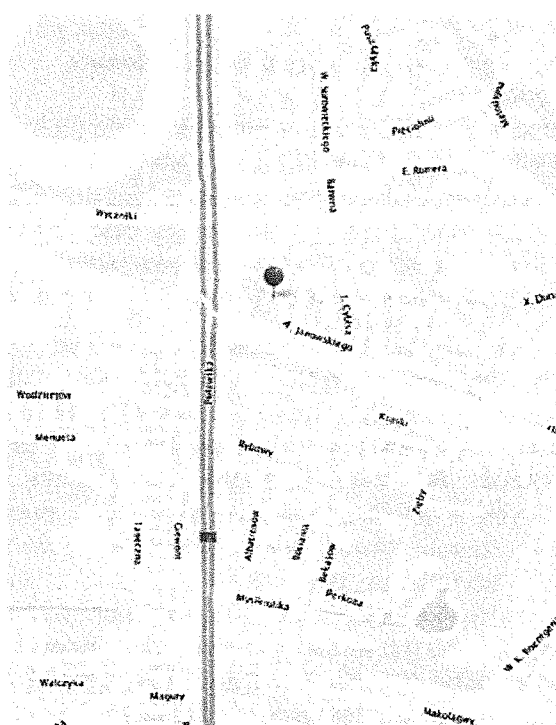
Przegląd mapy ewidencyjnej, a także oględziny terenowe nieruchomości pozwoliły stwierdzić, iż działka ew. nr 9/5 z obrębu 1-10-11 posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – ul. Janowskiego, stanowiącej działkę ew. nr 9/6 z obrębu 1-10-11.

5.3. Opis przedmiotu wyceny

Szacowana nieruchomość gruntowa niezabudowana zlokalizowana jest w rejonie ul. Pileckiego oraz ul. Janowskiego na wysokości nr 5, w odległości ok. 120m w linii prostej od ciągu ul. Puławskiej w Warszawie, dzielnicy Bielany, w rejonie wg MSI Ursynów Północny, powiecie m.st. Warszawa, woj. mazowieckim, w odległości około 10 km od centrum stolicy. Dojazd do nieruchomości od strony Śródmieścia ul. Puławską, następnie ul. Romera, Barwną, Janowskiego lub ul. Pileckiego i dalej Janowskiego.



Położenie nieruchomości na terenie m.st. Warszawy,
źródło: www.mapa.um.warszaw.pl



Lokalizacja szczegółowa w rej. Ursynowa Ptn., dzielnicy Ursynów,
źródło: www.mapa.um.warszaw.pl

Dzielnica Ursynów

Ursynów położony jest w południowej części lewobrzeżnej Warszawy i jest najbardziej wysuniętą na południe dzielnicą stolicy. Od północy graniczy z Mokotowem, od zachodu z Włochami, od południowo-zachodu z gminami Raszyn i Lesznowola, od południa z gminami Lesznowola, Piaseczno i Konstancin-Jeziorna.

Pod względem wielkości – 48,6 km kw. - dzielnica zajmuje trzecie miejsce w Warszawie, a jej obszar stanowi około 8,6% powierzchni miasta. Ursynów jest jedną z najbardziej dynamicznie rozwijających się dzielnic, która charakteryzuje się dużym zróżnicowaniem pod względem funkcyjnym oraz przestrzennym. Na tle licznie występującej zabudowy wielorodzinnej, w tym charakterystycznej dla wschodniej części dzielnicy zabudowy osiedlowej z lat 70-80. ubiegłego stulecia, występują również osiedla budynków jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej i szeregowej oraz zabudowa siedliskowa (szczególnie zachodni obszar, tzw. "Zielony Ursynów"). Należy zaznaczyć, że dominujący typ zabudowy stanowią budynki wielorodzinne, zarówno te budowane w technologii wielkiej płyty, jak i nowsze wybudowane w latach 90-tych i po 2000 roku oraz obecnie powstające inwestycje. Rejony typowo mieszkaniowe to Stary Ursynów, Ursynów Północny, Imielin, Natolin, Kabaty.

Ursynów charakteryzuje duża dostępność terenów zielonych. Najchętniej odwiedzanym przez mieszkańców obszarem jest Las Kabacki, największy warszawski kompleks leśny, który podlega

K

ochronie ze względu na przebiegającą przez jego obszar Skarpę Warszawską oraz licznie występujące grądy. W bezpośrednim sąsiedztwie Lasu Kabackiego znajduje się Ogród Botaniczny PAN w Powsinie oraz Park Kultury w Powsinie. W ww. Ogrodzie odnaleźć można kolekcję roślin subtropikalnych i tropikalnych, roślin drzewiastych, użytkowych, ozdobnych, ponadto kolekcję flory Polski. Duży zasób terenów zielonych (Las Kabacki, Park Kultury w Powsinie, tor wyścigów konnych na Służewcu i jego najbliższe otoczenie) wpływa korzystnie na klimat dzielnicy (dostarczając tlen i pochłaniając zanieczyszczenia), równocześnie wywierając pozytywny wpływ na jakość życia jej mieszkańców.

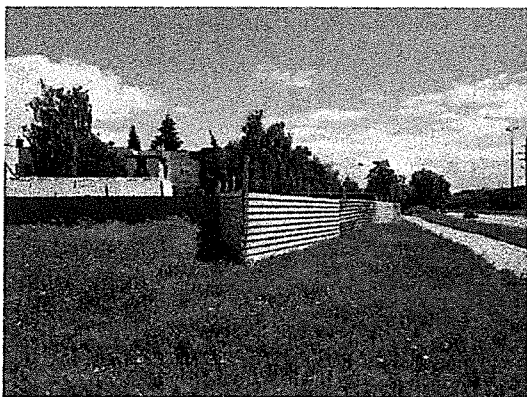
Ursynów ma dobrą renomę i cieszy się popularnością wśród osób poszukujących lokalu do zamieszkania, na co wpływa ma także fakt, że dzielnica stopniowo odchodzi od wizerunku warszawskiej sypialni, a staje się znaczącym samowystarczalnym obszarem lokalnym z dobrze rozbudowaną siecią centów handlowych i galerii oraz zapleczem sportowo- rekreacyjno-rozrywkowym.

W zakresie komunikacji z centrum miasta i innymi obszarami stolicy, na obszarze Ursynowa wzdłuż ulicy KEN zlokalizowanych jest 5 stacji metra (Kabaty, Natolin, Imielin, Stokłosy, Ursynów), co ma zdecydowanie pozytywny wpływ na czas dojazdu do innych rejonów miasta. Komunikację pomiędzy poszczególnymi obszarami dzielnicy oraz dzielnicą i innymi terenami miasta zapewnia też dość dobrze rozbudowana sieć autobusów miejskich. Natomiast utrudniony jest dojazd z rejonów Pyry i Grabów (Zielony Ursynów), z uwagi na korki w godzinach szczytów przy ul. Puławskiej.

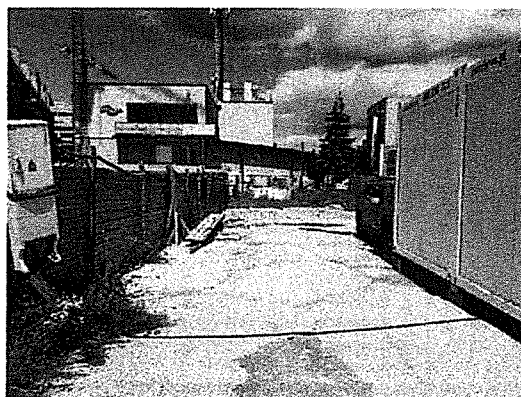
Na obszarze dzielnicy przeważa zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Rejon MSI Ursynów Północny charakteryzuje się zabudową z lat 70-tych, wzniesioną głównie w technologii wielkopłytywowej lub ramy H. Jednakże gdzieś występują skupiska nowych budynków, m.in. między ul. Puławską a Surowieckiego, usytuowane jest osiedle budynków z lat 90 – tych. Wzdłuż Al. Komisji Edukacji Narodowej występuje zabudowa wielorodzinna z lat 70-tych i 80-tych, przeplatana nowymi budynkami wykonanymi w technologii tradycyjnej, nieuprzemysłowionej. Dominują budynki wysokie, kilkunastokondygnacyjne. Pomiędzy ul. Gandhi a ul. Ciszewskiego usytuowane są również budynki wielorodzinne wzniesione w technologii wielkopłytywowej, a punktowo występują nowe budynki. W okolicach ul. Roentgena i ul. Pileckiego, usytuowane jest osiedle budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej. Im dalej na południe (Natolin, Moczydło, Kabaty), tym budownictwo jest nowsze, bardziej innowacyjne. Jest to związane z intensywnym rozwojem Ursynowa na przestrzeni ostatnich kilkunastu lat, dzięki budowie dróg, takich jak. Aleja Komisji Edukacji Narodowej. Została ona wybudowana w połowie lat 90-tych, nad tunelem metra. Dzięki niej możliwe jest sprawne przemieszczanie się ludności z jednej części Ursynowa na drugą.

Ursynów jest jedną z najbardziej preferowanych dzielnic pod względem miejsca zamieszkania. Dostępność oferty mieszkaniowej, bardzo dobry układ komunikacyjny, infrastruktura towarzysząca zabudowie mieszkalnej w pełni zaspokajająca potrzeby mieszkańców, bliskość zieleni (urządzonej, tereny Lasu Kabackiego) to tylko kilka mocnych argumentów, uzasadniających pozycję rynkową Ursynowa - dobrego adresu do zamieszkania, komfortowego miejsca wypoczynku.

Zagospodarowanie działki

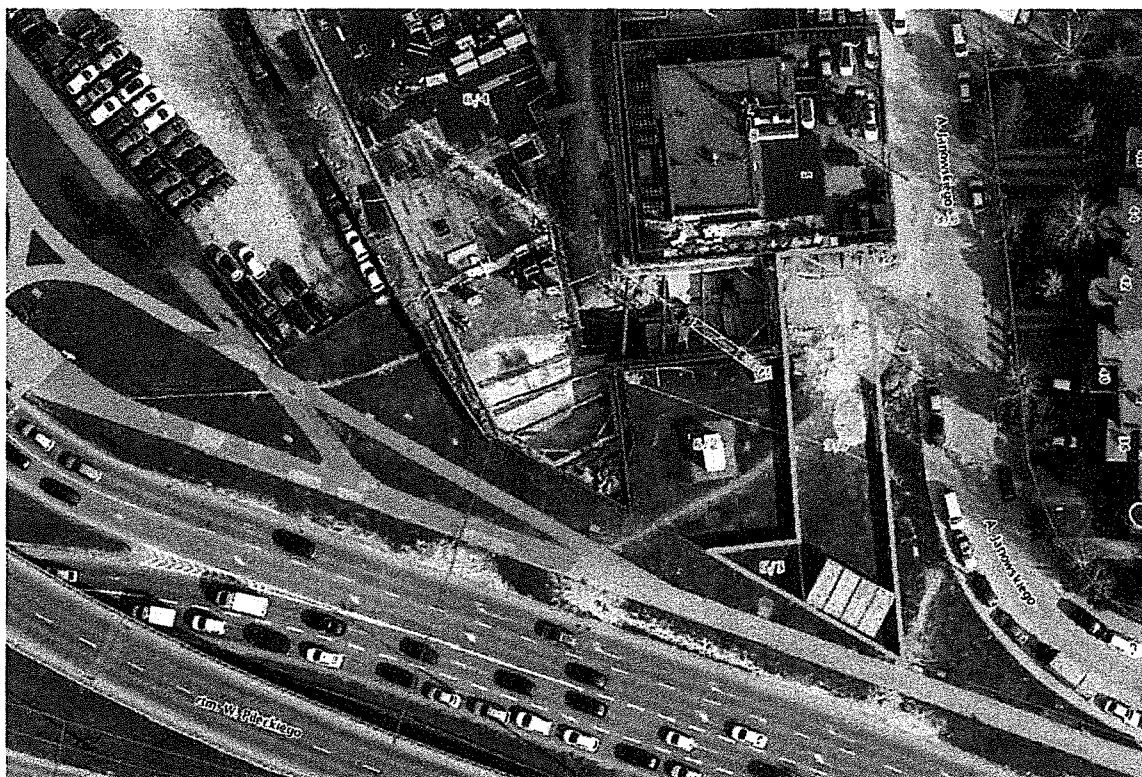


Zagospodarowanie szacowanej nieruchomości,
źródło: własna dokumentacja fotograficzna.



Zagospodarowanie szacowanej nieruchomości,
źródło: własna dokumentacja fotograficzna.

Przedmiotem wyceny jest działka gruntu z obrębu 1-10-11 oznaczona nr ew. 6/3 o powierzchni 0,0044 ha oraz nr ew. 9/5 o powierzchni 0,0551 ha, położone w rejonie ul. Janowskiego i Pileckiego, na terenie dzielnicy Ursynów w Warszawie, w rejonie wg MSI Ursynów Północny, powiecie m.st. Warszawa, w woj. mazowieckim. Działki zostały skwalifikowane jako zurbanizowane tereny niezabudowane (Bp). Na podstawie oględzin obiektu stwierdzono zgodność stanu zastanego w terenie z udostępnioną dokumentacją geodezyjną.



Szkie nieruchomości. Opracowanie własne.
źródło: mapa.um.warszawa.pl

Teren gruntu ogrodzony blachą trapezową. Działka nr ew. 9/5 w większości utwardzona betonem, tymczasowe zagospodarowanie gruntu stanowi kontener budowlany dla inwestycji realizowanej na przyległej działce nr ew. 6/4 z obrębu 1-10-11. Kształt nieruchomości średnio korzystny, dość regularny – działka nr 9/5 posiada formę zbliżoną do prostokąta ze skośnym przebiegiem granicy od ul. Pileckiego (szerokość ok. 12m, długość 44 m i 52m), natomiast działka ew. nr 6/3 posiada kształt trójkąta prostokątnego.

6. PRZEZNACZENIE W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Zgodnie z informacją udostępnioną przez Urząd m.st. Warszawy wg stanu na lipiec 2020r. nieruchomość gruntowa położona w rejonie ul. Janowskiego i Pileckiego w Warszawie, stanowiąca działkę ewidencyjną nr 6/3 i 9/5 z obrębu 1-10-11 **jest objęta obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego** zachodniej części obszaru Ursynowa Północnego zatwierdzonym Uchwałą nr XXIX/624/2011 z dnia 15 grudnia 2011 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego nr 239 z dnia 30 grudnia 2011r. pod poz. 8506, zgodnie z którego zapisami przedmiotowa nieruchomość znajduje się w strefie oznaczonej symbolem D.1.5 MW/U, w której ustala się jako przeznaczenie podstawowe zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz usługi z zakresu administracji, biur i turystyki. Jako przeznaczenie uzupełniające wskazano usługi z zakresy usług podstawowych w parterach budynków o funkcjach podstawowych oraz urządzenia obsługi systemu elektroenergetycznego.

Warunki urbanistyczne:

1. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej: 1000 m²,
- ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej: 20 m,
- ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 20%,
- ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,8,
- ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 20 m, przy czym dopuszcza się realizację w pasie zabudowy wzdłuż 2 KD-GP – ul. Puławska wysokości do 25 m,
- ustala się minimalną wysokość zabudowy: 16 m,
- ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości od linii rozgraniczającej zgodnie z rysunkiem planu,
- ustala się nakaz realizacji wzdłuż 2 KD-GP – ul. Puławska i 3 KD-G – ul. Pileckiego zabudowy usługowej w pasie szerokości minimum 20 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu,
- ustala się szerokość elewacji frontowej: do 75 m od strony ul. Janowskiego - 8KD-L i do 85 m od strony ul. Puławskiej- 2 KD-GP,
- dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy urządzeń obsługi systemu elektroenergetycznego z możliwością przebudowy jako obiektu wbudowanego w bryłę budynku o innej funkcji, w granicy z działką sąsiednią,
- ustala się nakaz realizacji ciągu pieszego ogólnodostępnego o minimalnej szerokości 2 m zgodnie z rysunkiem planu, I) nakazuje się realizację dachów płaskich.

7. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY

7.1. Wskazanie rodzaju określonej wartości

Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2020 r. poz. 65, 284, 471, 782):

Art. 150. Ust. 1. W wyniku wyceny nieruchomości dokonuje się:

- 1) określenia wartości rynkowej;*
- 2) określenia wartości odtworzeniowej;*
- 3) ustalenia wartości katastralnej;*
- 4) (uchylony);*
- 5) określenia innych rodzajów wartości przewidzianych w odrębnych przepisach.*

Z przeprowadzonej analizy rynku lokalnego nieruchomości gruntowych – gruntów inwestycyjnych wynika, że na rynku tym miały miejsce transakcje nieruchomościami podobnymi do nieruchomości wycenianej. Cel wyceny wskazywał, że należy określić wartość rynkową nieruchomości.

Art. 151 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami określa, że:

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.

7.2. Wybór właściwego podejścia i metody szacowania

Wartość rynkową szacowanej nieruchomości gruntowej określono w **podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej**.

Zgodnie z art. 152 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami są następujące:

Art. 152.

- 1. Sposoby określania wartości nieruchomości, stanowiące podejścia do ich wyceny, są uzależnione od przyjętych rodzajów czynników wpływających na wartość nieruchomości.*
- 2. Wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść: porównawczego, dochodowego lub kosztowego, albo mieszanego, zawierającego elementy podejść poprzednich.*
- 3. Przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego określa się wartość rynkową nieruchomości. Jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego, wartość rynkową nieruchomości określa się w podejściu mieszanym. Przy zastosowaniu podejścia kosztowego określa się wartość odtworzeniową nieruchomości.*

Art. 153.

- 1. 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.*
- 2. Podejście dochodowe polega na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że jej nabywca zapłaci za nią cenę, której wysokość uzależni od przewidywanego dochodu, jaki uzyska z*

nieruchomości. Stosuje się je przy wycenie nie-ruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód.

3. Podejście kosztowe polega na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada kosztom jej odtworzenia, pomniejszonym o wartość zużycia nieruchomości. Przy podejściu tym określa się oddzielnie koszt nabycia gruntu i koszt odtworzenia jego części składowych.

Art. 154.

1. Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Wartość nieruchomości określono przy zastosowaniu podejścia porównawczego. Kryteria stosowania podejścia porównawczego określone w art. 153 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami są następujące:

Art. 153 ust. 1 *Podejście porównawcze stosuje się, jeśli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.*

W § 4 ust. 1 i 2 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego zapisano:

§4.1 *Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.*

2. *W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej oraz metodę analizy statystycznej rynku.(...)*

Spośród metod stosowanych w podejściu porównawczym wybrano metodę korygowania ceny średniej.

7.3. Procedury szczegółowe

Podejście porównawcze – metoda korygowania ceny średniej

Określenie wartości nieruchomości metodą korygowania ceny średniej będzie przeprowadzane według następującej procedury:

- 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 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 według formuły:

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

gdzie:

u_i – wielkość i-go współczynnika odzwierciedlającego wpływ danej cechy na wartość nieruchomości.
 n – liczba współczynników odpowiadająca określonej wcześniej liczbie cech rynkowych dla danego rodzaju lokali.

- Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m2 powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).
- 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.

Zarejestrowana ilość transakcji dotyczących nieruchomości lokalowych – lokali mieszkalnych spełniających kryteria transakcji rynkowych uzasadnia zastosowanie tej metody.

8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU

Wprowadzenie

Dla potrzeb niniejszej wyceny przeprowadzono zbadano lokalny rynek nieruchomości oraz dokonano jego analizy na podstawie wskazanych źródeł informacji.

Zakres analizy i stopień jej szczegółowości wynikał w szczególności z:

- a) rodzaju wycenianej nieruchomości, w tym przypadku gruntu,
- b) celu i zakresu wyceny, w tym przypadku określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości na potrzeby zawarcia transakcji sprzedaży.
- c) dostępności i liczebności danych rynkowych odnoszących się zwłaszcza do transakcji rynkowych, mających za przedmiot nieruchomości o atrybutach porównywalnych do atrybutów nieruchomości, będącej przedmiotem wyceny.
- d) metodologii przyjętej do sporządzenia wyceny.

Celem dokonanej analizy rynku było określenie podstaw rynkowych sporządzenia wyceny, a w szczególności:

- a) stanu i stopnia rozwoju rynku w odniesieniu do rodzaju nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny,
- b) uwarunkowań tego rynku, w tym stosunków w zakresie popytu i podaży oraz kształtowania się czynszów na tym tle,
- c) stopnia spełnienia przez nieruchomość wymogów rynku lokalnego,
- d) wybór danych przyjętych w procesie szacowania.

Dla potrzeb wyceny określono rynek lokalny o następujących charakterystykach:

rodzaj rynku	Rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych stanowiących przedmiot prawa własności o charakterze inwestycyjnym, jak również nie posiadających cech inwestycyjnych
obszar rynku	Dzielnica Ursynów m.st. Warszawy z wyłączeniem południowych obszarów graniczących z powiatem piaseczyńskim
okres monitorowania rynku	Od czerwca 2018r. do końca czerwca 2020r.

Uwaga:

Analiza rynku oraz przeprowadzona procedura szacowania wartości rynkowej nieruchomości została oparta o dane rynkowe – ceny transakcyjne sprzedaży gruntów pochodzące z okresu wcześniejszego w stosunku do czasu wybuchu epidemii koronawirusa w kraju, który przypaść na połowę marca br. Pomimo okresu niepewności na rynku nieruchomości, nie uwzględniono korekt ze względu na kryzys. W przypadku tym, oszacowaną wartość rynkową, z uwagi na brak rozbieżności pomiędzy datą odnotowanych transakcji rynkowych a datą rozpoczęcia kryzysu gospodarczego, należy uznać za aktualną.

Analiza danych transakcyjnych

Podstawą przeprowadzonej analizy były informacje uzyskane na podstawie aktów notarialnych dotyczących sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod inwestycje budowlane. Niniejsza wycena nieruchomości opiera się o ceny transakcyjne spełniające warunki całkowitej niezależności.

Rynek dzielnicy Ursynów charakteryzuje się przeciętną podażą gruntów spośród dzielnic warszawskich, jednakże należy zaznaczyć, że najwięcej transakcji dotyczy gruntów położonych w rejonach południowych dzielnicy (Jeziorki Południowe, Północne i Dąbrówka) z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, a także w obszarze „Wyczółki” rozciągającego się na zachód od rejonów najbardziej atrakcyjnych – Ursynowa Północnego i Starego Imielina. W trakcie badania rynku lokalnego ustalono, że najniższe ceny kształtują się już nawet na poziomie 250-350 PLN/m.kw. Natomiast dla obszarów północnych dzielnicy, graniczących z dzielnicą Mokotów, ceny transakcyjne są kilkakrotnie wyższe i osiągają poziom 3500-4500 PLN/m.kw. Transakcje sprzedaży działek z przeznaczeniem dla celów budownictwa wielorodzinnego identyfikowane są sporadycznie.

Najczęściej wielkość działki inwestycyjnej nie przekraczała 5000 m.kw., zauważono, że powierzchnia działek uzależniona była od położenia w obrębie dzielnicy – duże arealy dotyczyły peryferyjnej strefy dzielnicy Ursynów, natomiast działki o stosunkowo mniejszej powierzchni zbywane były w rejonach silnie zurbanizowanych, gdzie zasoby wolnych terenów od lat sukcesywnie ulegają zmniejszeniu.

Ceny jednostkowe uzyskane podczas sprzedaży zawierały się w przedziale od około 900 PLN do około 4500 PLN/m.kw.

Najwyższe ceny transakcyjne sięgające powyżej 4 tys. PLN/m.kw. uzyskiwały grunty przeznaczone pod wysokie budownictwo wielorodzinne z usługami, cechujące się wysoką atrakcyjnością lokalizacyjną. Z analizy zarejestrowanych danych wynika, że czynnikiem decydującym o atrakcyjności gruntu była jego lokalizacja oraz możliwości inwestycyjne. Najwyższe ceny osiągały grunty zlokalizowane w zasięgu pełnej infrastruktury miejskiej, w bliskim położeniu w stosunku do stacji metra, przewidziane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z dopuszczeniem usług o intensywności zabudowy minimum 2,2 (co najmniej 4 kondygnacje). Natomiast ceny gruntów na poziomie poniżej 2000 PLN/m.kw. dotyczyły gruntów o mniejszym potencjale inwestycyjnym – intensywność zabudowy max. 1,5 znacznie wyższy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, nawet do 50%.

Najwyższy poziom cen wywoławczych odnotowuje się w odniesieniu do nieruchomości objętych obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, z wydanymi warunkami zabudowy i zagospodarowania terenu (WZiZT), pozwoleniem na budowę, projektem zabudowy (wartości dodane potencjału inwestycyjnego nieruchomości stanowiącej przedmiot oferty sprzedaży wpływające na poziom ceny wywoławczej). W pewnym sensie stanowi to o trendzie rynkowym dysponowania, ubiegania się o WZiZT (większość obszaru dzielnicy nie posiada obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego) przez oferenta, przed wprowadzeniem nieruchomości do obrotu rynkowego (dla celów zwiększenia atrakcyjności oferty, możliwości podwyższenia ceny wywoławczej wraz z jej uzasadnieniem).

Najniższe ceny wywoławcze w analizowanym segmencie widoczne są w przypadku gruntów dysponujących niskim poziomem wskaźników cech cenotwórczych (m.in. mniej atrakcyjna lokalizacja, bez dostępu do mediów, brak w/w udogodnień natury inwestycyjnej). Należy jednak podkreślić, że prezentowane ceny gruntów stanowią wyjściową jako ceny wywoławcze i mogą nie odzwierciedlać ich realnej wartości rynkowej. Ponadto nie są znane wszystkie czynniki cenotwórcze, które mogą wpływać na zmianę jej wartości. W trakcie negocjacji może okazać się, że występują poważne ograniczenia możliwości inwestycyjnych (np. służebność, kłopotliwe sąsiedztwo), co może ostatecznie wpłynąć na zmianę poziomu ceny transakcyjnej w stosunku do ceny wywoławczej.

Obecnie, z uwagi na gospodarczą niestabilność i niepewność rynków na całym świecie, związaną z wybuchem pandemii koronawirusa, można zakładać wystąpienie kryzysu również na rynku nieruchomości. Na dzień dzisiejszy trudno przewidzieć skalę i czas jego trwania. Uzależnione jest to od wielu czynników, nie mniej jednak należy się spodziewać konsekwencji ekonomicznych w najbliższym czasie. W chwili obecnej widoczne jest mniejsze zaufanie uczestników rynku nieruchomości, słabszy popyt wynikający z pogarszającej się dystrybucji dochodów, ich zmniejszeniem, jak również zmiennych nastrojów wywołanych strachem przed zarażeniem.

Przy zastosowaniu przyjętych kryteriów, ze zbioru transakcji zanotowanych w badanym okresie wyselekcjonowano 15 transakcji z analizowanego obszaru m.st. Warszawy, na podstawie których dokonano szacowania wartości rynkowej. Wszystkie transakcje dotyczą gruntów niezabudowanych wg cen netto (bez podatku VAT). Podczas analizy rynku lokalnego zauważono, że trend czasowy cen transakcyjnych w badanym okresie nie był możliwy do wyliczenia z uwagi na ograniczoną (niewielką) ilość odnotowanych transakcji dotyczących nieruchomości o wymaganych cechach, w związku z powyższym nie aktualizowano cen transakcyjnych z tytułu upływu czasu, tym samym uznając ich aktualność.

B

9. SZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ GRUNTU

9.1. Analiza transakcji nieruchomości gruntowych

W poniższej tabeli przedstawiono zarejestrowane ceny transakcyjne nieruchomości gruntowych spełniające kryteria zawarte w niniejszym operacie szacunkowym:

Lp.	Adres	Data transakcji / rep.	Pow. działki [m.kw.]	Cena transakcyjna [PLN]	Cena jednostkowa [PLN/m.kw.]	Opis
1	Puchalska Dz. ew. 10/3 Obr. 1-08-34	07.12.2018 55004/2018	208	180 000	865 [C.min.]	Wg MPZP teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług. Obszar ograniczonego użytkowania Portu Lotniczego (OOU) oraz zasięgu strefy ograniczeń od granicy terenu zamkniętego STZ-900m.
2	Bociania Dz. ew. 60 Obr. 1-10-73	06.12.2019 6268/2019	1275	1 350 000	1059	Wg MPZP teren o funkcji mieszkaniowo-usługowej. Strefa "C" uciążliwości hałasu od tras komunikacyjnych (ul. Puławska).
3	Wodzirejów Dz.ew. 23/7, 23/8 Obr. 1-08-24	11.12.2019 40972/2019	1703	2 000 000	1174	Zgodnie z mpzp teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług J14. MNU
4	Bokszerska Dz. ew. 7/1 Obr. 1-08-14	07.04.2020 12409/2020	6402	23 434 800	3661	Decyzja z dn. 27.02.2019r. o WZ dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze i garażem podziemny
5	Muślinowa 9 Dz. ew. 39/55 Obr. 1-11-07	03.04.2020 6275/2020	751	2 090 000	2783	Decyzja nr 47/D/17 z dn. 20.02.2017 r. pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego z garażem w bryle budynku.
6	Lambady Dz. ew. 55/5, 55/4 Obr. 1-08-38	07.02.2020 2357/2020	338	348 000	1030	Wg MPZP działka położona jest na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług.
7	Dz. ew. 80/1-80/3, 88/28-88/31, 71/7- 71/9, 71/5, 79/10, 79/9, 90/8, 90/9 Obr. 1-10-76	19.12.2019 6608/2019	5786	7 000 000	1210	Grunt pod inwestycję polegającą na budowie osiedla mieszkaniowego składającego się z budynków wielorodzinnych wraz z garażami podziemnymi, usługami zagospodarowaniem terenu.
8	Nowy Służewiec Dz. ew. 37/1, 37/2 Obr. 1/08-14	04.03.2020 8731/2020	4040	12 000 000	2970	Decyzja z dn. 18.07.2019r. o WZ dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego z ewentualnymi usługami w parterze, z jednopiętrowym garażem podziemny
9	Kłobucka Dz. ew. 20/2 Obr. 1-08-17	27.12.2019 38776/2019	5976	8 836 000	1479	Decyzja z dn. 14.07.2017r. o WZ dla inwestycji polegającej na budowie budynku biurowo-usługowo-handlowego z parkingiem podz.
10	Rosola Dz. ew. 2/39, 2/40 Obr. 1-10-29	02.08.2019 7841/2019	3251	5 500 000	1692	Wg MPZP działka położona jest na terenie ulicy dojazdowej, terenie usług, terenie zieleni publicznej parkowej, terenie zabudowy mieszkaniowo-usługowej.
11	Bekasów 36 Dz. ew. 202 Obr. 1-10-74	15.04.2019 1704/2019	2459	3 625 000	1474	Wg MPZP działka znajduje się na terenie o funkcjach mieszkaniowo-usługowych (zabudowa jednorodzinna)
12	Bokszerska Dz. ew. 3 Obr. 1-08-15	30.09.2019 31660/2019	1676	4 514 000	2693	Decyzja z dn. 06.08.2019 r. o WZ dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze, garażem podziemnym
13	Rolna Dz. ew. 61/4, 5/5, 62/8, 62/10, 63/5 Obr. 1-10-75	25.06.2019 3815/2019	3688	3 503 600	950	Wg MPZP działka położona jest na terenie usług oświaty (UO/12,0).
14	Poleczki Dz. ew. 3/14 Obr. 1-08-25	28.06.2018 2491/2018	488	1 748 000	3582	Wg MPZP Pasma Pyrskiego W rejonie ul. Poleczki działka znajduje się na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
15	Rosola Dz. ew. 2/6 Obr. 1-10-20	20.02.2020 1070/2020	564	2 495 659,47	4425 [C. max.]	Decyzja nr 107/JRN/19 z dn. 25.11.2019 r. dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze i z garażem podziemnym
Cena średnia (po zaokrągleniu)					2070	

W oparciu o przeprowadzoną analizę cen gruntów niezabudowanych na analizowanym obszarze wytypowano transakcje o krańcowych wartościach cen jednostkowych gruntów ze wszystkich transakcji:

Cena		
minimalna	średnia	maksymalna
$= \min(x_1 \dots x_n)$	$= \frac{x_1 + \dots + x_n}{n}$	$= \max(x_1 \dots x_n)$
865 PLN/m.kw.	2070 PLN/m.kw.	4425 PLN/m.kw.

Tabela – Zestawienie ceny minimalnej, średniej i maksymalnej

Zakres sumy współczynników korygujących określono według formuły:

$$\left[\frac{C_{min}}{C_{sr}} \leq \sum_{i=1}^n u_i \leq \frac{C_{max}}{C_{sr}} \right]$$

Obliczenia granicy dolnej i górnej współczynnika korygującego przedstawia się następująco:

$$\text{Granica dolna } G_d = \frac{C_{min}}{C_{sr}} = 0,42 \quad \text{Granica górna } G_g = \frac{C_{max}}{C_{sr}} = 2,14$$

Zakres współczynników korygujących dla określonej wartości wynosi:

$$0,42 \leq \sum_{i=1}^n U_i \leq 2,14$$

Do określenia wartości rynkowej nieruchomości wyodrębniono sześć cech rynkowych mających wpływ na ceny nieruchomości zabudowanych na badanym rynku lokalnym oraz na szacowaną wartość nieruchomości. Procentowy wpływ wag ustalono na podstawie analizy cen na rynku lokalnym w obrocie nieruchomościami podobnego rodzaju, przez analogię do podobnych rodzajowo i obszarowo rynków lokalnych oraz na podstawie obserwowanych preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości zabudowanych. Przyjęto następujące cechy rynkowe (różnicujące) wraz z ich wagą wyrażoną procentowo, które mają dominujący wpływ na wartość. Cechy rynkowe i ich wagi są następujące:

Lp.	Cechy rynkowe	Waga cechy [%]
1	Lokalizacja ogólna	20
2	Przeznaczenie nieruchomości	20
3	Istniejąca regulacja planistyczna	10
4	Możliwości inwestycyjne, ograniczenia w zainwestowaniu	25
5	Lokalizacja szczegółowa, otoczenie i sąsiedztwo	10
6	Cechy fizyczne (powierzchnia, kształt działki, rzeźba terenu)	15
Suma		100

Tabela – Zestawienie preferencji nabywców i wag preferencji

K

9.2. Ocena rynku oraz szacowanej nieruchomości gruntowej w aspekcie cech rynkowych

Na potrzeby szacowania, w ramach ustalonych cech rynkowych, przyjęto następującą skalę ocen:

Cechy rynkowe	Ocena	Opis
Lokalizacja ogólna	Bardzo dobra	Lokalizacja ogólna na terenie dzielnicy, uwzględniająca zarówno bliskość głównych ciągów komunikacyjnych, jak również zurbanizowanie terenów przyległych, charakter otoczenia i jego prestiżowość pod względem potencjału gospodarczego, dostęp infrastruktury, ekspozycję, widoczność.
	Dobra	
	Przeciętna	
Przeznaczenie nieruchomości	Bardzo dobre	Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna o dość wysokiej intensywności zabudowy (powyżej 3/ > 7 kondygnacji)
	Dobre	Przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną o przeciętnej intensywności zabudowy (od 2,0 do 3,0/ < 7 kondygnacji)
	Przeciętne	Przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową o niskiej intensywności (do 2,0/max. 4 kondygnacje naziemne).
	Słabe	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz wielorodzinna ekstensywna, do 12m wysokości i 3 kondygnacji nadziemnych
Istniejąca regulacja planistyczna	Korzystna	Obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub wydana została decyzja o pozwoleniu na budowę.
	Średnio korzystna	Dla działki wydana została decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu WZi ZT.
	Niekorzystna	Brak obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, decyzji o pozwoleniu na budowę, decyzji o warunkach zabudowy, obowiązuje studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
Możliwości inwestycyjne, ograniczenia w zainwestowaniu	Bardzo dobre	Nieruchomość gruntowa niezabudowana, brak naniesień, teren przygotowany do zainwestowania, brak ograniczeń zabudowy wynikających z konieczności rozbiórki istniejącej zabudowy, przebiegu sieci przesyłowych, warunków gruntowych, ukształtowania terenu, posadowienia zabudowy sąsiedniej. Korzystne zapisy planistyczne określające współczynnik biologicznie czynny na poziomie max. 25%.
	Dobre	Brak naniesień budowlanych, dość dobre warunki gruntowe, ukształtowanie terenu, częściowe ograniczenia wynikające z najbliższego posadowienia sąsiedniej zabudowy lub ustanowiona na czas nieoznaczony służebność dojazdu i przejazdu. Powierzchnia biologicznie czynna 25% - 50 %.
	Przeciętne	Na gruncie znajdują się przeznaczone do rozbiórki naniesienia o wskaźniku intensywności zabudowy powyżej 1,0 lub potencjał inwestycyjny gruntu jest ograniczony przez warunki gruntowe, ukształtowanie terenu, posadowienie sąsiedniej zabudowy. Niekorzystne zapisy planistyczne – wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej min. 50%.
Lokalizacja szczegółowa, otoczenie i sąsiedztwo	Bardzo dobra	Duży potencjał cenotwórczy otoczenia. Lokalizacja w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej, bliskość terenów zieleni urządzonej, parków, skwerów, obiektów rekreacyjnych. Położenie zapewniające dobrą dostępność komunikacyjną (bliskość głównych tras komunikacyjnych, przystanków komunikacji miejskiej, stacji metra), w zasięgu oddziaływania pełnej infrastruktury miejskiej przy jednoczesnym braku oddziaływania uciążliwości miejskich

Cechy fizyczne (powierzchnia, kształt działki, rzeźba terenu)	Dobra	Lokalizacja w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo - usługowej. Występowanie jednego z niekorzystnych czynników środowiskowych: brak w otoczeniu terenów zieleni urządzonej lub słaba dostępność komunikacyjna (oddalenie od głównych ciągów komunikacyjnych, przystanków komunikacji miejskiej) lub występowanie uciążliwości miejskich (hałas, duże natężenie ruchu kołowego, bezpośrednie sąsiedztwo obiektów użyteczności publicznej lub dużych obiektów handlowo - usługowych lub słaba dostępność handlu - usług lub niska estetyka otoczenia.
	Przeciętna	Lokalizacja w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo - usługowej przy jednoczesnym występowaniu kilku niekorzystnych czynników środowiskowych: brak w otoczeniu terenów zieleni urządzonej lub słaba dostępność komunikacyjna (oddalenie od głównych ciągów komunikacyjnych, przystanków komunikacji miejskiej) lub występowanie uciążliwości miejskich związanych z bliskością głównych tras komunikacyjnych, hałasem, bezpośrednim sąsiedztwem obiektów użyteczności publicznej (placówek edukacyjnych, szpitali, kościołów) lub dużych obiektów handlowo - usługowych lub słaba dostępność handlu - usług lub niska estetyka otoczenia, sąsiedztwo zabudowy o niskim potencjale cenotwórczym.
	Korzystne	Powierzchnia gruntu powyżej 1500 m.kw. przy kształcie korzystnym, teren płaski, brak mikrorzeźby, korzystne warunki gruntowe – wodne.
	Zadowalające	Powierzchnia gruntu powyżej 600 m.kw. do 1500 m.kw. przy kształcie korzystnym oraz powyżej 1500 m.kw. przy kształcie średnio korzystnym, rzeźba terenu oraz warunki gruntowe korzystne.
	Średnio korzystne	Powierzchnia gruntu poniżej 600 m.kw., kształt korzystny, teren płaski korzystny do zabudowy lub powierzchnia od 600 m.kw. do 1500 m.kw. przy kształcie średnio korzystnym wymagającym indywidualnego zagospodarowania i zaprojektowania.

9.3. Opis gruntów o cenie minimalnej (Cmin) i cenie maksymalnej (Cmax)

Lp.	Adres	Data transakcji / rep.	Pow. działki [m.kw.]	Cena transakcyjna [PLN]	Cena jednostkowa [PLN/m.kw.]	Opis
Nieruchomość o Cmin.	Puchalska Dz. ew. 10/3 Obr. 1-08-34	07.12.2018 55004/2018	208	180 000	865 [C.min.]	Nieruchomość położona w rejonie Grabowa gdzie dominująca jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Dalsza odległość od infrastruktury miejskiej, w tym komunikacji miejskiej. Przyegle tereny posiadają charakter rolniczy. Działka o niekorzystnym kształcie – wąski prostokąt o wymiarach 7,5 x 26m. Wg MPZP teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług. Obszar ograniczonego użytkowania Portu Lotniczego (OOU) oraz zasięgu strefy ograniczeń od granicy terenu zamkniętego STZ-900m.
	Rosola Dz. ew. 2/6 Obr. 1-10-20	20.02.2020 1070/2020	564	2 495 659,47	4425 [C. max.]	Nieruchomość zlokalizowana bezpośrednio przy ul. Ciszewskiego róg ul. Rosola, bardzo dobra ekspozycja, widoczność, sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Średnio korzystny kształt – wydłużony prostokąt o szer. ok. 18 m. Teren płaski, przygotowany do zainwestowania wraz z przyległymi działkami. Decyzja nr 107/JRN/19 z dn. 25.11.2019 r. dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze i z garażem podziemnym

9.5. Ocena gruntów o cenie minimalnej (C_{min}) i cenie maksymalnej (C_{max} .)

Lp.	Cechy rynkowe	Charakterystyka	
		C_{min}	C_{max}
1	Lokalizacja ogólna	Przeciętna	Bardzo dobra
2	Przeznaczenie nieruchomości	Słabe	Bardzo dobre
3	Istniejąca regulacja planistyczna	Śr. korzystna	Korzystna
4	Możliwości inwestycyjne, ograniczenia w zainwestowaniu	Przeciętne	Bardzo dobre
5	Lokalizacja szczegółowa, otoczenie i sąsiedztwo	Przeciętna	Bardzo dobra
6	Cechy fizyczne (obszar, kształt działki, rzeźba terenu)	Śr. korzystne	Śr. korzystne

Poniższa tablica przedstawia zakresy współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych

Lp.	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC (waga cechy)	Zakres współczynników	
			Dolny	Górny
1	Lokalizacja ogólna	20	0,084	0,428
2	Przeznaczenie nieruchomości	20	0,084	0,428
3	Istniejąca regulacja planistyczna	10	0,042	0,214
4	Możliwości inwestycyjne, ograniczenia w zainwestowaniu	25	0,105	0,535
5	Lokalizacja szczegółowa, otoczenie i sąsiedztwo	10	0,042	0,214
6	Cechy fizyczne (obszar, kształt działki, rzeźba terenu)	15	0,063	0,321
		100	0,42	2,14

9.6. Charakterystyka szacowanego gruntu w aspekcie cech rynkowych

Lp.	Cechy rynkowe	Charakterystyka
1	Lokalizacja ogólna	Bardzo dobra
2	Przeznaczenie nieruchomości	Dobre
3	Istniejąca regulacja planistyczna	Korzystna
4	Możliwości inwestycyjne, ograniczenia w zainwestowaniu	Przeciętne
5	Lokalizacja szczegółowa, otoczenie i sąsiedztwo	Bardzo dobra
6	Cechy fizyczne (obszar, kształt działki, rzeźba terenu)	Średnio korzystne

9.6. Obliczenie wartości rynkowej

Lp.	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC (waga cechy) [%]	Zakres współczynników korygujących		Wartość współczynników u_i
1	Lokalizacja ogólna	20	0,084	0,428	0,428
2	Przeznaczenie nieruchomości	20	0,084	0,428	0,313
3	Istniejąca regulacja planistyczna	10	0,042	0,214	0,214
4	Możliwości inwestycyjne, ograniczenia w zainwestowaniu	25	0,105	0,535	0,105
5	Lokalizacja szczegółowa, otoczenie i sąsiedztwo	10	0,042	0,214	0,214
6	Cechy fizyczne (obszar, kształt działki, rzeźba terenu)	15	0,063	0,321	0,063
		100	0,42	2,14	1,337

Wartość rynkową prawa własności 1 m.kw. powierzchni gruntu obliczono jako iloczyn sumarycznego współczynnika oraz ceny średniej:

$$\text{Wjedn.} = 2070 \text{ PLN/m.kw.} \times 1,337 = \underline{2767,59 \text{ PLN/m.kw.}}$$

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w Warszawie w rejonie ul. Janowskiego i ul. Pileckiego, dzielnicy Ursynów, stanowiącej działkę ewidencyjną nr 6/3 i 9/5 z obrębu 1-10-11 o łącznej powierzchni 595 m.kw., wynosi:

$$\text{WR} = 2767,59 \text{ PLN/m.kw.} \times 595 \text{ m.kw.} = \underline{1\,646\,716,05 \text{ PLN}}$$

Po zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych:

$W = 1\,647\,000 \text{ PLN}$

słownie: jeden milion sześćset czterdzieści siedem tysięcy złotych

10. WNIOSKI KOŃCOWE

Określona wartość rynkowa 1 m.kw. prawa własności gruntu równa jest 2767,59 złotych. Zawiera się w przedziale pomiędzy cenami minimalną (C_{\min}) i maksymalną (C_{\max}) ustalonymi w zbiorze transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych dla określonego dla potrzeb wyceny rynku lokalnego. Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości nie uwzględnia kosztów transakcji sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat (w tym podatku VAT).

Wartość ta uwzględnia przede wszystkim uwarunkowania planistyczne, lokalizacyjne na terenie dzielnicy Ursynów w Warszawie, jak i położenie lokalne uwzględniające bezpośrednie położenie względem tras komunikacyjnych, punktów usługowo-handlowych. Czynnikiem wpływającym na wartość była również ocena potencjału inwestycyjnego i możliwości inwestycyjnych.



11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

- Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny opracowanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych.
- Rzecznik majątkowy nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie operatu bez jego zgody do innego celu, niż cel, dla którego został sporządzony.
- Podstawę do określenia stanu prawnego nieruchomości stanowią dane pochodzące z ewidencji gruntów oraz odpisu księgi wieczystej, prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości.
- Powierzchnię nieruchomości przyjęto zgodnie z danymi z rejestru gruntów.
- Wartość rynkową nieruchomości określono bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.
- Oszacowana wartość może ulec zmianie w wyniku zmian koniunktury gospodarczej oraz zmian na lokalnym rynku nieruchomości.
- Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba, że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art.154 Ustawy o gospodarce nieruchomościami.
- Oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości zostało oparte o dane rynkowe – ceny transakcyjne sprzedaży gruntów pochodzące z okresu wcześniejszego w stosunku do czasu wybuchu epidemii koronawirusa w kraju, który przypada na połowę marca br. Pomimo okresu niepewności na rynku nieruchomości, w operacie szacunkowym nie uwzględniono korekt ze względu na kryzys. W przypadku tym, oszacowaną wartość rynkową, z uwagi na brak rozbieżności pomiędzy dostępnymi danymi rynkowymi a datą rozpoczęcia kryzysu gospodarczego, należy uznać za aktualną.

12. ZAŁĄCZNIKI

1. Ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego - polisa nr SRM0008883 z okresem ubezpieczenia 13.03.2020r. – 12.03.2021r.,
2. Mapa poglądowa wydrukowana z serwisu warszawa.e-mapa.net dnia 23 lipca 2020r.,
3. Aktualna treść księgi wieczystej KW nr WA5M/00489784/2 zbadana dnia 22 lipca 2020r. za pośrednictwem Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych udostępnionego przez Ministerstwo Sprawiedliwości na stronie <http://ekw.ms.gov.pl/pdcbdkw/pdcbdkw.html>,
4. Dokumentacja fotograficzna.





CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

**BWN - Biuro Wyceny Nieruchomości Jolanta
Staromłyńska**

04-216 Warszawa, Biskupia 48C / 14

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0008883

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: 13/03/2020 - 12/03/2021

na sumę gwarancyjną: 50 000 EUR

słownie: pięćdziesiąt tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 207.00 PLN

Lidia Machalska

Starszy Specjalista ds. Ubezpieczeń

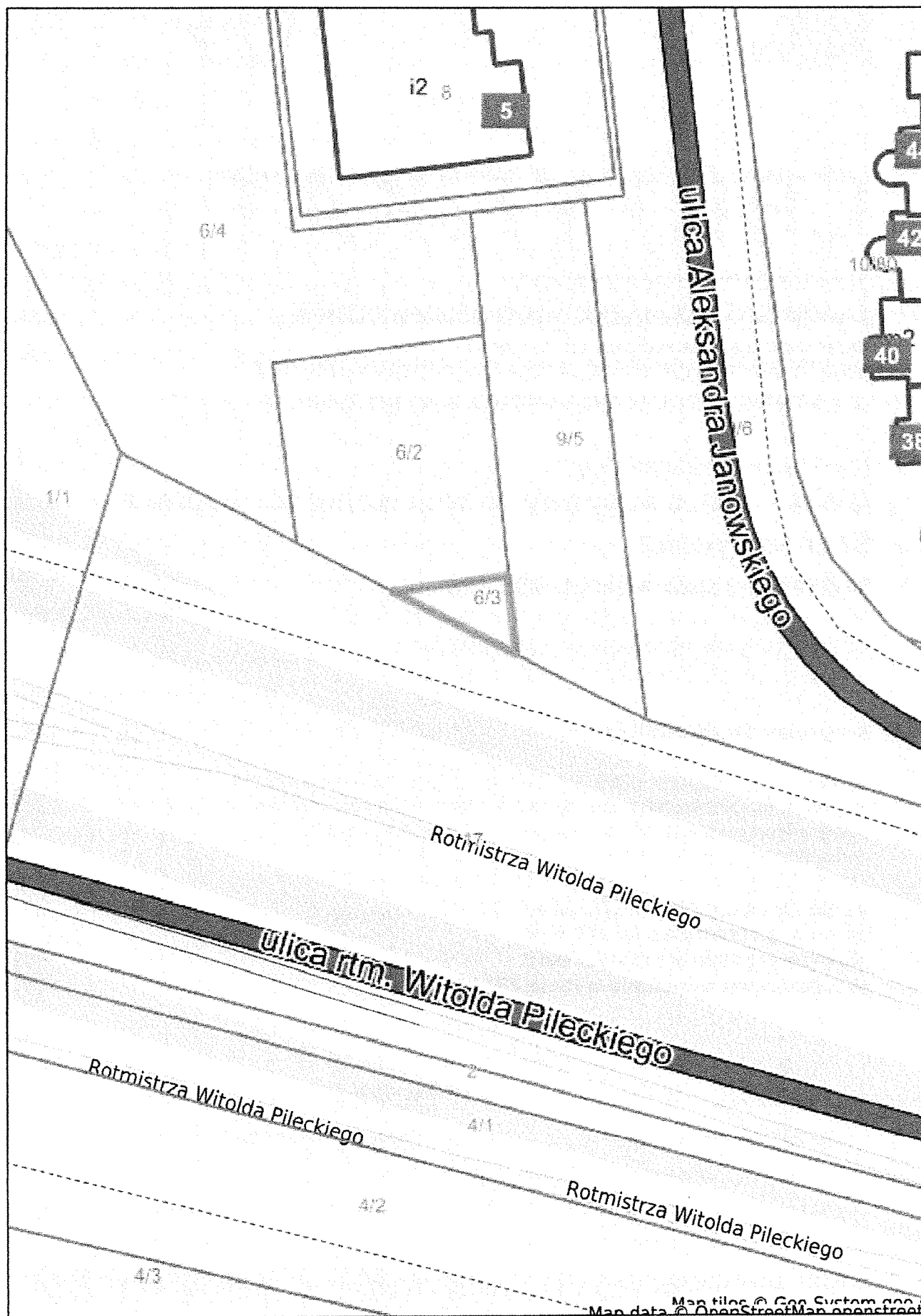
iExpert.pl Spółka Akcyjna

Al. Jerozolimskie 99 lok. 32

02-001 Warszawa

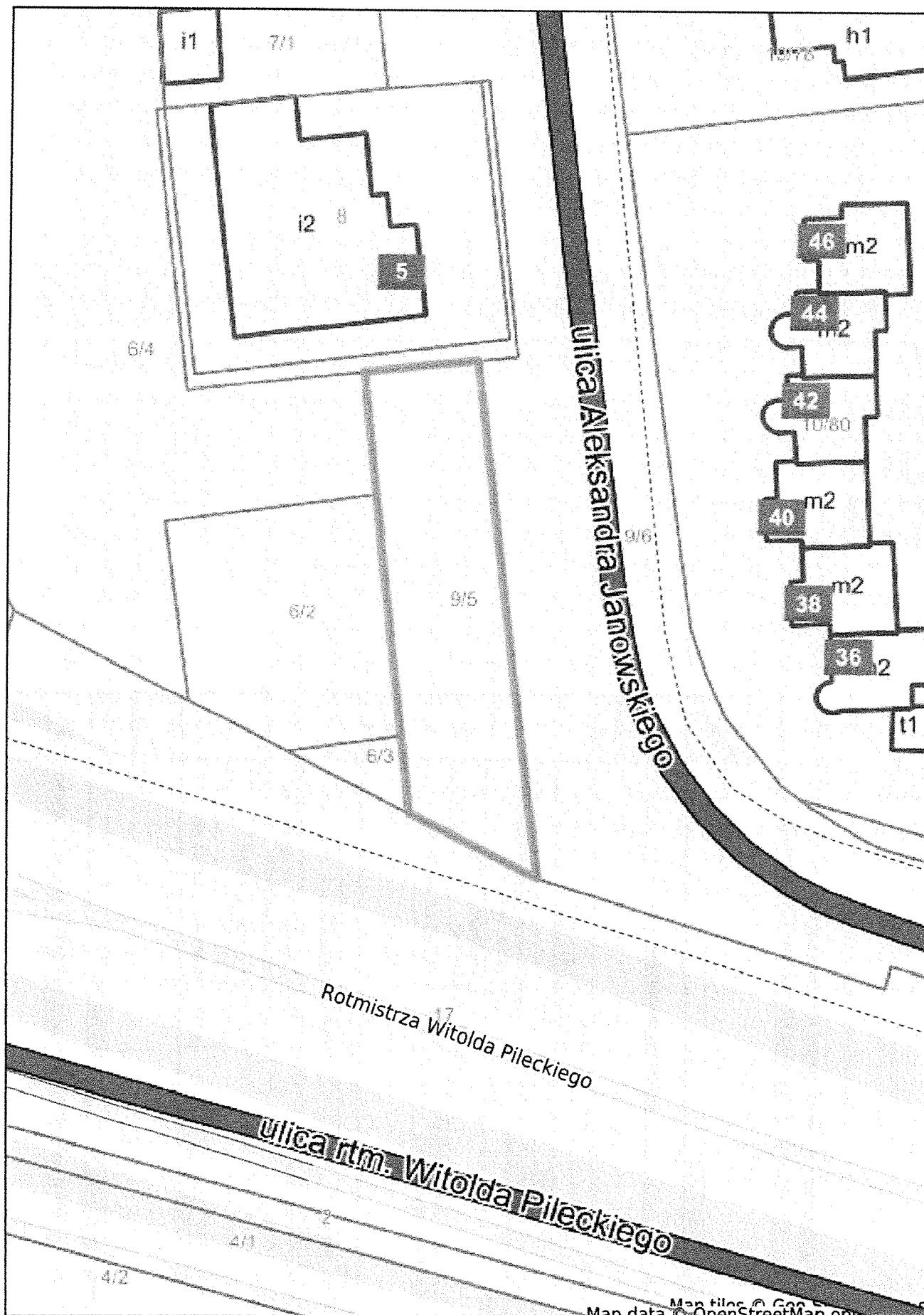
KRS 0000426530, REGON 140437850

NIP 525-235-52-48





Warszawa - System Informacji Przestrzennej -
skala 1 : 500



TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR WA5M/00489784/2, STAN Z DNIA 2020-07-22
20.34

przewidzianej przez SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY-NIKOTOWA W WARSZAWIE, XIII WYDZIAŁ KSIĄG
WIECZYSTYCH - WA5M

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Nr podstawy wpisu	2
Numer bieżący nieruchomości	1

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	Nr podstawy wpisu	2
Numer działki	6/3	
Identyfikator działki	146513_8.1011.6/3	
Obręb ewidencyjny (numer)	1-10-11	
Położenie (numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość, dzielnica)	Lp. 1. 1 MAZOWIECKIE, M. ST. WARSZAWA, WARSZAWA, URSYNÓW	
Sposób korzystania	BP - ZURBANIZOWANE TERENY NIEZABUDOWANE	
Przylączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	WA2M / 00100392 / 6, 0,0044 HA	

Lp. 2.	Nr podstawy wpisu	2
Numer działki	9/5	
Identyfikator działki	146513_8.1011.9/5	
Obręb ewidencyjny (nazwa)	1-10-11	
Położenie (numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość, dzielnica)	Lp. 1. 1 MAZOWIECKIE, M. ST. WARSZAWA, WARSZAWA, URSYNÓW	
Sposób korzystania	BP - ZURBANIZOWANE TERENY NIEZABUDOWANE	
Przylączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	WA2M / 00100392 / 6, 0,0551 HA	

Nr podstawy wpisu	2
Obszar całej nieruchomości	0,0595 HA

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	2
WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW I WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ, 2019-01-28,	

PREZYDENT M.ST. WARSZAWY, WARSZAWA; 11-12
(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)
DZ. KW./WA5M/00006464/19/001, 2019-03-15 13:09:00, 2019-05-27-08.27.34.710737, NIE, 1
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR WA5M/00489784/2, STAN Z DNIA 2020-07-22
20.34prowadzonej przez SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY-MOKOTÓWA W WARSZAWIE, XIII WYDZIAŁ KSIĄG
WIECZYSTYCH - WA5M

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

BRAK WPISÓW

Powrót

17

TRAFIĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR WA5M/00489784/2, STAN Z DNIA 2020-07-22

30.34

przeznaczona przez SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY-MOKOTÓWA W WARSZAWIE. XII WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - WA5M

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-SP	Dział II	Dział III	Dział IV
-----------	------------	----------	-----------	----------

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

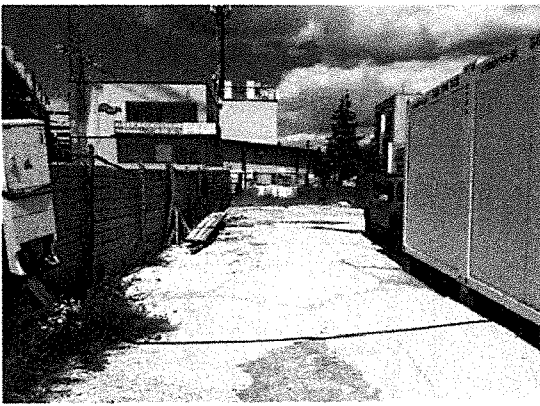
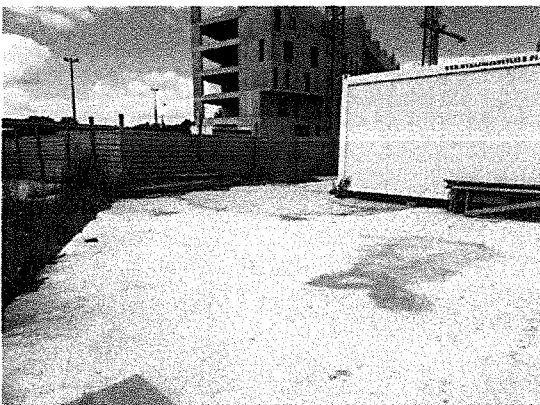
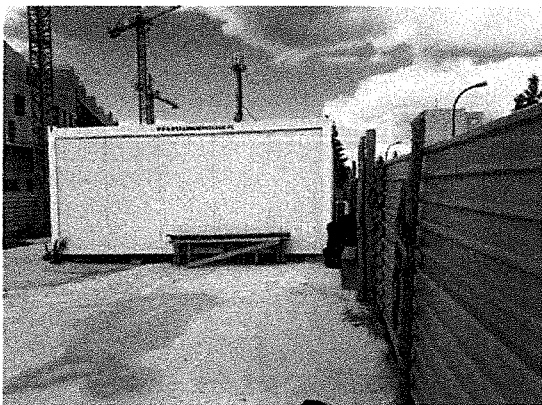
Właściciele

Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazanych udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj współności)	Lp. 1.	1	1 / 1	---	1
	Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba, REGON, KRS)				
BAS PUŁAWSKA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKA KOMANDYTOWA, ŁOMIANKI, 365892263, 0000647777					

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	UMOWA SPRZEDAŻY, 551/2019, 2019-03-15, KATARZYNA GURDA, WARSZAWA; 4-8 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW/WA5M/00006464/19/001, 2019-03-15 13:09:00, 2019-05-27-08.27.34.710737, NIE, 1 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Powrót



17

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR WA5M/00489784/2. STAN Z DNIA 2020-07-22
20.35

przeważonej przez SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY-MOKOTÓWA W WARSZAWIE, XIII WYDZIAŁ KSIĄG
WIECZYSTYCH - WAM

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Wzmiarki (numer wzmiarki, chwila zamieszczenia, opis wzmiarki)
1. DZ. KW. / WA5M / 27752 / 20 / 1 - 2020-05-20, 14:05:46 - WPIS HIPOTEKI
ŁĄCZNEJ

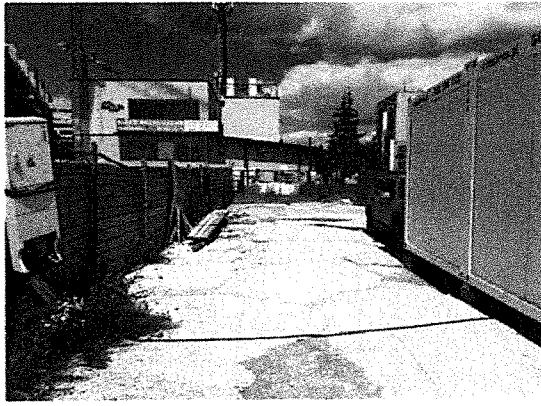
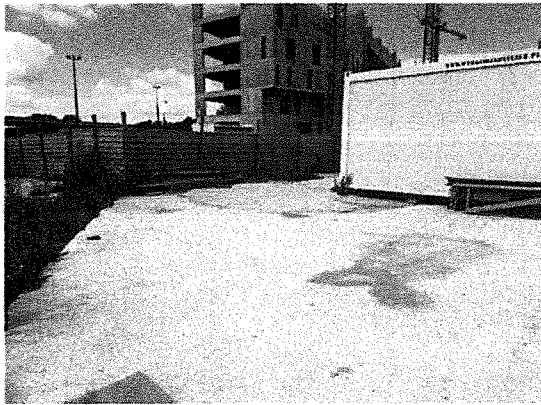
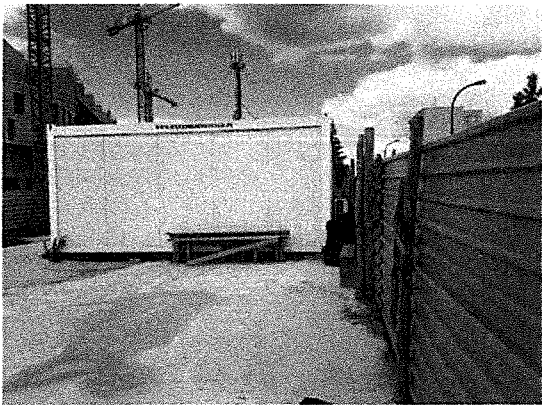
Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	1	3
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA	
Suma (słownie), waluta	1800000.00 (JEDEN MILION OSIEMSET TYSIĘCY) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1. 1	ZABEZPIECZENIE SPŁATY WIERZYTELNOŚCI WYNIKAJĄCEJ Z UMOWY POŻYCZKI TJ. SPŁATA CAŁEJ KWOTY UDZIELONEJ POŻYCZKI WRAZ NALEŻNYMI OD NIEJ ODSETKAMI, ODSETKAMI OD KAPITAŁU PRZETERMINOWANEGO, OPŁATAMI I UZASADNIIONYMI KOSZTAMI NALEŻNYMI NA WARUNKACH OKREŚLONYCH W UMOWIE POŻYCZKI (W TYM UZASADNIIONYMI KOSZTAMI PRAWNYMI I UZASADNIIONYMI KOSZTAMI ZASTĘPSTWA PRAWNEGO), NA ZASADACH OKREŚLONYCH W UMOWIE W ZWIĄZKU Z UDZIELONYM PORĘCZENIEM, UMOWA POŻYCZKI Z DNIA 23.05.2019R. UDZIELONA MIROSLAWOWI BASISTA PRZEZ RAFAŁA BATOR W ZWIĄZKU Z UDZIELONYM W DNIO 23 MAJA 2019 ROKU PRZEZ SPÓŁKĘ POD FIRMĄ: BAS PUŁAWSKA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKA KOMANDYTOWA Z SIEDZIBĄ W ŁOMIANKACH PORĘCZENIEM
Wierzyciel hipoteczny		
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	Lp. 1.	RAFAŁ WŁADYSŁAW BATOR, TADEUSZ, JADWIGA, 72040607116

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
3	OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI, 1172/2019, 2019-05-23, DOROTA WZIĄTEK, WARSZAWA; 22-26

(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)
DZ. KW./WA5M/00012652/19/001, 2019-05-23 15:50:00, 2019-09-11-11.30.22.479373, NIE, 19-20
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Powrót



↑

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTOJ NR WA5M/00489784/2, STAN Z DNIA 2020-07-22
20:35

przewodzonej przez SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY-MOKOTÓWA W WARSZAWIE, XIII WYDZIAŁ KSIĄG
WIECZYSTYCH - WAM

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)
1. DZ. KW. / WA5M / 27752 / 20 / 1 - 2020-05-20, 14:05:46 - WPIS HIPOTEKI ŁĄCZNEJ

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	1	3
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA	
Suma (słownie), waluta	1800000,00 (JEDEN MILION OSIEMSET TYSIĘC) ZŁ	
	ZABEZPIECZENIE SPŁATY WIERZYTELNOŚCI WYNIKAJĄCEJ Z UMOWY POŻYCZKI TJ. SPŁATA CAŁEJ KWOTY UDZIELONEJ POŻYCZKI WRAZ NALEŻNYMI OD NIEJ ODSETKAMI, PRZETERMINOWANEGO, OPŁATAMI I UZASADNIIONYMI KOSZTAMI NALEŻNYMI NA WARUNKACH OKREŚLONYCH W UMOWIE POŻYCZKI (W TYM UZASADNIIONYMI KOSZTAMI PRAWNYMI I UZASADNIIONYMI KOSZTAMI ZASTĘPSTWA PRAWNEGO), NA ZASADACH OKREŚLONYCH W UMOWIE W ZWIĄZKU Z UDZIELONYM PORĘCZENIEM, UMOWA POŻYCZKI Z DNIA 23.05.2019R. UDZIELONA MIROSŁAWOWI BASISTA PRZEZ RAFAŁA BATOR W ZWIĄZKU Z UDZIELONYM W DNIU 23 MAJA 2019 ROKU PRZEZ SPÓŁKĘ POD FIRMĄ: BAS PUŁAWSKA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKA KOMANDYTOWA Z SIEDZIBĄ W ŁOMIANKACH PORĘCZENIEM	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1. 1	
Wierzyciel hipoteczny		
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	Lp. 1. 1	RAFAŁ WŁADYSŁAW BATOR, TADEUSZ, JADWIGA, 72040607116

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
3	OSWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI, 1172/2019, 2019-05-23, DOROTA WZIĄTEK, WARSZAWA; 22-26

(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/ imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba, położenie dokumentu - numer karty akt)
DZ. KW./WA5M/00012652/19/001, 2019-05-23 15:50:00, 2019-09-11-11.30.22.479373, NIE, 19-20
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTOŚCI NR WA5M/00489784/2, STAN Z DNIA 2020-07-22
20:35

przebiegającej przez SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY-NOKOTOWA W WARSZAWIE XIII WYDZIAŁ KSIĄG
WIECZYSTYCH - WA5M

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA				
BRAK WPISÓW				

Powrót

K

TRZĘŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR WA5M/00489784/2, STAN Z DNIA 2020-07-22
20.35

prowadzonej przez SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY-MOKOTÓWA W WARSZAWIE, XIII WYDZIAŁ KSIĄG
WIECZYSTYCH - WASH

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. DZ. KW. / WA5M / 27752 / 20 / 1 - 2020-05-20, 14:05:46 - WPIS HIPOTEKI
ŁĄCZNEJ

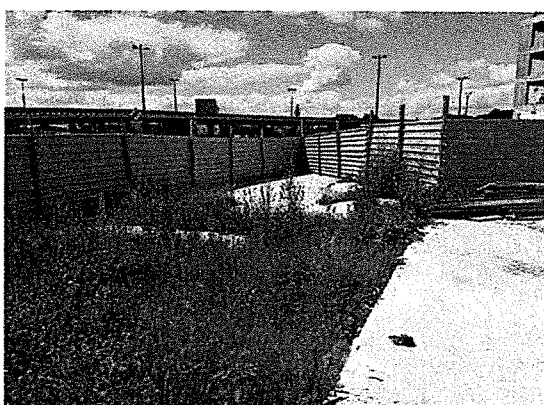
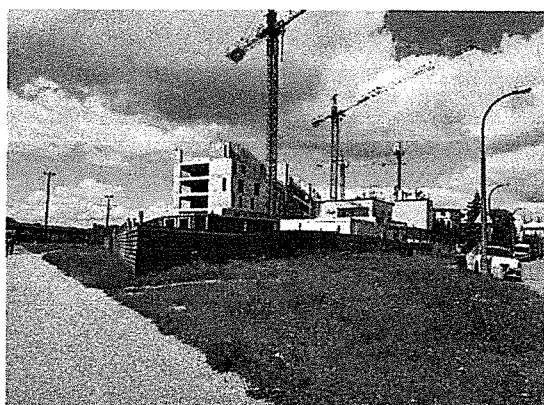
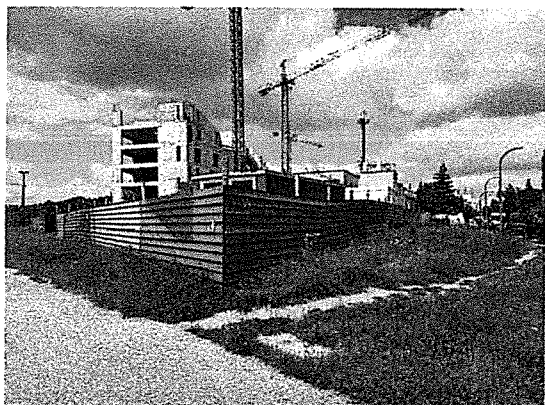
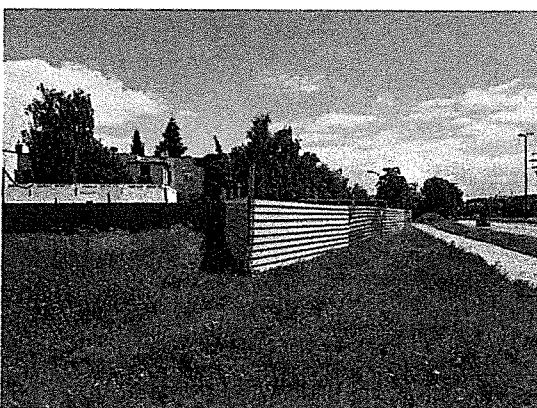
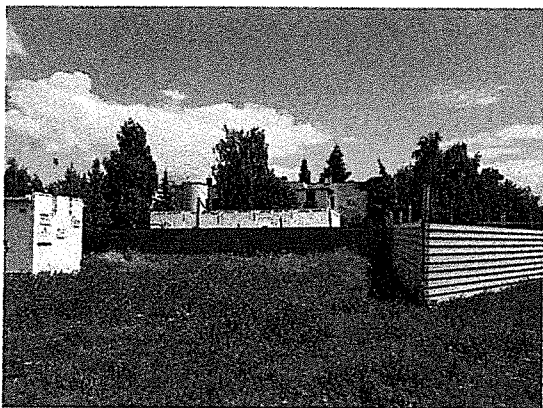
Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	1	3
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA	
Suma (słownie, waluta)	1800000,00 (JEDEN MILION OSIEMSET TYSIĘCY) ZŁ	
	ZABEZPIECZENIE SPŁATY WIERZYTELNOŚCI WYNIKAJĄCEJ Z UMOWY POŻYCZKI TJ. SPŁATA CAŁEJ KWOTY UDZIELONEJ POŻYCZKI WRAZ NALEŻNYMI OD NIEJ ODSETKAMI, PRZETERMINOWANEGO, OPŁATAMI I UZASADNIIONYMI KOSZTAMI NALEŻNYMI NA WARUNKACH OKREŚLONYCH W UMOWIE POŻYCZKI (W TYM UZASADNIIONYMI KOSZTAMI PRAWNYMI I UZASADNIIONYMI KOSZTAMI ZASTĘPSTWA PRAWNEGO), NA ZASADACH OKREŚLONYCH W UMOWIE W ZWIĄZKU Z UDZIELONYM PORĘCZENIEM, UMOWA POŻYCZKI Z DNIA 23.05.2019R. UDZIELONA MIROSŁAWOWI BASISTE PRZEZ RAFAŁA BATÓR W ZWIĄZKU Z UDZIELONYM W DNIU 23 MAJA 2019 ROKU PRZEZ SPÓŁKĘ POD FIRMĄ: BAS PUŁAWSKA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKA KOMANDYTOWA Z SIEDZIBĄ W ŁOMIANKACH PORĘCZENIEM	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1. 1	
Wierzyciel hipoteczny		
Osoba fizyczna (Imię pierwsze Imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	Lp. 1.	RAFAŁ WŁADYSŁAW BATÓR, TADEUSZ, JADWIGA, 72040607116

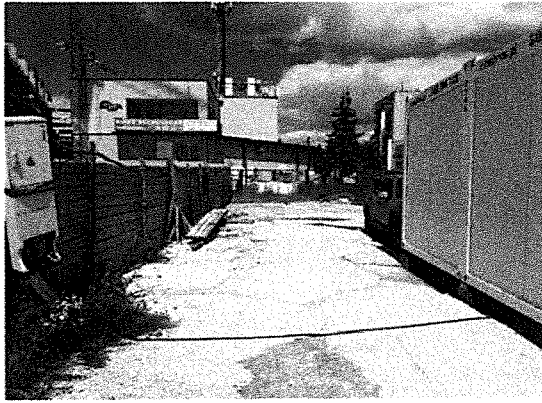
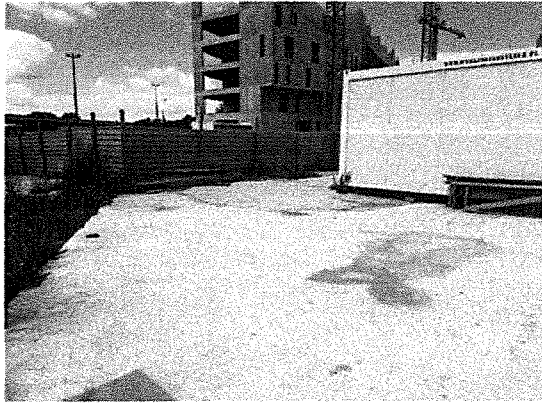
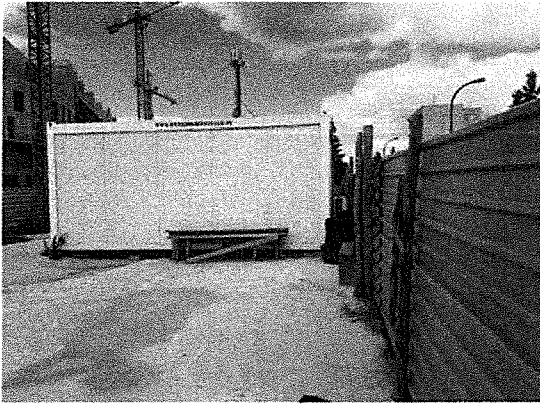
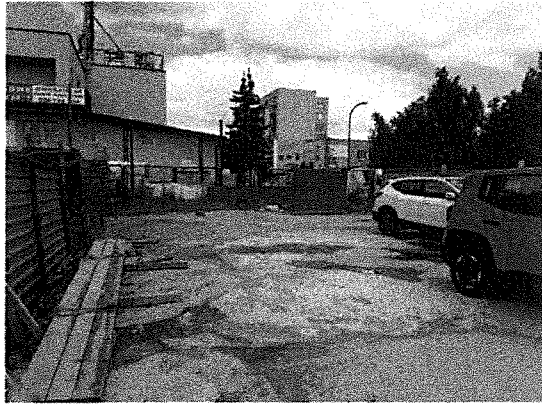
DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
3	OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI, 1172/2019, 2019-05-23, DOROTA WZIĄTEK, WARSZAWA; 22-26

(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)
DZ. KW./WA5M/00012652/19/001, 2019-05-23 15:50:00, 2019-09-11-11.30.22.479373, NIE, 19-20
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Powrót





19

4.a. Obciążenia Nieruchomości 2. Ostrzeżenia

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **WA5M/00489784/2**, STAN Z DNIA 2021-04-19
09:30

prowadzonej przez SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY-MOKOTOWA W WARSZAWIE, XIII WYDZIAŁ KSIĄG
WIECZYSTYCH - WA5M

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. **REP.C. / NOTA / 994162 / 20 - 2020-11-16, 17:58:38**
 1. 1 **DZ. KW. / WA5M / 72095 / 20 / 1 - 2020-11-17, 07:59:35 - ZMIANA HIPOTEKI ŁĄCZNEJ**
2. **REP.C. / NOTA / 881837 / 20 - 2020-10-13, 16:25:19**
 2. 1 **DZ. KW. / WA5M / 63931 / 20 / 1 - 2020-10-13, 17:58:16 - ZMIANA HIPOTEKI ŁĄCZNEJ**
3. **REP.C. / NOTA / 754164 / 20 - 2020-09-09, 16:33:06**
 3. 1 **DZ. KW. / WA5M / 56859 / 20 / 1 - 2020-09-09, 18:12:56 - ZMIANA HIPOTEKI ŁĄCZNEJ**
4. **REP.C. / NOTA / 635542 / 20 - 2020-08-06, 09:21:13**
 4. 1 **DZ. KW. / WA5M / 49600 / 20 / 1 - 2020-08-06, 10:43:37 - WPIS ROSZCZENIA O USTANOWIENIE HIPOTEKI**
 4. 2 **DZ. KW. / WA5M / 49599 / 20 / 1 - 2020-08-06, 10:41:40 - WPIS HIPOTEKI ŁĄCZNEJ**
5. **DZ. KW. / WA5M / 27752 / 20 / 1 - 2020-05-20, 14:05:46 - WPIS HIPOTEKI ŁĄCZNEJ**

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		1		3
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA UMOWNA		
Suma (słownie), waluta		1800000,00 (JEDEN MILION OSIEMSET TYSIĘCY) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)		Lp. 1.	1	
			ZABEZPIECZENIE SPŁATY WIERZYTELNOŚCI WYNIKAJĄCEJ Z UMOWY POŻYCZKI TJ. SPŁATA CAŁEJ KWOTY UDZIELONEJ POŻYCZKI WRAZ NALEŻNYMI OD NIEJ ODSETKAMI, ODSETKAMI OD KAPITAŁU PRZETERMINOWANEGO, OPŁATAMI I UZASADNIONYMI KOSZTAMI NALEŻNYMI NA WARUNKACH OKREŚLONYCH W UMOWIE POŻYCZKI (W TYM UZASADNIONYMI KOSZTAMI PRAWNYMI I UZASADNIONYMI KOSZTAMI ZASTĘPSTWA PRAWNEGO), NA ZASADACH OKREŚLONYCH W UMOWIE W ZWIĄZKU Z UDZIELONYM PORĘCZENIEM, UMOWA POŻYCZKI Z DNIA 23.05.2019R. UDZIELONA MIROSŁAWOWI BASISTA PRZEZ RAFAŁA BATOR W ZWIĄZKU Z UDZIELONYM W DNIU 23 MAJA 2019 ROKU PRZEZ SPÓŁKĘ POD FIRMĄ: BAS PUŁAWSKA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ	

ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKA KOMANDYTOWA Z SIEDZIBĄ W ŁOMIANKACH PORĘCZENIEM

Wierzyciel hipoteczny

Osoba fizyczna (*Imię pierwsze imię
drugie nazwisko, imię ojca, imię
matki, PESEL*)

Lp. 1.

RAFAŁ WŁADYSŁAW BATOR, TADEUSZ,
JADWIGA, 72040607116

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
3	<p>OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI, 1172/2019, 2019-05-23, DOROTA WZIĄTEK, WARSZAWA; 22-26 <i>(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./WA5M/00012652/19/001, 2019-05-23 15:50:00, 2019-09-11-11.30.22.479373, NIE, 19-20 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</i></p>

Powrót



TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **WA5M/00489784/2**, STAN Z DNIA 2021-04-19
09:30prowadzonej przez SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY-MOKOTOWA W WARSZAWIE, XIII WYDZIAŁ KSIĄG
WIECZYSTYCH - WA5M

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. REP.C. / KOMO / 12155 / 21 - 2021-01-25, 14:36:48
 1. 1 DZ. KW. / WA5M / 3488 / 21 / 1 - 2021-01-25, 14:53:08 - WPIS WSZCZĘCIA EGZEKUCJI
2. REP.C. / KOMO / 12048 / 21 - 2021-01-25, 13:26:13
 2. 1 DZ. KW. / WA5M / 3459 / 21 / 1 - 2021-01-25, 14:18:32 - WPIS WSZCZĘCIA EGZEKUCJI
3. REP.C. / NOTA / 635597 / 20 - 2020-08-06, 09:46:09
 - DZ. KW. / WA5M / 49610 / 20 / 1 - 2020-08-06, 11:03:03 - WPIS PRAWA
 3. 1 ZWIĄZANEGO Z WŁASNOŚCIĄ NIERUCHOMOŚCI, UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KW
 3. 2 DZ. KW. / WA5M / 49609 / 20 / 1 - 2020-08-06, 10:46:35 - WPIS SŁUŻEBNOŚCI GRUNTOWEJ
4. REP.C. / NOTA / 635525 / 20 - 2020-08-06, 09:04:42
 4. 1 DZ. KW. / WA5M / 49597 / 20 / 2 - 2020-08-06, 10:50:09 - INNY WPIS W DZIALE III

BRAK WPISÓW[Powrót](#)

5. Operat Szacunkowy Nieruchomości 3



OPERAT SZACUNKOWY

**z określenia wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego
nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie,
przy ul. Janowskiego, dzielnicy Ursynów,
powiecie m.st. Warszawa, woj. mazowieckim,
stanowiącej działkę nr ewidencyjny 7/1, w obrębie 1-10-11
o pow. 0,0207 ha, KW WA5M/00446744/7**



Operat sporządziła:

Jolanta Staromłyńska
Rzecznik majątkowy nr 4312

Warszawa, 23 lipca 2020r.



STRESZCZENIE Z OPERATU SZACUNKOWEGO		
Lp.		Treść
1	Gmina, powiat, województwo	gmina m.st. Warszawa, powiat m.st. Warszawa, woj. mazowieckie
	Miejscowość	Warszawa, dzielnica Ursynów, wg MSI rejon Ursynów Północny
	Obręb	1-10-11
	Numer działki	7/1
	Obszar	0,0207 ha (207 m.kw.)
	Adres	ul. Janowskiego
2	Opis nieruchomości	<p>Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana stanowiąca działkę ewidencyjną nr 7/1 z obrębu 1-10-11 położona przy ul. Janowskiego w Warszawie, dzielnicy Ursynów, gminie m.st. Warszawa, powiecie m.st. Warszawa, województwie mazowieckim. Działka posiada powierzchnię 0,0207 ha i została sklasyfikowana jako tereny przemysłowe (Ba). Działka posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – ul. Janowskiego, będącej ulicą dwukierunkową jednokierunkową, posiadającą charakter lokalny. Częściowe zagospodarowanie gruntu stanowi parterowy budynek stacji trafo. Nieruchomość jest objęta obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z którego zapisami przedmiotowa nieruchomość znajduje się w strefie oznaczonej symbolem D.1.5 MW/U, w której ustala się jako przeznaczenie podstawowe zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz usługi z zakresu administracji, biur i turystyki.</p> <p>Dla nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr WA5M/00446744/7.</p>
3	Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności.
4	Wartość rynkowa nieruchomości	WR = 414 000 PLN słownie: czterysta czternaście tysięcy złotych
6	Data sporządzenia operatu	23 lipca 2020r.
7	Data i podpis rzeczoznawcy majątkowego	

SPIS TREŚCI

1.	OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY	4
2.	OKREŚLENIE CELU WYCENY	4
3.	OKREŚLENIE PODSTAW OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO	4
4.	OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPERATU SZACUNKOWEGO	5
5.	STAN PRZEDMIOTU WYCENY	6
6.	PRZEZNACZENIE W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	10
7.	PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY	11
8.	ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU	13
9.	SZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ GRUNTU	16
10.	WNIOSKI KOŃCOWE	21
11.	KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	22
12.	ZAŁĄCZNIKI	22



1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana stanowiąca działkę ewidencyjną nr 7/1 z obrębu 1-10-11 położona przy ul. Janowskiego w Warszawie, dzielnicy Ursynów, gminie m.st. Warszawa, powiecie m.st. Warszawa, województwie mazowieckim. Działka posiada powierzchnię 0,0207 ha i została sklasyfikowana jako tereny przemysłowe (Ba). Działka posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – ul. Janowskiego, będącej ulicą dwukierunkową jednokierunkową, posiadającą charakter lokalny. Częściowe zagospodarowanie gruntu stanowi parterowy budynek stacji trafo. Nieruchomość jest objęta obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z którego zapisami przedmiotowa nieruchomość znajduje się w strefie oznaczonej symbolem D.1.5 MW/U, w której ustala się jako przeznaczenie podstawowe zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz usługi z zakresu administracji, biur i turystyki.

Dla nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr WA5M/00446744/7.

1.2. Zakres wyceny

Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej bez uwzględnienia znajdującej się na gruncie stacji trafo.

2. OKREŚLENIE CELU WYCENY

Określenie wartości rynkowej dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności.

3. OKREŚLENIE PODSTAW OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1. Podstawa formalna wyceny

Podstawę formalną wyceny stanowi zlecenie na wykonanie wyceny nieruchomości udzielone dnia 20 lipca 2020r. pomiędzy Zamawiającym wycenę spółką pod firmą BAS Puławska Sp. z o. o. sp.k. a autorem operatu szacunkowego – Jolantą Staromłyńską, rzeczoznawcą majątkowym, nr uprawnień 4312, reprezentującym firmę pod nazwą BWN – Biuro Wyceny Nieruchomości Jolanta Staromłyńska z siedzibą w Warszawie.

3.2. Autor opracowania

Jolanta Staromłyńska

Rzeczoznawca majątkowy - uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomościami nr 4312 nadane dnia 20.09.2004 r. przez Ministerstwo Infrastruktury.

3.3. Podstawy materialno – prawne

Podstawami prawnymi sporządzenia niniejszej wyceny są przepisy prawa właściwe ze względu na przedmiot, zakres i cel wyceny:

- a) z których wynika wymagany sposób określenia wartości i zakres wyceny,
- b) określające obowiązki rzeczoznawcy majątkowego,
- c) definiujące rodzaj i treść praw odnoszących się do wycenianej nieruchomości,
- d) określające szczególne wymagania co do metody i zakresu wyceny.

Podstawy prawne stanowią w szczególności:

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. 2020 r. poz. 65, 284, 471, 782);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r. Nr 207 poz. 2109 z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 1964 r. Nr 16 poz. 93 z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 06 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2019r. poz. 2204);
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020r. poz. 293, 471, 782);
- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW) wydane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

3.4. Podstawy metodologiczne

- R. Cymerman, A. Hopfer: „System, zasady i procedury wyceny nieruchomości”. PFSRM, Warszawa, wydanie pierwsze, marzec 2010,
- J. Dydenko: „Szacowanie nieruchomości. Rzeczoznawstwo majątkowe” Wolters Kluwer Polska, 2015.

3.5. Źródła danych merytorycznych

- Mapa poglądowa wydrukowana z serwisu warszawa.e-mapa.net dnia 23 lipca 2020r.,
- Aktualna treść księgi wieczystej KW nr WA5M/00446744/7 zbadana dnia 22 lipca 2020r. za pośrednictwem Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych udostępnionego przez Ministerstwo Sprawiedliwości na stronie <http://ekw.ms.gov.pl/pdcbdkw/pdcbdkw.html>,
- Wizja lokalna nieruchomości wykonana dnia 21 lipca 2020r.;
- Karty Informacyjne Nieruchomości Gruntowej stanowiące element Rejestru Cen i Wartości Nieruchomości zawierające dane o transakcjach kupna-sprzedaży nieruchomości gruntowych na rynku lokalnym udostępnione przez Biuro Geodezji i Katastru Urzędu m.st. Warszawy.

4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPERATU SZACUNKOWEGO

Data sporządzenia wyceny	23.07.2020r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	23.07.2020r.
Data, na którą uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny	21.07.2020r.
Data dokonania oględzin nieruchomości	21.07.2020r.

5. STAN PRZEDMIOTU WYCENY

5.1. Stan prawny przedmiotu wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa położona przy ul. Janowskiego w Warszawie obejmująca prawo użytkowania wieczystego działki gruntu o nr ew. 7/1 z obrębu 1-10-11, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr WA5M/00446744/7.

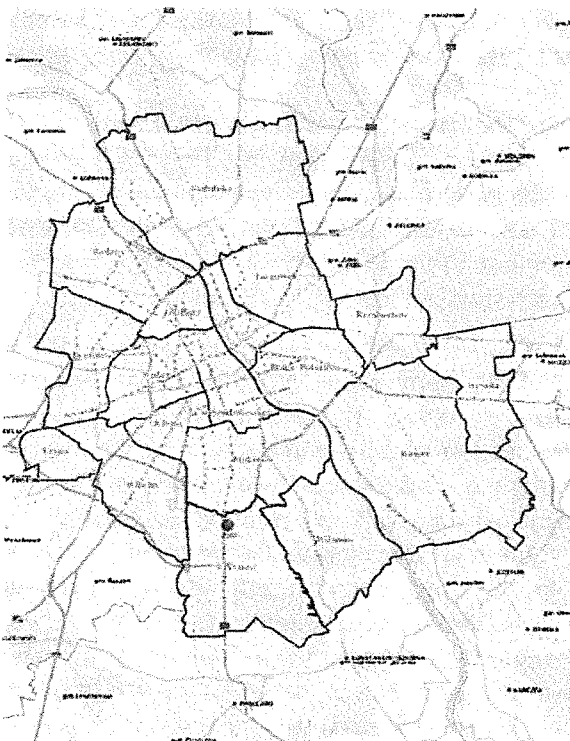
Aktualną treść ww. księgi wieczystej zbadano dnia 22 lipca 2020r. za pośrednictwem Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych udostępnionego przez Ministerstwo Sprawiedliwości na stronie <http://ekw.ms.gov.pl/pdcbdkw/pdcbdkw.html>. W poniższej tabeli dokonano opisu treści przedmiotowej księgi.

Dział KW	Treść
Oznaczenie księgi wieczystej	Numer księgi – WA5M/00446744/7 Organ prowadzący - Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych; Typ księgi – grunt oddany w użytkowanie wieczyste i budynek stanowiący odrębną nieruchomość.
I-O Oznaczenie nieruchomości	Jak wynika z działu I-O księgi wieczystej nieruchomość nią objęta położona jest w województwie mazowieckim, gminie m.st. Warszawa w Warszawie, dzielnicy Ursynów i obejmuje działkę o nr ew. 7/1 z obrębu 1-10-11 o powierzchni 0,0207 ha, dla której jako sposób korzystania wpisano „Ba – tereny przemysłowe”. Obszar całej nieruchomości jest równy 207,00 m.kw. Na gruncie ujawniony jest jednokondygnacyjny budynek niemieszkalny.
I-Sp Spis praw związanych z nieruchomością	Działka gruntu w użytkowaniu wieczystym zabudowana budynkiem stanowiącym odrębną nieruchomość. Okres użytkowania: 15.12.2089r.
II Własność	Właściciel: Skarb Państwa – Prezydent m.st. Warszawa, organ reprezentujący Skarb Państwa Użytkownik wieczysty: BAS PUŁAWSKA Sp. z o. o. spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie w udziale 1/1 na podstawie Umowy sprzedaży z dnia 12.07.2019r., za rep. A 4062/2019.
III Prawa, roszczenia i ograniczenia	Ograniczone prawo rzeczowe polegające na nieodpłatnej i nieograniczonej w czasie służebności przesyłu na rzecz RWE Stoen Operator Sp. z o. o. Wzmianka o wszczęciu egzekucji w sprawie KM 1423/16 z wniosku wierzyciela: Wspólnota Mieszkaniowa „Pory 65” przeciwko dłużnikowi: Włodarczyk S.A. Egzekucja jest prowadzona na podstawie tytułu wykonawczego wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 27.10.2014r. sygnatura akt XXIV C 1316/12 zaopatrzonego w klauzulę wykonalności z dnia 20.05.2016r.
IV Hipoteka	Hipoteka umowna w kwocie 700.000,00 PLN (siedemset tysięcy) jako zabezpieczenie wierzytelności spółki pod firmą: Budokrusz SA z siedzibą w Odrano-Woli, w postaci roszczenia o zapłatę kwoty 309.235,48 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w transakcjach handlowych oraz innych należności wynikających w związku z umową nr DB 43/2018, w tym kwot należnych z tytułu kredytu kupieckiego. Umowa poręczenia z dnia 06.06.2019r. oraz porozumienia z dnia 04.09.2019r. Hipoteka umowna w kwocie 3.561.600,00 PLN (trzy miliony pięćset sześćdziesiąt jeden tysięcy sześćset) jako zabezpieczenie wierzytelności przysługującej Michałowi Brzozowskiemu, Bartłomiejowi Truszkiewiczowi oraz Łukaszowi Włodarczykowi względem spółki pod firmą BAS Puławska Sp. z o. o. sp.k. z siedzibą w Łomiankach wynikająca z umowy poręczenia zawartej dnia 10.01.2020r. w związku z umową pożyczki z dnia 10.01.2020, rep. A nr 154/2020, to jest wierzytelność o zwrot pożyczki, odsetek kapitałowych, odsetek za opóźnienie w spłacie kapitału oraz innych kosztów określonych w umowie pożyczki, umowa pożyczki z dnia 10.01.2020r., rep. 154/2020 oraz umowa poręczenia z dnia 10.01.2020r.

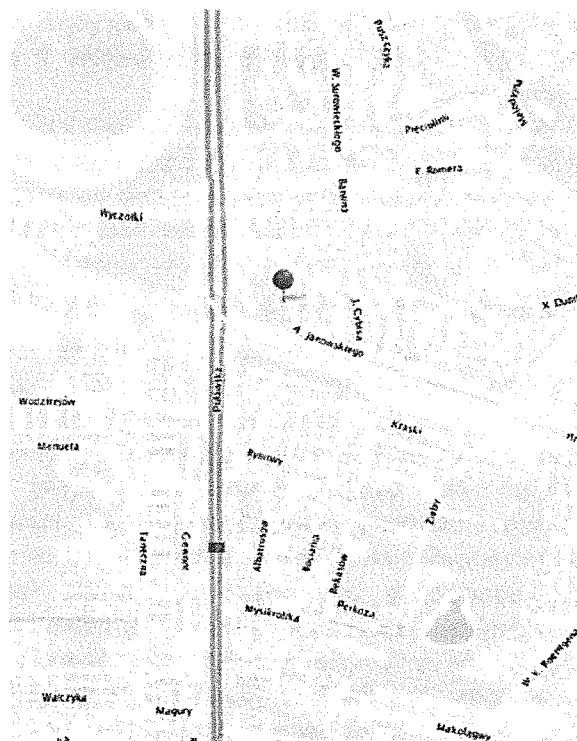
Przegląd mapy ewidencyjnej, a także oględziny terenowe nieruchomości pozwoliły stwierdzić, iż działka ew. nr 7/1 z obrębu 1-10-11 posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – ul. Janowskiego, stanowiącej działkę ew. nr 9/6 z obrębu 1-10-11.

5.3. Opis przedmiotu wyceny

Szacowana nieruchomość gruntowa niezabudowana zlokalizowana jest w rejonie ul. Pileckiego oraz ul. Janowskiego na wysokości nr 5, w odległości ok. 120m w linii prostej od ciągu ul. Puławskiej w Warszawie, dzielnicy Bielany, w rejonie wg MSI Ursynów Północny, powiecie m.st. Warszawa, woj. mazowieckim, w odległości około 10 km od centrum stolicy. Dojazd do nieruchomości od strony Śródmieścia ul. Puławską, następnie ul. Romera, Barwną, Janowskiego lub ul. Pileckiego i dalej Janowskiego.



Położenie nieruchomości na terenie m.st. Warszawy,
źródło: www.mapa.um.warszaw.pl



Lokalizacja szczegółowa w rej. Ursynowa Płn., dzielnicy Ursynów,
źródło: www.mapa.um.warszaw.pl

Dzielnica Ursynów

Ursynów położony jest w południowej części lewobrzeżnej Warszawy i jest najbardziej wysuniętą na południe dzielnicą stolicy. Od północy graniczy z Mokotowem, od zachodu z Włochami, od południowo-zachodu z gminami Raszyn i Lesznówola, od południa z gminami Lesznówola, Piaseczno i Konstancin-Jeziorna.

Pod względem wielkości – 48,6 km kw. - dzielnica zajmuje trzecie miejsce w Warszawie, a jej obszar stanowi około 8,6% powierzchni miasta. Ursynów jest jedną z najbardziej dynamicznie rozwijających się dzielnic, która charakteryzuje się dużym zróżnicowaniem pod względem funkcyjnym oraz przestrzennym. Na tle licznie występującej zabudowy wielorodzinnej, w tym charakterystycznej dla wschodniej części dzielnicy zabudowy osiedlowej z lat 70-80. ubiegłego stulecia, występują również osiedla budynków jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej i szeregowej oraz zabudowa siedliskowa (szczególnie zachodni obszar, tzw. "Zielony Ursynów"). Należy zaznaczyć, że dominujący typ zabudowy stanowią budynki wielorodzinne, zarówno te budowane w technologii wielkiej płyty, jak i nowsze wybudowane w latach 90-tych i po 2000 roku oraz obecnie powstające inwestycje. Rejony typowo mieszkaniowe to Stary Ursynów, Ursynów Północny, Imielin, Natolin, Kabaty.

Ursynów charakteryzuje duża dostępność terenów zielonych. Najchętniej odwiedzanym przez mieszkańców obszarem jest Las Kabacki, największy warszawski kompleks leśny, który podlega

ochronie ze względu na przebiegającą przez jego obszar Skarpę Warszawską oraz licznie występujące grądy. W bezpośrednim sąsiedztwie Lasu Kabackiego znajduje się Ogród Botaniczny PAN w Powsinie oraz Park Kultury w Powsinie. W ww. Ogrodzie odnaleźć można kolekcję roślin subtropikalnych i tropikalnych, roślin drzewiastych, użytkowych, ozdobnych, ponadto kolekcję flory Polski. Duży zasób terenów zielonych (Las Kabacki, Park Kultury w Powsinie, tor wyścigów konnych na Służewcu i jego najbliższe otoczenie) wpływa korzystnie na klimat dzielnicy (dostarczając tlen i pochłaniając zanieczyszczenia), równocześnie wywierając pozytywny wpływ na jakość życia jej mieszkańców.

Ursynów ma dobrą renomę i cieszy się popularnością wśród osób poszukujących lokalu do zamieszkania, na co wpływa ma także fakt, że dzielnica stopniowo odchodzi od wizerunku warszawskiej sypialni, a staje się znaczącym samowystarczalnym obszarem lokalnym z dobrze rozbudowaną siecią centów handlowych i galerii oraz zapleczem sportowo- rekreacyjno-rozrywkowym.

W zakresie komunikacji z centrum miasta i innymi obszarami stolicy, na obszarze Ursynowa wzdłuż ulicy KEN zlokalizowanych jest 5 stacji metra (Kabaty, Natolin, Imielin, Stokłosy, Ursynów), co ma zdecydowanie pozytywny wpływ na czas dojazdu do innych rejonów miasta. Komunikację pomiędzy poszczególnymi obszarami dzielnicy oraz dzielnicą i innymi terenami miasta zapewnia też dość dobrze rozbudowana sieć autobusów miejskich. Natomiast utrudniony jest dojazd z rejonów Pyry i Grabów (Zielony Ursynów), z uwagi na korki w godzinach szczytów przy ul. Puławskiej.

Na obszarze dzielnicy przeważa zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Rejon MSI Ursynów Północny charakteryzuje się zabudową z lat 70-tych, wzniesioną głównie w technologii wielkopłytywowej lub ramy H. Jednakże gdzieś występują skupiska nowych budynków, m.in. między ul. Puławską a Surowieckiego, usytuowane jest osiedle budynków z lat 90 – tych. Wzdłuż Al. Komisji Edukacji Narodowej występuje zabudowa wielorodzinna z lat 70-tych i 80-tych, przeplatana nowymi budynkami wykonanymi w technologii tradycyjnej, nieuprzemysłowionej. Dominują budynki wysokie, kilkunastokondygnacyjne. Pomędzy ul. Gandhi a ul. Ciszewskiego usytuowane są również budynki wielorodzinne wzniesione w technologii wielkopłytywowej, a punktowo występują nowe budynki. W okolicach ul. Roentgena i ul. Pileckiego, usytuowane jest osiedle budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej. Im dalej na południe (Natolin, Moczydło, Kabaty), tym budownictwo jest nowsze, bardziej innowacyjne. Jest to związane z intensywnym rozwojem Ursynowa na przestrzeni ostatnich kilkunastu lat, dzięki budowie dróg, takich jak. Aleja Komisji Edukacji Narodowej. Została ona wybudowana w połowie lat 90-tych, nad tunelem metra. Dzięki niej możliwe jest sprawne przemieszczanie się ludności z jednej części Ursynowa na drugą.

Ursynów jest jedną z najbardziej preferowanych dzielnic pod względem miejsca zamieszkania. Dostępność oferty mieszkaniowej, bardzo dobry układ komunikacyjny, infrastruktura towarzysząca zabudowie mieszkalnej w pełni zaspokajająca potrzeby mieszkańców, bliskość zieleni (urządzonej, tereny Lasu Kabackiego) to tylko kilka mocnych argumentów, uzasadniających pozycję rynkową Ursynowa - dobrego adresu do zamieszkania, komfortowego miejsca wypoczynku.

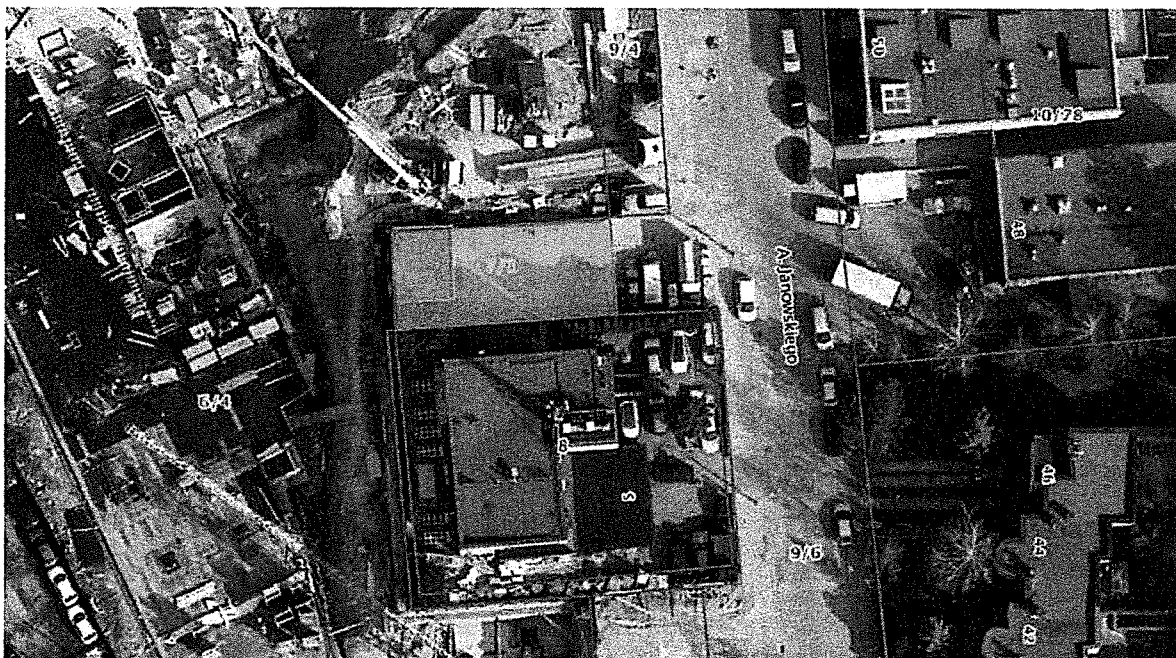
Zagospodarowanie działki

Zagospodarowanie szacowanej nieruchomości,
źródło: własna dokumentacja fotograficzna.



Zagospodarowanie szacowanej nieruchomości,
źródło: własna dokumentacja fotograficzna.

Przedmiotem wyceny jest działka gruntu z obrębu 1-10-11 oznaczona nr ew. 7/1 o powierzchni 0,0207 ha, położona przy ul. Janowskiego, na terenie dzielnicy Ursynów w Warszawie, w rejonie wg MSI Ursynów Północny, powiecie m.st. Warszawa, w woj. mazowieckim. Działka została skwalifikowana jako tereny przemysłowe (Ba). Na podstawie oględzin obiektu stwierdzono zgodność stanu zastanego w terenie z udostępnioną dokumentacją geodezyjną.

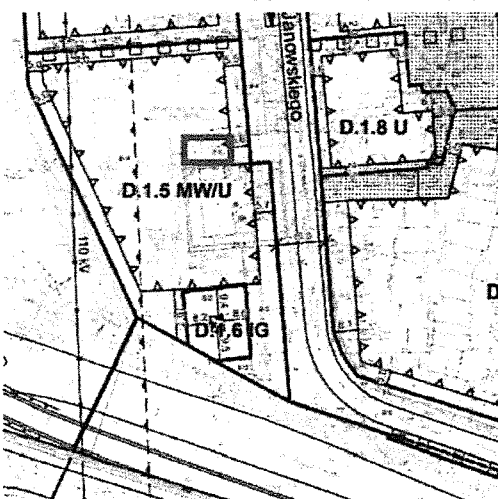


Szkieł nieruchomości. Opracowanie własne,
źródło: mapa.um.warszawa.pl

Działka od ul. Janowskiego ogrodzona blachą trapezową. Teren utwardzony kruszywem betonowym, fragmentarycznie betonem. Granice wewnętrzne działki nieogrodzone. Od zachodu w ostrej granicy znajduje się część zabudowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego, natomiast w narożniku północnego zachodnim zlokalizowana jest stacja trafo. Zgodnie z informacją uzyskaną od Zleceniodawcy stacja trafo przeznaczona jest do przeniesienia. Kształt działki korzystny, regularny o wymiarach ok. 22m x 9,5m.

6. PRZEZNACZENIE W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Zgodnie z informacją udostępnioną przez Urząd m.st. Warszawy wg stanu na lipiec 2020r.



nieruchomość gruntowa położona w rejonie ul. Janowskiego i Pileckiego w Warszawie, stanowiąca działkę ewidencyjną nr 7/1 z obrębem 1-10-11 jest objęta obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zachodniej części obszaru Ursynowa Północnego zatwierdzonym Uchwałą nr XXIX/624/2011 z dnia 15 grudnia 2011 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego nr 239 z dnia 30 grudnia 2011r. pod poz. 8506, zgodnie z którego zapisami przedmiotowa nieruchomość znajduje się w strefie oznaczonej symbolem D.1.5 MW/U, w której ustala się jako przeznaczenie podstawowe zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz usługi z zakresu administracji, biur i turystyki. Jako przeznaczenie uzupełniające wskazano

usługi z zakresu usług podstawowych w parterach budynków o funkcjach podstawowych oraz urządzenia obsługi systemu elektroenergetycznego.

Warunki urbanistyczne:

1. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej: 1000 m²,
- ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej: 20 m,
- ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 20%,
- ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,8,
- ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 20 m, przy czym dopuszcza się realizację w pasie zabudowy wzdłuż 2 KD-GP – ul. Puławska wysokości do 25 m,
- ustala się minimalną wysokość zabudowy: 16 m,
- ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości od linii rozgraniczającej zgodnie z rysunkiem planu,
- ustala się nakaz realizacji wzdłuż 2 KD-GP – ul. Puławska i 3 KD-G – ul. Pileckiego zabudowy usługowej w pasie szerokości minimum 20 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu,
- ustala się szerokość elewacji frontowej: do 75 m od strony ul. Janowskiego - 8KD-L i do 85 m od strony ul. Puławskiej- 2 KD-GP,
- dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy urządzeń obsługi systemu elektroenergetycznego z możliwością przebudowy jako obiektu wbudowanego w bryłę budynku o innej funkcji, w granicy z działką sąsiednią,
- ustala się nakaz realizacji ciągu pieszego ogólnodostępnego o minimalnej szerokości 2 m zgodnie z rysunkiem planu, I) nakazuje się realizację dachów płaskich.

7. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY

7.1. Wskazanie rodzaju określanej wartości

Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2020 r. poz. 65, 284, 471, 782):

Art. 150. Ust. 1. W wyniku wyceny nieruchomości dokonuje się:

- 1) określenia wartości rynkowej;*
- 2) określenia wartości odtworzeniowej;*
- 3) ustalenia wartości katastralnej;*
- 4) (uchylony);*
- 5) określenia innych rodzajów wartości przewidzianych w odrębnych przepisach.*

Z przeprowadzonej analizy rynku lokalnego nieruchomości gruntowych – gruntów inwestycyjnych wynika, że na rynku tym miały miejsce transakcje nieruchomościami podobnymi do nieruchomości wycenianej. Cel wyceny wskazywał, że należy określić wartość rynkową nieruchomości.

Art. 151 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami określa, że:

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.

7.2. Wybór właściwego podejścia i metody szacowania

Wartość rynkową szacowanej nieruchomości gruntowej określono w **podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej.**

Zgodnie z art. 152 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami są następujące:

Art. 152.

- 1. Sposoby określania wartości nieruchomości, stanowiące podejścia do ich wyceny, są uzależnione od przyjętych rodzajów czynników wpływających na wartość nieruchomości.*
- 2. Wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść: porównawczego, dochodowego lub kosztowego, albo mieszanego, zawierającego elementy podejść poprzednich.*
- 3. Przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego określa się wartość rynkową nieruchomości. Jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego, wartość rynkową nieruchomości określa się w podejściu mieszanym. Przy zastosowaniu podejścia kosztowego określa się wartość odtworzeniową nieruchomości.*

Art. 153.

- 1. 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.*

2. Podejście dochodowe polega na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że jej nabywca zapłaci za nią cenę, której wysokość uzależni od przewidywanego dochodu, jaki uzyska z nieruchomości. Stosuje się je przy wycenie nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód.

3. Podejście kosztowe polega na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada kosztom jej odtworzenia, pomniejszonym o wartość zużycia nieruchomości. Przy podejściu tym określa się oddzielnie koszt nabycia gruntu i koszt odtworzenia jego części składowych.

Art. 154.

1. Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Wartość nieruchomości określono przy zastosowaniu podejścia porównawczego. Kryteria stosowania podejścia porównawczego określone w art. 153 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami są następujące:

Art. 153 ust. 1 *Podejście porównawcze stosuje się, jeśli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.*

W § 4 ust. 1 i 2 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego zapisano:

§4.1 *Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.*

2. *W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej oraz metodę analizy statystycznej rynku.(...)*

Spośród metod stosowanych w podejściu porównawczym wybrano metodę korygowania ceny średniej.

7.3. Procedury szczegółowe

Podejście porównawcze – metoda korygowania ceny średniej

Określenie wartości nieruchomości metodą korygowania ceny średniej będzie przeprowadzane według następującej procedury:

- 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 (C_{min}) i nieruchomości cenie maksymalnej (C_{max}), z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- Obliczenie dolnej granicy [C_{min}/C_{sr}] i górnej granicy [C_{max}/C_{sr}] 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 [C_{min} , C_{max}]. Nie wyklucza się innych sposobów ustalania wielkości współczynników korygujących cenę średnią.
- Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

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

gdzie:

- u_i – wielkość i-go współczynnika odzwierciedlającego wpływ danej cechy na wartość nieruchomości.
- n – liczba współczynników odpowiadająca określonej wcześniej liczbie cech rynkowych dla danego rodzaju lokali.
- Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).
- 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.

Zarejestrowana ilość transakcji dotyczących nieruchomości lokalowych – lokali mieszkalnych spełniających kryteria transakcji rynkowych uzasadnia zastosowanie tej metody.

8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU

Wprowadzenie

Dla potrzeb niniejszej wyceny przeprowadzono zbadano lokalny rynek nieruchomości oraz dokonano jego analizy na podstawie wskazanych źródeł informacji.

Zakres analizy i stopień jej szczegółowości wynikał w szczególności z:

- a) rodzaju wycenianej nieruchomości, w tym przypadku gruntu,
- b) celu i zakresu wyceny, w tym przypadku określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości na potrzeby zawarcia transakcji sprzedaży.
- c) dostępności i liczebności danych rynkowych odnoszących się zwłaszcza do transakcji rynkowych, mających za przedmiot nieruchomości o atrybutach porównywalnych do atrybutów nieruchomości, będącej przedmiotem wyceny.
- d) metodologii przyjętej do sporządzenia wyceny.

Celem dokonanej analizy rynku było określenie podstaw rynkowych sporządzenia wyceny, a w szczególności:

- a) stanu i stopnia rozwoju rynku w odniesieniu do rodzaju nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny,
- b) uwarunkowań tego rynku, w tym stosunków w zakresie popytu i podaży oraz kształtowania się czynszów na tym tle,
- c) stopnia spełnienia przez nieruchomość wymogów rynku lokalnego,
- d) wybór danych przyjętych w procesie szacowania.

Dla potrzeb wyceny określono rynek lokalny o następujących charakterystykach:

rodzaj rynku	Rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych stanowiących przedmiot prawa własności o charakterze inwestycyjnym, jak również nie posiadających cech inwestycyjnych
obszar rynku	Dzielnica Ursynów m.st. Warszawy z wyłączeniem południowych obszarów graniczących z powiatem piaseczyńskim
okres monitorowania rynku	Od czerwca 2018r. do końca czerwca 2020r.

Uwaga:

Analiza rynku oraz przeprowadzona procedura szacowania wartości rynkowej nieruchomości została oparta o dane rynkowe – ceny transakcyjne sprzedaży gruntów pochodzące z okresu wcześniejszego w stosunku do czasu wybuchu epidemii koronawirusa w kraju, który przypadł na połowę marca br. Pomimo okresu niepewności na rynku nieruchomości, nie uwzględniono korekt ze względu na kryzys. W przypadku tym, oszacowaną wartość rynkową, z uwagi na brak rozbieżności pomiędzy datą odnotowanych transakcji rynkowych a datą rozpoczęcia kryzysu gospodarczego, należy uznać za aktualną.

Analiza danych transakcyjnych

Podstawą przeprowadzonej analizy były informacje uzyskane na podstawie aktów notarialnych dotyczących sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod inwestycje budowlane. Niniejsza wycena nieruchomości opiera się o ceny transakcyjne spełniające warunki całkowitej niezależności.

Rynek dzielnicy Ursynów charakteryzuje się przeciętną podażą gruntów spośród dzielnic warszawskich, jednakże należy zaznaczyć, że najwięcej transakcji dotyczy gruntów położonych w rejonach południowych dzielnicy (Jeziorki Południowe, Północne i Dąbrówka) z przeznaczeniem pod budowę mieszkaniową jednorodzinną, a także w obszarze „Wyczółki” rozciągającego się na zachód od rejonów najbardziej atrakcyjnych – Ursynowa Północnego i Starego Imielina. W trakcie badania rynku lokalnego ustalono, że najniższe ceny kształtują się już nawet na poziomie 250-350 PLN/m.kw. Natomiast dla obszarów północnych dzielnicy, graniczących z dzielnicą Mokotów, ceny transakcyjne są kilkakrotnie wyższe i osiągają poziom 3500-4500 PLN/m.kw. Transakcje sprzedaży działek z przeznaczeniem dla celów budownictwa wielorodzinnego identyfikowane są sporadycznie.

Najczęściej wielkość działki inwestycyjnej nie przekraczała 5000 m.kw., zauważono, że powierzchnia działek uzależniona była od położenia w obrębie dzielnicy – duże arealy dotyczyły peryferyjnej strefy dzielnicy Ursynów, natomiast działki o stosunkowo mniejszej powierzchni zbywane były w rejonach silnie zurbanizowanych, gdzie zasoby wolnych terenów od lat sukcesywnie ulegają zmniejszeniu.

Ceny jednostkowe uzyskane podczas sprzedaży zawierały się w przedziale od około 900 PLN do około 4500 PLN/m.kw.

Najwyższe ceny transakcyjne sięgające powyżej 4 tys. PLN/m.kw. uzyskiwały grunty przeznaczone pod wysokie budownictwo wielorodzinne z usługami, cechujące się wysoką atrakcyjnością lokalizacyjną. Z analizy zarejestrowanych danych wynika, że czynnikiem decydującym o atrakcyjności gruntu była jego lokalizacja oraz możliwości inwestycyjne. Najwyższe ceny osiągały grunty zlokalizowane w zasięgu pełnej infrastruktury miejskiej, w bliskim położeniu w stosunku do stacji metra, przewidziane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z dopuszczeniem usług o intensywności zabudowy minimum 2,2 (co najmniej 4 kondygnacje). Natomiast ceny gruntów na poziomie poniżej 2000 PLN/m.kw. dotyczyły gruntów o mniejszym potencjale inwestycyjnym – intensywność zabudowy max. 1,5 znacznie wyższy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, nawet do 50%.

Najwyższy poziom cen wywoławczych odnotowuje się w odniesieniu do nieruchomości objętych obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, z wydanymi warunkami zabudowy i zagospodarowania terenu (WZiZT), pozwoleniem na budowę, projektem zabudowy (wartości dodane potencjału inwestycyjnego nieruchomości stanowiącej przedmiot oferty sprzedaży wpływające na poziom ceny wywoławczej). W pewnym sensie stanowi to o trendzie rynkowym dysponowania, ubiegania się o WZiZT (większość obszaru dzielnicy nie posiada obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego) przez oferenta, przed wprowadzeniem nieruchomości do obrotu rynkowego (dla celów zwiększenia atrakcyjności oferty, możliwości podwyższenia ceny wywoławczej wraz z jej uzasadnieniem).

Najniższe ceny wywoławcze w analizowanym segmencie widoczne są w przypadku gruntów dysponujących niskim poziomem wskaźników cech cenotwórczych (m.in. mniej atrakcyjna lokalizacja, bez dostępu do mediów, brak w/w udogodnień natury inwestycyjnej). Należy jednak podkreślić, że prezentowane ceny gruntów stanowią wyjściową jako ceny wywoławcze i mogą nie odzwierciedlać ich realnej wartości rynkowej. Ponadto nie są znane wszystkie czynniki cenotwórcze, które mogą wpływać na zmianę jej wartości. W trakcie negocjacji może okazać się, że występują poważne ograniczenia możliwości inwestycyjnych (np. służebność, kłopotliwe sąsiedztwo), co może ostatecznie wpłynąć na zmianę poziomu ceny transakcyjnej w stosunku do ceny wywoławczej.

Obecnie, z uwagi na gospodarczą niestabilność i niepewność rynków na całym świecie, związaną z wybuchem pandemii koronawirusa, można zakładać wystąpienie kryzysu również na rynku nieruchomości. Na dzień dzisiejszy trudno przewidzieć skalę i czas jego trwania. Uzależnione jest to od wielu czynników, nie mniej jednak należy się spodziewać konsekwencji ekonomicznych w najbliższym czasie. W chwili obecnej widoczne jest mniejsze zaufanie uczestników rynku nieruchomości, słabszy popyt wynikający z pogarszającej się dystrybucji dochodów, ich zmniejszeniem, jak również zmiennych nastrojów wywołanych strachem przed zarażeniem.

Przy zastosowaniu przyjętych kryteriów, ze zbioru transakcji zanotowanych w badanym okresie wyselekcjonowano 15 transakcji z analizowanego obszaru m.st. Warszawy, na podstawie których dokonano szacowania wartości rynkowej. Wszystkie transakcje dotyczą gruntów niezabudowanych wg cen netto (bez podatku VAT). Podczas analizy rynku lokalnego zauważono, że trend czasowy cen transakcyjnych w badanym okresie nie był możliwy do wyliczenia z uwagi na ograniczoną (niewielką) ilość odnotowanych transakcji dotyczących nieruchomości o wymaganych cechach, w związku z powyższym nie aktualizowano cen transakcyjnych z tytułu upływu czasu, tym samym uznając ich aktualność.

9. SZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ GRUNTU

9.1. Analiza transakcji nieruchomości gruntowych

W poniższej tabeli przedstawiono zarejestrowane ceny transakcyjne nieruchomości gruntowych spełniające kryteria zawarte w niniejszym operacie szacunkowym:

Lp.	Adres	Data transakcji / rep.	Pow. działki [m.kw.]	Cena transakcyjna [PLN]	Cena jednostkowa [PLN/m.kw.]	Opis
1	Puchalska Dz. ew. 10/3 Obr. 1-08-34	07.12.2018 55004/2018	208	180 000	865 [C.min.]	Wg MPZP teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług. Obszar ograniczonego użytkowania Portu Lotniczego (OOU) oraz zasięgu strefy ograniczeń od granicy terenu zamkniętego STZ-900m.
2	Bociania Dz. ew. 60 Obr. 1-10-73	06.12.2019 6268/2019	1275	1 350 000	1059	Wg MPZP teren o funkcji mieszkaniowo-usługowej. Strefa "C" uciążliwości hałasu od tras komunikacyjnych (ul. Puławska).
3	Wodziejów Dz.ew. 23/7, 23/8 Obr. 1-08-24	11.12.2019 40972/2019	1703	2 000 000	1174	Zgodnie z mpzp teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług J14. MN/U
4	Bokierska Dz. ew. 7/1 Obr. 1-08-14	07.04.2020 12409/2020	6402	23 434 800	3661	Decyzja z dn. 27.02.2019r. o WZ dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze i garażem podziemny
5	Muślinowa 9 Dz. ew. 39/55 Obr. 1-11-07	03.04.2020 6275/2020	751	2 090 000	2783	Decyzja nr 47/D/17 z dn. 20.02.2017 r. pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego z garażem w bryle budynku.
6	Lambady Dz. ew. 55/5, 55/4 Obr. 1-08-38	07.02.2020 2357/2020	338	348 000	1030	Wg MPZP działka położona jest na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług.
7	Dz. ew. 80/1-80/3, 88/28-88/31, 71/7- 71/9, 71/5, 79/10, 79/9, 90/8, 90/9 Obr. 1-10-76	19.12.2019 6608/2019	5786	7 000 000	1210	Grunt pod inwestycję polegającą na budowie osiedla mieszkaniowego składającego się z budynków wielorodzinnych wraz z garażami podziemnymi, usługami zagospodarowaniem terenu.
8	Nowy Służewiec Dz. ew. 37/1, 37/2 Obr. 1/08-14	04.03.2020 8731/2020	4040	12 000 000	2970	Decyzja z dn. 18.07.2019r. o WZ dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego z ewentualnymi usługami w parterze, z jednopiętrowym garażem podziemny
9	Kłobucka Dz. ew. 20/2 Obr. 1-08-17	27.12.2019 38776/2019	5976	8 836 000	1479	Decyzja z dn.14.07.2017r. o WZ dla inwestycji polegającej na budowie budynku biurowo-usługowo-handlowego z parkingiem podz.
10	Rosola Dz. ew. 2/39, 2/40 Obr. 1-10-29	02.08.2019 7841/2019	3251	5 500 000	1692	Wg MPZP działka położona jest na terenie ulicy dojazdowej, terenie usług, terenie zieleni publicznej parkowej, terenie zabudowy mieszkaniowo-usługowej.
11	Bekasów 36 Dz. ew. 202 Obr. 1-10-74	15.04.2019 1704/2019	2459	3 625 000	1474	Wg MPZP działka znajduje się na terenie o funkcjach mieszkaniowo-usługowych (zabudowa jednorodzinna)
12	Bokierska Dz. ew. 3 Obr. 1-08-15	30.09.2019 31660/2019	1676	4 514 000	2693	Decyzja z dn. 06.08.2019 r. o WZ dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze, garażem podziemnym
13	Rolna Dz. ew. 61/4, 5/5, 62/8, 62/10, 63/5 Obr. 1-10-75	25.06.2019 3815/2019	3688	3 503 600	950	Wg MPZP działka położona jest na terenie usług oświaty (UO/12,0).
14	Poleczki Dz. ew. 3/14 Obr. 1-08-25	28.06.2018 2491/2018	488	1 748 000	3582	Wg MPZP Pasma Pyrskiego W rejonie ul. Poleczki działka znajduje się na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
15	Rosola Dz. ew. 2/6 Obr. 1-10-20	20.02.2020 1070/2020	564	2 495 659,47	4425 [C. max.]	Decyzja nr 107/URN/19 z dn. 25.11.2019 r. dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze i z garażem podziemnym
Cena średnia (po zaokrągleniu)					2070	

W oparciu o przeprowadzoną analizę cen gruntów niezabudowanych na analizowanym obszarze wytypowano transakcje o krańcowych wartościach cen jednostkowych gruntów ze wszystkich transakcji:

Cena		
minimalna	średnia	maksymalna
$= \min(x_1 \dots x_n)$	$= \frac{x_1 + \dots + x_n}{n}$	$= \max(x_1 \dots x_n)$
865 PLN/m.kw.	2070 PLN/m.kw.	4425 PLN/m.kw.

Tabela – Zestawienie ceny minimalnej, średniej i maksymalnej

Zakres sumy współczynników korygujących określono według formuły:

$$\left[\frac{C_{min}}{C_{sr}} \leq \sum_{i=1}^n u_i \leq \frac{C_{max}}{C_{sr}} \right]$$

Obliczenia granicy dolnej i górnej współczynnika korygującego przedstawia się następująco:

$$\text{Granica dolna } G_d = \frac{C_{min}}{C_{sr}} = 0,42 \quad \text{Granica górna } G_g = \frac{C_{max}}{C_{sr}} = 2,14$$

Zakres współczynników korygujących dla określanej wartości wynosi:

$$0,42 \leq \sum_{i=1}^n U_i \leq 2,14$$

Do określenia wartości rynkowej nieruchomości wyodrębniono sześć cech rynkowych mających wpływ na ceny nieruchomości zabudowanych na badanym rynku lokalnym oraz na szacowaną wartość nieruchomości. Procentowy wpływ wag ustalono na podstawie analizy cen na rynku lokalnym w obrocie nieruchomościami podobnego rodzaju, przez analogię do podobnych rodzajowo i obszarowo rynków lokalnych oraz na podstawie obserwowanych preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości zabudowanych. Przyjęto następujące cechy rynkowe (różnicujące) wraz z ich wagą wyrażoną procentowo, które mają dominujący wpływ na wartość. Cechy rynkowe i ich wagi są następujące:

Lp.	Cechy rynkowe	Waga cechy [%]
1	Lokalizacja ogólna	20
2	Przeznaczenie nieruchomości	20
3	Istniejąca regulacja planistyczna	10
4	Możliwości inwestycyjne, ograniczenia w zainwestowaniu	25
5	Lokalizacja szczegółowa, otoczenie i sąsiedztwo	10
6	Cechy fizyczne (powierzchnia, kształt działki, rzeźba terenu)	15
Suma		100

Tabela – Zestawienie preferencji nabywców i wag preferencji

9.2. Ocena rynku oraz szacowanej nieruchomości gruntowej w aspekcie cech rynkowych

Na potrzeby szacowania, w ramach ustalonych cech rynkowych, przyjęto następującą skalę ocen:

Cechy rynkowe	Ocena	Opis
Lokalizacja ogólna	Bardzo dobra	Lokalizacja ogólna na terenie dzielnicy, uwzględniająca zarówno bliskość głównych ciągów komunikacyjnych, jak również zurbanizowanie terenów przyległych, charakter otoczenia i jego prestiżowość pod względem potencjału gospodarczego, dostęp infrastruktury, ekspozycję, widoczność.
	Dobra	
	Przeciętna	
Przeznaczenie nieruchomości	Bardzo dobre	Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna o dość wysokiej intensywności zabudowy (powyżej 3/ > 7 kondygnacji)
	Dobre	Przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną o przeciętnej intensywności zabudowy (od 2,0 do 3,0/ < 7 kondygnacji)
	Przeciętne	Przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową o niskiej intensywności (do 2,0/max. 4 kondygnacje naziemne).
	Słabe	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz wielorodzinna ekstensywna, do 12m wysokości i 3 kondygnacji nadziemnych
Istniejąca regulacja planistyczna	Korzystna	Obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub wydana została decyzja o pozwoleniu na budowę.
	Średnio korzystna	Dla działki wydana została decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu WZi ZT.
	Niekorzystna	Brak obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, decyzji o pozwoleniu na budowę, decyzji o warunkach zabudowy, obowiązuje studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
Możliwości inwestycyjne, ograniczenia w zainwestowaniu	Bardzo dobre	Nieruchomość gruntowa niezabudowana, brak naniesień, teren przygotowany do zainwestowania, brak ograniczeń zabudowy wynikających z konieczności rozbiórki istniejącej zabudowy, przebiegu sieci przesyłowych, warunków gruntowych, ukształtowania terenu, posadowienia zabudowy sąsiedniej. Korzystne zapisy planistyczne określające współczynnik biologicznie czynny na poziomie max. 25%.
	Dobre	Brak naniesień budowlanych, dość dobre warunki gruntowe, ukształtowanie terenu, częściowe ograniczenia wynikające z najbliższego posadowienia sąsiedniej zabudowy lub ustanowiona na czas nieoznaczony służebność dojazdu i przejazdu. Powierzchnia biologicznie czynna 25% - 50 %.
	Przeciętne	Na gruncie znajdują się przeznaczone do rozbiórki naniesienia o wskaźniku intensywności zabudowy powyżej 1,0 lub potencjał inwestycyjny gruntu jest ograniczony przez warunki gruntowe, ukształtowanie terenu, posadowienie sąsiedniej zabudowy. Niekorzystne zapisy planistyczne – wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej min. 50%.
Lokalizacja szczegółowa, otoczenie i sąsiedztwo	Bardzo dobra	Duży potencjał cenotwórczy otoczenia. Lokalizacja w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej, bliskość terenów zieleni urządzonej, parków, skwerów, obiektów rekreacyjnych. Położenie zapewniające dobrą dostępność komunikacyjną (bliskość głównych tras komunikacyjnych, przystanków komunikacji miejskiej, stacji metra), w zasięgu oddziaływania pełnej infrastruktury miejskiej przy jednoczesnym braku oddziaływania uciążliwości miejskich

Cechy fizyczne (powierzchnia, kształt działki, rzeźba terenu)	Dobra	Lokalizacja w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo - usługowej. Występowanie jednego z niekorzystnych czynników środowiskowych: brak w otoczeniu terenów zieleni urządzonej lub słaba dostępność komunikacyjna (oddalenie od głównych ciągów komunikacyjnych, przystanków komunikacji miejskiej) lub występowanie uciążliwości miejskich (hałas, duże natężenie ruchu kołowego, bezpośrednie sąsiedztwo obiektów użyteczności publicznej lub dużych obiektów handlowo - usługowych lub słaba dostępność handlu - usług lub niska estetyka otoczenia.
	Przeciętna	Lokalizacja w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo - usługowej przy jednoczesnym występowaniu kilku niekorzystnych czynników środowiskowych: brak w otoczeniu terenów zieleni urządzonej lub słaba dostępność komunikacyjna (oddalenie od głównych ciągów komunikacyjnych, przystanków komunikacji miejskiej) lub występowanie uciążliwości miejskich związanych z bliskością głównych tras komunikacyjnych, hałasem, bezpośrednim sąsiedztwem obiektów użyteczności publicznej (placówek edukacyjnych, szpitali, kościołów) lub dużych obiektów handlowo - usługowych lub słaba dostępność handlu - usług lub niska estetyka otoczenia, sąsiedztwo zabudowy o niskim potencjale cenotwórczym.
	Korzystne	Powierzchnia gruntu powyżej 1500 m.kw. przy kształcie korzystnym, teren płaski, brak mikrorzeźby, korzystne warunki gruntowo - wodne.
	Zadowalające	Powierzchnia gruntu powyżej 600 m.kw. do 1500 m.kw. przy kształcie korzystnym oraz powyżej 1500 m.kw. przy kształcie średnio korzystnym, rzeźba terenu oraz warunki gruntowe korzystne.
	Średnio korzystne	Powierzchnia gruntu poniżej 600 m.kw., kształt korzystny, teren płaski korzystny do zabudowy lub powierzchnia od 600 m.kw. do 1500 m.kw. przy kształcie średnio korzystnym wymagającym indywidualnego zagospodarowania i zaprojektowania.

9.3. Opis gruntów o cenie minimalnej (Cmin) i cenie maksymalnej (Cmax)

Lp.	Adres	Data transakcji / rep.	Pow. działki [m.kw.]	Cena transakcyjna [PLN]	Cena jednostkowa [PLN/m.kw.]	Opis
Nieruchomość o Cmin.	Puchalska Dz. ew. 10/3 Obr. 1-08-34	07.12.2018 55004/2018	208	180 000	865 [C.min.]	Nieruchomość położona w rejonie Grabowa gdzie dominująca jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Dalsza odległość od infrastruktury miejskiej, w tym komunikacji miejskiej. Przyległe tereny posiadają charakter rolniczy. Działka o niekorzystnym kształcie – wąski prostokąt o wymiarach 7,5 x 26m. Wg MPZP teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług. Obszar ograniczonego użytkowania Portu Lotniczego (OOU) oraz zasięgu strefy ograniczeń od granicy terenu zamkniętego STZ-900m.
	Rosola Dz. ew. 2/6 Obr. 1-10-20	20.02.2020 1070/2020	564	2 495 659,47	4425 [C. max.]	Nieruchomość zlokalizowana bezpośrednio przy ul. Ciszewskiego róg ul. Rosola, bardzo dobra ekspozycja, widoczność, sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Średnio korzystny kształt – wydłużony prostokąt o szer. ok. 18 m. Teren płaski, przygotowany do zainwestowania wraz z przyległymi działkami. Decyzja nr 107/URN/19 z dn. 25.11.2019 r. dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze i z garażem podziemnym

9.5. Ocena gruntów o cenie minimalnej (C_{min}) i cenie maksymalnej (C_{max})

Lp.	Cechy rynkowe	Charakterystyka	
		C_{min}	C_{max}
1	Lokalizacja ogólna	Przeciętna	Bardzo dobra
2	Przeznaczenie nieruchomości	Słabe	Bardzo dobre
3	Istniejąca regulacja planistyczna	Śr. korzystna	Korzystna
4	Możliwości inwestycyjne, ograniczenia w zainwestowaniu	Przeciętne	Bardzo dobre
5	Lokalizacja szczegółowa, otoczenie i sąsiedztwo	Przeciętna	Bardzo dobra
6	Cechy fizyczne (obszar, kształt działki, rzeźba terenu)	Śr. korzystne	Śr. korzystne

Poniższa tablica przedstawia zakresy współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych

Lp.	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC (waga cechy)	Zakres współczynników	
			Dolny	Górny
1	Lokalizacja ogólna	20	0,084	0,428
2	Przeznaczenie nieruchomości	20	0,084	0,428
3	Istniejąca regulacja planistyczna	10	0,042	0,214
4	Możliwości inwestycyjne, ograniczenia w zainwestowaniu	25	0,105	0,535
5	Lokalizacja szczegółowa, otoczenie i sąsiedztwo	10	0,042	0,214
6	Cechy fizyczne (obszar, kształt działki, rzeźba terenu)	15	0,063	0,321
		100	0,42	2,14

9.6. Charakterystyka szacowanego gruntu w aspekcie cech rynkowych

Lp.	Cechy rynkowe	Charakterystyka
1	Lokalizacja ogólna	Dobra
2	Przeznaczenie nieruchomości	Przeciętne
3	Istniejąca regulacja planistyczna	Korzystna
4	Możliwości inwestycyjne, ograniczenia w zainwestowaniu	Przeciętne
5	Lokalizacja szczegółowa, otoczenie i sąsiedztwo	Dobra
6	Cechy fizyczne (obszar, kształt działki, rzeźba terenu)	Średnio korzystne

9.6. Obliczenie wartości rynkowej

Lp.	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC (waga cechy) [%]	Zakres współczynników korygujących		Wartość współczynników u_i
1	Lokalizacja ogólna	20	0,084	0,428	0,256
2	Przeznaczenie nieruchomości	20	0,084	0,428	0,199
3	Istniejąca regulacja planistyczna	10	0,042	0,214	0,214
4	Możliwości inwestycyjne, ograniczenia w zainwestowaniu	25	0,105	0,535	0,105
5	Lokalizacja szczegółowa, otoczenie i sąsiedztwo	10	0,042	0,214	0,128
6	Cechy fizyczne (obszar, kształt działki, rzeźba terenu)	15	0,063	0,321	0,063
		100	0,42	2,14	0,965

Wartość rynkową prawa użytkowania wieczystego 1 m.kw. powierzchni gruntu obliczono jako iloczyn sumarycznego współczynnika oraz ceny średniej:

$$\text{Wjedn.} = 2070 \text{ PLN/m.kw.} \times 0,965 = \underline{1997,55 \text{ PLN/m.kw.}}$$

Wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w Warszawie przy ul. Janowskiego, dzielnicy Ursynów, stanowiącej działkę ewidencyjną nr 7/1 z obrębu 1-10-11 o powierzchni 207,00 m.kw., przy założeniu przeniesienia znajdującej się na gruncie stacji trafo, wynosi:

$$\text{WR} = 1997,55 \text{ PLN/m.kw.} \times 207 \text{ m.kw.} = \underline{413\,492,85 \text{ PLN}}$$

Po zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych:

$W = 414\,000 \text{ PLN}$ słownie: czterysta czternaście tysięcy złotych
--

10. WNIOSKI KOŃCOWE

Określona wartość rynkowa 1 m.kw. prawa własności gruntu równa jest 1997,55 złotych. Zawiera się w przedziale pomiędzy cenami minimalną (C_{\min}) i maksymalną (C_{\max}) ustalonymi w zbiorze transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych dla określonego dla potrzeb wyceny rynku lokalnego. Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości nie uwzględnia kosztów transakcji sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat (w tym podatku VAT).

Wartość ta uwzględnia przede wszystkim uwarunkowania planistyczne, lokalizacyjne na terenie dzielnicy Ursynów w Warszawie, jak i położenie lokalne uwzględniające bezpośrednie położenie względem tras komunikacyjnych, punktów usługowo-handlowych. Czynnikiem wpływającym na wartość była również ocena potencjału inwestycyjnego i możliwości inwestycyjnych.



11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

- Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny opracowanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
- Rzeczoznawca majątkowy nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie operatu bez jego zgody do innego celu, niż cel, dla którego został sporządzony.
- Podstawę do określenia stanu prawnego nieruchomości stanowiły dane pochodzące z ewidencji gruntów oraz odpisu księgi wieczystej, prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości.
- Powierzchnię nieruchomości przyjęto zgodnie z danymi z rejestru gruntów.
- Wartość rynkową nieruchomości określono bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.
- Oszacowana wartość może ulec zmianie w wyniku zmian koniunktury gospodarczej oraz zmian na lokalnym rynku nieruchomości.
- Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba, że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art.154 Ustawy o gospodarce nieruchomościami.
- Oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości zostało oparte o dane rynkowe – ceny transakcyjne sprzedaży gruntów pochodzące z okresu wcześniejszego w stosunku do czasu wybuchu epidemii koronawirusa w kraju, który przypada na połowę marca br. Pomimo okresu niepewności na rynku nieruchomości, w operacie szacunkowym nie uwzględniono korekt ze względu na kryzys. W przypadku tym, oszacowaną wartość rynkową, z uwagi na brak rozbieżności pomiędzy dostępnymi danymi rynkowymi a datą rozpoczęcia kryzysu gospodarczego, należy uznać za aktualną.



12. ZAŁĄCZNIKI

1. Ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego - polisa nr SRM0008883 z okresem ubezpieczenia 13.03.2020r. – 12.03.2021r.,
2. Mapa poglądowa wydrukowana z serwisu warszawa.e-mapa.net dnia 23 lipca 2020r.,
3. Aktualna treść księgi wieczystej KW nr WA5M/00446744/7 zbadana dnia 22 lipca 2020r. za pośrednictwem Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych udostępnionego przez Ministerstwo Sprawiedliwości na stronie <http://ekw.ms.gov.pl/pdcbdkw/pdcbdkw.html>,
4. Dokumentacja fotograficzna.



CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

**BWN - Biuro Wyceny Nieruchomości Jolanta
Staromłyńska**

04-216 Warszawa, Biskupia 48C / 14

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0008883

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: 13/03/2020 - 12/03/2021

na sumę gwarancyjną: 50 000 EUR

słownie: pięćdziesiąt tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 207.00 PLN

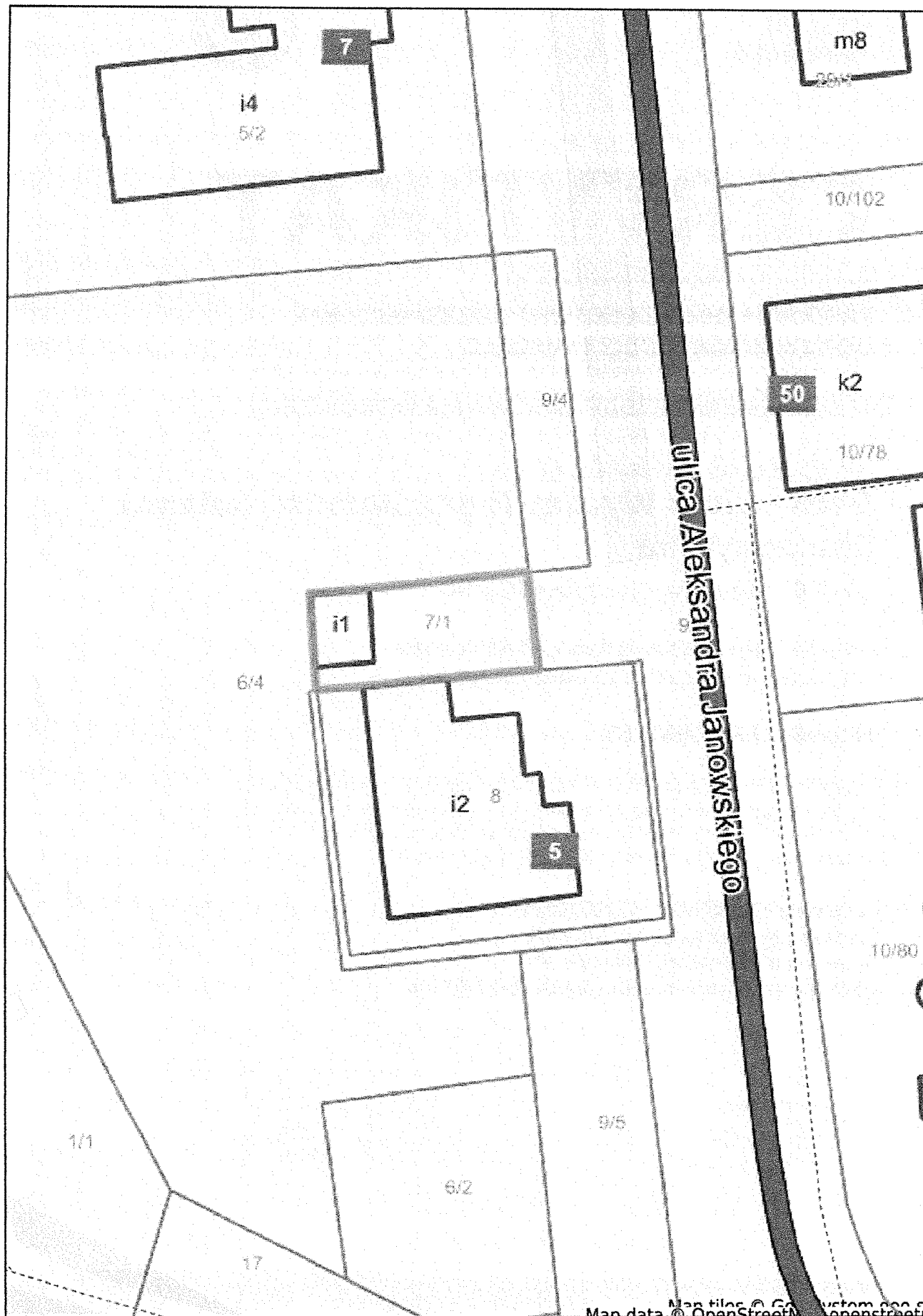
Lidia Machalska
Starczy Specjalista ds. Ubezpieczeń

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



Warszawa - System Informacji Przestrzennej -

skala 1 : 500



TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTOŚCI NR WA5M/00446744/7, STAN 7 DNIA 2020-07-22
20.36

prowadzonej przez SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY-MOKOTÓWA W WARSZAWIE, XIII WYDZIAŁ KSIĄG
WIECZYSTYCH - WA5M

GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYSTOŚCI I BUDYNEK STANOWIĄCY ODRĘBNĄ
NIERUCHOMOŚĆ

Dział I-O Dział I-SP Dział II Dział III Dział IV

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Nr podstawy wpisu	1, 2
Numer bieżący nieruchomości	1

Działy ewidencyjne

Lp. 1.	Nr podstawy wpisu	1, 2

Numer działki	7/1	146513 8.1011.7/1
Identyfikator działki	1-10-11	
Obręb ewidencyjny (numer)		
Położenie (numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość, dzielnica)	Lp. 1. 1	MAZOWIECKIE, M. ST. WARSZAWA, WARSZAWA, URSYNÓW
Ulica		JANOWSKIEGO
Sposób korzystania		BA - TERENY PRZEMYSŁOWE
Numer księgi dawnej	Lp. 1.	IMIELIN 4289, IMIELIN 940

Nr podstawy wpisu	1, 2
Obszar całej nieruchomości	207,0000 M2

Budynki

Lp. 1.	Nr podstawy wpisu	1, 2, 3, 7

Położenie (numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość, dzielnica)	Lp. 1. 1	MAZOWIECKIE, M. ST. WARSZAWA, WARSZAWA, URSYNÓW
Identyfikator budynku		146513 8.1011.7/1.1 BUD
Identyfikator działki	Lp. 1.	146513 8.1011.7/1
Nazwa ulicy numer porządkowy budynku		JANOWSKIEGO ALEKSANDRA -
Liczba kondygnacji	1,0	
Przeznaczenie budynku		INNY BUDYNEK NIEMIESZKALNY
Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość)	TAK	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy	1, 2
-------------	------

wpisu

1

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW, 2009-02-23, PREZYDENT M.ST. WARSZAWY, WARSZAWA; 20
(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)
DZ. KW./WA5M/00006082/09/001, 2009-03-27 10:48:00, 2009-09-11-14.51.25.647176, NIE, 5
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

2

WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ, 2009-02-23, PREZYDENT M.ST. WARSZAWY, WARSZAWA; 21
(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)
DZ. KW./WA5M/00006082/09/001, 2009-03-27 10:48:00, 2009-09-11-14.51.25.647176, NIE, 5
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

3

WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW, 2009-03-19, PREZYDENT M.ST. WARSZAWY, WARSZAWA; 22
(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)
DZ. KW./WA5M/00006082/09/001, 2009-03-27 10:48:00, 2009-09-11-14.51.25.647176, NIE, 5
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

7

DECYZJA STWIERDZAJĄCA NABYCIE PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTÓW STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ SKARBU PAŃSTWA, BĘDĄCYCH W DNIU 5 GRUDNIA 1990 ROKU W ZARZĄDZIE PAŃSTWOWYCH OSÓB PRAWNYCH INNYCH NIŻ SKARB PAŃSTWA ORAZ WŁASNOŚCI BUDYNKÓW, 1997-07-14, URZĄD WOJEWÓDZKI W WARSZAWIE, WARSZAWA; 15
(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)
DZ. KW./WA5M/00006082/09/001, 2009-03-27 10:48:00, 2009-09-11-14.51.25.647176, NIE, 5
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Powrót

TRZESĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR W/AS/5M/00446744/7, STAN Z DNIA 2020-07-22

20.36

prezowanej przez Sąd Rejonowy dla Miejskiej Gminy Warszawa-Mokotów w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych - W/AS/5M/00446744/7, STAN Z DNIA 2020-07-22

GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE I BUDYNEK STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

Dział I-O	Dział I-SP	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ				

Prawo użytkowania wieczystego		Nr podstawy wpisu
Okres użytkowania	2089-12-05	6
Sposób korzystania	DZIAŁKA GRUNTU W UŻYTKOWANIU WIECZYSTYM ZABUDOWANA BUDYNKIEM STANOWIĄCYM ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU	
Nr podstawy wpisu	6
DECYZJA STWIERDZAJĄCA NABYCIE PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTÓW STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ SKARBU PAŃSTWA, BĘDĄCYCH W DNIU 5 GRUDNIA 1990 ROKU W ZARZĄDZIE PAŃSTWOWYCH OSÓB PRAWNYCH INNYCH NIŻ SKARB PAŃSTWA ORAZ WŁASNOŚCI BUDYNKÓW, 471/97, 1997-07-14, URZĄD WOJEWÓDZKI W WARSZAWIE, WARSZAWA; 15 (przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA/5M/00006082/09/001, 2009-03-27 10:48:00, 2009-09-11-14.51.25.647176, NIE, 5 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)	

Powrót

WRESC KSIĘGI WŁACZYSTE NR WA5M/00446744/7, STAN Z DNIA 2020-07-22 20:36

prowadzonej przez SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY-MOKOTÓWA W WARSZAWIE, KILKA WYDZIAŁ KSIĄG WŁACZYSTYCH - WA5M

GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE I BUDYNEK 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 współności)	Lp. 1.	1	1 / 1	4, 5
Skarb Państwa (Nazwa, siedziba)	SKARB PAŃSTWA-PREZYDENT M.ST. WARSZAWY, WARSZAWA			
Rola Instytucji	ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA			

Użytkownicy wieczysti

Napis	Nr podstawy wpisu 6
WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ	

Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj współności)	Lp. 1.	3	1 / 1	---	17
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba, REGON, KRS)	BAS PUŁAWSKA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKA KOMANDYTOWA, ŁOMIANKI, 365892263, 0000647777				

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu 4	Dokumenty będące podstawą wpisu / dane o wniosku
DEKRET Z DNIA 26.10.1945 R. O WŁASNOŚCI I UŻYTKOWANIU GRUNTÓW NA OBSZARZE M.ST. WARSZAWY (DZ. U. NR 50, POZ. 279) (wskazanie podstawy) DZ. KW./WA5M/00006082/09/001, 2009-03-27 10:48:00, 2009-09-11-14.51.25.647176, NIE, 5	

5	(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt) ART. 32 UST.2 USTAWY Z DNIA 20 MARCA 1950 R. O TERENOWYCH ORGANACH JEDNOLITEJ WŁADZY PAŃSTWOWEJ (DZ. U. NR 14, POZ. 130) (wskazanie podstawy) DZ. KW./WA5M/00006082/09/001, 2009-03-27 10:48:00, 2009-09-11-14.51.25.647176, NIE, 5 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
6	DECYZJA STWIERDZAJĄCA NABYCIE PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTÓW STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ SKARBU PAŃSTWA, BĘDĄCYCH W DNIE 5 GRUDNIA 1990 ROKU W ZARZĄDZIE PAŃSTWOWYCH OSÓB PRAWNYCH INNYCH NIŻ SKARB PAŃSTWA ORAZ WŁASNOŚCI BUDYNKÓW, 471/97, 1997-07-14, URZĄD WOJEWÓDZKI W WARSZAWIE, WARSZAWA, 15 (przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA5M/00006082/09/001, 2009-03-27 10:48:00, 2009-09-11-14.51.25.647176, NIE, 5 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
17	UMOWA SPRZEDAŻY, 4062/2019, 2019-07-12, PAWEŁ ZIEMIĄŃCZYK, WARSZAWA; 145-153 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA5M/00021262/19/001, 2019-07-12 08:55:00, 2019-09-24-14.26.53.587445, NIE, 141-143 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR WA5M/00446744/7. STAN Z DNIA 2020-07-22
20:37

Przeznaczony przez Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy, XII Wydział Ksiąg Wieczystych - WASH

GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYSTY I BUDYNEK STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA				
Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)				
1. DZ. KW. / WA5M / 46304 / 20 / 1 - 2020-07-22, 11:50:51 - WYKRĘŚLENIE				
1. WSZCZĘCIA EGZEKUCJI				

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu	10
Numer wpisu	1		
Rodzaj wpisu	OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE		
Treść wpisu	NIEODPŁATNA I NIEOGRANICZONA W CZASIE SŁUŻEBNOŚĆ PRZESYŁU NA RZECZ RWE STOEN OPERATOR SP. Z O. O. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE POLEGAJĄCA NA PRAWIE DO NIEODPŁATNEGO KORZYSTANIA Z NIERUCHOMOŚCI T.J. PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTU ORAZ PRAWA WŁASNOŚCI BUDYNKU, W ZAKRESIE NIEZBĘDNYM I CELOWYM DO UTRZYMANIA NA PRZEDMIOTOWEJ NIERUCHOMOŚCI URZĄDZEŃ STACJI TRANSFORMATOROWEJ 15/0,4/KV ORAZ POŁĄCZONYCH Z TĄ STACJĄ KABLOWYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH, W TYM W SZCZEGÓLNOŚCI NA DOKONYWANIU PRAC EKSPLOATACYJNYCH, KONSERWACYJNYCH ORAZ CZYNNOŚCI ZWIĄZANYCH Z REMONTEM, USUWANIEM AWARII LINII I URZĄDZEŃ STACJI TRANSFORMATOROWEJ I URZĄDZEŃ ZNAJDUJĄCYCH SIĘ N DZIAŁCE NR EW. 7/1 OBRĘB 1-10-11, A TAKŻE DOKONYWANIU PRAC ZWIĄZANYCH Z BUDOWĄ, PRZEBUDOWĄ, MODERNIZACJĄ, DOŁOŻENIEM DODATKOWYCH LINII KABLOWYCH, PRZY CZYM W CELU WYKONYWANIA TYCH CZYNNOŚCI RWE STOEN OPERATOR SP. Z O. O. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE UPRAWNIONY BĘDZIE DO CAŁODOBOWEGO, NIEOGRANICZONEGO WSTĘPU NA NIERUCHOMOŚĆ, W TYM DO WJAZDU NA TĘ NIERUCHOMOŚĆ SPRZĘTEM MECHANICZNYM; KOSZTY UTRZYMANIA ISTNIEJĄCEGO W DNIU ZAWARCIA NINIEJSZEJ UMOWY BUDYNKU STACJI TRANSFORMATOROWEJ, W STANIE		

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	RWE STOEN OPERATOR SP. Z O. O., WARSZAWA, 14078778000000
Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	2	14
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ	
Rodzaj wpisu	INNY WPIS	
Treść wpisu	WZMIANKA O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI, W SPRAWIE KM 1423/16, Z WNIOSKU WIERZCIELA : WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA "PORY 65" PRZECIWIKO DŁUŻNIKOWI : WŁODARZEWSKA S.A.EGZEKUCJA JEST PROWADZONA NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO WYROKU SĄDU OKRĘGOWEGO W WARSZAWIE Z DNIA 27.10.2014 R., SYGN. AKT XXIV C 1316/12 ZAOPATRZONEGO W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA 20.05.2016 R.	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	10
UMOWA SPRZEDAŻY I UMOWA USTANOWIENIA SŁUŻEBNOŚCI PRZESYŁU, 3582/2012, 2012-03-27, MAŁGORZATA PAŁGAN PASZKA, WARSZAWA; 51, WA5M/00446744/7 (był akt, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczyste)) DZ. KW./WA5M/00004995/12/002, 2012-03-29 12:25:00, 2012-04-12-09, 33.30.708903, NIE, 51-59	

	(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
14	ZAWIADOMIENIE O WISZCZĘCIU EGZEKUCJI Z PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO NIERUCHOMOŚCI, WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI ORAZ WEZWANIE DO ZŁOŻENIA OŚWIADCZENIA , KM 1423/16, 2016-06-28, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM DLA WARSZAWY MOKOTOWA; 105 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA5M/00013486/16/001, 2016-06-29 12:27:59, 2016-07-07-10.08.12.112066, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

Powiat

n

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

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
20				
Numer hipoteki (roszczenia)	4			
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ			
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA			
Suma (słownie), waluta	700000,00 (SIEDEMSET TYSIĘCY) ZŁ			
			ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI SPÓŁKI POD FIRMĄ: BUDOKRUSZ SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W ODRANO-WOLI, W POSTACI ROSZCZENIA O ZAPŁATĘ KWOTY 309.235,48 ZŁ WRAZ Z ODSETKAMI USTAWOWYMI ZA OPÓŹNIENIE W TRANSAKCYJACH HANDLOWYCH ORAZ INNYCH NALEŻNOŚCI WYNIKAJĄCYCH W ZWIĄZKU Z UMOWĄ NR DB 43/2018, W TYM KWOT NALEŻNYCH Z TYTUŁU LIMITU KREDYTU KUPIECKIEGO., UMOWA PORECZENIA Z DNIA 6 CZERWCA 2019 ROKU ORAZ POROZUMIENIA Z DNIA 4 WRZEŚNIA 2019 ROKU.	
Lp. 1. 1				
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)				
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1. 1			
	BUDOKRUSZ SPÓŁKA AKCYJNA, ODRANO-WOLA, 015561474, 0000549985			
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
21				
Numer hipoteki (roszczenia)	5			
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ			
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA			
Suma (słownie), waluta	3561600,00 (TRZY MILIONY PIĘCSET SZEŚĆDZIESIĄT JEDEN TYSIĘCY SZEŚĆSET) ZŁ			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności /	Lp. 1. 1	WIERZYTELNOŚĆ PRZYSŁUGUJĄCA MICHAŁOWI BRZOZOWSKIEMU.		

22.07.2020

https://przejadanka-ekw.ms.gov.pl/ekw_prz/KsiegiWieczyste/pokazWydruk

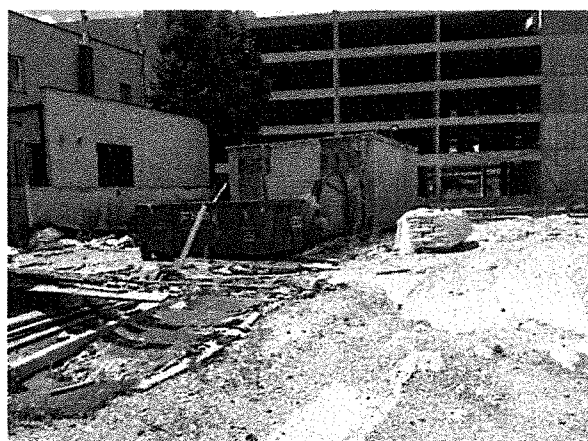
wierzytelność, stosunek prawny)

BARTŁOMIEJOWI TRUSZKIEWICZOWI ORAZ LUKASZOWI WŁODARCZYKOWI WZGLĘDEM SPÓŁKI POD FIRMĄ BAS PUŁAWSKA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKA KOMANDYTOWA Z SIEDZIBĄ W PORĘCZENIA ZAWARTEJ DNIA 10 STYCZNIA 2020 ROKU, W ZWIĄZKU Z UMOWĄ POŻYCZKI Z DNIA 10 STYCZNIA 2020 ROKU, REP. A NR 154/2020, TO JEST WIERZYTELNOŚĆ O ZWROT POŻYCZKI, ODSETEK I KAPITAŁOWYCH, ODSETEK ZA OPÓŹNIENIE W SPŁACIE KAPITAŁU ORAZ INNYCH KOSZTÓW OKREŚLONYCH W UMOWIE POŻYCZKI, UMOWĄ POŻYCZKI Z DNIA 10 STYCZNIA 2020 ROKU, REP. A NR 154/2020 ORAZ UMOWA PORĘCZENIA Z DNIA 10 STYCZNIA 2020 ROKU

Wierzytel hipoteczny	
Osoba fizyczna (imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	Lp. 1. MICHAŁ BRZOSZOWSKI, ZYGMUNT, KRYSTYNA, 74123003112
Osoba fizyczna (imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	Lp. 2. BARTŁOMIEJ TRUSZKIEWICZ, ANDRZEJ, AGNIESZKA, 78091200513
Osoba fizyczna (imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	Lp. 3. ŁUKASZ WŁODARCZYK, ROBERT, IRENA, 87022221453

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU	
Nr podstawy wpisu	20
OŚWIADCZENIE O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI ORAZ OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI, 15173/2019, 2019-09-04, DANIEL KUPRYJAŃCZYK, WARSZAWA; 169-172	
(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA5M/00032772/19/001, 2019-09-04 20:11:00, 2019-11-28-15.12.32.773921, NIE, 165-166	
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)	
21	AKT USTANOWIENIA HIPOTEKI, 176/2020, 2020-01-10, JAKUB BIERNIAT, KRAKÓW; 181-184
(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA5M/00001256/20/001, 2020-01-10 18:34:00, 2020-07-02-13.06.59.198322, NIE, 176-178	
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)	

Powrót



12

5.a. Obciążenia Nieruchomości 3. Ostrzeżenia

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **WA5M/00446744/7**, STAN Z DNIA 2021-04-19
09:31prowadzonej przez SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY-MOKOTOWA W WARSZAWIE, XIII WYDZIAŁ KSIĄG
WIECZYSTYCH - WA5M**GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYTE I BUDYNEK STANOWIĄCY ODRĘBNĄ
NIERUCHOMOŚĆ**

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

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. **REP.C. / KOMO / 12147 / 21 - 2021-01-25, 14:29:49**
 1. 1 **DZ. KW. / WA5M / 3484 / 21 / 1 - 2021-01-25, 14:32:09 - WPIS WSZCZĘCIA EGZEKUCJI**
2. **REP.C. / KOMO / 12047 / 21 - 2021-01-25, 13:25:45**
 2. 1 **DZ. KW. / WA5M / 3455 / 21 / 1 - 2021-01-25, 14:17:14 - WPIS WSZCZĘCIA EGZEKUCJI**

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	1	10
Rodzaj wpisu	OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE	
Treść wpisu	NIEODPŁATNA I NIEOGRANICZONA W CZASIE SŁUŻEBNOŚĆ PRZESYŁU NA RZECZ RWE STOEN OPERATOR SP. Z O. O. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE POLEGAJĄCA NA PRAWIE DO NIEODPŁATNEGO KORZYSTANIA Z NIERUCHOMOŚCI TJ. PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTU ORAZ PRAWA WŁASNOŚCI BUDYNKU, W ZAKRESIE NIEZBĘDNYM I CELOWYM DO UTRZYMANIA NA PRZEDMIOTOWEJ NIERUCHOMOŚCI URZĄDZEŃ STACJI TRANSFORMATOROWEJ 15/0,4/KV ORAZ POŁĄCZONYCH Z TĄ STACJĄ KABLOWYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH, W TYM W SZCZEGÓLNOŚCI NA DOKONYWANIU PRAC EKSPLOATACYJNYCH, KONSERWACYJNYCH ORAZ CZYNNOŚCI ZWIĄZANYCH Z REMONTEM, USUWANIEM AWARII LINII I URZĄDZEŃ STACJI TRANSFORMATOROWEJ I URZĄDZEŃ ZNAJDYJĄCYCH SIĘ N DZIAŁCE NR EW. 7/1 OBRĘB 1-10-11, A TAKŻE DOKONYWANIU PRAC ZWIĄZANYCH Z BUDOWĄ, PRZEBUDOWĄ, MODERNIZACJĄ, DOŁOŻENIEM DODATKOWYCH LINII KABLOWYCH, PRZY CZYM W CELU WYKONYWANIA TYCH CZYNNOŚCI RWE STOEN OPERATOR SP. Z O. O. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE UPRAWNIONY BĘDZIE DO CAŁODOBOWEGO, NIEOGRANICZONEGO WSTĘPU NA NIERUCHOMOŚĆ, W TYM DO WJAZDU NA TĘ NIERUCHOMOŚĆ SPRZĘTEM MECHANICZNYM; KOSZTY UTRZYMANIA	h

		<p>ISTNIEJĄCEGO W DNIU ZAWARCIA NINIEJSZEJ UMOWY BUDYNKU STACJI TRANSFORMATOROWEJ, W STANIE TECHNICZNYM NIEZBĘDNYM DO WŁAŚCIWEGO WYKONYWANIA SŁUŻEBNOŚCI PRZESYŁU OBCIĄŻA SPÓŁKĘ POD FIRMĄ: RWE STOEN OPERATOR SP. Z O. O. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE. RWE STOEN OPERATOR SP. Z O. O. W WARSZAWIE OŚWIADCZA, IŻ W PRZYPADKU KONIECZNOŚCI WEJŚCIA W TEREN DZIAŁKI NR EW. 7/1 OBREB 1-10-11 BĘDZIE ZOBOWIĄZANY DO WYKONYWANIA POWYŻSZYCH PRAC W SPOSÓB JAK NAJMNIEJ UCIAŹLIWY DLA WŁODARZEWSKA SA. LUB JEJ NASTĘPCÓW PRAWNYCH I NA CZAS NIE DŁUŻSZY NIZ WYMAGA TEGO TECHNOLOGIA WYKONYWANIA OBÓT. RWE STOEN OPERATOR SP. Z O. O. W WARSZAWIE PO ZAKOŃCZENIU POWYŻSZYCH ROBÓT DOPROWADZI TEREN DO STANU PIERWOTNEGO NA SWÓJ KOSZT.</p>	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	RWE STOEN OPERATOR SP. Z O. O., WARSZAWA, 14078778000000	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
10	<p>UMOWA SPRZEDAŻY I UMOWA USTANOWIENIA SŁUŻEBNOŚCI PRZESYŁU, 3582/2012, 2012-03-27, MAŁGORZATA PAŁGAN PASZKA, WARSZAWA; 51, WA5M/00446744/7 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./WA5M/00004995/12/002, 2012-03-29 12:25:00, 2012-04-12-09.33.30.708903, NIE, 51-59 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</p>

Powrót



TRĘŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **WA5M/00446744/7**, STAN Z DNIA 2021-04-19
09:32

prowadzonej przez SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY-MOKOTOWA W WARSZAWIE, XIII WYDZIAŁ KSIĄG
WIECZYSTYCH - WA5M

**GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYTE I BUDYNEK STANOWIĄCY ODRĘBNĄ
NIERUCHOMOŚĆ**

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

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. **REP.C. / NOTA / 994162 / 20 - 2020-11-16, 17:58:38**
 1. 1 **DZ. KW. / WA5M / 72094 / 20 / 1 - 2020-11-17, 07:58:06 - ZMIANA HIPOTEKI ŁĄCZNEJ**
2. **REP.C. / NOTA / 881837 / 20 - 2020-10-13, 16:25:19**
 2. 1 **DZ. KW. / WA5M / 63931 / 20 / 1 - 2020-10-13, 17:58:16 - ZMIANA HIPOTEKI ŁĄCZNEJ**
3. **REP.C. / NOTA / 754164 / 20 - 2020-09-09, 16:33:06**
 3. 1 **DZ. KW. / WA5M / 56859 / 20 / 1 - 2020-09-09, 18:12:56 - ZMIANA HIPOTEKI ŁĄCZNEJ**
4. **REP.C. / NOTA / 635542 / 20 - 2020-08-06, 09:21:13**
 4. 1 **DZ. KW. / WA5M / 49601 / 20 / 1 - 2020-08-06, 10:44:15 - WPIS ROSZCZENIA O USTANOWIENIE HIPOTEKI**
 4. 2 **DZ. KW. / WA5M / 49599 / 20 / 1 - 2020-08-06, 10:41:40 - WPIS HIPOTEKI ŁĄCZNEJ**
5. **DZ. KW. / WA5M / 56383 / 20 / 1 - 2020-09-07, 13:53:29 - WYKREŚLENIE HIPOTEKI**

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	4		20
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA		
Suma (słownie), waluta	700000,00 (SIEDEMSET TYSIĘCY) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI SPÓŁKI POD FIRMĄ: BUDOKRUSZ SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W ODRANO-WOLI, W POSTACI ROSZCZENIA O ZAPŁATĘ KWOTY 309.235,48 ZŁ WRAZ Z ODSETKAMI USTAWOWYMI ZA OPÓŹNIENIE W TRANSAKCJACH HANDLOWYCH ORAZ INNYCH NALEŻNOŚCI WYNIKAJĄCYCH W ZWIĄZKU Z UMOWĄ NR DB 43/2018, W TYM KWOT NALEŻNYCH Z TYTUŁU LIMITU KREDYTU KUPIECKIEGO., UMOWA PORĘCZENIA Z DNIA 6 CZERWCA 2019 ROKU ORAZ POROZUMIENIA Z DNIA 4 WRZEŚNIA 2019 ROKU.
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka	Lp. 1.	BUDOKRUSZ SPÓŁKA AKCYJNA,	

organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)		ODRANO-WOLA, 015561474, 0000549985	
Lp. 2.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		5	21
Napis		WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA UMOWNA	
Suma (słownie), waluta		3561600,00 (TRZY MILIONY PIĘCSET SZEŚĆDZIESIĄT JEDEN TYSIĘCY SZEŚĆSET) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)		Lp. 1. 1 WIERZYTELNOŚĆ PRZYSŁUGUJĄCA MICHAŁOWI BRZOSOWSKIEMU, BARTŁOMIEJOWI TRUSZKIEWICZOWI ORAZ ŁUKASZOWI WŁODARCZYKOWI WZGLĘDEM SPÓŁKI POD FIRMĄ BAS PUŁAWSKA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKA KOMANDYTOWA Z SIEDZIBĄ W ŁOMIANKACH, WYNIKAJĄCA Z UMOWY PORĘCZENIA ZAWARTEJ DNIA 10 STYCZNIA 2020 ROKU, W ZWIĄZKU Z UMOWĄ POŻYCZKI Z DNIA 10 STYCZNIA 2020 ROKU, REP. A NR 154/2020, TO JEST WIERZYTELNOŚĆ O ZWROT POŻYCZKI, ODSETEK KAPITAŁOWYCH, ODSETEK ZA OPÓŹNIENIE W SPŁACIE KAPITAŁU ORAZ INNYCH KOSZTÓW OKREŚLONYCH W UMOWIE POŻYCZKI, UMOWĄ POŻYCZKI Z DNIA 10 STYCZNIA 2020 ROKU, REP. A NR 154/2020 ORAZ UMOWA PORĘCZENIA Z DNIA 10 STYCZNIA 2020 ROKU	
Wierzyciel hipoteczny			
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	Lp. 1.	MICHAŁ BRZOSOWSKI, ZYGMUNT, KRYSZYNA, 74123003112	
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	Lp. 2.	BARTŁOMIEJ TRUSZKIEWICZ, ANDRZEJ, AGNIESZKA, 78091200513	
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	Lp. 3.	ŁUKASZ WŁODARCZYK, ROBERT, IRENA, 87022214453	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
20	OŚWIADCZENIE O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI ORAZ OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI , 15173/2019, 2019-09-04, DANIEL KUPRYJAŃCZYK, WARSZAWA; 169-172 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)

	DZ. KW./WA5M/00032772/19/001, 2019-09-04 20:11:00, 2019-11-28-15.12.32.773921, NIE, 165-166 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
21	AKT USTANOWIENIA HIPOTEKI , 176/2020, 2020-01-10, JAKUB BIERNAT, KRAKÓW; 181-184 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA5M/00001256/20/001, 2020-01-10 18:34:00, 2020-07-02-13.06.59.198322, NIE, 176-178 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

[Powrót](#)

6. Wycena Udziałów w Emitencie

h



INVESTORS'
BUSINESS
PARTNER

ZAUFAM DOŚWIADCZENIU

Warszawa, 17 marca 2021 r.

RAPORT
z wyceny

**SBS WARSZAWA 1 SPÓŁKA Z OGRANICZONA
ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**
na 17 marca 2021

Spółka	SBS Warszawa 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Cel wyceny	Określenie wartości pod zabezpieczenie
Wyceniający	KJ1W
Data	17-08-2020
Metoda	ANAV
Wartość zabezpieczenia	3 907,44 PLN
Wartość Spółki z oszacowania	3 907,44 PLN

**KRZYSZT
OF JANAS**

Elektronicznie
podpisany przez
KRZYSZTOF JANAS
Data: 2021.03.17
00:36:42 +01'00'

Podmiot sporządzający wycenę:

Investors Business Partner Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie 00-008, przy ul.
Marszałkowska 126/134, zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy
Krajowego Rejestru Sądowego (KRS: 0000619384, NIP 701-05-79-353, REGON: 364570741)



INVESTORS'
BUSINESS
PARTNER

ZAUF AJ DOŚWIADCZENIU

Spis treści

I. Dane identyfikujące jednostkę	3
II. Podstawa opracowania raportu	3
III. Opis metody wyceny	4
IV. Bilans Spółki według danych księgowych	6
V. Korekty oraz bilans Spółki według danych skorygowanych	7
VI. Wynik wyceny Spółki oraz zastrzeżenia Wyceniającego	9



I. Dane identyfikujące jednostkę

Firma:	SBS Warszawa 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Siedziba:	81-372 Gdynia, ul. Świętojańska nr 32, lok. 1
Organ rejestrowy:	Sąd rejonowy Gdańsk - Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
KRS:	0000862960
Kapitał podstawowy:	5 000,00 złotych dzieli się na 100 udziałów o wartości nominalnej 50,00 złotych każdy

II. Podstawa opracowania raportu

1. Wartość 100% udziałów w spółce SBS Warszawa 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w niniejszym Raporcie określono, jako wartość godziwą kapitałów własnych tejże Spółki. Raport został sporządzony na potrzeby określenia wartości zabezpieczenia emisji obligacji przez Spółkę. Wobec powyższego funkcją niniejszego raportu jest jedynie funkcja informacyjna.

Przy przygotowywaniu wyceny założono, że nie ma konfliktu pomiędzy poszczególnymi wspólnikami (inwestorami) oraz władzami Spółki.

2. Raport został sporządzony w oparciu o:
 - a) dokumenty prawne Spółki,
 - b) informacje przedstawiciela Spółki o kosztach rejestracji oraz funkcjonowania poniesionych przez przedsiębiorstwo od dnia założenia do dnia 16 marca 2021 roku,
 - c) informacje przedstawicieli Spółki.
3. Przy wycenie zastosowano metodę skorygowanej wartości aktywów netto. Wybór podejścia majątkowego oraz metody skorygowanych aktywów netto jest uzasadniony przede wszystkim ze względu na:
 - a) do dnia wyceny Spółka nie rozpoczęła prowadzenia działalności gospodarczej.
4. Głównym czynnikiem wpływającym na wartość Spółki w przyszłości będzie stanowił wynik

1



na realizowanej przez Spółkę inwestycji.

5. Wykonawca wyceny Spółki nie bierze odpowiedzialności za kompletność i rzetelność informacji i danych uzyskanych od Spółki, które stanowiły podstawę do wykonania raportu.

III. Opis metody wyceny

W metodzie skorygowanych aktywów netto wartość przedsiębiorstwa odpowiada rynkowej wartości jego aktywów netto. Podstawą do określenia wartości przedsiębiorstwa w tej metodzie jest również bilans sporządzony na dzień wyceny lub na dzień możliwie najbardziej zbliżony do daty wyceny. Następnie wartość każdej pozycji bilansowej aktywów i pasywów poddaje się ocenie i korekcie w celu sprowadzenia ich wartości do odpowiadającej im wartości rynkowej. W metodzie tej uwzględnia się również aktywa oraz pasywa pozabilansowe i warunkowe oraz skutki podatkowe odnoszące się do zdarzeń ujętych już w bilansie, a stanowiących elementy dochodu podatkowego w przyszłości. Ponadto stosując tą technikę wyceny ujmuje się efekty podatkowe wynikające ze wprowadzonych w procedurze wyceny korekt aktywów i pasywów.

Procedura wyceny według tej metody, stosowana w niniejszym raporcie jest następującej postaci:

Tabela 1. Procedura wyceny według metody skorygowanych aktywów netto

Nr kroku procedury wyceny	Opis działania
1	Przygotowanie bilansu na dzień wyceny lub najbliższy dacie wyceny i aktualizacja danych bilansowych na dzień wyceny.
2	Korekty uwzględniające pominięte w bilansie aktywa (aktywa nieujawnione) oraz pasywa (zobowiązania pozabilansowe).
3	Sprowadzenie aktywów i pasywów wskazanych w pkt 2 powyżej do wartości rynkowej.
4	Analiza aktywów i pasywów warunkowych wycenianego przedsiębiorstwa, oszacowanie prawdopodobieństwa ich wystąpienia.
5	Wprowadzenie korekt dotyczących aktywów i pasywów warunkowy w wysokości iloczynu ich wartości oraz prawdopodobieństwa ich wystąpienia.
6	Korekta aktywów i pasywów przedsiębiorstwa o przyszłe skutki podatkowe wynikające z uwzględnionych w bilansie zdarzeń oraz wprowadzonych wcześniej korekt pozycji bilansowych.



Nr kroku procedury wyceny	Opis działania
7	Ocena wiarygodności szacunku.
8	Ustalenie wartości przedsiębiorstwa metodą skorygowanych aktywów netto.

Źródło: opracowanie własne

Ostatecznie wartość godziwą przedsiębiorstwa według metody skorygowanych aktywów netto odpowiada:

$$E = \sum_{i=1}^n (A_i^B + \Delta K A_i) + \sum_{l=1}^p A_l^{NB} - \sum_{j=1}^m (L_j^B + K L_j) - \sum_{k=1}^q L_k^{NB},$$

Gdzie:

E - wartość godziwa przedsiębiorstwa,

A_i^B - wartość księgowa i -tego aktywa posiadanego przez przedsiębiorstwo,

$\Delta K A_i$ - wartość korekty i -tego aktywa sprowadzająca je do wartości rynkowej,

L_j^B - wartość księgowa j -tego zobowiązania zaciągniętego przez przedsiębiorstwo,

$\Delta K B_j$ - wartość korekty j -tego zobowiązania przedsiębiorstwa ustalająca je w wartości rynkowej,

A_l^{NB} - wartość rynkowa l -tego aktywa pozabilansowego lub warunkowego,

L_k^{NB} - wartość rynkowa k -tego zobowiązania pozabilansowego lub warunkowego,

P - liczba wszystkich aktywów pozabilansowych (pozabilansowych i warunkowych),

n - liczba wszystkich składników majątku,

m - liczba wszystkich zaciągniętych zobowiązań.

Korekty A_i^{NB} dla $i = 1, 2, \dots, p$ oraz L_k^{NB} dla $k = 1, 2, \dots, q$ doprowadzające poszczególne pozycje bilansowe aktywów i pasywów do wartości godziwej mogą w procesie wyceny przyjmować zarówno wartości ujemne, jak i dodatnie. W szczególnym przypadku, jeżeli wartość księgowa wycenianej pozycji odpowiada jej wartości godziwej, to korekta przyjmuje wartość zero. Ze względu na różną specyfikę poszczególnych składników aktywów i pasywów, oszacowanie ich wartości, dla każdej pozycji powinno być przeprowadzane indywidualnie.

Stosując metodę skorygowanych aktywów netto wyceny przedsiębiorstwa należy pamiętać jednak, że wartość godziwa organizacji jest tu wyznaczana, jako różnica szacunkowych wartości godziwej aktywów i pasywów. W metodzie tej nie uwzględnia się dodatkowych wartości powstających w wyniku synergii poszczególnych składników majątku. Przewagą tego sposobu wyceny przedsiębiorstwa nad pozostałymi metodami wyceny jest jej sformalizowany charakter oraz w większości przypadków precyzyjny, o dużej dozie obiektywizmu sposób określania wartości korekt dla poszczególnych pozycji bilansowych.



IV. Bilans Spółki według danych księgowych

Spółka na potrzeby wyceny nie przedstawiła informacji finansowej (bilansu). W oparciu o przekazane dane dotyczące kosztów rejestracji i funkcjonowania Spółki w procesie wyceny został sporządzony poniżej przedstawiony bilans proforma.

Tabela 2 Główne pozycje bilansowe - aktywa

	AKTYWA	Stan na dzień (zł)	Struktura w %
		16.03.2021	16.03.2021
A.	AKTYWA TRWAŁE	0,00	0,00%
I.	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00%
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	0,00	0,00%
III.	Należności długoterminowe	0,00	0,00%
IV.	Inwestycje długoterminowe	0,00	0,00%
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00%
B.	AKTYWA OBROTOWE	4 267,44	100,00%
I.	Zapasy	0,00	0,00%
II.	Należności krótkoterminowe	0,00	0,00%
III.	Inwestycje krótkoterminowe	4 267,44	100,00%
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00%
C.	Należne wpłaty na kapitał podstawowy	0,00	0,00%
D.	Udziały własne	0,00	0,00%
	SUMA AKTYWÓW	4 267,44	100,00%

Źródło: opracowanie własne na podstawie informacji księgowych Spółki

Tabela 3 Główne pozycje bilansowe - pasywa

	PASywa	Stan na dzień (zł)	Struktura w %
		16.03.2021	16.03.2021
A.	KAPITAŁ WŁASNY	4 267,44	100,00%
I.	Kapitał podstawowy	5 000,00	117,17%
II.	Kapitał zapasowy	0,00	0,00%
III.	Kapitał z aktualizacji wyceny	0,00	0,00%
IV.	Pozostałe kapitały rezerwowe	0,00	0,00%
V.	Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	0,00%
VI.	Zysk (strata) netto	-732,56	-17,17%
VII.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00%
B.	ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	0,00	0,00%
I.	Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00%
II.	Zobowiązania długoterminowe	0,00	0,00%
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	0,00	0,00%



IV.	Rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00%
	SUMA PASYWÓW	4 267,44	100,00%

Źródło: opracowanie własne na podstawie informacji księgowych Spółki

Prezentacja poszczególnych pozycji bilansu:

- inwestycje krótkoterminowe w kwocie 4 267,44 zł stanowią środki pieniężne w kasie i na rachunku bankowym;
- kapitał podstawowy w wysokości 5 000,00 zł, wykazany jest w bilansie w kwocie wynikającej z umowy i odpisu KRS Spółki;
- do dnia 16 marca 2021 roku Spółka poniosła stratę netto w kwocie 732,56 zł.

V. Korekty oraz bilans Spółki według danych skorygowanych

Dla sporządzenia wyceny spółki SBS Warszawa 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdyni, przy ul. Świętojańskiej nr 32, lok. 1 skorygowanych aktywów netto, korekcie poddaje się następujące pozycje:

- wynik finansowy | rezerwy na zobowiązania. Z uwagi na nieprzedstawienie przez Spółkę danych finansowych, a jedynie informację o poniesionych kosztach na potrzeby wyceny wprowadza się rezerwy na koszty obsługi księgowej tego podmiotu w wysokości 360,00 zł. Po stronie pasywów o kwotę tę pomniejsza się wynik finansowy Spółki.
- Kapitał podstawowy. W dniu 25 lutego 2021 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki podjęło uchwałę o podniesieniu kapitału podstawowego Spółki poprzez utworzenie 400 nowych udziałów. Do dnia wyceny podniesienie to nie zostało zarejestrowane ani opłacone. Wobec powyższego na potrzeby wyceny nie dokonuje się korekty z tego tytułu. Należy przy tym zaznaczyć, że zgodnie ze zmienioną umową Spółki część udziałów objętych w ramach nowej emisji będzie dawała preferencję w wypłacie dywidendy z zysku wypracowanego przez Spółkę w latach 2021 - 2024.

Pozostałe składniki aktywów i pasywów Spółki przyjmuje się do wyceny według ich wartości księgowej.

Skorygowany bilans stanowiący podstawę do określenia wartości spółki SBS Warszawa 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdyni, przy ul. Świętojańskiej nr 32, lok. 1 przedstawia się sposób następujący:

h



Tabela 4 Korekta aktywów Spółki

	AKTYWA	Stan na dzień 17.03.2021 r. (zł)		
		Wartość księgowa	Korekta	Wartość skorygowana
A.	AKTYWA TRWAŁE	0,00	0,00	0,00
I.	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	0,00	0,00	0,00
III.	Należności długoterminowe	0,00	0,00	0,00
IV.	Inwestycje długoterminowe	0,00	0,00	0,00
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00
B.	AKTYWA OBROTOWE	4 267,44	0,00	4 267,44
I.	Zapasy	0,00	0,00	0,00
II.	Należności krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00
III.	Inwestycje krótkoterminowe	4 267,44	0,00	4 267,44
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00
C.	Należne wpłaty na kapitał podstawowy	0,00	0,00	0,00
D.	Udziały własne	0,00	0,00	0,00
	SUMA AKTYWÓW	4 267,44	0,00	4 267,44

Źródło: opracowanie własne na podstawie informacji księgowych Spółki

Tabela 5 Korekta pasywów Spółki

	PASywa	Stan na dzień 17.03.2021 r. (zł)		
		Wartość księgowa	Korekta	Wartość skorygowana
A.	KAPITAŁ WŁASNY	4 267,44	-360,00	3 907,44
I.	Kapitał podstawowy	5 000,00	0,00	5 000,00
II.	Kapitał zapasowy	0,00	0,00	0,00
III.	Kapitał z aktualizacji wyceny	0,00	0,00	0,00
IV.	Pozostałe kapitały rezerwowe	0,00	0,00	0,00
V.	Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	0,00	0,00
VI.	Zysk (strata) netto	-732,56	-360,00	-1 092,56
VII.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00	0,00
B.	ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	0,00	360,00	360,00
I.	Rezerwy na zobowiązania	0,00	360,00	360,00
II.	Zobowiązania długoterminowe	0,00	0,00	0,00
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00
	SUMA PASYWÓW	4 267,44	0,00	4 267,44

Źródło: opracowanie własne na podstawie informacji księgowych Spółki



VI. Wynik wyceny Spółki oraz zastrzeżenia Wyceniającego

Określenie wartości godziwej spółki wynika z następującego wzoru:

$$W = SA - SZ,$$

gdzie:

W oznacza wartość skorygowanych aktywów netto,

SA oznacza wartość skorygowanych aktywów,

SZ oznacza wartość skorygowanych zobowiązań.

W wyniku dokonania wyceny spółki SBS Warszawa 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdyni, przy ul. Świętojańskiej nr 32, lok. 1 metodą skorygowanych aktywów netto, wartość godziwa kapitału własnego została określona na kwotę **3 907,44 zł (słownie: trzy tysiące dziewięćset siedem złotych 44/100)**. Wartość jednego udziału Spółki została oszacowana metodą skorygowanych aktywów netto na kwotę 39,07 zł.

Tabela 6 Wynik oszacowania wartości Spółki

		Wartość księgowa	Wartość skorygowana
1.	Szacunkowa wartość Spółki	4 267,44	3 907,44
2.	Kapitał podstawowy	5 000,00	5 000,00
3.	Liczba udziałów w szt.	100	100
4.	Wartość nominalna 1 udziału	50,00	50,00
5.	Szacunkowa wartość jednego udziału (1/3)	42,67	39,07

Źródło: opracowanie własne

Wartość ta jest równa wielkości kapitałów własnych wykazanych w skorygowanym bilansie.

Niniejszy raport z wyceny nie stanowi rekomendacji inwestycyjnej. W związku z powyższym Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności za żadne decyzje podjęte na jego podstawie.

