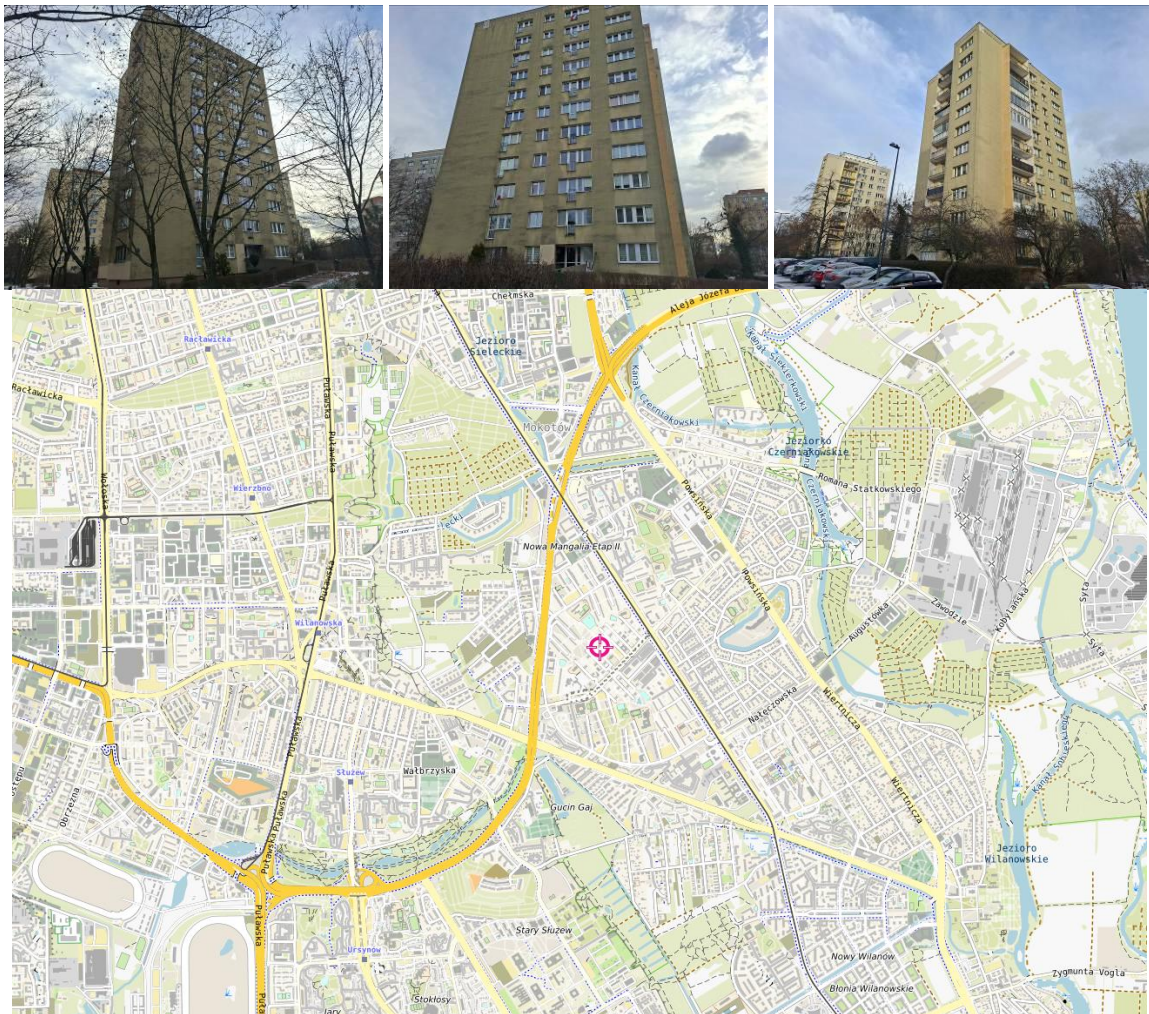


OPERAT SZACUNKOWY

z określenia wartości rynkowej udziału 1/4 w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego nr 52 znajdującego się w budynku przy ul. Kaukaskiej 6 w Warszawie, dzielnica Mokotów, woj. mazowieckie

Dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nie jest prowadzona księga wieczysta.

Dla gruntu, na którym jest położony budynek z przedmiotowym lokalem prowadzona jest księga wieczysta nr WA2M/00103852/0 prowadzona przez VII Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie.



Autor operatu:

Beata Jarząbek upr. 3725

Warszawa, 31 grudnia 2025 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Adres nieruchomości			
Województwo mazowieckie	Powiat m. st. Warszawa Ulica Mokotów	Gmina m. st. Warszawa Nr domu 6	Miejscowość Warszawa Nr lokalu 52
Krótki opis lokalizacji	Przedmiotowy lokal mieszkalny położony jest w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Kaukaskiej 6, na Mokotowie – dzielnicy m. st. Warszawy. Budynek, w którym mieści się przedmiotowy lokal, usytuowany jest w niedalekiej odległości od głównych ulic tej części Mokotowa – al. Sikorskiego (ok. 400 m), al. Wilanowskiej (ok. 750 m) oraz ul. Sobieskiego (ok. 300 m).		
Dostęp do nieruchomości	Zapewniony dostęp do drogi publicznej.		
Opis nieruchomości	Rodzaj nieruchomości	Lokal mieszkalny	
	Powierzchnia użytkowa [m ²]:	31,20	Rok budowy: ok. 1973 r.
	Kondygnacja:	9,0	Liczba pokoi: 2
Oznaczenie nieruchomości	Forma władania	Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego	
	Nr KW gruntu	WA2M/00103852/0	
	Funkcja w studium	tereny zabudowy wielorodzinnej	mieszkaniowej
Wartość nieruchomości	Wartość rynkowa udziału 1/4 w prawie odrębnej własności lokalu mieszkalnego w stanie na dzień wyceny		119 000 zł
Płynność nieruchomości/okres ekspozycji na rynku	4 - 6 miesięcy		
Dane dot. operatu:	Cel wyceny: dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym Metoda wyceny: zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami		
Data sporządzenia operatu:	31.12.2025 r.		
Imię i nazwisko autora operatu, nr uprawnień podpis i pieczęć			

SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	4
1.1. Przedmiot wyceny	4
1.2. Zakres wyceny.....	4
2. CEL WYCENY	4
3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO	4
3.1. Podstawa formalna	4
3.2. Podstawy materialno - prawne	5
3.3. Podstawy metodyczne wyceny.....	5
3.4. Źródła danych merytorycznych	5
4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	6
5. OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY	6
5.1. Określenie stanu prawnego przedmiotowego lokalu	6
5.2. Opis stanu techniczno - użytkowego przedmiotu wyceny	7
6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM	9
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO	9
8. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA WYCENY	12
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ	14
9.1. Określenie wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w stanie na dzień wyceny	14
9.2. Określenie wartości dla sprzedaży wymuszonej.....	16
10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM	18
11. KLAUZULE I OGRANICZENIA	18
12. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA.....	18
13. ZAŁĄCZNIKI.....	19

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem 52 zlokalizowanego w budynku wielorodzinnym przy ul. Kaukaskiej 6 w Warszawie, w dzielnicy Mokotów, który znajduje się w zasobach Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Energetyka” z siedzibą w Warszawie.

Lokal mieszkalny nr 52 o powierzchni użytkowej 31,20 m² znajduje się na 9 kondygnacji (8 piętro) w budynku wielorodzinnym o 11 kondygnacjach nadziemnych. Składa się z pokoju z aneksem kuchennym, pokoju, łazienki z wc i przedpokoju.

Dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nie jest prowadzona księga wieczysta.

Dla gruntu, na którym jest położony budynek z przedmiotowym lokalem prowadzona jest księga wieczysta nr WA2M/00103852/0 prowadzona przez VII Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie.

1.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej udziału 1/4 w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego w stanie na dzień wyceny.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej udziału 1/4 w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego w stanie na dzień wyceny dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.

3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1. Podstawa formalna

Podstawą opracowania operatu szacunkowego jest zlecenie **Pana Adama Pasternaka - syndyka masy upadłości Krzysztofa Janusza Chrzęszcza**.

3.2. Podstawy materialno - prawne

- ⊖ Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.);
- ⊖ Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r. poz. 1832);
- ⊖ Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 1550, 1429,1606, 1615, 1667,1860, 2760);
- ⊖ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1360)
- ⊖ Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1208, oraz z 2022 r. poz. 1561 z późn. zm.)
- ⊖ Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (tekst jednolity t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1520, z 2023 r. poz. 825, 1723,1843, 1860).

3.3. Podstawy metodyczne wyceny

- ⊖ Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych
- ⊖ „Wycena nieruchomości – zasady i procedury”, Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, PFSRM, Warszawa 2005;
- ⊖ „Szacowanie nieruchomości” praca zbiorowa pod redakcją naukową Jerzego Dydenko wyd. Wolters Kluwer, 2020;
- ⊖ „Wycena nieruchomości” Jerzy Dydenko, Tomasz Telega, wyd. Wolters Kluwer, 2016
- ⊖ Zasady określania wartości nieruchomości. Metodyczne i prawne, Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, Lech Kotlewski, wyd. Educaterra, 2016
- ⊖ „Prawo nieruchomości”, Ryszard Strzelczyk, wyd. C.H. Beck, 2019,
- ⊖ „Określanie wartości rynkowej nieruchomości”, pod red. Sabiny Żróbek, Wyd. UW-M, Olsztyn 2002.
- ⊖ Materiały ze szkoleń specjalistycznych,
- ⊖ Czasopisma, informacje i publikacje branżowe
- ⊖ Raporty i analizy rynku nieruchomości.

3.4. Źródła danych merytorycznych

- ⊖ Księga wieczysta nr WA2M/00103852/0 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych
- ⊖ Zaświadczenie Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Energetyka” znak NC/AH/4868/25 z dnia 27.11.2025 r.
- ⊖ Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
- ⊖ Wizja lokalna przeprowadzona w dniu 30.12.2025 r.

- ☉ Baza danych cen transakcyjnych zawartych na rynku lokalnym utworzona w oparciu o uzyskane informacje z Urzędu m. st. Warszawy oraz Spółdzielni Mieszkaniowych
- ☉ Baza ofert lokalnych agencji pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.
- ☉ Własna baza danych.

4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Data sporządzenia wyceny	- 31.12.2025 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	- 31.12.2025 r.
Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny	- 30.12.2025 r.
Data oględzin wycenianego lokalu	- 30.12.2025 r.

5. OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY

5.1. Określenie stanu prawnego przedmiotowego lokalu

Stan prawny nieruchomości ustalono na podstawie następujących dokumentów:

- ☉ Dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nie jest prowadzona księga wieczysta.
- ☉ Dla gruntu, na którym jest położony budynek z przedmiotowym lokalem prowadzona jest księga wieczysta nr WA2M/00103852/0 prowadzona przez VII Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie.
- ☉ Dnia 27.11.2025 r. zostało wydane Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Energetyka” znak NC/AH/4868/25, zgodnie z którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr 52 przy ul. Kaukaskiej 6 w Warszawie, o pow. użytk. 31,20m², składającego się z jednego pokoju, kuchni, łazienki z wc oraz przedpokoju, usytuowanego na 8 piętrze (IX kondygnacja), należy do pana Roberta Stanisław Drabika w udziale wynoszącym 1/2 (jedna druga) część, do pani Katarzyny Agnieszki Janisz w udziale wynoszącym 1/4 (jedna czwarta) część i do pana Krzysztofa Janusza Chrzęszcza w udziale wynoszącym 1/4 (jedna czwarta) część.

Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie XIX Wydział Gospodarczy Postanowieniem z dnia 26 sierpnia 2024 r., sygn. akt WA2M/GU1297/2024 ogłosił upadłość Krzysztofa Janusza Chrzęszcza, zamieszkałego w Warszawie przy ul. Złotej 65A m. 31.

Lokal nie posiada urzędzonej księgi wieczystej.

Właścicielem nieruchomości gruntowej, na której usytuowany jest budynek przy ul. Kaukaskiej 6 jest m.st. Warszawa. Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW WA2M/00103852/0. Właścicielem budynku mieszkalnego przy ul. Kaukaskiej 6 w Warszawie, jest MSM „Energetyka” z siedzibą w Warszawie, ul. Zwierzyniecka 8A, wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod nr KRS 0000108125.

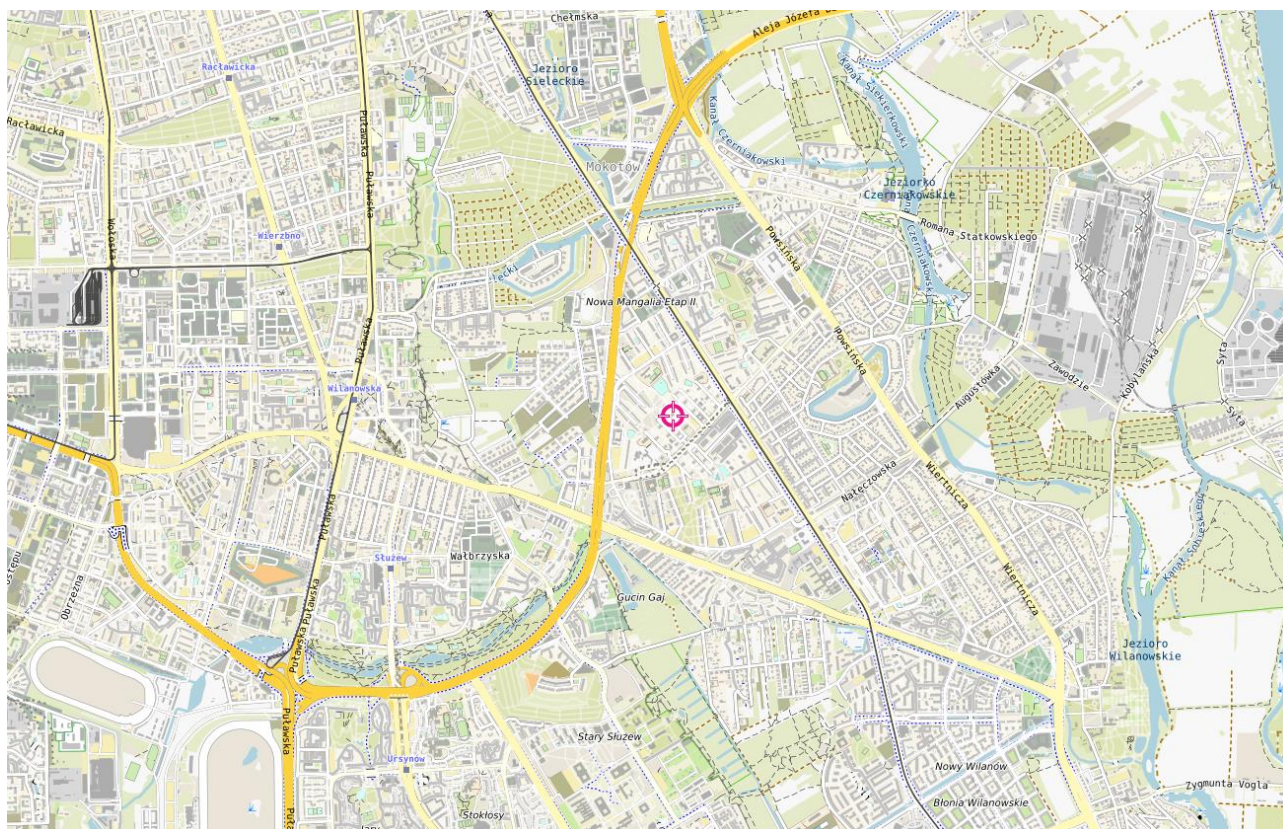
Wymagany wkład budowlany został wniesiony w całości.

5.2. Opis stanu techniczno - użytkowego przedmiotu wyceny

Lokalizacja, otoczenie nieruchomości

Przedmiotowy lokal mieszkalny położony jest w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Kaukaskiej 6, na Mokotowie – dzielnicy m. st. Warszawy.

Lokalizacja przedmiotu wyceny



Źródło: <https://mapa.szukacz.pl/mapnik.html>

Przedmiotowy lokal mieszkalny położony jest w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Kaukaskiej 6, na Mokotowie – dzielnicy m. st. Warszawy.

Budynek, w którym mieści się przedmiotowy lokal, usytuowany jest w niedalekiej odległości od głównych ulic tej części Mokotowa – al. Sikorskiego (ok. 400 m), al. Wilanowskiej (ok. 750 m) oraz ul. Sobieskiego

(ok. 300 m). W odległości ok. 300 m, przy ul. Sobieskiego, znajdują się przystanki autobusowe i tramwajowe. W odległości ok. 2 km znajduje się stacja metra – Wilanowska. Takie położenie przedmiotowej nieruchomości sprawia, że komunikacja z pozostałą częścią miasta jest dogodna zarówno dość dobrze rozwiniętą siecią komunikacji miejskiej jak i transportem prywatnym. W pobliżu nieruchomości znajdują się liczne punkty handlowo – usługowe. Sąsiedztwo nieruchomości stanowi głównie zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz ogródki działkowe i Centrum Handlowe Sadyba Best Mall. W niedalekiej odległości od budynku znajduje się Park Stanisława Dygata. Bliskość terenów zielonych jest niewątpliwą zaletą lokalizacji nieruchomości, co umożliwia spacer i aktywny wypoczynek. W dalszej odległości znajdują się także Park Morskie Oko, Skwer Małkowskich oraz Łazienki Królewskie.

Ze względu na powyższe lokalizację ogólną określono jako korzystną.

Opis budynku



Budynek mieszkalny, w którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość, to budynek o 11 kondygnacjach nadziemnych i 1 podziemnej, oddany do eksploatacji ok. roku 1973, wybudowany w technologii prefabrykowanej. Elewacja w postaci tynku z ociepleniem, w dobrym stanie technicznym. Posadzki klatek schodowych wyłożono gresem, stopnie i spoczniki klatki schodowej - lastryko, ściany stanowią tynki gipsowe malowane farbą. Budynek wyposażony w windę. Drzwi wejściowe do budynku aluminiowe, przeszklone, zabezpieczone instalacją domofonową. Stan techniczny budynku określono jako dobry. Zużycie techniczne, środowiskowe i funkcjonalne budynku, w którym znajduje się przedmiotowy lokal jest na średnim poziomie.

Instalacje w budynku: prąd, kanalizacja, woda, gaz, c.o., c.w.

Dojazd do nieruchomości drogą o nawierzchni asfaltowej.

Opis lokalu

Lokal mieszkalny nr 52 o powierzchni użytkowej 31,20 m² znajduje się na 9 kondygnacji (8 piętro) w budynku wielorodzinnym o 11 kondygnacjach nadziemnych. Składa się z pokoju z aneksem kuchennym, pokoju, łazienki z wc i przedpokoju.

Wykończenie lokalu

- drzwi wejściowe do lokalu –metalowe,
- podłogi – panele podłogowe, gres,
- ściany – gładzie gipsowe, malowane farbą, w łazience z wc i w kuchni nad blatem roboczym płytki ceramiczne,

- biały montaż w postaci miski ustępowej na stelażu, umywalek i kabiny prysznicowej,
- okna: PCV,
- grzejniki żeliwne,
- stolarka drzewiana wewnętrzna typowa,
- wyposażenie kuchni – szafki kuchenne oraz podstawowy sprzęt AGD.

Lokal po przeprowadzonym remoncie. Do wykończenia lokalu użyto materiałów przeciętnej jakości. W związku z powyższym standard wykończenia lokalu w stanie na dzień wyceny określono jako średni.

Instalacje: wodno-kanalizacyjna, elektryczna, centralne ogrzewanie, teletechniczna i domofonowa.

6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu przeznaczenie ustala się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, faktycznego sposobu użytkowania lub na podstawie planu ogólnego.

Na dzień wykonania operatu obszar, na którym znajduje się budynek w której mieści się przedmiotowy lokal mieszkalny jest objęty ustaleniami Uchwały Nr XXXIV/1020/2008 Rady miasta stołecznego Warszawy z dnia 29 maja 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Stegien według której budynek z przedmiotowym lokalem mieszkalnym leży na terenach **zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – symbol B4.2 MW**.

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO

W procesie wyceny przeanalizowano:

- ☉ obszar – dzielnica Mokotów,
- ☉ okres analizy cen transakcyjnych od stycznia.2024 r. do dnia wyceny,
- ☉ rynek lokalny jako rynek lokali mieszkalnych z rynku wtórnego.

Warszawski **Mokotów** jest, pod względem liczby mieszkańców, największą spośród wszystkich osiemnastu dzielnic m. st. Warszawy. W jej granicach, na obszarze 35,4 km², mieszka około 225 000 osób. Mokotów położony jest na lewym brzegu Wisły i zajmuje rozległe tereny górnego i dolnego tarasu malowniczej skarpy wiślanej.

Poprzez swoje ukształtowanie, rozległe tereny zielone, bezpośrednie sąsiedztwo centrum stolicy, Mokotów jest wprost idealny jako miejsce zamieszkania. Ze względu na swoje walory cieszy się dużą popularnością wśród mieszkańców. Według rankingu dzielnic przygotowanego na podstawie preferencji

użytkowników serwisu oferty.net poszukujących mieszkań w Warszawie na Mokotowie chciałoby nabyć lokal mieszkalny około 18 % potencjalnych kupców (I miejsce w rankingu).

Na terenie dzielnicy występuje zróżnicowana zabudowa. Zamieszkiwane są w eleganckich osiedlach willowych, gdzie ulokowało się wiele ambasad i placówek dyplomatycznych, jak również w wielkich osiedlach z kilkunastopiętrowymi blokami (Stegny, Służew nad Dolinką, osiedle Domaniewska).

Na terenie Mokotowa dominuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Powszechne są budynki wielorodzinne kilku- lub kilkunastopiętrowe o typowych bryłach architektonicznych. Od początku XXI w. powstało kilkanaście nowych inwestycji mieszkaniowych o ciekawych rozwiązaniach architektonicznych. Według specjalistów z branży nieruchomości, niemal połowa najwyższej klasy apartamentowców w Polsce znajduje się właśnie na warszawskim Mokotowie. W ciągu ostatnich kilku lat powstało również kilka obiektów handlowo-usługowych (Galeria Mokotów, Sadyba Best Mall, Panorama) oraz centrów biurowo-biznesowych.

Na terenie dzielnicy działa szereg placówek oświatowych, szkolno - wychowawczych (m.in. Biblioteka Narodowa, Szkoła Główna Handlowa) oraz sportowych (Tor Łyżwiarski „Stegny”, Klub Sportowy „Warszawianka”, Klub Sportowy „Gwardia”). Na terenie dzielnicy swoją siedzibę ma również Telewizja Polska i Polskie Radio. Ponadto na terenie dzielnicy mieszczą się Teatr Nowy, Teatr Lalek „Guliwer” oraz Videoteatr „Poza”.

Zieleń miejską Mokotowa stanowią zespoły roślinności spełniające cele rekreacyjno-wypoczynkowe, są to szczególności parki m.in. Park Królikarnia, Park Morskie Oko, zieleńce oraz ogrody działkowe, których łączna powierzchnia wynosi około 146 ha. Ponadto znajdują się liczne zarybione stawy i zbiorniki wodne otoczone zielenią z największym w Warszawie (19,5 ha) Jeziorkiem Czerniakowskim, będącym rezerwatem przyrody.

LOKALNY RYNEK LOKALI MIESZKALNYCH

Dzielnica Mokotów charakteryzuje się w ostatnim okresie małą ilością transakcji kupna-sprzedaży lokali mieszkalnych w obrocie wtórnym dotyczących lokali mieszkalnych podobnych do wycenianej nieruchomości, szczególnie pod względem powierzchni użytkowej. Ze względu na fakt, iż nie zauważono różnic w cenach pomiędzy spółdzielczym własnościowym prawem do lokali mieszkalnych oraz prawem odrębnej własności lokali mieszkalnych, do procesu wyceny postanowiono przyjąć również transakcje dotyczące kupna-sprzedaży prawa odrębnej własności lokali mieszkalnych, nie różnicując ich cechą. Dodatkowo w celu odnotowania jak największej liczby transakcji nieruchomości podobnych (zarówno pod kątem lokalizacji, jak i charakteru oraz stanu technicznego budynku) zdecydowano poszerzyć okres badania rynku od stycznia.2024 r.

W celu dokonania analizy lokalnego rynku badano akty notarialne, a także obserwowano ruch na rynku lokalnym pod względem popytu i podaży.

Analiza transakcji kupna-sprzedaży lokali mieszkalnych z lokalnego rynku wykazała, że ceny lokali podobnych do przedmiotowego zawierają się w przedziale od około 13 200 zł do 17 800 zł za 1 m² p. u. lokalu mieszkalnego. Takie zróżnicowanie cenowe wynika głównie ze standardu wykończenia lokalu

mieszkalnego. Standard wykończenia lokalu mieszkalnego uzależniony jest od faktu jak lokal jest wykończony, jakie materiały zostały użyte do jego wykończenia. Niektóre lokale, z uwagi na położenie w starszych budynkach, wymagają przeprowadzenia prac remontowo-odświeżeniowych. Istotną cechą jest również wielkość powierzchni użytkowej lokalu. Zauważono, że lokale o mniejszych powierzchniach użytkowych osiągają wyższe ceny jednostkowe za 1 m² p. u. Cechą, która również wpływa na wartość nieruchomości jest usytuowanie lokalu w budynku. Usytuowanie w budynku związane jest z kondygnacją, na której znajduje się lokal mieszkalny. W budynkach tego typu najkorzystniejsze jest 1. piętro budynku, zaś najmniej korzystny – parter ze względu na wysokie ryzyko włamań oraz kradzieży oraz ostatnia kondygnacja.

Ponadto na cenę nieruchomości lokalowych ma również stan prawny gruntu. Budynek z przedmiotowym lokalem położony jest na gruncie o nieregulowanym stanie prawnym.

W procesie wyceny do porównań przyjęto lokale mieszkalne usytuowane w budynkach położonych w bliskiej od siebie odległości, w zbliżonym stanie technicznym, dlatego w wyliczeniach pominięto cechy rynkowe „lokalizacja ogólna” i „stan techniczny budynku”.

Odnotowano kilkanaście transakcji dotyczących kupna-sprzedaży lokali mieszkalnych, z czego do wyceny wyselekcjonowano najbardziej podobne do przedmiotu wyceny pod względem uwzględnionych cech rynkowych (Tabela 1).

Tabela 1

Data transakcji	Ulica	Nr bud.	Kond.	P. u. [m ²]	Cena transakcyjna	Cena 1 m ² p. u.
2024-04-30	Katalońska	5	2	30,90	550 000 zł	17 799,35 zł
2024-05-10	Katalońska	7	4	31,00	545 000 zł	17 580,65 zł
2024-04-05	Neseberska	4	10	46,10	784 000 zł	17 006,51 zł
2024-02-12	Korsykańska	7	11	31,00	525 000 zł	16 935,48 zł
2024-04-23	Batumi	5	4	42,20	705 000 zł	16 706,16 zł
2024-01-18	Batumi	2	4	31,20	520 000 zł	16 666,67 zł
2025-10-08	Maltańska	4	2	42,30	703 000 zł	16 619,39 zł
2024-08-26	Batumi	5	7	42,20	690 000 zł	16 350,71 zł
2025-02-06	Kartaginy	1	4	31,00	500 000 zł	16 129,03 zł
2024-08-19	Soczi	8	11	42,20	650 000 zł	15 402,84 zł
2024-03-12	Jałtańska	4	9	31,20	480 000 zł	15 384,62 zł
2024-10-02	Neseberska	4	9	34,70	528 000 zł	15 216,14 zł
2025-03-20	Kartaginy	1	13	48,00	720 000 zł	15 000,00 zł
2024-05-09	Kaukaska	8	9	31,20	468 000 zł	15 000,00 zł
2024-06-14	Kaukaska	5	6	42,20	615 000 zł	14 573,46 zł
2024-04-26	Jałtańska	4	8	42,20	599 000 zł	14 194,31 zł
2024-05-27	Kaukaska	9	4	42,20	590 000 zł	13 981,04 zł
2024-07-10	Soczi	4	3	42,20	575 000 zł	13 625,59 zł
2024-06-13	Kaukaska	4	11	42,20	565 000 zł	13 388,63 zł
2024-01-05	Soczi	4	1	42,20	565 000 zł	13 388,63 zł
2025-10-06	Burgaska	6	9	46,30	615 000 zł	13 282,94 zł

8. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA WYCENY

Na podstawie umowy zawartej z zamawiającym, przedmiotem wyceny jest określenie wartości rynkowej udziału 1/6 w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego w stanie na dzień wyceny dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym. Wyboru metody zastosowanej do określenia wartości rynkowej prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego dokonano uwzględniając:

- ☉ postanowienia obowiązujących przepisów prawnych regulujących tryb, zasady i metody wyceny nieruchomości;
- ☉ cel wyceny;
- ☉ wyniki analizy podaży i popytu na nieruchomości o zbliżonej wartości użytkowej na rynku lokalnym;
- ☉ lokalizację i rodzaj nieruchomości.

Przedmiot wyceny to lokal mieszkalny. Ustalono, że optymalnym a jednocześnie najbardziej prawdopodobnym sposobem użytkowania przedmiotowej nieruchomości, będzie funkcja mieszkalna. W związku z powyższym, określono wartość rynkową prawa do lokalu dla sposobu użytkowania jako lokal mieszkalny.

Zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 575/2013 z dnia 26.06.2013 r. w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych, zmieniającym rozporządzenie (UE) nr 648/2012 wartość rynkowa w odniesieniu do nieruchomości oznacza szacunkowa kwotę, 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.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dn. 21.08.1997 r. stanowi, że wartość rynkową nieruchomości określa się przy zastosowaniu podejścia porównawczego, dochodowego lub w podejściu mieszanym (jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego).

Przedstawione przesłanki wyboru metody wyceny oraz obowiązujące przepisy prawne, w tym Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości dały podstawę do zastosowania **podejścia porównawczego, metody porównywania parami** dla określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości w stanie na dzień wyceny.

Wartość rynkową, zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami z dn. 21.08.1997 r. art.151.1, 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.

Ww. ustawa stanowi, że wartość rynkową nieruchomości określa się przy zastosowaniu podejścia porównawczego, dochodowego lub w podejściu mieszanym (jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego).

Podejście porównawcze stosuje się do określenia wartości rynkowej nieruchomości wówczas, gdy nieruchomości podobne do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny były w obrocie na określonym rynku w okresie ostatnich dwóch lat poprzedzających wycenę, a także, gdy ich ceny i cechy wpływające na te ceny oraz warunki dokonania transakcji są znane.

W procesie porównania należy uwzględnić szereg czynników wpływających na wartość, a w szczególności:

- ⊖ zmiany poziomu cen na skutek upływu czasu,
- ⊖ cechy rynkowe wycenianej nieruchomości takie jak: funkcja w planie, lokalizacja, stopień uzbrojenia, parametry fizyczne,
- ⊖ ekonomiczne – poprzez właściwy dobór nieruchomości podobnych.
- ⊖ W podejściu porównawczym stosuje się metody:
- ⊖ metodę porównywania parami,
- ⊖ metodę korygowania ceny średniej,
- ⊖ metodę analizy statystycznej rynku (wyłącznie do określenia wartości nieruchomości reprezentatywnych, o których mowa w art. 161 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

W metodzie porównywania parami podstawowym założeniem jest określenie wartości poprzez porównywanie nieruchomości parami. Porównuje się parami nieruchomość wycenianą, dla której znane są cechy, ale nie znana jest wartość, kolejno z nieruchomościami, które były przedmiotem transakcji rynkowych, a więc znane są ich zarówno cechy jak i ceny transakcyjne. W ten sposób otrzymuje się kilka wartości wycenianej nieruchomości z porównania w każdej parze, które powinny być zbliżone do siebie. Wybór liczby cech porównawczych zależy od stopnia podobieństwa obiektów jak i dokładności analizy. Im większe podobieństwo obiektów tym liczba cech porównawczych będzie mniejsza. Ostateczną wartość przyjęto jako średnią ważoną z otrzymanych w efekcie analizy wyników.

Zrealizowano następującą procedurę przy wykorzystaniu ww. metody szacowania:

- ⊖ Opis nieruchomości będącej przedmiotem wyceny.
- ⊖ Określenie rynku lokalnego poprzez ustalenie rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych.
- ⊖ Przyjęcie cech rynkowych charakterystycznych dla nieruchomości i określenie ich wag procentowych.
- ⊖ Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych.
- ⊖ Wybór do porównań 3 nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, wraz z podaniem ich opisu i charakterystyki.

- Utworzenie par porównawczych nieruchomości, w których cechy wycenianej nieruchomości porównuje się z cechami każdej z wybranych nieruchomości.
- Wyliczenie poprawek stanowiących wynik uwzględnienia różnicy cech i przypisanych im wag pomiędzy nieruchomością wycenianą a nieruchomościami wybranymi.
- Określenie wartości nieruchomości z każdej pary porównawczej jako ceny transakcyjnej skorygowanej o sumę poprawek.
- Ostateczne określenie wartości nieruchomości wycenianej jako średniej arytmetycznej z wartości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach.

Wartość rynkową nieruchomości określa się bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat (wartość rynkowa oszacowana w operacie szacunkowym jest wartością rynkową netto).

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ

9.1. Określenie wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w stanie na dzień wyceny

Na podstawie analizy sfinalizowanych transakcji nieruchomości lokalowych, szczegółowych informacji od agencji obrotu lokalami mieszkalnymi oraz na podstawie preferencji potencjalnych nabywców ustalono cechy rynkowe, od których uzależnione są ceny nieruchomości lokalowych. Wyodrębniono następujące atrybuty mające zasadniczy wpływ na cenę:

- Stan prawny do gruntu,
- Wielkość p. u. lokalu,
- Usytuowanie lokalu w budynku,
- Standard wykończenia lokalu.

Cechy te mają następujące charakterystyki:

Tabela 2

L.p.	Cecha rynkowa	Wpływ cechy rynkowej na zróżnicowanie cen jednostkowych oraz opis cech rynkowych	
1.	Stan techniczny budynku	Korzystny	Budynek położony na gruncie o uregulowanym stanie prawnym.
		Niekorzystny	Budynek położony na gruncie o nieuregulowanym stanie prawnym.
2.	Wielkość lokalu	Korzystna	Poniżej 40 m ²
		Średnio korzystna	Od 40 m ²

3.	Usytuowanie lokalu w budynku	Korzystne	I piętro.
		Średnio korzystne	Pozostałe kondygnacje.
		Niekorzystne	Parter i ostatnie piętro w budynku.
4.	Standard wykończenia lokalu	Dobry	Lokal po przeprowadzonym remoncie generalnym, wykończony przy użyciu materiałów dobrej jakości.
		Średni	Lokal po przeprowadzonym remoncie, wykończony przy użyciu materiałów przeciętnej jakości.
		Słaby	Lokal wykończony przy użyciu materiałów przeciętnej jakości, z widocznymi częściowymi oznakami zużycia.

Wagi cech rynkowych odniesiono do założenia, że wartość rynkowa nieruchomości W_{Vi} znajdzie się pomiędzy C_{min} a C_{max} . W zbiorze transakcji dotyczących podobnych nieruchomości określono:

$$C_{max} = 17\,799,35 \text{ zł/m}^2; \quad C_{min} = 13\,282,94 \text{ zł/m}^2$$

$$\Delta C = 17\,799,35 \text{ zł/m}^2 - 13\,282,94 \text{ zł/m}^2 = 4\,516,41 \text{ zł/m}^2$$

Wagi cech rynkowych jako mierniki wpływu tych cech na ceny określono w drodze badania rynku. Określenie wag cech rynkowych pokazuje tabela poniżej.

Tabela 3

Lp.	CECHA RYNKOWA	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy [zł/m ²]
1	Stan prawny gruntu	20	903,28
2	Wielkość p. u. lokalu	20	903,28
3	Usytuowanie lokalu w budynku	15	677,46
4	Standard wykończenia lokalu	45	2 032,38
Ogółem:		100	4 516,41

Za podstawę określenia prawa własności nieruchomości lokalowej, przyjęto transakcje dotyczące nieruchomości o podobnych cechach w obrocie wtórnym. Do porównania wzięto trzy transakcje kupna-sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych z przyjętego rynku lokalnego, najbardziej podobne do przedmiotu wyceny pod względem analizowanych cech mających wpływ na wartość. Poszczególne nieruchomości oznaczono odpowiednio: A, B, C.

Tabela 4

RODZAJ CECH RYNKOWYCH	LOKALE PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ		
	A	B	C
Adres nieruchomości	Kartaginy	Jałtańska	Kaukaska
Data transakcji	2025-02-06	2024-03-12	2024-05-09
Kondygnacja	4	9	9
Pow. uż. [m ²]	31,00	31,20	31,20
Cena 1 m ² p. u. [zł]	16 129,03	15 384,62	15 000,00
Stan prawny gruntu	korzystne	niekorzystne	niekorzystne
Wielkość p. u. lokalu	korzystna	korzystna	korzystna
Usytuowanie lokalu w budynku	średnio korzystne	średnio korzystne	średnio korzystne
Standard wykończenia lokalu	średni	średni	średni

Obliczenie wartości 1 m² powierzchni użytkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w stanie na dzień wyceny :

Tabela 5

RODZAJ CECH RYNKOWYCH	LOKAL WYCENIANY	LOKALE PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ		
		A	B	C
Adres nieruchomości	Kaukaska	Kartaginy	Jałtańska	Kaukaska
Data transakcji		2025-02-06	2024-03-12	2024-05-09
Kondygnacja	9	4	9	9
Pow. uż. [m ²]	31,20	31,00	31,20	31,20
Cena 1 m ² p. u. [zł]		16 129,03	15 384,62	15 000,00
Stan prawny gruntu	niekorzystne	korzystne	niekorzystne	niekorzystne
		-903,28 zł	0,00 zł	0,00 zł
Wielkość p. u. lokalu	korzystna	korzystna	korzystna	korzystna
		0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
Usytuowanie lokalu w budynku	średnio korzystne	średnio korzystne	średnio korzystne	średnio korzystne
		0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
Standard wykończenia lokalu	średni	średni	średni	średni
		0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
SUMA POPRAWEK		-903,28 zł	0,00 zł	0,00 zł
CENA 1 m ² SKORYG.		15 225,75 zł	15 384,62 zł	15 000,00 zł
CENA ŚREDNIA 1 m ² p. u.		15 203,46 zł		

Określenie wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w stanie na dzień wyceny:

$$W_L = W_{1m} \times P = 15\,203,46 \text{ zł/m}^2 \times 31,20 \text{ m}^2 = 474\,347,95 \text{ zł}$$

Wartość rynkowa nieruchomości lokalowej wynosi (po zaokrągleniu): 474 000 zł

Słownie: czterysta siedemdziesiąt cztery tysiące złotych

Wartość rynkowa udziału w wysokości 1/4 w przedmiotowej nieruchomości w stanie na dzień wyceny wynosi:

$$W_{UN} = 474\,347,95 \text{ zł} \times 1/4 = 118\,586,99 \text{ zł}$$

Po zaokrągleniu przyjęto wartość: 119 000 zł

Słownie: sto dziewiętnaście tysięcy złotych

9.2. Określenie wartości dla sprzedaży wymuszonej

Oprócz wyceny według wartości rynkowej operat, może zawierać także wycenę według wartości rynkowej przy sprzedaży wymuszonej, jeżeli spodziewana jest licytacja nieruchomości. Możliwość zaciągnięcia kredytu pod tzw. zabezpieczenie hipoteczne stanowi jedną z najważniejszych zalet nieruchomości jako lokaty kapitału. Jednak kredyt daje kredytodawcy przywilej roszczenia w przypadku niewypełnienia warunków spłaty długu, a dla banku możliwość odzyskania zainwestowanych środków finansowych ma istotne znaczenie. W tym wypadku może to nastąpić na etapie tzw. „szybkiej sprzedaży nieruchomości”.

Związane jest to z ryzykiem płynności, co oznacza łatwość likwidacji inwestycji. Uzyskana w takich warunkach cena sprzedaży nieruchomości może być porównywalna z „wartością likwidacyjną”, a jej wysokość będzie uzależniona przede wszystkim od atrakcyjności nieruchomości oraz czynników ekonomicznych na rynku.

Wartość nieruchomości przy sprzedaży wymuszonej może kształtować się na poziomie drugiej licytacji komorniczej w wysokości 2/3 wartości oszacowania.

Sprzedaż wymuszona ma miejsce wtedy, gdy nie są spełnione warunki transakcji wolnorynkowej, szczególnie w zakresie czasu eksponowania nieruchomości na rynku. Sprzedaż winna nastąpić możliwie szybko, aby nie pogłębiać strat kredytodawcy. Pośpiech ten powoduje skrócenie czasu eksponowania nieruchomości na rynku, wskutek czego oferta dotrze do ograniczonego kręgu nabywców.

Wartość wymuszoną wyznaczono na podstawie określonej wartości rynkowej w następujący sposób:

$$W_W = W_R \times w_a \times w_c$$

gdzie:

W_R - wartość rynkowa,

w_a - współczynnik ogólnej atrakcyjności,

w_c - współczynnik zachęty ceną wywoławczą.

Współczynnik atrakcyjności oznacza wzrost lub obniżenie wartości spowodowane dodatkowymi cechami. Są to cechy „drugoplanowe”, możliwe do wychwycenia dla klienta bardzo zainteresowanego kupnem. Cechy takie posiada każda nieruchomość. To takie właśnie specyficzne cechy nieruchomości powodują, że nabywca spośród kilku podobnych wybiera właśnie tą nieruchomość. Często jest to spowodowane indywidualnymi preferencjami potencjalnego nabywcy. Cechą korzystną jest lokalizacja. Współczynnik atrakcyjności określono na poziomie **10%**.

Współczynnik zachęty cenowej spowoduje, że nabywca mniej wybredny, spośród kilku podobnych wybierze nieruchomość najtańszą. Poziom współczynnika zachęty cenowej wynika z aktywności rynku. Rynek nieruchomości lokalowych jest rynkiem aktywnym. Współczynnik zachęty cenowej dla przedmiotowej nieruchomości określono na poziomie **10%**.

Dla nieruchomości szacowanej przyjęto współczynniki:

w_a = 0,90 (10% obniżenia wartości),

w_c = 0,90 (10% obniżenia wartości).

Wartość wymuszonej sprzedaży udziału w wysokości 1/4 w przedmiotowej nieruchomości w stanie na dzień wyceny wynosi:

$$W_{UW} = 118\,586,99 \text{ zł} \times 0,90 \times 0,90 = 96\,055,46 \text{ zł}$$

Po zaokrągleniu przyjęto wartość: 96 000 zł

Słownie: dziewięćdziesiąt sześć tysięcy złotych

10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM

Określona w podejściu porównawczym wartość rynkowa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w stanie na dzień wyceny (**474 000 zł**) jest wartością rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania, uwzględniającą cechy nieruchomości takie jak: stan prawny gruntu, wielkość p. u. lokalu, usytuowanie lokalu w budynku oraz standard wykończenia lokalu.

W wyniku analizy transakcji kupna-sprzedaży praw własności do lokali mieszkalnych, wartość rynkową w odniesieniu do 1 m² p.u. przedmiotowej nieruchomości w stanie na dzień wyceny określono na poziomie **15 203,46 zł/m²**.

Dodatkowo oszacowano wartość rynkową udziału w wysokości 1/4 w przedmiotowej nieruchomości w stanie na dzień wyceny została oszacowana poziomie **119 100 zł**.

Wartość dla wymuszonej sprzedaży udziału w wysokości 1/4 w przedmiotowej nieruchomości w stanie na dzień wyceny kształtuje się na poziomie **96 000 zł**.

Do określenia wartości rynkowej lokalu mieszkalnego obszar rynku ograniczono do dzielnicy Mokotów. Okres monitorowania rynku od stycznia.2024 roku do dnia wyceny.

11. KLAUZULE I OGRANICZENIA

- ⊖ 11.1. Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa w granicach określonych stanem faktycznym i prawnym szacowanej nieruchomości oraz stanem rynku nieruchomości w dacie wyceny.
- ⊖ 11.2. Określenia wartości rynkowej nieruchomości dokonano wg stanu i w poziomie cen aktualnym na dzień wyceny.
- ⊖ 11.3 Określona wartość nie uwzględnia podatków i opłat oraz obciążenia hipoteką.
- ⊖ 11.4. Operat sporządzono wyłącznie dla celu określonego w punkcie 2. Za wykorzystanie operatu do innych celów, jak również przez osoby trzecie autor nie ponosi odpowiedzialności.
- ⊖ 11.5. Autor operatu nie ponosi odpowiedzialności za zmianę przeznaczenia nieruchomości wynikającą ze zmiany koncepcji wykorzystania jej przez właściciela lub z uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego i jego przyszłych zapisów.
- ⊖ 11.6. Operat nie może być publikowany w całości ani w części bez zgody autora.
- ⊖ 11.7. Założono, że rzeczoznawcy udostępniono wszelkie dostępne dokumenty mogące mieć wpływ na ustalenie wartości nieruchomości.

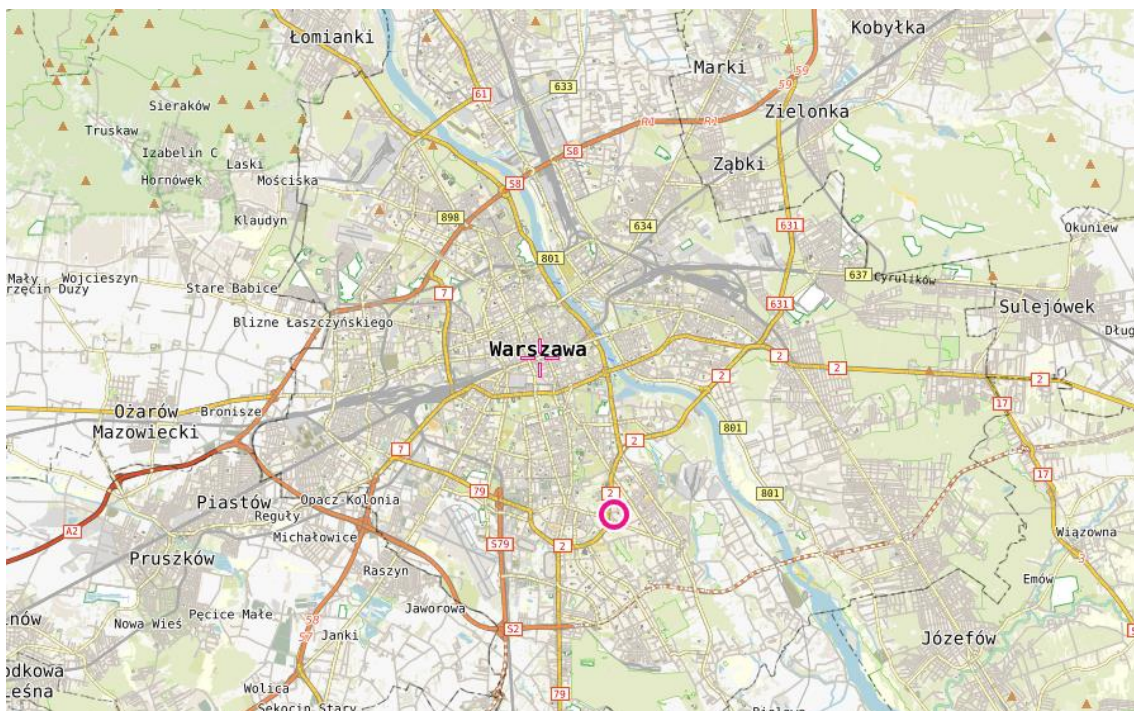
12. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA

13. ZAŁĄCZNIKI

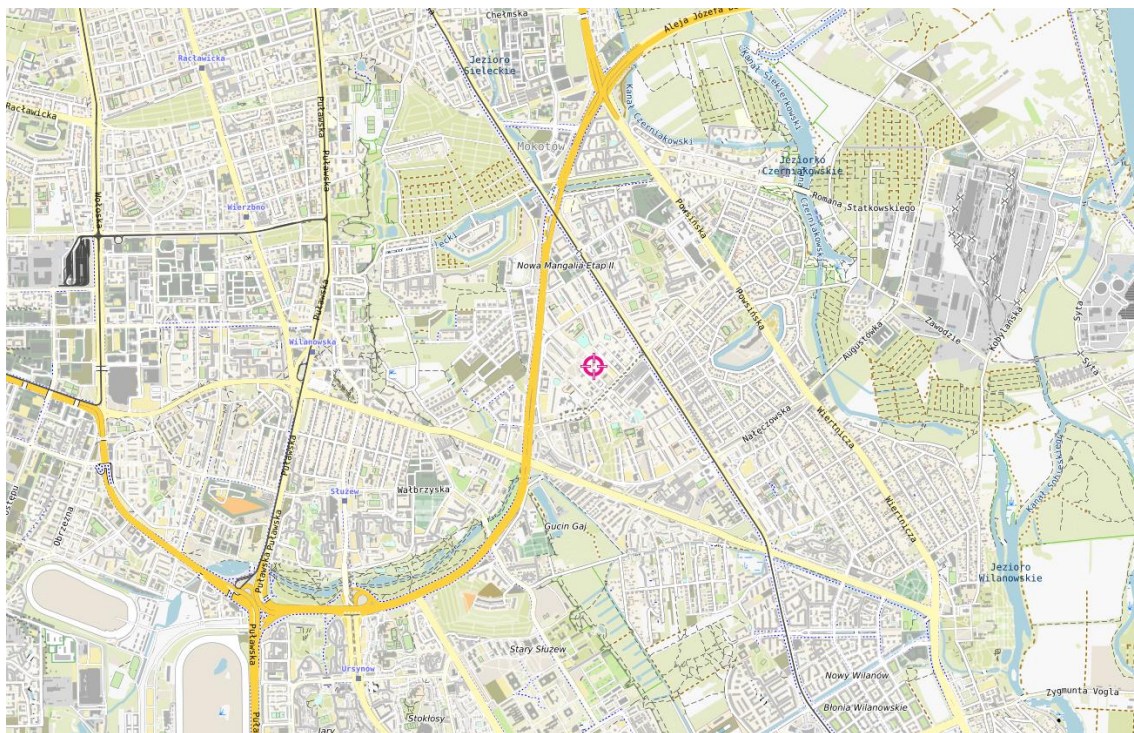
- 13.1. Mapa lokalizacyjna nieruchomości
- 13.2. Kopie dokumentów
- 13.3. Dokumentacja fotograficzna
- 13.4. Polisa ubezpieczeniowa rzeczoznawcy majątkowego

Załącznik 13.1. Mapa lokalizacyjna nieruchomości

Lokalizacja ogólna nieruchomości



Lokalizacja szczegółowa nieruchomości



Załącznik 13.2. Kopie dokumentów



Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa „Energetyka”
Biuro Zarządu
00-719 Warszawa, ul. Zwierzyniecka 8A, tel. 22 841 60 11, fax 22 840 53 31
e-mail: sm@msmenergetyka.pl www.msmenergetyka.pl

Nasz znak: NC/AH/4868/25 Data: 27.11.2025 r.

Z a ś w i a d c z e n i e

Zarząd MSM „Energetyka” potwierdza, że spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr 52 przy ul. **Kaukaskiej 6** w Warszawie, o pow. użytk. 31,20m², składającego się z jednego pokoju, kuchni, łazienki z wc oraz przedpokojem, usytuowanego na 8 piętrze (IX kondygnacja), należy do pana **Roberta Stanisław Drabika** w udziale wynoszącym ½ (jedna druga) część, do pani **Katarzyny Agnieszki Janisz** w udziale wynoszącym ¼ (jedna czwarta) część i do pana **Krzysztofa Janusza Chrzęszcza** w udziale wynoszącym ¼ (jedna czwarta) część.

Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie XIX Wydział Gospodarczy Postanowieniem z dnia 26 sierpnia 2024 r., sygn. akt WA2M/GU1297/2024 ogłosił upadłość Krzysztofa Janusza Chrzęszcza, zamieszkałego w Warszawie przy ul. Złotej 65A m. 31.

Lokal nie posiada urzędowej księgi wieczystej.

Właścicielem nieruchomości gruntowej, na której usytuowany jest budynek przy ul. Kaukaskiej 6 jest m.st. Warszawa. Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW WA2M/00103852/0. Właścicielem budynku mieszkalnego przy ul. Kaukaskiej 6 w Warszawie, jest MSM „Energetyka” z siedzibą w Warszawie, ul. Zwierzyniecka 8A, wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod nr KRS 0000108125.

Wymagany wkład budowlany został wniesiony w całości.

Według stanu na dzień 26.11.2025 r. konto lokalu z tytułu kosztów eksploatacji i utrzymania nie wykazuje zadłużenia. Zużycie zimnej wody i podgrzania wody rozliczono do dnia 30.06.2025 r. Zużycie ciepła za sezon grzewczy od dnia 01.10.2024 r. do dnia 03.06.2025 r. rozliczono. Rozliczenie zużycia zimnej wody i podgrzania wody od dnia 01.07.2025 r. oraz rozliczenie kosztów zużycia ciepła za sezon grzewczy od dnia 01.07.2025 r., przejmują nabywca.

Zaświadczenie wydaje się na prośbę Pana Adama Pasternaka – syndyka masy upadłości Krzysztofa Janusza Chrzęszcza w celu przedłożenia w Kancelarii Notarialnej z zamiarem zawarcia umowy sprzedaży udziału wynoszącego ¼ (jedna czwarta) część w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego nr 52 przy ul. Kaukaskiej 6 w Warszawie, w ramach prowadzonej likwidacji masy upadłości.

Międzyzakładowa
Spółdzielnia Mieszkaniowa
„ENERGETYKA”
00-719 Warszawa, ul. Zwierzyniecka 8A
REGON 000439797

CZŁONEK ZARZĄDU
ds. Gospodarki Zespołem Mieszkaniowym

Michel Davidović

PEŁNOMOCNIK ZARZ. DU
DIREKTOR
ds. Członkowsko-Mieszkaniowych

Janina Kléniewska

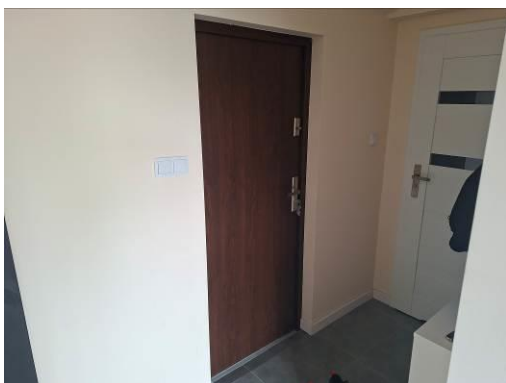
Załącznik 13.3. Dokumentacja fotograficzna

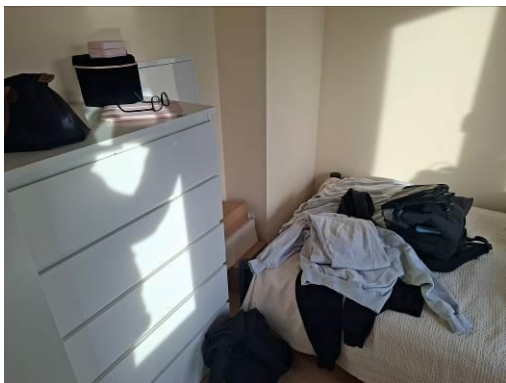
Widok budynku





Widok lokalu





Widok otoczenia i sąsiedztwa





Załącznik 13.4 Polisa ubezpieczeniowa rzeczoznawcy majątkowego


POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
 Numer polisy 1028404026

1	Okres ubezpieczenia: od 20.02.2025 r. do 19.02.2026 r.							
2	Ubezpieczający: ESTIM CONSULTING SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Adres siedziby: HERY 72, 01-497 WARSZAWA E-mail: SEKRETARIAT@ESTIM.PL	REGON: 015721162 Telefon: +48228646177						
3	Ubezpieczony: BEATA JARZĄBEK Adres zamieszkania: TOPOLOWA 28A, 03-138 WARSZAWA E-mail: JARZABEKBEATA1@GMAIL.COM	PESEL: 76051814309 Telefon: 606785524						
4	Zakres ubezpieczenia obowiązkowego Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	Suma gwarancyjna Na jedno zdarzenie Na wszystkie zdarzenia 25 000 EUR 25 000 EUR						
Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.								
5	Składka łączna: 131,74 PLN	6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki 44 1240 6960 3014 0110 1357 6921 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1028404026						
	<table border="1"> <tr> <td></td> <td>Jednorazowo</td> </tr> <tr> <td>Kwota w PLN</td> <td>131,74</td> </tr> <tr> <td>Termin płatności</td> <td>28.02.2025</td> </tr> </table>		Jednorazowo	Kwota w PLN	131,74	Termin płatności	28.02.2025	
	Jednorazowo							
Kwota w PLN	131,74							
Termin płatności	28.02.2025							
7	Warunki ubezpieczenia 1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie: 1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r. Poz. 805).	2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.						
8	Oświadczenia 1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym. 2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do	umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.						
9	Postanowienia dodatkowe lub odmienne Postanowienia dodatkowe do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego. 1. Reklamacja, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU obsługującej klienta. 2. Reklamacja, skarga lub zażalenie mogą być złożone: 1) na piśmie – osobiście albo wysłane przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisząc na adres: PZU SA ul. Postępu 18A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji); 2) na piśmie – wysłane na adres do doręczeń elektronicznych PZU SA w rozumieniu ustawy o doręczeniach elektronicznych, począwszy od dnia wpisania tego adresu do bazy adresów elektronicznych; 3) w formie ustnej – telefonicznie, na przykład dzwoniąc pod numer infolinii 801-102-102, albo osobiście do protokołu podczas wizyty w jednostce, o której mowa w ust. 1; 4) w postaci elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl. 3. PZU rozpatruje reklamację, skargę lub zażalenie i udziela na nie odpowiedzi, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4. 4. W szczególnie skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie informację, w której: 1) wyjaśnia przyczynę opóźnienia; 2) wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy; 3) określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia. 5. Odpowiedź PZU na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła: 1) w przypadku, gdy klientem jest osoba fizyczna – na piśmie, z tym że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek klienta; 2) w przypadku, gdy klientem jest inny podmiot niż wskazany w pkt 1 – na piśmie lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji. 6. Osobie fizycznej, która złożyła reklamację przysługuje prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego: 1) niewyżsiedlenia roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji; 2) niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.	7. Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjno PZU, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy. 8. Reklamacje uregulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji ubezpieczeń. 9. PZU przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów. 10. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl. 11. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu, uposażonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumenta. 12. W przypadku umowy ubezpieczenia zawartej drogą elektroniczną, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygania sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy internetowego systemu rozstrzygania sporów (Platforma ODR) zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady nr 524/2013 z dnia 21 maja 2013 r. – adres: http://ec.europa.eu/consumers/odr/. Za działanie Platformy ODR odpowiada Komisja Europejska. Adres poczty elektronicznej do kontaktu z PZU jest następujący: reklamacje@pzu.pl. 13. Językiem stosowanym przez PZU w relacjach z konsumentem jest język polski. 14. PZU podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.						
	Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisa 1. W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczonemu na innym trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być doręczone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonemu. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności. 2. Z zachowaniem pozostałych, niezmiennych postanowień umowy ubezpieczenia, strony postanawiają, że przed dniem płatności składki ubezpieczeniowej PZU SA wysła e-mail na adres poczty elektronicznej, który ubezpieczający podał przy zawarciu tej umowy, z informacjami dotyczącymi płatności, w tym z linkiem, dzięki któremu ubezpieczający może opłacić składkę ubezpieczeniową.							

1028404026/5c3dd8fe-ee72-4871-8156-2c48e0ab5776/BE20 PIN: 7219

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy, KRS 9831, NIP 526-025-10-49, kapitał zakładowy: 86 352 300 zł wpłacony w całości, Rondó Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa, pzu.pl, infolinia: 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora)

1/2

DSPOCZ/24/11_01/20250214.1243/proddppu05-341824999.3/FILE/5c3dd8fe-ee72-4871-8156-2c48e0ab5776



Potwierdzam dane kontaktowe
ESTIM CONSULTING SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
E-mail: SEKRETARIAT@ESTIM.PL
Telefon: +48228616177

Dodatkowych informacji udzieli:
Majda Wiesław
02-972 WARSZAWA
E-mail: bemowo@tuubezpiecz.pl
tel.: +48 509719469

Data zawarcia umowy: 14.02.2025 r.

Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia dystrybutor ubezpieczeń pozyskał ode mnie informacje w celu ustalenia moich potrzeb i wymagań co do zakresu ochrony ubezpieczeniowej przy uwzględnieniu wysokości składki, jaką jestem skłonny/skłonna zapłacić.

Pieczęć i podpis ubezpieczającego

ESTIM CONSULTING SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ
ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
Ubezpieczający

Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

Wiesław Majda
01-493 Warszawa, ul. Świątkowskiego 2A
tel. 22 861 94 00, kom. 509719469

Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA

801 102 102 lub (or) +48 22 566 55 55 pzu.pl
w przypadku awarii lub wypadku (in case of accident)

1028404026/5c3dd8fe-ee72-4871-8156-2c48e0ab5776/BE20 PIN: 7219

801 102 102 pzu.pl

2/2

