



ZESPÓŁ RZECZOZNAWCÓW
MAJĄTKOWYCH

„BDB” ZESPÓŁ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

LESZEK SIEMIENOWICZ

01-698 WARSZAWA, UL. SMOLEŃSKIEGO 27 LOK. 4

TEL.: /22/ 633-03-77, 501 28 56 36

FAKS: /22/ 212-89-59

EMAIL: BIURO@BDB.WAW.PL

OPERAT SZACUNKOWY

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA NIEZABUDOWANA

OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	WARSZAWA, DZIELNICA MOKOTÓW, AL. WILANOWSKA / AL. GEN. WŁ. SIKORSKIEGO, DZ. NR EW. 7/4, 7/5, 7/12, 7/13, 7/14, 7/21, 7/22 Z OBRĘBU NR 1-02-38 O OBSZARZE 3,3386 HA
WŁAŚCICIEL:	ROBYG MOKOTÓW INVESTMENT SP. Z O.O. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE

ZLECENIODAWCA:
ROBYG MOKOTÓW INVESTMENT
SP. Z O.O. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE

DATA WYKONANIA: **08.07.2015 R.**

SPORZĄDZIŁ:


LESZEK SIEMIENOWICZ

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY, UPR. № 3526



WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

sporządzony w trybie art. 158 ustawy o gospodarce nieruchomościami
(Dz. U. z 2015 r., poz. 782 tekst jednolity)

Rodzaj nieruchomości	nieruchomość gruntowa niezabudowana
Oznaczenie nieruchomości	Warszawa, dzielnica Mokotów, Al. Wilanowska / Al. Gen. W. Sikorskiego, dz. nr ew. 7/4, 7/5, 7/12, 7/13, 7/14, 7/21, 7/22 z obrębem nr 1-02-38 o obszarze 3,3386 ha WA2M/00505820/5
Właściciel	ROBYG MOKOTÓW INVESTMENT Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie
Cel wyceny	określenie rynkowej wartości nieruchomości gruntowej niezabudowanej na potrzeby zabezpieczenia wierzytelności z tytułu emisji obligacji
Wartość przedmiotu wyceny: <ul style="list-style-type: none">rynkowa, określona wg stanu w dniu wizji lokalnej na dzień 30.06.2015 r.	66 740 000 PLN słownie: sześćdziesiąt sześć milionów siedemset czterdzieści tysięcy złotych (netto)
Metoda szacowania	podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej
Data wykonania operatu szacunkowego	08.07.2015 r.
Autor operatu szacunkowego	mgr inż. Leszek Siemienowicz 

SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	2
2. CEL WYCENY	2
3. PODSTAWY FORMALNE I MATERIALNOPRAWNE WYCENY	2
3.1. Podstawy formalne.....	2
3.2. Podstawy prawne wyceny	2
3.3. Podstawy metodologiczne.....	3
3.4. Źródła danych merytorycznych	3
4. DATA SPORZĄDZENIA WYCENY	3
5. CHARAKTERYSTYKA NIERUCHOMOŚCI	4
5.1. Stan prawny.....	4
5.2. Przeznaczenie terenu w planie zagospodarowania przestrzennego	5
5.3. Lokalizacja i zagospodarowanie otoczenia	9
5.4. Opis nieruchomości.....	10
6. OKREŚLENIE SPOSOBU WYCENY, RODZAJU OKREŚLANEJ WARTOŚCI, WYBORU PODEJŚCIA I METODY SZACOWANIA	10
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	11
8. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY.....	14
9. WNIOSKI I WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z UZASADNIENIEM	20
10. SPIS ZAŁĄCZNIKÓW.....	20
11. UWAGI I ZASTRZEŻENIA.....	21

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomości gruntowa niezabudowana położona w Warszawie, dzielnica Mokotów, przy skrzyżowaniu ulic Al. Wilanowskiej i Al. Gen. Wł. Sikorskiego.

W ewidencji gruntów nieruchomości jest oznaczona następująco:

- obręb : 1-02-38
- nr ew. działek : 7/4, 7/5, 7/12, 7/13, 7/14, 7/21, 7/22
- obszar : 3,3386 ha
- symbol użytku : Ł – łąki trwałe

Nieruchomość posiada urządzoną księgę wieczystą KW Nr WA2M/00505820/5 prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa VII Wydział Ksiąg Wieczystych.

W zakres wyceny wchodzi określenie:

- wartości rynkowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej w skład których wchodzi działki nrnr 7/4, 7/5, 7/12, 7/13, 7/14, 7/21, 7/22 o obszarze 3,3386 ha, wg stanu w dniu wizji lokalnej

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie rynkowej wartości nieruchomości gruntowej niezabudowanej na potrzeby zabezpieczenia wierzytelności z tytułu emisji obligacji.

3. PODSTAWY FORMALNE I MATERIALNOPRAWNE WYCENY

3.1. Podstawy formalne

Podstawą formalną opracowania operatu szacunkowego jest zlecenie firmy **ROBYG MOKOTÓW INVESTMENT Sp. z o.o.** z dnia 16.06.2015 r. na wykonanie wyceny przez **Leszka Siemienowicza** – rzeczoznawcę majątkowego, posiadającego uprawnienia do szacowania nieruchomości nr 3526, nadane przez Urząd Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast.

3.2. Podstawy prawne wyceny

- Ustawa z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (Dz. U. z 2015 r., poz. 238)
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r., poz. 782 tekst jednolity)
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207 z 2004 roku, poz. 2109 z póź. zm.)

3.3. Podstawy metodologiczne

- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny uchwalone przez Radę Krajową Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych
- Standard zawodowy rzeczoznawców majątkowych „Wycena dla zabezpieczenia wiarygodności” uzgodniony z Ministrem Infrastruktury
- Literatura fachowa

3.4. Źródła danych merytorycznych

- Wizja lokalna w dniu 30.06.2015 r.
- Wypisy z rejestru gruntów z dnia 11.09.2014 r.
- Wypisy z rejestru gruntów z dnia 12.09.2014 r.
- Wydruk z Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych księgi wieczystej KW nr WA2M/00505820/5 z dnia 25.06.2015 r.
- Decyzja Nr 552/GK/SP/I/2015 Prezydenta m.st. Warszawy zezwalająca na trwałe wyłączenie z produkcji rolniczej gruntów rolnych
- Umowy dzierżawy terenów przy Al. Gen. Wł. Sikorskiego
- Decyzja Nr 24/2012 Prezydenta m.st. Warszawy zatwierdzająca podział nieruchomości
- Mapa sytuacyjna z projektem podziału nieruchomości
- Wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 09.07.2014 r.
- Analizy układu komunikacyjnego dla zespołu mieszkaniowego w rejonie ulic Al. Gen. Wł. Sikorskiego i Al. Wilanowskiej
- Prognozy ruchu w rejonie ulic Al. Gen. Wł. Sikorskiego i Al. Wilanowskiej
- Projekt gospodarki istniejącą zielenią dla planowanej inwestycji
- Informacje z Biura Geodezji i Katastru Urzędu m.st. Warszawy
- Informacje o zawartych transakcjach w tym rejonie
- Własny bank informacji

4. DATA SPORZĄDZENIA WYCENY

Operat szacunkowy sporządzono na dzień **08.07.2015 r.**

Wartość nieruchomości określono na dzień **30.06.2015 r.** wg stanu nieruchomości na dzień wizji lokalnej.

Wizję lokalną przeprowadzono w dniu **30.06.2015 r.**

5. CHARAKTERYSTYKA NIERUCHOMOŚCI

5.1. Stan prawny

Stan według księgi wieczystej

Dla działek 7/4, 7/5, 7/12, 7/13, 7/14, 7/21, 7/22 urzędzona jest księga wieczysta KW Nr WA2M/00505820/5 prowadzona przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa VII Wydział Ksiąg Wieczystych.

Na podstawie wydruku z Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych księgi wieczystej z dnia 25.06.2015 r. stwierdzono, iż zawiera ona następujące wpisy:

- **Dział I – OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI**
położenie: woj. mazowieckie, m.st. Warszawa, dzielnica Mokotów;
oznaczenie: działki nr 7/4, 7/5, 7/12, 7/13, 7/14, 7/21, 7/22, obręb 1-02-38, rejon Al. Wilanowskiej i Al. Gen. W. Sikorskiego;
sposób korzystania: Ł – łąki trwałe;
obszar: 3,3386 ha;
- **Dział I – SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ**
brak wpisów
- **Dział II – WŁASNOŚĆ**
właściciel: ROBYG MOKOTÓW INVESTMENT Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie
- **Dział III – PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA**
brak wpisów
- **Dział IV – HIPOTEKI**
numer hipoteki: 1
rodzaj hipoteki: hipoteka umowna
suma: 52 500 000 zł
wierzytelność i stosunek prawny: roszczenia pieniężne obligatariuszy z tytułu emisji przez spółkę ROBYG Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie obligacji na okaziciela serii J
administrator hipoteki: GWW WOŻNY I WSPÓLNICY SPÓŁKA KOMANDYTOWA w Warszawie

Stan według rejestru gruntów

- obręb : 1-02-38
- nr ew. działek : 7/4, 7/5, 7/12, 7/13, 7/14, 7/21, 7/22
- obszar : 3,3386 ha
- symbol użytku : RIIIb, ŁIII

Właściciel: ROBYG MOKOTÓW INVESTMENT Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

Dostęp do drogi publicznej

Przedmiotowa nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej. Obie ulice – Al. Wilanowska i Al. Gen. Wł. Sikorskiego mają taki status.

Projektowany dojazd do nieruchomości prowadzi od strony ul. Gen. Wł. Sikorskiego, na wysokości ul. Św. Bonifacego. Pomiędzy przedmiotową nieruchomością a ulicą znajdują się tereny położone w liniach rozgraniczających drogi krajowej. W obecnej chwili są one wydzierżawione i zabudowane. Wydierżawiający (m.st. Warszawa) może w trybie natychmiastowym wypowiedzieć ww. umowy bez prawa do odszkodowania lub lokalizacji zamiennej.

5.2. Przeznaczenie terenu w planie zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego rejonu pod Skocznią – część I zatwierdzonym Uchwałą nr XLII/1299/2008 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 23 października 2008 r. wyceniana nieruchomość położona jest na terenie o symbolach:

- MW/U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług
- KDW – tereny dróg wewnętrznych

Nr działki	Pow. dz. (ha)	Symbol w MPZP
7/4	0,2252	23 KDW
7/5	0,3592	30 KDW
7/12	0,2901	M11 MW/U
7/13	0,3073	M11 MW/U
7/14	0,9509	M9 MW/U
7/21	0,5722	M11 MW/U
7/22	0,6337	M11 MW/U

Dla terenów oznaczonych symbolem MW/U ustala się przeznaczenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: mieszkalnictwo wielorodzinne, usługi z zakresu handlu detalicznego (z wyjątkiem stacji paliw), biur, administracji, obsługi finansowej, gastronomii, sportu i rekreacji, kultury, rozrywki i turystyki (m. in. z zakresu hoteli i pensjonatów).
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne: usługi z zakresu rzemiosła (z wyjątkiem warsztatów samochodowych), obsługi finansowej, zdrowia, oświaty, poczty i telekomunikacji, nauki wyłącznie w formie lokali usługowych w budynkach usługowych lub w wydzielonych lokalach w parterach budynków mieszkalnych.
- 3) Zakazuje się lokalizowania funkcji innych niż określone w pkt. 1 i 2, za wyjątkiem innych funkcji związanych z przeznaczeniem podstawowym nie wymienionych w pkt. 1 i 2, które mogą stanowić nie więcej niż 5% powierzchni Użytkowej budynku.
- 4) Zakazuje się lokalizowania usług uciążliwych, stacji paliw, warsztatów samochodowych, stacji obsługi pojazdów i myjni samochodowych (za wyjątkiem stanowisk do mycia samochodów zlokalizowanych w garażach podziemnych budynków) oraz tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem tymczasowych ogródków kawiarnianych wraz lekkimi przekryciami, pawilonów wystawienniczych i gastronomicznych o powierzchni Użytkowej nie większej niż 12 m², altan ogrodowych.
- 5) W zakresie ochrony przed hałasem zalicza się tereny MW/U do terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe.

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dla terenów oznaczonym symbolem MW/U:

Symbol terenu M11 MW/U:

- 1) Maksymalna intensywność zabudowy dla działki – 2,1.
- 2) Maksymalna powierzchnia zabudowy dla działki – 35%.
- 3) Maksymalna wysokość budynków – 23 m, 7 kondygnacji.
- 4) Minimalna wysokość budynków – 8 m, 2 kondygnacje.
- 5) Minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki – 60%.
- 6) Maksymalna długość elewacji poszczególnych budynków – 60 m.

Symbol terenu M9 MW/U:

- 1) Maksymalna intensywność zabudowy dla działki – 1,05.
- 2) Maksymalna powierzchnia zabudowy dla działki – 35%.
- 3) Maksymalna wysokość budynków – 11 m, 3 kondygnacje.
- 4) Minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki – 60%.
- 5) Maksymalna długość elewacji poszczególnych budynków – 60 m.

Dla terenów oznaczonych symbolem KDW ustala się przeznaczenie terenów dróg wewnętrznych:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: komunikacja kołowa, komunikacja piesza i rowerowa – dojeżdżania i dojazdy do działek położonych przy drodze wewnętrznej oraz urządzenia techniczne związane z oświetleniem i odwodnieniem dróg wewnętrznych;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna – sieci rozbiorcze i urządzenia uzbrojenia inżynierskiego oraz przyłącza do budynków;

- 3) Dopuszcza się urządzenie terenu m.in. poprzez: wprowadzenie obiektów małej architektury, wyznaczenie miejsc parkingowych, zachowanie i uzupełnienie zieleni;
- 4) Zakazuje się lokalizowania:
- a) funkcji innych niż określone w pkt. 1 i 2,
 - b) budynków, z wyjątkiem obiektów małej architektury będących elementami wyposażenia dróg wewnętrznych oraz altan śmietnikowych,
 - c) tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem tymczasowych ogródków kawiarnianych wraz lekkimi przekryciami,
 - d) ogrodzeń, z wyjątkiem ogrodzeń lokalizowanych przy granicy terenów budowlanych.

Opis planowanego zagospodarowania otoczenia:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu pod Skocznią – część I obejmuje w większości tereny niezagospodarowane – nieużytki (w części południowej) oraz tereny ogródków działkowych (w części północnej). Ponadto na terenie planu znajduje się nieduży zespół zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej (w rejonie ulicy Idzikowskiego, Pływianiańskiej i Puławskiej), nieuporządkowany zespół zabudowy jednorodzinnej w rejonie ul. Bandoski, ciąg Skarpy Warszawskiej wraz z parkiem i pałacem Królikarnia i parkiem Arkadia oraz Fort Czerniaków.

Znaczna część obszaru planu przeznaczona jest pod zespół nowej, niskiej zabudowy (do 3 kondygnacji wewnątrz obszaru oraz wyższa – do 8 kond. wzdłuż ul. Sobieskiego i al. Sikorskiego), z wyznaczeniem nowej siatki ulic publicznych, placów miejskich i dróg wewnętrznych.

Ponadto plan ma charakter ochronny – w planie wyznaczono tereny przeznaczone pod zabudowę oraz wyłączone spod zabudowy tereny zieleni – ciąg skarpowy, Królikarnia, Arkadia, Fort Czerniaków z otoczeniem i projektowany ciąg zieleni powiązany ze Skarpą Warszawską.

W środkowej części obszaru objętego planem zarezerwowano tereny dla realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym – publicznych szkół, przedszkoli, obiektów ochrony zdrowia itp., które będą obsługiwać projektowany na obszarze planu zespół zabudowy mieszkaniowej.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej będą polegały na:

- realizacji wyznaczonej w planie sieci nowych dróg publicznych: ulic lokalnych i dojazdowych, alei pieszo-jezdnych, alei pieszych i placów miejskich wraz z sieciami infrastruktury technicznej,
- realizacji projektowanej trasy Beethovena (określanej również jako Beethovena – Noworacławicka) ulica główna, powiatowa.
- realizacji linii tramwajowej w liniach rozgraniczających ul. Sobieskiego,
- przebudowie lub remoncie istniejących dróg publicznych: ulic, alei pieszych i pieszo-jezdnych (w szczególności ciągów: Piaseczyńska, Jaśminowa, Potoki) wraz z sieciami infrastruktury technicznej oraz realizacji sieci wodociągowej i kanalizacyjnej dla obsługi zespołu zabudowy jednorodzinnej w rejonie ul. Bandoski i Jaworowskiej. Drogi publiczne na terenie planu mają kategorie powiatowe lub gminne i pozostają w zarządzie Zarządu Dróg Miejskich lub Urzędu Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy,
- realizacji przepompowni ścieków bytowych i lokalnej oczyszczalni wód opadowych i roztopowych oraz adaptacji istniejącej pompowni ścieków bytowych,

- realizacji urządzeń powierzchniowego odwodnienia terenu na terenach zieleni urządzonej - powierzchniowych cieków i zbiorników wodnych oraz systemu zbiorników retencyjnych z wymogiem zasilania projektowanego układu wodnego ze zlewni Potoku Służewieckiego, będących inwestycjami celu publicznego w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Źródło: Załącznik nr 3 do uchwały Nr XLIII/1299/2008 Rady m.st. Warszawy z dnia 23 października 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu pod Skocznią – część I.



PRZEZNACZENIE TERENÓW:

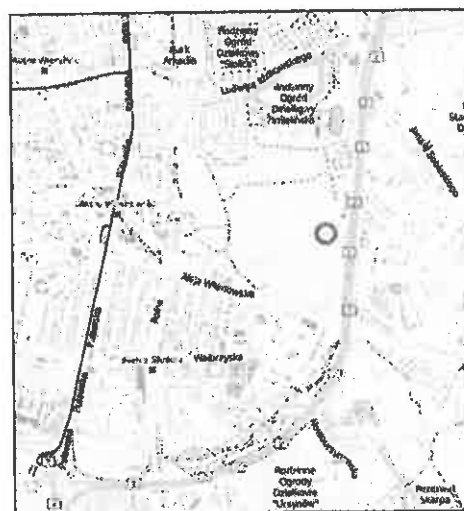
MW1.MN	TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ WIELORODZINNEJ - TWORZĄCE PIERZĘŁE ORAZ JEDNORODZINNEJ
MW2.MN	TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ WIELORODZINNEJ - WILLE MIEJSKIE ORAZ JEDNORODZINNEJ
MN1 (M1Z)	TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ INTENSYWNEJ ORAZ WIELORODZINNEJ - WILLE MIEJSKIE
MNE (M1Z)	TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ EKSTENSYWNEJ ORAZ WIELORODZINNEJ - WILLE MIEJSKIE
MN1	TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ INTENSYWNEJ
MNE	TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ EKSTENSYWNEJ
MW1.U	TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ WIELORODZINNEJ I USŁUG
U1.W	TERENY ZABUDOWY USŁUGO-MIESZKANOWEJ
U1.K	TERENY USŁUG KULTURY

US1.S	TERENY USŁUG SPORTU, KULTURY, OSWATY, ZDROWIA
US1.K	TERENY USŁUG SPORTU, KULTURY, OSWATY, ZDROWIA I ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ EKSTENSYWNEJ
US1.U	TERENY USŁUG SPORTU, KULTURY, OSWATY, ZDROWIA, OBIEKTÓW SAKRALNYCH I ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ EKSTENSYWNEJ
US	TERENY USŁUG SPORTU
U.S	TERENY OBIEKTÓW SAKRALNYCH
U.A	TERENY USŁUG ADMINISTRACJI
U.O	TERENY USŁUG OSWATY
U.Z	TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
U.K	TERENY USŁUG KULTURY I ZIELENI URZĄDZONEJ
U.S.T	TERENY USŁUG KULTURY, SPORTU I REKREACJI, TURYSTYKI
KD	TERENY ULIC - DRÓG PUBLICZNYCH

5.3. Lokalizacja i zagospodarowanie otoczenia

Przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest w Warszawie, w Dzielnicy Mokotów, w południowej części dzielnicy, bezpośrednio przy skrzyżowaniu Al. Wilanowskiej i ul. Gen. Wł. Sikorskiego.

Mokotów to najpopularniejsza dzielnica Warszawy wśród osób kupujących mieszkanie. Zabudowa jest tu bardzo zróżnicowana, znajdują się tu zarówno domy jednorodzinne jak i osiedla domów wielorodzinnych z różnych okresów – budynki powojenne, wielka płyta z lat 70-90, jak też duża ilość nowych inwestycji. Oprócz intensywnej zabudowy mieszkaniowej znajdują się tu też tereny zielone np. Pole Mokotowskie, Parki: Arkadia, Morskie Oko, Deresza, Sielecki.



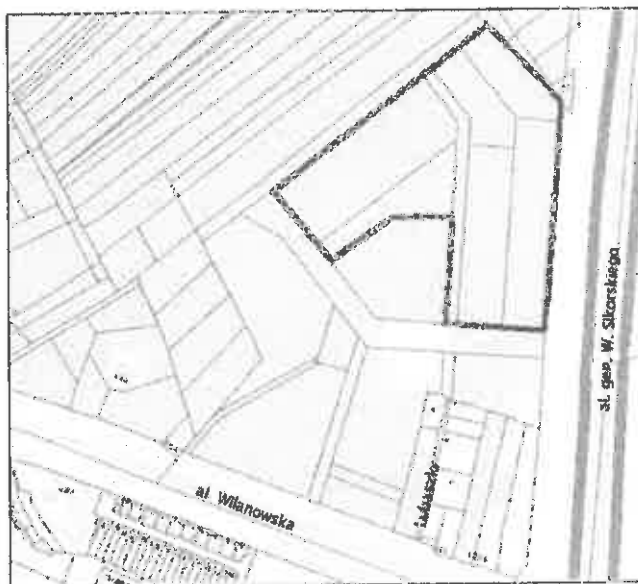
Działki przylegają od strony północnej bezpośrednio do Al. Wilanowskiej (droga gminna) oraz od zachodu do ul. Gen. Wł. Sikorskiego (droga krajowa nr 2).

Położenie w stosunku do układu komunikacyjnego jest bardzo dobre. Ww. ulice to główne arterie komunikacyjne tej części Warszawy. Łatwy dojazd do Włostroady i Trasy Siekierkowskiej oraz do ulic Puławskiej i Al. Niepodległości.

W bezpośrednim sąsiedztwie od zachodu i północy powstaje nowa zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Dalej tereny rekreacyjne: Park Arkadia oraz pałac Królikarnia. Po drugiej stronie Al. Wilanowskiej i ul. Gen. Wł. Sikorskiego osiedla budynków wielorodzinnych z lat 70-tych i 80-ych.

5.4. Opis nieruchomości

Przedmiotowa nieruchomość ma nieregularny kształt. Poziom terenu od strony Al. Wilanowskiej znajduje się ok. 2,0 m poniżej poziomu ulicy. Całość obecnie jest porośnięta trawą, różnymi drzewami i krzakami. Zgodnie z opracowaniami dotyczącymi przedmiotowej nieruchomości, część drzew może być przesadzona lub usunięta pod warunkiem wykonania nasadzeń zamiennych. Pozostałe są mało wartościowe. Północy skraj nieruchomości zajmują „dzikie” ogródki działkowe.



Projektowany dojazd do nieruchomości prowadzi od strony ul. Gen. Wł. Sikorskiego, na wysokości ul. Św. Bonifacego. Pomiędzy przedmiotową nieruchomością a ulicą znajdują się tereny położone w liniach rozgraniczających drogi krajowej. W obecnej chwili są one zabudowane obiektami warsztatu samochodowego, stacji paliw i komisów samochodowych. Użytkowane na podstawie umów dzierżawy.

Nieruchomość jest ogrodzona. Nie posiada przyłączy.

W bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się pełna infrastruktura techniczna.

6. OKREŚLENIE SPOSOBU WYCENY, RODZAJU OKREŚLANEJ WARTOŚCI, WYBORU PODEJŚCIA I METODY SZACOWANIA

Stosownie do treści art. 150 - 156 Ustawy o gospodarce nieruchomościami przy wyborze właściwego podejścia do wyceny uwzględniono:

- cel wyceny
- rodzaj i położenie nieruchomości
- funkcję wyznaczoną dla niej w planie miejscowym
- stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej
- stan jej zagospodarowania
- dostępność danych o nieruchomościach podobnych
- zakres wyceny
- uwarunkowania wynikające z podstaw materialno-prawnych
- stan prawny nieruchomości

W procedurze wyceny określono:

- wartość rynkową nieruchomości gruntowej niezabudowanej w skład której wchodzi działki nrnr 7/4, 7/5, 7/12, 7/13, 7/14, 7/21, 7/22 o obszarze 3,3386 ha wg stanu na dzień wizji lokalnej

Wartość określono jako sumę dwóch wartości:

- wartości rynkowej terenów oznaczonych w planie zagospodarowania przestrzennego symbolem M11 MW/U (działki nrnr 7/12, 7/13, 7/21, 7/22) o obszarze 1,8033 ha wraz z proporcjonalną częścią dróg wewnętrznych (działki nrnr 7/4, 7/5 o obszarze 0,5844 ha)
- wartości rynkowej terenów oznaczonych w planie zagospodarowania przestrzennego symbolem M9 MW/U (działka nr 7/14) o obszarze 0,9509 ha wraz z proporcjonalną częścią dróg wewnętrznych (działki nrnr 7/4, 7/5 o obszarze 0,5844 ha)

Proporcjonalną część dróg wewnętrznych dla gruntów oznaczonych symbolem M11 MW/U określono jako obszar: $1,8033 \text{ ha} / (1,8033 \text{ ha} + 0,9509 \text{ ha}) \times 0,5844 \text{ ha} = 0,6548 \times 0,5844 \text{ ha} = 0,3827 \text{ ha}$.

Proporcjonalną część dróg wewnętrznych dla gruntów oznaczonych symbolem M9 MW/U określono jako obszar: $0,9509 \text{ ha} / (1,8033 \text{ ha} + 0,9509 \text{ ha}) \times 0,5844 \text{ ha} = 0,3452 \times 0,5844 \text{ ha} = 0,2017 \text{ ha}$.

Powyższy podział wynika z różnej maksymalnej intensywności zabudowy terenów M11 MW/U i M9 MW/U.

Wartość rynkową terenów mieszkaniowych określono w **podjęciu porównawczym**, metodą **korygowania ceny średniej**, biorąc pod uwagę transakcje obrotu nieruchomościami podobnymi na rynku lokalnym.

O wyborze podejścia zdecydowały rozwinięty rynek i dostępność danych o nieruchomościach podobnych, cel wyceny.

W niniejszym operacie szacunkowym określono wartość dla aktualnego sposobu użytkowania (WR).

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Dzielnica Mokotów położona jest w centralnej części Warszawy, na lewym brzegu Wisły. Od zachodu sąsiaduje z dzielnicą Włochy, od północy z dzielnicami Ochota i Śródmieście, od wschodu granicę stanowi rzeka Wisła, od południa z dzielnicami Ursynów i Wilanów. Jest to największa dzielnica Warszawy pod względem liczby ludności (ponad 200 tys.).

Głównymi arteriami komunikacyjnymi są ulice Puławska, Al. Niepodległości, Czerniakowska (cz. Wisłostrady). Przez dzielnicę przebiega linia metra zapewniając bardzo dobrą komunikację na linii północ-południe. W marcu 2015 r. oddano do

użytkowania II linię metra, co poprawiło także łączność z Pragą (lewobrzeźna część Warszawy).

Dzielnica ma głównie charakter mieszkaniowy. Dominuje tu zabudowa wielorodzinna, pośród której w enklawach powstała zróżnicowana zabudowa jednorodzinna. Południowa część, w okolicy toru wyścigów konnych „Służewiec” traci swój przemysłowy charakter. W miejscu przestarzałych obiektów produkcyjnych i warsztatowych powstaje nowoczesna zabudowa biurowa i mieszkalno-usługowa. Sprzyja temu położone niedaleko lotnisko „Okęcie”.

Od niedawna zmieniają swój charakter także wschodnia część dzielnicy, położona pomiędzy Wisłostradą a Wisłą oraz tereny, na których znajduje się wyceniana nieruchomości. Tereny dawnych ogródków działkowych są stopniowo zabudowywane nowymi osiedlami mieszkaniowymi.

Założenia

Ze względu na charakter przedmiotu wyceny – duża działka przeznaczona pod zabudowę wielorodzinną – obszar analizy poszerzono o północne rejony sąsiednich dzielnic: Wilanowa i Ursynowa.

Odrzucono dane, w których wystąpiły szczególne warunki zawarcia transakcji.

Przyjęto działki o obszarze minimum 3 500 m², o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo-usługową. Przyjęte ceny są cenami netto, bez podatku VAT.

Grunty niezabudowane

Na obszarze południowego Mokotowa, Wilanowa i Ursynowa jest jeszcze dużo niezabudowanych terenów, na których można realizować zarówno duże jak i małe projekty deweloperskie. Z tego względu tereny te cieszą się dużym powodzeniem wśród inwestorów. Większe tereny kupują duże firmy, mniejsze działki mali i średni deweloperzy. Zachęcająca jest korzystna lokalizacja w pobliżu głównych arterii komunikacyjnych i wyposażenie w pełną infrastrukturę techniczną.

W większości przypadków, tereny te posiadają uchwalone plany zagospodarowania przestrzennego.

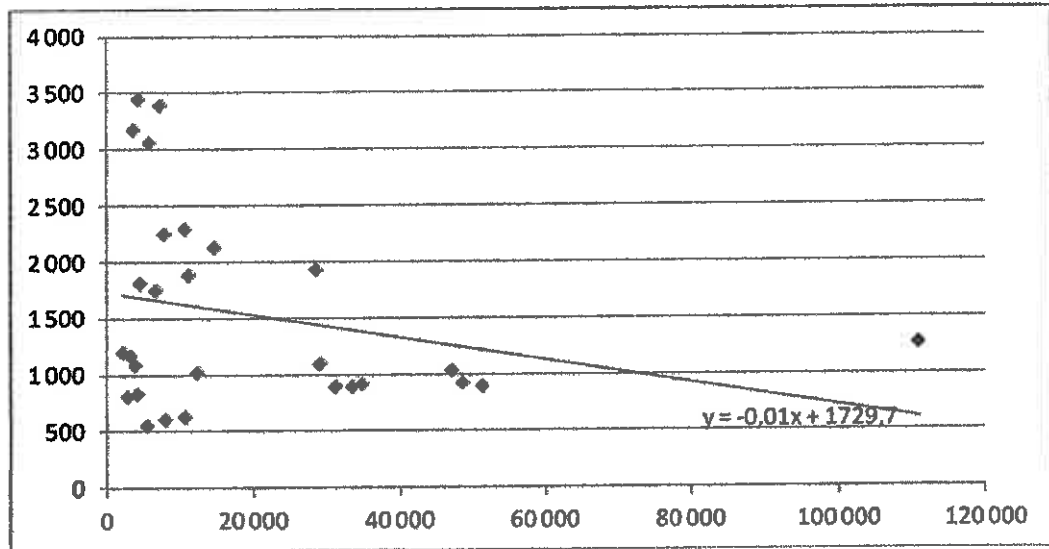
W południowej części Mokotowa deweloperzy często kupują nieruchomości zabudowane obiektami, które można łatwo wyburzyć. Ceny takich nieruchomości są zbliżone do wartości niezabudowanego gruntu. Duża konkurencja wśród firm specjalizujących się w robotach rozbiórkowych powoduje, iż koszty przygotowania nieruchomości pod budowę spadają.

Widać dysproporcje w cenach gruntów. Najlepsze nieruchomości, położone w sąsiedztwie zagospodarowanych osiedli osiągają ceny do ok. 5.000 PLN/mkw. Grunty położone na obszarach nie zagospodarowanych nie przekraczają 800 PLN/mkw. (Wilanów).

Nie ma znaczenia, czy grunt jest przedmiotem wieczystego użytkowania, czy jest to prawo własności. Deweloperzy zdają sobie sprawę, że opłaty za wieczyste użytkowanie będą ponosić przyszli właściciele lokali.

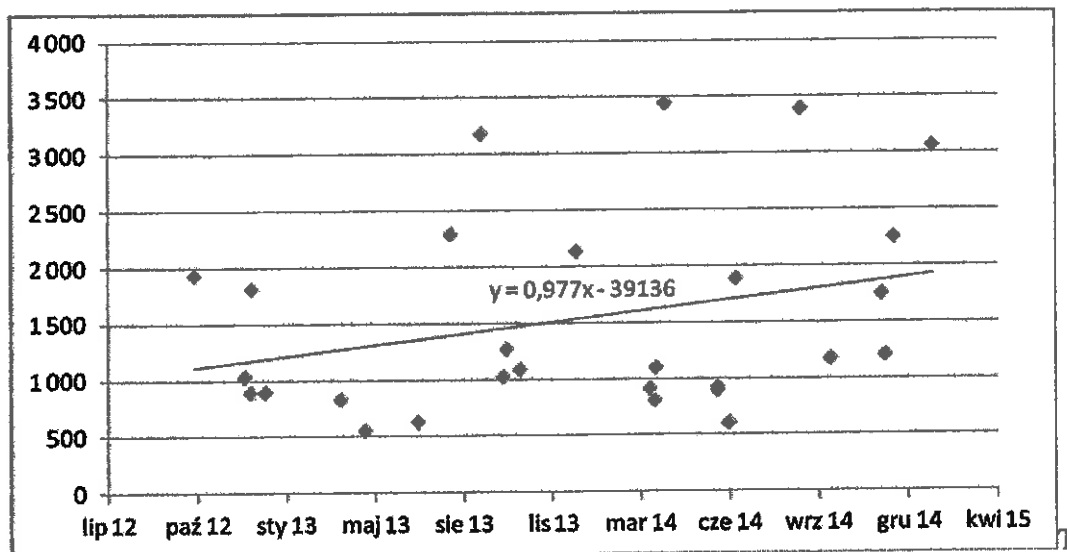
Do obliczeń przyjęto zbiór 25 transakcji, które miały miejsce w ciągu ostatnich 3 lat. Po zastojach na rynku nieruchomości, jaki pojawił się w latach 2010-2012 rośnie zainteresowanie deweloperów wszystkimi terenami, w szczególności południowego Mokotowa.

Poniższy wykres przedstawia zależność obszaru działki od ceny 1m².



Widać, iż ceny najwyższe uzyskują działki o powierzchni nieprzekraczającej 20 000 m².

W analizowanym okresie widoczny jest niewielki wzrost cen gruntów niezabudowanych, co przedstawia poniższy wykres.



Trudno jednak określić wiarygodny trend, gdyż było bardzo mało transakcji kupna-sprzedaży.

Z tego względu w dalszych obliczeniach przyjęto ceny bez aktualizacji z tytułu upływu czasu.

Wpływ cech

Stwierdzono, iż na analizowanym terenie, największy wpływ (wg kolejności) na cenę nieruchomości zabudowanych domami mieszkalnymi ma:

- atrakcyjność lokalizacji i sąsiedztwa, w tym dostęp do mediów
- możliwości zagospodarowania działki
- wielkość działki
- ograniczenia w zagospodarowaniu (zabudowa do wyburzenia, ochrona konserwatorska, tereny zielone)

8. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY

Przyjęta procedura szacowania

Na podstawie cech indywidualnych, nieruchomość wyceniono posługując się odniesieniem do ceny średniej ustalonej w wybranym zbiorze transakcji.

Określenie wartości gruntu metodą korygowania ceny średniej przeprowadzono wg następującego schematu:

- określono rynek lokalny, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość poprzez ustalenie jego rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych,
- ustalono rodzaj i liczbę cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych,
- podano charakterystykę wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych,
- opisano nieruchomości i ich cechy rynkowe o cenach transakcyjnych minimalnej C_{\min} i maksymalnej C_{\max} ,
- określono cenę transakcyjną średniej C_{sr} z grupy nieruchomości reprezentatywnych (próbki reprezentatywnej),
- określono zakres sumy współczynników korygujących jako:

$$\left[\frac{C_{\min}}{C_{\text{sr}}}, \frac{C_{\max}}{C_{\text{sr}}} \right]$$

- określono wartość rynkową wycenianej nieruchomości wg formuły:

$$\left[W_R = C_{\text{sr}} \times \sum_{i=1}^n u_i \times K \right]$$

C_{sr} – średnia cena transakcyjna z próbki reprezentatywnej

u_i – wielkość i-tego współczynnika odzwierciedlającego wpływ danej cechy na wartość nieruchomości

n – liczba współczynników odpowiadająca określonej wcześniej liczbie cech rynkowych nieruchomości

K – współczynnik korekcyjny

Wybór nieruchomości przyjętych do porównania

Do obliczeń metodą korygowania ceny średniej przyjęto następujące transakcje porównawcze reprezentatywne dla analizowanego zbioru i przedstawione w poniższej tabeli.

Lp.	Rep.	Data transakcji	Położenie	Obszar działki [m ²]	Cena 1 m ² netto [PLN]	Uwagi
1	37136	2012-10-15	Taśmowa	28 601	1 928	Wu, budynki do wyburzenia, MW/U
2	8314	2012-12-10	al. Wilanowska	47 091	1 032	
3	13298	2012-12-17	al. Rzeczypospolitej	31 198	894	
4	19902	2012-12-19	Bluszczańska	4 529	1 812	
5	1	2013-01-02	Konstruktorska	51 260	899	Wu, budynki do wyburzenia, nawet 3 kond, MW/U
6	2767	2013-03-28	al. Rzeczypospolitej	4 222	829	
7	61050	2013-04-25	Bartycka	5 472	557	
8	14483	2013-06-24	Santocka	10 625	627	
9	2238	2013-07-31	Racjonalizacji	10 621	2 297	Wu, budynki do wyburzenia, do 3 kond, MW/U
10	4189	2013-09-03	Konstancińska	3 716	3 175	Wu+W, budynki do wyburzenia, jest PnB dla bud. M-U
11	6588	2013-09-27	Wodzieńców	12 267	1 019	
12	10535	2013-10-01	Kłobucka	111 123	1 269	Wu, budynki do wyburzenia, MW/U
13	5021	2013-10-16	Polski Walczącej	3 906	1 083	
14	27537	2013-12-19	Bukowińska	14 533	2 133	
15	21609	2014-03-13	Al. Wilanowska	34 852	918	3MU, 3KDL
16	4130	2014-03-19	Św. Urszuli Ledóchowskiej	29 023	1 100	Umowa przeniesienia Wu, PnB
17	5579	2014-03-31	Wita Stwosza	4 350	3 448	MW2
18	6281	2014-05-28	Jaśminowa	33 469	893	MW2/MN zab jednorod. i wielorodz. - wille miejskie, teren sportu, tereny dróg
19	6290	2014-05-28	Jaśminowa	48 502	924	MW2/MN zab jednorod. i wielorodz. - wille miejskie, tereny dróg
20	7077	2014-06-10	Bluszczańska	7 958	608	5M, jest PnB osiedla bm szer.
21	4398	2014-06-17	Sarmacka	11 144	1 884	
22	13603	2014-08-29	Kierbedzia	7 287	3 390	
23	15594	2014-11-27	-	6 613	1 752	MU, Umowa przeniesienia Wu
24	18690	2014-12-11	Brak danych	7 898	2 250	Umowa przeniesienia Wu, 16UM
25	1270	2015-01-23	Al. Rodowicza "Anody"	5 871	3 066	Kupujący zamierza zrealizować osiedle bud. miesz. wiel. z usl. w parterze i garażami podz.

UPW, UPWu -- umowa przeniesienia prawa własności / użytkowania wieczystego

MW – tereny zabud. mieszk. wielorodz.

PnB – pozwolenie na budowę

Ustalenie cech rynkowych, ich wag i opis nieruchomości porównawczych

Na analizowanym terenie, na podstawie analizy rynku wyróżniono następujące cechy rynkowe oraz ich charakterystyki:

- **Atrakcyjność lokalizacji i sąsiedztwo**
 - bardzo korzystne – zagospodarowane sąsiedztwo, blisko głównych tras komunikacyjnych i środków komunikacji miejskiej (w tym metro), w pobliżu różnorodnych usług

- korzystne – niezagospodarowane sąsiedztwo, blisko trasy komunikacyjne i środki komunikacji miejskiej, w pobliżu podstawowe usługi
- przeciętne – trasy komunikacyjne i środki komunikacji miejskiej w pewnej odległości, w sąsiedztwie niezagospodarowane tereny, w pobliżu podstawowe usługi
- **Możliwości zabudowy**
 - bardzo korzystne – zabudowa wielorodzinna min. 6 kondygnacyjna – jest plan zagospodarowania przestrzennego lub decyzja o warunkach zabudowy dla budynku wielorodzinnego
 - korzystne – zabudowa wielorodzinna do 4 kondygnacji – jest plan zagospodarowania przestrzennego lub decyzja o warunkach zabudowy dla budynku wielorodzinnego
 - przeciętne – zabudowa wielorodzinna do 4 kondygnacji / zabudowa jednorodzinna willowa
- **Ograniczenia w zagospodarowaniu nieruchomości (związane z bezpośrednim sąsiedztwem, istniejącymi budynkami przeznaczonymi do wyburzenia, przebiegiem dróg wewnętrznych, linii energetycznych)**
 - brak ograniczeń – działka niezabudowana, korzystny kształt
 - nieznaczne ograniczenia – np. małe budynki łatwe do wyburzenia, inne ograniczenia, mniej korzystny kształt
 - istotne ograniczenia – istniejące naniesienia wymagają poniesienia większych kosztów przy wyburzeniu / linie energetyczne do przesunięcia, mało korzystny kształt
- **Wielkość działki**
 - korzystna – obszar poniżej 20 000 m²
 - przeciętna – obszar powyżej 20 000 m²

Na podstawie przeprowadzonej w punkcie analizy rynku nieruchomości cechom rynkowym przyporządkowano wagi i zestawiono w poniższej tabeli:

Lp.	Rodzaj cechy	Waga
1.	Atrakcyjność lokalizacji i sąsiedztwo	30%
2.	Możliwości zabudowy	30%
3.	Ograniczenia w zagospodarowaniu nieruchomości	20%
4.	Wielkość działki	20%

Ustalenie zakresu współczynników korygujących

Zakres sumy współczynników korygujących $[u_i]$ określono wg formuły:

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

W przyjętej próbie reprezentatywnej poszczególne wartości kształtowały się na poziomie:

$$C_{\text{śr}} = 1\,591,5 \text{ PLN/m}^2$$

$$C_{\min} = 557 \text{ PLN/m}^2$$

$$C_{\max} = 3\,448 \text{ PLN/m}^2$$

Obliczenia granicy dolnej i górnej współczynnika korygującego przedstawia poniższa formuła:

$$\text{Granica dolna } G_d = C_{\min} / C_{\text{śr}} = 0,350$$

$$\text{Granica górna } G_g = C_{\max} / C_{\text{śr}} = 2,166$$

Zakres współczynników korygujących dla określonej wartości działki niezabudowanej wynosi:

$$[0,350 \leq \sum u_i \leq 2,166]$$

A/ Wyliczenie wartości gruntów M11 MW/U wraz z proporcjonalną częścią dróg wewnętrznych

Cechy nieruchomości wycenianej i obiektów przyjętych do porównania

Opis nieruchomości skrajnych w kontekście cech rynkowych zestawiono w poniższej tabeli.

Lp.	Cechy rynkowe	Cechy nieruchomości		
		Najtańsza $C_{\min} = 557 \text{ PLN/m}^2$	Najdroższa $C_{\max} = 3\,448 \text{ PLN/m}^2$	Wyceniana
1.	Atrakcyjność lokalizacji i sąsiedztwo	przeciętne	bardzo korzystne	korzystne
2.	Możliwości zabudowy	korzystne	bardzo korzystne	bardzo korzystne
3.	Ograniczenia w zagospodarowaniu nieruchomości	brak	istotne ograniczenia	nieznaczne ograniczenia
4.	Wielkość działki	korzystna 5,472 m ²	korzystna 4,350 m ²	przeciętna część z 3,3386 m ²

Wartość nieruchomości określono w oparciu o wyżej przyjętą metodologię wyceny.

W poniższej tabeli określono wartość współczynnika korygującego dla wycenianej działki.

Lp.	Cecha rynkowa	Waga cechy	Zakres współczynników korekcyjnych		Wartość wsp. korekcyjnego dla nieruchomości wycenianej
1	Atrakcyjność lokalizacji i sąsiedztwo	30%	0,105	0,650	0,378
2	Możliwości zabudowy	30%	0,105	0,650	0,650
3	Ograniczenia w zagospodarowaniu nieruchomości	20%	0,070	0,433	0,252
4	Wielkość działki	20%	0,070	0,433	0,070
	Razem	100%	0,350	2,166	1,350

$$W_{1m^2} = 1\,591,5 \times 1,350 = 2\,148,5 \text{ PLN/m}^2$$

Współczynnik korekcyjny przyjęto równy 1,0, ponieważ nie zaistniała żadna szczególna wada lub zaleta wykraczająca poza cechy rynkowe i wymagająca z tego tytułu korekty współczynnikiem korekcyjnym.

Wartość rynkowa części nieruchomości gruntowej oznaczonej symbolem M11 MW/U stanowiącej działki nrnr 7/12, 7/13, 7/21, 7/22 o obszarze 1,8033 ha wraz z proporcjonalną częścią dróg wewnętrznych (działki nrnr 7/4, 7/5) wynoszącą 0,3827 ha, wg stanu w dniu wizji lokalnej wynosi:

$$WR_1 = 2\,148,5 \text{ PLN/m}^2 \times (18\,033 \text{ m}^2 + 3\,827 \text{ m}^2) \times 1,0 = 46\,966\,210,0 \text{ PLN}$$

B/ Wyliczenie wartości gruntów M9 MW/U wraz z proporcjonalną częścią dróg wewnętrznych

Cechy nieruchomości wycenianej i obiektów przyjętych do porównania

Opis nieruchomości skrajnych w kontekście cech rynkowych zestawiono w poniższej tabeli.

Lp.	Cechy rynkowe	Cechy nieruchomości		
		Najniższa $C_{min} = 557 \text{ PLN/m}^2$	Najwyższa $C_{max} = 3\,448 \text{ PLN/m}^2$	Wyceniana
1.	Atrakcyjność lokalizacji i sąsiedztwo	przeciętne	bardzo korzystne	korzystne
2.	Możliwości zabudowy	korzystne	bardzo korzystne	korzystne
3.	Ograniczenia w zagospodarowaniu nieruchomości	brak	istotne ograniczenia	nieznaczące ograniczenia
4.	Wielkość działki	korzystna 5.472 m ²	korzystna 4.350 m ²	przeciętna część z 40.212 m ²

Wartość nieruchomości określono w oparciu o wyżej przyjętą metodologię wyceny.

W poniższej tabeli określono wartość współczynnika korygującego dla wycenianej działki.

Lp.	Cecha rynkowa	Waga cechy	Zakres współczynników korekcyjnych		Wartość wsp. korekcyjnego dla nieruchomości wycenianej
1	Atrakcyjność lokalizacji i sąsiedztwo	30%	0,105	0,650	0,378
2	Możliwości zabudowy	30%	0,105	0,650	0,378
3	Ograniczenia w zagospodarowaniu nieruchomości	20%	0,070	0,433	0,252
4	Wielkość działki	20%	0,070	0,433	0,070
	Razem	100%	0,350	2,166	1,078

$$W_{1m^2} = 1\,591,5 \times 1,078 = 1\,715,6 \text{ PLN/m}^2$$

Współczynnik korekcyjny przyjęto równy 1,0, ponieważ nie zaistniała żadna szczególna wada lub zaleta wykraczająca poza cechy rynkowe i wymagająca z tego tytułu korekty współczynnikiem korekcyjnym.

Wartość rynkowa części nieruchomości gruntowej oznaczonej symbolem M9 MW/U stanowiącej działkę nr (działka nr 7/14) o obszarze 0,9509 ha wraz z proporcjonalną częścią dróg wewnętrznych (działki nrnr 7/4, 7/5) wynoszącą 0,2017 ha, wg stanu w dniu wizji lokalnej wynosi:

$$WR_2 = 1\,715,6 \text{ PLN/m}^2 \times (9\,509 \text{ m}^2 + 2\,017 \text{ m}^2) \times 1,0 = 19\,774\,005,6 \text{ PLN}$$

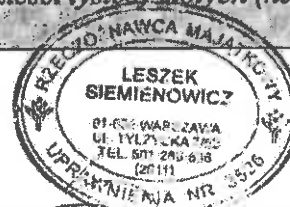
Określenie wartości rynkowej nieruchomości

Wartość rynkową nieruchomości gruntowych niezabudowanych w skład których wchodzi działki nrnr 7/4, 7/5, 7/12, 7/13, 7/14, 7/21, 7/22 o obszarze 3,3386 ha wg stanu na dzień wizji lokalnej określono jako sumę dwóch wartości wyliczonych powyżej:

• WR ₁	46 966 210,0 PLN
• WR ₂	19 774 005,6 PLN
RAZEM:	66 740 215,6 PLN

Przyjęto:

66 740 000 PLN
słownie: sześćdziesiąt sześć milionów siedemset czterdzieści tysięcy złotych (netto)



9. WNIOSKI I WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z UZASADNIENIEM

W niniejszym opracowaniu określono wartość rynkową prawa własności nieruchomości dla stanu w dniu wizji lokalnej:

66 740 000 PLN (netto)

Oszacowana wartość rynkową jest rozumiana jako najbardziej prawdopodobna cena możliwa do uzyskania na rynku przy założeniu, iż:

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

Wartość rynkową określono bez uwzględnienia ewentualnych kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

Wartość nie zawiera podatku VAT.

Wartość 1 m² szacowanej nieruchomości odpowiada pod względem wartości wyższym cenom transakcyjnym kupna-sprzedaży nieruchomości podobnych na rynku lokalnym. Wynika to z położenia nieruchomości w rejonie, w którym powstają nowe osiedla oraz potencjalnej możliwości zabudowy.

10. SPIS ZAŁĄCZNIKÓW

- Dokumentacja fotograficzna
- Mapa z położeniem wycenianej nieruchomości
- Wypisy z rejestru gruntów z dnia 11.09.2014 r.
- Wypisy z rejestru gruntów z dnia 12.09.2014 r.
- Wydruk z Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych księgi wieczystej KW nr WA2M/00505820/5 z dnia 25.06.2015 r.
- Decyzja Nr 552/GK/SP/I/2015 Prezydenta m.st. Warszawy zezwalająca na trwałe wyłączenie z produkcji rolniczej gruntów rolnych
- Wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 09.07.2014 r.
- Potencjalne obszary ryzyka
- Świadectwo nadania uprawnień w zakresie szacowania nieruchomości z dn. 16.08.2001 r.

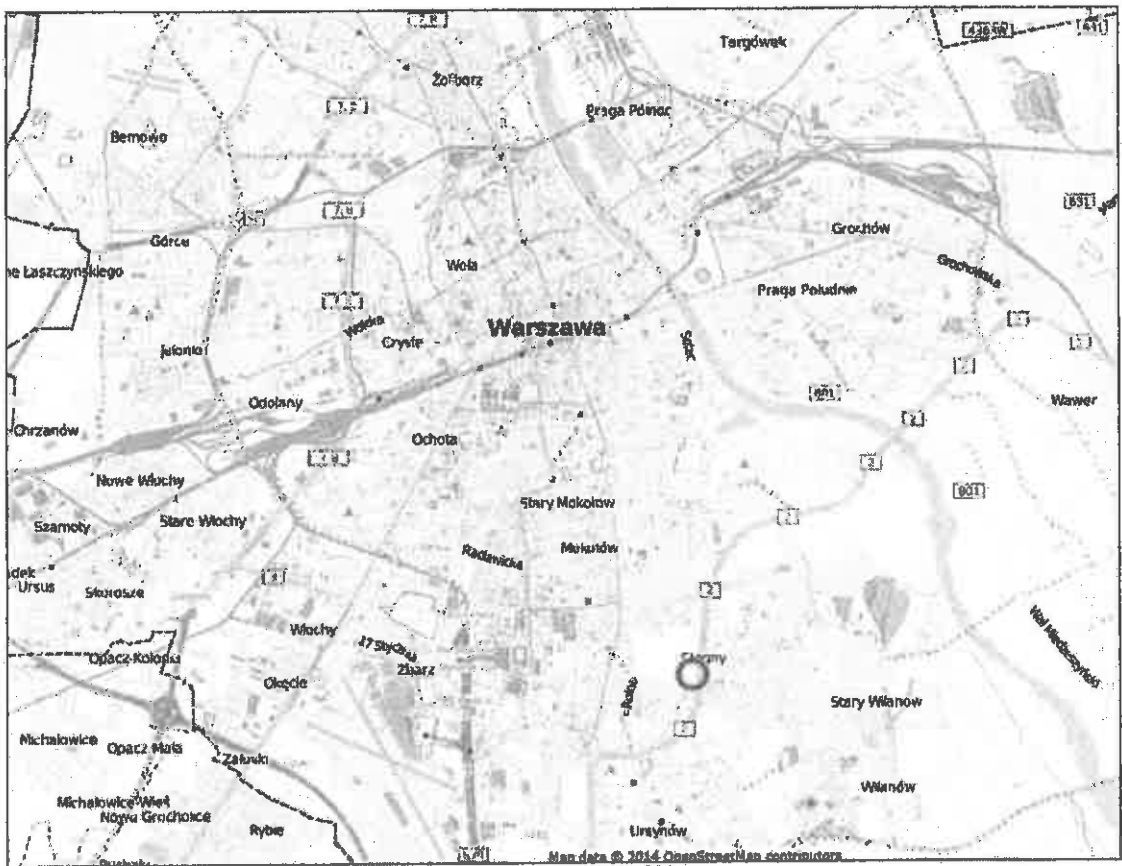
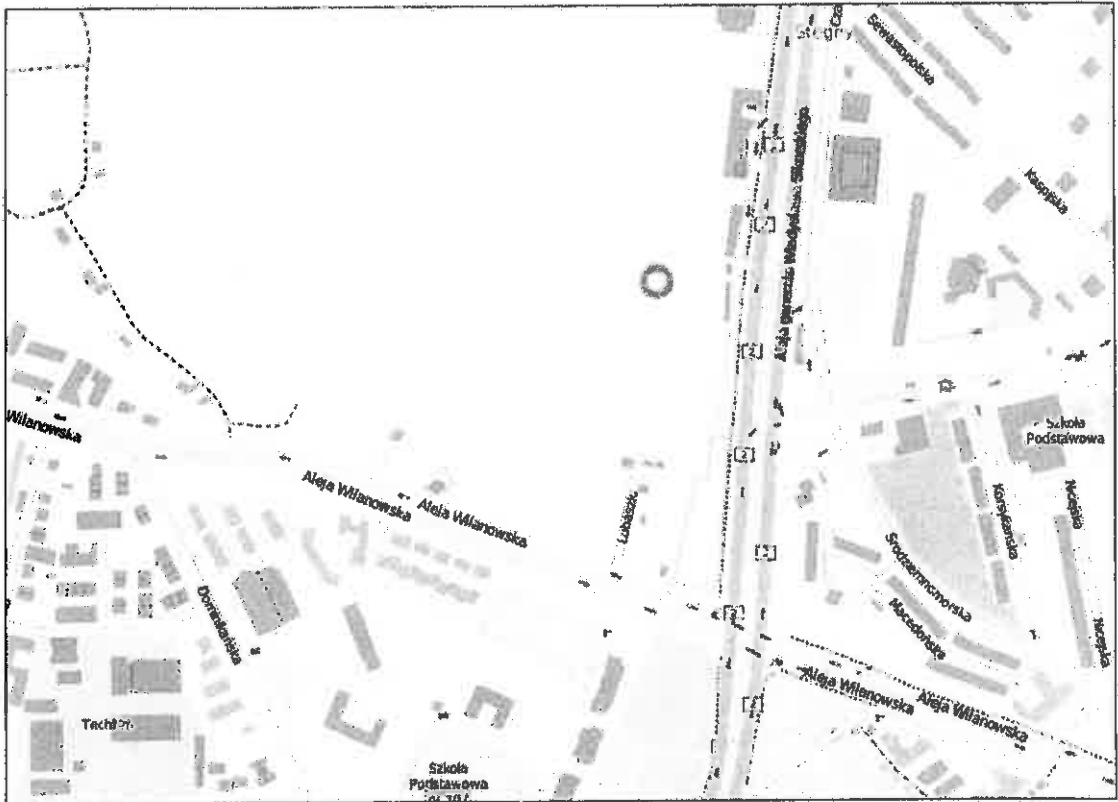


11. UWAGI I ZASTRZEŻENIA

- Operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z przepisami prawa oraz Standardami Zawodowymi Rzeczoznawców Majątkowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
- Operat szacunkowy może być wykorzystany tylko zgodnie z jego celem, określonym w pkt. 2 niniejszego opracowania i autor nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie niezgodne z celem jego sporządzenia.
- Rzeczoznawca majątkowy nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte oraz za zatajone wady prawne nieruchomości mające wpływ na jej wartość - wycena opiera się na oględzinach dokonanych w trakcie wizji lokalnej oraz informacjach i dokumentach udostępnionych przez Zleceniodawcę.
- Wycena nie uwzględnia ewentualnych obciążeń finansowych wynikających z zastrzeżeń hipotecznych, sądowych lub skarbowych.
- Opinia o stanie technicznym budynku, zawarta w operacie, służy wyłącznie do wyceny obiektów i nie stanowi ekspertyzy technicznej.
- Niniejszy operat szacunkowy nie może być opublikowany i kopiowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim treści i formy publikacji



Załącznik - Dokumentacja fotograficzna,
Adres: Warszawa, dzielnica Mokotów, ul. Al. Wilanowska / Al. Gen. Wł. Sikorskiego
działki nrnr 7/4, 7/5, 7/12, 7/13, 7/14, 7/15, 7/21, 7/22; obr. 1-02-38



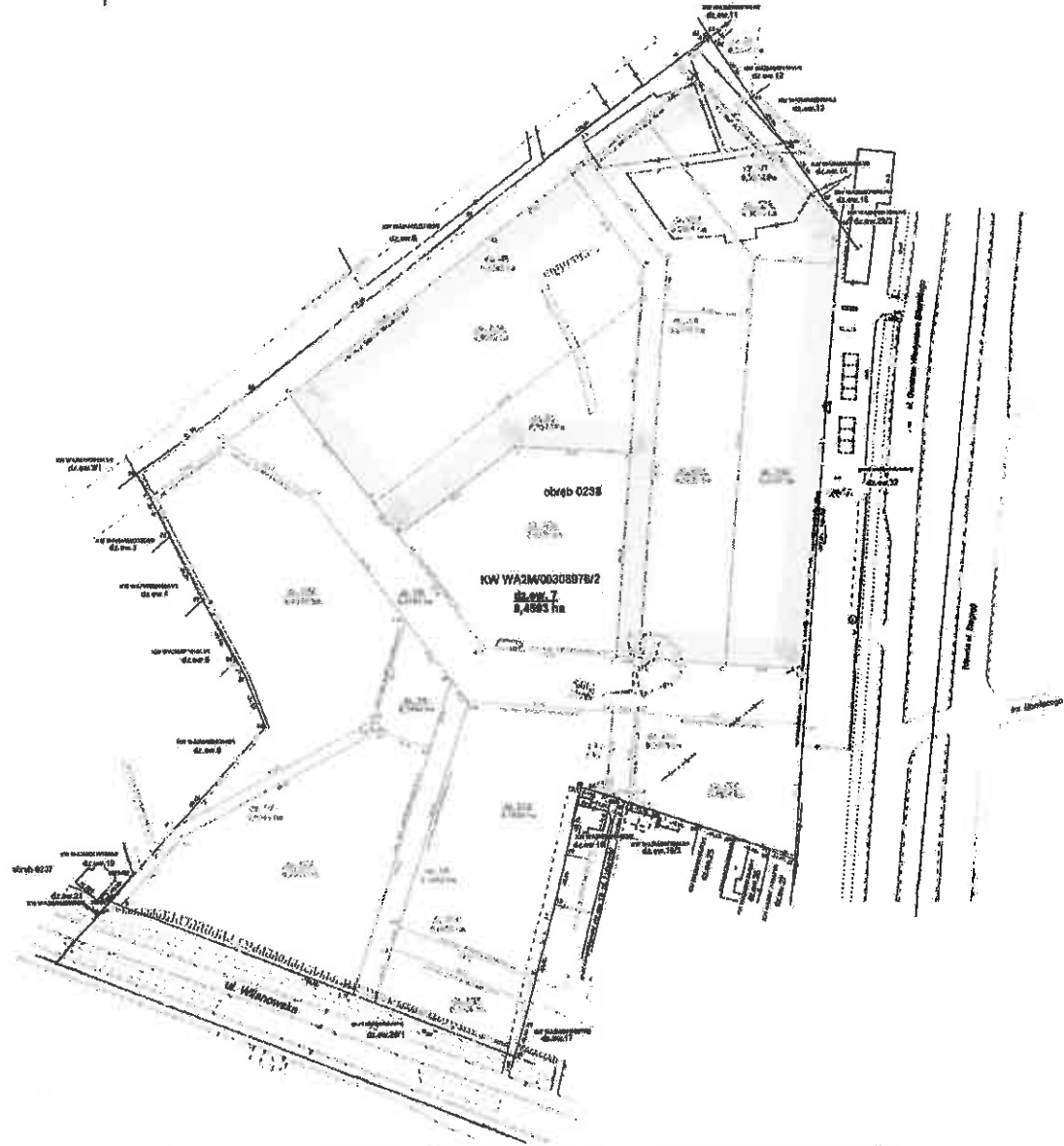
○ - POŁOŻENIE NIERUCHOMOŚCI WYCENIANEJ



ORIENTACJA
SKALA 1:25 000

WYKAZ POWIERZCHNI			
nr	rodzaj	powierzchnia	uwagi
1	teren zielony	12,50	
2	teren zielony	12,50	
3	teren zielony	12,50	
4	teren zielony	12,50	
5	teren zielony	12,50	
6	teren zielony	12,50	
7	teren zielony	12,50	
8	teren zielony	12,50	
9	teren zielony	12,50	
10	teren zielony	12,50	
11	teren zielony	12,50	
12	teren zielony	12,50	
13	teren zielony	12,50	
14	teren zielony	12,50	
15	teren zielony	12,50	
16	teren zielony	12,50	
17	teren zielony	12,50	
18	teren zielony	12,50	
19	teren zielony	12,50	
20	teren zielony	12,50	
21	teren zielony	12,50	
22	teren zielony	12,50	
23	teren zielony	12,50	
24	teren zielony	12,50	
25	teren zielony	12,50	
26	teren zielony	12,50	
27	teren zielony	12,50	
28	teren zielony	12,50	
29	teren zielony	12,50	
30	teren zielony	12,50	
31	teren zielony	12,50	
32	teren zielony	12,50	
33	teren zielony	12,50	
34	teren zielony	12,50	
35	teren zielony	12,50	
36	teren zielony	12,50	
37	teren zielony	12,50	
38	teren zielony	12,50	
39	teren zielony	12,50	
40	teren zielony	12,50	
41	teren zielony	12,50	
42	teren zielony	12,50	
43	teren zielony	12,50	
44	teren zielony	12,50	
45	teren zielony	12,50	
46	teren zielony	12,50	
47	teren zielony	12,50	
48	teren zielony	12,50	
49	teren zielony	12,50	
50	teren zielony	12,50	
51	teren zielony	12,50	
52	teren zielony	12,50	
53	teren zielony	12,50	
54	teren zielony	12,50	
55	teren zielony	12,50	
56	teren zielony	12,50	
57	teren zielony	12,50	
58	teren zielony	12,50	
59	teren zielony	12,50	
60	teren zielony	12,50	
61	teren zielony	12,50	
62	teren zielony	12,50	
63	teren zielony	12,50	
64	teren zielony	12,50	
65	teren zielony	12,50	
66	teren zielony	12,50	
67	teren zielony	12,50	
68	teren zielony	12,50	
69	teren zielony	12,50	
70	teren zielony	12,50	
71	teren zielony	12,50	
72	teren zielony	12,50	
73	teren zielony	12,50	
74	teren zielony	12,50	
75	teren zielony	12,50	
76	teren zielony	12,50	
77	teren zielony	12,50	
78	teren zielony	12,50	
79	teren zielony	12,50	
80	teren zielony	12,50	
81	teren zielony	12,50	
82	teren zielony	12,50	
83	teren zielony	12,50	
84	teren zielony	12,50	
85	teren zielony	12,50	
86	teren zielony	12,50	
87	teren zielony	12,50	
88	teren zielony	12,50	
89	teren zielony	12,50	
90	teren zielony	12,50	
91	teren zielony	12,50	
92	teren zielony	12,50	
93	teren zielony	12,50	
94	teren zielony	12,50	
95	teren zielony	12,50	
96	teren zielony	12,50	
97	teren zielony	12,50	
98	teren zielony	12,50	
99	teren zielony	12,50	
100	teren zielony	12,50	

Uwagi:
1. Powierzchnie podane w tabeli powyżej są powierzchniami brutto.
2. Powierzchnie podane w tabeli powyżej są powierzchniami netto.
3. Powierzchnie podane w tabeli powyżej są powierzchniami brutto.
4. Powierzchnie podane w tabeli powyżej są powierzchniami netto.
5. Powierzchnie podane w tabeli powyżej są powierzchniami brutto.
6. Powierzchnie podane w tabeli powyżej są powierzchniami netto.
7. Powierzchnie podane w tabeli powyżej są powierzchniami brutto.
8. Powierzchnie podane w tabeli powyżej są powierzchniami netto.
9. Powierzchnie podane w tabeli powyżej są powierzchniami brutto.
10. Powierzchnie podane w tabeli powyżej są powierzchniami netto.



woj. mazowieckie m.st Warszawa obszar Makotów obręb 10235 Al. Włanowska 186	skala 1:1000	Mapa sytuacyjna nieruchomości KW WA2M/0030897/2	Mapa sytuacyjna sporządzona na podstawie: mapy sytuacyjnej z nr 11/11/11/11 2014 r. z datą: 2014-01-01 1:1000 1:1000	Wykonanie projektu urbanistycznego mgr inż. A. Puchalski makotowski 10235 11/11/11/11 DNR: 04-123014 Warszawa, 2014
--	------------------------	---	---	---

**PREZYDENT
Miasta Stołecznego Warszawy**

m.p. organu wydającego

Województwo: mazowieckie
Powiat: m.st.Warszawa
Jednostka ewidencyjna: m.st.Warszawa
Dzielnica Mokotów
Identyfikator jedn. ewid.: 146505_8
Identyfikator obrębu: 146505_8.0238

BG-MOK-A.6621.2482.2014.BAN

**WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW
WG STANU NA DZIEŃ 2014-09-12 GODZ. 09:03**

STAN PRAWNY

Numer jednostki rejestrowej	Numer działki	Pow. działki (ha)	Nr KW	Pozycja kartoteki budynków
G.5	7/4	0.2252	KW WA2M/00308976/2 CZ.	

STAN WŁASNOŚCI I WŁADANIA

Nazwa / Nazwisko i imię (imiiona rodziców) Siedziba / Adres	Udział w lokalu	Charakter władania	Udział w gruncie	Związany z prawem do lokalu w budynku	
				Nr lok.	Nr ewid. bud.
ROBYG MOKOTÓW INVESTMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ 01-793 WARSZAWA UL. L. RYDYGIERA 15		WŁAŚCICIEL	1		

ZESTAWIENIE POWIERZCHNI WG UŻYTKÓW I KLAS

Numer działki	Położenie działki Bliższe położenie działki	Klasoużytek			Pow. Użytku (ha)	Pow. Działki (ha)	Numery Arkuszy Mapy
		Rodzaj użytku	Symbol użytku	Klasa			
7/4	REJON AL. WILANOWSKIEJ I AL. GEN. W. SIKORSKIEGO	Łąki trwałe	Ł	III	0.2252	0.2252	
Identyfikator działki: 146505_8.0238.7/4 Rejestr zabytków: Rejon statystyczny: 02 Kategoria drogi: Numer drogi:							
UWAGI:							
Inne dokumenty własności:							
					Razem:	0.2252	0.2252

Słownie: dwa tysiące dwieście pięćdziesiąt dwa m kw.

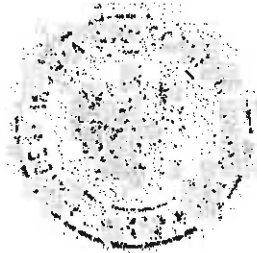
Informacje dodatkowe:

Integralną częścią niniejszego wypisu z rejestru gruntów jest wrys z mapy ewidencyjnej

Wykonał(a): ANTONIK-KACZANOWSKA BEATA

Warszawa, dnia 2014-09-12

Urząd m. st. Warszawy
Biuro Geodezji i Katastru
Wydział Ewidencji Gruntów i Budynków
dla Dzielnicy Mokotów
ul. Sandomierska 12, 02-587 Warszawa



DOKUMENT NINIEJSZY JEST
PRZEZ WĄCHONY DO DOKONANIA
WYPISU W KSIĘDZE WIECZYSTE

**PREZYDENT
Miasta Stołecznego Warszawy**

d.p. organu wydającego

Województwo: mazowieckie
Powiat: m.st.Warszawa
Jednostka ewidencyjna: m.st.Warszawa
Dzielnica Mokotów
Identyfikator jedn. ewid.: 146505_8
Identyfikator obrębu: 146505_8.0238

BG-MOK-A.6621.2482.2014.BAN

**WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW
WG STANU NA DZIEŃ 2014-09-12 GODZ. 09:19**

STAN PRAWNY

Numer jednostki rejestrowej	Numer działki	Pow. działki (ha)	Nr KW	Pozycja kartoteki budynków
G.5	7/5	0.3592	KW WA2M/00308976/2 CZ.	

STAN WŁASNOŚCI I WŁADANIA

Nazwa / Nazwisko i imię (imiona rodziców) Siedziba / Adres	Udział w lokalu	Charakter władania	Udział w gruncie	Związany z prawem do lokalu w budynku	
				Nr lok.	Nr ewid. bud.
ROBYG MOKOTÓW INVESTMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ 01-783 WARSZAWA UL. L. RYDYGIERA 15		WŁAŚCICIEL	1		

ZESTAWIENIE POWIERZCHNI WG UŻYTKÓW I KLAS

Numer działki	Położenie działki Blizsze położenie działki	Klasa użytku			Pow. Użytku (ha)	Pow. Działki (ha)	Numery Arkuszy Mapy
		Rodzaj użytku	Symbol użytku	Klasa			
7/5	REJON AL. WILANOWSKIEJ I AL. GEN. W. SIKORSKIEGO	Łąki trwałe Grunty orne	Ł R	III IIIb	0.2157 0.1435	0.3592	
Identyfikator działki: 146505_8.0238.7/5							
Rejestr zabytków: Rejon statystyczny : 02 Kategoria drogi : Numer drogi :							
UWAGI:							
Inne dokumenty własności:							
					Razem :	0.3592	0.3592

Słownie: trzy tysiące pięćset dziewięćdziesiąt dwa m kw.

Informacje dodatkowe:
Integralną częścią niniejszego wypisu z rejestru gruntów jest wyrys z mapy ewidencyjnej

Wykonał(a): ANTONIK-KACZANOWSKA BEATA

Urząd m. st. Warszawy
Biuro Geodezji i Katastru
Wydział Ewidencji Gruntów i Budynków
dla Dzielnicy Mokotów
ul. Sandomierska 12, 02-567 Warszawa

Warszawa, dnia 2014-09-12

WYKONANIE NINIEJSZY JEST
WYKONANY DO DOKONANIA
WYKONANIE WYKONANIE

**PREZYDENT
Miasta Stołecznego Warszawy**

ul. p. Orszaka Wysockiego

Województwo: mazowieckie
Powiat: m.st. Warszawa
Jednostka ewidencyjna: m.st. Warszawa
Dzielnica Mokotów
Identyfikator jedn. ewid.: 146505_8
Identyfikator obrębu: 146505_8.0238

BG-MOK-A.6621.2482.2014.BAN

**WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW
WG STANU NA DZIEŃ 2014-09-11 GODZ. 14:28**

STAN PRAWNY

Numer jednostki rejestrowej	Numer działki	Pow. działki (ha)	Nr KW	Pozycja kartoteki budynków
G.5	7/12	0.2901	KW WAZM/00308976/2 CZ.	

STAN WŁASNOŚCI I WŁADANIA

Nazwa / Nazwisko i imię (Imiona rodziców) Siedziba / Adres	Udział w lokalu	Charakter władania	Udział w gruncie	Związany z prawem do lokalu w budynku	
				Nr lok.	Nr ewid. bud.
ROBYG MOKOTÓW INVESTMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ 01-793 WARSZAWA UL. L. RYDYGIERA 15		WŁAŚCICIEL	1		

ZESTAWIENIE POWIERZCHNI WG UŻYTKÓW I KLAS

Numer działki	Położenie działki Bliskoże położenie działki	Klasoużytek			Pow. Użytku (ha)	Pow. Działki (ha)	Numery Arkuszy Mapy
		Rodzaj użytku	Symbol użytku	Klasa			
7/12	REJON AL. WILANOWSKIEJ I AL. GEN. W. SIKORSKIEGO	Łąki trwałe	Ł	III	0.2901	0.2901	
Identyfikator działki: 146505_8.0238.7/12 Rejestr zabytków: Rejon statystyczny: 02 Kategoria drogi: Numer drogi:							
UWAGI:							
Inne dokumenty własności:							
					Razem:	0.2901	0.2901

Słownie: dwa tysiące dziewięćset jeden m kw.

Informacje dodatkowe:

Integralną częścią niniejszego wypisu z rejestru gruntów jest wyrys z mapy ewidencyjnej

Wykonał(a): ANTONIK-KACZANOWSKA BEATA

Warszawa, dnia 2014-09-11

Urząd m. st. Warszawy
Biuro Geodezji i Katastru
Wydział Ewidencji Gruntów i Budynków
dla Dzielnicy Mokotów
ul. Sandomierska 12, 02-567 Warszawa

DOKUMENT NINIEJSZY JEST
PRZEZNACZONY DO DOKONANIA
WYPISU W KSIĘDZE WIECZYSTU

**PREZYDENT
Miasta Stołecznego Warszawy**

m.p. organu wydającego

Województwo: mazowieckie
Powiat: m.st. Warszawa
Jednostka ewidencyjna: m.st. Warszawa
Dzielnica Mokotów
Identyfikator jedn. ewid.: 146505_8
Identyfikator obrębu: 146505_8.0238

BG-MOK-A.6621.2482.2014.BAN

**WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW
WG STANU NA DZIEŃ 2014-09-11 GODZ. 14:06**

STAN PRAWNY

Numer jednostki rejestrowej	Numer działki	Pow. działki (ha)	Nr KW	Pozycja kartoteki budynków
G.5	7/13	0.3073	KW WA2M/00308976/2 CZ.	

STAN WŁASNOŚCI I WŁADANIA

Nazwa / Nazwisko i imię (imiona rodziców) Siedziba / Adres	Udział w lokalu	Charakter władania	Udział w gruncie	Związany z prawem do lokalu w budynku	
				Nr lok.	Nr ewid. bud.
ROBYG MOKOTÓW INVESTMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ 01-793 WARSZAWA UL. L. RYDYGIERA 16		WŁAŚCICIEL	1		

ZESTAWIENIE POWIERZCHNI WG UŻYTKÓW I KLAS

Numer działki	Położenie działki Bliższe położenie działki	Klasa użytku			Pow. Użytku (ha)	Pow. Działki (ha)	Numery Arkuszy Mapy
		Rodzaj użytku	Symbol użytku	Klasa			
7/13	REJON AL. WILANOWSKIEJ I AL. GEN. W. SIKORSKIEGO	Łąki trwałe	Ł	III	0.3073	0.3073	
Identyfikator działki: 146505_8.0238.7/13 Rejestr zabytków: Rejon etatystyczny: 02. Kategoria drogi: Numer drogi:							
UWAGI:							
Inne dokumenty własności:							
					Razem:	0.3073	0.3073

Słownie: trzy tysiące siedemdziesiąt trzy m kw.

Informacje dodatkowe:

Integralną częścią niniejszego wypisu z rejestru gruntów jest wyrys z mapy ewidencyjnej

Wykonał(a): ANTONIK-KACZANOWSKA BEATA

Warszawa, dnia 2014-09-11

Urząd m. st. Warszawy
Biuro Geodezji i Katastru
Wydział Ewidencji Gruntów i Budynków
dla Dzielnicy Mokotów
ul. Sandomierska 12, 02-667 Warszawa

DOCUMENT NINIEJSZY JEST
PRZEZNACZONY DO DOKONANIA
WPISU W KSIEDZE WIECZYSTEJ

**PREZYDENT
Miasta Stołecznego Warszawy**

n.p. organu wydającego

Województwo: mazowieckie
Powiat: m.st.Warszawa
Jednostka ewidencyjna: m.st.Warszawa
Dzielnica Mokotów
Identyfikator jedn. ewid.: 146505_8
Identyfikator obrębu: 146505_8.0238

BG-MOK-A.6621.2482.2014.BAN

**WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW
WG STANU NA DZIEŃ 2014-09-12 GODZ. 09:31**

STAN PRAWNY

Numer jednostki rejestrowej	Numer działki	Pow. działki (ha)	Nr KW	Pozycja kartoteki budynków
G.5	7/14	0,9509	KW WA2M/00308976/2 CZ.	

STAN WŁASNOŚCI I WŁADANIA

Nazwa / Nazwisko i Imię (imiona rodziców) Siedziba / Adres	Udział w lokalu	Charakter władania	Udział w gruncie	Związany z prawem do lokalu w budynku	
				Nr lok.	Nr ewid. bud.
ROBYG MOKOTÓW INVESTMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ 01-793 WARSZAWA UL. L. RYDYGIERA 15.		WŁAŚCICIEL	1		

ZESTAWIENIE POWIERZCHNI WG UŻYTKÓW I KLAS

Numer działki	Położenie działki Blizsze położenia działki	Klasoużytek			Pow. Użytku (ha)	Pow. Działki (ha)	Numery Arkuszy Mapy
		Rodzaj użytku	Symbol użytku	Klasa			
7/14	REJON AL. WILANOWSKIEJ I AL. GEN. W. SIKORSKIEGO	Ląki trwałe Grunty orne	L R	II IIIb	0,5040 0,4469	0,9509	
Identyfikator działki: 146505_8.0238.7/14 Rejestr zabytków: Rejon statystyczny: 02 Kategorie drogi: Numer drogi:							
UWAGI:							
Inne dokumenty własności:							
Razem:					0,9509	0,9509	

Słownie: dziewięć tysięcy pięćset dziewięć m kw.

Informacje dodatkowe:
Integralną częścią niniejszego wypisu z rejestru gruntów jest wyrys z mapy ewidencyjnej

Wykonał(e): ANTONIK-KACZANOWSKA BEATA

Warszawa, dnia 2014-09-12

Urząd m. st. Warszawy
Biuro Geodezji i Katastru
Wydział Ewidencji Gruntów i Budynków
dla Dzielnicy Mokotów
ul. Sandomierska 12, 02-567 Warszawa



**DOKUMENT NINIEJSZY JEST
PRZEZNACZONY DO DOKONANIA
WPISU W KSIĘGZĘ WIECZYSTĄ!**

Antoni Kaczanowska
K
E
Cz.

**PREZYDENT
Miasta Stołecznego Warszawy**

m.p. organu wydającego

Województwo: mazowieckie
Powiat: m.st.Warszawa
Jednostka ewidencyjna: m.st.Warszawa
Dzielnica Mokotów
Identyfikator jedn.ewid.: 146505_8
Identyfikator obrębu: 146505_8.0238

BG-MOK-A.6621.2482.2014.BAN

**WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW
WG STANU NA DZIEŃ 2014-09-11 GODZ. 14:50**

STAN PRAWNY

Numer jednostki rejestrowej	Numer działki	Pow. działki (ha)	Nr KW	Pozycja kartoteki budynków
G.5	7/21	0.5722	KW WA2M/00308976/2 CZ.	

STAN WŁASNOŚCI I WŁADANIA

Nazwa / Nazwisko i Imię (imiona rodziców) Siedziba / Adres	Udział w lokalu	Charakter władania	Udział w gruncie	Związany z prawem do lokalu w budynku	
				Nr lok	Nr ewid. bud.
ROBYG MOKOTÓW INVESTMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ 01-793 WARSZAWA UL. L. RYDYGIERA 15		WŁAŚCICIEL	1		

ZESTAWIENIE POWIERZCHNI WG UŻYTKÓW I KLAS

Numer działki	Położenie działki Blíższe położenie działki	Klasa użytku			Pow. Użytku (ha)	Pow. Działki (ha)	Numery Arkuszy Mapy
		Rodzaj użytku	Symbol użytku	Klasa			
7/21	REJON AL. WILANOWSKIEJ I AL. GEN. W. SIKORSKIEGO	Łąki trwałe	Ł	III	0.5722	0.5722	
Identyfikator działki: 146505_8.0238.7/21 Rejestr zabytków: Rejon statystyczny: 02 Kategoria drogi: Numer drogi:							
UWAGI:							
Inne dokumenty własności:							
Razem:					0.5722	0.5722	

Słownie: pięć tysięcy siedemset dwadzieścia dwa m kw.

Informacje dodatkowe:.....
Integralną częścią niniejszego wypisu z rejestru gruntów jest wyrys z mapy ewidencyjnej

Wykonał(a): ANTONIK-KACZANOWSKA BEATA

Warszawa, dnia 2014-09-11

Urząd m. st. Warszawy
Biuro Geodezji i Katastru
Wydział Ewidencji Gruntów i Budynków
dla Dzielnicy Mokotów
ul. Sandomierska 12, 02-667 Warszawa

DOKUMENT NINIEJSZY JEST
PRZEZNACZONY DO DUKOWANIA
WPISU W KSIĘDZE WIECZYSTEJ



z up. P. S. ...

PREZYDENT
Miasta Stołecznego Warszawy

na p. rozpraw wydziałowych

Województwo: mazowieckie
Powiat: m.st.Warszawa
Jednostka ewidencyjna: m.st.Warszawa
Dzielnica Mokotów
Identyfikator jedn. ewid.: 146505_8
Identyfikator obrębu: 146505_8.0238

BG-MOK-A.6621.2482.2014.BAN

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW
W/G STANU NA DZIEŃ 2014-09-11 GODZ. 15:11

STAN PRAWNY

Numer jednostki rejestrowej	Numer działki	Pow. działki (ha)	Nr KW	Pozycja kartoteki budynków
G.5	7/22	0.6337	KW WA2M/00306976/2 CZ.	

STAN WŁASNOŚCI I WŁADANIA

Nazwa / Nazwisko i imię (imiona rodziców) Siedziba / Adres	Udział w lokalu	Charakter władania	Udział w gruncie	Związany z prawem do lokalu w budynku	
				Nr lok.	Nr ewid. bud.
ROBYG MOKOTÓW INVESTMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ 01-793 WARSZAWA UL. L. RYDYGIERA 15		WŁAŚCICIEL	1		

ZESTAWIENIE POWIERZCHNI WG UŻYTKÓW I KLAS

Numer działki	Położenie działki Bliższe położenie działki	Klasa/żytek			Pow. Użytku (ha)	Pow. Działki (ha)	Numery Arkuszy Mapy
		Rodzaj użytku	Symbol użytku	Klasa			
7/22	AL. GEN. W. SIKORSKIEGO	Łąki trwałe	Ł	III	0.6337	0.6337	
Identyfikator działki: 146505_8.0238.7/22							
Rejestr zabytków: Rejon statystyczny: 02 Kategorie drogi: Numer drogi:							
UWAGI:							
Inne dokumenty własności:							
Razem:					0.6337	0.6337	

Słownie: sześć tysięcy trzysta trzydzieści siedem m kw.

Informacje dodatkowa:

Integralną częścią niniejszego wypisu z rejestru gruntów jest wyrys z mapy ewidencyjnej

Wykonak(a): ANTONIK-KACZANOWSKA BEATA

Urząd m. st. Warszawy
Biuro Geodezji i Katastru
Wydział Ewidencji Gruntów i Budynków
dla Dzielnicy Mokotów
ul. Sandomierska 12, 02-587 Warszawa

Warszawa, dnia 2014-09-11

DOKUMENT NINIEJSZY JEST
BEZWIĄZUJĄCYM DOKONANIA
W BSU W SIEDZIBIE WIECZYSTEJ

TRZĘŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR WAZM/00505B210/5, STAN Z DNIA 2015-06-25 16:56
Przewodzonej przez Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawa - M. St. Warszawa, VII Wydział Ksiąg Wieczystych - WAZM

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Rdział I - O	Rdział I - SP	Rdział II	Rdział III	Rdział IV
	DZIAŁ I - SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ			
				BRAK WPIŚNIÓW



PREZYDENT MIASTA STOLECZNEGO WARSZAWY

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

Rm/DP/60

Warszawa, dnia 2.9.2015 r.

CK-SF-GSP-I.6125.153.2015.KCH

DECYZJA Nr 512/KKSP/11/2015

Na podstawie art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 15 marca 2002 r. o ustroju m. st. Warszawy (Dz. U. Nr 41, poz. 361 ze zm.), art. 2 ust. 1, art. 4 pkt 4, 7, 12 i 13, art. 5 ust. 1 i 3, art. 11 ust. 1, 1a i 4, art. 12 ust. 1-4, 6-7, 13-14, art. 12a pkt 2, art. 14, art. 30 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. z 2013 r. poz. 1205 ze zm., dalej u.o.g.r.l.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeksu postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2013 r. poz. 267 ze zm.) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 13 marca 2015 r. Pana Łukasza Kozłoj, pełnomocnika Spółki ROBYG Mokotów Investment Sp. z o. o. z siedzibą w Warszawie

orzekam

- Zezwolić Spółce ROBYG Mokotów Investment Sp. z o. o. z siedzibą w Warszawie na trwałe wyłączenie z produkcji rolnej gruntów rolnych klasy III o łącznej powierzchni 3,2803 ha i klasy IIb o łącznej powierzchni 1,2233 ha wytorzonych z gleb pochodzenia mineralnego, położonych w obrębie 1-02-38 w dzielnicy Mokotów m. st. Warszawy w rejonie Al. Wilanowskiej i Al. gen W. Sikorskiego, stanowiących działki ewidencyjne: nr 7/12 o pow. 0,2901 ha, nr 7/13 o pow. 0,3073 ha, nr 7/14 o pow. 0,9509 ha, nr 7/21 o pow. 0,5722 ha, nr 7/22 o pow. 0,6937 ha, dla których prowadzona jest księga wieczysta KW Nr WA2M/00506820/5; nr 7/15 o pow. 0,6826 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta KW Nr WA2M/00506100/8; nr 7/18 o pow. 0,7083 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta KW Nr WA2M/00506098/1 i nr 7/20 o pow. 0,3575 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta KW Nr WA2M/00506102/3, przeznaczzone pod zabudowę wielorodzinną (łącznie 809 lokali mieszkalnych).
- Zwolnić Spółkę ROBYG Mokotów Investment Sp. z o. o. z siedzibą w Warszawie z obowiązku uiszczenia należności i opłat rocznych za wyłączenie 3,2803 ha klasy III i 1,2233 ha klasy IIb, opisanych w pkt 1 niniejszej decyzji, na podstawie art. 12a pkt 2 u.o.g.r.l.
- Zezwolić Spółce ROBYG Mokotów Investment Sp. z o. o. z siedzibą w Warszawie na trwałe wyłączenie z produkcji rolnej gruntów rolnych klasy III o łącznej powierzchni 1,7489 ha (w tym 0,0316 ha z działki ew. nr 7/16 oznaczony w rejestrze gruntów jako W - rów) i klasy IIb o łącznej powierzchni 1,2233 ha wytorzonych z gleb pochodzenia mineralnego, położonych w obrębie 1-02-38 w dzielnicy Mokotów m. st. Warszawy w rejonie Al. Wilanowskiej i Al. gen W. Sikorskiego, stanowiących działki ewidencyjne: nr 7/16 o pow. 0,8829 ha i nr 7/17 o pow. 0,7957 ha, dla których prowadzona jest księga wieczysta KW Nr WA2M/00506098/1 oraz nr 7/19 o pow. 0,1608 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta KW Nr WA2M/00506103/0, przeznaczzone pod zabudowę usługową.
- Ustalić:
 - ależność z tytułu wyłączenia z produkcji rolnej 1,8394 ha gruntów opisanych w pkt 3 niniejszej decyzji w wysokości 533.455,51 zł (słownie: pięćset trzydzieści trzy tysiące czterysta pięćdziesiąt pięć złotych 51/100);

- kwotę 533.455,51 zł (słownie: pięćset trzydzieści trzy tysiące czterysta pięćdziesiąt pięć złotych 51/100) pomniejsza się do kwoty 0,00 złotych (słownie: zero złotych 0/100). Ustalić opłatę roczną z tytułu użytkowania gruntu na cele nierolnicze stanowiącą 10% należności z pkt 4 lit. a i wynoszącą 53.345,55 zł (słownie: pięćdziesiąt trzy tysiące trzysta czterdzieści pięć złotych 55/100) płatną przez okres 10 lat od 2016 do 2025 roku w terminie do dnia 30 czerwca każdego roku.
- Zezwolić Spółce ROBYG Mokotów Investment Sp. z o. o. z siedzibą w Warszawie na trwałe wyłączenie z produkcji rolnej gruntów rolnych klasy III o łącznej powierzchni 0,6187 ha (w tym 0,0039 ha z działki ew. nr 7/7 oznaczony w rejestrze gruntów jako W - rów) i klasy IIb o łącznej powierzchni 0,3059 ha wytorzonych z gleb pochodzenia mineralnego, położonych w obrębie 1-02-38 w dzielnicy Mokotów m. st. Warszawy w rejonie Al. Wilanowskiej i Al. gen W. Sikorskiego, stanowiących działki ewidencyjne: nr 7/7 o pow. 0,0684 ha i nr 7/8 o pow. 0,1094 ha, dla których prowadzona jest księga wieczysta KW Nr WA2M/00506098/1; nr 7/4 o pow. 0,2252 ha i 7/5 o pow. 0,3592 ha, dla których prowadzona jest księga wieczysta KW Nr WA2M/00505820/5 i nr 17 o pow. 0,1624 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta KW Nr WA2M/00172577/3, przeznaczzone pod inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym i terenie zieleni urządzonej.
- Ustalić:
 - ależność z tytułu wyłączenia z produkcji rolnej 0,9246 ha gruntów opisanych w pkt 6 niniejszej decyzji w wysokości 260.559,22 zł (słownie: dwieście sześćdziesiąt tysięcy pięćset pięćdziesiąt dziewięć złotych 22/100);
 - kwotę 260.559,22 zł (słownie: dwieście sześćdziesiąt tysięcy pięćset pięćdziesiąt dziewięć złotych 22/100) pomniejsza się do kwoty 0,00 złotych (słownie: zero złotych 0/100).
- Ustalić opłatę roczną z tytułu użytkowania gruntu na cele nierolnicze stanowiącą 10% należności z pkt 7 lit. a i wynoszącą 26.055,92 zł (słownie: dwadzieścia sześć tysięcy pięćdziesiąt pięć złotych 92/100) płatną przez okres 10 lat od 2016 do 2025 roku w terminie do dnia 30 czerwca każdego roku.
- Zobowiązać Spółkę ROBYG Mokotów Investment Sp. z o. o. z siedzibą w Warszawie do zejścia i zagospodarowania zajętej warstwy humusu na terenie działek opisanych w pkt 1, 3 i 6 niniejszej decyzji, w ramach pozostawionej powierzchni biologicznie czynnej na cele poprawy wartości użytkowej gruntu, zgodnie z opinią Pana Krzysztofa Górniakiego, Naczelnika Wydziału Ochrony Środowiska dla Dzielnicy Mokotów, działającego z upoważnienia Zarządu Dzielnicy Mokotów m. st. Warszawy, Ponadto zgodnie z art. 29 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2013 r., poz. 1205 ze zm.) sposób zagospodarowania zajętej warstwy gruntu na terenie w/w działek nie może zmniejszyć stary wody opadowej ze szkoda dla gruntów sąsiednich. Niedopuszczalne jest także odprowadzenie wód oraz ścieków na grunty sąsiednie. Pozostawiona powierzchnię biologicznie czynną zaleca się wykorzystać do odrowadzenia niezanieczyszczonych wód do gruntu. Prowadzenie prac na w/w działkach powinno być przeprowadzone w sposób nie szkodzący dzwonom przawidziannym do zachowania.

UZASADNIENIE

Pan Łukasz Kozłoj, pełnomocnik Spółki ROBYG Mokotów Investment Sp. z o. o. z siedzibą w Warszawie w dniu 13 marca 2015 r. wystąpił z wnioskiem o wyłączenie gruntu o łącznej powierzchni 7,2676 ha klasy z produkcji rolnej w stosunku do nieruchomości położonej w dzielnicy Mokotów m. st. Warszawy w rejonie Al. Wilanowskiej i Al. gen W. Sikorskiego, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki ewidencyjne: nr 7/12 o pow. 0,2901 ha, nr 7/13 o pow. 0,3073 ha, nr 7/14 o pow. 0,9509 ha, nr 7/21 o pow. 0,5722 ha, nr 7/22 o pow. 0,6937 ha, nr 7/4 o pow. 0,2252 ha i 7/5 o pow. 0,3592 ha, dla których prowadzona jest księga wieczysta KW Nr WA2M/00506820/5; nr 7/16 o pow. 0,8829 ha, nr 7/17 o pow. 0,7957 ha, nr 7/17 o pow. 0,0684 ha i nr 7/8 o pow. 0,1094 ha, dla których prowadzona jest księga wieczysta KW Nr WA2M/00506098/1; nr 7/15 o pow. 0,6826 ha, dla której

prowadzona jest księga wieczysta KW Nr WA2M/00506100/8; nr 7/18 o pow. 0,7083 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta KW Nr WA2M/00506099/8; nr 7/19 o pow. 0,1608 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta KW Nr WA2M/00506103/0; nr 7/20 o pow. 0,3575 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta KW Nr WA2M/00506102/3; nr 17 o pow. 0,1624 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta KW Nr WA2M/00172877/8, wszystkie z obrębów 1-02-38, przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną (łącznie 809 lokali mieszkalnych), pod zabudowę usługową i pod inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym i terenie zieleni urządzonej.

Z przedłożonego wypisu znak UD-XV-WAB-D.6727.603.2014.NBA z dnia 15 grudnia 2014 r. wydane przez Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Mokotów m. st. Warszawy wynika, że działki ewidencyjne nr 7/14, nr 7/17, nr 7/18, nr 7/19, nr 7/20, nr 7/13, nr 7/14, nr 7/15, nr 7/16, nr 7/17, nr 7/18, nr 7/19, nr 7/20, nr 7/21 i nr 7/22, wszystkie z obrębów 1-02-38, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego rejonu pod Skocznią część I, zatwierdzonym uchwałą Nr XLIII/1298/2008 Rady m. st. Warszawy z dnia 23 października 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 210, poz. 8300 z dnia 5 grudnia 2008 r.), znajdują się na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami M7 MNWU, M8 MNWU, M10 MNWU i M11 MNWU; terenach zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolami M3 ZP, M4 ZP, M5 ZP, 4, na terenach inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym – tereny urządzeń powierzchniowego odwodnienia terenu – powierzchnia cieków i zbiorników wodnych oraz systemu zbiorników retencyjnych; terenach ulic, oznaczonych na rysunku planu symbolami 3KDL, 4KDL, 21KDD, 46KDD i 47KDD; terenach dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 23 KDW i 30 KDW; terenie alei pieszych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 18 KP i terenach placów miejskich, oznaczonych na rysunku planu symbolami 4 KP-P. Natomiast z wypisu znak UD-IV-WAB-6727.46.2015.RWA z dnia 28 stycznia 2015 r. wydane przez Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Mokotów m. st. Warszawy wynika, że działka ewidencyjna nr 17 z obrębów 1-02-38, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego rejonu pod Skocznią część I, zatwierdzonym uchwałą Nr XLIII/1298/2008 Rady m. st. Warszawy z dnia 23 października 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 210, poz. 8300 z dnia 5 grudnia 2008 r.), znajduje się w części na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług, oznaczonym na rysunku planu symbolem M7 MNWU; w części w liniach rozgraniczających ulicy Lubieszki (46 KDD); w części na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług, oznaczonym na rysunku planu symbolem M5 ZP i w niewielkiej części na terenie alei pieszej 19 KP. Ponadto przedmiotowe działki znajdują się w strefie ochrony krajobrazu kulturowego, oznaczonej na rysunku planu symbolem KZ-K, w granicy Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, oznaczonego na rysunku planu symbolem KP-K oraz na obszarze potencjalnego zagrożenia powodzią przy stanie wód stuletnich.

Wojewódzki Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych w Warszawie Oddział Warszawa Inspektorat Warszawa piśmie z dnia 8 maja 2015 r. (data wpływu do kancelarii Urzędu m. st. Warszawy) poinformował, że na terenie działek ewidencyjnych nr 7/17 i nr 7/16 z obrębów 1-02-38 nie ma urządzeń w ewidencji WZMiUW oraz nie posiada informacji na temat statusu urządzenia znajdującego się na w/w działkach. W związku z powyższym użyte znajdujący się na w/w działkach i oznaczony jako W (rów), zgodnie z art. 12 pkt 7 u.o.g.r.i. zaliczony do gruntów rolnych pod urzędowymi przedmiotowymi.

Jak wynika ze złożonej dokumentacji teren opisany w pkt 1 niniejszej decyzji położony jest na glebach klas III i IIb pochodzenia mineralnego i zgodnie z art. 11 ust. 1 u.o.g.r.i., podlega wyłączeniu z produkcji rolniczej.

Wyłączona z produkcji rolniczej powierzchnia gruntów 4,5036 ha opisana w pkt 1 niniejszej decyzji, pod zabudowę wielorodzinną (łącznie 809 lokali mieszkalnych) mieści się w granicach powierzchni zwolnionych z obowiązku uiszczania należności i opłat rocznych stosownie do art. 12a pkt 2 u.o.g.r.i., natomiast dla pozostałych gruntów opisanych w pkt 3 i 6 niniejszej decyzji, należność wyliczono na podstawie art. 12 ust. 6 i 7 u.o.g.r.i., a opłaty roczne zgodnie z art. 4 pkt 13 u.o.g.r.i.

Stosownie do art. 12 ust. 6 u.o.g.r.i. ustalane w pkt 4 i 7 należności w wysokości 533.485,51 zł (słownie: pięćset trzydzieści trzy tysiące czterysta pięćdziesiąt pięć złotych 51/100) i 260.559,22 zł (słownie: dwieście sześćdziesiąt tysięcy pięćset pięćdziesiąt dziewięć złotych 22/100), zostały zmniejszone do 0,00 zł (słownie: zero złotych 00/100) z uwagi na fakt, iż wartość rynkowa gruntu podlegającego wyłączeniu i nie zwolniona z opłat, ustalona na podstawie oświadczenia z dnia 13 marca 2015 r., wynosi odpowiednio: 2.004.455,00 (dwie miliony cztery tysiące czterysta pięćdziesiąt siedemset siedemdziesiąt trzy złote 00/100) i 1.470.077,30 (czternaście milionów siedemset tysięcy siedemset siedemdziesiąt trzy złote 60/100).

W oparciu o opinię znak UD-IV-AWOS-B.6125.7.2015.SLE z dnia 13 maja 2015 r. (data wpływu do kancelarii Urzędu m. st. Warszawy) Pana Krzysztofa Górnickiego, Naczelnika Wydziału Ochrony Środowiska dla Dzielnicy Mokotów, działającego z upoważnienia Zarządu Dzielnicy Mokotów m. st. Warszawy, wydaną na podstawie art. 14 ust. 1 u.o.g.r.i., postanowiono zobowiązać do zejścia i zagospodarowania zdejętej warstwy humusu na terenie w/w działek w ramach pozostawionej powierzchni biologicznie czynnej na cele poprawy wartości użytkowej gruntu.

Pouczenia

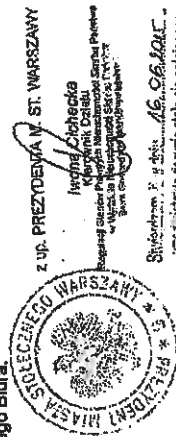
Powysza decyzja stanowi podstawę do wprowadzenia zmian w ewidencji gruntów na podstawie art. 22 ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1988 r. prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz. U. z 2010 r. Nr 193, poz. 1287 ze zm.) oraz § 47 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 28 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 38, poz. 454 ze zm.), w przypadku wyłączenia gruntów niezgodnie z w/w doprowadzi do należności podwyższonych opłat zgodnie z art. 28 ust. 1 i 2 u.o.g.r.i.

Stosownie do treści art. 12 ust. 2 u.o.g.r.i., właścicieli, którzy w okresie 2 lat zrezygnują w całości lub w części z uzyskanego prawa do wyłączenia gruntów z produkcji rolniczej, otrzyma zwrot uiszczonych należności, jaką uiszcili odpowiednio do powierzchni gruntów niewyłączonych z produkcji. Zwrot uiszczonych należności następuje w terminie do trzech miesięcy od dnia złożenia rozprawy.

W razie zbycia gruntów objętych niniejszą decyzją, a nie wyłączonych jeszcze z produkcji, obowiązek uiszczania należności i opłat rocznych ciąży na nabywcy, który ten grunt wyłącza z produkcji. Zbywający jest obowiązany przedzielić nabywcę o tym obowiązku. W razie zbycia gruntów wyłączonych z produkcji, obowiązek uiszczania opłat rocznych przechodzi na nabywcę. Zbywający jest obowiązany przedzielić o tym nabywcę.

Opłaty roczne należy wpłacać na konto Urzędu Marszałkowskiego Województwa Mazowieckiego, Nr 98 1020 1097 0000 7902 0007 5580. Należność i opłaty roczne nie uiszczono w terminie podlegającym ściganiu w trybie przepisów o postępowaniu egzekucyjnym w administracji.

Od decyzji niniejszej służy stronie prawo odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie ul. Klecka 44, 02-530 Warszawa za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od dnia jej otrzymania. Odwołanie należy przelać na adres Biura Gospodarki Nieruchomościami Urzędu m. st. Warszawy Pl. Starynkiewicza 7/8, 02-015 Warszawa lub złożyć w siedzibie tego Biura.



URZĄD MIĘDZYGOSPODARSTWA WARSZAWY
BIURO GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI
WYDZIAŁ BIURO GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI
02-015 Warszawa, pl. Starynkiewicza 7/8

Otrzymał:
Pani Bogdan Czarniak

Inżynier Biuro Inżynierskie
ul. Al. Piłsudskiego 1, 02-872 Warszawa
Polska

*Arquitecto 01.06.2015
Bogdan Czerniak*

Podpisane w:
Urząd Marszałkowski Województwa Mazowieckiego
Departament Budownictwa i Finansów
ul. Jagiellońska 28, 03-719 Warszawa
X Biuro Geodezji i Katastru
Urzedu m. st. Warszawy
ul. Sandomierska 12, 02-867 Warszawa

WYPIS

Uchwały Nr XLII/1298/2008 z dnia 23 października 2008 r. Rady Miasta Stołecznego Warszawy w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu pod Skocznią część I (Dz. Urz. woj. mazow. Nr 210, poz. 8300)

Zapodnie z tekstem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu pod Skocznią, część I działki ew. 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722 w obrębie 0238 położone są na: - terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług, oznaczonych na rysunku planu symbolem M7 MWU, M8 MWU, M9 MWU, M10 MWU, M11 MWU, - terenach zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolem M3 ZP, M4 ZP, M5 ZP, § na terenach inwestycyj celu publicznego o znaczeniu lokalnym - tereny urządzeń powierzchniowego odwodnienia terenu - powierzchniowych cieków i zbiorników wodnych - terenach ulic, oznaczonych na rysunku planu symbolem 3KDL, 4KDL, 21KDD, 45 KDD, 46KDD, 47KDD, - terenach dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem 23 KDW, 30KDW, - terenie alei pieszych, oznaczonym na rysunku planu symbolem 18 KP, - terenie placów miejskich, oznaczonym na rysunku planu symbolem 4 KP-P.

Ponadto przedmiotowe działki znajdują się w strefie ochrony krajobrazu kulturowego, oznaczonej na rysunku planu symbolem KZ-K oraz w granicy warszawskiego obszaru chronionego krajobrazu, oznaczonego na rysunku planu symbolem KP-K oraz na obszarze potencjalnego zagrożenia powodzią przy stanie wód stuletnich.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§32

4. Układa się przyznaczenie i zasady zagospodarowania terenów M3 ZP, M4 ZP, M5 ZP, M7 ZP, M8 ZP, M9 ZP, M10 ZP, M11 ZP

Table with 3 columns: Symbol terenu, Przeznaczenie terenu, Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania budy przestzennego. It lists detailed planning regulations for various zones and symbols.

URZĄD MIASTA STOLECZNEGO WARSZAWY

Urząd Dzielnicy Mokotów

Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Mokotów

ul. Bielwicka 25/27, 02-517 Warszawa, tel. 22 56 51 636, faks 22 56 51 637

architekton@miastowarszawa.pl, www.mokotow.wm.gov.pl

Warszawa, - 9 LIPI 2014

UD-IV-WAB-D.6172.297.2014.NBA

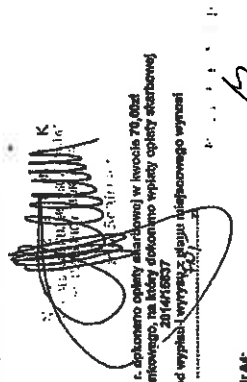
Kancelaria Finansowa II EMIL DOMIERARACKI ul. Wakacyjna 2/4 05-509 Józefów

Dotyczy: wniosku o wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ew. nr 714, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722 w obrębie 0238 położonych przy Al. Wilanowskiej w Warszawie.

W odpowiedzi na wniosek z dnia 25.08.2014r. Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Mokotów przeasyła w załączeniu wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu pod Skocznią część I, uchwalonego przez Radę miasta stołecznego Warszawy Uchwałą nr XLII/1298/2008 w dniu 23 października 2008r. (Dz. Urz. woj. maz. nr 210, poz. 8300 z dnia 5.12.2008r.).

- W wymierzonym planie ww. działki ewidencyjne znajdują się na: - terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług, oznaczonych na rysunku planu symbolem M7 MWU, M8 MWU, M9 MWU, M10 MWU, M11 MWU, - terenach zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolem M3 ZP, M4 ZP, M5 ZP, § na terenach inwestycyj celu publicznego o znaczeniu lokalnym - tereny urządzeń powierzchniowego odwodnienia terenu - powierzchniowych cieków i zbiorników wodnych - terenach ulic, oznaczonych na rysunku planu symbolem 3KDL, 4KDL, 21KDD, 45 KDD, 46KDD, 47KDD, - terenach dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem 23 KDW, 30KDW, - terenie alei pieszych, oznaczonym na rysunku planu symbolem 18 KP, - terenie placów miejskich, oznaczonym na rysunku planu symbolem 4 KP-P.

Ponadto przedmiotowe działki znajdują się w strefie ochrony krajobrazu kulturowego, oznaczonej na rysunku planu symbolem KZ-K, w granicy warszawskiego obszaru chronionego krajobrazu, oznaczonego na rysunku planu symbolem KP-K oraz na obszarze potencjalnego zagrożenia powodzią przy stanie wód stuletnich.



W dniu 25.08.2014 r. sporządzono wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu pod Skocznią część I, uchwalonego przez Radę miasta stołecznego Warszawy Uchwałą nr XLII/1298/2008 z dnia 23 października 2008 r.

W załączeniu: - wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu pod Skocznią część I, uchwalonego przez Radę miasta stołecznego Warszawy Uchwałą nr XLII/1298/2008 z dnia 23 października 2008 r.

Dz. wódzomocni: -Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Mokotów

	<p>6) Maksymalna głębokość elewacji przuszczających budynków – 60m.</p> <p>7) Geometria dachu – wg par. 12 ust. 2 pkt. 2.</p> <p>8) Ogrózenia – wg par. 7 ust. 1 pkt. 1, 3, 4 i ust. 2.</p> <p>9) Linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz wg par. 5 ust. 2 pkt. 1.</p> <p>10) Obowiązek lokalizacji usług w parterach budynków od strony al. Skłonskiego i ulicy 4KDL – wg par. 5 ust. 2 pkt. 2.</p> <p>11) Główne wejścia do budynków, wg par. 5 ust. 2 pkt. 3.</p> <p>12) Kolorystyka i materiały wykończenia elewacji i pokrycia dachów, wg par. 12 ust. 3.</p> <p>13) Doposażenie się lokalizację usług w parterach budynków przy zachowaniu obowiązku lokalizacji usług w parterach budynków.</p>
Szczegółne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu	<p>1) Zasady rozmieszczenia reklam, szyldów i słupów ogłoszeniowych, wg par. 8 ust. 1, ust. 2 pkt. 5, ust. 3, ust. 7 pkt. 6 i 7, ust. 12, 13 i 14.</p> <p>2) Dostępność dla osób niepełnosprawnych, wg par. 11 ust. 2.</p> <p>3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg par. 8 ust. 3, ust. 5 pkt. 3 i 5, ust. 6 pkt. 1, 3 i 4, ust. 7 i 8.</p> <p>4) Warsztaki Obszar Chronionego Krajobrazu, wg par. 8 ust. 8.</p> <p>5) Należącej się zagospodarowania terenu w sposób ograniczający uciążliwość komunikacyjną od al. Skłonskiego, wg par. 8 ust. 10.</p> <p>6) Ograniczenia związane z możliwością wystąpienia powodzi, wg par. 13.</p> <p>7) Zasady i warunki osiedlenia i podziału nieruchomości, wg par. 15.</p> <p>8) Zasady i warunki osiedlenia i podziału nieruchomości, wg par. 15.</p>
Zasady obsługi terenu w infrastrukturze technicznej	<p>1) Zasady i warunki osiedlenia i podziału nieruchomości, wg par. 15.</p> <p>2) Zasady i warunki osiedlenia i podziału nieruchomości, wg par. 15.</p>
Zasady obsługi terenu komunikacyjnego	<p>1) Zasady i warunki osiedlenia i podziału nieruchomości, wg par. 15.</p> <p>2) Zasady i warunki osiedlenia i podziału nieruchomości, wg par. 15.</p>
Warunki tymczasowego zagospodarowania terenu	<p>1) Zasady i warunki osiedlenia i podziału nieruchomości, wg par. 15.</p> <p>2) Zasady i warunki osiedlenia i podziału nieruchomości, wg par. 15.</p>
Stawki procentowe	<p>Wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości – 15%.</p>

§ 33

Wprowadza się następujące ustalenia szczegółowe dla terenów ulic - KD:

8. Określa się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu 3KDL:

Symbol terenu	3KDL
Przeznaczenie terenu	tereny ulic, zgodnie z par. 4 ust. 21. Tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym – droga publiczna.
Nazwa ulicy	-
Klasa ulicy	droga lokalna
Kategoria ulicy	główna
Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania kształtowania terenu przestrzennego	<p>1) Szerokość w liniach rozgraniczających – 20,0m, 24,0m.</p> <p>2) Ogrózenia – wg par. 7 ust. 1.</p> <p>3) 2 szpalony drzew, zgodnie z rysunkiem planu.</p> <p>4) Ścieżka rowerowa – wg par. 16 ust. 4.</p> <p>5) Ośia kompozycyjna i widokowa, zgodnie z rysunkiem planu oraz wg par. 5 ust. 2 pkt. 4.</p> <p>6) Dostępność dla osób niepełnosprawnych, wg par. 11.</p> <p>7) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg par. 8 ust. 4, ust. 5 pkt. 3, ust. 7 i 8, ust. 12 pkt. 1.</p> <p>8) Zasady rozmieszczenia reklam, szyldów i słupów ogłoszeniowych, wg par. 8.</p> <p>9) Należącej się zagospodarowania terenu w sposób ograniczający uciążliwość komunikacyjną od al. Skłonskiego, wg par. 8 ust. 10.</p> <p>10) Obowiązek lokalizacji usług w parterach budynków od strony al. Skłonskiego i ulicy 4KDL – wg par. 5 ust. 2 pkt. 2.</p>
Zasady obsługi terenu - infrastruktura techniczna	<p>1) Zasady i warunki osiedlenia i podziału nieruchomości, wg par. 15.</p> <p>2) Zasady i warunki osiedlenia i podziału nieruchomości, wg par. 15.</p>
Warunki tymczasowego zagospodarowania terenu	<p>1) Zasady i warunki osiedlenia i podziału nieruchomości, wg par. 15.</p> <p>2) Zasady i warunki osiedlenia i podziału nieruchomości, wg par. 15.</p>
Stawki procentowe	<p>Wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości – 0%.</p>

Symbol terenu	4KDL
Przeznaczenie terenu	tereny ulic, zgodnie z par. 4 ust. 21. Tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym – droga publiczna.
Nazwa ulicy	-
Klasa ulicy	droga lokalna
Kategoria ulicy	główna
Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania kształtowania terenu przestrzennego	<p>1) Szerokość w liniach rozgraniczających – 20,0m, 24,0m.</p> <p>2) Ogrózenia – wg par. 7 ust. 1.</p> <p>3) 2 szpalony drzew, zgodnie z rysunkiem planu.</p> <p>4) Ścieżka rowerowa – wg par. 16 ust. 4.</p> <p>5) Ośia kompozycyjna i widokowa, zgodnie z rysunkiem planu oraz wg par. 5 ust. 2 pkt. 4.</p> <p>6) Dostępność dla osób niepełnosprawnych, wg par. 11.</p> <p>7) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg par. 8 ust. 4, ust. 5 pkt. 3, ust. 6 pkt. 3, ust. 7 i 8, ust. 12 pkt. 1.</p> <p>8) Zasady rozmieszczenia reklam, szyldów i słupów ogłoszeniowych, wg par. 8.</p> <p>9) Należącej się zagospodarowania terenu w sposób ograniczający uciążliwość komunikacyjną od al. Skłonskiego, wg par. 8 ust. 10.</p> <p>10) Obowiązek lokalizacji usług w parterach budynków od strony al. Skłonskiego i ulicy 4KDL – wg par. 5 ust. 2 pkt. 2.</p>
Zasady obsługi terenu - infrastruktura techniczna	<p>1) Zasady i warunki osiedlenia i podziału nieruchomości, wg par. 15.</p> <p>2) Zasady i warunki osiedlenia i podziału nieruchomości, wg par. 15.</p>
Warunki tymczasowego zagospodarowania terenu	<p>1) Zasady i warunki osiedlenia i podziału nieruchomości, wg par. 15.</p> <p>2) Zasady i warunki osiedlenia i podziału nieruchomości, wg par. 15.</p>
Stawki procentowe	<p>Wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości – 0%.</p>

37. Określa się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu 2IKDD:

Symbol terenu	2IKDD
Przeznaczenie terenu	tereny ulic, zgodnie z par. 4 ust. 21. Tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym – droga publiczna.
Nazwa ulicy	-
Klasa ulicy	droga dojazdowa
Kategoria ulicy	główna
Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania kształtowania terenu przestrzennego	<p>1) Szerokość w liniach rozgraniczających – 12,0m.</p> <p>2) Ogrózenia – wg par. 7 ust. 1.</p> <p>3) Zasady rozmieszczenia reklam, szyldów i słupów ogłoszeniowych, wg par. 8.</p> <p>4) Dostępność dla osób niepełnosprawnych, wg par. 11.</p> <p>5) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg par. 8 ust. 4, ust. 5 pkt. 3, ust. 6 pkt. 3, ust. 7 i 8, ust. 12 pkt. 1.</p> <p>6) Zasady rozmieszczenia reklam, szyldów i słupów ogłoszeniowych, wg par. 8.</p> <p>7) Zasady i warunki osiedlenia i podziału nieruchomości, wg par. 15.</p> <p>8) Zasady i warunki osiedlenia i podziału nieruchomości, wg par. 15.</p>
Zasady obsługi terenu - infrastruktura techniczna	<p>1) Zasady i warunki osiedlenia i podziału nieruchomości, wg par. 15.</p> <p>2) Zasady i warunki osiedlenia i podziału nieruchomości, wg par. 15.</p>
Warunki tymczasowego zagospodarowania terenu	<p>1) Zasady i warunki osiedlenia i podziału nieruchomości, wg par. 15.</p> <p>2) Zasady i warunki osiedlenia i podziału nieruchomości, wg par. 15.</p>
Stawki procentowe	<p>Wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości – 0%.</p>

60. Określa się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu 4BKDD:

Symbol terenu	4BKDD
Przeznaczenie terenu	tereny ulic, zgodnie z par. 4 ust. 21. Tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym – droga publiczna.
Nazwa ulicy	-
Klasa ulicy	droga dojazdowa

OŚWIADCZENIE

Niniejsze oświadczenie zostało złożone w dniu 17 lipca 2015 roku w Warszawie

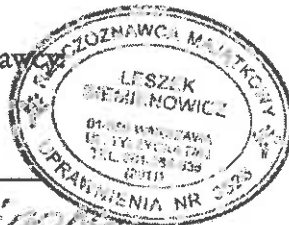
PRZEZ: Leszka Siemienowicza, prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą „BDB” Zespół Rzeczoznawców Majątkowych Leszek Siemienowicz, z siedzibą w Warszawie, ul. Władysława Smoleńskiego 27 lok. 4, 01-698 Warszawa, („Rzeczoznawca”)

i jest skierowane

DO: ROBYG S.A., z siedzibą w Warszawie spółki zarejestrowanej w rejestrze przedsiębiorców prowadzonym Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000280398 („Spółka”);

Niniejszym, w imieniu Rzeczoznawcy, oświadczam, iż w związku z wyborem Rzeczoznawcy przez Spółkę jako podmiot dokonujący wyceny nieruchomości mającej stanowić przedmiot zabezpieczenia Obligacji serii O, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą WA2M/00505820/5, obejmującą działki ewidencyjne 7/4, 7/5, 7/12, 7/13, 7/14, 7/21, 7/22, o łącznej powierzchni 3,3386 ha, oświadczam, że jako Rzeczoznawca posiadam wymagane doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowuję bezstronność i niezależność przy jej sporządzaniu, a ponadto, jako Rzeczoznawca spełniam wymogi określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o obligacjach i w stosownym odpowiednio do Rzeczoznawcy art. 56 ust. 3 pkt 1, 2 i 4 – 7 ustawy z dnia 7 maja 2009 roku o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym.

W imieniu i na rzecz Rzeczoznawcy



Leszek Siemienowicz