

# OPERAT SZACUNKOWY

w sprawie określenia

WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO  
NR 339, STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ  
O POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ 51,79 m<sup>2</sup>

LOKALIZACJA – m.st. WARSZAWA, dzielnica WOLA  
ul. SZULBORSKA 3/5, obręb 6-07-11, os. ULRYCHÓW

Kw Nr WA4M/00423192/8

Właścicielka nieruchomości lokalowej	Joanna Górka w upadłości
Oszacowana wartość rynkowa prawa własności, według aktualnego stanu i aktualnego poziomu cen	<b>1.001.620 zł</b> <i>jeden milion jeden tysiąc sześćset dwadzieścia złotych</i>  wartość dla wymuszonej sprzedaży <b>751.220 zł</b> <i>siedemset pięćdziesiąt jeden tysięcy dwieście dwadzieścia złotych</i>
Operat sporządził	
	9 listopada 2025 r.

## SPIS TREŚCI

1. PODSTAWY FORMALNO PRAWNE .....	4
1.1. ZAMAWIAJĄCY .....	4
1.2. WYKONAWCA .....	4
1.3. PODSTAWA SPORZĄDZENIA WYCENY .....	4
1.4. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY .....	4
1.5. CEL WYCENY .....	4
1.6. DATY ZWIĄZANE Z WYCENĄ .....	5
1.7. PODSTAWY PRAWNE WYCENY .....	5
1.8. PODSTAWY FORMALNE .....	5
1.9. ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI .....	5
2. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI .....	6
2.1. STAN PRAWNY .....	6
2.2. PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO .....	7
2.3. LOKALIZACJA ORAZ OPIS PRZEDMIOTU WYCENY .....	9
3. WARUNKI WYKONANIA WYCENY .....	12
3.1. WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLONEJ WARTOŚCI .....	12
3.2. PROCEDURA SZACOWANIA .....	13
3.3. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU W ZAKRESIE CELU I SPOSOBU WYCENY .....	15
3.4. OPIS WYCENIANEGO LOKALU POD KĄTEM CECH RYNKOWYCH .....	18
4. WYCENA WARTOŚCI PRAWA DO LOKALU .....	19
4.1. WYKAZ TRANSAKCJI PRZYJĘTYCH DLA OKREŚLENIA CENY ŚREDNIEJ .....	19
4.1.1. Obliczenie ceny średniej .....	19
4.1.2. Określenie zakresu współczynników korygujących .....	20
4.2. OKREŚLENIE WAG CECH RYNKOWYCH .....	20
4.3. OKREŚLENIE WARTOŚCI JEDNOSTKOWEJ I KOŃCOWEJ .....	21
5. WNIOSKI KOŃCOWE .....	21
6. OKREŚLENIE WARTOŚCI DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY .....	22
7. UWAGI I ZASTRZEŻENIA .....	23
8. ZAŁĄCZNIKI .....	23

## WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Przedmiotem wyceny jest lokal mieszkalny nr 339 o powierzchni użytkowej 51,79 m<sup>2</sup>, składający się z przedpokoju, jednego pokoju, salonu z aneksem kuchennym, łazienki i schowka, znajdujący się na 2 piętrze (3 kondygnacji), w budynku wielolokalowym, 10-klatkowym, 7-11-kondygnacyjnym.

Nieruchomość położona jest w m.st. Warszawa, dzielnicy Wola, przy ul. Szulborskiej 3/5, w obrębie 6-07-11, na os. Ulrychów.

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

Właścicielka w lokalu – Joanna Górka w upadłości.

Każdoczesnemu właścicielowi lokalu mieszkalnego przysługuje w 5179/3364244 częściach prawo własności gruntu (Kw Nr WA4M/00392348/00), na którym posadowiony jest budynek oraz w takich samych częściach prawo współwłasności wszelkich części budynku i innych urządzeń, które służą do wspólnego użytku ogółu mieszkańców. Każdoczesnemu właścicielowi lokalu nr 339 przysługuje prawo do korzystania z przylegającej do niego loggii o pow. 5,47 m<sup>2</sup>.

Kw Nr WA4M/00423192/8 w Sądzie Rejonowym dla Warszawy-Mokotowa, X Wydział Ksiąg Wieczystych.

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

Daty związane z wyceną:

- |   |               |
|---|---------------|
| • data sporządzenia wyceny –                        | 09.11.2025 r. |
| • data, na którą określono stan przedmiotu wyceny – | 03.11.2025 r. |
| • data, na którą określono wartość –                | 09.11.2025 r. |
| • data wizji lokalnej –                             | 03.11.2025 r. |

Oszacowana wartość rynkowa:

**1.001.620 zł**

*jeden milion jeden tysiąc sześćset dwadzieścia złotych*

Operat sporządził:

## 1. PODSTAWY FORMALNO PRAWNE

### 1.1. ZAMAWIAJĄCY

Wojciech Makuć – syndyk masy upadłości Joanny Górki  
ul. Szulborska 3/5 m 339  
01-104 Warszawa  
PESEL: 79111500028

### 1.2. WYKONAWCA

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

### 1.3. PODSTAWA SPORZĄDZENIA WYCENY

Podstawą wykonania operatu szacunkowego jest zlecenie ustne z dnia 27.10.2025 r., na wykonanie czynności niezbędnych dla oszacowania nieruchomości lokalowej.

### 1.4. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiotem wyceny jest lokal mieszkalny nr 339 o powierzchni użytkowej 51,79 m<sup>2</sup>, składający się z przedpokoju, jednego pokoju, salonu z aneksem kuchennym, łazienki i schowka, znajdujący się na 2 piętrze (3 kondygnacji), w budynku wielolokalowym, 10-klatkowym, 7-11-kondygnacyjnym. Nieruchomość położona jest w m.st. Warszawa, dzielnicy Wola, przy ul. Szulborskiej 3/5, w obrębie 6-07-11, na os. Ulrychów.

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

### 1.5. CEL WYCENY

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

### 1.6. DATY ZWIĄZANE Z WYCENĄ

- data sporządzenia wyceny – 09.11.2025 r.
- data, na którą określono stan przedmiotu wyceny – 03.11.2025 r.
- data, na którą określono wartość – 09.11.2025 r.
- data wizji lokalnej – 03.11.2025 r.

### 1.7. PODSTAWY PRAWNE WYCENY

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

### 1.8. PODSTAWY FORMALNE

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

### 1.9. ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI

- oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 03.11.2025 r.;
- Informacje i dokumentacja otrzymana od Zamawiającego;
- Urząd Miasta st. Warszawy, Biuro Geodezji i Katastru, Dział Rejestru Cen i Wartości Nieruchomości, ul. Sandomierska 12;
- Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa, X Wydział Ksiąg Wieczystych;
- <http://ekw.ms.gov.pl>;
- <http://bip.warszawa.pl>;
- <https://mapa.um.warszawa.pl>;
- <https://warszawa.e-mapa.net>;
- Uchwała Nr LVI/1669/2009 Rady Miasta stołecznego Warszawy z dnia 28 maja 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Olbrachta;
- Informacje zebrane z lokalnego rynku nieruchomości lokalowych.

## 2. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI

### 2.1. STAN PRAWNY

Nieruchomość lokalowa nr 339 położona przy ul. Szulborskiej 3/5, uregulowana jest w księdze wieczystej Kw Nr WA4M/00423192/8, prowadzonej przez X Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa (załącznik).

Według Działu II księgi właścicielami nieruchomości, na zasadach wspólności ustawowej małżeńskiej, są Joanna i Tomasz małż. Górka, na podstawie umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz sprzedaży tego lokalu wraz ze związanymi z nim prawami, podziału do korzystania i pełnomocnictwo z dnia 24.11.2010 r., Rep. A Nr 8020/2010 (załącznik).

Tomasz Górka zmarł w dniu 19.04.2021 r., a spadek po nim nabyła z mocy ustawy z dobrodziejstwem inwentarza w całości żona Joanna Patrycja Górka, co stwierdzone zostało aktem poświadczenia dziedziczenia z dnia 24.04.2025 r., Rep. A Nr 1382/2025 (załącznik).

Każdoczesnemu właścicielowi lokalu mieszkalnego przysługuje w 5179/3364244 częściach prawo własności gruntu, na którym posadowiony jest budynek oraz w takich samych częściach prawo współwłasności wszelkich części budynku i innych urządzeń, które służą do wspólnego użytku ogółu mieszkańców. Każdoczesnemu właścicielowi lokalu nr 339 przysługuje prawo do korzystania z przylegającej do niego loggii o pow. 5,47 m<sup>2</sup>.

W Dziale III widnieją wzmianki o wnioskach:

1. REP.C. / KOMO / 143423 / 25 - 2025-09-09, 11:49:26

1. 1 DZ. KW. / WA4M / 68407 / 25 / 1 - 2025-09-09, 12:34:18 - WPIS WSZCZĘCIA EGZEKUCJI

2. REP.C. / KOMO / 80773 / 25 - 2025-05-21, 15:19:28

2. 1 DZ. KW. / WA4M / 41958 / 25 / 1 - 2025-05-22, 10:23:21 - WPIS WSZCZĘCIA EGZEKUCJI

3. REP.C. / KOMO / 80756 / 25 - 2025-05-21, 15:11:17

3. 1 DZ. KW. / WA4M / 41953 / 25 / 1 - 2025-05-22, 10:19:21 - WPIS WSZCZĘCIA EGZEKUCJI

4. DZ. KW. / WA4M / 86452 / 25 / 1 - 2025-10-23, 12:06:12 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI

5. DZ. KW. / WA4M / 80907 / 25 / 1 - 2025-10-09, 13:37:31 - ZMIANA ROSZCZENIA O ROCZNĄ OPŁATĘ PRZEKSZTAŁCENIOWĄ Z TYTUŁU PRZEKSZTAŁCENIA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO WE WŁASNOŚĆ

6. DZ. KW. / WA4M / 37613 / 25 / 1 - 2025-04-29, 12:06:45 - WPIS OSTRZEŻENIA O NIEZGODNOŚCI TREŚCI KW Z RZECZYWISTYM STANEM PRAWNYM

oraz wpis:

ROSZCZENIE DOTYCHCZASOWEGO WŁAŚCICIELA GRUNTU O OPŁATĘ PRZEKSZTAŁCENIOWĄ W ODNIESIENIU DO KAŻDOCZESNEGO WŁAŚCICIELA NIERUCHOMOŚCI NA PODSTAWIE USTAWY Z DNIA 20 LIPCA 2018 R. O PRZEKSZTAŁCENIU PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTÓW ZABUDOWANYCH NA CELE MIESZKANIOWE W PRAWO WŁASNOŚCI TYCH GRUNTÓW.

W Dziale IV w[pisana jest jedna wzmianka o wniosku:

1. DZ. KW. / WA4M / 32286 / 25 / 1 - 2025-04-08, 14:30:38 - ZMIANA HIPOTEKI UMOWNEJ

oraz:

HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA do kwoty 572.169,75 ZŁ - ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI BANKU WYNIKAJĄCYCH Z UMOWY KREDYTU, UMOWA KREDYTU HIPOTECZNEGO NR DK/KR-HIP/37203/10 Z DNIA 23 CZERWCA 2010 ROKU WRAZ Z PÓŹNIEJSZYMI ZMIANAMI. Rodzaj zmiany: W ZWIĄZKU Z ANEKSEM Z DNIA 15 LIPCA 2011 ROKU DO UMOWY KREDYTU W POLU 4.4.1.2 ZMIENIONO SUMĘ HIPOTEKI, W POLU 4.4.1.3 SUMĘ SŁOWNIE, W POLU 4.4.1.5.A RODZAJ ODSETEK, A W POLU 4.4.1.8 WIERZYTELNOŚĆ I STOSUNEK PRAWNY.

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

W dniu 21.10.2025 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIX Wydział Gospodarczy, w sprawie o sygn. akt WA2M/GU/1327/2025 ogłosił upadłość dłużnika, którym jest Joanna Górka, PESEL 79111500028, jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej (załącznik).

Budynek nr 3/5 posadowiony jest na działkach ewidencyjnych nr: 3/3 (1.745 m<sup>2</sup>) i 6/1 (8.824 m<sup>2</sup>) z obrębu 6-07-11 m.st. Warszawy o łącznej powierzchni 10.569 m<sup>2</sup>, stanowiących nieruchomości gruntową, której stan prawny uregulowany jest w Kw Nr WA4M/00392348/0.



źródło: [mapa.um.warszawa.pl](http://mapa.um.warszawa.pl)

## 2.2. PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Działki nr 3/3 i 6/1 położone są na obszarze, w którym obowiązuje Uchwała Nr LVI/1669/2009 Rady Miasta stołecznego Warszawy z dnia 28 maja 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Olbrachta.

Zgodnie z rysunkiem planu działki znajdują się na obszarze oznaczonym symbolem 58 MW(U) - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej.



źródło: [https://mapa.um.warszawa.pl/mapaApp/dane/Plany/Wola/17.01\\_2\\_plan.pdf](https://mapa.um.warszawa.pl/mapaApp/dane/Plany/Wola/17.01_2_plan.pdf)

Ustalenie planu 58 MW(U)	Zakres ustalenia
1. Przeznaczenie terenu	Podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna Dopuszczalne: usługi
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 30%; 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,0; 3) maksymalna wysokość zabudowy: do 8 kondygnacji naziemnych, lecz nie więcej niż 27 m; 4) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu	strefa potencjalnego oddziaływania uciążliwego ulicy Nakielskiej - zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 6 ust 3 pkt. 3 i 4 uchwały.
4. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną	zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 11 uchwały.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej	1) dostępność komunikacyjna od ulic: Szulborskiej, Sowińskiego, Baltazara i Nakielskiej; 2) wskaźnik miejsc parkingowych wg ustaleń ogólnych określonych w § 10 ust. 3 uchwały.
6. Stawki procentowe	zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 14 uchwały.

źródło: <https://mapa.um.warszawa.pl/mapaApp/dane/Plany/Wola/17.01.pdf>

### 2.3. LOKALIZACJA ORAZ OPIS PRZEDMIOTU WYCENY



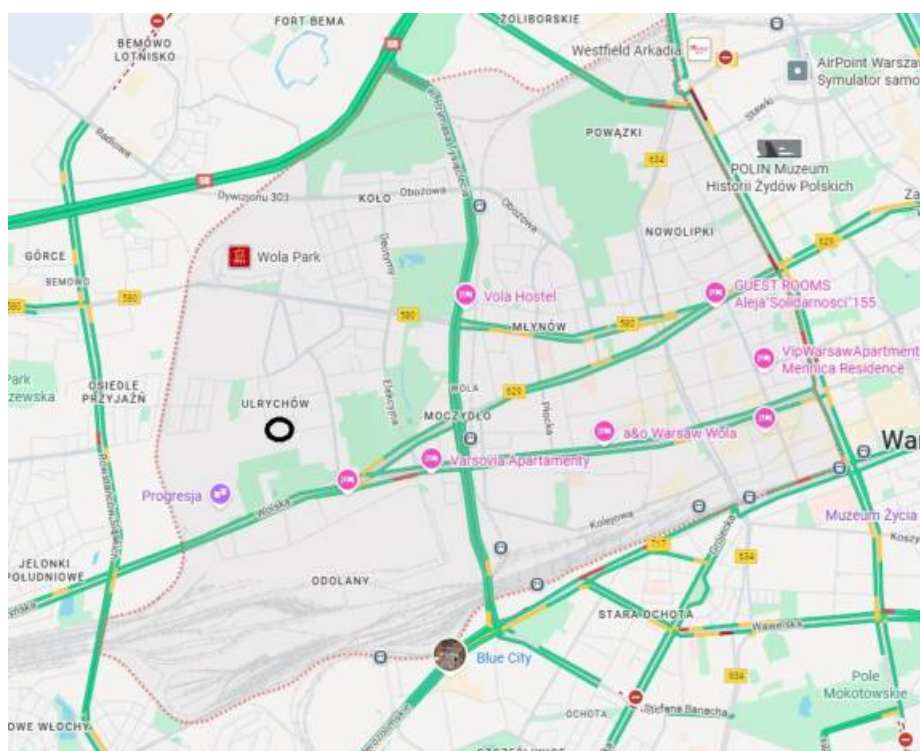
Wola jest jedną z osiemnastu dzielnic m.st. Warszawy. Zajmuje obszar 19,26 km<sup>2</sup>. Jej granice stanowią południowo-zachodnie tereny Żoliborza Przemysłowego, północna strona obwodowej linii kolejowej ze stacją Warszawa Gdańska, Al. Jana Pawła II, Al. Jerozolimskie, linia WKD, południowa strona linii kolejowej na odcinku Warszawa Włochy - Warszawa Zachodnia, zachodnia strona Lasku na Kole oraz północno-zachodnia strona Al. Armii Krajowej.

Na Woli mieszka 139 tysięcy osób. Wola, to dzielnica wypełniona po brzegi historią. Spotyka się ją niemal na każdym kroku; przypominają o niej pomniki, cmentarze, ulice oraz miejsca owiane legendą. Tutaj, u zbiegu obecnych ulic: Elekcyjnej, Obozowej i Okopowej, mniej więcej przed 400 laty odbywały się wolne elekcje, na których szlachta wybierała kolejnych królów polskich. Piękną patriotyczną kartę w historii Woli zapisał generał Józef Sowiński, który broniąc Warszawy w 1831 roku przez wojskami rosyjskimi, zginął na Reducie Wolskiej.

W czasach gdy Wola była przemysłowym przedmieściem Warszawy, w jej krajobrazie dominowały wiatraki, fabryki, browary, gorzelnie i cegielnie. Z biegiem czasu pojawił się przemysł ciężki.

Już w dwudziestoleciu międzywojennym prawdziwymi potentatami były: Towarzystwo Aukcyjne „Norblin”, Bracia Buch, Fabryka Taboru Kolejowego, Tramwajowego i Samochodowego Towarzystwa Przemysłowego Zakładów Mechanicznych „Lilpop, Rau i Loewenstein”. To dzięki nim dzisiejsze wolskie zabytki są przede wszystkim zespołami przemysłowymi.

Przez ostatnie lata Wola zmieniła swoje oblicze. Likwidowane są powoli zaniedbania architektoniczne. Dzielnica obecnie przeżywa swój renesans. Z ośrodka przemysłowego nabiera znaczenia centrum biznesu, handlu i usług. Część dawnych zakładów przemysłowych upadła, a budynki po nich i tereny, które zajmowały całkowicie zmieniają swój charakter. W miejscu byłych Zakładów Radiowych im. M. Kasprzaka dziś mają siedziby: Bank Gospodarki Żywnościowej i Kredyt Bank (*źródło: <http://bip.warszawa.pl>*).



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

Przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest na os. Ulrychów.

Ulrychów to jeden z obszarów Miejskiego Systemu Informacyjnego (MSI) położony w zachodniej części warszawskiej dzielnicy Wola. Granice Ulrychowa wyznaczają ważne arterie komunikacyjne: od południa: ul. Wolska, od wschodu: częściowo Aleja Prymasa Tysiąclecia, od północy i zachodu: ul. Górczewska (wzdłuż której biegnie linia metra). Graniczy z innymi obszarami Woli, takimi jak: Odolany (na zachodzie i północy), Koło (na wschodzie), Czyste (na południowym wschodzie). Ponadto, zachodnia część Ulrychowa sąsiaduje z dzielnicą Bemowo.

Ulrychów jest bardzo dobrze skomunikowany z resztą Warszawy, głównie dzięki:

- II linii metra – na terenie osiedla znajduje się stacja M2 Ulrychów (przy centrum handlowym Wola Park).
- Rozwiniętej sieci linii tramwajowych i autobusowych, kursujących m.in. wzdłuż ulic Wolskiej, Górczewskiej i Alei Prymasa Tysiąclecia.
- Bliskość dużych dróg ułatwia również komunikację samochodową.

Charakterystyka Osiedla Ulrychów:

Ulrychów charakteryzuje się jako zielona, spokojniejsza i bardziej mieszkalna część Woli, z wyraźnym akcentem na tereny rekreacyjne i historyczne.

Tereny Zielone i Rekreacja:

Park im. Edwarda Szymańskiego: to jeden z największych parków w tej części Warszawy, oferujący liczne alejki, stawy, plac zabaw i tereny do aktywnego wypoczynku.

Park Moczydło: również duży i popularny park z charakterystycznymi pagórkami, stawami oraz ścieżkami biegowymi i rowerowymi.

Park im. gen. Józefa Sowińskiego: znajduje się tu odrestaurowany amfiteatr, który działa w ramach Wolskiego Centrum Kultury.

Osiedle jest więc atrakcyjne dla osób ceniących sobie bliskość przyrody i możliwości aktywnego spędzania czasu na świeżym powietrzu.

Historia i zabytki:

Nazwa Ulrychów pochodzi od historycznych Ogrodów Ulrichów – dużego, przedwojennego gospodarstwa ogrodniczego, słynnego ze szklarni i nowatorskich upraw (np. ananasów). Współczesny Ulrychów zachował tę „zieloną” tradycję. Na terenie Ulrychowa znajdują się ważne obiekty o charakterze historycznym i religijnym:

- Cmentarz Powstańców Warszawy (największy w Polsce cmentarz wojenny).
- Cmentarz Wolski (rzymskokatolicki).
- Cmentarz Prawosławny na Woli z cerkwią św. Jana Klimaka.
- Jedyny w Polsce Cmentarz Karaimski.

Architektura i infrastruktura:

Zabudowa osiedla to mieszanka starszych, powojennych bloków mieszkalnych (często z lat 70.) oraz licznych, nowoczesnych osiedli deweloperskich, które intensywnie powstawały w XXI wieku.

Osiedle jest dobrze rozwinięte pod względem infrastruktury handlowo-usługowej. Znajduje się tu duże centrum handlowe Wola Park, a także liczne mniejsze sklepy, dyskonty oraz punkty usługowe rozsiane wzdłuż głównych ulic (Górczewska, Wolska).

Ulrychów ma także rozwiniętą bazę edukacyjną (przedszkola, szkoły podstawowe i licea) oraz medyczną (przychodnie POZ).

Ulrychów to obszar o mieszkaniowym i rodzinnym charakterze, łączący dobrą dostępność komunikacyjną (metro) z dużą ilością terenów zielonych i bogatą, choć często tragiczną, historią.

Szacowany lokal nr 339 położony jest na II piętrze w budynku przy ul. Szulborskiej 3/5. Budynek znajduje się na terenie dzielnicy Wola, w obrębie obszaru MSI Ulrychów. Jest to lokalizacja otoczona zielenią (bliskość parków) oraz dobrą infrastrukturą.

Wiele źródeł wskazuje, że jest to część większego kompleksu mieszkalnego, często określana jako "Sawa Dom". Jest to nowe budownictwo. Budowa rozpoczęła się w kwietniu 2007 roku, a zakończyła zimą 2009 roku.

Budynek posiada zmienną ilość kondygnacji nadziemnych: 7-11. Posiada również dwie kondygnacje podziemne - garaż.

W budynku znajduje się 366 lokali mieszkalnych i 392 miejsca parkingowe.

Standard wykonania określany jest jako podwyższony standard lub apartamentowiec, z cechami takimi jak reprezentacyjne lobby, recepcja, ochrona/monitoring oraz zastosowanie dodatkowego wyciszenia między lokalami.

Budynek jest wyposażony w windy, a osiedle jest ogrodzone i strzeżone. Mieszkania posiadają zazwyczaj balkony, loggie lub tarasy.

Budynek posiada 10 klatek schodowych. Usytuowany jest na planie kwadratu z wewnętrznym dziedzińcem zagospodarowanym w formie zielonych skwerów z ławkami oraz placów zabaw dla dzieci.



widok na budynek od strony południowej z zaznaczonym lokalem nr 339, źródło: <https://ukosne.um.warszawa.pl>

Lokal mieszkalny nr 339 usytuowany jest na drugim piętrze (trzeciej kondygnacji nadziemnej), w obrębie południowego skrzydła budynku. Mieszkanie posiada funkcjonalny, jednokondygnacyjny układ, na który składają się: przedpokój, jedna sypialnia (pokój), przestronny salon połączony z aneksem kuchennym, łazienka oraz dodatkowy schowek. Do części mieszkalnej przynależy również loggia, stanowiąca strefę rekreacyjną, wykończona na podłodze gresem. Wszystkie okna w lokalu,

zapewniające dobre doświetlenie, skierowane są na stronę południową. W zakresie wykończenia, na podłogach w pokojach i salonie z aneksem kuchennym ułożona jest drewniana klepka. Ściany są wykończone na biało, tynkowane z gładzią, z dekoracyjnymi akcentami w salonie – jedna ściana jest wyłożona płytkami z piaskowca, a druga pokryta tapetą. W łazience i w strefie aneksu kuchennego na podłodze zastosowano terakotę; ściany w łazience pokrywa glazura do sufitu, a wyposażenie obejmuje wannę, kompakt WC i umywalkę. Grzejniki w lokalu są stalowe typu Purmo. Drzwi wewnętrzne posiadają elementy przeszkleń. Nieruchomość podłączona jest do mediów z sieci miejskiej (w tym centralnego ogrzewania); istotnym elementem jest brak doprowadzenia gazu do lokalu.

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

### 3. WARUNKI WYKONANIA WYCENY

#### 3.1. WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLONEJ WARTOŚCI

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

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

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

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

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

#### Interpretacja definicji wartości rynkowej:

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

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

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

### 3.2. PROCEDURA SZACOWANIA

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

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

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

- podejście porównawcze,
- metodę korygowania ceny średniej.

Podejście porównawcze zgodnie z art. 153 ust.1. Ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi: *Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Wartość nieruchomości koryguje się ze względu na cechy różniące te nieruchomości i ustala z uwzględnieniem zmian poziomu cen w skutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.*

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

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

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

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

1. Ustalono rynek lokalny, na którym znajduje się wyceniany lokal, w szczególności poprzez określenie jego rodzaju, obszaru oraz okresu badania cen:
  - rodzaj rynku: rynek wtórny prawa własności lokali mieszkalnych,
  - obszar rynku: dzielnica Wola – obręb ewidencyjny 6-07-11 i obręby sąsiednie.
  - okres badania cen transakcyjnych: rok 2025 (transakcje dostępne do daty określenia wartości).
2. Ustalono cechy rynkowe wpływające w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku lokali mieszkalnych.
3. Określono liczbę i wagi cech rynkowych na podstawie bazy danych cenowych z rynku lokalnego.

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

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

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

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

7. Określono zakres współczynników korygujących poszczególnych cech.  
Poszczególne współczynniki korygujące określa się osobno dla każdej cechy rynkowej podając zakres ich dopuszczalnych wartości w następujący sposób:

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

8. Określono jednostkową wartość rynkową wg wzoru:

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

gdzie:

$W_x$  – wartość rynkowa 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu,

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

$C_{\text{śr}}$  – średnia cena transakcyjna 1m<sup>2</sup> powierzchni lokalu,

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

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

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

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

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

Po uwzględnieniu wzoru:

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

Otrzymamy:

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

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

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

Ostateczna wartość rynkowa prawa własności lokalu obliczona zostanie wg wzoru:

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

gdzie:

$W_X$  – wartość rynkowa 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu,

$P$  – powierzchnia użytkowa lokalu (51,79 m<sup>2</sup>).

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

Analizy rynku dokonano na podstawie posiadanych danych rynkowych, dotyczących transakcji i ofert sprzedaży lokali mieszkalnych na wolnym rynku. Za rynek lokalny przyjęto obszar dzielnicy Wola, a w szczególności osiedla Ulrychów i lokale znajdujące się w obrębie 6-07-11 i sąsiednich. Główna cecha porównywalności – bliska lokalizacja, stan prawny oraz powierzchnia użytkowa (45-60 m<sup>2</sup>).

Ogólna charakterystyka rynku i lokalizacja:

Rynek nieruchomości na warszawskiej Woli w 2025 roku pozostaje jednym z najbardziej dojrzałych, chłonnych i dynamicznych w stolicy. Dzielnica ta charakteryzuje się wyjątkowym zróżnicowaniem, łącząc intensywny rozwój nowoczesnego centrum biznesowego (okolice Mirowa i Czystego) ze spokojniejszymi, dominująco mieszkaniowymi obszarami. W ramach tej dzielnicy, osiedle Ulrychów stanowi kluczową, zieloną enklawę. Jest to obszar o ugruntowanej funkcji mieszkaniowej, ceniony przez mieszkańców za wysoką koncentrację terenów rekreacyjnych, takich jak Park Szymańskiego i Park Moczydło, oraz za pełną infrastrukturę. Czynnikiem fundamentalnie wzmacniającym atrakcyjność Ulrychowa jest jego skomunikowanie, zwłaszcza dzięki dostępowi do II linii metra (stacja Ulrychów).

#### Analiza popytu:

W 2025 roku popyt na Woli, a w szczególności na Ulrychowie, utrzymuje się na stabilnym, wysokim poziomie. W kontekście rynkowym można wyróżnić dwa główne segmenty nabywców:

Popyt własnościowy (rodzinny): na Ulrychowie jest on szczególnie silny i stabilny. Nabywcy to głównie rodziny z dziećmi, poszukujące mieszkań 3- i 4-pokojowych. Decydujące czynniki to bliskość zieleni, pełen dostęp do placówek edukacyjnych oraz komfort szybkiego dojazdu do centrum metrem. Ulrychów jest postrzegany jako kompromis między miejskim życiem a spokojem.

Popyt inwestycyjny: nadal jest to ważny motor napędowy rynku, szczególnie w segmencie mikroapartamentów i mniejszych mieszkań (1- i 2-pokojowych) zlokalizowanych w zasięgu stacji metra. Inwestorzy traktują Wola jako bezpieczny port inwestycyjny, oczekując stabilnej stopy zwrotu z najmu krótko- i długoterminowego. Ewentualne programy wsparcia kredytowania hipotecznego (jeśli zostaną wprowadzone) oraz stabilizacja stóp procentowych będą dodatkowo wzmacniać popyt.

#### Analiza podaży:

Podaż na Woli w 2025 roku jest coraz bardziej ograniczona z uwagi na kurczące się tereny inwestycyjne.

Rynek pierwotny: nowe inwestycje deweloperskie koncentrują się głównie na zagospodarowywaniu ostatnich dostępnych działek lub redefinicji terenów przemysłowych, często w formie projektów mixed-use<sup>1</sup>. Na samym Ulrychowie podaż nowych lokali ma charakter dopełniający, z deweloperami koncentrującymi się na projektach o podwyższonym standardzie, z naciskiem na bezpieczeństwo (ochrona, monitoring) oraz estetykę części wspólnych.

Rynek wtórny: podaż jest stabilna i bardzo zróżnicowana. Obejmuje zarówno starsze zasoby mieszkaniowe (bloki z lat 70. i 80.), jak i mieszkania z pierwszej fali nowoczesnego budownictwa (po roku 2000). Różnorodność ta wymaga od rzeczoznawców ostrożnej segmentacji i analizy standardu wykonania.

#### Trendy cenowe i prognoza średnich cen:

Wola plasuje się w czołówce najdroższych dzielnic w Polsce.

Średnie ceny: średnia cena transakcyjna na Ulrychowie jest zwykle nieco niższa niż w ścisłym centrum Woli (okolice ronda Daszyńskiego), ze względu na większą ilość starszych zasobów. Prognozowana średnia cena dla nowoczesnego budownictwa na Ulrychowie w 2025 roku kształtować się będzie w przedziale 14.000 – 16.000 zł/m<sup>2</sup>, przy czym mieszkania o wysokim standardzie, z widokiem na park lub w bezpośredniej bliskości metra, osiągną stawki rzędu 17.000 – 20.000 zł/m<sup>2</sup>.

Kierunek trendów: przewiduje się stabilizację cen na wysokim poziomie lub umiarkowany wzrost (3-6%) w perspektywie roku 2025. Wzrost ten jest napędzany zarówno inflacją kosztów budowy, jak i utrzymującym się, zdrowym popytem, który przewyższa ograniczoną podaż.

#### Perspektywy i zagrożenia:

Perspektywy dla Ulrychowa są pozytywne i związane przede wszystkim z efektem utrwalenia się znaczenia II linii metra, co gwarantuje stałą premię za lokalizację. Dalsza rewitalizacja i modernizacja starszych zasobów oraz otoczenia parkowego będą podnosić ogólną jakość życia i atrakcyjność inwestycyjną.

---

<sup>1</sup> Projekty mixed-use (z ang. „mieszanego użytkowania”) to inwestycje, które łączą w jednej przestrzeni kilka różnych funkcji – najczęściej mieszkaniową, biurową, handlową, usługową, rekreacyjną i kulturalną. Zamiast budować osobne osiedla, centra handlowe czy biurowce, tworzy się wielofunkcyjne kompleksy, w których ludzie mogą mieszkać, pracować, robić zakupy i spędzać wolny czas.

Zagrożenia dla rynku to głównie czynniki makroekonomiczne i administracyjne. Największym ryzykiem jest długotrwały brak nowych terenów inwestycyjnych, co intensyfikuje presję cenową. Ponadto, potencjalnie wysokie koszty kredytu (mimo oczekiwanej stabilizacji stóp) mogą ograniczyć dostępność kredytów dla nabywców z niższym wkładem własnym, spowalniając dynamikę transakcji.

Rynek na Ulrychowie w 2025 roku to rynek sprzedającego, charakteryzujący się dużą stabilnością wartości, napędzany przez popyt rodzinny i inwestycyjny, z kluczowym wyróżnikiem w postaci terenów zielonych i doskonałej komunikacji.

Nabywcy wybierający dzielnicę Wola kierują się przede wszystkim czynnikami związanymi z centralnością i dynamiką życia miejskiego. Najważniejszym kryterium jest dostępność komunikacyjna, w szczególności bliskość stacji II linii metra (M2), co ma kluczowe znaczenie dla osób pracujących w Centralnym Obszarze Biznesowym lub biurowcach na samej Woli. Popyt koncentruje się na nowym budownictwie (po 2000 roku) lub na projektach o podwyższonym standardzie. Standardem wymaganym, szczególnie w centralnych rejonach dzielnicy, jest osiedle zamknięte, monitorowane, z ochroną lub recepcją oraz gwarancja miejsca parkingowego w garażu podziemnym, co jest niezbędne w gęstej zabudowie miejskiej. Mieszkania muszą być nowoczesne pod względem rozwiązań technicznych i estetycznych.

Rynek na Ulrychowie jest bardziej wyspecjalizowany i kieruje się preferencjami cenionymi przez rodziny i osoby poszukujące kompromisu. Kluczowe cechy generujące najwyższą premię cenową na tym osiedlu to:

Zieleń i bliskość rekreacji: jest to najważniejszy czynnik wyróżniający Ulrychów. Nabywcy chętnie płacą więcej za bezpośrednią bliskość Parku Szymańskiego i Parku Moczydło. Poszukiwane są mieszkania z widokiem na zieleń lub na starannie zaprojektowane, wewnętrzne patia osiedlowe, a preferowane są lokalizacje odsunięte od hałasu głównych arterii.

Typologia mieszkań: w przeciwieństwie do reszty Woli, gdzie popyt inwestycyjny faworyzuje małe lokale, na Ulrychowie silny jest popyt własnościowy. Najbardziej poszukiwane są mieszkania 3- i 4-pokojowe o metrażach rodzinnych (powyżej 65 m<sup>2</sup>), które zapewniają przestrzeń dla rodzin z dziećmi.

Funkcjonalność mieszkania: mieszkania muszą posiadać duże loggie lub tarasy, które są traktowane jako przedłużenie przestrzeni dziennej, szczególnie przy braku własnego ogródka. Dużą wagę przykładają się do optymalnej ekspozycji słonecznej (najlepiej południowej lub zachodniej) oraz funkcjonalnych, dwustronnych układów.

Infrastruktura lokalna: choć zieleń jest ważna, kluczowa jest również pełna infrastruktura usługowa (szkoły, przedszkola) oraz szybki dostęp do centrum handlowego Wola Park i lokalnych placówek handlowych.

Należy pamiętać, że czynniki, które obniżają wartość lokalu na Ulrychowie, to przede wszystkim bliskość i ekspozycja na duże, głośnie ulice (Aleja Prymasa Tysiąclecia, Górczewska) oraz przynależność do starszej zabudowy wielkopłytowej wymagającej generalnego remontu. Braki w udogodnieniach, takich jak brak miejsca postojowego w garażu podziemnym, są postrzegane jako znacząca wada.

Do analizy porównawczej wytypowano transakcje zawarte w roku 2025 dotyczące sprzedaży mieszkań znajdujących się w budynkach w obrębie 6-07-11 i obrębach sąsiednich oraz posiadających powierzchnie od 45 do 60 m<sup>2</sup>.

Z przeprowadzonej analizy stwierdzono, że na wyselekcjonowanym rynku ceny lokali są uzależnione od ich powierzchni, położenia na piętrze, wpływu hałasu oraz standardu wykończenia. Bliska lokalizacja względem siebie i lokalu szacowana upoważnia do pominięcia cechy związanej z położeniem.

W celu przeprowadzenia wyceny zgromadzono następujące dane wyjściowe:

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

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

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

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

1. Lokalizacja na piętrze –

- (a) odpowiednia – piętra powyżej 3,
- (b) nieodpowiednia – piętra do 3 włącznie oraz parter.

2. Wpływ hałasu – usytuowanie mieszkania względem najbliższych dróg

- (a) bezpośredni – mieszkanie z oknami wychodzącymi na ulicę,
- (b) pośredni – mieszkania z oknami od strony wewnętrznych podwórek lub dróg lokalnych.

3. Standard wykończenia lokalu –

- (a) wysoki,
- (b) średni,
- (c) niski.

### 3.4. OPIS WYCENIANEGO LOKALU POD KĄTEM CECH RYNKOWYCH

1. Lokalizacja na piętrze, nieodpowiednia – lokal znajduje się na 2 piętrze.
2. Wpływ hałasu, pośredni – lokal usytuowany w segmencie południowym, wyeksponowanym na teren niezabudowany i oddalony od głównych dróg.
3. Standard lokalu, średni – mieszkanie wykończone w sposób typowy.

## 4. WYCENA WARTOŚCI PRAWA DO LOKALU

## 4.1. WYKAZ TRANSAKCJI PRZYJĘTYCH DLA OKREŚLENIA CENY ŚREDNIEJ

Tabela 1

L.p.	Data transakcji	Akt notarialny Rep. A Nr	Obręb	Kondygnacja	Powierzchnia użytkowa lokalu (m <sup>2</sup> )	Cena transakcyjna (zł)	Cena transakcyjna za 1 m <sup>2</sup> pow. użytkowej (zł)
1.	13-01-2025	191/25	6-07-10	1	59,93	1.200.000	20.023
2.	23-01-2025	197/25	6-07-10	3	54,86	1.122.000	20.452
3.	31-01-2025	1175/25	6-07-07	6	52,93	970.000	18.326
4.	17-03-2025	953/25	6-07-11	5	55,23	1.200.000	<b>21.727</b>
5.	23-04-2025	1845/25	6-07-07	2	52,24	1.080.000	20.674
6.	06-05-2025	1615/25	6-07-07	3	50,63	899.000	17.756
7.	12-05-2025	3501/25	6-07-07	3	52,66	945.000	17.945
8.	30-05-2025	2014/25	6-07-07	5	48,57	970.000	19.971
9.	27-06-2025	6208/25	6-07-07	7	49,14	890.000	18.112
10.	04-07-2025	5987/25	6-07-07	4	46,54	660.000	14.181
11.	07-07-2025	21020/25	6-07-07	9	54,80	925.000	16.880
12.	11-07-2025	1892/25	6-07-10	6	58,08	1.150.000	19.800
13.	07-07-2025	2607/25	6-07-10	5	48,95	900.000	18.386
14.	15-07-2025	5584/25	6-07-10	7	59,15	1.170.000	19.780
15.	22-07-2025	1384/25	6-07-10	3	59,67	1.240.000	20.781
16.	14-07-2025	2659/25	6-07-10	2	59,69	1.210.000	20.271
17.	11-08-2025	4002/25	6-07-10	3	53,04	980.000	18.477
18.	18-08-2025	6398/25	6-07-07	6	49,11	822.000	<b>16.738</b>
19.	21-08-2025	1070/25	6-07-10	8	59,01	1.420.000	24.064
20.	29-08-2025	24940/25	6-07-11	5	45,99	800.000	17.395
21.	29-08-2025	1933/25	6-07-10	5	50,02	1.010.000	20.192

Transakcje skrajne, zaznaczone kolorem szarym, zostały odrzucone.

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

$$C_{\min} = 16.738 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\max} = 21.727 \text{ zł/m}^2$$

Tabela 2

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

Tabela 3

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

## 4.1.1. Obliczenie ceny średniej

$$C_{\text{śr}} = \frac{C_1 + C_2 + \dots + C_{19}}{19}$$

$$C_{\text{śr}} = 19.141 \text{ zł/m}^2$$

Położenie ceny średniej w przedziale:

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

gdzie:

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

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

$C_{min}$  – cena minimalna w zbiorze nieruchomości podobnych

$C_{max}$  – cena maksymalna w zbiorze nieruchomości podobnych

$$P_{cś} = \frac{19.141 - 16.738}{21.727 - 16.738} = 0,48$$

#### 4.1.2. Określenie zakresu współczynników korygujących

Granica dolna (Gd) =

$$\frac{C_{min}}{C_{śr}} = \frac{16.738}{19.141} = 0,87$$

Granica górna (Gg) =

$$\frac{C_{max}}{C_{śr}} = \frac{21.727}{19.141} = 1,13$$

#### 4.2. OKREŚLENIE WAG CECH RYNKOWYCH

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

Tabela 4

L.p.	CECHY RYNKOWE	PROCENTOWY WPŁYW NA WARTOŚĆ LOKALU (WAGI CECH)
1.	Lokalizacja na piętrze	20
2.	Wpływ hałasu	30
3.	Standard lokalu	50
	RAZEM	100

Tabela 5

L.p.	CECHY RYNKOWE	PARAMETRY CECH RYNKOWYCH LOKALU SZACOWANEGO
1.	Lokalizacja na piętrze	nieodpowiednia
2.	Wpływ hałasu	pośredni
3.	Standard lokalu	średni

## 4.3. OKREŚLENIE WARTOŚCI JEDNOSTKOWEJ I KOŃCOWEJ

Tabela 6

L.p.	Cechy rynkowe	Waga współczynnika (%)	Zakres współczynników korygujących	Wartość współczynnika ( $u_i$ )
1.	Lokalizacja na piętrze	20	0,174 - 0,226	0,174
2.	Wpływ hałasu	30	0,261 - 0,339	0,339
3.	Standard lokalu	50	0,435 - 0,565	0,4974
	RAZEM	100	0,87 - 1,13	1,0104

\*0,565 - 0,435 = 0,130

0,130 x 0,48 = 0,0624

0,435 + 0,0624 = **0,4974**

Na podstawie powyższej tabeli określono wartość rynkową 1 m<sup>2</sup> pow. użytkowej lokalu. Współczynnik korekcyjny K przyjęto na poziomie 1,0.

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

$$W_X = 19.141 \text{ zł/m}^2 \times 1,0104 = 19.340,07 \text{ zł/m}^2 \text{ pow. użytkowej}$$

Wartość rynkowa prawa własności lokalu mieszkalnego nr 339 położonego w m.st. Warszawa przy ul. Szulborskiej 3/5, obejmująca również prawo do gruntu i części wspólnych budynku, wg aktualnego stanu i poziomu cen wynosi:

$$W_{CL} = 19.340,07 \text{ zł/m}^2 \times 51,79 \text{ m}^2$$

$$W_{CL} = 1.001.622,22 \text{ zł}$$

Wartość ustalono na poziomie

**1.001.620 zł**

słownie: jeden milion jeden tysiąc sześćset dwadzieścia złotych

## 5. WNIOSKI KOŃCOWE

Oszacowana wyżej kwota jest wartością rynkową prawa własności, rozumianą jako najbardziej prawdopodobna cena możliwa do osiągnięcia na wolnym rynku. Ze względu na dobrze rozwinięty rynek obrotu lokalami mieszkalnymi, z którego można było wyselekcjonować najbardziej porównywalne (podobne) lokale mieszkalne, wykorzystano w procesie wyceny metodę korygowania ceny średniej. Wartość oszacowana została na podstawie cen transakcyjnych lokali mieszkalnych o powierzchniach od 45 m<sup>2</sup> do 60 m<sup>2</sup>, znajdujących się na tym samym osiedlu co nieruchomość szacowana.

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

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

## 6. OKREŚLENIE WARTOŚCI DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY

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

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

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

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

$$\text{WRW} = 1.001.620 \text{ zł} \times 75\% = \mathbf{751.220 \text{ zł}}$$

*słownie: siedemset pięćdziesiąt jeden tysięcy dwieście dwadzieścia złotych*

OPRACOWAŁ:

## 7. UWAGI I ZASTRZEŻENIA

- operat zawiera 23 ponumerowane strony,
- operat sporządzony został wyłącznie dla celu określonego w punkcie 1.5.,
- operat sporządzony został w 1 egzemplarzu z podpisem kwalifikowanym,
- autor nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne zatajone fakty dotyczące stanu prawnego lokalu,
- operat nie może być kopiowany, udostępniany osobom trzecim ani opublikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez pisemnej zgody autora;
- autor nie ponosi odpowiedzialności wobec osób trzecich;
- ustalona wartość na datę wyceny odzwierciedla stan rynku w dniu wyceny i wynika z przyjętej metodologii, dokonanych obliczeń oraz konfrontacji z danymi uzyskanymi z analizy i charakterystyki lokalnego rynku lokali mieszkalnych;
- ustalona wartość lokalu nie uwzględnia podatków i opłat, jakie potencjalny nabywca byłby zobowiązany zapłacić w związku z jego nabyciem;
- rzeczoznawca zastrzega sobie prawo dokonania korekty oszacowania wartości, jeżeli po dacie oddania niniejszego operatu ujawnią się okoliczności lub fakty, nieznanne mu w chwili sporządzania opracowania, a wywierające wpływ na określenie tej wartości;
- wysokość oszacowanej wartości zależy od czynników zewnętrznych, a w szczególności od sytuacji panującej na lokalnym rynku mieszkań. Kwota oszacowania jest zatem kwotą wyliczoną na konkretną datę i w przypadku odniesienia jej do innej daty powinna podlegać odpowiedniej aktualizacji;
- operat został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny, opracowanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

## 8. ZAŁĄCZNIKI

- postanowienie o ogłoszeniu upadłości;
- umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz sprzedaży tego lokalu wraz ze związanymi z nim prawami, podziału do korzystania i pełnomocnictwo z dnia 24.11.2010 r., Rep. A Nr 8020/2010;
- akt poświadczenia dziedziczenia z dnia 24.04.2025 r., Rep. A Nr 1382/2025;
- odpis z księgi wieczystej, wygenerowany ze strony <http://ekw.ms.gov.pl>;
- Decyzja Prezesa Sądu Okręgowego w Warszawie i Decyzja Prezesa Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie o ustanowieniu biegłym sądowym na kolejne kadencje;
- polisa OC rzeczoznawcy majątkowego;
- dokumentacja fotograficzna.

Z A E A C Z N I K I

## Obwieszczenie postanowienia o ogłoszeniu upadłości

### METRYKA OBWIESZCZENIA

Numer obwieszczenia	20251021/00552
Sygnatura postępowania	WA2M/GU/1327/2025
Data obwieszczenia	21.10.2025

### PODMIOT

Imię	Joanna
Nazwisko	Górka
Miejsce zamieszkania	Warszawa, Polska / POLAND
Rodzaj podmiotu	Osoba fizyczna nieprowadząca działalności gospodarczej
PESEL	79111500028

### TREŚĆ OBWIESZCZENIA

Sąd Rejonowy dla m.st.Warszawy w Warszawie, XIX Wydział Gospodarczy, ul. Czerniakowska 100a, 00-454 Warszawa, obwieszcza, że postanowieniem z dnia 21 października 2025 roku wydanym w sprawie o ogłoszenie upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej, którą jest Joanna Górka, PESEL 79111500028, sygnatura akt WA2M/GU/1327/2025, postanowił:

- ogłosić upadłość dłużnika, którym jest Joanna Górka, PESEL 79111500028, miejsce zamieszkania: Warszawa, adres Szulborska 3 /5/339, 01-104 Warszawa, jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej;
- wzwać wierzycieli upadłego do zgłoszenia wierzytelności syndykowi za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe, w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Rejestrze; dla wierzycieli, o których mowa w art. 216aa ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, wskazać adres do zgłoszenia wierzytelności syndykowi: Przasnyska 7 lok. 143, 01-756 Warszawa ;
- wzwać osoby, którym przysługują prawa oraz prawa i roszczenia osobiste ciężące na nieruchomości należącej do upadłego, jeżeli nie zostały ujawnione przez wpis w księdze wieczystej, do ich zgłaszania syndykowi za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Rejestrze pod rygorem utraty prawa powoływania się na nie w postępowaniu upadłościowym; dla wierzycieli, o których mowa w art. 216aa ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, wskazać adres do zgłoszenia praw oraz praw osobistych i roszczeń ciężących na nieruchomości syndykowi: Przasnyska 7 lok. 143, 01-756 Warszawa ;
- wyznaczyć syndyka, którego funkcję będzie pełnił: Wojciech Makuć (numer licencji 37);
- wskazać, iż niniejsze postępowanie będzie prowadzone w trybie określonym w art. 491<sup>1</sup> ust. 1 Prawa upadłościowego;
- wskazać, że podstawą jurysdykcji sądów polskich jest art. 3 ust.1 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2015 /848 z dnia 20 maja 2015 r. w sprawie postępowania upadłościowego (Dz. U. UE. L. z 2015 r. Nr 141, str. 19 z późn. zm.), a postępowanie ma charakter główny;
- przyznać syndykowi, którego funkcję będzie pełnił: Wojciech Makuć (numer licencji 37) zaliczkę na pokrycie kosztów postępowania w kwocie 3000,00 (trzy tysiące złotych zero groszy) oraz zarządzić jej niezwłoczną wypłatę tymczasowo ze środków Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie na rachunek bankowy syndyka o numerze: 43 1050 1054 1000 0090 6047 7099.

Sygnatura akt w korespondencji dla syndyka: **WA2M/GUp-s/1571/2025.**

Kancelaria Notarialna  
Michał Walkowski  
Sławomir Borzęcki  
Spółka cywilna  
00-819 Warszawa, ul. Złota 73  
tel. 6201518, tel. 6522223  
fax 6522224

REPERTORIUM A Nr 8020/2010

### AKT NOTARIALNY

Dnia dwudziestego czwartego listopada dwa tysiące dziesiątego /24.11.2010/ roku przede mną notariuszem w Warszawie Michałem Walkowskim w jego Kancelarii Notarialnej w Warszawie przy ulicy Złotej numer 73 stawili się:-----

1. Pan Robert Marzoch, syn Stanisława i Janiny, PESEL: 70082410970, zamieszkały 07-200 Wyszaków, ulica Serocka numer 32A m. 2, legitymujący się dowodem ----- osobistym numer AIP 224021, ważnym do dnia 13 maja 2016 roku,----- działający w imieniu i na rzecz spółki pod firmą: **Sawa Dom spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Warszawie (adres: 03-944 Warszawa, Plac Przymierza numer 6) REGON: 140103958, NIP: 113-25-46-713, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000232449, uprawniony do reprezentacji jako pełnomocnik na podstawie okazanych przy niniejszym akcie:-----
  - pełnomocnictwa z dnia 21 kwietnia 2009 roku, objętego aktem notarialnym sporządzonym przez Michała Walkowskiego notariusza w Warszawie, za Repertorium A nr 2610/2009;-----
  - odpisu aktualnego z rejestru przedsiębiorców, Nr KRS 0000232449 wydanym przez Centralną Informację Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 22 października 2009 roku.-----

**Robert Marzoch** w imieniu i na rzecz spółki pod firmą: Sawa Dom spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie zapewnia, że udzielone mu pełnomocnictwo nie wygasło, nie zostało zmienione ani odwołane, a ponadto nie występują żadne okoliczności wyłączające lub ograniczające jego prawidłowe umocowanie do reprezentacji powołanej spółki oraz, że stany wpisów w rejestrze nie uległy zmianom.-----

2. Pani **Joanna Patrycja Górka**, córka Tadeusza i Krystyny, PESEL: 79111500028, NIP: 527-232-34-12, zamieszkała 05-400 Otwock, ul. Reymonta 67 m 8, legitymująca

się dowodem osobistym AKU 732815, ważnym do dnia 27.03.2017 roku,-----  
 3. jej mąż Pan **Tomasz Górka**, syn Tadeusza i Eugenii, PESEL: 77031100018, NIP: 527-236-54-80, zamieszkały 01-456 Warszawa, ul. Krępowieckiego 9 m 134, legitymujący się dowodem osobistym ANE 875281, ważnym do dnia 12.11.2017 roku.---  
 Tożsamość Stawających ustaliłem na podstawie okazanych przy tym akcie wyżej powołanych dowodów osobistych, a stan cywilny Kupujących i ich numer identyfikacji na podstawie ich oświadczeń.-----

### **UMOWA USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU ORAZ SPRZEDAŻY TEGO LOKALU WRAZ ZE ZWIĄZANYMI Z NIM PRAWAMI, PODZIAŁ DO KORZYSTANIA I PEŁNOMOCNICTWA**

**§1. Robert Marzoch** w imieniu spółki pod firmą: **Sawa Dom spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Warszawie oświadcza niniejszym, że:-----

1.1) W mieście stołecznym Warszawie, województwie mazowieckim, w Dzielnicy Wola przy zbiegu ulic Szulborskiej oraz Sowińskiego (numer porządkowy Szulborska 3/5), w obrębie 6-07-11 (sześć – zero siedem – jedenaście) usytuowane są:-----

1.1.1) działka ewidencyjna nr 3/3 (trzy łamane przez trzy) o powierzchni 1.745 m<sup>2</sup> (jeden tysiąc siedemset czterdzieści pięć metrów kwadratowych) oraz działka ewidencyjna nr 6/1 (sześć/ jeden) o powierzchni 8.824 m<sup>2</sup> (osiem tysięcy osiemset dwadzieścia cztery metry kwadratowe), dla których Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa, X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW Nr WA4M/00392348/0. W rozumieniu niniejszego aktu działki ewidencyjne 3/3 i 6/1 opisane w niniejszym punkcie 1.1.1) określone są jako **Nieruchomość**.-----

1.2) Działki ewidencyjne 3/3 i 6/1 stanowią własność Miasta Stołecznego Warszawy i oddane są w użytkowanie wieczyste do dnia 08 października 2097 roku, ponadto zabudowane wielokondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym o zróżnicowanej wysokości 7-11 kondygnacji z częścią usługową w parterze i dwupoziomowym garażem podziemnym. -----

1.3) Współużytkownikiem wieczystym Nieruchomości jest spółka pod firmą: Sawa Dom spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie.-----

1.4) Przy niniejszym akcie okazany został odpis zwykły z księgi wieczystej o numerze WA4M/00392348/0 wydany przez Ekspozyturę Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych w Warszawie w dniu 17 listopada 2010 roku, za numerem Sygn. WA2M/16.11/186/2010, z którego ponadto wynika, że:-----

1.4.1) W dziale I-O w księdze wieczystej WA4M/00392348/0 wpisane są wzmianki o

wnioskach dotyczące zawartych dotychczas umów ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz sprzedaży tego lokalu wraz ze związanymi z nim prawami, udział do używania i pełnomocnictwa zawartych przez Sawa Dom Sp. z o.o., które nie dotyczą jednak przedmiotu niniejszej umowy;

1.4.2) W dziale I-Sp w księdze wieczystej WA4M/00392348/0 wpisane są uprawnienia wynikające:

- ze służebności gruntowej polegającej na prawie przejazdu i przechodu oraz utwardzenia płytami typu MON części działki o nr ewidencyjnym 6/3, obciążającej wspomnianą działkę o nr ewidencyjnym 6/3 w pasie gruntu o szerokości 6 metrów wzdłuż północnej granicy tej działki od dz. 6/1 do ul. Nakielskiej, na rzecz każdego użytkownika wieczystego lub właściciela nieruchomości stanowiącej działkę gruntu o nr ewidencyjnym 6/1, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa, X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr WA4M/00392348/0,

- ze służebności gruntowej polegającej na prawie położenia i utrzymania w pasie gruntu planowanej ulicy Nakielskiej, tj. w pasie o szerokości 22 metry, wzdłuż północnej granicy działki numer ew. 6/3, instalacji elektrycznych, wodno-kanalizacyjnych, ciepłowniczych i gazowych doprowadzających energię elektryczną, wodę, ciepło i gaz do nieruchomości władnącej i odbierających z niej nieczystości, na rzecz każdego użytkownika wieczystego lub właściciela nieruchomości stanowiącej działkę gruntu o nr ewidencyjnym 6/1,

- ze służebności gruntowej polegającej na prawie zainstalowania i utrzymania podziemnej infrastruktury technicznej, składającej się z podziemnych instalacji i urządzeń do zaopatrzenia w wodę, ciepło (cień ciepła i kanalizacja teletechniczna), w pasie gruntu o szerokości 20 metrów, wzdłuż północnej części działki numer ew. 6/2 (pas służebny) na rzecz każdego użytkownika wieczystego lub właściciela nieruchomości stanowiącej działkę gruntu o nr ewidencyjnym 6/1 oraz o nr ewidencyjnym 3,

- ze służebności gruntowej polegającej na prawie przejazdu i przechodu oraz utwardzenia płytami typu MON części przywołanej działki o nr ewidencyjnym 6/2, obciążającej wspomnianą działkę o nr ewidencyjnym 6/2, pasem gruntu o szerokości 6 metrów wzdłuż północnej granicy działki nr 6/2, na rzecz każdego użytkownika wieczystego lub właściciela nieruchomości stanowiącej działkę gruntu o nr ewidencyjnym 6/1, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa, X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr WA4M/00392348/0 oraz użytkownika wieczystego lub właściciela nieruchomości stanowiącej działkę gruntu o nr ewidencyjnym 3, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa, X Wydział

Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr WA4M/00345510/3;-----  
 - ze służebności gruntowej na rzecz każdoczesnego użytkownika wieczystego lub właściciela nieruchomości stanowiącej działkę gruntu o nr ewidencyjnym 6/1, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa, X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr WA4M/00392348/0 oraz na rzecz każdoczesnego użytkownika wieczystego lub właściciela nieruchomości stanowiącej działkę gruntu o nr ewidencyjnym 3, objętej niniejszą księgą wieczystą, polegająca na prawie zainstalowania i utrzymania w pasie gruntu planowanej ulicy Nakielskiej, tj. w pasie o szerokości 20 metrów, wzdłuż północnej granicy działki numer ew. 6/2 (pas służebny), podziemnej infrastruktury technicznej, składającej się z podziemnych instalacji i urządzeń do zaopatrzenia w wodę, doprowadzających wodę, ciepło (sieć ciepła i kanalizacja teletechniczna) do nieruchomości władnącej i odbierających z niej nieczystości, które muszą spełniać parametry określone przez SPEC S.A. i MPWiK S.A., -----

- ze służebności gruntowej polegającej na prawie przejazdu i przechodu oraz utwardzenia płytami typu MON części przywołanej działki o nr ewidencyjnym 6/2, obciążającej wspomnianą działkę o nr ewidencyjnym 6/2 na rzecz każdoczesnego użytkownika wieczystego lub właściciela nieruchomości stanowiącej działkę gruntu o nr ewidencyjnym 3, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa, X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr WA4M/00345510/3 oraz użytkownika wieczystego lub właściciela nieruchomości stanowiącej działkę gruntu o nr ewidencyjnym 6/1, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa, X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr WA4M/00392348/0 – pasem gruntu o szerokości 6 metrów, biegnącym wzdłuż północnej granicy działki numer 6/2;-----

1.5) W dziale II księgi wieczystej o numerze WA4M/00392348/0 jako właściciel nieruchomości wpisane jest Miasto Stołeczne Warszawa, zaś jako użytkownik wieczysty wpisana jest Sawa Dom sp. z o.o.-----

1.6) W dziale III księgi wieczystej WA4M/00392348/0 ujawnione są - prawa i roszczenia wynikające z umów przedwstępnych ustanowienia odrębnej własności lokali i sprzedaży, zawartych pomiędzy spółką Sawa Dom sp. z o.o. a spółką Mahogany Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością,-----  
 a ponadto ujawnione są wzmianki o wnioskach, wynikające z zawartych umów przedwstępnych, które nie dotyczą jednak przedmiotu niniejszej Umowy i nie obciążają w żaden sposób przedmiotu niniejszej Umowy, a także:-----  
 - prawa i roszczenia wynikające z umowy przedwstępnej ustanowienia odrębnej własności lokali i sprzedaży z dnia 20 marca 2007 r. Rep. A 4887/2007, zawarte

Na orygin.  
 Wypis nr  
 400  
 Za zgodn.  
 świadcz.

pomiędzy spółką Sawa Dom sp. z o.o. a spółką PD International sp. z o.o.,-----

- prawa i roszczenia wynikające z umów przedwstępnych ustanowienia odrębnej własności lokali i sprzedaży, zawartych pomiędzy spółką Sawa Dom sp. z o.o. a spółką City Living Polska Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością 2 Spółka Komandytowo-Akcyjna,-----

- prawa i roszczenia wynikające z umów przedwstępnych ustanowienia odrębnej własności lokali i sprzedaży, zawartych pomiędzy spółką Sawa Dom sp. z o.o., a oraz Beatą Marią Kopacz, Maciejem i Barbarą Oleksiuk, Andrzejem Zagól i Martą Kasprzyk, Anną Piasecką, Radosławem Gonzalez i Konradem Prusakow, Agatą i Piotrem Wereszczyńskimi, Moniką Szamocką i Cezarym Kosterskim, Jolantą i Adamem Borowskimi, Moniką Borkowską i Michałem Telką, Magdaleną i Maciejem Pilipczukami oraz Małgorzatą i Ryszardem Piaseckimi;-----

które to roszczenia nie dotyczą jednak przedmiotu niniejszej Umowy i nie obciążają w żaden sposób przedmiotu niniejszej Umowy,-----

- nieodpłatne i na czas nieokreślony prawo użytkowania ustanowione na rzecz Stołecznego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie bądź jego następców prawnych, zgodnie z treścią paragrafu 2 oświadczenia stanowiącego podstawę wpisu,-----

- nieodpłatna i na czas nieokreślony służebność przesyłu ustanowiona na rzecz RWE STOEN S.A. z siedzibą w Warszawie, bądź jej następców prawnych, polegająca na prawie wstępu, używania i korzystania z pasa gruntu celem wybudowania i korzystania z urządzeń linii elektroenergetycznej, kablowej i stacji trafo, a także na prawie całodobowego dostępu służb eksploatacyjnych, w celu wykonywania czynności związanych z instalacją, eksploatacją, przeglądem, konserwacją i modernizacją, także rozbudową urządzeń oraz dołożenia dodatkowego kabla, a ponadto na zaniechaniu zabudowy i dokonywania nasadzeń na tym pasie gruntu, jednocześnie ograniczając wykonywanie do pasa gruntu wzdłuż przebiegu urządzeń linii elektroenergetycznej, kablowej i stacji trafo;-----

- nieodpłatna i na czas nieokreślony służebność przesyłu na rzecz Spółki pod firmą: Telekomunikacja Polska Spółka Akcyjna, z siedzibą w Warszawie, adres: 00-105 Warszawa, ulica Twarda numer 18, REGON: 012100784, bądź jego następców prawnych ustanowiona na opisanych w §1 powyższego aktu prawie wieczystego użytkowania działki gruntu numer 6/1 z obrębu 6-07-11 o obszarze 8.824 m<sup>2</sup> i numer 3/3 o obszarze 1.745m<sup>2</sup>, polegająca na prawie korzystania z urządzeń, o których mowa w art. 49 §1 kc, w celu wykonania niezbędnych robót związanych z budową, eksploatacją, konserwacją i wszelkimi remontami oraz usunięciem telekomunikacyjnej infrastruktury technicznej, na podstawie aktu notarialnego – oświadczenie o

ustanowieniu służebności przesyłu zawartego przed notariuszem w Warszawie Michałem Walkowskim w dniu 24 listopada 2009 roku, za numerem Rep. A 8009/2009;-----

- nieodpłatna i na czas nieokreślony służebność przesyłu na rzecz Spółki pod firmą Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w m.st. Warszawie Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, adres: 02-015 Warszawa, ulica Starynkiewicza 5 KRS 0000146138, REGON: 015314758, bądź jego następców prawnych – ni opisanych w §1 powyższego aktu prawie wieczystego użytkowania działki grunt numer 3/3 o obszarze 1.745m<sup>2</sup> i numer 3/4 o obszarze 551m<sup>2</sup>, polegająca na prawie korzystania z pasa technicznego szerokości 1 (jednego) metra na tych działkach gruntu wzdłuż linii wodociągu, w tym ułożenia, eksploatacji, dokonywania kontroli, przeglądu, konserwacji i modernizacji, usuwaniu awarii, a także wymianie sieci wodnych, zgodnie z załącznikiem do aktu notarialnego – oświadczenie o ustanowieniu służebności przesyłu zawartego przed notariuszem w Warszawie Michałem Walkowskim w dniu 24 listopada 2009 roku, za numerem Rep. A 8009/2009;-----

- 1.7) W dziale IV księgi wieczystej wpisana jest hipoteka kaucyjna łączna do kwoty 176.320.000,00 zł (sto siedemdziesiąt sześć milionów trzysta dwadzieścia tysięcy złotych) na rzecz Raiffeisen Bank Polska S.A. na zabezpieczenie wierzytelności tytułu umowy kredytu (wraz z odsetkami) z dnia 24 kwietnia 2007 roku; -----
- 1.8) Stan wpisów w księdze wieczystej numer WA4M/00392348/0 jest zgodny z rzeczywistym stanem prawnym i od dnia podpisania ostatniej z zawartych dotychczas umów ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz sprzedaży tego lokalu wraz ze związanymi z nim prawami, udział do używania i pełnomocnictw zawartych przez Sawa Dom Sp. z o.o., do dnia zawarcia niniejszej Umowy nie ulega zmianie;-----
- 1.9) Nieruchomość ma zapewniony dostęp do drogi publicznej tj. do ulicy Sowińskiej do ulicy Szulborskiej. -----
- 1.10) Poza opisanymi powyżej obciążeniami Nieruchomość wolna jest od wszelkich obciążeń, ograniczonych praw rzeczowych, ograniczeń w rozporządzaniu, praw roszczeń osób trzecich, nie toczy się wobec nich żadne postępowanie egzekucyjne ani wyłączeniowe. -----
- 1.11) Nieruchomość wolna jest od jakichkolwiek wad prawnych, w szczególności nie b. przedmiotem żadnych czynności rozporządzających powodujących utratę prawa użytkowania wieczystego lub obciążenie tego prawa, jak również nie jest przedmiotem najmu bądź dzierżawy – za wyjątkiem obciążeń opisanych w niniejszej umowie;-----
- 1.12) Zgromadzenie Wspólników w dniu 14 marca 2007 roku podjęło okazaną uchwałę

wyrażeniu zgody na ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych, lokali usługowych i lokalu użytkowego oraz na przeniesienie praw własności tych lokali na osoby trzecie – w budynku wzniesionym na Nieruchomości.-----

- 1.13) Spółka uzyskała okazaną przy tym akcie ostateczną decyzję Prezydenta m.st. Warszawy nr 105/WOL/07 z dnia 15 lutego 2007 roku (znak: AM-BK/7353/487/06/07/IW) o pozwoleniu na budowę, na podstawie której wzniosła na Nieruchomości wielorodzinny budynek mieszkalny.-----

W dniu 11 lipca 2007 roku Prezydent m.st. Warszawy zatwierdzając zamienny projekt budowlany wydał okazaną Decyzję nr 519/WOL/2007 (znak: AM-BK/7353/365/2007/KL) o pozwoleniu na budowę zmieniająca poprzednio wydaną Decyzję o pozwoleniu na budowę (Zamienną decyzję o pozwoleniu na budowę).-----

- 1.14) Pozwolenia na budowę, o których mowa w poprzedzającym ustępie 1.13) wydane zostały w oparciu o decyzję ustalającą warunki zabudowy wydaną przez Prezydenta m.st. Warszawy w dniu 2 września 2005 roku, sygnatura Nr 292/WOL/05;-----

- 1.15) Budynek został zbudowany na podstawie projektu wykonanego przez zespół projektowy „AMP Atelier”. Funkcję Generalnego Wykonawcy Budynku pełnił WARBUD S.A.-----

- 1.16) Spółka uzyskała ostateczną decyzję wydaną z upoważnienia Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego, Kierownika Oddziału Terenowego Nr IOT/47/U/2009 z dnia 24 marca 2009 roku (znak: PINB/IOT/PA/7357/1692U/09) o pozwoleniu na użytkowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami usługowymi i garażem w części podziemnej przy ulicy Szulborska/Sowińskiego w Warszawie na terenie działki numer ew. 6/1 i części działki dz. Nr 3, z obrębu 6-07-11 (aktualnie działka nr 3/3 z obrębu 6-07-11); (obecny adres: ul. Szulborska 3/5).---

2. Do aktu notarialnego – Zmiana umowy oddania gruntu w użytkowanie wieczyste zawartym w dniu 16 października 2009 roku przed notariuszem w Warszawie Marią Janowską, za numerem Rep. A 7435/2009 załączony został wypis z rejestru gruntów wraz z wrysem z mapy ewidencyjnej gruntów wydane według stanu z dnia 02 października 2009 roku z upoważnienia Prezydenta m. st. Warszawy, nr BG-UE-E-II-RST-74541-19-1-09, z treści którego wynika między innymi, że:-----

- działka nr 3/2 o obszarze 207m<sup>2</sup> (dwieście siedem metrów kwadratowych) położona przy ulicy Sowińskiego w Warszawie stanowi zurbanizowane tereny niezabudowane oznaczone symbolem „Bp”;-----
- działka nr 3/3 o obszarze 1.745m<sup>2</sup> (jeden tysiąc siedemset czterdzieści pięć metrów kwadratowych) położona przy ulicy Szulborskiej 5 w Warszawie stanowi tereny mieszkaniowe oznaczone symbolem „B”;-----

- działka nr 3/4 o obszarze 551m<sup>2</sup> (pięćset pięćdziesiąt jeden metrów kwadratowych) położona przy ulicy Sowińskiego w Warszawie stanowi zurbanizowane tereny niezabudowane oznaczone symbolem „Bp”; -----  
a nadto, że stanowią one własność m. st. Warszawy, a ich użytkownikiem wieczystym jest Spółka pod firmą SAWA DOM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie;-----

3. Przy akcie notarialnym – oświadczenie o ustanowieniu odrębnej własności lokalu niemieszkalnego – garażu sporządzonym przez czyniącego notariusza w dniu 23 listopada 2009 roku, za numerem Rep. A 7957/2009, sprostowanym protokołem z dnia 8 grudnia 2009 roku, Rep. A 8383/2009 Iwona Iwańczak w imieniu spółki pod firmą: **Sawa Dom sp. z o.o.** okazała ponadto:-----

- 1) mapę sytuacyjną nieruchomości KW Nr WA4M/00345510/3 z projektowanym podziałem działki ew. 3 z obrębu 6-07-11 o obszarze 2.503m<sup>2</sup> (dwa tysiące pięćset trzy metry kwadratowe), przyjętej do Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej Prezydenta m.st. Warszawy w dniu 21 sierpnia 2008 roku, znak: KEM 6.07.11-77/08, DER 60-850/08, z której wynika, że został zaprojektowany podział działki numer 3 na działki numer ew. 3/1 o obszarze 2.296m<sup>2</sup> (dwa tysiące dwieście dziewięćdziesiąt sześć metrów kwadratowych) i numer ew. 3/2 o obszarze 207m<sup>2</sup> (dwieście siedem metrów kwadratowych);-----
- 2) ostateczną decyzję Nr 17 wydaną w dniu 25 września 2008 roku z upoważnienia Prezydenta m. st. Warszawy, przez Głównego Specjalistę w Delegaturze Biura Gospodarki Nieruchomościami w Dzielnicy Wola nr GK-D-D-XVII-HSO-74301-18-4-08, zatwierdzającą powyższy projekt podziału;-----
- 3) mapę sytuacyjną nieruchomości KW Nr WA4M/00345510/3 z projektowanym podziałem działki ew. 3/1 z obrębu 6-07-11 o obszarze 2.296m<sup>2</sup> (dwa tysiące dwieście dziewięćdziesiąt sześć metrów kwadratowych), przyjętej do Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej Prezydenta m.st. Warszawy w dniu 7 lipca 2009 roku, znak: KEM 6.07.11-84/09, DER 60-736/08, z której wynika, że został zaprojektowany podział działki numer 3/1 na działki numer ew. 3/3 o obszarze 1.745m<sup>2</sup> (jeden tysiąc siedemset czterdzieści pięć metrów kwadratowych) i numer ew. 3/4 o obszarze 551m<sup>2</sup> (pięćset pięćdziesiąt jeden metrów kwadratowych);-----
- 4) ostateczną decyzję Nr 19 wydaną w dniu 04 sierpnia 2009 roku z upoważnienia Prezydenta m. st. Warszawy, przez Głównego Specjalistę w Delegaturze Biura Gospodarki Nieruchomościami w Dzielnicy Wola nr GK-D-D-XVII-HSO-74301-8-5-09, zatwierdzającą powyższy projekt podziału;-----

- 5) wypis z rejestru gruntów wraz z wrysem z mapy ewidencyjnej gruntów wydane według stanu z dnia 2 października 2009 roku z upoważnienia Prezydenta m. st. Warszawy, nr BG-WOL-A-EIW-74541-104-2-09, z treści którego wynika między innymi, że działka nr 6/1 z obrębu 6-07-11 o obszarze 8.824 m<sup>2</sup> (osiem tysięcy osiemset dwadzieścia cztery metry kwadratowe) położona przy ulicy Szulborskiej 3 w Warszawie stanowi tereny mieszkaniowe oznaczone symbolem „B”, a nadto, że stanowi ona własność m. st. Warszawy a jej użytkownikiem wieczystym jest Spółka pod firmą SAWA DOM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie;-----
- 6) wypis z rejestru budynków wydany z upoważnienia Prezydenta m. st. Warszawy, znak: BG-WOL-A-74540-685-1-09, z treści którego wynika między innymi, że działki nr 6/1 i działka nr 3/3 położone przy ulicy Szulborskiej 3/5 w Warszawie, zabudowane są budynkiem mieszkalnym murowanym, Id. bud. 146518\_8.0711.6/1\_BUD, o powierzchni zabudowy 4.337m<sup>2</sup> (cztery tysiące trzysta trzydzieści siedem metrów kwadratowych) składający się z 11 kondygnacji nadziemnych, zawierający lokale mieszkalne, lokale usługowe i lokal użytkowy-Garaż, murowany, 2-piętrowy, składający się z dwóch kondygnacji podziemnych;-----
- 7) Świadectwo charakterystyki energetycznej dla budynku mieszkalnego Nr 1/2009, ważne do dnia 20 lutego 2019 roku, dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego w Warszawie przy ulicy Szulborskiej 3/5, sporządzone przez mgr inż. Martę Unrug, nr uprawnień budowlanych: St-579/80 z dnia 18.12.1980, wystawione 20 lutego 2009 roku;-----
- 8) Zawiadomienie wydane z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy przez p.o. Naczelnika Delegatury Biura Geodezji i Katastru w Dzielnicy Wola, znak: BG-D-D-XVII-RST-74111-27-1-08 w dniu 17 grudnia 2008 roku, zgodnie z którym budynkowi usytuowanemu na działce numer 6/1 z obrębu 6-07-11 o obszarze 8.824 m<sup>2</sup> i na działce 3/1 z obrębu 6-07-11 o obszarze 2.296m<sup>2</sup>, położonemu w Warszawie w dzielnicy Wola przy ulicy Szulborskiej, został nadany numer porządkowy 3/5;-----
- 9) Zaświadczenie Nr 1363/WOL/2009 wydane z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy przez Głównego Specjalistę w Wydziale Administracji Architektoniczno-Budowlanej Biura Architektury i Planowania Przestrzennego, znak: AM-WAAB-AKL-7359-92-2009 w dniu 4 grudnia 2009 roku, zgodnie z którym w budynku położonym w Warszawie w dzielnicy Wola przy ulicy Szulborskiej numer 3/5 powstały:-----  
lokale mieszkalne – bez pomieszczeń przynależnych – o numerach: 2, 3, 4, 5, 7, 9, 13, 14, 17, 22, 23, 26, 27, 31, 32, 34, 36, 38, 40, 43, 45, 47, 49, 50, 52, 54, 55, 56, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 66, 67, 68, 69, 70, 72, 76, 77, 78, 79, 81, 87, 88, 92, 93, 94, 96, 99, 100, 102, 103,

104, 105, 109, 110, 111, 114, 115, 117, 119, 120, 122, 125, 126, 128, 136, 140, 142, 144  
 148, 152, 154, 155, 156, 158, 160, 167, 170, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 182, 183  
 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 194, 195, 196, 198, 199, 200, 202, 203, 204  
 206, 207, 208, 210, 211, 212, 214, 216, 218, 220, 222, 224, 226, 228, 230, 232, 235, 236  
 237, 239, 240, 241, 244, 245, 246, 247, 248, 250, 251, 252, 254, 256, 257, 258, 262, 266  
 267, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 278, 279, 280, 283, 286, 287, 288, 290, 291  
 292, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 301, 303, 306, 307, 308, 311, 312, 313, 316, 318, 321  
 322, 323, 326, 328, 330, 332, 333, 334, 335, 336, 338, 339, 340, 341, 345, 346, 347, 348  
 350, 351, 352, 353, 356, 357, 358, 359, 360, 362, 363, 364, 365,-----

lokale mieszkalne - z pomieszczeniami przynależnymi - o numerach (nr lokalu - r  
 pomieszczenia przynależnego): 1 - 29, 6 - 14, 8 - 13, 10 - 68, 11 - 20, 12 - 42, 15 - 37, 1  
 - 36, 18 - 5, 19 - 12, 20 - 25, 21 - 26, 24 - 43, 25 - 33, 28 - 9 i 19, 29 - 41, 30 - 40, 33  
 32, 35 - 1, 37 - 6, 39 - 27, 41 - 17, 42 - 2, 44 - 21, 46 - 62, 48 - 39, 51 - 18, 53 - 15, 57  
 11, 64 - 61, 65 - 3, 71 - 7, 73 - 10, 74 - 23, 75 - 4, 80 - 24, 82 - 65, 83 - 34, 84 - 16, 85  
 66, 86 - 31, 89 - 35, 90 - 28, 91 - 30, 95 - 63, 97 - 64, 98 - 8, 101 - 54, 106 - 69, 107  
 75, 108 - 71, 112 - 74, 113 - 73, 116 - 67, 118 - 48/49, 121 - 70, 123 - 51, 124 - 72, 127  
 58, 129 - 60, 130 - 82, 131 - 57, 132 - 92, 133 - 44, 134 - 88, 135 - 56, 137 - 22, 138  
 93, 139 - 55, 141 - 38, 143 - 53, 145 - 59, 146 - 95, 147 - 46, 149 - 52, 150 - 96, 151  
 45, 153 - 94, 157 - 78, 159 - 80, 161 - 87, 162 - 47, 163 - 90, 164 - 89, 165 - 97, 166  
 50, 168 - 84, 169 - 98, 171 - 91, 172 - 86, 173 - 76, 181 - 77, 193 - 85, 197 - 79, 201  
 119, 205 - 105, 209 - 117, 213 - 113, 215 - 153, 217 - 114, 219 - 140, 221 - 112, 223  
 139, 225 - 104, 227 - 138, 229 - 103, 231 - 141, 233 - 110, 234 - 142, 238 - 102, 242  
 100, 243 - 99, 249 - 106, 253 - 115, 255 - 101, 259 - 111, 260 - 109, 261 - 116, 263  
 108, 264 - 107, 265 - 118, 268 - 81, 277 - 125, 281 - 127, 282 - 122, 284 - 157, 286  
 128, 289 - 131, 293 - 132, 300 - 124, 302 - 156, 304 - 126, 305 - 123, 309 - 135, 310  
 144, 314 - 136, 315 - 145, 317 - 121 i 129, 319 - 143, 320 - 133, 324 - 137, 325 - 1  
 327 - 120, 329 - 148, 331 - 149, 337 - 150, 342 - 130, 343 - 151, 344 - 134, 349 - 1  
 354 - 146, 355 - 158, 361 - 155, 366 - 154,-----

lokale usługowe - bez pomieszczeń przynależnych - o numerach U1, U2, U3, U4, U5, U  
 U7, U8, U9, U11, U12, U13, U14,-----

lokal usługowy o numerze U10 z pomieszczeniem przynależnym nr 83,-----

garaż podziemny wielostanowiskowy,-----

- są samodzielnymi lokalami /w rozumieniu art. 2 ust. 3 przepisów Ustawy o własności lo  
 z 24 czerwca 1994 roku;/-----

4. Przy niniejszym akcie okazane zostały:-----

1) Zezwolenie na zbycie bez obciążeń hipotecznych lokalu mieszkalnego i udziału  
 współwłasności lokalu użytkowego - garażu, wydane przez RAIFFEISEN BANK POLS

Na oryginalne  
 Wypis niniejszy  
 Za zgodność  
 świadczę.

S.A. z siedzibą w Warszawie w dniu 9 listopada 2010 roku, bez numeru, z którego wynika, iż Bank wyraził zgodę na wyodrębnienie do nowej księgi wieczystej bez obciążeń hipotecznych samodzielnego lokalu mieszkalnego nr 339 o powierzchni 51,79 metra kwadratowego, położonego na drugim piętrze w budynku położonym w Warszawie przy ulicy Szulborskiej 3/5 z księgi wieczystej WA4M/00392348/0, wraz ze związanym z tym lokalem udziałem wynoszącym 5179/3364244 części w prawie wieczystego użytkowania działek gruntu i współwłasności części wspólnych budynku oraz na zbycie udziału we współwłasności lokalu użytkowego - garażu, którego nabywca korzystał będzie z miejsca postojowego nr 163 na poziomie -1;-----

2) Wypis z kartoteki lokali wydany w dniu 11 stycznia 2010 roku z upoważnienia Prezydenta m. st. Warszawy przez Naczelnika Wydziału Udostępniania Danych Ewidencji Gruntów i Budynków w Wydziale Administracji Architektoniczno-Budowlanej Biura Geodezji i Katastru, znak: BG-UE-E-II-DSZ-74540-12-1-10, z którego wynika, iż na działce numer 6/1 z obrębu 6-07-11 o obszarze 8.824 m<sup>2</sup> i na działce 3/3 z obrębu 6-07-11 o obszarze 1745 m<sup>2</sup>, położonych w Warszawie w dzielnicy Wola przy ulicy Szulborskiej 3/5 znajduje się lokal mieszkalny numer 339, Id. lok: 146518\_8.071.6/1.1\_BUD.339\_LOK, o powierzchni użytkowej 51,79 m<sup>2</sup>;-----

3) rzut lokalu wraz z oznaczeniem jego usytuowania na rzucie kondygnacji;-----

**5. Robert Marzoch w imieniu reprezentowanej Spółki oświadcza, że:-----**

- Spółka jest cudzoziemcem w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 24 marca 1920 roku o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (tekst jednolity Dz. U. Nr 54 z 1996 roku, poz. 245, ze zmianami), zaś współnikami tejże Spółki są dwie osoby prawne pochodzące z państwa członkowskiego Europejskiego Obszaru Gospodarczego, co potwierdza treść powołanego wyżej Odpisu aktualnego z Rejestru Przedsiębiorców;-----
- Spółka jest płatnikiem podatku od towarów i usług VAT;-----
- przedmiotem działalności Spółki jest między innymi budownictwo mieszkaniowe oraz obrót i zarządzanie nieruchomościami;-----
- na Nieruchomości Spółka wybudowała budynek wielorodzinny mieszkalny, zawierający lokale mieszkalne, lokale usługowe i lokal użytkowy-Garaż, murowany, 2- piętrowy, składający się z dwóch kondygnacji podziemnych i 11 kondygnacji nadziemnych;-----
- współużytkownikami wieczystymi Nieruchomości i współwłaścicielami usytuowanego na nich budynku będą właściciele lokali wyodrębnianych z powyższej nieruchomości;-----
- Nieruchomość Wspólną stanowią: prawo użytkowania wieczystego gruntu, stanowiącego działki numer 3/3 oraz 6/1 z obrębu 6-07-11 oraz część budynku i urządzenia, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali, obliczona zgodnie z Art. 3 ust. 3 ustawy o własności lokali (Nieruchomość Wspólna);-----
- w budynku powyższym na kondygnacjach -1, -2 znajduje się samodzielny

wielostanowiskowy dwupoziomowy lokal użytkowy - garaż, o powierzchni 9.868,76m<sup>2</sup>, w którym znajduje się 368 (trzysta sześćdziesiąt osiem) wydzielonych i ponumerowanych stanowisk postojowych dla samochodów osobowych o powierzchniach normatywnych oraz komórki lokatorskie i pomieszczenia techniczne, a w pozostałej części stanowi on powierzchnię użytkową;-----

- właścicielem sieci telekomunikacyjnej w tym urządzeń wchodzących w skład sieci wybudowanej własnym kosztem i staraniem przez firmę UPC Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie na Nieruchomości jest firma UPC Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, która uprawniona jest do wejścia na teren budynku celem dokonywania konserwacji, modernizacji, eksploatacji, naprawy i ewentualnie rozbudowy, przebudowy i odbudowy sieci telekomunikacyjnej;-----

- na drugim piętrze (trzeciej kondygnacji nadziemnej) budynku znajduje się lokal mieszkalny numer 339 (trzysta trzydzieści dziewięć), o powierzchni użytkowej 51,79m<sup>2</sup> (pięćdziesięciu jeden całych i siedemdziesięciu dziewięciu setnych metra kwadratowego), składający się z hallu, salonu, pokoju, kuchni, schowka i łazienki, którego plan sytuacyjny stanowi załącznik do niniejszego aktu; do lokalu tego przylega loggia o powierzchni użytkowej 5,47m<sup>2</sup> (pięć całych i czterdzieści siedem setnych metra kwadratowego), funkcjonalnie związana z tym lokalem;-----

- Nieruchomość oraz opisany wyżej lokal niemieszkalny - garaż, poza wyżej opisanymi nie są obciążone innymi prawami rzeczowymi ograniczonymi, zobowiązaniami i długami; -----

- stan prawny Nieruchomości od daty zawarcia ostatniego z powołanych wyżej aktów notarialnych do chwili obecnej nie uległ zmianie i nie zostały do księgi wieczystej złożone żadne nowe wnioski. -----

**6. Pan Robert Marzoch** w imieniu spółki pod firmą: **Sawa Dom spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Warszawie oświadcza, że w budynku powyższym na kondygnacjach -1 (minus jeden), -2 (minus dwa) znajduje się samodzielny lokal niemieszkalny - garaż, o łącznej powierzchni użytkowej 9.868,76m<sup>2</sup> (dziewięć tysięcy osiemset sześćdziesiąt osiem całych i siedemdziesiąt sześć setnych metra kwadratowego) w którym znajduje się 368 (trzysta sześćdziesiąt osiem) wyznaczonych i ponumerowanych miejsc postojowych dla samochodów osobowych, z własnością którego związany jest udział wynoszący 986876/3364244 (dziewięćset osiemdziesiąt sześć tysięcy osiemset siedemdziesiąt sześć łamane przez trzy miliony trzysta sześćdziesiąt cztery tysiące dwieście czterdziestych czwartych) części we współwłasności nieruchomości wspólnej, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa, X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze **WA4M/00414990/6**. W dziale II księgi wieczystej o numerze WA4M/00414990/6 sprzedająca Spółka wpisana jest jako współwłaściciel, na wniosek zawarty w akcie notarialnym – oświadczenie o ustanowieniu odrębnej własności

19

lokalu użytkowego sporządzonym przez notariusza w Warszawie Michała Walkowskiego w dniu 23 listopada 2009 roku, za numerem Rep. A 7957/2009.-----

W dziale II i III księgi wieczystej o numerze WA4M/00414990/6 wpisane są wzmianki o wnioskach dotyczących zawartych dotychczas umów ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz sprzedaży tego lokalu wraz ze związanymi z nim prawami, udział do korzystania i pełnomocnictwa oraz umowa sprzedaży udziałów w lokalu niemieszkalnym-garażu wraz ze związanymi z nim prawami i udział do korzystania zawartych przez Sawa Dom Sp. z o.o., które nie dotyczą jednak przedmiotu niniejszej umowy;-----

W dziale IV księgi wieczystej o numerze WA4M/00414990/6 wpisane są hipoteki wynikające z zawartych dotychczas umów ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz sprzedaży tego lokalu wraz ze związanymi z nim prawami, udział do korzystania i pełnomocnictwa oraz umowa sprzedaży udziałów w lokalu niemieszkalnym-garażu wraz ze związanymi z nim prawami i udział do korzystania zawartych z Sawa Dom Sp. z o.o. oraz wzmianki o wnioskach dotyczących wpisu hipotek, wynikających z zawartych dotychczas umów ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz sprzedaży tego lokalu wraz ze związanymi z nim prawami, udział do korzystania i pełnomocnictwa oraz umowa sprzedaży udziałów w lokalu niemieszkalnym-garażu wraz ze związanymi z nim prawami i udział do korzystania zawartych z Sawa Dom Sp. z o.o., oraz wpisane na skutek technicznej pomyłki sądu, które nie dotyczą jednak przedmiotu niniejszej umowy i nabywców.-----

Powyższe potwierdza okazany przy tym akcie Odpis zwykły księgi wieczystej o numerze **WA4M/00414990/6** wydany przez Ekspozyturę Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych w Warszawie w dniu 17 listopada 2010 roku, za numerem Sygn. WA2M/16.11/185/2010.-----

7. Kupujący oświadczają, że zapoznali się ze stanem technicznym opisanego powyżej lokalu mieszkalnego i lokalu niemieszkalnego-garażu i stan ten akceptują oraz nie zgłaszają do nich zastrzeżeń. -----

**§ 2. Pan Robert Marzoch** w imieniu spółki pod firmą: **Sawa Dom spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Warszawie oraz Pani **Joanna Górka** i jej mąż **Pan Tomasz Górka** oświadczają, że w myśl przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. Nr 80 z 2000 roku, poz. 903, ze zm.):-----

- ustanawiają odrębną własność opisanego w §1 tego aktu lokalu mieszkalnego numer 339 (trzysta trzydzieści dziewięć), o powierzchni użytkowej 51,79m<sup>2</sup> (pięćdziesięciu jeden całych i siedemdziesięciu dziewięciu setnych metra kwadratowego), składającego się z hallu, salonu, pokoju, kuchni, schowka i łazienki, którego plan sytuacyjny stanowi załącznik do niniejszego aktu; z przylegającą do lokalu tego loggią o powierzchni użytkowej 5,47m<sup>2</sup> (pięć całych i czterdzieści siedem setnych metra kwadratowego), funkcjonalnie związaną z tym lokalem; -----

- oświadczają, iż stosownie do art. 3 ust. 3 wyżej powołanej ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, z własnością powyższego lokalu związany jest udział wynoszący 5179/3364244 (pięć tysięcy sto siedemdziesiąt dziewięć łamane przez trzy miliony trzysta sześćdziesiąt cztery tysiące dwieście czterdziestych czwartych) w prawie wieczystego użytkowania działek gruntu o nr 6/1 i 3/3 z obrębu 6-07-11 oraz we współwłasności części wspólnych usytuowanego na nich budynku i innych urządzeń, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali.-----

Ogólna powierzchnia wszystkich lokali, stanowiąca podstawę do wyliczenia udziału w Nieruchomości Wspólnej wynosi 33.642,44 m<sup>2</sup> (trzydzieści trzy tysiące sześćset czterdzieści dwa i czterdzieści cztery setne metra kwadratowego). -----

**§ 3. Pan Robert Marzoch** w imieniu spółki pod firmą: **Sawa Dom spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Warszawie sprzedaje Pani **Joannie Górka** i jej mężowi Panu **Tomaszowi Górka** wolny od wszelkich obciążeń lokal mieszkalny numer 339 na drugim piętrze (trzeciej kondygnacji nadziemnej), o powierzchni użytkowej 51,79m<sup>2</sup>, z przylegającą do lokalu loggią o powierzchni użytkowej 5,47m<sup>2</sup>, funkcjonalnie związaną z lokalem, wraz z udziałem wynoszącym 5179/3364244 części w prawie wieczystego użytkowania działek gruntu o nr 6/1 i 3/3 z obrębu 6-07-11, na których usytuowany jest budynek i współwłasności części wspólnych budynku i innych urządzeń, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali, za cenę w kwocie brutto 400.000,00zł (czterystu tysięcy złotych), a Pani **Joanna Górka** i jej mąż Pan **Tomasz Górka** oświadczają, że powyższy lokal wraz z prawami z nim związanymi, za powyższą cenę kupują, na zasadach wspólności ustawowej.-----

**§ 4.** Na cenę przedmiotu niniejszej umowy składają się cena lokalu mieszkalnego oraz udziału we współwłasności części wspólnych budynku i innych urządzeń, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali, oraz cena udziału w prawie wieczystego użytkowania działek gruntu o nr 6/1 i 3/3 z obrębu 6-07-11. W skład powyższej ceny wchodzi podatek od towarów i usług.-----

**§ 5.** Kupujący zapłacili sprzedającej Spółce przed podpisaniem tego aktu całą cenę sprzedaży w kwocie brutto 400.000,00zł (czterystu tysięcy złotych), zapłatę której Pan **Robert Marzoch** w imieniu sprzedającej Spółki niniejszym potwierdza.-----

**§ 6. Pan Robert Marzoch** w imieniu spółki oraz **Kupujący** oświadczają, iż wydanie lokalu mieszkalnego nastąpiło w dniu dziesiątego sierpnia dwa tysiące dziesiątego /10.08.2010/ roku i począwszy od tego dnia Kupujący zobowiązani są do ponoszenia kosztów związanych z utrzymaniem lokalu mieszkalnego, nieruchomości wspólnej oraz podatku od nieruchomości i opłaty rocznej z tytułu posiadanego udziału w prawie wieczystego użytkowania działek gruntu o nr 6/1 i 3/3 z obrębu 6-07-11.-----

§ 7. Kupujący oraz **Pan Robert Marzoch** w imieniu sprzedającej Spółki oświadczają, że objęta niniejszym aktem notarialnym umowa sprzedaży w całości wyczerpuje roszczenia każdej ze stron wynikające z umowy przedwstępnej zawartej między stronami.-----

§ 8.1. Pani **Joanna Górka** i jej mąż **Pan Tomasz Górka** oraz **Pan Robert Marzoch** w imieniu spółki pod firmą: **Sawa Dom spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Warszawie oświadczają, że aktem niniejszym dokonują podziału do korzystania z Nieruchomości Wspólnej w ten sposób, że każdoczesnemu właścicielowi lokalu mieszkalnego numer 339 będzie przysługiwało prawo do korzystania – z wyłączeniem właścicieli pozostałych lokali w budynku – z przylegającej do lokalu loggii o powierzchni użytkowej 5,47m<sup>2</sup> zaznaczonej na rzucie kondygnacji stanowiącym Załącznik do niniejszego aktu.-----

8.2. Pani **Joanna Górka** i jej mąż **Pan Tomasz Górka** oświadczają, że wyrażają zgodę i udzielają pełnomocnictwa do dokonania podziału do korzystania przez Sprzedającą Spółkę z pozostałymi nabywcami i właścicielami poszczególnych lokali sposobu korzystania z Nieruchomości Wspólnej, a w szczególności z balkonów, tarasów, ogródków, loggii oraz innych części budynków i innych pomieszczeń nie wchodzących w skład samodzielnych lokali, a w zakresie lokalu niemieszkalnego z poszczególnych miejsc postojowych. Jednocześnie Kupujący oświadczają, iż akceptują fakt że prawo do wyłącznego korzystania, z wyłączeniem innych współwłaścicieli Nieruchomości Wspólnej, z poszczególnych balkonów, tarasów, loggii oraz ogródków przylegających bezpośrednio do lokali będą mieli właściciele tychże lokali.-----

Ponadto Kupujący oświadczają, iż w ramach posiadanego udziału w Nieruchomości Wspólnej nie będą rościć żadnych pretensji w przyszłości i zrzekają się roszczeń do tarasów, ogródków, balkonów i loggii, znajdujących się w częściach wspólnych budynku i wydzielonych do korzystania dla właścicieli poszczególnych lokali, na podstawie umowy pomiędzy Sprzedającym, a nabywcami tych lokali.-----

Koszty utrzymania przeznaczonych do wyłącznego korzystania tarasów, ogródków, balkonów, logii ponosić będą poszczególni Kupujący.-----

Do czasu zawarcia odpowiednich umów sprzedaży na rzecz nabywców poszczególnych lokali tarasy, ogródki, balkony i loggie pozostaną w wyłącznej dyspozycji Sprzedającego.-----

§ 9.1. Pani **Joanna Górka** i jej mąż **Pan Tomasz Górka** udzielają pełnomocnictwa Spółce pod firmą: **Sawa Dom Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Warszawie i upoważniają ją do zawarcia w ich imieniu umowy sprzedaży udziału w lokalu niemieszkalnym stanowiącym wielostanowiskowy garaż, mocą której Spółka sprzeda na rzecz Pani **Joanny Górki** i jej męża Pana **Tomasza Górki** udział we współwłasności wyżej opisanego lokalu niemieszkalnego-garażu, opisanego powyżej, za cenę w kwocie brutto 29.280,00 zł (dwudziestu dziewięciu tysięcy dwustu osiemdziesięciu) złotych.-----

Pełnomocnictwo niniejsze obejmuje dokonanie przez Spółkę podziału do używania opisanego wyżej lokalu niemieszkalnego w ten sposób, iż nabywca będzie korzystał z wyłączeniem pozostałych współwłaścicieli powyższego lokalu, z miejsca postojowego nr 163 (sto sześćdziesiąt trzy) na kondygnacji -1 (minus jeden).-----

Kupujący oświadczają nadto, że w ramach posiadanego udziału w lokalu niemieszkalnym - garażu nie będą rościć żadnych pretensji w przyszłości i zrzekają się roszczeń do pozostałych znajdujących się w lokalu niemieszkalnym - garażu miejsc postojowych oraz wyrażają zgodę na wyłączne ich użytkowanie przez pozostałych współwłaścicieli lokalu niemieszkalnego - garażu i ich następców prawnych.-----

9.2. Strony postanawiają, iż w umowie sprzedaży, o której mowa w ustępie 1 tego paragrafu zostanie dokonany podział do korzystania opisanego wyżej lokalu niemieszkalnego stanowiącego wielostanowiskowy garaż w ten sposób, że Stronie Kupującej oraz ich następcom prawnym przysługiwać będzie prawo do wyłącznego korzystania z części tego lokalu stanowiącej miejsce postojowe oznaczone numerem: nr 163 (sto sześćdziesiąt trzy) na kondygnacji -1 (minus jeden), natomiast z pozostałej części tego lokalu Strona Kupująca uprawniona jest do korzystania w takim zakresie, w jakim nie będzie to uchybiać korzystaniu przez pozostałych współwłaścicieli.-----

9.3. W skład ceny udziału we współwłasności lokalu niemieszkalnego - garażu oraz związanego z lokalem udziału we współwłasności części wspólnych budynku i innych urządzeń, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz udziału w prawie wieczystego użytkowania działek gruntu o nr 6/1 i 3/3 z obrębu 6-07-11 wchodzi podatek od towarów i usług (VAT).-----

9.4. Kupujący zobowiązują się zapłacić cenę udziału w kwocie brutto 29.280,00 zł (dwudziestu dziewięciu tysięcy dwustu osiemdziesięciu) złotych przelewem na rachunek bankowy numer 84 1750 0009 0000 0000 0891 1525 wskazany przez sprzedającą Spółkę pod firmą: Sawa Dom spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie w terminie do trzydziestego grudnia dwa tysiące dziesiątego /30.12.2010/ roku.-----

§ 10. Pan Robert Marzoch w imieniu spółki pod firmą: **Sawa Dom spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Warszawie oraz **Kupujący** oświadczają, iż wydanie miejsca parkingowego w lokalu niemieszkalnym - garażu nastąpiło w dniu dziesiątego sierpnia dwa tysiące dziesiątego /10.08.2009/ roku i począwszy od tego dnia Kupujący zobowiązani są do ponoszenia kosztów związanych z utrzymaniem tego miejsca postojowego oraz nieruchomości wspólnej oraz podatku od nieruchomości i opłaty rocznej z tytułu nabycia posiadanego udziału w prawie wieczystego użytkowania działek gruntu o nr 6/1 i 3/3 z obrębu 6-07-11.-----

§ 11. Strony postanawiają, iż w ciągu 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o terminie do zawarcia umowy sprzedaży udziału w lokalu niemieszkalnym i umowy o podział

do korzystania Kupujący zobowiązują się wpłacić na rachunek kancelarii notarialnej notariusza Michała Walkowskiego w Warszawie, prowadzonego pod nr **30 1020 1097 0000 7802 0122 3296 w PKO BP S.A.** kwotę obejmującą następujące opłaty za przedmiotowy akt notarialny: takse notarialną, wniosek do sądu wieczystoksięgowego, obie powiększone o VAT, opłatę sądową oraz koszty wypisów z aktu notarialnego obejmującego umowę opisaną powyżej. -----

**§ 12.** Ponadto Kupujący oświadczają, że wyrażają zgodę na korzystanie przez zarządcę z nieruchomości wspólnej oraz pracowników właściwych służb technicznych ze znajdujących się w lokalu niemieszkalnym - garażu pomieszczeń technicznych w celu zapewnienia prawidłowej eksploatacji budynku, znajdującego się na nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Szulborskiej numer 3/5.-----

**§ 13.1.** Pani **Joanna Górka** i jej mąż Pan **Tomasz Górka** udzielają pełnomocnictwa Spółce pod firmą: **Sawa Dom Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Warszawie i wyraża zgodę na dokonywanie przez Spółkę dalszego podziału do używania powyższego lokalu niemieszkalnego - garażu, w części obejmującej udział Spółki we współwłasności tegoż lokalu oraz miejsca postojowe nie podzielone do używania i upoważnia ją do dokonania przez Spółkę podziału do używania powyższego lokalu oraz wyraża zgodę i udziela pełnomocnictwa Spółce pod firmą: **Sawa Dom Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Warszawie do ustanowienia służebności przesyłu obciążającej lokal niemieszkalny na rzecz dostawców mediów teletechnicznych oraz do ustanowienia służebności opisanej w **§14.**-----

**2.** Ponadto Pani **Joanna Górka** i jej mąż Pan **Tomasz Górka** udzielają pełnomocnictwa Spółce pod firmą: **Sawa Dom Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Warszawie do ustanowienia służebności przesyłu obciążającej Nieruchomość oraz części wspólne na rzecz dostawców mediów teletechnicznych.-----

**§ 14.** Pan **Robert Marzoch** w imieniu Spółki pod firmą: **Sawa Dom Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Warszawie oświadcza, że powyższy lokal użytkowy (nieruchomość obciążona) obciążony zostanie – na rzecz każdorazowych właścicieli lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem niniejszej umowy (nieruchomość władająca) - nieodpłatnie, na czas nieoznaczony, służebnością gruntową, polegającą na prawie przejazdu i przechodu przez lokal użytkowy - wielostanowiskowy garaż w podziemiach budynku, na kondygnacjach -1, -2 przez jego część, która nie stanowi miejsc postojowych przeznaczonych do wyłącznego korzystania przez współwłaścicieli lokalu niemieszkalnego - do pomieszczeń znajdujących się w budynku służących do wspólnego użytku właścicieli lokali.-----

**§15.1.** Pani **Joanna Górka** i jej mąż Pan **Tomasz Górka** udzielają pełnomocnictwa Spółce pod firmą: **Sawa Dom Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w

Warszawie do dokonania zmiany niniejszej umowy polegającej na ustaleniu innego, niż wyżej wskazany, udziału w nieruchomości wspólnej, który jest stosunkiem powierzchni użytkowej poszczególnego lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi - wliczonym stosownie do art. 3 ust. 3 wyżej powołanej ustawy o własności lokali, jeżeli okazałoby się, że powierzchnia użytkowa budynku uległa zmianie.-----

2. Pani **Joanna Górka** i jej mąż Pan **Tomasz Górka** oświadczają, iż Sawa Dom Sp. z o.o. może być drugą stroną dokonywanej czynności prawnej oraz reprezentować drugą stronę czynności, w oparciu o pełnomocnictwa udzielone jej w niniejszym akcie notarialnym.-

**§16.** Pani **Joanna Górka** i jej mąż Pan **Tomasz Górka** oświadczają, iż powierzają zarząd Nieruchomością Wspólną sprzedającej spółce pod firmą **Sawa Dom Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Warszawie w trybie art. 18 ust. 1 i 2 Ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 (Dz.U. Nr 85 poz 38) na czas 12 (dwunastu) miesięcy od dnia 1 grudnia 2009 roku lub do dnia, gdy nabywcy lokali w budynku wyznaczają (jako Wspólnota Mieszkaniowa) nowego zarządcę - w zależności, które z tych zdarzeń nastąpi wcześniej.-----

**§17.** Notariusz poinformował strony o treści i skutkach wynikających z: -----

- art. 112 ordynacji podatkowej; -----

- art. 56, ustawy z dnia 10 września 1999 roku Kodeks karny skarbowy (Dz. U. Nr 83, poz. 930, z 1999 roku, ze zmianami), a w szczególności o skutkach zatajenia lub podania niezgodnie z rzeczywistością danych mogących mieć wpływ na ustalenie podatku i jego wysokość; -----

- art. od 18 do 33 ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 roku dotyczących zarządu nieruchomością wspólną, -----

- art. 199 i 221 kodeksu cywilnego, a zwłaszcza, że do rozporządzania rzeczą wspólną oraz do innych czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu, potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli; w braku takiej zgody współwłaściciele, których udziały wynoszą co najmniej połowę, mogą żądać rozstrzygnięcia przez sąd, który orzeknie mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich współwłaścicieli, oraz że czynności prawne określające zarząd i sposób korzystania z rzeczy wspólnej odnoszą skutek także względem nabywcy udziału, jeżeli nabywca o nich wiedział lub z łatwością mógł się dowiedzieć.-----

**§18.1.** Stawający na podstawie niniejszej umowy oraz powołanych w niej dokumentów, wnoszą do Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa, X Wydział Ksiąg Wieczystych o:-----

1) wyodrębnienie z nieruchomości objętej księgą wieczystą o numerze **WA4M/00392348/0** lokalu mieszkalnego numer 339 na 2 piętrze (3 kondygnacji), o powierzchni użytkowej 51,79m<sup>2</sup> i założenie dla niego nowej księgi wieczystej i: -----

- dokonanie wpisu w dziale I Sp nowej księgi wieczystej przysługującego każdoczesnemu właścicielowi lokalu numer 339 udziału wynoszącego 5179/3364244 części w prawie wieczystego użytkowania działek gruntu o nr 6/1 i 3/3 z obrębu 6-07-11, na których usytuowany jest ten budynek i współwłasności części wspólnych budynku i urządzeń, które służą do użytku ogółu mieszkańców, -----

- dokonanie wpisu w dziale II nowej księgi wieczystej własności na rzecz Pani **Joanny Patrycji Górka**, córki Tadeusza i Krystyny, PESEL: 79111500028 oraz jej męża Pana **Tomasza Górki**, syna Tadeusza i Eugenii, PESEL: 77031100018, na zasadach spółności ustawowej;-----

2) dokonanie wpisu w dziale II księgi wieczystej o numerze **WA4M/00392348/0**, iż każdoczesnemu właścicielowi lokalu numer 339 przysługuje udział wynoszący 5179/3364244 części w prawie wieczystego użytkowania działek gruntu o nr 6/1 i 3/3 z obrębu 6-07-11, na których usytuowany jest ten budynek i współwłasności części wspólnych budynku i urządzeń, które służą do użytku ogółu mieszkańców, -----

3) dokonanie wpisu w dziale III księgi wieczystej numer **WA4M/00392348/0** podziału do korzystania w ten sposób, iż każdoczesnemu właścicielowi lokalu mieszkalnego numer 339 przysługuje prawo do korzystania – z wyłączeniem właścicieli pozostałych lokali w budynku – z przylegającej do lokalu nr 339 loggii o powierzchni użytkowej 5,47m<sup>2</sup>, oznaczonej na załączonym do tego aktu planie sytuacyjnym.-----

2. Powołane w §1. decyzje o pozwoleniu na budowę, o pozwoleniu na użytkowanie budynku mieszkalnego, wypisy z rejestru gruntów, wypis z kartoteki budynków, wypis z kartoteki lokalu użytkowego, zaświadczenie o samodzielności lokali i zawiadomienie o nadaniu numeru porządkowego budynkowi załączone zostały do wniosku zawartego w akcie notarialnym – oświadczenie o ustanowieniu odrębnej własności lokalu niemieszkalnego – garażu sporządzonym przez notariusza w Warszawie Michała Walkowskiego w dniu 23 listopada 2009 roku, za numerem Rep. A 7957/2009.-----

Wypis z kartoteki lokali wydany w dniu 11 stycznia 2010 roku z upoważnienia Prezydenta m. st. Warszawy przez Naczelnika Wydziału Udostępniania Danych Ewidencji Gruntów i Budynków w Wydziale Administracji Architektoniczno-Budowlanej Biura Geodezji i Katastru, znak: BG-UE-E-II-DSZ-74540-12-1-10, załączony został do wniosku zawartego w akcie notarialnym – umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz sprzedaży tego lokalu wraz ze związanymi z nim prawami, podział do używania i pełnomocnictwa sporządzonego przez notariusza w Warszawie Michała Walkowskiego w dniu 13 stycznia 2010 roku, za numerem Rep. A 159/2010.-----

Do wniosku załącza się: zezwolenie na zbycie bez obciążeń hipotecznych lokalu mieszkalnego i udziału we współwłasności lokalu użytkowego - garażu, wydane przez RAIFFEISEN BANK POLSKA S.A.-----

3. Stawający wskazują adresy do doręczeń:-----

- spółka pod firmą: **SAWA DOM Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością** z siedzibą w Warszawie: 03-944 Warszawa, Plac Przymierza 6,-----
- **Joanna Górka i Tomasz Górka**: 01-456 Warszawa, ul. Krępowieckiego 9 m 134.---

§19. Koszty tego aktu oraz opłatę sądową od zawartych w nim wniosków ponoszą Kupujący.-----

§20. Należne opłaty od tego aktu wynoszą:-----

- opłata sądowa na podstawie art. 42 ust. 1 i 2, art. 43 oraz art. 44 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. z 2005 r., Nr 167, poz. 1398.)-----610,-zł

- wynagrodzenie zgodnie z § 5 w zw. z § 3 Rozp. Min. Spraw. z dnia 28 czerwca 2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej /Dz. U. Nr 148, poz. 1564, ze zm./-----1.422,-zł

- wynagrodzenie zgodnie z § 16 Rozp. Min. Spraw. z dnia 28 czerwca 2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej /Dz. U. Nr 148, poz. 1564, ze zm./-----200,-zł

- podatek od towarów i usług na podstawie art. 29 i art. 41 Ustawy o podatku od towarów i usług z dnia 11 marca 2004 roku (Dz. U. Nr 54, poz. 535, ze zm.) - /22% od kwoty 1.622,-zł/-----356,84zł

Razem 2.588,84zł /dwa tysiące pięćset osiemdziesiąt osiem złotych osiemdziesiąt cztery grosze/-----

Podatku od czynności cywilnoprawnych - nie pobrano, stosownie do art. 2 pkt 4 Ustawy z dnia 9 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych.-----

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

Na oryginale właściwe podpisy stron stawających i notariusza.

Wypis niniejszy wydano za pobraniem платы sądowej zł.....

Za zgodność niniejszego wypisu z oryginałem aktu notarialnego świadczę.



In. 2021-10-22

ZASTĘPCA PRZEWODNICZĄCEGO  
X Wydziału Ksiąg Wieczystych  
STARSZY REFERENDARZ SĄDOWY

*Bożena Osiak*  
Bożena Osiak

*Kancelaria Notarialna  
Tomasz Karłowski Notariusz*

*00-199 Warszawa, ul. Pokorna 2 lok. U05  
tel. 22 255 89 80, fax 22 255 89 82,  
e-mail: karlowski@notariusze.waw.pl*

**WYPIS**

Repertorium A nr 1382/2025.

## **AKT POŚWIADCZENIA DZIEDZICZENIA**

Dnia dwudziestego czwartego kwietnia roku dwa tysiące dwudziestego piątego (24.04.2025.) Tomasz Karłowski – notariusz w Warszawie, w swojej Kancelarii Notarialnej w Warszawie przy ulicy Pokornej 2 lokal U05, na podstawie art. 95a ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku Prawo o notariacie (tekst jednolity Dz.U. z 2024 roku, poz. 1001), po sporządzeniu w dniu 24 kwietnia 2025 roku protokołu dziedziczenia, repertorium A nr 1381/2025,-----

### **POŚWIADCZA, ŻE**

§1. Spadek po Tomaszu Górcie, synu Tadeusza i Eugenii, urodzonym w dniu 11 marca 1977 roku w Warszawie, zmarłym w dniu 19 kwietnia 2021 roku w Warszawie, ostatnio zamieszkałym i mającym miejsce zwykłego pobytu w Warszawie przy ulicy Szulborskiej 3/5 m. 339, posiadającym PESEL 77031100018, na podstawie art. 926 §1 w związku z art. 933 §2 Kodeksu cywilnego, nabyła z mocy ustawy z dobrodziejstwem inwentarza w całości żona Joanna Patrycja Górka, córka Tadeusza i Krystyny, urodzona w dniu 15 listopada 1979 roku w Warszawie, posiadająca PESEL 79111500028. -----

§2. Koszty sporządzenia aktu ponosi Spadkobierczyni. -----

§3. Pobrano: -----

- opłatę za wpis do Rejestru Spadkowego na podstawie art. 95i §3 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku Prawo o notariacie (tekst jednolity Dz. U. z 2024 roku, poz. 1001) w wysokości określonej w §1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 07 września 2016 roku w sprawie sposobu uiszczania i wysokości opłat za wpisy

- dokonywane w Rejestrze Spadkowym przez notariusza albo sąd (Dz. U. z 2016 roku, poz. 1420) ----- 5,- zł  
(pięć złotych), -----
- takse notarialną z §10a ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (tekst jednolity Dz.U. z 2024 roku, poz. 1566) ----- 50,- zł  
(pięćdziesiąt złotych), -----
  - 23% podatku od towarów i usług na podstawie art. 41 ust. 1 w związku z art. 146ef ust. 1 pkt 1) ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (tekst jednolity Dz.U. z 2024 roku, poz. 361 ze zm.) ----- 11,50 zł  
(jedenaście złotych pięćdziesiąt groszy). -----
- Razem: ----- 66,50 zł  
(sześćdziesiąt sześć złotych pięćdziesiąt groszy). -----

Notariusz poinformował o: -----

Art. 95j ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku Prawo o notariacie: „Zarejestrowany akt poświadczenia dziedziczenia ma skutki prawomocnego postanowienia o stwierdzeniu nabyciu spadku”, -----

Art. 95p ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku Prawo o notariacie: „Ilekróć w przepisach odrębnych jest mowa o postanowieniu o stwierdzeniu nabycia spadku, należy rozumieć przez to również zarejestrowany akt poświadczenia dziedziczenia. Jeżeli ustawa wyznacza początek lub koniec biegu terminu na dzień uprawomocnienia się postanowienia sądu o stwierdzeniu nabycia spadku, należy przez to rozumieć również dzień zarejestrowania aktu poświadczenia dziedziczenia.” -----

Art. 6 ust.4 ustawy z dnia 28 lipca 1983 roku o podatku od spadków i darowizn: „(...) obowiązek podatkowy powstaje z chwilą sporządzenia pisma; jeżeli pismem takim jest orzeczenie sądu, obowiązek podatkowy powstaje z chwilą uprawomocnienia się orzeczenia. (...)” -----

Art. 4a ust.1 pkt 1 ustawy z dnia 28 lipca 1983 roku o podatku od spadków i darowizn: „Zwalnia się od podatku nabycie własności rzeczy lub praw majątkowych przez małżonka, zstępnych, wstępnych, pasierba, rodzeństwo, ojczyma i macochę, jeżeli (...) zgłoszą nabycie własności rzeczy lub praw majątkowych właściwemu naczelnikowi urzędu skarbowego w terminie 6 (sześciu) miesięcy od dnia uprawomocnienia się orzeczenia sądu stwierdzającego nabycie spadku (...)” -----



Art. 4a ust.1 pkt 1a ustawy z dnia 28 lipca 1983 roku o podatku od spadków i darowizn: „Jeżeli dokumentem potwierdzającym nabycie własności rzeczy lub praw majątkowych jest akt poświadczenia dziedziczenia lub europejskie poświadczenie spadkowe, termin 6 miesięcy, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, do zgłoszenia tego nabycia właściwemu naczelnikowi urzędu skarbowego liczy się od dnia zarejestrowania aktu poświadczenia dziedziczenia lub wydania europejskiego poświadczenia spadkowego (...).”-----

Art. 1012 - 1032 Kodeksu cywilnego, w tym o możliwości złożenia wykazu inwentarza.-----

Art. 6 ust. 6 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jednolity Dz.U. z 2023 roku, poz. 70 ze zm.), zgodnie z którym, osoby fizyczne są obowiązane złożyć właściwemu organowi podatkowemu informację o nieruchomości, sporządzoną na formularzu według ustalonego wzoru, w terminie 14 (czternastu) dni od dnia wystąpienia okoliczności uzasadniających powstanie lub wygaśnięcie obowiązku podatkowego w zakresie podatku od nieruchomości. -----

Akt ten został odczytany i podpisany przez czyniącego Notariusza.

Na oryginale aktu podpis Notariusza.

Niniejszy akt poświadczenia dziedziczenia został zarejestrowany w Rejestrze Spadkowym, prowadzonym przez Krajową Radę Notarialną, w dniu 24 kwietnia 2025 roku, o godzinie 16:50 pod numerem 2618954.-----

Repertorium A nr 1387/2025.

Dnia 24 kwietnia 2025 roku.

Wypis został wydany Spadkobiercy.

Pobrano takse notarialną z §12 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (tekst jednolity Dz.U. z 2024 roku, poz. 1566) w kwocie 12,- zł oraz 23% podatku od towarów i usług na podstawie art. 41 ust. 1 w związku z art. 146ef ust. 1 pkt 1) ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług tekst jednolity Dz.U. z 2024 roku, poz. 361 ze zm.) w kwocie 2,76 zł.-----



  
Tomasz Karłowski  
notariusz

## LOKAL STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

<a href="#">Dział I-O</a>	<a href="#">Dział I-Sp</a>	<a href="#">Dział II</a>	<a href="#">Dział III</a>	<a href="#">Dział IV</a>
---------------------------	----------------------------	--------------------------	---------------------------	--------------------------

## DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Numer bieżący nieruchomości	1	Nr podstawy wpisu	1, 3, 4
-----------------------------	---	-------------------	---------

## Lokal

Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość, dzielnica)		Lp. 1.	1	MAZOWIECKIE, M. ST. WARSZAWA, M. ST. WARSZAWA, WARSZAWA, WOLA	Nr podstawy wpisu	1, 3, 4	
Ulica	Numer budynku	Numer lokalu		SZULBORSKA	3/5	339	
Identyfikator lokalu		146518_8.0711.6/1.1_BUD.339_LOK					
Przeznaczenie lokalu		LOKAL MIESZKALNY					
Opis lokalu (rodzaj izby - liczba)		HALL - 1, SALON - 1, POKÓJ - 1, KUCHNIA - 1, SCHOWEK - 1, ŁAZIENKA - 1					
Kondygnacja		3,0					
Przyłączenie - numer księgi wieczystej (nieruchomość, z której wyodrębniono lokal)		Lp. 1.	WA4M / 00392348 / 0				
Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość)		TAK					
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych		51,7900 M2					

## DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	<b>WYPIS Z KARTOTEKI LOKALI</b> , 2010-01-11, PREZYDENT MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY, WARSZAWA; 15-20, WA4M/00417245/0 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./WA4M/00025622/10/001, 2010-11-26 09:10:00, 2011-01-11-13.11.39.312616, NIE, 2-12 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
3	<b>USTALONO SPOSÓB KORZYSTANIA Z OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ, ZGODNIE Z KTÓRYM KAŻDOCZESNEMU WŁAŚCICIELOWI LOKALU NR 34 PRZYSŁUGUJE PRAWO DO KORZYSTANIA Z WYŁĄCZENIEM WŁAŚCICIELI POZOSTAŁYCH LOKALI W BUDYNKU Z PRZYLEGAJĄCEJ DO TEGO LOKALU LOGGII</b> , 2010-11-24, KANCELARIA NOTARIALNA MICHAŁ WALKOWSKI, WARSZAWA; 2-12 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA4M/00025622/10/001, 2010-11-26 09:10:00, 2011-01-11-13.11.39.312616, NIE, 2-12 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
4	<b>WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW</b> , 2009-04-24, PREZYDENT MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY, WARSZAWA; 425, WA4M/00392348/0 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./WA4M/00025622/10/001, 2010-11-26 09:10:00, 2011-01-11-13.11.39.312616, NIE, 2-12 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

[Powrót](#)

## LOKAL STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

<a href="#">Dział I-O</a>	<a href="#">Dział I-Sp</a>	<a href="#">Dział II</a>	<a href="#">Dział III</a>	<a href="#">Dział IV</a>
---------------------------	----------------------------	--------------------------	---------------------------	--------------------------

## DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

## Spis praw związanych z własnością

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer prawa	1		2, 12
Rodzaj prawa	UDZIAŁ ZWIĄZANY Z WŁASNOŚCIĄ LOKALU		
Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali	Lp. 1.	5179 / 3364244	
Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal	Numer udziału w prawie w księdze, z której wyodrębniono lokal	WA4M / 00392348 / 0	278
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	DOKONANO ZMIANY WPISÓW W POLU 1.11.1.6. ZMIANA WPISU W ZWIĄZKU Z PRZEKSZTAŁCENIEM UDZIAŁU W NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ NA PODSTAWIE USTAWY Z DNIA 20 LIPCA 2018 R. O PRZEKSZTAŁCENIU PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTÓW ZABUDOWANYCH NA CELE MIESZKANIOWE W PRAWO WŁASNOŚCI TYCH GRUNTÓW.	

## DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
2	<b>UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU ORAZ SPRZEDAŻY TEGO LOKALU WRAZ ZE ZWIĄZANYMI Z NIM PRAWAMI, PODZIAŁ DO KORZYSTANIA I PEŁNOMOCNICTWA</b> , 8020/2010, 2010-11-24, MICHAŁ WALKOWSKI, WARSZAWA; 2-12 <i>(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./WA4M/00025622/10/001, 2010-11-26 09:10:00, 2011-01-11-13.11.39.312616, NIE, 2-12 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>
12	<b>ZAŚWIADCZENIE WYDANE W TRYBIE USTAWY Z DNIA 20 LIPCA 2018 R. O PRZEKSZTAŁCENIU PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTÓW ZABUDOWANYCH NA CELE MIESZKANIOWE W PRAWO WŁASNOŚCI TYCH GRUNTÓW</b> , 5758/2020, 2020-04-28, PREZYDENT MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY; 4211, WA4M/00392348/0 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)</i> DZ. KW./WA4M/00090367/20/001, 2020-10-27 11:46:00, 2022-01-19-15.18.36.080477, TAK, 4210, WA4M/00392348/0 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)</i>

[Powrót](#)

## LOKAL STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

<a href="#">Dział I-O</a>	<a href="#">Dział I-Sp</a>	<a href="#">Dział II</a>	<a href="#">Dział III</a>	<a href="#">Dział IV</a>
---------------------------	----------------------------	--------------------------	---------------------------	--------------------------

## DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. DZ. KW. / WA4M / 40668 / 25 / 1 - 2025-05-14, 14:19:53 - WPIS WŁASNOŚCI / WSPÓŁWŁASNOŚCI

## Właściciele

Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	1 /1	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA	2
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, PESEL)	JOANNA PATRYCJA GÓRKA, 79111500028				
Lp. 2.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	1 /1	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA	2
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, PESEL)	TOMASZ GÓRKA, 77031100018				

## DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
2	UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU ORAZ SPRZEDAŻY TEGO LOKALU WRAZ ZE ZWIĄZANYMI Z NIM PRAWAMI, PODZIAŁ DO KORZYSTANIA I PEŁNOMOCNICTWA, 8020/2010, 2010-11-24, MICHAŁ WALKOWSKI, WARSZAWA; 2-12 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA4M/00025622/10/001, 2010-11-26 09:10:00, 2011-01-11-13.11.39.312616, NIE, 2-12 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

[Powrót](#)

## LOKAŁ STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

<a href="#">Dział I-O</a>	<a href="#">Dział I-Sp</a>	<a href="#">Dział II</a>	<a href="#">Dział III</a>	<a href="#">Dział IV</a>
---------------------------	----------------------------	--------------------------	---------------------------	--------------------------

## DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. REP.C. / KOMO / 143423 / 25 - 2025-09-09, 11:49:26
  1. 1 DZ. KW. / WA4M / 68407 / 25 / 1 - 2025-09-09, 12:34:18 - WPIS WSZCZĘCIA EGZEKUCJI
2. REP.C. / KOMO / 80773 / 25 - 2025-05-21, 15:19:28
  2. 1 DZ. KW. / WA4M / 41958 / 25 / 1 - 2025-05-22, 10:23:21 - WPIS WSZCZĘCIA EGZEKUCJI
3. REP.C. / KOMO / 80756 / 25 - 2025-05-21, 15:11:17
  3. 1 DZ. KW. / WA4M / 41953 / 25 / 1 - 2025-05-22, 10:19:21 - WPIS WSZCZĘCIA EGZEKUCJI
4. DZ. KW. / WA4M / 86452 / 25 / 1 - 2025-10-23, 12:06:12 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI
5. DZ. KW. / WA4M / 80907 / 25 / 1 - 2025-10-09, 13:37:31 - ZMIANA ROSZCZENIA O ROCZNĄ OPŁATĘ PRZEKSZTAŁCENIOWĄ Z TYTUŁU PRZEKSZTAŁCENIA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO WE WŁASNOŚĆ
6. DZ. KW. / WA4M / 37613 / 25 / 1 - 2025-04-29, 12:06:45 - WPIS OSTRZEŻENIA O NIEZGODNOŚCI TREŚCI KW Z RZECZYWISTYM STANEM PRAWNYM

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	3	13
Rodzaj wpisu	<b>ROSZCZENIE</b>	
Treść wpisu	ROSZCZENIE DOTYCHCZASOWEGO WŁAŚCICIELA GRUNTU O OPŁATĘ PRZEKSZTAŁCENIOWĄ W ODNIESIENIU DO KAŻDOCZESNEGO WŁAŚCICIELA NIERUCHOMOŚCI NA PODSTAWIE USTAWY Z DNIA 20 LIPCA 2018 R. O PRZEKSZTAŁCENIU PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTÓW ZABUDOWANYCH NA CELE MIESZKANIOWE W PRAWO WŁASNOŚCI TYCH GRUNTÓW.	

## DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
13	<b>ZAŚWIADCZENIE WYDANE W TRYBIE USTAWY Z DNIA 20 LIPCA 2018 R. O PRZEKSZTAŁCENIU PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTÓW ZABUDOWANYCH NA CELE MIESZKANIOWE W PRAWO WŁASNOŚCI TYCH GRUNTÓW</b> , 5758/2020, 2020-04-28, PREZYDENT MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY; 4211, WA4M/00392348/0 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./WA4M/00090367/20/002, 2020-10-27 11:46:00, 2022-01-19-15.18.36.080477, TAK, 4210, WA4M/00392348/0 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)

[Powrót](#)

## LOKAŁ STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

<a href="#">Dział I-O</a>	<a href="#">Dział I-Sp</a>	<a href="#">Dział II</a>	<a href="#">Dział III</a>	<a href="#">Dział IV</a>
---------------------------	----------------------------	--------------------------	---------------------------	--------------------------

## DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. DZ. KW. / WA4M / 32286 / 25 / 1 - 2025-04-08, 14:30:38 - ZMIANA HIPOTEKI UMOWNEJ

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	2		6, 8
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA		
Suma (słownie), waluta	572 169,75 (PIĘĆSET SIEDEMDZIESIĄT DWA TYSIĄCE STO SZEŚĆDZIESIĄT DZIEWIĘĆ 75/100) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI BANKU WYNIKAJĄCYCH Z UMOWY KREDYTU, UMOWA KREDYTU HIPOTECZNEGO NR DK/KR-HIP/37203/10 Z DNIA 23 CZERWCA 2010 ROKU WRAZ Z PÓŹNIEJSZYMI ZMIANAMI.
Rodzaj zmiany	Lp. 1.		W ZWIĄZKU Z ANEKSEM Z DNIA 15 LIPCA 2011 ROKU DO UMOWY KREDYTU W POLU 4.4.1.2 ZMIENIONO SUMĘ HIPOTEKI, W POLU 4.4.1.3 SUMĘ SŁOWNIE, W POLU 4.4.1.5.A RODZAJ ODSETEK, A W POLU 4.4.1.8 WIERZYTELNOŚĆ I STOSUNEK PRAWNY.
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.		GETIN NOBLE BANK SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 00418410300000

## DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
6	OŚWIADCZENIE BANKU, 2011-02-14, GETIN NOBLE BANK SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE; 26 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA4M/00003687/11/002, 2011-02-16 10:00:00, 2011-04-04-11.53.18.731314, NIE, 24-25 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
8	OŚWIADCZENIE BANKU, 2011-10-12, GETIN NOBLE BANK SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE; 47 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA4M/00022582/11/002, 2011-10-14 10:15:00, 2011-11-30-13.40.24.519769, NIE, 44-45 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

[Powrót](#)



Warszawa, 14 listopada 2023 roku

**Prezes  
Sądu Okręgowego w Warszawie**

ADM-5111-529/23

**Decyzja**

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

**Uzasadnienie**

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



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

**Pouczenie**

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

Otrzymują:

1. Pan  
Wojciech Burkacki
2. aa.

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

ADM-5110-22/21

Warszawa, dnia 1 lutego 2021 r.

Decyzja

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

Uzasadnienie

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

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

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



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

Jacek Labuda

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

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

Jacek Labuda



# CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

**Saga-Dom Wojciech Burkacki**

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

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie  
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

**Nr polisy SRM0017519**

zgodne z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r.  
w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej  
przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności  
rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 805)

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

**na sumę gwarancyjną: 50 000 EUR**

**słownie: pięćdziesiąt tysięcy euro**

**składka za ubezpieczenie wynosi: 327.00 PLN**

*Lidia Machalska*  
Starczy Specjalista ds. Ubezpieczeń

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

# DOKUMENTTAQJA FOTOGRAFIQZNA





