

OPERAT SZACUNKOWY

w sprawie określenia

WARTOŚCI RYNKOWEJ UDZIAŁU 1/2 CZĘŚCI W SPÓŁDZIELCZYM WŁASNOŚCIOWYM
PRAWIE DO LOKALU MIESZKALNEGO NR 134
O POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ 54,31 m²

LOKALIZACJA – miasto st. WARSZAWA, dzielnica WOLA
ul. TADEUSZ KRĘPOWIECKIEGO 9, obręb 6-07-02, os. ULRYCHÓW

brak księgi wieczystej

Właściciel lokalu	Spółdzielnia Mieszkaniowa „Mszczonowska” z siedzibą przy ul. Jana Olbrachta 64
Osoba, której przysługuje udział w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu	Joanna Górka w upadłości
Oszacowana wartość rynkowa udziału w prawie do lokalu, według poziomu cen na dzień 28.07.2026 r.	311.560 zł trzysta jednaście tysięcy pięćset sześćdziesiąt złotych
Operat sporządził	 Elektronicznie podpisany przez Wojciech Mariusz Burkacki Data: 2026.07.30 07:29:07 +02'00'
	28 lipca 2026 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 METODYCZNE I ŹRÓDŁOWE	5
1.9. ŹRÓDŁA DANYCH O PRZEDMIOCIE WYCENY	5
2. OPIS STANU PRZEDMIOTU WYCENY	6
2.1. STAN PRAWNY	6
2.2. PRZEZNACZENIE W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	7
2.3. LOKALIZACJA ORAZ OPIS PRZEDMIOTU WYCENY	8
3. WARUNKI WYKONANIA WYCENY	12
3.1. WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLONEJ WARTOŚCI	12
3.2. PROCEDURA SZACOWANIA	13
4. WYCENA WARTOŚCI PRAWA DO LOKALU	15
4.1. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU W ZAKRESIE CELU I SPOSOBU WYCENY	15
4.2. OPIS WYCENIANEGO LOKALU POD KĄTEM CECH RYNKOWYCH	19
4.3. WYKAZ TRANSAKCJI PRZYJĘTYCH DLA OKREŚLENIA CENY ŚREDNIEJ	19
4.3.1. Obliczenie ceny średniej	20
4.3.2. Określenie zakresu współczynników korygujących	20
5. USTALENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA DO LOKALU	20
5.1. OKREŚLENIE WAG I PARAMETRÓW CECH RYNKOWYCH	20
5.2. OKREŚLENIE WARTOŚCI JEDNOSTKOWEJ I KOŃCOWEJ	21
5.3. USTALENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ UDZIAŁU W PRAWIE DO LOKALU	21
6. WNIOSKI KOŃCOWE I UZASADNIENIE WYNIKU	22
7. UWAGI I ZASTRZEŻENIA	24
8. ZAŁĄCZNIKI	24

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Przedmiot wyceny – lokal mieszkalny nr 134 o powierzchni użytkowej 54,31 m², składający się z trzech pokoi, kuchni, łazienki, wc i przedpokoju, znajdujący się na parterze (I kondygnacji) w budynku wielolokalowym, 7-klatkowym, XI-kondygnacyjnym. Budynek położony jest w m.st. Warszawa, dzielnicy Wola, przy ul. Tadeusza Krępowieckiego 9, w obrębie 6-07-02, na os. Ulrychów.

Zakres wyceny – udział ½ części w spółdzielczym własnościowym prawie do przedmiotowego lokalu mieszkalnego, wg aktualnego stanu praw i rzeczy oraz aktualnego poziomu cen.

Właściciel lokalu – Spółdzielnia Mieszkaniowa „Mszczonowska” z siedzibą w Warszawie przy ul. Jana Olbrachta 64.

Posiadaczka udziału w prawie do lokalu – Joanna Górka w upadłości.

Dla ograniczonego prawa rzeczowego nie ma założonej księgi wieczystej. Spółdzielnia Mieszkaniowa nie dysponuje tytułem prawnym do gruntu.

Budynek posadowiony jest na działkach ewidencyjnych nr: 25/27 (9.386 m²) i 25/29 (8.856 m²) z obrębu 6-07-02, które stanowią część nieruchomości opisanej w Kw Nr WA4M/00432294/9. Właścicielem gruntu jest m.st. Warszawa.

Cel wyceny – określenie wartości rynkowej udziału ½ części w spółdzielczym własnościowym prawie do przedmiotowego lokalu mieszkalnego 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 – | 28.07.2026 r. |
| • data, na którą określono stan przedmiotu wyceny – | 23.07.2026 r. |
| • data, na którą określono wartość – | 28.06.2026 r. |
| • data wizji lokalnej – | 23.07.2026 r. |

Oszacowana wartość rynkowa udziału w prawie do lokalu:

311.560 zł

trzysta jednaście tysięcy pięćset sześćdziesiąt złotych

Operat sporządził –



Elektronicznie
podpisany przez
Wojciech Mariusz
Burkacki
Data: 2026.07.30
07:29:32 +02'00'

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 (upr. 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 21.07.2026 r., na wykonanie czynności niezbędnych dla sporządzenia opisu i oszacowania udziału w prawie do lokalu mieszkalnego.

1.4. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiotem wyceny jest lokal mieszkalny nr 134 o powierzchni użytkowej 54,31 m², składający się z trzech pokoi, kuchni, łazienki, wc i przedpokoju, znajdujący się na parterze (I kondygnacji) w budynku wielolokalowym, 7-klatkowym, XI-kondygnacyjnym. Budynek położony jest w m.st. Warszawa, dzielnicy Wola, przy ul. Tadeusza Krępowieckiego 9, w obrębie 6-07-02, na os. Ulrychów.

Zakresem wyceny objęty jest udział ½ części w spółdzielczym własnościowym prawie do przedmiotowego lokalu mieszkalnego, wg aktualnego stanu praw i rzeczy oraz aktualnego poziomu cen.

1.5. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej udziału ½ części w spółdzielczym własnościowym prawie do przedmiotowego lokalu mieszkalnego 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 – | 28.07.2026 r. |
| ▪ data, na którą określono stan przedmiotu wyceny – | 23.07.2026 r. |
| ▪ data, na którą określono wartość – | 28.07.2026 r. |
| ▪ data wizji lokalnej – | 23.07.2026 r. |

1.7. PODSTAWY PRAWNE WYCENY

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r. poz. 1501, z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1061, z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 558, z późniejszymi zmianami),
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r. poz. 1832).

1.8. PODSTAWY METODYCZNE I ŹRÓDŁOWE

- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW), w tym w szczególności Krajowy Standard Wyceny Podstawowy nr 1 (KSWP 1) – „Podejście porównawcze w wycenie nieruchomości”, uchwalony przez Radę Krajową Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
- Prystupa M., „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego”, Wydawnictwo Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa.

1.9. ŹRÓDŁA DANYCH O PRZEDMIOCIE WYCENY

- Wizja lokalna, przeprowadzona w dniu 23.07.2026 r.;
- Spółdzielnia Mieszkaniowa „Mszczonowska” z siedzibą w Warszawie przy ul. Olbrachta 64;
- 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://www.mapa.um.warszawa.pl>;
- <https://warszawa.e-mapa.net>;
- <http://bip.warszawa.pl>;
- 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 lokali mieszkalnych.

2. OPIS STANU PRZEDMIOTU WYCENY

2.1. STAN PRAWNY

Właścicielem lokalu, jak również właścicielem całego budynku, jest Spółdzielnia Mieszkaniowa „Mszczonowska” z siedzibą w Warszawie przy ul. Olbrachta 64. Dla ograniczonego prawa rzeczowego nie ma założonej księgi wieczystej. W załącznikach niniejszej opinii znajduje się informacja o sytuacji prawnej Spółdzielni związanej z gruntem.

Posiadaczami spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, na zasadach wspólności ustawowej małżeńskiej, byli Tadeusz Górka i Eugenia Bułatowicz-Górka. W dniu 26.02.1974 r. otrzymali przydział i uzyskali lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nr 134. Spółdzielcze własnościowe prawo powstało w dniu 01.12.1989 r.

Tadeusz Górka zmarł w dniu 02.11.2006 r. a spadek po nim, na mocy testamentu, nabyła w całości żona Eugenia Bułatowicz-Górka, co stwierdzone zostało Postanowieniem Sądu Rejonowego dla Warszawy-Woli w Warszawie w dniu 25.10.2007 r., sygn. akt I Ns 941/07

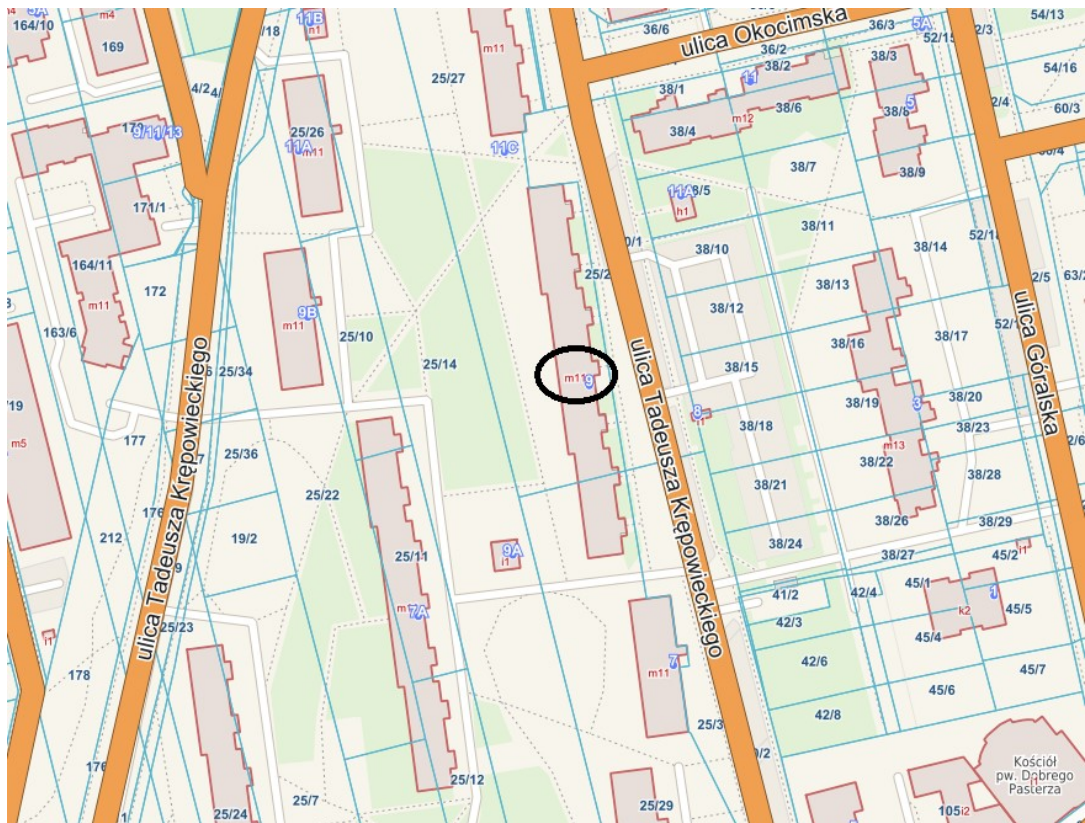
Eugenia Bułatowicz-Górka zmarła w dniu 16.04.2021 r., a spadek po niej nabyli:

- o syn Dariusz Górka – w udziale $\frac{1}{2}$ części,
- o syn Tomasz Górka (mąż Upadłej) – w udziale $\frac{1}{2}$ części,

co stwierdzone zostało aktem poświadczenia dziedziczenia z dnia 06.07.2026 r., Rep. A Nr 3258/26 (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 (Upadła), co stwierdzone zostało aktem poświadczenia dziedziczenia z dnia 24.04.2025 r., Rep. A Nr 1382/2025 (załącznik).

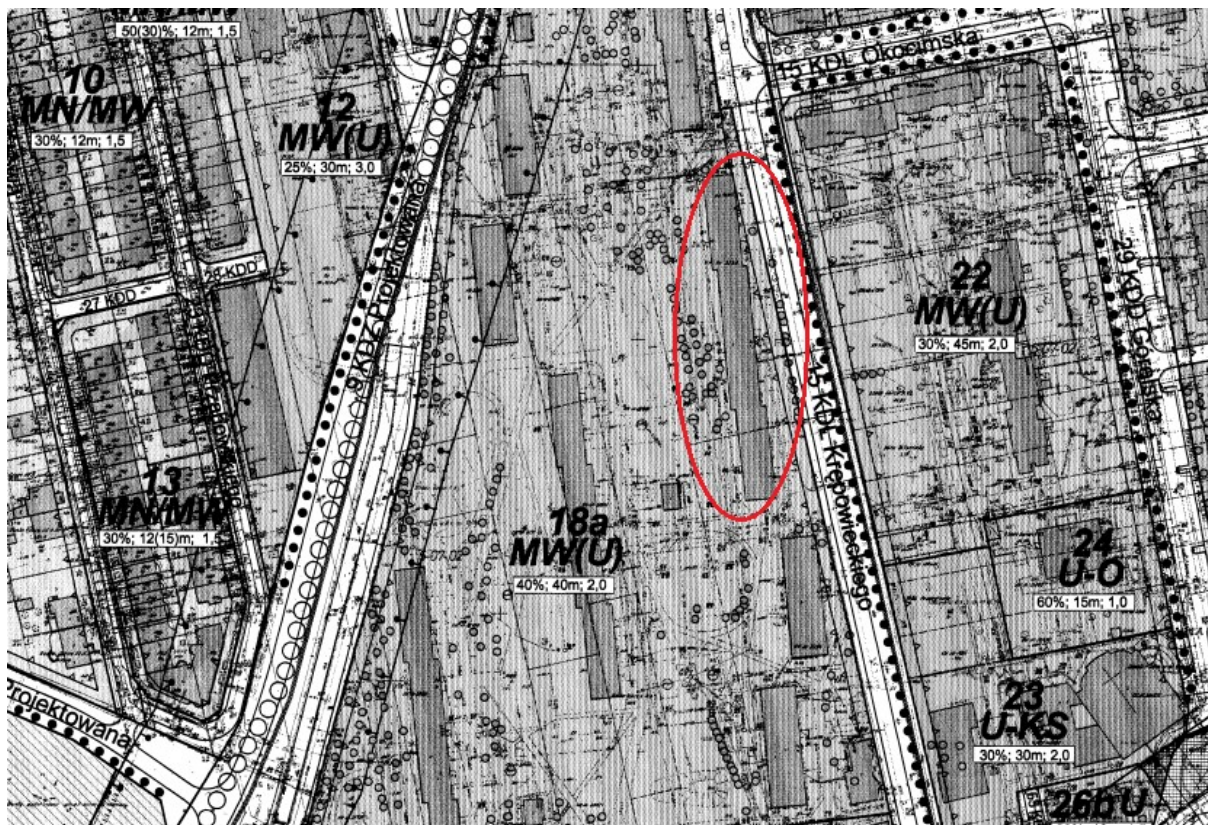
Budynek nr 9 posadowiony jest na działkach ewidencyjnych nr: 25/27 (9.386 m²) i 25/29 (8.8756 m²) z obrębu 6-07-02, które stanowią część nieruchomości opisanej w Kw Nr WA4M/00432294/9. Właścicielem gruntu jest m.st. Warszawa.



źródło: <https://warszawa.e-mapa.net>

2.2. PRZEZNACZENIE W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Działki oznaczone nr ewidencyjnymi 25/27 i 25/29 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 w strefie 18a MW(U) – zabudowa wielorodzinna z usługami jako funkcją dopuszczalną.



źródło: https://mapa.um.warszawa.pl/mapaApp/dane/Plany/Wola/17.01_3_plan.pdf

Ustalenie planu 18a 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: 40%; 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,0; 3) maksymalna wysokość zabudowy: do 12 kondygnacji naziemnych lecz nie więcej niż 40 m; 4) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu	1) strefy potencjalnego oddziaływania uciążliwego ulic: Olbrachta, Górczewskiej i 9KDZ Projektowanej- zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 6 ust 3 pkt. 3 i 4 uchwały; 2) ustala się ochronę terenów stanowiących główne powiązanie przyrodnicze, zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 6 ust. 1 pkt. 1.
4. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną	zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 11 uchwały.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej	1) dostępność komunikacyjna od ulic: Krępowieckiego i Okocimskiej; 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



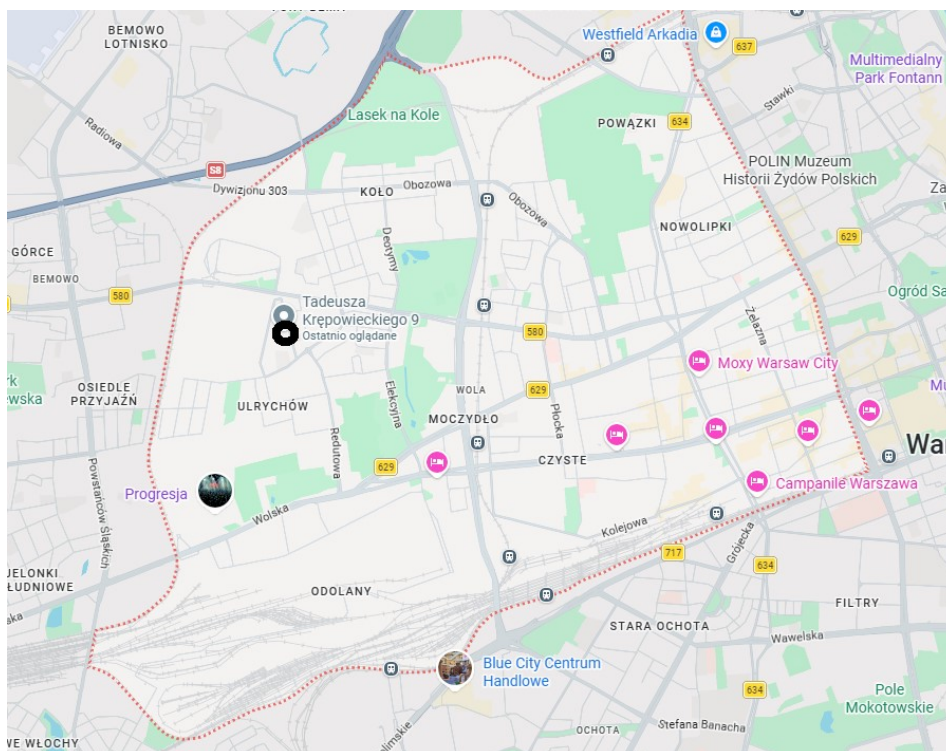
Wola jest jedną z osiemnastu dzielnic m.st. Warszawy. Zajmuje obszar 19,26 km². Jej granice stanowią południowo-zachodnie tereny Żoliborza Przemysłowego, północna strona obwodowej linii kolejowej ze stacją Warszawa Gdańska, Al. Jana Pawła II, Al. Jerozolimskie, linia WKD, południowa strona linii kolejowej 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 zmieniała 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.
- Jedyne w Polsce Cmentarz Karański.

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.

Zasoby SM „Mszczonowska” tworzą zwarty, samowystarczalny kompleks mieszkaniowy zlokalizowany w dzielnicy Wola (osiedle Ulrychów), wyznaczony przez ulice: Górczewską (od północy), Jana Olbrachta (od południa/zachodu), Tadeusza Krępowieckiego i Księcia Janusza.

Spółdzielnia gospodaruje obszarem o powierzchni ok. 14 ha. Zasoby SM „Mszczonowska” kształtowały się etapowo:

- o Zabudowa z wielkiej płyty (główny trzon zasobów): Lata budowy: pierwotny zrąb osiedla powstawał w latach 1970–1975 (pierwsze oddane budynki: 1973–1974) oraz w latach 1979–1980 (m.in. rejon ul. Góralskiej). Projektantem osiedla był arch. Krzysztof Stańczyk.
- o Liczba budynków: 23 budynki wielokondygnacyjne.
- o Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań: ok. 125.400 m².
- o Kondygnacje: dominują budynki wysokie – XI-kondygnacyjne (10 pięter), wieloklatkowe (jak budynek pod nr 9 – 7 klatek), zapewniające dużą gęstość zaludnienia przy jednoczesnym zachowaniu przestrzeni międzyblokowej.
- o Pojedynczy obiekt starszy: Blok przy ul. Okocimskiej 3 jest obiektem starszym (wybudowanym w latach 60. XX w. jako budynek rotacyjny), który włączono w układ osiedla.
- o Inwestycje nowsze (uzupełniające): 2000 r.: pawilon handlowo-usługowy. 2004 r.: nowoczesny budynek wielorodzinny ze 103 mieszkaniami, lokalami użytkowymi na parterze i dwupoziomowym garażem podziemnym. Łącznie Spółdzielnia posiada również 8 wolnostojących pawilonów handlowo-usługowych.

Budynki wzniesiono w technologii uprzemysłowionej (wielka płyta). Termomodernizacja: budynki z lat 70. i 80. zostały poddane termomodernizacji (docieplenie elewacji, wymiana stolarki okiennej w częściach wspólnych, remonty dachu i obróbek blacharskich), co poprawiło ich efektywność energetyczną oraz estetykę osiedla.

Infrastruktura techniczna: Wyposażone we wszystkie podstawowe instalacje miejskie (wodociągową, kanalizacyjną, ciepłowniczą z sieci miejskiej, gazową, elektryczną). Budynki wysokie (XI-kondygnacyjne) wyposażone są w dźwigi osobowe (windy) doprowadzone do poziomów użytkowych. Na terenie osiedla znajdują się wolnostojące hydrofornie zabezpieczające ciśnienie wody.

Zieleń i przestrzeń: osiedle charakteryzuje się urbanistyką typową dla lat 70. – duże, doświetlone odległości między budynkami wypełnione dojrzałą, wysokiej jakości zielenią osiedlową (drzewostan, trawniki, skwery).

Infrastruktura towarzysząca: place zabaw dla dzieci oraz boisko sportowe. Ujęcie wody oligoceńskiej na terenie osiedla.

Komunikacja i Dostępność: jest to lokalizacja charakteryzująca się bardzo dobrą dostępnością do komunikacji miejskiej (bliskość linii metra M2 – stacja Ulrychów / Księcia Janusza, liczne linie autobusowe na ul. Górczewskiej i Jana Olbrachta) oraz pełnej infrastruktury społeczno-handlowej (szkoły, przedszkola, Wola Park).

Przedmiotowy lokal mieszkalny nr 134 usytuowany jest na parterze (I kondygnacji) w XI-kondygnacyjnym budynku wielorodzinnym. Powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 54,31 m². Lokal składa się z 3 pokoi, oddzielnej widnej kuchni, łazienki, WC oraz przedpokoju. Do pokoju dziennego przylega przestronna loggia. Wystawa okienna (ekspozycja) dwustronna, o układzie wschód-zachód. Okna z pokoju dziennego wraz z loggią wychodzą na stronę zachodnią. Stolarka okienna wymieniona na okna z profili PCV.

Opis pomieszczeń i wykończenia lokalu:

Przedpokój: podłoga - płytki ceramiczne (terakota) ułożone w karo, w kolorze beżowo-piaskowym. Ściany tynkowane, malowane na kolor biały/jasny krem.

Wyposażenie i stolarka: drzwi wejściowe wyciszone/tapicerowane (skaj w kolorze brązowym), szafa w zabudowie z drzwiami przesuwными (fronty częściowo lustrzane), domofon. Stolarka drzwiowa wewnętrzna płytowa (częściowo przeszklona) starszego typu.

Łazienka: podłoga i ściany - płytki ceramiczne (glazura i terakota) w jasnych tonacjach beżu i bieli z ozdobnymi dekorami/paskami o motywie roślinnym. Wykończenie z okresu remontu (ok. 8 lat temu). Wyposażenie: narożna kabina prysznicowa z głębokim brodzikiem i rozsuwanymi drzwiami szklanymi, umywalka ceramiczna na szafce, grzejnik drabinkowy, pralka ładowana od góry, lustro ścienne.

WC (osobny przedział): podłoga i ściany - płytki ceramiczne (glazura/terakota) w ciepłej, żółto-beżowej kolorystyce z płytkami dekoracyjnymi. Wyposażenie: muszla klozetowa typu kompakt (podłogowa), podwieszana szafka wisząca nad miską WC.

Kuchnia (oddzielna, z oknem): podłoga - płytki ceramiczne (terakota) w kolorze terakoty/brązu.

Ściany: w pasie roboczym i wokół okna płytki ceramiczne (glazura w kolorze białym), pozostałe płaszczyzny malowane. Wyposażenie: zabudowa meblowa kuchenna starszego typu z białymi frontami, zlewozmywak ze stali nierdzewnej, wolnostojąca kuchenka gazowa z piekarnikiem, lodówka. Okno PCV z roletami wewnętrznymi.

Pokoje (pokój dzienny oraz 2 mniejsze pokoje): podłogi - panele podłogowe o imitacji drewna (np. dąb / jesion) lub wykończenie z dywanami/chodnikami na podłożu drewnopodobnym.

Ściany: tynkowane, malowane w jasnych odcieniach (krem, beż, błękit/szarość).

Grzejniki: żeliwne, wieloczęłkowe (starszego typu, żebrowane).

Stolarka okienna: okna PVC w kolorze białym (w tym wyjście na loggię w pokoju głównym z ekspozycją na zachód).

Pokój główny: wyposażony w meblościankę w wykończeniu drewnianym/na wysoki połysk, stół z krzesłami oraz wyjście na loggię.

Ustalenie standardu wykończenia i stanu technicznego:

Standard wykończenia lokalu: przeciętny.

Uzasadnienie: elementy wykończeniowe wykazują zróżnicowany wiek. Łazienka i WC po remoncie (ok. 8 lat temu) reprezentują standard średni/przeciętny. Kuchnia oraz pokoje posiadają wykończenie i wyposażenie częściowo przestarzałe technicznie i funkcjonalnie (meblościanki starszego typu, żeliwne grzejniki, płytowa stolarka drzwiowa wewnętrzna starszej generacji). Okna zostały wymienione na szczelne okna PCV.

Stan techniczno-użytkowy: lokal jest zamieszkały i zdalny do użytku, natomiast dla podniesienia standardu rynkowego do obecnych wymagań nabywców wymagany byłby remont części pomieszczeń (kuchnia, wymiana stolarki wewnętrznej, grzejników oraz odświeżenie/remont ścian i podłóg w pokojach).

3. WARUNKI WYKONANIA WYCENY

3.1. WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLONEJ WARTOŚCI

W toku niniejszej wyceny określona będzie wartość rynkowa dla aktualnego sposobu użytkowania – 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 wycenianego prawa.

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 spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego), 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, 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 kupna-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 danych 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 spółdzielczego własnościowego prawa do lokali mieszkalnych,
- obszar rynku: zasoby SM „Mszczonowska” – bliska lokalizacja budynku nr 9,

- okres badania cen transakcyjnych: rok 2026 (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 1 m² 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 1 m² powierzchni lokalu,

n – 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:

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

Otrzymamy:

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

Dzieląc obie strony nierówności przez C_{sr} ograniczamy zakres sumy współczynników korygujących, co przedstawia poniższy wzór:

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

Ostateczna wartość prawa własności lokalu (W_L) obliczona zostanie wg wzoru:

$$W_L = W_X \times P$$

gdzie:

W_X – wartość rynkowa 1 m² powierzchni użytkowej lokalu,

P – powierzchnia użytkowa lokalu (54,31 m²).

4. WYCENA WARTOŚCI PRAWA DO LOKALU

4.1. 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 obręby ewidencyjne osiedla Ulrychów. Główna cecha porównywalności – bliska lokalizacja w obrębie osiedla, technologia i wiek budynku. Do analizy przyjęto transakcje lokalami znajdującymi się w budynkach pochodzących z lat 70-tych należące do zasobu SM „Mszczonowska”.

Ogólna charakterystyka rynku nieruchomości (Wola / Ulrychów):

Dzielnica Wola, a w szczególności osiedle Ulrychów, należy do najbardziej dynamicznych i poszukiwanych obszarów mieszkaniowych w Warszawie. O atrakcyjności mikrolokalizacji decyduje przede wszystkim wysoki poziom rozbudowy infrastruktury miejskiej, dostępność II linii metra (stacje Ulrychów oraz Księcia Janusza) oraz bogaty zaplecze handlowo-usługowe (m.in. CH Wola Park) i rekreacyjne (Park Szymańskiego, Park Sowińskiego, Park Moczydło).

Średnie ceny ofertowe na rynku wtórnym na Woli w 2026 r. kształtują się na poziomie ok. 20.600 – 20.800 zł/m², co sytuuje Wolę w ścisłej czołówce najdroższych dzielnic Warszawy (zaraz

po Śródmieściu). Średnie ceny transakcyjne dla całej dzielnicy na rynku wtórnym wynoszą ok. 16.500 – 17.500 zł/m².

Analiza rynku zasobów SM „Mszczonowska” (Rynek lokalny):

Rynek lokalny tworzą budynki z lat 70. i 80. XX wieku wykonane w technologii uprzemysłowionej (wielka płyta), zarządzane przez SM „Mszczonowska” (rejon ul. T. Krępowieckiego, Góralskiej, J. Olbrachta, Okocimskiej).

Wpływ uwarunkowań prawnych na poziom cen:

- Kluczowym czynnikiem wpływającym na poziom cen w zasobach SM „Mszczonowska” jest brak uregulowanego stanu prawnego gruntów pod budynkami (brak tytułu prawnego spółdzielni do gruntu).
- Brak możliwości założenia Księgi Wieczystej (KW): dla lokali w tych zasobach nie można założyć księgi wieczystej.
- Ograniczenia finansowania bankowego: przeważająca większość banków komercyjnych nie udziela kredytów hipotecznych na zakup mieszkań, do których nie można założyć KW.
- Ograniczenie grupy nabywców (popyt): sprzedaż odbywa się niemal wyłącznie za gotówkę (klient inwestycyjny lub zamieniający inne mieszkanie), co wymusza dyskonto cenowe względem lokali z uregulowanym stanem prawnym.

Analiza Popytu i Podaży:

Podaż: podaż w zasobach SM „Mszczonowska” ma charakter umiarkowany, wynikający ze stabilności struktury mieszkańców. Sprzedający, mając świadomość wad prawno-finansowych (brak KW), ustalają ceny ofertowe na niższym poziomie niż w sąsiednich blokach z KW.

Popyt: popyt generowany jest głównie przez kupujących gotówkowych (inwestorów pod wynajem ze względu na bliskość metra i centrów biurowych na Woli oraz osoby szukające tańszych metraży w dobrej lokalizacji). Ze względu na wykluczenie kupujących posiadających kredyt hipoteczny, presja popytowa jest niższa, co wydłuża czas ekspozycji oferty na rynku.

Analiza cen transakcyjnych w zasobach SM „Mszczonowska” (I–VII 2026 r.):

Na podstawie analizy danych transakcyjnych dostarczonych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Mszczonowska” obejmujących transakcje od stycznia do lipca 2026 r.:

- Średnia cena transakcyjna za 1 m²: 13.314 zł/m².
- Przedział cenowy: 10.620 zł/m² – 15.347 zł/m².
- Wpływ metrażu na cenę: Lokale małe (<30 m²): osiągają najwyższe ceny jednostkowe – średnio ok. 14.100 – 15.000 zł/m². Lokale średnie i większe (37 m² - 61 m²): ceny jednostkowe oscylują zazwyczaj w przedziale 11.000 – 13.800 zł/m². Odchylenia rynkowe: skrajnie niskie stawki (np. 9.155 zł/m² przy ul. Krępowieckiego z maja 2026 r.) wynikają z zazwyczaj z bardzo słabego stanu technicznego/wymogu kapitałowego remontu lub specyficznych relacji transakcyjnych. Najwyższe ceny (np. 18.309 zł/m² przy ul. Okocimskiej) dotyczą pojedynczych lokali po wysoce kompleksowym, nowoczesnym remoncie.
- Dyskonto rynkowe z tytułu braku gruntów (KW): Średnia cena mieszkań w zasobach SM „Mszczonowska” (13.314 zł/m²) jest o ok. 20% do 25% niższa w porównaniu do analogicznych mieszkań z wielkiej płyty na Woli posiadających uregulowany stan prawny gruntów (umożliwiający założenie KW i kredytowanie hipoteczne).

Analiza SWOT rynku lokali w zasobach SM „Mszczonowska”:

Mocne strony:

- Doskonała lokalizacja (Wola, os. Ulrychów) z dostępem do metra.
- Pełne zagospodarowanie osiedla (zielen, szkoły, sklepy).
- Dość niskie koszty utrzymania (zarząd spółdzielczy).
- Dobre doświetlenie i odległości między budynkami.

Słabe strony:

- Nieuregulowany stan prawny gruntów (brak możliwości założenia KW).
- Brak możliwości zakupu na kredyt hipoteczny w większości banków.
- Wiek budynku i technologia wykonania (wielka płyta, z lat 70.).
- Stan techniczny części wspólnych i pionów wymagający inwestycji.

Szanse:

- Ewentualne uregulowanie stanu prawnego gruntów w przyszłości (skokowy wzrost wartości).
- Wysoki i stały popyt na wynajem w tej części Warszawy.
- Dalsza rozbudowa i modernizacja infrastruktury dzielnicy Wola.

Zagrożenia:

- Dalsze uszczelnianie polityki kredytowej banków.
- Spadek liczby kupujących gotówkowych.
- Konkurencja ze strony nowszych inwestycji deweloperskich na Woli.

Do analizy porównawczej wytypowano kilkanaście transakcji zawartych w 2026 roku. Z uzyskanych umów odrzucono dwie transakcje o cenach skrajnych uznane za mało wiarygodne, zgodnie z metodologią.

Z przeprowadzonej analizy stwierdzono, że ceny mieszkań uzależnione są od: lokalizacji szczegółowej, położenia na piętrze jak również otoczenia i wpływu hałasu, stanu technicznego budynku i lokalu oraz standardu jego wykończenia.

W celu przeprowadzenia wyceny zgromadzono następujące dane wyjściowe:

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

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

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 – cecha różnicująca wartość nieruchomości ze względu na odległość od kluczowych punktów komunikacyjnych (stacje metra M2, przystanki autobusowe) oraz infrastruktury handlowo-usługowej i rekreacyjnej w obrębie osiedla Ulrychów. Atrakcyjność adresu bezpośrednio przekłada się na natężenie hałasu, otoczenie zieleni oraz ogólną dostępność do centrum Warszawy.
 - (a) bardzo atrakcyjna – lokal położony w cichej części osiedla z bezpośrednim sąsiedztwem terenów zielonych, w promieniu do kilkuset metrów od stacji metra oraz pełnej infrastruktury handlowo-usługowej.
 - (b) atrakcyjna – lokal z dobrą dostępnością do komunikacji miejskiej i osiedlowej infrastruktury, jednak usytuowana w rejonie o nieco większym natężeniu ruchu lub w nieco dalszej odległości od węzłów przesiadkowych.
2. Wielkość lokalu – wskazuje na skalę popytu i cenę jednostkową, gdzie na analizowanym rynku lokale o mniejszym metrażu osiągają wyższe stawki jednostkowe, natomiast większe mieszkania trzypokojowe charakteryzują się niższą ceną za metr kwadratowy. Parametr ten określa również funkcjonalność i elastyczność aranżacji przestrzeni mieszkalnej dla potencjalnego nabywcy.
 - (a) korzystna - lokale o małej powierzchni użytkowej (do ok. 37 m²), charakteryzujące się najwyższą ceną jednostkową, wyższą płynnością rynkową oraz dużą łatwością wynajmu.
 - (b) niekorzystna - lokale o większej powierzchni (powyżej ok. 50 m²), które ze względu na wyższą łączną cenę całkowitą uzyskują niższe stawki jednostkowe oraz wymagają większego wkładu kapitałowego od nabywcy.
3. Położenie na piętrze – określa atrakcyjność kondygnacji w budynku XI-kondygnacyjnym, wpływając na doświetlenie pomieszczeń, poziom prywatności oraz poczucie bezpieczeństwa. Skrajne kondygnacje (parter oraz ostatnie piętra) są zazwyczaj oceniane przez rynek niżej niż piętra pośrednie.
 - (a) odpowiednie – kondygnacje pośrednie (od I do przedostatniego piętra), które są najbardziej poszukiwane przez nabywców ze względu na optymalne doświetlenie, poziom prywatności oraz komfort użytkowy.
 - (b) nie odpowiednie – kondygnacje skrajne, tj. parter oraz ostatnie piętro w budynku wysokim, obciążone wyższym ryzykiem uciążliwości (hałas z klatki/ulicy, mniejsze poczucie prywatności na parterze lub ryzyko zagrzewania/przecieków na ostatnim piętrze).
4. Standard lokalu – odzwierciedla stan techniczny i stopień zużycia elementów wykończeniowych lokalu, instalacji wewnętrznych oraz stolarki okiennej i drzwiowej. Cecha ta bezpośrednio determinuje wysokość nakładów finansowych, jakie nabywca musi ponieść na ewentualny remont lub odświeżenie nieruchomości po zakupie.
 - (a) wysoki - lokal po niedawnym, kompleksowym remoncie kapitałnym przy użyciu materiałów wysokiej jakości, niewymagający żadnych nakładów finansowych przed wprowadzeniem.
 - (b) średni - lokal wykończony w sposób poprawny i estetyczny, z działającymi instalacjami, nadający się do bezpośredniego zamieszkania lub wymagający jedynie drobnego odświeżenia (np. malowania).
 - (c) niski - lokal ze znacznie zużytymi elementami wykończenia i instalacjami kwalifikującymi się do wymiany, wymagający przeprowadzenia gruntownego lub kapitałowego remontu.

4.2. OPIS WYCENIANEGO LOKALU POD KĄTEM CECH RYNKOWYCH

1. Lokalizacja, bardzo atrakcyjna – lokal szacowany charakteryzuje się bardzo korzystnym położeniem w otoczeniu osiedlowej zieleni, przy jednoczesnym bliskim sąsiedztwie stacji metra M2 (Ulrychów / Księcia Janusza), przystanków autobusowych oraz centrów handlowo-usługowych.
2. Wielkość lokalu, niekorzystna – powierzchnia użytkowa lokalu wynosząca 54,31 m² zalicza nieruchomość do segmentu lokali większych na tym rynku, co – zgodnie z regułami analizowanego rynku – wpływa na obniżenie uzyskiwanej ceny transakcyjnej za metr kwadratowy w porównaniu do małych mieszkań jednopokojowych i dwupokojowych.
3. Położenia na piętrze, nieodpowiednie – lokal usytuowany jest na parterze (I kondygnacji), co na rynku nieruchomości wielorodzinnych stanowi kondygnację skrajną, ocenianą przez potencjalnych nabywców mniej korzystnie niż piętra pośrednie.
4. Standard wykończenia, niski – lokal charakteryzuje się znacznie zużytym i przestarzałym technicznie oraz funkcjonalnie standardem wykończenia. Choć jest użytkowany, a łazienka przeszła remont około 8 lat temu, pozostałe pomieszczenia – w tym kuchnia, pokoje i ciągi komunikacyjne – wyposażone są w meble oraz okładziny starszego typu (płyta stolarka drzwiowa, żeliwne grzejniki, przestarzała zabudowa kuchenna). Wykończenie ścian i podłóg wymaga przeprowadzenia gruntownych prac remontowo-modernizacyjnych oraz odświeżenia, aby dostosować lokal do współczesnych wymagań i oczekiwań rynku.

4.3. WYKAZ TRANSAKCJI PRZYJĘTYCH DLA OKREŚLENIA CENY ŚREDNIEJ

Tabela 1

L.p.	Data transakcji	Ulica	Kondygnacja	Powierzchnia użytkowa lokalu (m ²)	Cena transakcyjna (zł)	Cena transakcyjna za 1 m ² pow. użytkowej (zł)
1.	28.01.2026	Górska	2	46,14	588.000	12.744
2.	05.02.2026	Krępowieckiego	3	29,72	446.000	15.007
3.	11.02.2026	Górska	5	46,14	490.000	10.620
4.	12.03.2026	Górska	12	61,14	680.000	11.122
5.	19.03.2026	Olbrachta	10	37,14	485.000	13.059
6.	20.03.2026	Olbrachta	6	37,14	460.000	12.385
7.	25.03.2026	Krępowieckiego	11	29,72	440.000	14.805
8.	14.04.2026	Górska	10	37,14	570.000	15.347
9.	23.04.2026	Krępowieckiego	8	29,72	390.000	13.122
10.	12.05.2026	Krępowieckiego	3	37,14	340.000	9.155
11.	27.05.2026	Krępowieckiego	6	50,00	634.000	12.680
12.	29.05.2026	Krępowieckiego	11	37,14	557.000	14.997
13.	01.06.2026	Olbrachta	3	29,72	400.000	13.459
14.	11.06.2026	Krępowieckiego	8	41,53	550.000	13.243
15.	03.07.2026	Okocimska	6	37,14	680.000	18.309
16.	07.07.2026	Olbrachta	9	50,00	690.000	13.800

Transakcje skrajne, zaznaczone kolorem szarym, zostały odrzucone.

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

$$C_{\min} = 10.620 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\max} = 15.347 \text{ zł/m}^2$$

Ze względu na krótki okres analizy rynku (styczeń – lipiec 2026 r.) oraz braku wyrazistej i statystycznie istotnej tendencji wzrostowej lub spadkowej cen jednostkowych w analizowanym zbiorze transakcji, trend zmiany cen w czasie przyjęto jako równy 0% ($\Delta C = 0$). Różnice w cenach transakcyjnych wynikają przede wszystkim ze zróżnicowania cech fizycznych, powierzchniowych oraz stanu techniczno-użytkowego poszczególnych lokali.

4.3.1. Obliczenie ceny średniej

$$C_{\text{śr}} = \frac{C_1 + C_2 + \dots + C_{14}}{14}$$

$$C_{\text{śr}} = 13.314 \text{ zł/m}^2$$

Położenie ceny średniej w przedziale:

$$P_{c\acute{s}} = \frac{C_{\text{śr}} - C_{\text{min}}}{C_{\text{max}} - C_{\text{min}}}$$

gdzie:

$P_{c\acute{s}}$ – położenie ceny średniej w przedziale

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

C_{min} – cena minimalna w zbiorze nieruchomości podobnych

C_{max} – cena maksymalna w zbiorze nieruchomości podobnych

$$P_{c\acute{s}} = \frac{13.314 - 10.620}{15.347 - 10.620} = 0,57$$

4.3.2. Określenie zakresu współczynników korygujących

Granica dolna (G_d) =

$$\frac{C_{\text{min}}}{C_{\text{śr}}} = \frac{10.620}{13.314} = 0,80$$

Granica górna (G_g) =

$$\frac{C_{\text{max}}}{C_{\text{śr}}} = \frac{15.347}{13.314} = 1,15$$

5. USTALENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA DO LOKALU

5.1. OKREŚLENIE WAG I PARAMETRÓW CECH RYNKOWYCH

Tabela 2

L.p.	CECHY RYNKOWE	PROCENTOWY WPŁYW NA WARTOŚĆ LOKALU (WAGI CECH)
1.	Lokalizacja	45
2.	Wielkość lokalu	5
3.	Położenie na piętrze	10
4.	Standard wykończenia	40
	RAZEM	100

Tabela 3

L.p.	CECHY RYNKOWE	PARAMETRY CECH RYNKOWYCH LOKALU SZACOWANEGO
1.	Lokalizacja	bardzo atrakcyjna
2.	Wielkość lokalu	niekorzystna
3.	Położenie na piętrze	nieodpowiednie
4.	Standard wykończenia	niski

5.2. OKREŚLENIE WARTOŚCI JEDNOSTKOWEJ I KOŃCOWEJ

Tabela 4

L.p.	Cechy rynkowe	Waga współczynnika (%)	Zakres współczynników korygujących	Wartość współczynnika (u_i)
1.	Lokalizacja	45	0,360 – 0,5175	0,5175
2.	Wielkość lokalu	5	0,040 – 0,0575	0,040
3.	Położenie na piętrze	10	0,080 – 0,115	0,080
4.	Standard wykończenia	40	0,320 – 0,460	0,320
	RAZEM	100	0,80 – 1,15	0,9575

Na podstawie powyższej tabeli określono wartość rynkową 1 m² pow. użytk. lokalu. Współczynnik korekcyjny przyjęto na poziomie 1,0.

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

$$W_X = 13.314 \text{ zł/m}^2 \times 0,9575 = 12.748,15 \text{ zł/m}^2 \text{ pow. użytkowej}$$

5.3. USTALENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ UDZIAŁU W PRAWIE DO LOKALU

Przedmiotem wyceny jest udział 1/2 części w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego nr 134. W praktyce obrotu lokalami mieszkalnymi rynkowa wartość ułamkowego udziału we prawie do lokalu nie stanowi prostej matematycznej proporcji rynkowej wartości całego lokalu. Obrót udziałami w prawach do lokali mieszkalnych charakteryzuje się głęboką specyfiką i wymaga zastosowania dyskonta rynkowego z uwagi na następujące uwarunkowania:

- o Znaczne ograniczenie płynności rynkowej: popyt na ułamkowe udziały w prawach do mieszkań jest znikomy w porównaniu do popytu na pełne prawo do lokalu. Krąg potencjalnych nabywców ogranicza się niemal wyłącznie do wyspecjalizowanych inwestorów / podmiotów skupujących trudne aktywa, oczekujących znacznego dyskonta cenowego rekompensującego ryzyko.
- o Ograniczenie w dysponowaniu i korzystaniu z nieruchomości (art. 199–206 Kodeksu cywilnego): nabywca udziału nie uzyskuje wyłącznego prawa do władania i rozporządzania całym lokalem. Wszelkie czynności przekraczające zwykły zarząd (np. sprzedaż całego lokalu, wynajem, obciążenie, przeprowadzenie remontu) wymagają zgody drugiego współwłaściciela lub rozstrzygnięcia sądowego.

- o Brak możliwości samodzielnego zamieszkania lub wynajęcia: posiadanie udziału nie gwarantuje możliwości fizycznego zajęcia konkretnego pokoju bez zgody i współdziałania drugiego współwłaściciela, co generuje potencjalne konflikty i utrudnienia eksploatacyjne.
- o Ryzyko i koszty postępowań prawnych: nabywca udziału musi liczyć się z koniecznością przeprowadzenia sądowego zniesienia współwłasności lub przeprowadzenia egzekucji, co wiąże się ze znacznymi nakładami finansowymi (opłaty sądowe, zastępstwo procesowe) oraz długim czasem trwania procedur.

Na podstawie analizy rynku transakcyjnego udziałów w prawach do lokali mieszkalnych oraz praktyki orzeczniczej i wyceny, przyjęto dyskonto rynkowe z tytułu sprzedaży udziału 1/2 części w wysokości 10%.

Wartość rynkowa udziału 1/2 części w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego nr 134, położonego w Warszawie przy ul. Krępowieckiego 9, wg aktualnego stanu i aktualnego poziomu cen wynosi:

$$W_L = 12.748,15 \text{ zł/m}^2 \times 54,31 \text{ m}^2 \times 0,9 \times 0,5$$

$$W_L = 311.558,41 \text{ zł}$$

Wartość udziału ustalono na poziomie

311.560 zł

słownie: trzysta jedenaście tysięcy pięćset sześćdziesiąt złotych

6. WNIOSKI KOŃCOWE I UZASADNIENIE WYNIKU

Oszacowana wartość udziału 1/2 części w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego nr 134 przy ul. Tadeusza Krępowieckiego 9 w Warszawie wynosząca 311.560 zł jest w pełni uzasadniona, prawidłowa i odzwierciedla realia analizowanego rynku nieruchomości.

Punktem wyjścia do określenia wartości udziału było oszacowanie pełnej wartości rynkowej lokalu mieszkalnego (100% prawa do lokalu), która na podstawie analizy porównawczej rynku lokalnego wyniosła 692.355 zł (co przy powierzchni 54,31 m² daje kwotę jednostkową na poziomie 12.748 zł/m², idealnie wpisującą się w przedział cenowy transakcji z 2026 r. dla lokali w zasobach SM „Mszczonowska”).

Ustalenie dyskonta na umiarkowanym, realistycznym poziomie 10% uwarunkowane jest następującymi przesłankami rynkowymi i prawnymi:

- o Wdrożenie mechanizmu rynkowego bez nadmiernej dewalutacji: przedmiotem obrotu jest udział ułamkowy, co z natury rzeczy wiąże się z brakiem wyłącznego władania nad całym lokalem i koniecznością współdziałania z drugim współwłaścicielem. Przyjęcie dyskonta w wysokości 10% stanowi niezbędną korektę ze względu na obniżoną płynność oferty, nie powodując jednocześnie sztucznego i nieuzasadnionego zaniżenia wartości aktywa.

- o Dostosowanie do warunków postępowania upadłościowego: celem wyceny jest ustalenie ceny wywoławczej na potrzeby sprzedaży przez syndyka masy upadłości. Poziom 10% dyskonta uwzględnia rygor sprzedaży wymuszonej oraz ewentualny czas i ryzyko, jakie nabywca musi ponieść na porozumienie się z drugim współwłaścicielem lub zniesienie współwłasności.
- o Inwestycyjny charakter waloru: przyjęcie 10% dyskonta powoduje, że kwota 311.560 zł czyni ofertę atrakcyjną dla inwestorów poszukujących okazji na rynku wtórnym na Woli (ze względu na bliskość metra), zachowując rzetelną wycenę majątku masy upadłości i chroniąc interesy wierzycieli.

Kwota 311.560 zł stanowi obiektywną, rzetelną i odpowiadającą realiom rynkowym wartość udziału 1/2 części w prawie do przedmiotowego lokalu mieszkalnego, uwzględniającą zarówno specyfikę lokalu, stan prawny gruntów (brak KW), jak i uwarunkowania wynikające ze sprzedaży ułamkowej części prawa na rynku wtórnym.

OPRACOWAŁ:



Elektronicznie
podpisany przez
Wojciech Mariusz
Burkacki
Data: 2026.07.30
07:29:53 +02'00'

7. UWAGI I ZASTRZEŻENIA

- operat zawiera 24 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 przedmiotu wyceny,
- niniejsze opracowanie sporządził rzeczoznawca majątkowy posiadający numer uprawnień 2957,
- rzeczoznawca potwierdza, że posiada wystarczającą wiedzę o rynku właściwym dla przedmiotu wyceny, rozumie przedmiot i cel wyceny oraz posiada odpowiednie umiejętności wymagane do tego, aby wykonać wycenę w sposób kompetentny,
- rzeczoznawca potwierdza, że w celu zapewnienia obiektywnej wyceny działał w sposób niezależny i bezstronny,
- 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 udziału 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 udziału w prawie do 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, nieznane 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;
- akt poświadczenia dziedziczenia z dnia 24.04.2025 r., Rep. A Nr 1382/2025;
- akt poświadczenia dziedziczenia z dnia 06.07.2026 r., Rep. A Nr 3258/2026;
- informacja Spółdzielni o stanie prawnym gruntu;
- 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.



Elektronicznie
podpisany przez
Wojciech Mariusz
Burkacki

Data: 2026.07.30
07:30:09 +02'00'

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 pełnić: Wojciech Makuć (numer licencji 37);
- wskazać, iż niniejsze postępowanie będzie prowadzone w trybie określonym w art. 491¹ 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 pełnić: 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.

Poucza się, że wierzycielowi przysługuje zażalenie na postanowienie o ogłoszeniu upadłości wyłącznie w części dotyczącej jurysdykcji sądów polskich. Zażalenie wnosi się w następujący sposób: wierzyciel może w terminie tygodnia od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości wnieść zażalenie wyłącznie w części dotyczącej jurysdykcji sądów polskich. Dla wierzyciela, którego siedziba lub miejsce zwykłego pobytu w dniu otwarcia postępowania znajdowały się za granicą termin do wniesienia zażalenia wynosi trzydzieści dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości. Zażalenie podlega opłacie w wysokości 200,00 zł. Sąd odrzuci zażalenie jeżeli będzie ono spóźnione, nieopłacone lub dotknięte brakami, które nie zostaną usunięte mimo wezwania. Zażalenie należy skierować do Sądu Okręgowego w Warszawie, XXIII Wydział Gospodarczy Odwoławczy i Zamówień Publicznych za pośrednictwem Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIX Wydział Gospodarczy.

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
(jedenastcie 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: „Ileokroć 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

Kancelaria Notarialna
 Agnieszka Barczyńska Karolina Pękała
 notariusze spółka cywilna
 ul. Powstańców Śląskich 106B lok.18
 01-466 Warszawa
 tel. 22 409 86 33, 22 409 86 71
 tel. kom. 537 104 007

WYPIS

Repertorium A numer 3258/2026

AKT POŚWIADCZENIA DZIEDZICZENIA

§1. Dnia szóstego lipca dwa tysiące dwudziestego szóstego roku (06.07.2026r.) ja Agnieszka Barczyńska, notariusz w Warszawie, w mojej kancelarii notarialnej w Warszawie przy ulicy Powstańców Śląskich numer 106 B lokal 18, działając na podstawie art. 95a ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku Prawo o notariacie, po sporządzeniu w dniu dzisiejszym protokołu dziedziczenia za rep. A numer 3255/2026-----

poświadczam, że

spadek po zmarłej 16 kwietnia 2021 roku w Warszawie **Eugenii Bułatowicz-Górka** z domu Bułatowicz, córce Władysława i Heleny, PESEL: 41022000980, której ostatnim miejscem zwykłego pobytu była Warszawa, ul. Tadeusza Krępowieckiego 9 m. 134, na podstawie ustawy z dobrodziejstwem inwentarza nabyli:-----

- jej syn **DARIUSZ GÓRKA**, syn Tadeusza i Eugenii, urodzony 17 stycznia 1970 w Wyszku, w udziale 1/2 części,-----
- jej syn **TOMASZ GÓRKA**, syn Tadeusza i Eugenii, urodzony 11 marca 1977 roku w Warszawie, w udziale 1/2 części.-----

§2. Koszty niniejszego aktu ponoszą stawający.-----

§3. Wypisy niniejszego aktu należy wydawać spadkobiercom.-----

§4. Niniejszy akt poświadczenia dziedziczenia został sporządzony w obecności wszystkich osób zainteresowanych, obecnych przy sporządzaniu wyżej powołanego protokołu dziedziczenia.-----

§5.1. Wszelkich niezbędnych pouczeń, w szczególności o skutkach zarejestrowanego aktu poświadczenia dziedziczenia oraz o obowiązku podatkowym w zakresie podatku od spadków i darowizn, udzielono przy powołanym powyżej protokole dziedziczenia.-----

2. Notariusz pouczyła ponadto o możliwości złożenia żądania, o którym mowa w art. 95ga ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku Prawo o notariacie, to jest żądania spadkobiercy lub zapisobiercy windykacyjnego o wpis spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, własności lub użytkowania wieczystego nieruchomości w księdze wieczystej oraz oświadczenia o znanych odpowiednio spadkobiercy lub zapisobiercy windykacyjnemu spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu, własności lub użytkowaniu wieczystym nieruchomości, położonych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, które wchodzi w skład spadku i są objęte żądaniem o złożenie wniosku o wpis w księdze wieczystej; Notariusz pouczyła także treści art. 626¹⁰ § 1² ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego oraz obowiązku wynikającym z art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2025 r. poz. 341, 1669, 1792 i 1793).

§6. Pobrano:

- taksa notarialna z §10a pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (Dz.U.2024.1566 t.j. z dnia 2024.10.22)----- 50 zł
- podatek od towarów i usług w stawce 23% na podstawie art. 4 1 i 146a ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (Dz.U.2024.361 t.j. z dnia 2024.03.13)----- 11,50 zł
- opłatę za wpis w Rejestrze Spadkowym z §1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 7 września 2016 roku w sprawie sposobu uiszczania i wysokości opłat za wpisy dokonywane w Rejestrze Spadkowym przez notariusza albo sąd----- 5 zł

Razem:----- 66,50 zł

Powyższe koszty nie obejmują kosztów wypisów, które wraz z podstawą prawną ich pobrania zostaną podane na każdym z wypisów.

AKT TEN ZOSTAŁ ODCZYTANY I PODPISANY PRZEZ NOTARIUSZA

Niniejszy akt poświadczenia dziedziczenia dnia 06 lipca 2026 roku o godzinie 17:15 został zarejestrowany w Rejestrze Spadkowym, utworzonym przez Krajową Radę Notarialną na podstawie art. 95i ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku Prawo o notariacie pod numerem 2951317, na potwierdzenie czego do niniejszego aktu załączono informację o zarejestrowanym akcie poświadczenia dziedziczenia.

Na oryginale podpis notariusza.

Repertorium A nr 3261/2026

Wypis ten wydano: spadkobiercom.-----

Pobrano:-----

tytułem taksy notarialnej wg § 12 rozporząd. Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku (Dz.U.2024.1566 t.j. z dnia 2024.10.22)-----

-----12,00 zł

podatek od towarów i usług w stawce 23% na podstawie art. 41 oraz art. 146a ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (Dz.U.2024.361 t.j. z dnia 2024.03.13) -----

-----2,76 zł

Razem----- 14,76 zł

Warszawa, dnia 06 lipca 2026 r.



Agnieszka Barczyńska
Agnieszka Barczyńska
notariusz

Pouczenie:

Art. 95j ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku Prawo o notariacie: Zarejestrowany akt poświadczenia dziedziczenia ma skutki prawomocnego postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku, zaś ilekroć w przepisach odrębnych jest mowa o postanowieniu o stwierdzeniu nabycia spadku, należy rozumieć przez to również zarejestrowany akt poświadczenia dziedziczenia, a 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. 4a oraz art. 6 ust. 4 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, pasierbą, rodzeństwo, ojczyma i macochę, jeżeli zgłoszą nabycie w drodze dziedziczenia w terminie 6 miesięcy od dnia zarejestrowania aktu poświadczenia dziedziczenia, zaś obowiązek podatkowy powstaje w dniu zarejestrowania aktu poświadczenia dziedziczenia.

Informujemy, że prace nad regulacją stanu prawnego gruntów trwają już przeszło 20 lat. Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Mszczonowska” informuje również, że Spółdzielnia włada terenem na którym posadowione są budynki, natomiast właścicielem gruntów jest m.st. Warszawa.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Mszczonowska” w dniu 26 czerwca 2017 r. złożyła pozew do Sądu Okręgowego w Warszawie- XXV Wydział Cywilny, w którego treści wnosi o nakazanie pozwanemu Prezydentowi m.st. Warszawy, aby złożył oświadczenie woli dotyczące ustanowienia na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „Mszczonowska” prawa użytkowania wieczystego. W dniu 14 lipca 2017 r. Zarząd spotkał się z przedstawicielami Urzędu Dzielnicy-Warszawa Wola, Wydziału Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości, w tym z Panią Barbarą Stąpor -naczelnikiem wydziału.

W 2018 roku Zarząd Spółdzielni kontynuował współpracę z wyspecjalizowaną Kancelarią Adwokacką, w sprawie uregulowania stanu prawnego gruntów, będących we władaniu Spółdzielni tj. doprowadzenia do wykonania przez Urząd m.st. Warszawy decyzji administracyjnych, ustanawiających wstępnie użytkowanie wieczyste działek, na których wybudowane zostały budynki osiedla „Mszczonowska Południe”.

W dniu 8 lutego 2018 r. Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Mszczonowska” ponownie spotkał się z Naczelnikiem Wydziału Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości w Urzędzie Dzielnicy Warszawa-Wola. Tematem spotkania były m.in. sprawy związane z uregulowaniem stanu prawnego gruntów znajdujących się we władaniu i zarządzie Spółdzielni.

W dniu 20 czerwca 2018 r. w nawiązaniu do trybu uwłaszczenia zaproponowanego na lutowym spotkaniu Zarządowi przez Naczelnika Wydziału Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości, złożony został wniosek w trybie art. 208 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami o ustanowienie na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „Mszczonowska” wieczystego użytkowania gruntów oraz nieodpłatne przeniesienie znajdujących się na nich budynków. Wniosek został uzupełniony o opinię niezależnego biegłego rewidenta oraz raport uzupełniający opinię z badania źródeł finansowania nakładów inwestycyjnych poniesionych na zrealizowanie zadania inwestycyjnego „Mszczonowska-Południe”. Opinia ta potwierdza, iż budynki mieszkalne zostały wybudowane ze środków własnych Spółdzielni. Dodatkowo dołączono do wniosku aktualną mapę z ujawnionymi urządzeniami podziemnej infrastruktury technicznej, związanej z istniejącą zabudową Osiedla Mszczonowska Płd. Pomimo spełnienia przez Spółdzielnię wszystkich wymogów formalnych, niezbędnych do pozytywnego rozpatrzenia ww. wniosku, Urząd Miasta do tej pory nie zajął stanowiska w tej sprawie.

W dniu 9 marca 2018 r. Sąd Okręgowy II Wydział Cywilny wydał postanowienie w sprawie z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej „Mszczonowska”, dotyczące sprawdzenia z urzędu wartości przedmiotu sporu i zarządził dochodzenie w tej sprawie. W dniu 16 maja 2018 r. Sąd Okręgowy II Wydział Cywilny w sprawie z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej „Mszczonowska” ustalił wartość przedmiotu sporu na kwotę 110.685.000,-zł. W związku z wydaniem przez Sąd postanowienia o podwyższeniu wartości przedmiotu sporu w sprawie II C 53/2018 do kwoty 110.685.000,-zł Spółdzielnia dokonała uzupełnienia wpisu sądowego do wymaganej kwoty 100.000,-zł.

W sprawie prowadzonej w Sądzie Okręgowym w Warszawie (Al. Solidarności 127) w II Wydziale Cywilnym pod sygn. akt II C 671/18, o ustanowienie na rzecz SM Mszczonowska prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, na których posadowione są budynki mieszkalne spółdzielni, pozwany czyli miasto stołeczne Warszawa oprócz tego, że wniosło o oddalenie naszego wniosku to również podniosło, że w stosunku do kilku z nieruchomości objętych wnioskiem Spółdzielni zgłoszone są roszczenia osób trzecich. W piśmie z dnia 21 sierpnia 2019 roku skierowanym do Sądu, miasto stołeczne Warszawa przekazało szereg dokumentów dotyczących tych roszczeń.

Z naszej strony wystaliśmy do Sądu obszerne wyjaśnienia z naszym stanowiskiem. Finalnie, **wszystkie sprawy dotyczące zgłoszonych roszczeń przez osoby trzecie zostały wyjaśnione.**

Treść decyzji o ustanowieniu prawa wieczystego użytkowania przedmiotowych nieruchomości nie pozostawia żadnych wątpliwości odnośnie tego, że ich adresatem i beneficjentem była Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa „Starówka” w Warszawie. Powódka w wyniku podziału Spółdzielni Mieszkaniowej „Starówka” stała się zgodnie z art. 111 ustawy Prawo spółdzielcze użytkownikiem wieczystym wszystkich tych nieruchomości. Przywołane powyżej okoliczności są między stronami niesporne zważywszy na treść pisma Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy Biura Gospodarki Nieruchomościami Delegatura w Dzielnicy Wola nr GK-D-D-XVII.6841.7.2014.UGO(1) z dnia 28 lutego 2014 roku.

W całości zaprzeczyliśmy twierdzeniom pozwanej jakoby decyzje o oddaniu przedmiotowych nieruchomości w wieczyste użytkowanie były skierowane do Stołecznej Dyrekcji Inwestycji Spółdzielczych. Te decyzje dotyczą jedynie realizacji inwestycji mieszkaniowych natomiast nie odnoszą się do kwestii związanych z ustanowieniem prawa użytkowania wieczystego, których adresatem i stroną była Spółdzielnia Mieszkaniowa „Starówka” i nie mają w związku z tym żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia roszczeń zgłoszonych w niniejszej sprawie.

Nasze roszczenia nie dotyczą dróg publicznych. Z załączonej do pozwu załącznika mapowego jednoznacznie wynika, iż ulice zostały wyłączone z obszaru objętego decyzjami o ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego na rzecz SM „Starówka” i nie zostały objęte roszczeniami zawartymi w pozwie.

Jednocześnie wystąpiliśmy do Sądu Okręgowego o powołanie biegłego z zakresu geodezji i kartografii celem ustalenia - poprzez sporządzenie stosownej mapy dla celów sądowych, oraz zestawienia aktualnych numerów, powierzchni i ksiąg wieczystych działek – obszaru objętego decyzjami:

Prezydium Rady Narodowej m. st. Warszawy Wydziału Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej nr GKM-V-Rej. IV/13/72 z dnia 03.02.1972 r.;

Prezydium Rady Narodowej m. st. Warszawy Wydziału Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej nr GKM – V – Rej. IV/15/72 z dnia 11.02.1972 r.;

Urzędu Dzielnicowego Warszawa-Wola Wydziału Terenów znak: T.IV.610/283/67/77/BB z dnia 23.03.1977 r.;

Urzędu Dzielnicowego Warszawa-Wola Wydziału Terenów znak: T.IV.610/283-67/77/BB z dnia 23.05.1977 r.;

Urzędu Dzielnicowego Warszawa-Wola Wydziału Terenów znak: T.IV.610/283-67/77/BB z dnia 30.05.1977 r.;

Urzędu Dzielnicowego Warszawa-Wola Wydziału Terenów znak: WT.IV.610/283/67/77/BB z dnia 21.10.1977 r.;

decyzją Urzędu Dzielnicowego Warszawa – Wola Wydziału Terenów znak: WT.IV.610/283/67/78/BB z dnia 17.04.1978 r.;

Urzędu Dzielnicowego Warszawa – Wola Wydziału Terenów znak: GKM-V-Rej. IV/92/72 z dnia 12.04.1972 r.;

Związane to jest ze zgłoszonymi przez Miasto zastrzeżeniami, co do zgodności "naszej" mapy z rzeczywistym stanem prawnym (nr działek, powierzchnie itd.).

Jednocześnie w sprawie dotyczącej naszego drugiego wniosku, złożonego w trybie art. 208 ustawy o gospodarce nieruchomościami Urząd Miasta nie zajął jak dotąd żadnego stanowiska. Kolejne ponaglenia nie przynoszą żadnego rezultatu.

W 2020 r. Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Mszczonowska” postanowił przyłączyć się do warszawskiej, ogólnie-spółdzielczej akcji w sprawie uregulowania gruntów. W związku z tym, że temat uwłaszczenia dotyczy wielu warszawskich Spółdzielni, powstała wspólna inicjatywa, mająca na celu przybliżenie ww. problematyki władzom miasta.

Od 5 marca 2020r. Spółdzielnia zbierała podpisy Mieszkańców pod petycją w sprawie ustanowienia użytkownika wieczystego. Petycja wraz z podpisami Mieszkańców dotarła do Prezydenta m.st. Warszawy w czerwcu 2020 r. (nr rej. 61/2020). W dniu 23 września 2020 r. otrzymaliśmy odpowiedź podpisaną przez zastępcę Burmistrza Dzielnicy Wola m.st. Warszawy Pana Wojciecha Lesiuka, w której zaznaczono, że z uwagi na toczące się postępowanie sądowe w przedmiocie ustanowienia prawa użytkownika wieczystego nieruchomości położonych w Warszawie przy ul. Góralskiej, Krępowieckiego, Górczewskiej i Okocimskiej, zarejestrowane pod sygnaturą akt II C 545/18 do oceny Sądu należy zasadność zgłoszonych przez Spółdzielnię roszczeń, jak również ze względu na stan prawny nieruchomości należy liczyć się z długotrwałą procedurą sądową.

Ostatecznie Sąd Okręgowy w Warszawie postanowieniem sygn. akt II C 671/18 z dnia 23 marca 2022 roku zwiesił postępowanie w tej sprawie na podstawie art. 177 § 1 pkt. 1 k.p.c. do czasu prawomocnego zakończenia spraw rozpoznawanych przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Woli w Warszawie pod sygn. akt I Ns 466/21 i II Ns 240/21.

W postępowaniu sygn. akt I Ns 466/21 wnioskodawcy wnioskowali o stwierdzenie zasiedzenia prawa własności części działki nr 181 z obrębem 6-07-01 o pow. 0,2062 ha, uregulowanej w księdze wieczystej WA4M/00412900/5, wykorzystywanej przez wnioskodawców jako ogródek działkowy.

W postępowaniu sygn. akt II Ns 240/21 wnioskodawczyni również wnioskowała o stwierdzenie zasiedzenia prawa własności części działki nr 181 z obrębem 6-07-01 o pow. 0,2062 ha, uregulowanej w księdze wieczystej WA4M/00412900/5, wykorzystywanej przez nią jako ogródek działkowy.

Mając na uwadze, iż postępowania w tego typu sprawach (o zasiedzenie własności nieruchomości) mogą się toczyć jeszcze przez kilka lub kilkanaście miesięcy a nieruchomość której dotyczą ww. wnioski o zasiedzenie (dz. 181) nie stanowi stricte terenów zajętych pod budownictwo mieszkaniowe – budynki mieszkalne SM Mszczonowska, a jednocześnie jest to tylko jedna z ponad stu kilkudziesięciu działek objętych pozwem SM Mszczonowska i na rozstrzygnięcie w niniejszej sprawie czekają tysiące członków spółdzielni, SM Mszczonowska podjęła decyzję o cofnięciu pozwu w części dotyczącej działki nr 181, co powoduje, iż z chwilą uznania cofnięcia za skuteczne odpadnie podstawa do dalszego zawieszenia postępowania w niniejszej sprawie.

Stosowny wniosek w tej sprawie został złożony w tej sprawie do Sądu Okręgowego w Warszawie i w postanowieniu z dnia 3 grudnia 2022 r. Sąd omówił wznowienia zawieszonego postępowania w sprawie sygn. akt II C 671/18, aż do momentu wyjaśnienia wszystkich roszczeń osób

trzecich. Ponadto w dniu 29 maja 2023 r. Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Mszczonowska” złożył do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie skargę na bezczynność organu - Biura Gospodarki Nieruchomościami, Delegatura w Dzielnicy Wola w rozpatrzeniu wniosku Spółdzielni Mieszkaniowej „Mszczonowska” z 20 czerwca 2018 r., stanowiącego uzupełnienie wniosku w trybie art. 208 ust.2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W listopadzie 2023 r. został ponownie złożony wniosek o podjęcie zawieszonego postępowania Sygn. akt II 671/18 i cofnięcie pozwu w części dotyczące działki ew. 181, z obrębu 6-07-01 KW WA4M/00412900/5 w związku z wydaniem postanowienia Sygn. akt I C 466/21 z dnia 24 listopada 2023 r. w sprawie zasiedzenia działki 181/2. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Mszczonowska” nie zaskarżała powyższego postanowienia, aby jak najszybciej doprowadzić do wznowienia postępowania w naszej sprawie. Finalnie, w dniu 1 marca 2024 r. Sąd Okręgowy w Warszawie II Wydział Cywilny postanowił podjąć zawieszone postępowanie w ww. sprawie. Następnie Sąd postanowił zobowiązać Spółdzielnię do złożenia pisma zawierającego sprecyzowanie żądania pozwu poprzez wyszczególnienie i opisanie wszystkich budynków i innych obiektów budowlanych objętych żądaniem przeniesienia własności, co też zostało uczynione przez pełnomocnika. Sąd zobowiązał Spółdzielnię do sprecyzowania żądań pozwu, co do zgłoszonego w pozwie roszczenia przeniesienia na Spółdzielnię własności budynków mieszkalnych i niemieszkalnych na spornych gruntach. Stosowne pismo precyzujące żądania Spółdzielni złożone zostało w dniu 16 czerwca 2025 roku. Sąd Okręgowy w Warszawie w zarządzeniu z dnia 28 lipca 2025 roku zwrócił się do Spółdzielni o udzielenie dalszych szczegółowych wyjaśnień odnośnie położenia kilku budynków mieszkalnych i użytkowych oraz o podanie numerów ksiąg wieczystych na których są one posadowione. Te szczegółowe wyjaśnienia złożone zostały przy piśmie procesowym Spółdzielni z dnia 14 sierpnia 2025 roku. Urząd m. st. Warszawy ustosunkował się do zmodyfikowanego powództwa dopiero w piśmie z dnia 18 lutego 2026 roku. Replika Spółdzielni na to pismo została złożona do Sądu w piśmie z dnia 5 marca 2026 roku. Obecnie strony oczekują w tej sprawie na wyznaczenie terminu rozprawy i podjęcie przez Sąd czynności procesowych zgodnie z wnioskami dowodowymi Spółdzielni (sprawa w toku).

Jednocześnie przypominamy, iż w Sądzie Okręgowym w Warszawie zapadł ostatnio wyrok sygn. akt XXV C 1884/21 z dnia 5 lipca 2023 r, gdzie w podobnym stanie faktycznym i prawnym (brak wykonania przez Miasto Stołeczne decyzji o ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego na rzecz spółdzielni mieszkaniowych będących następcami prawnym S.M. Starówka) Sąd Okręgowy w Warszawie zobowiązał Miasto Stołeczne Warszawy do złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu m.in. na rzecz S.M. „Mszczonowska”, na okres 99 lat prawa użytkowania wieczystego nieruchomości objętych tym postępowaniem. Miasto Stołeczne wniosło apelację od ww. wyroku. Sprawa nie jest jeszcze zakończona. Kształtująca się linia orzecnicza w Sądzie Okręgowym w Warszawie wskazuje, iż pozew S.M. „Mszczonowska w sprawie II C 671/18 ma duże szanse zakończyć się równie pozytywnym orzeczeniem.

Mając na uwadze powyższe okoliczności S.M. „Mszczonowska” stoi na stanowisku, iż uregulowanie stanu prawnego nieruchomości będących we władaniu spółdzielni mieszkaniowych to jeden z najważniejszych problemów społecznych wymagających natychmiastowego ustawowego uregulowania.

S.M. „Mszczonowska” opowiada się za rozwiązaniem, w którym podmioty będące formalnymi właścicielami gruntów pozostających we władaniu spółdzielni mieszkaniowych zostaną zobowiązani do nieodpłatnego przeniesienia własności tych gruntów na rzecz spółdzielni mieszkaniowych.



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 Rówicki

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.430.251.2025

Warszawa, dnia 17 grudnia 2025r.

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 Wojciecha Burkackiego biegłym sądowym przy Sądzie Okręgowym Warszawa-Praga w Warszawie z zakresu: wyceny nieruchomości na okres do dnia 31 grudnia 2030 roku.**

Uzasadnienie

Pan Wojciech Burkacki pismem z dnia 12 listopada 2025 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.

Prezes Sądu Okręgowego
Warszawa-Praga w Warszawie

Agnieszka Wojciechowska-Langda

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.

Prezes Sądu Okręgowego
Warszawa-Praga w Warszawie

Agnieszka Wojciechowska-Langda

CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

BURKACKI WOJCIECH SAGA-DOM

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

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0019654

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: 15/01/2026 - 14/01/2027

na sumę gwarancyjną: 50 000 EUR

słownie: pięćdziesiąt tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 327.00 PLN

Lidia Machalska
Starszy Specjalista ds. Ubezpieczeń

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

DOKUMENTACJA

FOTOGRAFICZNA



