Wojciech Burkacki
rzeczoznawca majątkowy
- wycena nieruchomości
- doradztwo majątkowe
- świadectwa charakterystyki energetycznej budynków

O P E R A T

S Z A C U N K O W Y

w sprawie określenia

WARTOŚCI RYNKOWEJ UDZIAŁU ½ CZĘŚCI W SPÓŁDZIELCZYM WŁASNOŚCIOWYM PRAWIE DO LOKALU MIESZKALNEGO NR 142
O POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ 73,4 m²

LOKALIZACJA – miasto st. WARSZAWA, dzielnica PRAGA-POŁUDNIE
Al. STANÓW ZJEDNOCZONYCH 72, obręb 3-05-04, os. Grochów

Kw Nr WA6M/00474929/0

Właściciel lokalu	Spółdzielnia Mieszkaniowa „PAX” w upadłości z siedzibą przy ul. Zamienieckiej 80
Osoba, której przysługuje udział ½ części w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu	Marcin Tadeusz Gać w upadłości
Oszacowana wartość rynkowa udziału w prawie do lokalu, według poziomu cen na dzień 04.05.2026 r.	**624.140 zł** *sześćset dwadzieścia cztery tysiące sto czterdzieści złotych* wartość dla wymuszonej sprzedaży **468.100 zł** *czterysta sześćdziesiąt osiem tysięcy sto złotych*
Operat sporządził	 Elektronicznie podpisany przez Wojciech Mariusz Burkacki Data: 2026.05.04 11:28:57 +02'00'
	4 maja 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 FORMALNE 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 8
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

4. WYCENA WARTOŚCI PRAWA DO LOKALU 16

4.1. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU W ZAKRESIE CELU I SPOSOBU WYCENY 16
4.2. OPIS WYCENIANEGO LOKALU POD KĄTEM CECH RYNKOWYCH 20
4.3. WYKAZ TRANSAKCJI PRZYJĘTYCH DLA OKREŚLENIA CENY ŚREDNIEJ 20
4.3.1. Obliczenie ceny średniej 21
4.3.2. Określenie zakresu współczynników korygujących 22

5. USTALENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ UDZIAŁU W PRAWIE DO LOKALU 22

5.1. OKREŚLENIE WAG I PARAMETRÓW CECH RYNKOWYCH 22
5.2. OKREŚLENIE WARTOŚCI JEDNOSTKOWEJ I KOŃCOWEJ 23

6. WNIOSKI KOŃCOWE I UZASADNIENIE WYNIKU 24

7. OKREŚLENIE WARTOŚCI DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY 25

8. UWAGI I ZASTRZEŻENIA 26

9. ZAŁĄCZNIKI 26

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Przedmiot wyceny – lokal mieszkalny nr 142 o powierzchni użytkowej 73,4 m², składający się z salonu z aneksem kuchennym, dwóch pokoi, łazienki, wc i przedpokoju, znajdujący się na IV piętrze (V kondygnacji) w budynku wielolokalowym, kilkuklatkowym, XV-kondygnacyjnym. Budynek położony jest w m.st. Warszawa, dzielnicy Praga-Południe, przy Al. Stanów Zjednoczonych 72, w obrębie 3-05-04, na os. Grochów.

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 „PAX" w upadłości z siedzibą w Warszawie przy ul. Zamienieckiej 80.
Posiadacz udziału ½ części prawa do lokalu – Marcin Tadeusz Gać w upadłości.

Dla ograniczonego prawa rzeczowego Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa, XV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczysta Kw Nr WA6M/00474929/0.

Budynek posadowiony jest na działce ewidencyjnej nr 33 z obrębu 3-05-04, która stanowi nieruchomość opisaną w Kw Nr WA6M/00150388/8.

Cel wyceny – określenie wartości rynkowej (w tym dla wymuszonej sprzedaży) 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 – 04.05.2026 r.
- data, na którą określono stan przedmiotu wyceny – 21.04.2026 r.
- data, na którą określono wartość – 04.05.2026 r.
- data wizji lokalnej – 21.04.2026 r.

Oszacowana wartość rynkowa udziału ½ części w prawie do lokalu:

624.100 zł

sześćset dwadzieścia cztery tysiące sto czterdzieści złotych

Operat sporządził –



Elektronicznie podpisany przez Wojciech Mariusz Burkacki
Data: 2026.05.04 11:29:20 +02'00'

1. PODSTAWY FORMALNO PRAWNE

1.1. ZAMAWIAJĄCY

Wojciech Makuć – syndyk masy upadłości Marcina Tadeusza Gać
Al. Stanów Zjednoczonych 72 m 142
04-036 Warszawa
PESEL: [redacted]

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 Syndyka z dnia 15.04.2026 r., na wykonanie czynności niezbędnych dla sporządzenia opisu i oszacowania udziału w lokalu mieszkalnym.

1.4. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiotem wyceny jest lokal mieszkalny nr 142 o powierzchni użytkowej 73,4 m², składający się z salonu z aneksem kuchennym, dwóch pokoi, łazienki, wc i przedpokoju, znajdujący się na IV piętrze (V kondygnacji) w budynku wielolokalowym, kilkuklatkowym, XV-kondygnacyjnym. Budynek położony jest w m.st. Warszawa, dzielnicy Praga-Południe, przy Al. Stanów Zjednoczonych 72, w obrębie 3-05-04, na os. Grochów.

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 (w tym dla wymuszonej sprzedaży) 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 – 04.05.2026 r.
- data, na którą określono stan przedmiotu wyceny – 21.04.2026 r.
- data, na którą określono wartość – 04.05.2026 r.
- data wizji lokalnej – 21.04.2026 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 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 4 z 2001 r., poz. 27, z późniejszymi zmianami),
- 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 PRZEDMIOCIE WYCENY

- Wizja lokalna, przeprowadzona w dniu 21.04.2026 r. z udziałem Upadłego;
- Spółdzielnia Mieszkaniowa „PAX" w upadłości z siedzibą w Warszawie przy ul. Zamienieckiej 80;
- Urząd Miasta st. Warszawy, Biuro Geodezji i Katastru, Dział Rejestru Cen i Wartości Nieruchomości, ul. Sandomierska 12;
- Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa, XV 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 XCIV/2413/2014 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 6 listopada 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Ronda Wiatraczna – część I;
- Informacje zebrane z lokalnego rynku lokali mieszkalnych.

2. OPIS STANU PRZEDMIOTU WYCENY

2.1. STAN PRAWNY

Właścicielem lokalu, jak również współwłaścicielem całego budynku, jest Spółdzielnia Mieszkaniowa „PAX" z siedzibą w Warszawie przy ul. Zamienieckiej 80. Dla ograniczonego prawa rzeczowego Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa, XV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczysta Kw Nr WA6M/00474929/0 (załącznik).

Posiadaczem udziału ½ części w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu nr 142 jest Marcin Tadeusz Gać w upadłości, na podstawie umowy sprzedaży z dnia 03.08.2011 r., Rep[. A Nr 5261/2011.

W Dziale III księgi widnieje jedna wzmianka o wniosku:

DZ. KW. / WA6M / 26874 / 26 / 1 - 2026-04-10, 12:17:24 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI.

oraz wpisane jest:

OSTRZEŻENIE. Treść wpisu: WSZCZĘTO EGZEKUCJĘ W SPRAWIE GKM 12/23 Z UDZIAŁU 1/2 W SPÓŁDZIELCZYM WŁASNOŚCIOWYM PRAWIE DO LOKALU NALEŻĄCYM DO DŁUŻNIKA MARCINA TADEUSZA GAĆ NA PODSTAWIE WNIOSKU WIERZYCIELA ORAZ TYTUŁU WYKONAWCZEGO: NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM SĄDU OKRĘGOWEGO W WARSZAWIE Z DNIA 17.02.2020R. SYGN. AKT XVI GNC 170/20 ZAOPATRZONY W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA 01.12.2020 R. POSTANOWIENIE KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM DLA ŁODZI- ŚRÓDMIEŚCIA W ŁODZI DAWIDA FILIPA NOWAKOWSKIEGO Z DNIA 25.03.2023 R.SYGN. AKT GKM 1/21.

Rodzaj zmiany: DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z UDZIAŁU DŁUŻNIKA MARCINA TADEUSZA GAĆ W SPRAWIE GKM 1/23 PRZYŁĄCZYŁ SIĘ KOLEJNY WIERZYCIEL NA PODSTAWIE WNIOSKU WIERZYCIELA ORAZ TYTUŁU WYKONAWCZEGO: WYROK SĄDU REJONOWEGO W BIAŁYMSTOKU Z DNIA 30.11.2021 R., SYGN. AKT VIII GC 606/21 ZAOPATRZONY W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA: 03.01.2023 R., POSTANOWIENIE KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W GOSTYNINIE ILONY MIROWSKIEJ Z DNIA 21.11.2022 R., SYGN. AKT GKM 15/22.

W Dziale IV brak wzmianek o wnioskach oraz wpisane są:

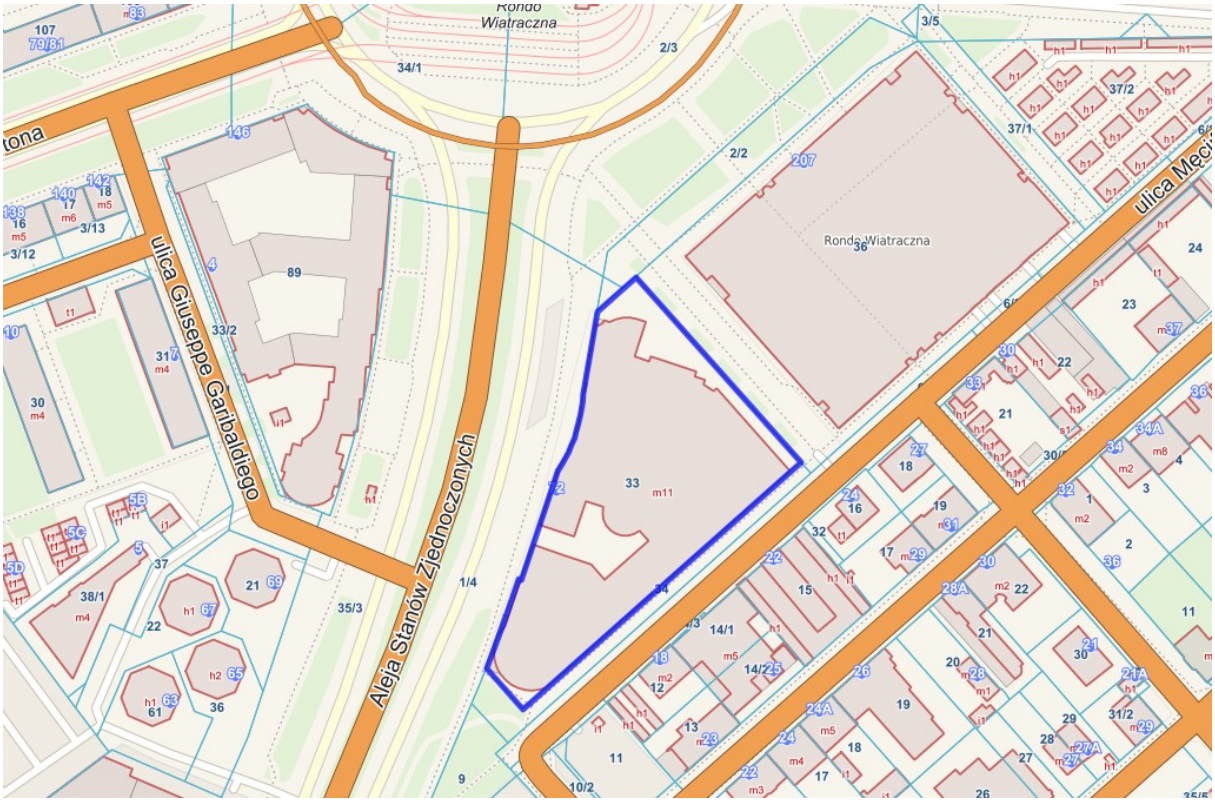
1. *HIPOTEKA UMOWNA w kwocie 928.980,00 ZŁ - KREDYT, ODSETKI ORAZ INNE KOSZTY, UMOWA KREDYTU NR 90102011270000179600688051 Z DNIA 24.04.2014 R. Pierwszeństwo: ROSZCZENIE O PRZENIESIENIE POWYŻSZEJ HIPOTEKI NA OPRÓŻNIONE MIEJSCE HIPOTECZNE, KTÓRE POWSTANIE PO WYGAŚNIĘCIU HIPOTEKI WPISANEJ NA RZECZ GETIN NOBLE BANK SA NA MIEJSCU PIERWSZYM (POD NUMEREM 1).*
2. *HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 45.562,56 ZŁ - NALEŻNOŚĆ Z TYTUŁU NIEOPŁACONYCH SKŁADEK NA UBEZPIECZENIA SPOŁECZNE ZA OKRES 10/2017-04/2018, 07/2018-10/2018, UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE ZA OKRES 08/2017-09/2017, 11/2017-03/2018, 07/2018-10/2018 I FUNDUSZ PRACY ZA OKRES 08/2017-09/2017, 11/2017-02/2018, 07/2018-10/2018 WRAZ Z ODSETKAMI, KOSZTAMI UPOMNIEŃ I KOSZTAMI EGZEKUCYJNYMI, SKŁADKI NA UBEZPIECZENIA SPOŁECZNE ZA OKRES 10/2017-04/2018, 07/2018-10/2018, UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE ZA OKRES 08/2017-09/2017, 11/2017-03/2018, 07/2018-10/2018 I FUNDUSZ PRACY ZA OKRES 08/2017-09/2017, 11/2017-02/2018, 07/2018-10/2018.*
3. *HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 22.724,89 ZŁ - NALEŻNOŚĆ Z TYTUŁU NIEOPŁACONYCH SKŁADEK NA UBEZPIECZENIA SPOŁECZNE ZA OKRES 11/2018-05/2019, UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE ZA OKRES 11/2018-05/2019 I FUNDUSZ PRACY ZA OKRES 11/2018-05/2019 WRAZ Z ODSETKAMI, KOSZTAMI UPOMNIEŃ I KOSZTAMI EGZEKUCYJNYMI, DECYZJA NR 280071DZPDZ19/000638 Z DNIA 11.07.2019 R.*
4. *HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 3.191,26 ZŁ - NALEŻNOŚĆ Z TYTUŁU NIEOPŁACONYCH SKŁADEK NA UBEZPIECZENIA SPOŁECZNE ZA 06/2019, UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE ZA 06/2019 I FUNDUSZ PRACY ZA 06/2019 WRAZ Z ODSETKAMI, KOSZTAMI UPOMNIEŃ I KOSZTAMI EGZEKUCYJNYMI, DECYZJA NR 280071DZPDZ19/000843 Z DNIA 16.08.2019 R.*

5. *HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 337.849,25 ZŁ - PODATEK DOCHODOWY OD OSÓB FIZYCZNYCH, PODATEK DOCHODOWY W WYSOKOŚCI 19% POBIERANY OD DOCHODÓW Z POZAROLNICZEJ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, PODATEK OD TOWARÓW I USŁUG, ODSETKI, KOSZTY UPOMNIENIA, KOSZTY EGZEKUCYJNE, NALEŻNOŚĆ WYNIKAJĄCA Z TYTUŁÓW WYKONAWCZYCH.*
6. *HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 59.373,94 ZŁ - NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA Z TYTUŁU SKŁADEK FUS ZA OKRES 02/2021-12/2021, SKŁADEK FUZ ZA OKRES 02/2021-05/2023, SKŁADEK NA FP, FS I FGŚP ZA OKRES 12/2020-12/2021, KOSZTY UPOMNIEŃ, KOSZTY EGZEKUCYJNE, ODSETKI ZA ZWŁOKĘ LICZONE OD NALEŻNOŚCI GŁÓWNEJ NA DZIEŃ SPORZĄDZENIA WNIOSKU O WPIS HIPOTEKI, DALSZE TYTUŁY WYKONAWCZE STANOWIĄCE PODSTAWĘ WPISU.*

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

W dniu 07.04.2026 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIX Wydział Gospodarczy, w sprawie o sygn. akt WA2M/GU/387/2026 ogłosił upadłość dłużnika, którym jest Marcin Tadeusz Gać (PESEL [redacted] NIP [redacted] jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej (załącznik).

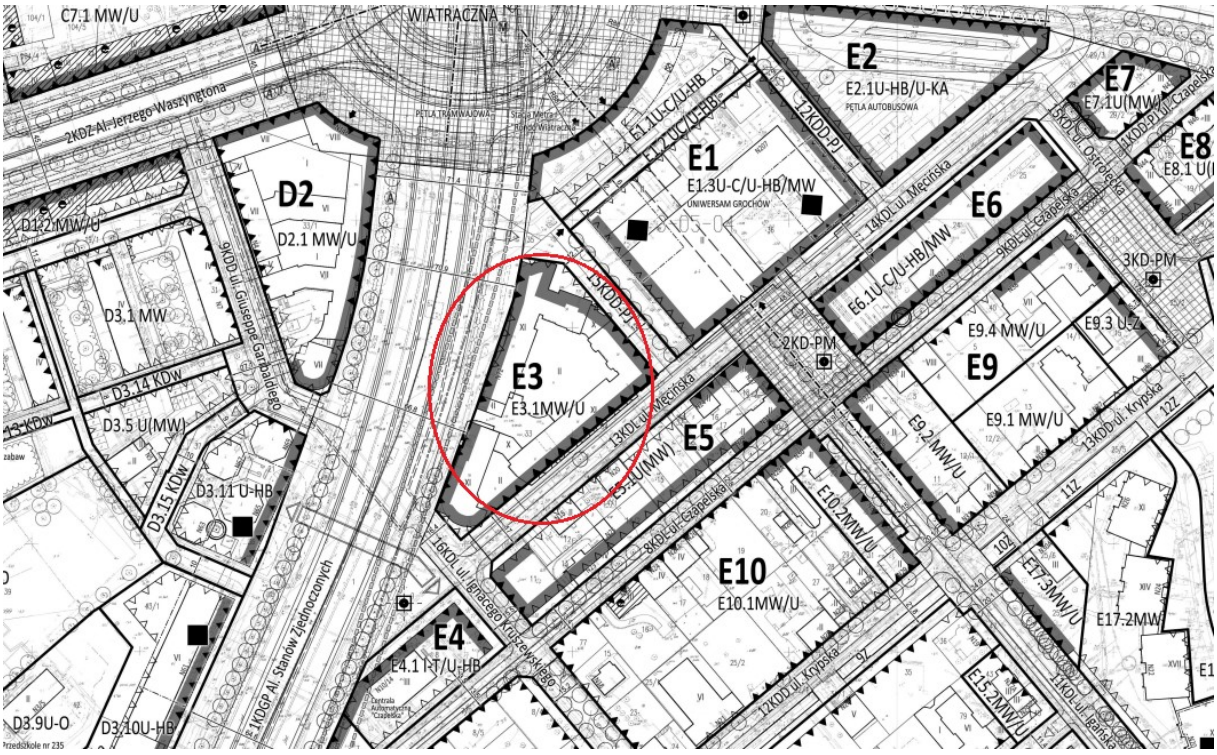
Budynek nr 72 posadowiony jest na działce ewidencyjnej nr 33 z obrębu 3-05-04 o powierzchni 6.457 m², która stanowi nieruchomość opisaną w Kw Nr WA6M/00150388/8. Współwłaścicielem nieruchomości jest Spółdzielnia Mieszkaniowa „PAX" w upadłości w udziale 833560/4698422 (17,74%) części (zgodnie z Działem II KW).



źródło: https://warszawa.e-mapa.net

2.2. PRZEZNACZENIE W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Działka oznaczona nr ewidencyjnym 33 położona jest na obszarze, w którym obowiązuje Uchwała Nr XCIV/2413/2014 Rady Miasta st. Warszawy z dnia 6 listopada 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Ronda Wiatraczna – część I. Zgodnie z rysunkiem planu działka znajduje się na obszarze oznaczonym symbolem E3.1 MW/U.



źródło: https://mapa.um.warszawa.pl/mapaApp/dane/Plany/Praga_pld/6.09_plan.pdf

5. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu E3.1MW/U:
1) Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, zgodnie z §4 ust. 4, przy czym zakazuje się sytuowania funkcji oświaty;
2) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
a) maksymalna wysokość zabudowy - 33 m, nie więcej niż 11 kondygnacji,
b) wysokość elewacji frontowej od strony Al. Stanów Zjednoczonych od 20 do 30 m,
c) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej - 6,0,
d) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej - 90%,
e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej - 10%,
f) maksymalna długość elewacji frontowych budynków - dopuszcza się zabudowę pierzejową od strony Al. Stanów Zjednoczonych i ul. Męcińskiej,
g) geometria dachu – wg §11 ust. 3,
h) ogrodzenia – wg §7 ust. 1 i 2,
i) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i §5 ust. 4; pierzeje usługowe i eksponowane od strony Al. Stanów Zjednoczonych, ul. Męcińskiej, ul. Ignacego Kruszewskiego i alei pieszo – jezdnej 15KDD-PJ zgodnie z rysunkiem planu i §5 ust. 5;
3) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
a) teren położony w zasięgu realizacji inwestycji celu publicznego – linii metra,
b) zasady ochrony środowiska, wg §8 ust. 3,
c) zabezpieczenia przed oddziaływaniem Al. Stanów Zjednoczonych, wg §8 ust. 10,
d) zabezpieczenia przed oddziaływaniem linii metra, wg §8 ust. 11,
e) zasady rozmieszczania elementów MSI, reklam, szyldów, wg §6 ust. 1, 2, 6, 7.,
f) dla terenu nie wyznacza się obszarów scaleń i podziałów nieruchomości; zasady scaleń i podziału nieruchomości, wg §12;
4) Zasady obsługi terenu - infrastruktura techniczna: warunki zaopatrzenia w wodę, w ciepło, w gaz i energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, wód opadowych lub roztopowych, dostępu do sieci teletechnicznych oraz usuwania odpadów, wg §15;
5) Zasady obsługi terenu - komunikacja:
a) obsługa komunikacyjna od strony ul. Męcińskiej 13KDL i ul. Ignacego Kruszewskiego 16KDL oraz alei pieszo – jezdnej 15KDD-PJ,
b) wskaźniki miejsc parkingowych – wg §14 ust. 1, 2 i 4;
6) Warunki tymczasowego zagospodarowania: zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów wg §16.

źródło: https://mapa.um.warszawa.pl/mapaApp/dane/Plany/Praga_pld/6.09.pdf

2.3. LOKALIZACJA ORAZ OPIS PRZEDMIOTU WYCENY



Praga Południe zajmuje obszar prawie 22,4 km^2 z prawie 180 tys. mieszkańców. Dzielnica obejmuje tereny w większości przyłączone do Warszawy dopiero w 1916 roku.

Podmiejski i w głównej mierze rolniczy charakter dzielnicy sprawiły, że brak jest tu w zasadzie budowli starszych niż z początku XX wieku. Prawdziwą perełkę stanowi Saska Kępa z charakterystyczną dla lat 20. i 30. zabudową rezydencyjną.

Obecnie swój dynamiczny rozwój zawdzięcza głównie powstającym nowym, ciekawym architektonicznie kompleksom mieszkaniowym z luksusowymi apartamentami.

Praga Południe jest dzielnicą zieleni. Dogodnie położony Park Skaryszewski z Jeziorkiem Kamionkowskim stanowić może praski odpowiednik Ogrodu Saskiego. Terenem sobotnio-niedzielnych spacerów stać się też może leżący na obrzeżu dzielnicy rezerwat krajobrazowo-historyczny Olszynka Grochowska. Liczne są też jeszcze ogródki działkowe *(źródło: http://bip.warszawa.pl)*.

Praga-Południe to jedna z najdynamiczniej rozwijających się dzielnic Warszawy, położona na prawym brzegu Wisły. Jej historia jest bogata, a korzenie sięgają XVI wieku. Dzielnica słynie z różnorodności – od historycznych, przedwojennych kamienic, po nowoczesne osiedla i biurowce.

Praga-Południe jest jedną z bardziej zielonych dzielnic stolicy. Znajduje się tu wiele parków i terenów rekreacyjnych, w tym największy i najpopularniejszy Park Skaryszewski im. Ignacego Jana Paderewskiego. Jest to idealne miejsce na spacery, jogging czy wypoczynek na łonie natury. Inne ważne tereny zielone to Park Polińskiego i Park Znicza.

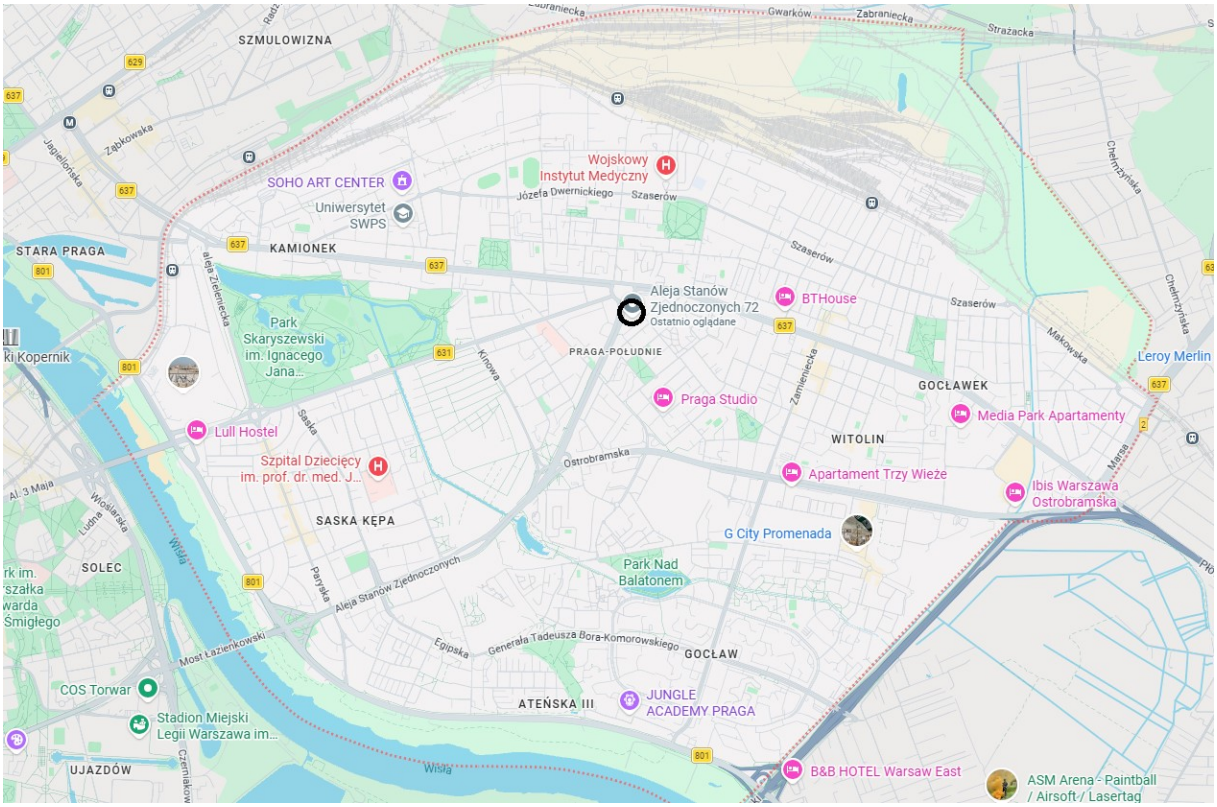
Dzielnica łączy w sobie historyczną zabudowę z nowoczesnością. Można tu znaleźć charakterystyczne dla międzywojnia osiedla, takie jak Saska Kępa, która zachwyca willową zabudową i klimatem. W innych częściach dzielnicy dominują bloki mieszkalne z lat 60. i 70. XX wieku, a także nowa, gęsta zabudowa deweloperska.

Praga-Południe jest ważnym ośrodkiem kulturalnym. Działa tu wiele teatrów (np. Teatr Powszechny), kin, galerii sztuki oraz klubów muzycznych. Na terenie dzielnicy znajduje się również Stadion Narodowy, który jest areną licznych wydarzeń sportowych, koncertów i innych imprez masowych. Saska Kępa słynie z licznych kawiarni, restauracji i lokali gastronomicznych, tworzących unikalną, artystyczną atmosferę.

Dzielnica jest dobrze skomunikowana z resztą miasta. Przez jej teren przebiega trasa Łazienkowska, kluczowa arteria komunikacyjna. Dobry dostęp do transportu publicznego zapewniają liczne linie autobusowe i tramwajowe. Rozbudowa drugiej linii metra na wschodnim odcinku (stacje Stadion Narodowy, Dworzec Wileński) znacznie poprawiła dojazd do centrum i innych dzielnic.

Praga-Południe to jedna z najludniejszych dzielnic Warszawy, co przekłada się na jej dynamiczny charakter i rozwój. Jest to miejsce zamieszkania zarówno starszych mieszkańców, związanych z dzielnicą od pokoleń, jak i młodych rodzin i studentów, co tworzy różnorodną społeczność.

Praga-Południe to miejsce z historią i perspektywami, łączące w sobie miejską dynamikę z bogatą ofertą kulturalną i rekreacyjną.



lokalizacja lokalu na tle dzielnicy Żoliborz, źródło: https://www.google.pl/maps

Budynek nr 72 usytuowany jest w północnej części dzielnicy, na os. Grochów, w sąsiedztwie Ronda Wiatraczna, po wschodniej stronie Al. Stanów Zjednoczonych.

Grochów to jedno z największych i najbardziej zróżnicowanych osiedli w dzielnicy Praga-Południe. Jego historia jest nierozerwalnie związana z historią Warszawy, a nazwa pochodzi od dawnej wsi Grochów, która została włączona do miasta w 1916 roku. Grochów dzieli się na kilka mniejszych rejonów, co wpływa na jego urozmaicony charakter.

Grochów ma bogatą historię, której świadectwem są liczne, zachowane przedwojenne kamienice i wille. Duża część zabudowy to jednak osiedla z wielkiej płyty, budowane w latach 60. i 70., które dominują w krajobrazie (np. Grochów Północny i Południowy). Nowoczesne budownictwo deweloperskie dynamicznie zmienia oblicze starszych części Grochowa, wprowadzając nowe, często gęste, osiedla. Historycznym i symbolicznym miejscem jest rondo Wiatraczna, będące ważnym węzłem komunikacyjnym.

Choć Grochów jest gęsto zabudowany, nie brakuje w nim terenów zielonych. Najważniejszym z nich jest Park Znicza, idealne miejsce do rekreacji i wypoczynku. W różnych częściach osiedla można znaleźć mniejsze parki, skwery i place zabaw, które stanowią cenne enklawy zieleni dla mieszkańców. W pobliżu znajduje się także jeden z większych terenów rekreacyjnych - Jeziorko Balaton.

Grochów jest bardzo dobrze skomunikowany z resztą Warszawy. Główne arterie to ulice: Grochowska, Ostrobramska i Wiatraczna. Funkcjonuje tu rozbudowana sieć linii autobusowych i tramwajowych, które zapewniają sprawny dojazd do centrum i innych dzielnic. Kluczowym punktem komunikacyjnym jest Rondo Wiatraczna, skąd odjeżdżają autobusy i tramwaje w różnych kierunkach.

Grochów ma swój unikalny, lokalny klimat. Jest to miejsce, w którym mieszają się pokolenia - od starszych mieszkańców, związanych z osiedlem od dziesięcioleci, po młodych, którzy cenią jego autentyczny charakter. Działają tu liczne lokalne sklepy, bazary, a także restauracje i

kawiarnie. Centrum społecznościowym jest również kościół, zwłaszcza Bazylika Najświętszego Serca Jezusowego. Na Grochowie znajduje się także Teatr Powszechny, będący ważnym punktem na kulturalnej mapie stolicy.

Grochów to miejsce o silnym poczuciu lokalnej tożsamości, które łączy historię z dynamicznymi zmianami, tworząc unikalną mozaikę architektoniczną i społeczną.

Budynek nr 72 znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie jednego z kluczowych węzłów komunikacyjnych prawobrzeżnej Warszawy – Ronda Wiatraczna.

Dzielnica o dobrze rozwiniętej infrastrukturze miejskiej, charakteryzująca się dużą intensywnością zabudowy oraz doskonałym skomunikowaniem z pozostałymi częściami miasta (w tym centrum).

Transport publiczny: węzeł przesiadkowy Rondo Wiatraczna oferuje dostęp do licznych linii tramwajowych i autobusowych. Lokalizacja zapewnia szybki dojazd do stacji Metro Stadion Narodowy oraz Metro Politechnika.

Transport indywidualny: bezpośredni dostęp do Alei Stanów Zjednoczonych (część Trasy Łazienkowskiej), co umożliwia szybką komunikację z lewobrzeżną Warszawą.

W samym budynku i jego bezpośrednim sąsiedztwie zlokalizowany jest szeroki wachlarz usług (część handlowa „Galeria Wiatraczna").

W zasięgu krótkiego spaceru znajdują się placówki oświatowe, medyczne, punkty gastronomiczne oraz tereny rekreacyjne (np. Park Obwodu Praga AK w niedalekiej odległości).

Budynek przy Al. Stanów Zjednoczonych 72 jest obiektem o nowoczesnej architekturze, pełniącym funkcję mieszkalno-usługową. Budynek został wzniesiony w latach 1998–2000. Jest to obiekt o standardzie wyższym niż typowe budownictwo wielkopłytowe. Obiekt wzniesiony w technologii tradycyjnej ulepszonej/monolitycznej (konstrukcja żelbetowa). Liczba kondygnacji: 10 kondygnacji nadziemnych.

Budynek wielorodzinny z lokalami mieszkalnymi oraz parterem przeznaczonym pod działalność usługowo-handlową (część znana jako „Galeria Wiatraczna"). Budynek posiada 11 klatek schodowych, co zapewnia odpowiednią komunikację pionową. Budynek wyposażony w windy.

Instalacje wewnętrzne: centralne ogrzewanie (miejskie), wodno-kanalizacyjna, elektryczna, teletechniczna, domofonowa.

Garaż: budynek posiada wielopoziomowy garaż podziemny (istotny element wpływający na atrakcyjność lokali mieszkalnych w tej lokalizacji). Obiekt jest chroniony i monitorowany, co zwiększa prestiż i bezpieczeństwo mieszkańców.

Wejście do klatki schodowej, umożliwiające dostęp do szacowanego lokalu, umieszczone jest na ścianie wschodniej (wejście D).

Lokal mieszkalny nr 142 o powierzchni użytkowej 73,4 m² usytuowany jest na czwartym piętrze (piątym kondygnacji) budynku. Układ funkcjonalny mieszkania jest przemyślany i obejmuje:

- strefę dzienną: salon z aneksem kuchennym,
- strefę nocną: dwa niezależne pokoje,
- część komunikacyjno-gospodarczą: przedpokój, łazienkę oraz wydzielone WC.

Lokal posiada dwustronną ekspozycję okien, co wpływa na jego użyteczność:

- strona wschodnia: salon z aneksem kuchennym posiada ekspozycję wschodnią, zapewniającą widok na Aleję Stanów Zjednoczonych oraz Rondo Wiatraczna,
- strona zachodnia: dwa pokoje posiadają ekspozycję zachodnią z widokiem na wewnętrzne, zacienione patio. Z jednego z tych pokoi przewidziano wyjście na loggię, co podnosi walory użytkowe lokalu.

Lokal jest w pełni przystosowany do zamieszkania, posiadając dostęp do kompletnej infrastruktury technicznej z sieci miejskiej, w tym: instalacji wodno-kanalizacyjnej, elektrycznej, centralnego ogrzewania oraz teletechnicznej.

Na podstawie przeprowadzonych oględzin, stan techniczny oraz standard wykończenia lokalu oceniono jako średni. Zastosowano następujące materiały wykończeniowe:

- płaszczyzny poziome: w przedpokoju oraz w aneksie kuchennym na podłodze ułożono wielkoformatowe płyty gresowe. W pokojach oraz salonie zastosowano panele podłogowe w kształcie klepki,
- pomieszczenia sanitarne: łazienka oraz WC zostały wykończone w jednolitym standardzie – na podłogach oraz ścianach (do wysokości sufitu) położono płyty gresowe. Wyposażenie łazienki obejmuje wannę i umywalkę. W oddzielnym WC zainstalowano zestaw ustępowy podwieszany oraz umywalkę,
- okna w stolarce plastikowej,
- grzejniki stalowe typu Purmo.

Przedmiotem wyceny jest lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej 73,4 m², do którego przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo, usytuowany na czwartym piętrze budynku przy Al. Stanów Zjednoczonych 72 w Warszawie. Mieszkanie cechuje się funkcjonalnym rozkładem pomieszczeń, dwustronną ekspozycją okien oraz dostępem do loggii, co podnosi walory użytkowe nieruchomości. Standard wykończenia wnętrza oceniono jako średni, a położenie w bezpośrednim sąsiedztwie węzła komunikacyjnego Rondo Wiatraczna zapewnia doskonały dostęp do pełnej infrastruktury miejskiej, co stanowi o wysokiej atrakcyjności lokalu na lokalnym rynku.

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 i prawa własności do lokali mieszkalnych,
   - obszar rynku: dzielnica Praga-Południe, os. Grochów.
   - okres badania cen transakcyjnych: rok 2025-2026 (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 ($C_{śr}$) z bazy danych cenowych oraz zakresu sumy czynników korygujących:

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

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:

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

8. Określono jednostkową wartość rynkową wg wzoru:

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

gdzie:

W_x – wartość rynkowa 1 m^2 powierzchni użytkowej lokalu,

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

$C_{śr}$ – średnia cena transakcyjna 1 m^2 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:

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

Otrzymamy:

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

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

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

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 (73,4 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 Praga-Południe, a w szczególności obręby ewidencyjne osiedla Grochów. Główna cecha porównywalności – bliska lokalizacja w obrębie osiedla, technologia i wiek budynku. Do analizy przyjęto transakcje lokalami znajdującymi się w budynkach pochodzących z lat XXI w.

I. Charakterystyka rynku nieruchomości – Praga-Południe/Grochów:

Rynek nieruchomości w dzielnicy Praga-Południe, w tym na Grochowie, charakteryzuje się wysoką dynamiką i stabilnym popytem, wynikającym z unikalnego balansu między bliskością centrum Warszawy a dostępnością terenów rekreacyjnych i rozwiniętą infrastrukturą.

1. Analiza Popytu:

Struktura nabywców: dominuje popyt ze strony osób poszukujących mieszkań „dla siebie" (cele mieszkaniowe) oraz inwestorów indywidualnych zainteresowanych lokatą kapitału w nieruchomości pod wynajem.

Czynniki stymulujące: doskonałe skomunikowanie z centrum (tramwaje, autobusy, bliskość Trasy Łazienkowskiej), planowane rozszerzenie infrastruktury metra (III linia), dostępność rozwiniętej bazy usługowo-handlowej (w tym Galeria Wiatraczna) oraz rewitalizacja starszej tkanki mieszkaniowej.

Trend: w 2026 roku obserwuje się stabilizację popytu na poziomie umiarkowanym, z wyraźnym premiowaniem lokali gotowych do zamieszkania oraz tych w budynkach o podwyższonym standardzie (ochrona, garaże podziemne).

2. Analiza Podaży:

Rynek pierwotny: podaż nowych inwestycji jest ograniczona dostępnością gruntów pod zabudowę wielorodzinną w dobrze skomunikowanych punktach Grochowa, co utrzymuje presję cenową.

Rynek wtórny: bardzo duża aktywność obrotu lokalami w zasobach spółdzielczych i wspólnotowych. Podaż jest płynna – lokale „atrakcyjne" (dobry rozkład, KW, wyremontowane) znajdują nabywców relatywnie szybko (średni czas ekspozycji oferty oscyluje wokół 3-4 miesięcy).

3. Średnie ceny (stan na II kwartał 2026):

Średnie ceny ofertowe na terenie Pragi-Południe oscylują w przedziale 14.000 – 15.500 zł/m², przy czym w segmencie lokali w nowych budynkach (standard premium) stawki często przekraczają 18.000 – 20.000 zł/m².

Należy pamiętać, że ceny transakcyjne (realne) są zazwyczaj niższe od ofertowych o około 5–10%, co jest kluczowe w procesie doboru materiału porównawczego do operatu szacunkowego.

II. Analiza SWOT – Rynek nieruchomości Grochów:

Mocne strony	Słabe strony
Doskonała lokalizacja komunikacyjna (Rondo Wiatraczna, ciąg Al. Stanów Zjednoczonych).	Starzejąca się infrastruktura w części budynków z lat 70/80 (wielka płyta).
Rozwinięta infrastruktura społeczna (szkoły, przychodnie, punkty handlowe).	Deficyt miejsc parkingowych w starszych częściach osiedla.
Dostępność terenów zielonych (Park Obwodu Praga AK).	Poziom hałasu w lokalach przylegających do głównych arterii komunikacyjnych.

Szanse	Zagrożenia
Rozwój III linii metra – potencjalny silny impuls wzrostowy dla wartości nieruchomości.	Wahania stóp procentowych wpływające na zdolność kredytową nabywców.
Kontynuacja trendu gentryfikacji (napływ młodszych, zamożniejszych mieszkańców).	Nasycenie rynku wtórnego ofertami o niskim standardzie wykończenia.
Rewitalizacja budynków i przestrzeni publicznych.	Ryzyko wzrostu kosztów utrzymania nieruchomości.

III. Uzasadnienie równoważności wartości (własność vs spółdzielcze własnościowe prawo):

W procesie wyceny lokalu mieszkalnego, w przypadku gdy prawo spółdzielcze posiada założoną księgę wieczystą, rzeczoznawca majątkowy nie powinien dokonywać korekty wartości z tytułu różnicy w formie prawnej.

Funkcjonalna tożsamość: na gruncie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz w praktyce rynkowej, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu z założoną księgą wieczystą (KW) jest prawem zbywalnym, podlegającym egzekucji i dziedziczeniu na zasadach niemal identycznych jak w przypadku odrębnej własności.

Sytuacja prawna w KW: założona księga wieczysta (w dziale II i III) zapewnia pełną jawność stanu prawnego. Nabywca w obu przypadkach (własność vs spółdzielcze z KW) ma możliwość zabezpieczenia hipotecznego (wpis w dziale IV KW), co jest kluczowym wymogiem dla banków udzielających kredytów hipotecznych. Z perspektywy instytucji finansującej ryzyko prawne jest oceniane jako tożsame.

Brak różnic w popycie: analiza zachowań nabywców wskazuje, że dla przeciętnego uczestnika rynku nieruchomości kryterium „tytułu prawnego" jest kwestią drugorzędną. Decyzja zakupowa opiera się na parametrach fizycznych: lokalizacji, rozkładzie, piętrze, nasłonecznieniu i standardzie wykończenia. Rynek nie różnicuje cen transakcyjnych wyłącznie ze względu na to, czy

nabywany lokal to „odrębna własność" czy „spółdzielcze własnościowe prawo z KW", o ile stan prawny jest uregulowany.

Ustawowe zrównanie: przepisy znowelizowane w ostatnich latach w znacznym stopniu wyeliminowały bariery, które historycznie mogły wpływać na obniżenie atrakcyjności spółdzielczych praw (np. konieczność uzyskiwania zgód spółdzielni na zbycie, trudności w dziedziczeniu). Obecnie obie formy prawne są w pełni rynkowo wymienialne.

Przyjmuje się, że dla lokalu z uregulowanym stanem prawnym (KW), prawo spółdzielcze własnościowe stanowi w pełni ekwiwalentną alternatywę dla odrębnej własności. Wszelkie różnice w cenach transakcyjnych na rynku wynikają wyłącznie z różnic w cechach fizycznych (standard, piętro, widok, metraż), a nie z formy prawnej dysponowania nieruchomością. Zastosowanie korekty z tego tytułu byłoby błędem metodologicznym, nieznajdującym uzasadnienia w aktualnych danych transakcyjnych.

IV. Analiza trendu czasowego (korekta z tytułu upływu czasu):

W procesie szacowania wartości nieruchomości, z uwagi na ograniczoną reprezentatywność zbioru transakcji w aspekcie wyznaczania trendu czasowego oraz istotny szum rynkowy wynikający z indywidualnych negocjacji stron, odstąpiono od wyznaczania wskaźnika wzrostu cen na podstawie wyłącznie własnej bazy porównawczej.

W procesie wyceny przyjęto miesięczny wskaźnik zmiany cen nieruchomości na poziomie **0,1%**. Przyjęta wartość została ustalona na podstawie analizy ogólnej dynamiki rynku nieruchomości mieszkaniowych w Warszawie w okresie styczeń 2025 – kwiecień 2026.

Analiza rynku w tym okresie wskazuje na wejście warszawskiego rynku nieruchomości w fazę stabilizacji cenowej po okresie wcześniejszych gwałtownych wzrostów. Pomimo utrzymującego się popytu, znacząca podaż ofert oraz zmieniające się otoczenie makroekonomiczne (w tym proces dostosowawczy stóp procentowych) wpłynęły na wyhamowanie dynamiki wzrostu stawek transakcyjnych.

Przyjęty wskaźnik **0,1%** miesięcznie jest wartością konserwatywną, odzwierciedlającą rynkową tendencję do utrzymywania cen na stabilnym poziomie z minimalną presją wzrostową, charakterystyczną dla dojrzałego i zrównoważonego rynku w przedmiotowym okresie. Wyznaczenie trendu w oparciu o obserwację makroekonomiczną uznano za bardziej miarodajne niż wyznaczanie go w oparciu o jednostkową bazę transakcyjną, obarczoną ryzykiem błędu wynikającego z indywidualnych uwarunkowań negocjacyjnych stron.

Do analizy porównawczej wytypowano kilkanaście transakcji zawartych w 2025 i 2026 roku. Z uzyskanych umów odrzucono dwie transakcje o cenach skrajnych, uznane za mało wiarygodne.

W procesie analizy rynku i doboru cech wpływających na wartość nieruchomości odstąpiono od uwzględnienia cechy „Lokalizacja". Decyzja ta wynika z pełnej jednorodności przestrzennej analizowanego zbioru nieruchomości porównawczych w stosunku do nieruchomości szacowanej.

Przedmiotowy lokal oraz wszystkie nieruchomości przyjęte do porównań znajdują się w tym samym obszarze funkcjonalnym dzielnicy Praga-Południe (osiedle Grochów). Lokalizacje przy Al. Stanów Zjednoczonych 72 oraz ul. Grochowskiej 207 charakteryzują się tożsamym dostępem do infrastruktury społecznej, handlowo-usługowej oraz węzłów komunikacyjnych (w tym kluczowego dla obszaru Ronda Wiatraczna).

W ocenie rzeczoznawcy, dla tak zawężonego obszaru badawczego, wpływ lokalizacji na różnicę w cenie jednostkowej między transakcjami jest pomijalny. Uwzględnienie tej cechy w tabeli korygującej byłoby metodologicznie nieuzasadnione, gdyż przypisanie identycznych parametrów wszystkim nieruchomościom (współczynnik korygujący 1,0) nie wpłynęłoby na wynik końcowy, a jedynie zwiększyłoby stopień skomplikowania obliczeń.

W związku z powyższym przyjęto, że w analizowanym zbiorze danych to cechy techniczno-użytkowe lokali (standard wykończenia, powierzchnia, piętro, układ funkcjonalny) stanowią wyłączne czynniki różnicujące poziom cen transakcyjnych. Takie podejście pozwala na precyzyjne odizolowanie wpływu parametrów fizycznych na wartość nieruchomości, eliminując szum informacyjny wynikający z redundancji cech o zerowej zmienności.

W celu przeprowadzenia wyceny zgromadzono następujące dane wyjściowe:

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

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

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. Standard wykończenia – określa jakość użytych materiałów, stan techniczny podłóg, ścian, armatury oraz konieczność przeprowadzania remontu.

(a) wysoki – lokale o podwyższonym standardzie, po świeżo przeprowadzonym remoncie, z wykorzystaniem wysokiej klasy materiałów.

(b) średni – lokale zadbane, wykończone w sposób średni, nadające się do zamieszkania bez konieczności ponoszenia znaczących nakładów.

(c) niski - lokale wymagające przeprowadzenia kapitalnego remontu, z przestarzałymi instalacjami.

2. Powierzchnia lokalu - odzwierciedla wpływ metrażu na cenę jednostkową (efekt skali: mniejsze lokale są relatywnie droższe w przeliczeniu na 1 m²).

(a) bardzo dobra - lokale o małej powierzchni (poniżej 50 m²), cieszące się największym popytem inwestycyjnym i osiągające najwyższe ceny za 1 m².

(b) dobra – lokale o średnim metrażu (60–75 m²), typowe dla segmentu rodzinnego.

(c) słaba – lokale o dużej powierzchni (powyżej 75 m²), osiągające z reguły niższe ceny jednostkowe.

3. Piętro - wpływa na atrakcyjność lokalu (kwestie doświetlenia, hałasu, dostępu – parter i ostatnie piętro w budynkach bez windy mogą być inaczej wyceniane).

(a) odpowiednie – kondygnacje optymalne, zapewniające najlepszy balans między bezpieczeństwem a dostępnością.

(b) typowe – kondygnacje środkowe lub wysokie w budynkach wyposażonych w windę.

(c) nie odpowiednie - kondygnacje skrajne (parter, ostatnie piętro w budynkach bez windy), obarczone wadami (hałas, brak prywatności, trudniejszy dostęp).

4. Układ funkcjonalny - ocena ustawności pomieszczeń, liczby okien, możliwości aranżacyjnych (np. salon z aneksem vs. oddzielna kuchnia).

(a) bardzo dobry - mieszkania o otwartej przestrzeni, z bardzo funkcjonalnym podziałem na strefę dzienną i nocną, zapewniające dużą elastyczność w aranżacji.

(b) dobry - mieszkania o układzie rozkładowym, gdzie z przedpokoju jest dostęp do wszystkich pomieszczeń, typowe dla nowoczesnego budownictwa.

(c) słaby - mieszkania o nieustawnych, przechodnich pokojach, z małą liczbą okien lub trudną możliwością aranżacyjną.

4.2. OPIS WYCENIANEGO LOKALU POD KĄTEM CECH RYNKOWYCH

1. Standard wykończenia, średni – lokal jest w pełni zadbany, podłogi i ściany wykończone są w sposób umożliwiający bezpośrednie użytkowanie, jednak nie wykazują cech podwyższonego standardu (premium).
2. Powierzchnia lokalu, dobra – powierzchnia 73,4 m² plasuje lokal w przedziale najbardziej typowym dla budownictwa wielorodzinnego o tym profilu, co sprawia, że jest on atrakcyjny dla szerokiej grupy nabywców, bez konieczności stosowania korekty ze względu na efekt skali.
3. Piętro, typowe – usytuowanie lokalu na czwartym piętrze w budynku wyposażonym w windę eliminuje niedogodności związane z dostępem, zapewniając jednocześnie odpowiednie doświetlenie i odizolowanie od zgiełku ulicznego, co jest rozwiązaniem bardzo cenionym przez użytkowników.
4. Układ funkcjonalny, dobry – lokal posiada przejrzysty, rozkładowy układ pomieszczeń, który jest w pełni funkcjonalny i spełnia oczekiwania przeciętnego nabywcy, nie odbiegając od standardowych rozwiązań rynkowych dla tego typu inwestycji.

4.3. WYKAZ TRANSAKCJI PRZYJĘTYCH DLA OKREŚLENIA CENY ŚREDNIEJ

Tabela 1

L.p.	Data transakcji	Akt notarialny Rep. A Nr	Ulica	Kondygnacja	Powierzchnia użytkowa lokalu (m²)	Cena transakcyjna (zł)	Cena transakcyjna za 1 m² pow. użytkowej (zł)
1.	10-01-2025	82/25	Grochowska 207	17	41,09	840.000	20.443
2.	03-02-2025	316/25	St. Zjednoczonych 72	11	29,40	550.000	18.707
3.	04-02-2025	134/25	St. Zjednoczonych 72	3	36,00	530.000	14.722
4.	04-03-2025	1340/25	Grochowska 207	14	41,02	800.000	19.503
5.	28-02-2025	2243/25	Grochowska 207	8	40,02	770.000	19.240
6.	20-03-2025	2617/25	Grochowska 207	10	30,04	555.000	18.475
7.	25-04-2025	1290/25	Grochowska 207	7	57,05	995.000	17.441
8.	21-05-2025	3503/25	Grochowska 207	12	54,89	1.050.000	19.129
9.	30-05-2025	2324/25	Grochowska 207	10	85,16	1.276.500	14.989
10.	04-06-2025	5786/25	St. Zjednoczonych 72	11	113,70	1.430.000	12.577
11.	30-06-2025	1856/25	Grochowska 207	14	41,17	800.000	19.432

12.	02-07-2025	2505/25	St. Zjednoczonych 72	9	58,30	830.000	14.237
13.	10-07-2025	1683/25	Grochowska 207	12	85,01	1.500.000	17.645
14.	24-07-2025	8780/25	Grochowska 207	6	38,23	730.000	19.095
15.	24-07-2025	2711/25	St. Zjednoczonych 72	11	34,40	500.000	14.535
16.	04-08-2025	2037/25	Grochowska 207	18	43,37	740.000	17.062
17.	05-09-2025	6530/25	St. Zjednoczonych 72	5	30,80	410.000	13.312
18.	11-09-2025	11140/25	Grochowska 207	6	48,26	855.000	17.717
19.	20-10-2025	3860/25	Grochowska 207	9	56,80	1.009.000	17.764
20.	17-10-2025	10544/25	St. Zjednoczonych 72	10	35,60	575.000	16.152
21.	28-10-2025	4628/25	St. Zjednoczonych 72	7	76,80	1.050.000	13.672
22.	10-11-2025	2941/25	Grochowska 207	9	44,20	840.000	19.005
23.	05-12-2025	6666/25	St. Zjednoczonych 72	6	88,80	1.270.000	14.302

Tabela 2

L.p.	Data transakcji	Cena transakcyjna za 1 m² pow. użytkowej	Cena transakcyjna za 1 m² pow. użytkowej skorygowana trendem czasowym
1.	10-01-2025	20.443	20.729
2.	03-02-2025	18.707	18.951
3.	04-02-2025	14.722	14.914
4.	04-03-2025	19.503	**19.737**
5.	28-02-2025	19.240	19.471
6.	20-03-2025	18.475	18.697
7.	25-04-2025	17.441	17.633
8.	21-05-2025	19.129	19.320
9.	30-05-2025	14.989	15.124
10.	04-06-2025	12.577	12.690
11.	30-06-2025	19.432	19.587
12.	02-07-2025	14.237	14.351
13.	10-07-2025	17.645	17.786
14.	24-07-2025	19.095	19.229
15.	24-07-2025	14.535	14.637
16.	04-08-2025	17.062	17.182
17.	05-09-2025	13.312	**13.392**
18.	11-09-2025	17.717	17.823
19.	20-10-2025	17.764	17.853
20.	17-10-2025	16.152	16.232
21.	28-10-2025	13.672	13.727
22.	10-11-2025	19.005	19.081
23.	05-12-2025	14.302	14.359

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

C_{min} = 13.392 zł/m²

C_{max} = 19.737 zł/m²

4.3.1. Obliczenie ceny średniej

$$C_{śr} = \frac{C_1 + C_2 + \cdots + C_{21}}{21}$$

$$C_{śr} = 17.099 \text{ zł/m}^2$$

Położenie ceny średniej w przedziale:

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

gdzie:

Pcś – położenie ceny średniej w przedziale

Csr – cena średnia ze zbioru nieruchomości podobnych

Cmin- cena minimalna w zbiorze nieruchomości podobnych

Cmax – cena maksymalna w zbiorze nieruchomości podobnych

$$P_{cś} = \frac{17.099 - 13.392}{19.737 - 13.392} = 0{,}58$$

4.3.2. Określenie zakresu współczynników korygujących

Granica dolna (Gd) =

$$\frac{\mathrm{C_{min}}}{\mathrm{C_{śr}}} = \frac{13.392}{17.099} = 0{,}78$$

Granica górna (Gg) =

$$\frac{\mathrm{C_{max}}}{\mathrm{C_{śr}}} = \frac{19.737}{17.099} = 1{,}15$$

5. USTALENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ UDZIAŁU W PRAWIE DO LOKALU

5.1. OKREŚLENIE WAG I PARAMETRÓW CECH RYNKOWYCH

Tabela 2

L.p.	CECHY RYNKOWE	PROCENTOWY WPŁYW NA WARTOŚĆ LOKALU (WAGI CECH)
1.	Standard wykończenia	45
2.	Powierzchnia lokalu	30
3.	Piętro	15
4.	Układ funkcjonalny	10
	RAZEM	100

Tabela 3

L.p.	CECHY RYNKOWE	PARAMETRY CECH RYNKOWYCH LOKALU SZACOWANEGO
1.	Standard wykończenia	średni
2.	Powierzchnia lokalu	dobra
3.	Piętro	typowe
4.	Układ funkcjonalny	dobry

5.2. OKREŚLENIE WARTOŚCI JEDNOSTKOWEJ I KOŃCOWEJ

Tabela 4

L.p.	Cechy rynkowe	Waga współczynnika (%)	Zakres współczynników korygujących	Wartość współczynnika (u_i)
1.	Standard wykończenia	45	0,351 – 0,5175	0,44757
2.	Powierzchnia lokalu	30	0,234 – 0,345	0,29838
3.	Piętro	15	0,117 – 0,1725	0,14919
4.	Układ funkcjonalny	10	0,078 – 0,115	0,09946
	RAZEM	100	0,78 – 1,15	0,9946

*0,5175 – 0,351 = 0,1665
0,1665 x 0,58 = 0,09657
0,351 + 0,09657 = **0,44757**

**0,345 – 0,234 = 0,111
0,111 x 0,58 = 0,06438
0,234 + 0,06438 = **0,29838**

***0,1725 – 0,117 = 0,0555
0,0555 x 0,58 = 0,03219
0,117 + 0,03219 = **0,14919**

****0,115 – 0,078 = 0,037
0,037 x 0,58 = 0,02146
0,078 + 0,02146 = **0,09946**

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

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

W_X = 17.099 zł/m² x 0,9946 = 17.006,66 zł/m² pow. użytkowej

Wartość rynkowa udziału ½ części w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego nr 142, położonym w Warszawie przy Al. Stanów Zjednoczonych 72, wg aktualnego stanu i aktualnego poziomu cen wynosi:

W_L = 17.006,66 zł/m² x 73,4 m² x ½

W_L = 624.144,42 zł

Wartość udziału ustalono na poziomie **624.140 zł**

słownie: sześćset dwadzieścia cztery tysiące sto czterdzieści złotych

6. WNIOSKI KOŃCOWE I UZASADNIENIE WYNIKU

Określona wartość rynkowa ½ udziału w prawie do lokalu wynika z rzetelnej analizy rynku lokalnego oraz zastosowania przyjętej metodologii wyceny, co uzasadniają następujące przesłanki:

Wycenę przeprowadzono w oparciu o podejście porównawcze, które jest najbardziej miarodajne dla rynku lokali mieszkalnych. Przyjęto do analizy transakcje rynkowe z okresu styczeń-grudzień 2025 r., które zostały poddane korekcie czasowej (współczynnik 0,1% miesięcznie), odzwierciedlającej stabilną tendencję rynkową w analizowanym okresie.

Wartość udziału wyznaczono jako matematyczną pochodną wartości rynkowej całego prawa do lokalu. W procesie wyceny wyeliminowano subiektywizm poprzez zastosowanie wag dla czterech kluczowych cech rynkowych: standardu wykończenia (45%), powierzchni (30%), piętra (15%) oraz układu funkcjonalnego (10%). Brak zastosowania korekty lokalizacyjnej wynika z jednorodności obszaru badawczego (obie lokalizacje, tj. ul. Grochowska i Al. Stanów Zjednoczonych, znajdują się w tym samym, zbliżonym funkcjonalnie mikro-rynku).

Przyjęta wycena uwzględnia fakt, iż spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu z założoną księgą wieczystą stanowi pełnowartościowe prawo majątkowe, w pełni zbywalne i kredytowalne. W ocenie rzeczoznawcy, przy braku ograniczeń w dysponowaniu lokalem i uregulowanym stanie prawnym, wartość udziału w prawie odzwierciedla realny, rynkowy potencjał inwestycyjny nieruchomości.

Wynikowa wartość całego prawa (1.248.280 zł) oraz wynikający z niej udział ½ (624.140 zł) mieszczą się w przedziale cen transakcyjnych uzyskiwanych za lokale o zbliżonych parametrach w tej części Grochowa. Kwota ta odzwierciedla aktualne warunki rynkowe, uwzględniając zarówno walory użytkowe przedmiotowego lokalu, jak i ogólne tendencje cenowe w dzielnicy Praga-Południe.

Wartość ta stanowi rzetelne odzwierciedlenie ceny, jaką można uzyskać za przedmiotowy udział w prawie do lokalu przy założeniu swobodnego obrotu rynkowego w dniu sporządzenia operatu.

7. 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.*

Przedmiotowy udział w lokalu nr 58 może być przeznaczony do sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, zatem nie będą spełnione warunki definicji wartości rynkowej.

W przypadku udziału w przedmiotowym 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:

WRW = 624.140 zł x 75% = **468.100 zł**

słownie: czterysta sześćdziesiąt osiem tysięcy sto złotych

OPRACOWAŁ:



Elektronicznie podpisany przez Wojciech Mariusz Burkacki
Data: 2026.05.04 11:35:30 +02'00'

8. UWAGI I ZASTRZEŻENIA

- operat zawiera 26 ponumerowanych stron,
- 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 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.

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
WOJCIECH BURKACKI
03-287 WARSZAWA
UL. SKARBKA Z GÓR 15L M 12
TEL. 692-138-919
(1315)
UPRAWNIENIA NR 2957

Elektronicznie podpisany przez Wojciech Mariusz Burkacki
Data: 2026.05.04 11:35:44 +02'00'

9. ZAŁĄCZNIKI

- postanowienie o ogłoszeniu upadłości;
- 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.

ZAŁĄCZNIKI

Obwieszczenie postanowienia o ogłoszeniu upadłości

METRYKA OBWIESZCZENIA

Numer obwieszczenia	**20260407/00863**
Sygnatura postepowania	**WA2M/GU/387/2026**
Data obwieszczenia	**07.04.2026**

PODMIOT

Imię	**Marcin Tadeusz**
Nazwisko	**Gać**
Miejsce zamieszkania	**Warszawa, Polska / POLAND**
Rodzaj podmiotu	**Osoba fizyczna nieprowadząca działalności gospodarczej**
PESEL	[redacted]
NIP	[redacted]

TREŚĆ OBWIESZCZENIA

Sąd Rejonowy dla m.st.Warszawy w Warszawie, XIX Wydział Gospodarczy, ul. Czerniakowska 100a, 00-454 Warszawa, obwieszcza, że postanowieniem z dnia 7 kwietnia 2026 roku wydanym w sprawie o ogłoszenie upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej, którą jest Marcin Tadeusz Gać , PESEL [redacted] sygnatura akt WA2M/GU/387/2026, postanowił:

1. ogłosić upadłość dłużnika, którym jest Marcin Tadeusz Gać , PESEL [redacted] NIP [redacted] miejsce zamieszkania: Warszawa, adres Aleja Stanów Zjednoczonych 72/142, 04-036 Warszawa, jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej;
2. wezwać 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;
3. wezwać osoby, którym przysługują prawa oraz prawa i roszczenia osobiste ciążące 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 ciążących na nieruchomości syndykowi: Przasnyska 7 lok. 143, 01-756 Warszawa;
4. wyznaczyć syndyka, którego funkcję będzie pełnić: Wojciech Makuć (numer licencji 37);
5. wskazać, iż niniejsze postępowanie będzie prowadzone w trybie określonym w art. 491^1 ust. 1 Prawa upadłościowego;
6. 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;
7. 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/537/2026.**

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.

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **WA6M/00474929/0**, STAN Z DNIA 2026-04-21 10:08

prowadzonej przez SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY-MOKOTOWA W WARSZAWIE, XV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - WA6M

SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

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

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

		Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	**1**	1, 2

Lokal

							Nr podstawy wpisu
Położenie *(numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość, dzielnica)*			Lp. 1.	1	MAZOWIECKIE, M. ST. WARSZAWA, WARSZAWA, PRAGA POŁUDNIE		1, 2
Ulica	Numer budynku	Numer lokalu	**AL. STANÓW ZJEDNOCZONYCH**	**72**	**142**		
Przeznaczenie lokalu			LOKAL MIESZKALNY				
Opis lokalu *(rodzaj izby - liczba)*			POKÓJ - 3, PRZEDPOKÓJ - 1, KUCHNIA - 1, WC - 1, ŁAZIENKA - 1				
Kondygnacja			5,0				
Nieruchomość, na której usytuowany jest budynek *(numer księgi wieczystej)*			Lp. 1.	WA6M / 00150388/ 8			
Odrębność *(lokal stanowi odrębną nieruchomość)*			NIE				
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych			**73,4000 M2**				

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	**WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW I BUDYNKÓW**, 2010-04-08, PREZYDENT M. ST. WARSZAWY, WARSZAWA; 6 *(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./WA6M/00007863/10/001, 2010-04-16 15:47:41, 2010-08-18-13.31.02.057824, NIE, 1-2 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
2	**ZAŚWIADCZENIE SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ O POŁOŻENIU I POWIERZCHNI LOKALU**, 2010-03-30, SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "PAX", WARSZAWA; 7 *(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./WA6M/00007863/10/001, 2010-04-16 15:47:41, 2010-08-18-13.31.02.057824, NIE, 1-2 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **WA6M/00474929/0**, STAN Z DNIA 2026-04-21 10:09

prowadzonej przez SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY-MOKOTOWA W WARSZAWIE, XV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - WA6M

SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

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

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Opis spółdzielni mieszkaniowej

		Nr podstawy wpisu
Nazwa spółdzielni mieszkaniowej	**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "PAX"**	3
Siedziba spółdzielni mieszkaniowej	WARSZAWA	
REGON spółdzielni mieszkaniowej	00049106700000	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
3	**ZAŚWIADCZENIE SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ O POŁOŻENIU I POWIERZCHNI LOKALU**, 2010-03-30, SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "PAX"; 7 *(wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./WA6M/00007863/10/001, 2010-04-16 15:47:41, 2010-08-18-13.31.02.057824, NIE, 1-2 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **WA6M/00474929/0**, STAN Z DNIA 2026-04-21 10:09

prowadzonej przez SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY-MOKOTOWA W WARSZAWIE, XV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - WA6M

SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Uprawnieni

Lp. 1.	---					Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie *(numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)*	Lp. 1.	**2**	**1 /2**	---		5
Osoba fizyczna *(Imię pierwsze nazwisko, PESEL)*		**JOANNA LEWANDOWSKA** [redacted]				
Lp. 2.	---					Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie *(numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)*	Lp. 1.	**3**	**1 /2**	---		5
Osoba fizyczna *(Imię pierwsze imię drugie nazwisko, PESEL)*		**MARCIN TADEUSZ GAĆ** [redacted]				

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
5	**UMOWA SPRZEDAŻY**, 5261/2011, 2011-08-03, MAŁGORZATA KEMPIŃSKA RUSEK, WARSZAWA; 13-15 *(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./WA6M/00017555/11/001, 2011-08-04 11:28:02, 2011-10-04-14.45.04.315678, NIE, 13-15 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **WA6M/00474929/0**, STAN Z DNIA 2026-04-21 10:09

prowadzonej przez SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY-MOKOTOWA W WARSZAWIE, XV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - WA6M

SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Wzmianki *(numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)*

1. DZ. KW. / WA6M / 26874 / 26 / 1 - 2026-04-10, 12:17:24 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI

Lp. 1.		---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu		**1**	13, 14, 30, 31, 32
Rodzaj wpisu		**OSTRZEŻENIE**	
Treść wpisu		WSZCZĘTO EGZEKUCJĘ W SPRAWIE GKM 12/23 Z UDZIAŁU 1/2 W SPÓŁDZIELCZYM WŁASNOŚCIOWYM PRAWIE DO LOKALU NALEŻĄCYM DO DŁUŻNIKA MARCINA TADEUSZA GAĆ NA PODSTAWIE WNIOSKU WIERZYCIELA ORAZ TYTUŁU WYKONAWCZEGO: NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM SĄDU OKRĘGOWEGO W WARSZAWIE Z DNIA 17.02.2020R. SYGN. AKT XVI GNC 170/20 ZAOPATRZONY W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA 01.12.2020R. POSTANOWIENIE KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM DLA ŁODZI- ŚRÓDMIEŚCIA W ŁODZI DAWIDA FILIPA NOWAKOWSKIEGO Z DNIA 25.03.2023R.SYGN. AKT GKM 1/21	
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z UDZIAŁU DŁUŻNIKA MARCINA TADEUSZA GAĆ W SPRAWIE GKM 1/23 PRZYŁĄCZYŁ SIĘ KOLEJNY WIERZYCIEL NA PODSTAWIE WNIOSKU WIERZYCIELA ORAZ TYTUŁU WYKONAWCZEGO: WYROK SĄDU REJONOWEGO W BIAŁYMSTOKU Z DNIA 30.11.2021R., SYGN. AKT VIII GC 606/21 ZAOPATRZONY W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA: 03.01.2023R., POSTANOWIENIE KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W GOSTYNINIE ILONY MIROWSKIEJ Z DNIA 21.11.2022R., SYGN. AKT GKM 15/22.	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(nazwa, siedziba, REGON)*	Lp. 1.	**PROKURA NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ WIERZYTELNOŚCI FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY**, WROCŁAW, 140317429	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(nazwa, siedziba, KRS)*	Lp. 2.	**INVEST-TECH SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**, TORUŃ, 0000005413	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
13	**WEZWANIE DO ZAPŁATY W EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI**, GKM 12/23, 2023-06-01, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM DLA WARSZAWY PRAGI-POŁUDNIE W WARSZAWIE EWA AFTOWICZ-SZYMAŃSKA KANCELARIA KOMORNICZA NR I W WARSZAWIE; 120 *(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./WA6M/00015476/23/001, 2023-06-01 09:33:00, 2024-02-21-16.43.01.339906, NIE, 117-118, 125-125V *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
14	**POSTANOWIENIE O SPROSTOWANIU**, GKM 12/23, 2023-12-12, KOMORNIK SĄDOWY EWA AFTOWICZ-SZYMAŃSKA; 125-126 *(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./WA6M/00015476/23/001, 2023-06-01 09:33:00, 2024-02-21-16.43.01.339906, NIE, 117-118, 125-125V *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
30	**WEZWANIE DO ZAPŁATY W EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI**, GKM 1/23, 2023-02-13, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM DLA WARSZAWY PRAGI-POŁUDNIE W WARSZAWIE EWA AFTOWICZ-SZYMAŃSKA; 224 *(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./WA6M/00036913/23/001, 2023-12-04 08:41:00, 2024-07-01-11.16.49.098018, NIE, 219-220 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
31	**POSTANOWIENIE O SPROSTOWANIU CZYNNOŚCI KOMORNIKA**, GKM 1/23, 2023-12-01, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM DLA WARSZAWY PRAGI-POŁUDNIE W WARSZAWIE EWA AFTOWICZ-SZYMAŃSKA; 225 *(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./WA6M/00036913/23/001, 2023-12-04 08:41:00, 2024-07-01-11.16.49.098018, NIE, 219-220 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
32	**POSTANOWIENIE O SPROSTOWANIU CZYNNOŚCI KOMORNIKA**, GKM 1/23, 2023-03-27, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM DLA WARSZAWY PRAGI-POŁUDNIE W WARSZAWIE EWA AFTOWICZ-SZYMAŃSKA; 226 *(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./WA6M/00036913/23/001, 2023-12-04 08:41:00, 2024-07-01-11.16.49.098018, NIE, 219-220 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*

Powrót

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.		---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		**2**		7, 8
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		**HIPOTEKA UMOWNA**		
Suma (słownie), waluta		**928980,00** (DZIEWIĘĆSET DWADZIEŚCIA OSIEM TYSIĘCY DZIEWIĘĆSET OSIEMDZIESIĄT) **ZŁ**		
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)*	Lp. 1.	1	KREDYT, ODSETKI ORAZ INNE KOSZTY, UMOWA KREDYTU NR 90102011270000179600688051 Z DNIA 24.04.2014 R.	
Pierwszeństwo	Lp. 1.	ROSZCZENIE O PRZENIESIENIE POWYŻSZEJ HIPOTEKI NA OPRÓŻNIONE MIEJSCE HIPOTECZNE, KTÓRE POWSTANIE PO WYGASNIĘCIU HIPOTEKI WPISANEJ NA RZECZ GETIN NOBLE BANK SA NA MIEJSCU PIERWSZYM (POD NUMEREM 1)		
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(nazwa, siedziba, REGON)*	Lp. 1.	**POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI SPÓŁKA AKCYJNA ODDZIAŁ 29 W WARSZAWIE**, WARSZAWA, 01629826300000		
Lp. 2.		---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		**3**		10
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		**HIPOTEKA PRZYMUSOWA**		
Suma (słownie), waluta		**45562,56** (CZTERDZIEŚCI PIĘĆ TYSIĘCY PIĘĆSET SZEŚĆDZIESIĄT DWA 56/100) **ZŁ**		
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	3		
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)*	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚĆ Z TYTUŁU NIEOPŁACONYCH SKŁADEK NA UBEZPIECZENIA SPOŁECZNE ZA OKRES 10/2017-04/2018, 07/2018-10/2018, UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE ZA OKRES 08/2017-09/2017, 11/2017-03/2018, 07/2018-10/2018 I FUNDUSZ PRACY ZA OKRES 08/2017-09/2017, 11/2017-02/2018, 07/2018-10/2018 WRAZ Z ODSETKAMI, KOSZTAMI UPOMNIEŃ I KOSZTAMI EGZEKUCYJNYMI, SKŁADKI NA UBEZPIECZENIA SPOŁECZNE ZA OKRES 10/2017-04/2018, 07/2018-10/2018, UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE ZA OKRES 08/2017-09/2017, 11/2017-03/2018, 07/2018-10/2018 I FUNDUSZ PRACY ZA OKRES 08/2017-09/2017, 11/2017-02/2018, 07/2018-10/2018	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(nazwa, siedziba, REGON)*	Lp. 1.	**ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W PŁOCKU**, PŁOCK, 00001775600388		
Lp. 3.		---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		**4**		11
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		**HIPOTEKA PRZYMUSOWA**		
Suma (słownie), waluta		**22724,89** (DWADZIEŚCIA DWA TYSIĄCE SIEDEMSET DWADZIEŚCIA CZTERY 89/100) **ZŁ**		
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	3		
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)*	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚĆ Z TYTUŁU NIEOPŁACONYCH SKŁADEK NA UBEZPIECZENIA SPOŁECZNE ZA OKRES 11/2018-05/2019, UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE ZA OKRES 11/2018-05/2019 I FUNDUSZ PRACY ZA OKRES 11/2018-05/2019 WRAZ Z ODSETKAMI, KOSZTAMI UPOMNIEŃ I KOSZTAMI EGZEKUCYJNYMI, DECYZJA NR 280071DZPDZ19/000638 Z DNIA 11.07.2019 R.	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(nazwa, siedziba, REGON)*	Lp. 1.	**ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W PŁOCKU**, PŁOCK, 00001775600388		
Lp. 4.		---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		**5**		12
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		**HIPOTEKA PRZYMUSOWA**		
Suma (słownie), waluta		**3191,26** (TRZY TYSIĄCE STO DZIEWIĘĆDZIESIĄT JEDEN 26/100) **ZŁ**		
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	3		
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)*	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚĆ Z TYTUŁU NIEOPŁACONYCH SKŁADEK NA UBEZPIECZENIA SPOŁECZNE ZA 06/2019, UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE ZA 06/2019 I FUNDUSZ PRACY ZA 06/2019 WRAZ Z ODSETKAMI, KOSZTAMI UPOMNIEŃ I KOSZTAMI EGZEKUCYJNYMI, DECYZJA NR 280071DZPDZ19/000843 Z DNIA 16.08.2019 R.	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(nazwa, siedziba, REGON)*	Lp. 1.	**ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W PŁOCKU**, PŁOCK, 00001775600388		
Lp. 5.		---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		**6**		15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		**HIPOTEKA PRZYMUSOWA**		
Suma (słownie), waluta		**337 849,25** (TRZYSTA TRZYDZIEŚCI SIEDEM TYSIĘCY OSIEMSET CZTERDZIEŚCI DZIEWIĘĆ 25/100) **ZŁ**		
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	3		
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)*	Lp. 1.	1	PODATEK DOCHODOWY OD OSÓB FIZYCZNYCH, PODATEK DOCHODOWY W WYSOKOŚCI 19% POBIERANY OD DOCHODÓW Z POZAROLNICZEJ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, PODATEK OD TOWARÓW I USŁUG, ODSETKI, KOSZTY UPOMNIENIA, KOSZTY EGZEKUCYJNE, NALEŻNOŚĆ WYNIKAJĄCA Z TYTUŁÓW WYKONAWCZYCH	
Wierzyciel hipoteczny				
Skarb Państwa *(nazwa, siedziba, rola instytucji)*	Lp. 1.	**NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO W PŁOCKU**, 09-402 PŁOCK, UL. 1 MAJA 10, ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA		
Lp. 6.		---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		**7**		29
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		**HIPOTEKA PRZYMUSOWA**		
Suma (słownie), waluta		**59373,94** (PIĘĆDZIESIĄT DZIEWIĘĆ TYSIĘCY TRZYSTA SIEDEMDZIESIĄT TRZY 94/100) **ZŁ**		
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	3		
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)*	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA Z TYTUŁU SKŁADEK FUS ZA OKRES 02/2021-12/2021, SKŁADEK FUZ ZA OKRES 02/2021-05/2023, SKŁADEK NA FP, FS I FGŚP ZA OKRES 12/2020-12/2021, KOSZTY UPOMNIEŃ, KOSZTY EGZEKUCYJNE, ODSETKI ZA ZWŁOKĘ LICZONE OD NALEŻNOŚCI GŁÓWNEJ NA DZIEŃ SPORZĄDZENIA WNIOSKU O WPIS HIPOTEKI, DALSZE TYTUŁY WYKONAWCZE STANOWIĄCE PODSTAWĘ WPISU	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(nazwa, siedziba, REGON)*	Lp. 1.	**ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W PŁOCKU**, PŁOCK, 00001775600388		

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
7	**OŚWIADCZENIE BANKU**, 2014-04-24, POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE ODDZIAŁ 29 W WARSZAWIE; 47 *(wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./WA6M/00011034/14/001, 2014-04-29 10:36:36, 2014-04-30-15.54.18.643970, NIE, 43-46 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
8	**OŚWIADCZENIE Z PODPISEM NOTARIALNIE POŚWIADCZONYM**, 2014-04-25, JOANNA LEWANDOWSKA, MARCIN GAĆ; 53 *(wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./WA6M/00011035/14/001, 2014-04-29 10:37:54, 2014-04-30-16.05.19.633803, NIE, 49-52 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
10	**DECYZJA OKREŚLAJĄCA WYSOKOŚĆ ZADŁUŻENIA Z TYTUŁU SKŁADEK**, 280071DZPDZ19/000300, 2019-04-12, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W PŁOCKU, PŁOCK; 69 *(przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./WA6M/00021973/19/001, 2019-06-27 12:38:00, 2019-09-23-12.10.29.830918, NIE, 67 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
11	**DECYZJA OKREŚLAJĄCA WYSOKOŚĆ ZADŁUŻENIA Z TYTUŁU SKŁADEK**, 280071DZPDZ19/000638, 2019-07-11, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W PŁOCKU, PŁOCK; 82-83 *(przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./WA6M/00049204/19/001, 2019-10-21 10:49:00, 2020-02-25-16.29.59.896961, NIE, 80-81 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
12	**DECYZJA OKREŚLAJĄCA WYSOKOŚĆ ZADŁUŻENIA Z TYTUŁU SKŁADEK**, 280071DZPDZ19/000843, 2019-08-16, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W PŁOCKU, PŁOCK; 91-92 *(przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./WA6M/00049205/19/001, 2019-10-21 10:49:00, 2020-02-25-16.38.06.854239, NIE, 89-90 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
15	**DALSZY TYTUŁ WYKONAWCZY**, 1419-723.181298.2022, 2022-03-11, NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO W PŁOCKU; 132-133 *(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./WA6M/00017344/23/002, 2023-06-16 13:16:00, 2024-02-22-12.28.24.398512, NIE, 128-130 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
16	**DALSZY TYTUŁ WYKONAWCZY**, 1419-723.181309.2022, 2022-03-11, NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO W PŁOCKU; 134 *(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./WA6M/00017344/23/002, 2023-06-16 13:16:00, 2024-02-22-12.28.24.398512, NIE, 128-130 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
17	**DALSZY TYTUŁ WYKONAWCZY**, 1419-723.132863.2022, 2022-02-25, NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO W PŁOCKU; 135 *(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./WA6M/00017344/23/002, 2023-06-16 13:16:00, 2024-02-22-12.28.24.398512, NIE, 128-130 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
18	**DALSZY TYTUŁ WYKONAWCZY**, 1419-723.558083.2021, 2021-07-09, NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO W PŁOCKU; 136-137 *(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./WA6M/00017344/23/002, 2023-06-16 13:16:00, 2024-02-22-12.28.24.398512, NIE, 128-130 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
19	**DALSZY TYTUŁ WYKONAWCZY**, 1419-723.558079.2021, 2021-07-09, NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO W PŁOCKU; 138 *(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./WA6M/00017344/23/002, 2023-06-16 13:16:00, 2024-02-22-12.28.24.398512, NIE, 128-130 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
20	**DALSZY TYTUŁ WYKONAWCZY**, 1419-723.408211.2022, 2022-05-16, NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO W PŁOCKU; 139 *(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./WA6M/00017344/23/002, 2023-06-16 13:16:00, 2024-02-22-12.28.24.398512, NIE, 128-130 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
21	**DALSZY TYTUŁ WYKONAWCZY**, 1419-723.526283.2022, 2022-06-17, NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO W PŁOCKU; 140 *(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./WA6M/00017344/23/002, 2023-06-16 13:16:00, 2024-02-22-12.28.24.398512, NIE, 128-130 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
22	**DALSZY TYTUŁ WYKONAWCZY**, 1419-723.160424.2021, 2021-03-01, NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO W PŁOCKU; 141 *(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./WA6M/00017344/23/002, 2023-06-16 13:16:00, 2024-02-22-12.28.24.398512, NIE, 128-130 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
23	**DALSZY TYTUŁ WYKONAWCZY**, 1419-723.272319.2021, 2021-04-06, NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO W PŁOCKU; 142 *(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./WA6M/00017344/23/002, 2023-06-16 13:16:00, 2024-02-22-12.28.24.398512, NIE, 128-130 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
24	**DALSZY TYTUŁ WYKONAWCZY**, 1419-723.337072.2021, 2021-04-22, NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO W PŁOCKU; 143 *(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./WA6M/00017344/23/002, 2023-06-16 13:16:00, 2024-02-22-12.28.24.398512, NIE, 128-130 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
25	**DALSZY TYTUŁ WYKONAWCZY**, 1419-723.442572.2021, 2021-05-31, NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO W PŁOCKU; 144 *(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./WA6M/00017344/23/002, 2023-06-16 13:16:00, 2024-02-22-12.28.24.398512, NIE, 128-130 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
26	**DALSZY TYTUŁ WYKONAWCZY**, 1419-723.540037.2021, 2021-06-28, NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO W PŁOCKU; 145 *(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./WA6M/00017344/23/002, 2023-06-16 13:16:00, 2024-02-22-12.28.24.398512, NIE, 128-130 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
27	**DALSZY TYTUŁ WYKONAWCZY**, 1419-723.574321.2021, 2021-07-22, NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO W PŁOCKU; 146 *(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./WA6M/00017344/23/002, 2023-06-16 13:16:00, 2024-02-22-12.28.24.398512, NIE, 128-130 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
28	**DALSZY TYTUŁ WYKONAWCZY**, 1419-723.682863.2021, 2021-08-24, NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO W PŁOCKU; 147 *(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./WA6M/00017344/23/002, 2023-06-16 13:16:00, 2024-02-22-12.28.24.398512, NIE, 128-130 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
29	**DALSZE TYTUŁY WYKONAWCZE NR TW1280022001195D1, TW1280022001196D1, TW1280022001324D1, TW1280022001769D1, TW1280022001770D1, TW1280022001771D1, TW1280022001772D1, TW1280023002548D1, TW4280021002447D1, TW4280021004754D1, TW4280021004755D1, TW4280021004756D1, TW4280021006217D1, TW4280021006218D1, TW4280021006219D1, TW4280021008846D1, TW4280021008847D1, TW4280021008848D1, TW4280021008849D1, TW4280021008850D1, TW4280021008851D1, TW4280022003179D1, TW4280022003180D1, TW4280022003181D1, TW4280022003182D1, TW4280023000762D1, TW4280023000763D1, TW4280023005958D1**, 2023-07-27, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W PŁOCKU; 152-207 *(wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./WA6M/00023484/23/001, 2023-08-11 10:07:00, 2024-02-22-13.00.34.843250, NIE, 149-151 *(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.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 d/s Ubezpieczeń

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

DOKUMENTACJA

FOTOGRAFICZNA








WYJŚCIE







