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 1/2 CZĘŚCI W PRAWIE WŁASNOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO NR 58, STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ, O POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ 54,9 m²

LOKALIZACJA – m.st. WARSZAWA, dzielnica TARGÓWEK
ul. JANINÓWKA 9, obręb 4-10-06, os. TARGÓWEK MIESZKANIOWY

Kw Nr WA3M/00452514/7

Współwłaścicielka nieruchomości lokalowej	Janina Kasiak w upadłości
Oszacowana wartość rynkowa udziału ½ części według aktualnego stanu i aktualnego poziomu cen	345.790 zł *trzysta czterdzieści pięć tysięcy siedemset dziewięćdziesiąt złotych* wartość dla wymuszonej sprzedaży 259.340 zł *dwieście pięćdziesiąt dziewięć tysięcy trzysta czterdzieści złotych*
Operat sporządził	RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY WOJCIECH BURKACKI 03-287 WARSZAWA UL. SKARBKA Z GÓR 15L M 12 TEL. 692-136-919 (1315) UPRAWNIENIA NR 2957 Elektronicznie podpisany przez Wojciech Mariusz Burkacki Data: 2026.08.04 15:44:27 +02'00'
	4 sierpnia 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 4
1.7. PODSTAWY PRAWNE WYCENY 5
1.8. PODSTAWY FORMALNE 5
1.9. ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI 5

2. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI 6

2.1. STAN PRAWNY 6
2.2. ANALIZA WPŁYWU OGRANICZEŃ PRAWNYCH ORAZ PRZEDMIOTU WYCENY NA WSPÓŁCZYNNIK ATRAKCYJNOŚCI I WARTOŚĆ RYNKOWĄ (UDZIAŁ ½ CZĘŚCI) 8
2.3. PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO 9
2.4. LOKALIZACJA ORAZ OPIS PRZEDMIOTU WYCENY 10

3. WARUNKI WYKONANIA WYCENY 14

3.1. WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLONEJ WARTOŚCI 14
3.2. PROCEDURA SZACOWANIA 15
3.3. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU W ZAKRESIE CELU I SPOSOBU WYCENY 17
3.4. OPIS WYCENIANEGO LOKALU POD KĄTEM CECH RYNKOWYCH 21

4. WYCENA WARTOŚCI PRAWA DO LOKALU 22

4.1. USTALENIE TRENDU ZMIANY CEN RYNKOWYCH 22
4.2. WYKAZ TRANSAKCJI PRZYJĘTYCH DLA OKREŚLENIA CENY ŚREDNIEJ 23
4.2.1. Obliczenie ceny średniej 24
4.2.2. Określenie zakresu współczynników korygujących 25
4.3. OKREŚLENIE WAG CECH RYNKOWYCH 25
4.4. OKREŚLENIE WARTOŚCI JEDNOSTKOWEJ 26
4.5. USTALENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ UDZIAŁU W NIERUCHOMOŚCI 26

5. WNIOSKI KOŃCOWE 28

6. OKREŚLENIE WARTOŚCI DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY 29

7. UWAGI I ZASTRZEŻENIA 30

8. ZAŁĄCZNIKI 30

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Przedmiotem wyceny jest lokal mieszkalny nr 58 o powierzchni użytkowej 54,9 m², składający się z przedpokoju, trzech pokoi, kuchni i łazienki z wc, znajdujący się na I piętrze (2 kondygnacji), w budynku wielolokalowym, 6-klatkowym, XIV-kondygnacyjnym. Z lokalem związane jest pomieszczenie przynależne – piwnica nr 58 o p.u. 2,0 m².

Nieruchomość położona jest w m.st. Warszawa, dzielnicy Targówek, przy ul. Janinówka 9, w obrębie 4-10-06, na os. Targówek Mieszkaniowy.

Zakres wyceny – udział ½ części w prawie własności przedmiotowego lokalu mieszkalnego wraz z prawem własności ułamkowej części gruntu i współwłasności części wspólnych budynku, wg aktualnego stanu i poziomu cen.

Współwłaścicielka lokalu – Janina Kasiak w upadłości.

Każdoczesnemu właścicielowi lokalu mieszkalnego przysługuje w 5690/6474779 częściach prawo własności gruntu (Kw Nr WA3M/00276183/9), na którym posadowiony jest budynek oraz w takich samych częściach prawo współwłasności wszelkich części budynku i innych urządzeń, które służą do wspólnego użytku ogółu mieszkańców.

Kw Nr WA3M/00452514/7 w Sądzie Rejonowym dla Warszawy-Mokotowa, IX Wydział Ksiąg Wieczystych.

Cel wyceny – określenie wartości rynkowej (w tym dla wymuszonej sprzedaży) udziału ½ części w prawie własności przedmiotowego lokalu mieszkalnego wraz z prawami związanymi w celu ustalenia przez syndyka masy upadłości ceny wywoławczej do jego sprzedaży w trybie przewidzianym w ustawie z dnia 28.02.2003 r. Prawo upadłościowe.

Daty związane z wyceną:

- data sporządzenia wyceny – 04.08.2026 r.
- data, na którą określono stan przedmiotu wyceny – 23.07.2026 r.
- data, na którą określono wartość – 04.08.2026 r.
- data wizji lokalnej – 23.07.2026 r.

Oszacowana wartość rynkowa udziału ½ części:

345.790 zł

trzysta czterdzieści pięć tysięcy siedemset dziewięćdziesiąt złotych

Operat sporządził:



Elektronicznie podpisany przez Wojciech Mariusz Burkacki
Data: 2026.08.04 15:44:51 +02'00'

1. PODSTAWY FORMALNO PRAWNE

1.1. ZAMAWIAJĄCY

Wojciech Makuć – syndyk masy upadłości Janiny Kasiak
ul. Janinówka 9 m 58
03-562 Warszawa
PESEL: [redacted]

1.2. WYKONAWCA

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

1.3. PODSTAWA SPORZĄDZENIA WYCENY

Podstawą wykonania operatu szacunkowego jest zlecenie ustne z dnia 15.07.2026 r., na wykonanie czynności niezbędnych dla oszacowania udziału w nieruchomości lokalowej.

1.4. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiotem wyceny jest lokal mieszkalny nr 58 o powierzchni użytkowej 54,9 m², składający się z przedpokoju, trzech pokoi, kuchni i łazienki z wc, znajdujący się na I piętrze (2 kondygnacji), w budynku wielolokalowym, 6-klatkowym, XIV-kondygnacyjnym. Z lokalem związane jest pomieszczenie przynależne – piwnica nr 58 o p.u. 2,0 m².

Nieruchomość położona jest w m.st. Warszawa, dzielnicy Targówek, przy ul. Janinówka 9, w obrębie 4-10-06, na os. Targówek Mieszkaniowy.

Zakresem wyceny objęty jest udział ½ części w prawie własności przedmiotowego lokalu mieszkalnego wraz z prawem własności ułamkowej części gruntu i współwłasności części wspólnych budynku, wg aktualnego stanu i poziomu cen.

1.5. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej (w tym dla wymuszonej sprzedaży) udziału ½ części w prawie własności przedmiotowego lokalu mieszkalnego wraz z prawami związanymi w celu ustalenia przez syndyka masy upadłości ceny wywoławczej do jego sprzedaży w trybie przewidzianym w ustawie z dnia 28.02.2003 r. Prawo upadłościowe.

1.6. DATY ZWIĄZANE Z WYCENĄ

- data sporządzenia wyceny – 04.08.2026 r.
- data, na którą określono stan przedmiotu wyceny – 23.07.2026 r.
- data, na którą określono wartość – 04.08.2026 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 2026 r. poz. 399),
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r. poz. 614 z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1061 z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2026 r. poz. 232),
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1984 z późn. zm.),
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r. poz. 1832).

1.8. PODSTAWY FORMALNE

- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW) / Krajowe Standardy Wyceny (KSW) Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych,
- Literatura specjalistyczna: „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego" – M. Prystupa, wyd. PFSRM.

1.9. ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI

- oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 23.07.2026 r. z udziałem współwłaścicielki (Upadłej);
- Informacje i dokumentacja otrzymana od Zamawiającego;
- Urząd Miasta st. Warszawy, Biuro Geodezji i Katastru, Dział Rejestru Cen i Wartości Nieruchomości, ul. Sandomierska 12;
- Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa, IX Wydział Ksiąg Wieczystych;
- http://ekw.ms.gov.pl;
- http://bip.warszawa.pl;
- Uchwała Nr LXXI/2321/2022 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z 13 października 2022 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północnej części Targówka Mieszkaniowego – część I;
- Informacje zebrane z lokalnego rynku nieruchomości lokalowych.

2. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI

2.1. STAN PRAWNY

Nieruchomość lokalowa nr 58 położona przy ul. Janinówka 9, uregulowana jest w księdze wieczystej Kw Nr WA3M/00452514/7, prowadzonej przez IX Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa.

Według Działu II księgi współwłaścicielką nieruchomości, w udziale ½ części, jest Janina Kasiak, na podstawie:

- umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i umowy przeniesienia jego własności z dnia 04.04.2008 r., Rep. A Nr 4215/2008 (załącznik),
- umowy ustanowienie rozdzielności majątkowej, Rep. A Nr 1/2009,
- umowy darowizny z dnia 26.05.2015 r., Rep. A Nr 4066/15.

Każdoczesnemu właścicielowi lokalu przysługuje w 5690/6474779 częściach prawo własności gruntu, na którym posadowiony jest budynek oraz w takich samych częściach prawo współwłasności wszelkich części budynku i innych urządzeń, które służą do wspólnego użytku ogółu mieszkańców.

W Dziale III widnieją wzmianki o wnioskach:

1. REP.C. / KOMO / 53124 / 26 - 2026-03-25, 16:10:03
1. 1 DZ. KW. / WA3M / 42367 / 26 / 1 - 2026-03-26, 12:04:42 - WPIS WSZCZĘCIA EGZEKUCJI
2. REP.C. / KOMO / 53115 / 26 - 2026-03-25, 15:59:45
2. 1 DZ. KW. / WA3M / 42366 / 26 / 1 - 2026-03-26, 11:46:41 - WYKREŚLENIE WSZCZĘCIA EGZEKUCJI
3. DZ. KW. / WA3M / 57093 / 26 / 1 - 2026-05-15, 11:55:13 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI
4. DZ. KW. / WA3M / 55871 / 26 / 1 - 2026-05-08, 10:46:44 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI

oraz wpisane są:

1. *ROSZCZENIE DOTYCHCZASOWEGO WŁAŚCICIELA GRUNTU O OPŁATĘ PRZEKSZTAŁCENIOWĄ W ODNIESIENIU DO KAŻDOCZESNEGO WŁAŚCICIELA NIERUCHOMOŚCI NA PODSTAWIE USTAWY Z DNIA 20 LIPCA 2018 R. O PRZEKSZTAŁCENIU PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTÓW ZABUDOWANYCH NA CELE MIESZKANIOWE W PRAWO WŁASNOŚCI TYCH GRUNTÓW.*
2. *OSTRZEŻENIE. Treść wpisu: Z NALEŻĄCEGO DO DŁUŻNIKA: JANINA KASIAK UDZIAŁU W WYSOKOŚCI 1/2 CZĘŚCI WE WSPÓŁWŁASNOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ NR 58 POŁOŻONEGO W WARSZAWIE W DZIELNICY TARGÓWEK PRZY UL. JANINÓWKA 9 TOCZY SIĘ EGZEKUCJA W SPRAWIE KM 176/19, Z WNIOSKU WIERZYCIELA: PROKURA NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ WIERZYTELNOŚCI FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY WE WROCŁAWIU, NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO: NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM SĄDU REJONOWEGO LUBLIN-ZACHÓD W LUBLINIE Z DNIA 14-02-2012, SYGNATURA AKT VI NC-E 1610265/11 ZAOPATRZONY W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA: 09-05-2012 POSTANOWIENIE O NADANIU KLAUZULI WYKONALNOŚCI SĄDU REJONOWEGO LUBLIN-ZACHÓD W LUBLINIE Z DNIA 09-05-2012, SYGNATURA AKT VI NC-E 1610265/11.*

W Dziale IV widnieją wzmianki o wnioskach:

1. DZ. KW. / WA3M / 242 / 26 / 1 - 2026-01-05, 13:00:42 - INNY WPIS W DZIALE IV

2. DZ. KW. / WA3M / 241 / 26 / 1 - 2026-01-05, 13:00:32 - INNY WPIS W DZIALE IV

oraz wpisane są:

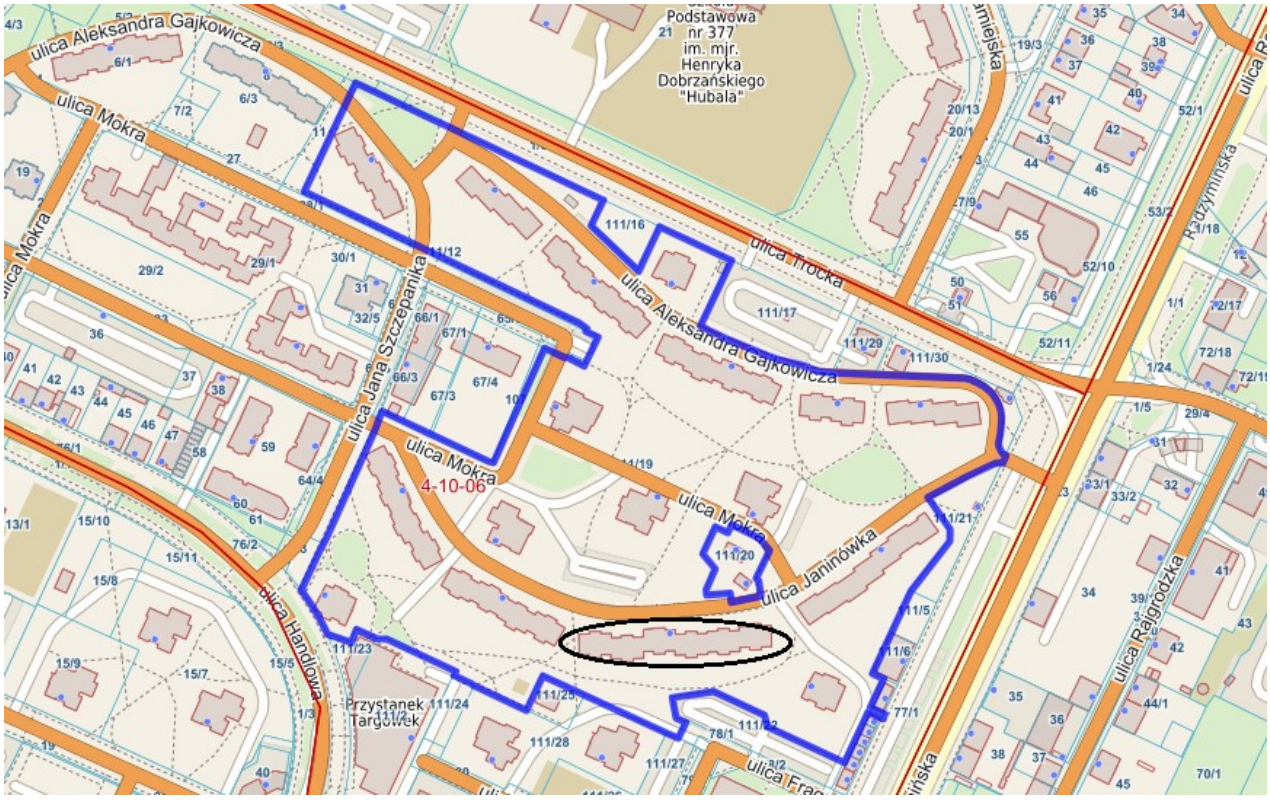
1. *HIPOTEKA PRZYMUSOWA KAUCYJNA do kwoty 5.000,00 ZŁ - HIPOTEKA PRZYMUSOWA KAUCYJNA NA RZECZ SKARBU PAŃSTWA. Inne informacje: POSTANOWIENIE O ZABEZPIECZENIU MAJĄTKOWYM NA MIENIU JANINY KASIAK.*
2. *HIPOTEKA PRZYMUSOWA KAUCYJNA do kwoty 10.000,00 ZŁ - HIPOTEKA PRZYMUSOWA KAUCYJNA NA RZECZ "BIALCHEM GROUP" SP. Z O.O. W BIAŁYMSTOKU UL. ANDERSA 5. Inne informacje: POSTANOWIENIE O ZABEZPIECZENIU MAJĄTKOWYM NA MIENIU JANINY KASIAK.*
3. *HIPOTEKA PRZYMUSOWA KAUCYJNA do kwoty 5.000,00 ZŁ - HIPOTEKA PRZYMUSOWA KAUCYJNA NA RZECZ SKARBU PAŃSTWA. Inne informacje: POSTANOWIENIE O ZABEZPIECZENIU MAJĄTKOWYM NA MIENIU JULIANA KASIAK.*

4. *HIPOTEKA PRZYMUSOWA KAUCYJNA do kwoty 10.000,00 ZŁ - HIPOTEKA PRZYMUSOWA KAUCYJNA NA RZECZ "BIALCHEM GROUP" SP. Z O.O. W BIAŁYMSTOKU UL. ANDERSA 5. Inne informacje: POSTANOWIENIE O ZABEZPIECZENIU MAJĄTKOWYM NA MIENIU JULIANA KASIAK.*
5. *HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 41.338,51 ZŁ - WIERZYTELNOŚCI WYNIKAJĄCE Z TYTUŁU WYKONAWCZEGO, NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM SYGN. AKT VI NC-E 75473/12 Z DNIA 01-02-2012 ZAOPATRZONY W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI. Inne informacje: HIPOTEKA OBCIĄŻĄ UDZIAŁ JANINY KASIAK WYNOSZĄCY 1/2. Rodzaj zmiany: W POLU 4.4.4 DOKONANO ZMIANY WIERZYCIELA HIPOTECZNEGO WOBEC ZAWARCIA UMOWY CESJI WIERZYTELNOŚCI Z DNIA 05.05.2017 ROKU.*
6. *HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 6.747,34 ZŁ - KAPITAŁ, ODSETKI, KOSZTY POSTĘPOWANIA SĄDOWEGO. Rodzaj zmiany: W POLU 4.4.4 DOKONANO ZMIANY WIERZYCIELA HIPOTECZNEGO WOBEC ZAWARCIA UMOWY CESJI WIERZYTELNOŚCI Z DNIA 05.05.2017 ROKU.*
7. *HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 13.074,00 ZŁ - NALEŻNOŚĆ WYNIKAJĄCA Z WYROKU SĄDU REJONOWEGO STANOWIĄCEGO PODSTAWĘ WPISU. Inne informacje: PRZEDMIOTOWA HIPOTEKA OBCIĄŻA UDZIAŁ NR 2 W WYSOKOŚCI 1/2 NALEŻĄCY DO JULIANA KASIAK. Rodzaj zmiany: W POLU 4.4.1. UJAWNIONO ZMIANĘ WŁAŚCICIELA UDZIAŁU.*

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

W dniu 04.05.2026 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIX Wydział Gospodarczy, w sprawie o sygn. akt WA2M/GU/915/2026 ogłosił upadłość dłużnika, którym jest Janina Kasiak, PESEL [redacted] jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej (załącznik).

Budynek nr 9 posadowiony jest na działce ewidencyjnej nr 111/19 z obrębu 4-10-06 m.st. Warszawy o powierzchni 67.658 m², stanowiącej nieruchomość gruntową, której stan prawny uregulowany jest w Kw Nr WA3M/00276183/9.



źródło: https://warszawa.e-mapa.net

2.2. ANALIZA WPŁYWU OGRANICZEŃ PRAWNYCH ORAZ PRZEDMIOTU WYCENY NA WSPÓŁCZYNNIK ATRAKCYJNOŚCI I WARTOŚĆ RYNKOWĄ (UDZIAŁ ½ CZĘŚCI)

Przedmiotem wyceny nie jest samodzielna nieruchomość lokalowa, lecz ułamkowy udział (½ części) w prawie własności lokalu mieszkalnego. Sytuacja prawna, w której nabywca staje się jedynie współwłaścicielem lokalu wraz z osobą trzecią (członek rodziny Upadłej), niesie ze sobą istotne ograniczenia formalno-prawne i użytkowe:

- Brak możliwości samodzielnego dysponowania i korzystania z lokalu: zgodnie z przepisami Kodeksu cywilnego (art. 199 i nast. K.c.), do rozporządzania rzeczą wspólną oraz do dokonywania czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli. Kupujący ułamkowy udział nie uzyskuje wyłącznego prawa do fizycznego zajęcia i użytkowania wybranego pokoju czy całego lokalu bez porozumienia z drugim współwłaścicielem.
- Trudności w czerpaniu pożytków (np. z wynajmu): wynajęcie całego lokalu osobie trzeciej wymaga zgody drugiego współwłaściciela. Wynajem jedynie „udziału" na wolnym rynku jest w praktyce niemożliwy lub generuje znikome przychody, znacznie poniżej stawek rynkowych.
- Konieczność współdziałania i ryzyko konfliktów: nabywca udziału wchodzi w stosunek prawno-sąsiedzki z dotychczasowym współwłaścicielem, co w praktyce niemal zawsze wiąże się z wysokim ryzykiem sporów dotyczących ponoszenia kosztów utrzymania lokalu (czynsz, media, fundusz remontowy) oraz sposobu korzystania z nieruchomości.
- Konieczność poniesienia dodatkowych nakładów prawnych: ewentualna próba zniesienia współwłasności (w trybie umownym lub sądowym) bądź wystąpienie o podział do korzystania wiąże się ze znacznymi kosztami procesowymi, czasochłonnością oraz brakiem gwarancji uzyskania satysfakcjonującego rozstrzygnięcia.

Na wolnym rynku nieruchomości popyt na ułamkowe udziały w lokalach mieszkalnych (w szczególności ½ części) ze strony osób fizycznych poszukujących mieszkania na własne cele mieszkaniowe jest bliski zeru.

Nabywcami tego typu praw są wyłącznie wyspecjalizowani inwestorzy lub podmioty z rynku obrotu wierzytelnościami/trudnymi nieruchomościami, którzy szacują wysokość dyskonta (dyskonta z tytułu trudności, ryzyka i czasu) i nabywają udział z myślą o późniejszym odprzedaniu go drugiemu współwłaścicielowi, wykupieniu pozostałej części lub sądowym zniesieniu współwłasności poprzez sprzedaż licytacyjną całego lokalu.

W rzeczoznawstwie majątkowym i praktyce wyceny wartość rynkowa udziału ½ części w prawie własności nieruchomości nie stanowi prostej matematycznej połowy (50%) wartości rynkowej całej nieruchomości.

Z uwagi na wyżej wymienione czynniki ryzyka, ograniczony popyt oraz konieczność poniesienia dodatkowych kosztów (operacyjnych i prawnych), w wycenie stosuje się tzw. dyskonto (potańczenie) z tytułu braku wyłącznego prawa i trudnej zbywalności udziału.

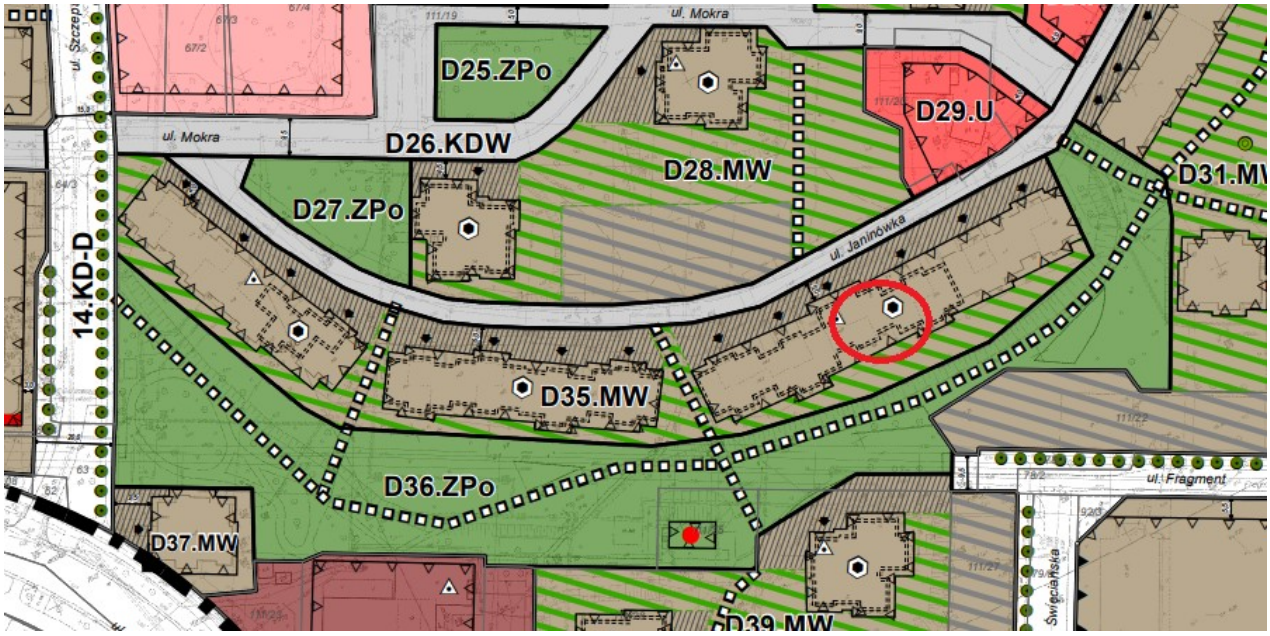
Standardowe dyskonto rynkowe dla udziału ½ w lokalu mieszkalnym na rynku wtórnym wynosi z reguły od 10% do nawet 30% w stosunku do wartości wynikającej z proporcjonalnego podziału wartości całego lokalu (w zależności od stopnia skonfliktowania współwłaścicieli i braku/obecności dostępu do lokalu).

W przypadku wartości dla wymuszonej sprzedaży w postępowaniu upadłościowym dyskonto to jest dodatkowo powiększane, co ma na celu urealnienie ceny wywoławczej i umożliwienie skutecznej likwidacji udziału w trybie przetargu/aukcji lub z wolnej ręki przez syndyka.

2.3. PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Działka oznaczona nr ewidencyjnym 111/19 położona jest na obszarze, w którym obowiązuje Uchwała Nr LXXI/2321/2022 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z 13 października 2022 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północnej części Targówka Mieszkaniowego – część I.

Zgodnie ww. planem, budynek nr 9 znajduje się na obszarze oznaczonym symbolem D35.MW – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.



źródło: https://bip.warszawa.pl/documents/53790/4419672/2321_uch_zal_1.pdf/4a31fe43-2f49-8477-8e0f-3571802b5d52?t=1727445080352

§ 111. Dla terenu oznaczonego symbolem D35.MW ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
ustala się maksymalną intensywność zabudowy:
a) nadziemną – 1,8,
b) ogółem – 2,3;
ustala się minimalną intensywność zabudowy:
a) nadziemną – 1,5,
b) ogółem – 2,0;
ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25%;
ustala się wielkość powierzchni zabudowy – nie więcej niż 60%;
ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 30 m, przy czym dla dominant wysokościowych ustala się maksymalną wysokość 42 m;
ustala się lokalizację dominant wysokościowych zgodnie z rysunkiem planu;
ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
ustala się geometrię dachów – dachy płaskie;
ustala się kolorystykę obiektów – na powierzchniach tynkowanych obowiązuje stosowanie koloru białego, tj. w odniesieniu do wzornika NCS barwy achromatycznej o odcieniach posiadających nie więcej niż 10% domieszki czerni, przy czym dopuszcza się zróżnicowanie kolorystyczne elementów wejść oraz oznaczeń adresu budynków;
ustala się strefy dojść do budynków wymagające szczególnego opracowania zgodnie z rysunkiem planu;
wyznacza się przebieg powiązań pieszych zgodnie z rysunkiem planu;
ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 500 m².
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
wyznacza się strefę zieleni zgodnie z rysunkiem planu, dla której maksymalny udział powierzchni utwardzonej nie może wynosić więcej niż 40% powierzchni strefy;
ustala się zapewnienie standardu akustycznego w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów mieszkaniowych wielorodzinnych i zamieszkania zbiorowego.
Zasady obsługi komunikacyjnej:
ustala się obsługę od drogi wewnętrznej D15.KDW;
ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania zgodnie z § 12 ust. 5.
Zasady obsługi infrastrukturą techniczną – ustala się zgodnie z § 13.
Wysokość stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem planu – ustala się zgodnie z § 14.

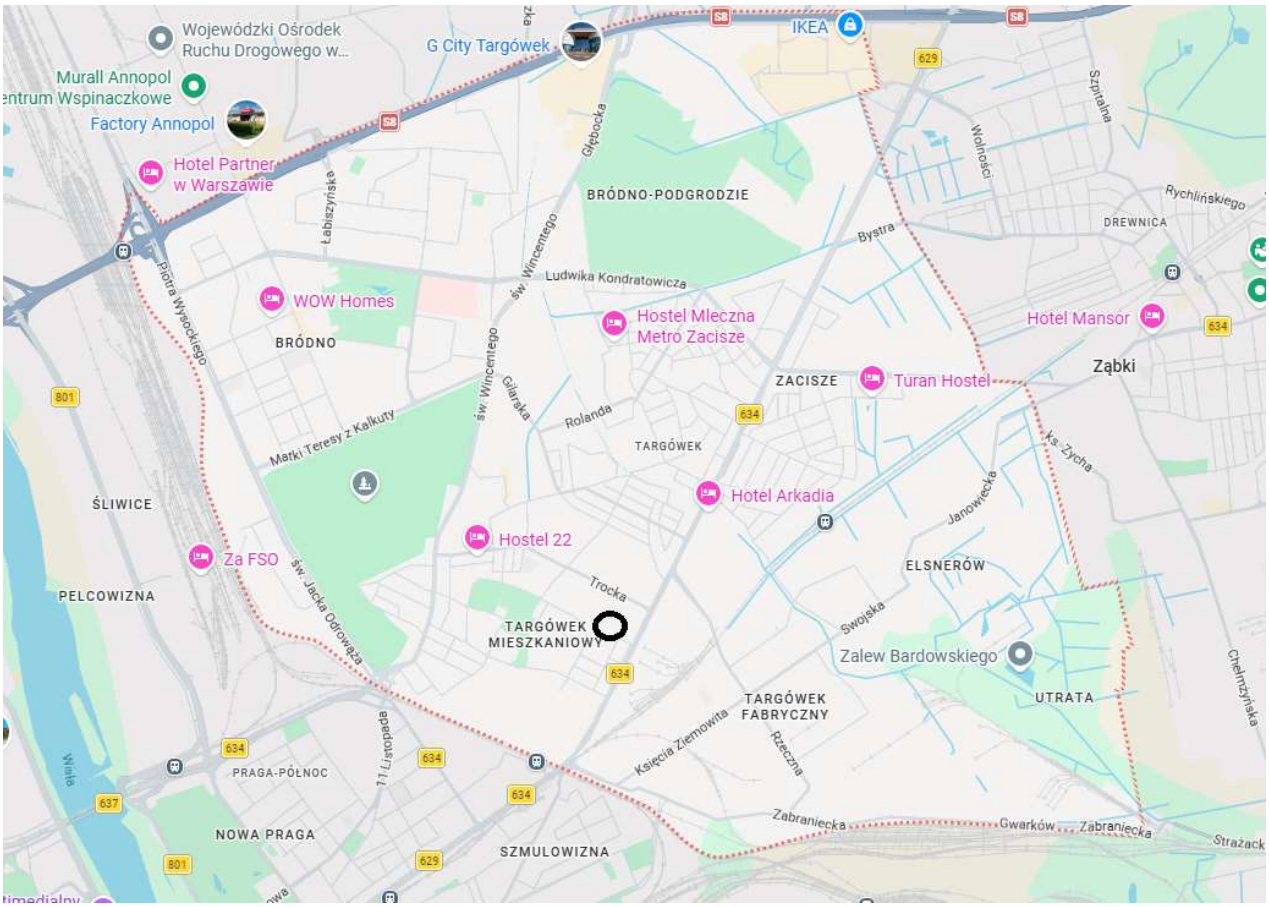
źródło: https://bip.warszawa.pl/documents/53790/4419672/2321_uch.pdf/b5e91bc5-8891-5b1a-8500-0ffc9afd9b44?t=1720535086475

2.4. LOKALIZACJA ORAZ OPIS PRZEDMIOTU WYCENY



Dzielnica Targówek położona jest na prawym brzegu Wisły. Zajmuje tereny o powierzchni 2.437 ha, tj. 5% powierzchni całej Warszawy.

W naturalny sposób dzieli się na pięć zróżnicowanych części: Bródno i Targówek Mieszkaniowy, Zacisze o niskiej zabudowie jednorodzinnej, Targówek Fabryczny o charakterze przemysłowym oraz tereny zielone: Las Bródnowski i ogrody działkowe przy jej wschodniej granicy. Mieszka tutaj ponad 125 tysięcy osób *(źródło: http://bip.warszawa.pl)*.



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

Dzielnica Targówek stanowi jeden z kluczowych, prawobrzeżnych obszarów miejskich m.st. Warszawy. Od zachodu bezpośrednio sąsiaduje z historyczną Pragą-Północ, od południa graniczy z Pragą-Południe i Rembertowem, od wschodu przylega do granic administracyjnych miasta Ząbki, zaś od strony północnej graniczy z dynamicznie rozwijającą się Białołęką. Dzielnica charakteryzuje się wyrazistym, dwudzielnym charakterem – z wyraźną dominacją funkcji mieszkaniowej i rekreacyjnej w części zachodnio-północnej oraz skupieniem funkcji przemysłowo-składowych i usługowych w części wschodniej (Targówek Fabryczny i Elsnerów).

Na przestrzeni ostatnich lat Targówek przeszedł gruntowną transformację infrastrukturalną. Fundamentalnym czynnikiem determinującym wzrost atrakcyjności inwestycyjnej i mieszkaniowej tej części miasta była rozbudowa II linii metra. Dostęp do stacji podziemnej kolei znacząco skrócił czas dojazdu do biznesowego i kulturalnego centrum Warszawy, czyniąc dzielnicę jednym z najbardziej poszukiwanych obszarów na stołecznym rynku nieruchomości. Dopełnieniem układu komunikacyjnego jest gęsta sieć połączeń autobusowych i tramwajowych oraz bezpośrednie sąsiedztwo strategicznych arterii drogowych, na czele z ulicą Radzymińską oraz Trasą Toruńską (droga ekspresowa S8), co zapewnia sprawne połączenie z wylotówkami i pozostałymi dzielnicami miasta.

Dzielnica oferuje dojrzałą i kompletną infrastrukturę społeczną. Znajduje się tu bogata sieć placówek oświatowych (przedszkola, szkoły podstawowe, lica), placówki ochrony zdrowia, lokalne ośrodki kultury oraz rozbudowane zaplecze handlowe (w tym wielkopowierzchniowe centra handlowe). Z punktu widzenia jakości życia mieszkańców istotną rolę odgrywają wielkoobszarowe tereny zieleni i rekreacji, takie jak Park Bródnowski, Park im. Stefana Wiecheckiego „Wiecha" oraz obszary Lasu Bródnowskiego, stanowiące doskonałe zaplecze dla aktywnego wypoczynku.

Osiedle Targówek Mieszkaniowy położone jest w południowo-zachodniej części dzielnicy i reprezentuje najbardziej ukształtowany, spójny oraz ceniony rejon urbanistyczny tego obszaru. Kamieniem węgielnym pod obecny kształt osiedla była wielkoskalowa zabudowa mieszkaniowa realizowana w latach 70. i 80. XX wieku w technologiach uprzemysłowionych. W ostatnich latach tkanka ta jest sukcesywnie uzupełniana o nowoczesne, kameralne inwestycje deweloperskie, co nadaje osiedlu współczesny, zrównoważony charakter.

Targówek Mieszkaniowy projektowany był według najlepszych urbanistycznych wzorców tamtej epoki, co przekłada się na niezwykle pożądane dziś cechy przestrzenne: duże odległości między budynkami, obfitość dojrzałego drzewostanu, bogato urządzone tereny zieleni osiedlowej oraz szerokie ciągi piesze całkowicie odseparowane od intensywnego ruchu kołowego. Sercem kulturalnym i rekreacyjnym osiedla jest Park im. Stefana Wiecheckiego „Wiecha" wraz ze znanym w skali miasta Teatrem Rampa.

Największym walorem funkcjonalnym osiedla jest jego bezpośrednie skomunikowanie ze stacjami metra (Targówek Mieszkaniowy oraz Trocka). Lokalizacja ta pozwala mieszkańcom na dotarcie do ścisłego centrum Warszawy (stacja Świętokrzyska) w zaledwie kilkanaście minut. W zasięgu krótkiego spaceru dostępna jest pełna infrastruktura osiedlowa: liczne dyskonty i markety spożywcze, lokalne bazarki, osiedlowe punkty gastronomiczne, apteki, placówki pocztowe oraz przedszkola i szkoły, co gwarantuje wyjątkowo wysoki komfort codziennego funkcjonowania.

Nieruchomość zlokalizowana jest przy ul. Janinówka 9, położonej w granicach obrębu ewidencyjnego 4-10-06. Ulica Janinówka to kameralna, osiedlowa drożyna o uspokojonym ruchu kołowym, co zapewnia mieszkańcom wysoki poziom ciszy i kameralności, odcinając budynek od zgiełku głównych ciągów komunikacyjnych.

Dostępność komunikacyjna lokalu jest bardzo dobra. Odległość do najbliższego wejścia do stacji metra Targówek Mieszkaniowy wynosi zaledwie ok. 400-500 metrów, co przekłada się na pieszy dystans rzędu 5 minut spacerem. Alternatywę stanowią liczne linie autobusowe kursujące wzdłuż ulicy Radzymińskiej i Gorzykowskiej.

W bezpośrednim otoczeniu budynku znajduje się ukształtowana, uporządkowana zabudowa wielorodzinna o zbliżonym gabarycie, otoczona zadbaną zielenią osiedlową, placami zabaw oraz ciągami pieszymi. Miejsca postojowe dla samochodów osobowych zapewnione są na ogólnodostępnych parkingach przyulicznych i osiedlowych wyznaczonych wzdłuż ul. Janinówka i ulic przyległych.

Charakterystyka budynku nr 9:

Forma architektoniczna i skala: wymieniony budynek to wielolokalowy, 6-klatkowy, wysoki obiekt mieszkalny liczący XIV kondygnacji nadziemnych (parter + 13 pięter).

Technologia wykonania: wzniesiony w drugiej połowie lat 70. XX wieku w tradycyjnej dla tego okresu technologii uprzemysłowionej (wielka płyta / konstrukcja mieszana rama H).

Wyposażenie w instalacje: budynek posiada kompletne wyposażenie w miejskie sieci infrastruktury technicznej:

- instalację wodociągową i kanalizacyjną (z sieci miejskiej),
- instalację centralnego ogrzewania oraz ciepłej wody użytkowej (z sieci miejskiej),
- instalację gazową,
- instalację elektryczną i teletechniczną,
- sprawnie funkcjonujące dźwigi osobowe (windy) w każdej z klatek schodowych.

Stan techniczny i wykończenie: budynek znajduje się w dobrym stanie technicznym i estetycznym. Obiekt został poddany termomodernizacji (docieplenie elewacji wraz z nową wyprawą tynkarską w stonowanej kolorystyce), wykonano remonty dekarskie, wymianę obróbek blacharskich oraz pionów instalacyjnych. Klatki schodowe oraz wejścia do budynku są zadbane, doświetlone i zabezpieczone systemem domofonowym/kodowym. Standard budynku należy ocenić jako przeciętny/dobry, całkowicie typowy dla osiedli z tego okresu po przeprowadzonych pracach modernizacyjnych.



widok na budynek od strony północnej, źródło: https://ukosne.um.warszawa.pl

Opis szczegółowy elementów wykończenia lokalu:

Płożenie w budynku: lokal nr 58 znajduje się w III klatce schodowej, na I piętrze (II kondygnacji nadziemnej).

Układ funkcjonalny: przedmiotowy lokal charakteryzuje się rozkładowym i funkcjonalnym układem pomieszczeń o łącznej powierzchni użytkowej 54,90 m², na który składają się: 3 pokoje, jasna/osobna kuchnia, łazienka z wc oraz przedpokój. Z salonu wyjście na loggię.

Stolarka drzwiowa i okienna: drzwi wejściowe – podwójne, drewniane/płycinowe, wygłuszone i wykończone tapicerką drzwiową z lat 80./90. (sztuczna skóra/skaj). Drzwi wewnętrzne – pierwotne, typowe płycinowe z przeszkleniami (częściowo malowane), w przestarzałych ościeżnicach. Stolarka okienna – wymieniona na okna z PCV (w dobrym stanie technicznym).

Ściany i sufity: ściany tynkowane, malowane farbami emulsyjnymi. W kuchni w pasie roboczym oraz w łazience na pełnej wysokości ścisłe okładziny z płyt ceramicznych (glazura).

Podłogi i posadzki: w pokojach oraz w przedpokoju ułożony jest tradycyjny parkiet/klepka drewniana ułożona w jodełkę (wymagający cyklinowania i ponownego lakierowania). W kuchni oraz łazience – terakota.

Elementy wyposażenia i instalacje:

Kuchnia: zabudowa kuchenna starszego typu (płyta meblowa, laminat z lat 90.), wolnostojąca kuchenka gazowa z piekarnikiem, zlewozmywak stalowy.

Łazienka: standardowe wyposażenie sanitarne: wanna (obudowana glazurą), umywalka meblowa/wisząca, miska ustępowa typu „kompakt", grzejnik łazienkowy rurkowy (drabinkowy).

Grzejniki: w pokojach i kuchni żeliwne, wieloczłonowe (elementy instalacji pierwotnej).

Zabudowa stała: w przedpokoju znajduje się szafa w zabudowie z przesuwnymi drzwiami.

Ocena i ustalenie standardu wykończenia lokalu:

Ustalony standard wykończenia i stanu technicznego: niski (do remontu / przestarzały).

Uzasadnienie oceny:

Upływ czasu i zużycie techniczno-funkcjonalne: wykończenie wnętrza reprezentuje styl oraz technologię wykończeniową z lat 90. XX wieku i początku lat 2000. Wyposażenie lokalu (płytki ceramiczne, armatura sanitarna, zabudowa meblowa, drzwi wewnętrzne i wejściowe) jest w pełni funkcjonalnie i technicznie przestarzałe.

Konieczność nakładów finansowych: aby lokal spełniał współczesne rynkowe standardy zamieszkania wymagane przez potencjalnych nabywców na rynku wtórnym, konieczne jest przeprowadzenie remontu kapitalnego. Zakres niezbędnych prac obejmuje w szczególności:

- kompletną wymianę/modernizację instalacji elektrycznej oraz wodno-kanalizacyjnej,
- wymianę stolarki drzwiowej wewnętrznej wraz z ościeżnicami oraz drzwi wejściowych,
- gruntowny remont łazienki oraz kuchni (skucie starych płyt ceramicznych, wymiana białego montażu, mebli i sprzętu AGD),
- cyklinowanie i lakierowanie parkietu drewnianego (lub jego wymianę),
- gładzenie i malowanie ścian oraz wymianę starych grzejników żeliwnych.

Elementy pozytywne (za zachowaniem oceny jako przeciętnej/dostatecznej): jedynym modernizowanym elementem w lokalu jest wymiana stolarki okiennej na PCV. Ponadto stan zachowania parkietu drewnianego pozwala na jego renowację (cyklinowanie), a lokal jest czysty i zadbany – użytkowany na bieżąco, co eliminuje konieczność natychmiastowej interwencji budowlanej z uwagi na stan awaryjny, jednak z punktu widzenia analizy rynku nieruchomości kwalifikuje się jednoznacznie do kategorii „lokal do remontu generalnego / do aranżacji".

3. WARUNKI WYKONANIA WYCENY

3.1. WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLONEJ WARTOŚCI

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

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

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

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

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

Interpretacja definicji wartości rynkowej:

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

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

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

3.2. PROCEDURA SZACOWANIA

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

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

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

- podejście porównawcze,
- metodę korygowania ceny średniej.

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

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

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

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

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

1. Ustalono rynek lokalny, na którym znajduje się wyceniany lokal, w szczególności poprzez określenie jego rodzaju, obszaru oraz okresu badania cen:

- rodzaj rynku: rynek wtórny prawa własności lokali mieszkalnych,
- obszar rynku: dzielnica Targówek, os. Targówek Mieszkaniowy, obręb ewidencyjny 4-10-06.
- okres badania cen transakcyjnych: lata 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,

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

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

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

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

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

Po uwzględnieniu wzoru:

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

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 rynkowa prawa własności lokalu obliczona zostanie wg wzoru:

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

gdzie:

W_X – wartość rynkowa 1 m² powierzchni użytkowej lokalu,

P – powierzchnia użytkowa lokalu (54,9 m²).

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

Analizy rynku dokonano na podstawie posiadanych danych rynkowych, dotyczących transakcji i ofert sprzedaży lokali mieszkalnych na wolnym rynku. Za rynek lokalny przyjęto obszar dzielnicy Targówek, a w szczególności lokale znajdujące się w obrębie ewidencyjnym 4-10-06. Główna cecha porównywalności – bliska lokalizacja, stan prawny oraz powierzchnia użytkowa.

Uwarunkowania rynkowe oraz zakres prowadzonej analizy:

Dla potrzeb niniejszego operatu badaniem objęto rynek wtórny lokalowych nieruchomości mieszkalnych w granicach obrębu ewidencyjnego 4-10-06 (stanowiącego rdzeń osiedla Targówek Mieszkaniowy) oraz w obszarach bezpośrednio przyległych, wykazujących bliźniaczą charakterystykę urbanistyczną i funkcjonalną. Czasowy zakres analizy objął okres od 1 stycznia 2025 roku do momentu wyceny (sierpień 2026 roku), co pozwala na pełne odzwierciedlenie aktualnych tendencji i realiów rynkowych.

Sektor nieruchomości mieszkaniowych na obszarze Targówka Mieszkaniowego w latach 2025–2026 charakteryzuje się wysokim stopniem dojrzałości oraz przewidywalnością. Kluczowym czynnikiem, który na trwałe ukształtował pozycję tej lokalizacji na mapie Warszawy i zdeterminował stały wzrost jej atrakcyjności, była komercjalizacja II linii metra. Dostępność stacji Targówek Mieszkaniowy oraz Trocka sprawiła, że osiedle zyskało walor rejonu o wybitnej dostępności komunikacyjnej, stanowiąc doskonałą, tańszą alternatywę dla centralnych czy lewobrzeżnych dzielnic stolicy.

Dynamika popytu i struktura podaży:

Struktura podaży w analizowanym obszarze mikro rynku jest silnie zdefiniowana przez historyczny przebieg procesów inwestycyjnych. W zasobie obrotu rynkowego dominuje tkanka mieszkaniowa wzniesiona w latach 70. i 80. XX wieku w technologiach uprzemysłowionych. Z racji

gęstego, ukształtowanego urbanistycznie zagospodarowania, liczba nowych inwestycji deweloperskich na tym terenie jest znikoma, co przesuwa całokształt zainteresowania kupujących na rynek wtórny. Oferta lokali trzypokojowych o metrażach w przedziale od 45 m² do 65 m² charakteryzuje się umiarkowaną wolumenowo, lecz bardzo stabilną obecnością na rynku – właściciele mieszkań usytuowanych w sąsiedztwie stacji metra nie odczuwają presji na gwałtowne obniżanie stawek ofertowych.

Po stronie popytowej obserwuje się powtarzalny profil nabywcy. Mieszkania na osiedlu Targówek Mieszkaniowy kupowane są najczęściej przez młode rodziny poszukujące relatywnie przystępnego cenowo lokalu z zapleczem w postaci szkół, przedszkoli i terenów zielonych, a także przez inwestorów indywidualnych budujących portfele mieszkań na wynajem. Największym wzięciem cieszą się lokale dwu- i trzypokojowe, w przypadku których odległość od stacji metra nie przekracza kilkuminutowego spaceru. Co istotne, na rynku wyraźnie zaznaczyła się dyferencjalizacja cenowa[1] wynikająca ze stanu technicznego – mieszkańcy chętniej dopłacają za lokale gotowe do wprowadzenia, podczas gdy lokale w stanie do kapitalnego remontu (reprezentujące standard wycenianego lokalu nr 58) podlegają wyraźnej negocjacji cenowej, wynikającej ze znacznych kosztów robocizny i materiałów budowlanych.

Kształtowanie się stawek cenowych i czynniki wyceny:

Na podstawie badania transakcji rynkowych zarejestrowanych w Rejestrze Cen Nieruchomości w okresie od początku 2025 roku do chwili obecnej, poziom cen transakcyjnych za 1 m² powierzchni użytkowej mieszkań w budynkach z lat 70. i 80. wykazuje czytelne rozwarstwienie w zależności od standardu i szczegółowej mikrolokalizacji:

- Górna granica stawek (15.500 – 19.000 zł/m²) osiągana jest przez lokale położone na dogodnych kondygnacjach (I–IV piętro), w budynkach po kompleksowej termomodernizacji i wymianie instalacji, które dodatkowo przeszły gruntowny, nowoczesny remont wnętrza i nie wymagają żadnych nakładów finansowych.
- Przeciętny poziom rynkowy (13.800 – 15.200 zł/m²) reprezentują lokale w stanie do odświeżenia lub o standardzie wykończenia sprzed kilkunastu lat, zachowane w dobrym stanie użytkowym, lecz niewymagające natychmiastowej, kompleksowej przebudowy.
- Dolna granica stawek (10.500 – 13.500 zł/m²) dotyczy mieszkań wymagających natychmiastowego, pełnego remontu kapitalnego, wykazujących znaczne zużycie funkcjonalne i estetyczne, a także lokali usytuowanych na niekorzystnych kondygnacjach lub obarczonych uwarunkowaniami obniżającymi ich atrakcyjność.

Należy przy tym jednoznacznie podkreślić, że zaprezentowane stawki transakcyjne odnoszą się do transakcji obrotu pełnym prawem własności do lokalu. W analizowanym przypadku przedmiotem wyceny jest udział ułamkowy (½ części) zbywany w toku postępowania upadłościowego, co ze względu na specyfikę braku wyłącznego władztwa oraz tryb wymuszony wymaga zastosowania stosownego dyskonta rynkowego.

Analiza SWOT mikro rynku lokali mieszkalnych (obręb 4-10-06):

W celu kompleksowej oceny potencjału analizowanego mikro rynku oraz zidentyfikowania kluczowych czynników wpływających na atrakcyjność handlową wycenianej nieruchomości, poniżej przedstawiono zestawienie silnych i słabych stron oraz szans i zagrożeń otoczenia rynkowego:

[1] *Dyferencjalizacja cenowa oznacza zróżnicowanie cen – czyli występowanie różnych poziomów cen tego samego lub podobnego dobra, usługi albo nieruchomości w zależności od określonych czynników*

CZYNNIKI WEWNĘTRZNE	MOŻLIWOŚCI I OGRANICZENIA
MOCNE STRONY	SŁABE STRONY
Bezpośrednia bliskość stacji II linii metra (*Targówek Mieszkaniowy*).	Starzejący się zasób mieszkaniowy (dominacja technologii wielkopłytowej z lat 70./80.).
Dojrzałe osiedle z bogatą infrastrukturą handlową, oświatową i rekreacyjną.	Poważny deficyt wyznaczonych miejsc parkingowych na terenie osiedla.
Duża ilość urządzonej zieleni osiedlowej (Park Wiecha, Teatr Rampa).	Rosnące koszty utrzymania substancji budowlanej (fundusz remontowy).
Płynny i stabilny popyt na lokale mieszkalne na rynku wtórnym.	Przeciętny, zróżnicowany stan części wspólnych i klatek schodowych w budynkach.
SZANSE	ZAGROŻENIA
Sukcesywna termomodernizacja i estetyzacja elewacji budynków przez spółdzielnie.	Wysokie koszty robocizny i materiałów budowlanych obniżające atrakcyjność mieszkań do remontu.
Dalszy wzrost atrakcyjności osiedla dzięki miejskim inwestycjom rekreacyjnym.	Konkurencja ze strony nowych, nowoczesnych osiedli deweloperskich w sąsiednich rejonach.
Wysoki popyt na rynku najmu podbijający wartość mieszkań blisko metra.	Ryzyko zmian stóp procentowych wpływające na zdolność kredytową kupujących.

Trend czasowy cen i perspektywy rynku:

Z uwagi na wybitnie defensywne walory lokalizacji (metro, zieleń, infrastruktura), rejon ul. Janinówka 9 należy uznać za rynek o najwyższym stopniu stabilności cenowej. Ryzyko gwałtownych spadków wartości jest tu zminimalizowane, a płynność lokali o uregulowanym stanie prawnym pozostaje wysoka.

W analizowanym okresie od stycznia 2025 roku do momentu wyceny (sierpień 2026 roku) na rynku lokalnym odnotowano łagodny, lecz wyrazisty trend wzrostowy stawek transakcyjnych, szacowany na poziomie około 0,3% – 0,4% w skali miesiąca (ok. 4% w skali roku).

Z uwagi na 19-miesięczny horyzont czasowy badanych transakcji oraz łączny skumulowany wzrost cen w tym okresie, ceny transakcyjne nieruchomości podobnych przyjętych do porównań zostaną zaktualizowane na datę wyceny za pomocą wskaźnika zmiany cen w czasie.

Do analizy porównawczej wytypowano transakcje zawarte w roku 2025 i 2026 dotyczące sprzedaży mieszkań znajdujących się w budynkach w obrębie 4-10-06 (brak w bazie danych transakcji z dalszego okresu).

Nieruchomości przyjęte do porównania znajdują się w bliskiej lokalizacji (os. Targówek Mieszkaniowy), w budynkach o tym samym wieku i technologii, wyposażone są w jednakowe urządzenia infrastruktury miejskiej, tak jak nieruchomość szacowana; dojazd do nich jest taki sam, dlatego cechy te nie będą poddane analizie.

Z przeprowadzonej analizy stwierdzono, że na wyselekcjonowanym rynku ceny lokali są uzależnione od ich powierzchni, położenia na piętrze, wpływu hałasu oraz standardu wykończenia.

W celu przeprowadzenia wyceny zgromadzono następujące dane wyjściowe:

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

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

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

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

1. Lokalizacja bezpośrednia i otoczenie (mikro lokalizacja) - choć cały obręb 4-10-06 jest doskonale skomunikowany, kupujący bardzo silnie różnicują lokale pod kątem odległości pieszej od stacji metra (Targówek Mieszkaniowy lub Trocka), bliskości terenów rekreacyjnych (np. Park Wiecha) oraz poziomu hałasu. Nieruchomości położone w cichej, osiedlowej zieleni (jak ul. Janinówka) z szybkim dojściem do metra osiągają wyższe ceny niż lokale usytuowane w bezpośrednim sąsiedztwie intensywnie obciążonych ruchem arterii (np. ul. Radzymińska, ul. Gorzykowska) ze względu na uciążliwość akustyczną i spalinową.

(a) bardzo atrakcyjna – kameralne i ciche położenie w głębi osiedla z bezpośrednim sąsiedztwem dojrzałej zieleni lub parku, przy jednoczesnym pieszym dystansie do stacji metra (do ok. 5 minut spacerem) oraz braku jakichkolwiek uciążliwości komunikacyjnych czy hałasowych.

(b) atrakcyjna – dobra lokalizacja osiedlowa z wygodnym dostępem do komunikacji miejskiej (metro lub liczne linie autobusowe w zasięgu 5–10 minut) oraz pełnej infrastruktury, jednak położona nieco dalej od terenów rekreacyjnych lub w zasięgu umiarkowanego natężenia ruchu osiedlowego.

2. Standard wykończenia i stanu technicznego lokalu - z uwagi na utrzymujące się wysokie koszty robocizny oraz materiałów wykończeniowych, klienci na rynku wtórnym zdecydowanie wyżej wyceniają lokale po kompleksowym remoncie kapitalnym, niewymagające żadnych nakładów finansowych. Lokale wymagające pełnej modernizacji (wymiana instalacji, stolarki, wykończenia ścian i podłóg – co ma miejsce w wycenianym lokalu) są wyceniane znacznie niżej, ponieważ kupujący automatycznie kalkulują przewidywany budżet remontowy i czas trwania prac.

(a) wysoki – lokal po niedawnym, kompletnym remoncie kapitalnym (wymienione wszystkie instalacje, nowa stolarka drzwiowa, nowoczesne okładziny ścian i podłóg, wysokiej jakości armatura oraz zabudowa kuchenna), wykończony według współczesnych standardów i niewymagający żadnych nakładów finansowych.

(b) średni – lokal w stanie do zamieszkania lub odświeżenia, wykończony z materiałów o przeciętnej jakości (częściowo wymienione instalacje, zachowane w dobrym stanie użytkowym starsze okładziny lub elementy wykończenia z lat ubiegłych), niewymagający natychmiastowego remontu kapitalnego.

(c) niski - lokal wykazujący znaczne zużycie funkcjonalne i estetyczne (pierwotne lub przestarzałe elementy wykończenia, stare instalacje, wyeksploatowane drzwi i biały montaż), kwalifikujący się do przeprowadzenia pełnego, kapitalnego remontu przed zamieszkaniem.

3. Stan techniczny, termomodernizacja i estetyka budynku - Na osiedlu zdominowanym przez budynki z wielkiej płyty z lat 70. i 80. XX wieku, wysoce cenione są obiekty, w których spółdzielnia lub wspólnota przeprowadziła kompleksowe prace modernizacyjne. Kupujący zwracają uwagę na obecność termomodernizacji (docieplenie i estetyczna elewacja), stan klatek schodowych, modernizację lub wymianę dźwigów osobowych (wind), wymianę pionów instalacyjnych oraz zamontowany system monitoringu czy domofonów.

(a) bardzo dobry - budynek w pełni zmodernizowany, po przeprowadzonej termomodernizacji (docieplenie elewacji wraz z nową, estetyczną wyprawą tynkarską), z wymienionymi instalacjami pionowymi, nowymi/zmodernizowanymi dźwigami osobowymi oraz wyremontowanymi, reprezentacyjnymi klatkami schodowymi i wejściem do budynku zabezpieczonym nowoczesnym systemem domofonowym/monitoringiem.

(b) dobry - budynek w poprawnym stanie technicznym i estetycznym, o zadbanej elewacji (po termoizolacji lub odświeżeniu), sprawnej infrastrukturze technicznej i czystych klatkach schodowych, wymagający jedynie drobnych prac konserwacyjnych lub bieżącego utrzymania, bez widocznych śladów uszkodzeń czy ubytków.

4. Położenie lokalu na kondygnacji (piętro) - cecha ta ocenia stopień ustawności i doświetlenia pomieszczeń, a także obecność powierzchni dodatkowych (takich jak balkon lub loggia). Negatywnie na ten atrybut wpływają wady architektoniczne, do których zalicza się m.in. zaciemnienie pokoju przez nadwieszoną konstrukcję loggii.

(a) odpowiednie – położenie lokalu na kondygnacjach optymalnych pod względem wygody codziennego użytkowania (I–IV piętro w budynku wysokim z windą lub piętra pośrednie), zapewniające łatwy dostęp i poczucie komfortu bez uciążliwości związanych ze skrajnymi poziomami obiektu.

(b) utrudnione - położenie lokalu na kondygnacjach skrajnych (parter – ze względu na niższą prywatność, poziom hałasu z klatki i osiedla oraz wyższe ryzyko włamania, bądź wysokie ostatnie piętra w przypadku braku windy lub obaw o sprawność dźwigów i stan zadaszenia), generujące potencjalne niedogodności eksploatacyjne.

5. Funkcjonalność układu przestrzennego i walory użytkowe - przy zbliżonym metrażu (ok. 55 m²) rynku nie interesuje wyłącznie sama powierzchnia, ale jej efektywne rozplanowanie. Wyżej oceniane są lokale w pełni rozkładowe (z osobnym wejściem do każdego pokoju i jasną, osobną kuchnią lub możliwością stworzenia aneksu), posiadające dwustronną wystawę okienną oraz obowiązkowy element dodatkowy, jakim jest balkony lub loggia. Mniejszą wartość przypisuje się lokalom przechodnim, o nieregularnych kształtach pomieszczeń lub z ciemną/przeświotową kuchnią.

(a) bardzo dobre - układ w pełni rozkładowy z osobnym wejściem do każdego z pomieszczeń bezpośrednio z przedpokoju, jasna i osobna kuchnia, wielostronna (np. dwustronna) wystawa okienna, optymalny i ustawny kształt pokoi oraz obecność balkonu/loggii.

(b) dobre - układ rozkładowy lub z niewielką przestrzenią przechodnią, funkcjonalne rozplanowanie pomieszczeń, osobna (lub ciemna z możliwością otwarcia) kuchnia, standardowy kształt pokoi oraz dostęp do balkonu lub loggii.

(c) słabe - układ nieefektywny (np. pokoje w układzie amfiladowym/przechodnie, duży udział powierzchni ciągów komunikacyjnych), ciemna lub ciasna kuchnia bez możliwości przebudowy, brak balkonu/loggii oraz jednostronna, niekorzystna wystawa okienna.

3.4. OPIS WYCENIANEGO LOKALU POD KĄTEM CECH RYNKOWYCH

1. Lokalizacja bezpośrednia i otoczenie (mikro lokalizacja), bardzo atrakcyjna – budynek położony jest przy cichej, wewnętrznej ulicy osiedlowej otoczonej dojrzałą zielenią, gwarantującej brak uciążliwości akustycznych, przy jednoczesnej doskonałej bliskości stacji metra Targówek Mieszkaniowy oddalonej zaledwie o około 400 metrów (ok. 5 minut spacerem).
2. Standard wykończenia i stanu technicznego lokalu, niski – wykończenie wnętrza oraz instalacje wykazują znaczne zużycie funkcjonalne oraz estetyczne (elementy z lat 90. i pierwotne z lat 70.), co kwalifikuje lokal jako wymagający przeprowadzenia pełnego, kapitalnego remontu.

3. Stan techniczny, termomodernizacja i estetyka budynku, dobry – budynek znajduje się w zadbanym i poprawnym stanie technicznym – przeszedł proces termomodernizacji elewacji oraz wymianę podstawowych instalacji, a klatki schodowe oraz windy są czyste, sprawne i utrzymane w standardzie typowym dla dojrzałych osiedli po pracach modernizacyjnych.
4. Położenie lokalu na kondygnacji (piętro), odpowiednie - lokal znajduje się na I piętrze (II kondygnacji) XIV-kondygnacyjnego budynku z windą, co stanowi jedno z najbardziej poszukiwanych i komfortowych położeń na rynku, gwarantując łatwy dostęp nawet w przypadku awarii dźwigu osobowego.
5. Funkcjonalność układu przestrzennego i walory użytkowe, bardzo dobre - mieszkanie posiada niezwykle funkcjonalny, w pełni rozkładowy układ pomieszczeń z osobną, jasną kuchnią i ustawnymi pokojami na powierzchni 54,9 m², a dodatkowym atutem podnoszącym walory użytkowe jest bezpośredni dostęp do loggii.

4. WYCENA WARTOŚCI PRAWA DO LOKALU

4.1. USTALENIE TRENDU ZMIANY CEN RYNKOWYCH

W procedurze wyceny nieruchomości metodami porównawczymi kluczowym warunkiem poprawności wyników jest sprowadzenie cen transakcyjnych nieruchomości porównywalnych do poziomu cen aktualnego na datę wyceny. Transakcje przyjęte do analizy pochodzą z przedziału czasowego od 1 stycznia 2025 roku do sierpnia 2026 roku. Przedział ten obejmuje okres 19 miesięcy, w którym na stołecznym rynku nieruchomości – w tym na mikrorynku dzielnicy Targówek – zachodziły ciągłe zmiany rynkowe.

Zaniechanie korekty cen ze względu na upływ czasu prowadziłoby do zniekształcenia bazy porównawczej, ponieważ ceny transakcyjne z początku 2025 roku nie odzwierciedlają wprost realiów rynkowych z drugiej połowy 2026 roku. Choć rynek po dynamicznych latach poprzednich wszedł w fazę względnej stabilizacji, to w ujęciu skumulowanym w ciągu 19 miesięcy skok cenowy okazał się istotny rynkowo i wymaga precyzyjnego przeliczenia.

Ustalenia miesięcznej stopy zmiany cen dokonano na podstawie analizy porównawczej cen transakcyjnych mieszkań o zbliżonych parametrach (metraż 45–65 m², budynki z lat 70./80., 2–3 pokoje) w obrębie 4-10-06 oraz obrębach przyległych, sprzedawanych w skrajnych i pośrednich przedziałach czasowych badanego okresu.

Badanie dynamiki rynku wykazało:

- Łączny, skumulowany wzrost cen transakcyjnych dla nieruchomości reprezentatywnych na analizowanym mikro rynku w okresie od stycznia 2025 r. do sierpnia 2026 r. wyniósł około 6,65%.
- Wzrost ten rozkładał się w sposób jednolity i ciągły, bez gwałtownych skoków czy załamań cenowych.

Na podstawie przeprowadzonej analizy rynku wtórnego lokalowych nieruchomości mieszkalnych na osiedlu Targówek Mieszkaniowy przyjęto dodatni trend zmiany cen w czasie w wysokości 0,35% w skali miesiąca (co odpowiada wskaźnikowi 4,2% w skali roku).

Aktualizacja cen transakcyjnych z uwagi na upływ czasu.

Obliczając wartość 1 m^2 powierzchni użytkowej lokalu nr 58 na datę wyceny (04.08.2026 r.) wykorzystano wielkość trendu czasowego (0,35% miesięcznie) używając wzoru:

$$C_z = C \times (1 + T_r \times t)$$

gdzie:

C_Z – cena transakcyjna skorygowana na datę wyceny,

C – rzeczywista cena transakcyjna,

Tr – miesięczny współczynnik zmiany ceny, zapisany w postaci dziesiętnej (trend czasowy),

t – ilość miesięcy dzieląca transakcje od daty określenia wartości.

4.2. 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	385/25	Gajkowicza	7	31,40	535.000	17.038
2.	28-01-2025	439/25	Gajkowicza	2	53,91	645.000	11.964
3.	29-01-2025	314/25	Kuflewska	4	75,34	1.600.000	21.237
4.	20-03-2025	1564/25	Mokra	4	46,33	590.000	12.735
5.	28-03-2025	1195/25	Gajkowicza	7	52,51	770.000	14.664
6.	13-03-2025	1610/25	Gajkowicza	3	58,60	764.000	13.038
7.	26-05-2025	5128/25	Gajkowicza	1	53,64	678.000	12.640
8.	03-06-2025	2852/25	Kuflewska	5	102,71	1.200.000	11.683
9.	27-06-2025	2343/25	Gajkowicza	13	53,00	655.500	12.368
10.	30-06-2025	2509/25	Janinówka	10	33,50	610.000	18.209
11.	30-06-2025	10809/25	Gajkowicza	2	45,10	500.000	11.086
12.	26-06-2025	2498/25	Szczepanika	6	50,10	850.000	16.966
13.	10-07-2025	3688/25	Janinówka	12	53,79	652.500	12.131
14.	24-07-2025	4911/25	Janinówka	9	55,00	630.000	11.455
15.	04-08-2025	8962/25	Szczepanika	3	49,10	760.000	15.479
16.	19-08-2025	4552/25	Gajkowicza	7	53,29	710.000	13.323
17.	04-08-2025	8471/25	Kuflewska	2	45,90	578.000	12.593
18.	27-08-2025	5088/25	Kuflewska	11	52,20	625.000	11.973
19.	08-09-2025	2171/25	Mokra	11	59,70	844.000	14.137
20.	27-08-2025	1660/25	Gajkowicza	1	45,20	620.000	13.717
21.	10-10-2025	18324/25	Mokra	4	78,50	979.000	12.471
22.	16-10-2025	6096/25	Mokra	5	55,80	615.000	11.022
23.	24-10-2025	17271/25	Janinówka	5	53,80	810.000	15.056
24.	21-10-2025	4631/25	Gajkowicza	5	54,52	820.000	15.040
25.	15-10-2025	11212/25	Gajkowicza	2	53,90	695.000	12.894
26.	06-11-2025	6603/25	Gajkowicza	8	32,91	470.000	14.281
27.	12-11-2025	6771/25	Gajkowicza	8	53,90	660.000	12.245
28.	05-12-2025	6127/25	Gajkowicza	2	45,10	650.000	14.412
29.	05-12-2025	7847/25	Kuflewska	12	63,10	750.000	11.886
30.	22-12-2025	5139/25	Janinówka	12	53,80	775.000	14.405
31.	14-01-2026	473/26	Mokra	1	58,74	610.000	10.385
32.	14-01-2026	252/26	Janinówka	5	45,30	575.000	12.693
33.	12-02-2026	1487/26	Gajkowicza	1	52,97	670.000	12.649
34.	05-02-2026	376/26	Gajkowicza	9	52,51	850.000	16.187
35.	12-02-2026	451/26	Kuflewska	8	58,95	1.085.000	18.405
36.	09-03-2026	1242/26	Mokra	8	46,41	380.000	8.188
37.	05-03-2026	989/26	Gajkowicza	8	31,27	445.000	14.231
38.	16-03-2026	2366/26	Janinówka	13	53,95	645.000	11.956

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	17.038	18.112
2.	28-01-2025	11.964	12.676
3.	29-01-2025	21.237	22.501
4.	20-03-2025	12.735	13.403
5.	28-03-2025	14.664	15.434
6.	13-03-2025	13.038	13.722
7.	26-05-2025	12.640	13.215
8.	03-06-2025	11.683	12.215
9.	27-06-2025	12.368	12.887
10.	30-06-2025	18.209	**18.974**
11.	30-06-2025	11.086	11.552
12.	26-06-2025	16.966	17.679
13.	10-07-2025	12.131	12.598
14.	24-07-2025	11.455	11.896
15.	04-08-2025	15.479	16.020
16.	19-08-2025	13.323	13.790
17.	04-08-2025	12.593	13.033
18.	27-08-2025	11.973	12.392
19.	08-09-2025	14.137	14.583
20.	27-08-2025	13.717	14.197
21.	10-10-2025	12.471	12.821
22.	16-10-2025	11.022	11.330
23.	24-10-2025	15.056	15.477
24.	21-10-2025	15.040	15.461
25.	15-10-2025	12.894	13.255
26.	06-11-2025	14.281	14.631
27.	12-11-2025	12.245	12.545
28.	05-12-2025	14.412	14.715
29.	05-12-2025	11.886	12.135
30.	22-12-2025	14.405	14.708
31.	14-01-2026	10.385	**10.566**
32.	14-01-2026	12.693	12.915
33.	12-02-2026	12.649	12.826
34.	05-02-2026	16.187	16.414
35.	12-02-2026	18.405	18.663
36.	09-03-2026	81.88	8.274
37.	05-03-2026	14.231	14.380
38.	16-03-2026	11.956	12.081

Transakcje skrajne, zaznaczone kolorem szarym, zostały odrzucone.

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

C_{min} = 10.566 zł/m²

C_{max} = 18.974 zł/m²

4.2.1. Obliczenie ceny średniej

$$C_{śr} = \frac{C_1 + C_2 + \cdots + C_{36}}{36}$$

$$C_{śr} = 13.981 \text{ zł/m}^2$$

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

$$P_{cś} = \frac{13.981 - 10.566}{18.974 - 10.566} = 0{,}41$$

4.2.2. Określenie zakresu współczynników korygujących

Granica dolna (Gd) =

$$\frac{\mathrm{C_{min}}}{\mathrm{C_{śr}}} = \frac{10.566}{13.981} = 0{,}76$$

Granica górna (Gg) =

$$\frac{\mathrm{C_{max}}}{\mathrm{C_{śr}}} = \frac{18.974}{13.981} = 1{,}36$$

4.3. OKREŚLENIE WAG CECH RYNKOWYCH

Do wyznaczenia wag (hierarchii ważności) poszczególnych cech rynkowych posłużono się analizą preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości na rynku lokalnym. Preferencje te oraz stopień ich wpływu na decyzje zakupowe określono na podstawie bazy danych o rynku mieszkaniowym prowadzonej we własnym zakresie, a także w oparciu o badania ankietowe, wywiady z lokalnymi pośrednikami w obrocie nieruchomościami oraz analizę ofert rynkowych pod kątem czasu ich ekspozycji.

Tabela 5

Lp.	Cecha rynkowa	Waga cechy (%)	Uzasadnienie
1.	Lokalizacja bezpośrednia i otoczenie (mikro lokalizacja)	25	Cecha ta określa walory otoczenia budynku w ramach osiedla Targówek Mieszkaniowy oraz jego bezpośrednie usytuowanie względem kluczowych punktów infrastruktury i źródeł uciążliwości.
2.	Standard wykończenia i stanu technicznego lokalu	35	Jedna z najważniejszych cech rynkowych w latach 2025–2026, mająca bezpośrednie przełożenie na decyzje zakupowe i wysokość składanych ofert.
3.	Stan techniczny, termomodernizacja i estetyka budynku	15	Cecha charakteryzująca jakość i stopień zużycia całej substancji budowlanej, w której znajduje się wyceniany lokal.
4.	Położenie lokalu na kondygnacji (piętro)	10	Cecha określająca stopień wygody użytkowania lokalu ze względu na wysokość, na której się znajduje, oraz obecność i niezawodność infrastruktury pionowej (windy).
5.	Funkcjonalność układu przestrzennego i walory użytkowe	15	Atrybut określający stopień ergonomii, doświetlenia i funkcjonalności powierzchni użytkowej lokalu.
		100	

Tabela 6

L.p.	CECHY RYNKOWE	PARAMETRY CECH RYNKOWYCH LOKALU SZACOWANEGO
1.	Lokalizacja bezpośrednia i otoczenie (mikro lokalizacja)	bardzo atrakcyjna
2.	Standard wykończenia i stanu technicznego lokalu	niski
3.	Stan techniczny, termomodernizacja i estetyka budynku	dobry
4.	Położenie lokalu na kondygnacji (piętro)	odpowiednie
5.	Funkcjonalność układu przestrzennego i walory użytkowe	bardzo dobre

4.4. OKREŚLENIE WARTOŚCI JEDNOSTKOWEJ

Tabela 7

L.p.	Cechy rynkowe	Waga współczynnika (%)	Zakres współczynników korygujących	Wartość współczynnika (u_i)
1.	Lokalizacja bezpośrednia i otoczenie (mikro lokalizacja)	25	0,190 – 0,340	0,340
2.	Standard wykończenia i stanu technicznego lokalu	35	0,266 – 0,476	0,266
3.	Stan techniczny, termomodernizacja i estetyka budynku	15	0,114 – 0,204	0,114
4.	Położenie lokalu na kondygnacji (piętro)	10	0,076 – 0,136	0,136
5.	Funkcjonalność układu przestrzennego i walory użytkowe	15	0,114 – 0,204	0,204
	RAZEM	100	0,76 – 1,36	1,06

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

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

W_X = 13.981 zł/m² x 1,06 = 14.820,08 zł/m² pow. użytkowej

4.5. USTALENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ UDZIAŁU W NIERUCHOMOŚCI

Przedmiotem wyceny nie jest samodzielny lokal mieszkalny jako całe prawo własności, lecz ułamkowy udział wynoszący ½ części w tym prawie. Zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych, wartość rynkową udziału określa się z uwzględnieniem specyficznych uwarunkowań rynkowych, prawnych i ekonomicznych, które drastycznie ograniczają jego atrakcyjność inwestycyjną oraz płynność.

1. Rynkowo-prawne przyczyny zastosowania dyskonta:

Wprowadzenie dyskonta (korekty ujemnej) przy przejściu od wartości całej nieruchomości do wartości ułamkowego udziału jest w pełni uzasadnione następującymi czynnikami o charakterze rynkowym i prawnym:

- Drastyczne ograniczenie popytu (brak płynności): rynek dla ułamkowych udziałów w lokalach mieszkalnych praktycznie nie istnieje w obrocie wolnorynkowym. Przeciętny nabywca poszukuje lokalu w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych, co w przypadku zakupu udziału ½

części jest niemożliwe. Potencjalny krąg odbiorców ogranicza się wyłącznie do wyspecjalizowanych inwestorów spekulacyjnych lub pozostałych współwłaścicieli.

- Brak możliwości fizycznego korzystania z nieruchomości: udział w wysokości ½ nie daje uprawnienia do samodzielnego zajmowania wybranego pokoju czy zarządzania lokalem. Zgodnie z art. 206 Kodeksu cywilnego, każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. W praktyce generuje to natychmiastowy konflikt decyzyjny.
- Konieczność poniesienia dodatkowych kosztów prawnych i ekonomicznych: nabywca udziału, chcąc zmonetyzować inwestycję, zmuszony jest do wszczęcia sądowej procedury zniesienia współwłasności (art. 210 i nast. K.c.). Proces ten wiąże się z długim czasem oczekiwania na rozstrzygnięcie (często od 2 do 4 lat), kosztami wpisów sądowych, opłatami za opinie biegłych oraz kosztami zastępstwa procesowego.
- Obciążenie faktyczne nieruchomości (status lokatora): fakt, że lokal jest stale zamieszkiwany przez współwłaścicielkę (Upadłą), uniemożliwia fizyczne wprowadzenie się, wynajęcie lokalu osobom trzecim czy bezkonfliktowe przeprowadzenie oględzin dla przyszłych kupujących. Potencjalny inwestor musi kalkulować ryzyko oraz koszty związane z ewentualnym procesem o eksmisję lub zapłatę za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

2. Uzasadnienie wysokości dyskonta na poziomie 15%:

Choć na rynku obrotu „trudnymi nieruchomościami" dyskonta dla udziałów sięgają nierzadko 30%–50%, w przypadku wycenianego lokalu przyjęto dyskonto na relatywnie umiarkowanym poziomie 15% z uwagi na następujące walory nieruchomości:

- Wysoka atrakcyjność i płynność samego lokalu: mieszkanie posiada wybitnie pożądany, 3-pokojowy, w pełni rozkładowy układ przestrzenny o powierzchni 54,9 m² z loggią, położony na I piętrze w doskonałej mikro lokalizacji przy stacji metra Targówek Mieszkaniowy. Bardzo wysoki popyt na całe mieszkania w tym rejonie znacząco mityguje ryzyko inwestora.
- Wysoki udział procentowy (1/2 części): udział wynoszący połowę prawa daje nabywcy silną pozycję procesową i negocjacyjną – stanowi istotny blok decyzyjny, co ułatwia ewentualne porozumienie z drugim współwłaścicielem w zakresie odkupu drugiej połowy lub wspólnej sprzedaży całego lokalu na wolnym rynku po cenie rynkowej.
- Potencjał inwestycyjny: dyskonto w wysokości 15% stanowi wystarczającą, atrakcyjną premię za ryzyko dla inwestora wyspecjalizowanego w obrocie udziałami, przy jednoczesnym zachowaniu realnego poziomu wartości rynkowej uwzględniającego cel wyceny.

Wartość rynkowa udziału ½ części w prawie własności lokalu mieszkalnego nr 58 położonego w m.st. Warszawa przy ul. Janinówka 9, obejmująca również pomieszczenie przynależne, prawo do gruntu i części wspólnych budynku, wg aktualnego stanu i poziomu cen wynosi:

$$W_{CL} = 14.820{,}08 \text{ zł/m}^2 \times 54{,}9 \text{ m}^2 \times 0{,}85 \times 0{,}5$$

$$W_{CL} = 345.789{,}52 \text{ zł}$$

Wartość udziału ustalono na poziomie **345.790 zł**

słownie: trzysta czterdzieści pięć tysięcy siedemset dziewięćdziesiąt złotych

5. WNIOSKI KOŃCOWE

W wyniku przeprowadzonego procesu wyceny, z zastosowaniem podejścia porównawczego i metody korygowania ceny średniej, wartość rynkową udziału ½ części w prawie własności lokalu mieszkalnego nr 58 przy ul. Janinówka 9 w Warszawie (wraz z prawami związanymi) ustalono na kwotę 345.790 zł.

Oszacowana kwota stanowi wynik bezpośredniej syntezy metodologicznej i wynika wprost z odtworzenia pełnej wartości rynkowej całej nieruchomości lokalowej. Wyznaczona na podstawie weryfikacji transakcji rynkowych w obrębie 4-10-06 pełna wartość rynkowa wycenianego lokalu o powierzchni 54,9 m² wynosi około 813.620 zł, co przekłada się na stawkę jednostkową w wysokości niemal 14.820 zł/m². Poziom ten w sposób niezwykle precyzyjny odzwierciedla realia rynkowe osiedla Targówek Mieszkaniowy dla mieszkań o podobnym metrażu i bardzo dobrym układzie funkcjonalnym, znajdujących się w stanie do kapitalnego remontu.

Matematyczne przeliczenie ułamkowego udziału ½ części daje kwotę bazową 406.810 zł, która po pomniejszeniu o przyjęte 15% dyskonto rynkowe z tytułu ograniczeń prawnych i braku wyłącznego posiadania prowadzi do ostatecznego wyniku w wysokości 345.790 zł.

Ustalona wartość w pełni spełnia kryteria obiektywizmu, rynkowości oraz poprawności merytorycznej. Efektywna stawka jednostkowa powierzchni użytkowej lokalu w przeliczeniu na nabywany udział wynosi po dyskoncie około 6.298,54 zł/m², stanowiąc cenę wysoce stymulującą na rynku obrotu prawami trudnymi. Zastosowany 15% wskaźnik korekcyjny w sposób proporcjonalny rekompensuje potencjalnym inwestorom ryzyko związane z brakiem wyłącznego władztwa nad nieruchomością oraz koniecznością przeprowadzenia w przyszłości procedury sądowego zniesienia współwłasności.

Z drugiej strony, dyskonto nie obniża wartości udziału w sposób nadmierny czy dekompensacyjny, co zawdzięcza się wybitnym walorom samego lokalu – pierwszemu piętru, rozkładowemu układowi z loggią oraz odległości zaledwie 400 metrów od stacji metra.

Ustalona kwota odzwierciedla wartość rynkową przedmiotowego udziału na datę wyceny, wyznaczoną w oparciu o aktualne dane rynkowe, obowiązujące przepisy prawa oraz Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych. Określona wartość stanowi dla Zamawiającego obiektywną i niezależną informację o wartości prawnej i rynkowej przedmiotu wyceny na potrzeby prowadzonego postępowania.

6. OKREŚLENIE WARTOŚCI DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY

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

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

Przedmiotowy udział w nieruchomości 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 = 345.790 zł x 75% = 259.340 zł

słownie: dwieście pięćdziesiąt dziewięć tysięcy trzysta czterdzieści złotych

OPRACOWAŁ:



Elektronicznie podpisany przez Wojciech Mariusz Burkacki
Data: 2026.08.04 15:45:17 +02'00'

7. UWAGI I ZASTRZEŻENIA

- operat zawiera 30 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 lokalu,
- operat nie może być kopiowany, udostępniany osobom trzecim ani opublikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez pisemnej zgody autora;
- autor nie ponosi odpowiedzialności wobec osób trzecich;
- ustalona wartość na datę wyceny odzwierciedla stan rynku w dniu wyceny i wynika z przyjętej metodologii, dokonanych obliczeń oraz konfrontacji z danymi uzyskanymi z analizy i charakterystyki lokalnego rynku lokali mieszkalnych;
- ustalona wartość udziału w 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: 2026.08.04 15:45:33 +02'00'

8. ZAŁĄCZNIKI

- postanowienie o ogłoszeniu upadłości;
- odpis z księgi wieczystej, wygenerowany ze strony http://ekw.ms.gov.pl;
- umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i umowa przeniesienia jego własności z dnia 04.04.2008 r.
- 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	**20260504/00172**
Sygnatura postepowania	**WA2M/GU/915/2026**
Data obwieszczenia	**04.05.2026**

PODMIOT

Imię	**Janina**
Nazwisko	**Kasiak**
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 4 maja 2026 roku wydanym w sprawie o ogłoszenie upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej, którą jest Janina Kasiak, PESEL [redacted] sygnatura akt WA2M/GU/915/2026, postanowił:

1. ogłosić upadłość dłużnika, którym jest Janina Kasiak, PESEL [redacted] NIP [redacted] miejsce zamieszkania: Warszawa, adres Janinówka 9/58, 03-562 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/722/2026.**

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 **WA3M/00452514/7**, STAN Z DNIA 2026-08-04 05:45

prowadzonej przez SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY-MOKOTOWA W WARSZAWIE, IX WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - WA3M

LOKAL STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

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

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

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

1. DZ. KW. / WA3M / 37739 / 25 / 1 - 2025-05-16, 08:30:12 - SPROSTOWANIE OZNACZENIA / OBSZARU NIERUCHOMOŚCI

		Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	**1**	2, 3

Lokal

						Nr podstawy wpisu
Położenie *(numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość, dzielnica)*	Lp. 1.	1	MAZOWIECKIE, M.ST. WARSZAWA, WARSZAWA, TARGÓWEK			2, 3
Ulica	Numer budynku	Numer lokalu	**JANINÓWKA**	**9**	**58**	
Identyfikator lokalu			146511_8.1006.111/19.2_BUD.58_LOK			
Przeznaczenie lokalu			LOKAL MIESZKALNY			
Opis lokalu *(rodzaj izby - liczba)*			POKÓJ - 3, KUCHNIA - 1, ŁAZIENKA - 1, PRZEDPOKÓJ - 1			
Opis pomieszczeń przynależnych *(rodzaj pomieszczenia - liczba)*			PIWNICA NR 58 O POW. 2 M KW - 1			
Kondygnacja			2,0			
Przyłączenie - numer księgi wieczystej *(nieruchomość, z której wyodrębniono lokal)*	Lp. 1.		WA3M / 00276183 / 9			
Odrębność *(lokal stanowi odrębną nieruchomość)*			TAK			
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych			**56,9000 M2**			

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
2	**UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO I UMOWA PRZENIESIENIA JEGO WŁASNOŚCI SPORZĄDZONA W DNIU 4 KWIETNIA 2008 ROKU W WARSZAWIE PRZEZ NOTARIUSZA BARBARĘ BĄBKA ZA NR REP. 4215/2008**; 1-6 *(podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./WA3M/00009307/08/001, 2008-04-08 11:00:00, 2008-09-17-12.22.55.516776, NIE, 1-6 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
3	**WYPIS Z KARTOTEKI LOKALI**, 2008-02-12, PREZYDENT MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY, WARSZAWA; 11-15 *(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./WA3M/00009307/08/001, 2008-04-08 11:00:00, 2008-09-17-12.22.55.516776, NIE, 1-6 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*

Powrót

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Spis praw związanych z własnością

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer prawa	**1**	1, 46
Rodzaj prawa	**UDZIAŁ ZWIĄZANY Z WŁASNOŚCIĄ LOKALU**	
Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali (Lp. 1.)	5690 / 6474779	
Numer księgi wieczystej, *z której wyodrębniono lokal* (Lp. 1.)	WA3M / 00276183 / 9	
Numer udziału w prawie *w księdze, z której wyodrębniono lokal* (Lp. 1.)	201	
Rodzaj zmiany (Lp. 1.)	DOKONANO ZMIANY WPISÓW W POLU 1.11.1.6. ZMIANA WPISU W ZWIĄZKU Z PRZEKSZTAŁCENIEM UDZIAŁU W NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ NA PODSTAWIE USTAWY Z DNIA 20 LIPCA 2018 R. O PRZEKSZTAŁCENIU PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTÓW ZABUDOWANYCH NA CELE MIESZKANIOWE W PRAWO WŁASNOŚCI TYCH GRUNTÓW.	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	**UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO I UMOWA PRZENIESIENIA JEGO WŁASNOŚCI**, 4215/2008, 2008-04-04, BARBARA BĄBKA, WARSZAWA; 1-6 *(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./WA3M/00009307/08/001, 2008-04-08 11:00:00, 2008-09-17-12.22.55.516776, NIE, 1-6 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
46	**ZAŚWIADCZENIE WYDANE W TRYBIE USTAWY Z DNIA 20 LIPCA 2018 R. O PRZEKSZTAŁCENIU PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTÓW ZABUDOWANYCH NA CELE MIESZKANIOWE W PRAWO WŁASNOŚCI TYCH GRUNTÓW**, 2019-10-01, PREZYDENT MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY; 345 *(wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./WA3M/00059415/19/001, 2019-10-10 00:00:00, 2020-04-17-16.05.22.349441, NIE, 345 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **WA3M/00452514/7**, STAN Z DNIA 2026-08-04 05:45

prowadzonej przez SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY-MOKOTOWA W WARSZAWIE, IX WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - WA3M

LOKAL STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.		---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie *(numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)*	Lp. 1.	**3**	**1 /2**	---	4, 5
Osoba fizyczna *(Imię pierwsze nazwisko, PESEL)*		**JANINA KASIAK** [redacted]			
Lp. 2.		---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie *(numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)*	Lp. 1.	**4**	**1 /2**	---	27, 39
Osoba fizyczna *(Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)*		**ADAM OLIWIER KASIAK** [redacted]			

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
4	**USTANOWIENIE RPZDZIELNOŚCI MAJĄTKOWEJ**, 1/2009, HANNA KACPRZAK KUCHARSKA, WARSZAWA; 24 *(tytuł aktu, numer rep A, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./WA3M/00000183/09/001, 2009-01-07 08:30:00, 2009-04-01-14.17.05.482174, NIE, 24 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
5	**UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO I UMOWA PRZENIESIENIA JEGO WŁASNOŚCI**, 4215/2008, 2008-04-04, BARBARA BĄBKA, WARSZAWA; 1-6 *(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./WA3M/00000183/09/001, 2009-01-07 08:30:00, 2009-04-01-14.17.05.482174, NIE, 24 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
27	**UMOWA DAROWIZNY**, 4066/15, 2015-05-26, HANNA KACPRZAK KUCHARSKA, WARSZAWA; 224-225 *(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./WA3M/00012368/15/001, 2015-05-28 09:15:00, 2015-06-01-16.12.43.013279, NIE, 223-225 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
39	**DECYZJA W SPRAWIE ZMIANY DRUGIEGO IMIENIA**, USC-I-I-ZIN.5355.3.1737.2016, 2016-10-11, KIEROWNIK URZĘDU STANU CYWILNEGO M. ST. WARSZAWY; 304 *(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./WA3M/00010249/17/001, 2017-04-10 10:12:00, 2017-05-04-08.52.08.489441, NIE, 302-303 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **WA3M/00452514/7**, STAN Z DNIA 2026-08-04 05:46

prowadzonej przez SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY-MOKOTOWA W WARSZAWIE, IX WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - WA3M

LOKAL STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

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

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

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

1. REP.C. / KOMO / 53124 / 26 - 2026-03-25, 16:10:03

1. 1 DZ. KW. / WA3M / 42367 / 26 / 1 - 2026-03-26, 12:04:42 - WPIS WSZCZĘCIA EGZEKUCJI

2. REP.C. / KOMO / 53115 / 26 - 2026-03-25, 15:59:45

2. 1 DZ. KW. / WA3M / 42366 / 26 / 1 - 2026-03-26, 11:46:41 - WYKREŚLENIE WSZCZĘCIA EGZEKUCJI

3. DZ. KW. / WA3M / 57093 / 26 / 1 - 2026-05-15, 11:55:13 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI

4. DZ. KW. / WA3M / 55871 / 26 / 1 - 2026-05-08, 10:46:44 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	**11**	47
Rodzaj wpisu	**ROSZCZENIE**	
Treść wpisu	ROSZCZENIE DOTYCHCZASOWEGO WŁAŚCICIELA GRUNTU O OPŁATĘ PRZEKSZTAŁCENIOWĄ W ODNIESIENIU DO KAŻDOCZESNEGO WŁAŚCICIELA NIERUCHOMOŚCI NA PODSTAWIE USTAWY Z DNIA 20 LIPCA 2018 R. O PRZEKSZTAŁCENIU PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTÓW ZABUDOWANYCH NA CELE MIESZKANIOWE W PRAWO WŁASNOŚCI TYCH GRUNTÓW.	

Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	**17**	65
Rodzaj wpisu	**OSTRZEŻENIE**	
Treść wpisu	Z NALEŻĄCEGO DO DŁUŻNIKA: JANINA KASIAK UDZIAŁU W WYSOKOŚCI 1/2 CZĘŚCI WE WSPÓŁWŁASNOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ NR 58 POŁOŻONEGO W WARSZAWIE W DZIELNICY TARGÓWEK PRZY UL. JANINÓWKA 9 TOCZY SIĘ EGZEKUCJA W SPRAWIE KM 176/19, Z WNIOSKU WIERZYCIELA: PROKURA NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ WIERZYTELNOŚCI FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY WE WROCŁAWIU, NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO: NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM SĄDU REJONOWEGO LUBLIN-ZACHÓD W LUBLINIE Z DNIA 14-02-2012, SYGNATURA AKT VI NC-E 1610265/11 ZAOPATRZONY W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA: 09-05-2012 POSTANOWIENIE O NADANIU KLAUZULI WYKONALNOŚCI SĄDU REJONOWEGO LUBLIN-ZACHÓD W LUBLINIE Z DNIA 09-05-2012, SYGNATURA AKT VI NC-E 1610265/11.	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
47	**ZAŚWIADCZENIE WYDANE W TRYBIE USTAWY Z DNIA 20 LIPCA 2018 R. O PRZEKSZTAŁCENIU PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTÓW ZABUDOWANYCH NA CELE MIESZKANIOWE W PRAWO WŁASNOŚCI TYCH GRUNTÓW**, 2019-10-01, PREZYDENT MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY; 345 *(wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./WA3M/00059415/19/002, 2019-10-10 00:00:00, 2020-04-17-16.05.22.349441, NIE, 345 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
65	**WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU**, KM 176/19, 2024-07-25, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM DLA WARSZAWY PRAGI-PÓŁNOC W WARSZAWIE AGNIESZKA POWICHROWSKA; 480 *(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./WA3M/00029796/24/001, 2024-08-02 13:33:00, 2025-01-28-12.19.25.710636, NIE, 477-478 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*

Powrót

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

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

1. **DZ. KW. / WA3M / 242 / 26 / 1 - 2026-01-05, 13:00:42 - INNY WPIS W DZIALE IV**

2. **DZ. KW. / WA3M / 241 / 26 / 1 - 2026-01-05, 13:00:32 - INNY WPIS W DZIALE IV**

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	**1**	6
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	**HIPOTEKA PRZYMUSOWA KAUCYJNA**	
Suma (słownie), waluta	**5000,00** (PIĘĆ TYSIĘCY) **ZŁ**	
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność)*	Lp. 1. — 1 — HIPOTEKA PRZYMUSOWA KAUCYJNA NA RZECZ SKARBU PAŃSTWA	
Inne informacje	POSTANOWIENIE O ZABEZPIECZENIU MAJĄTKOWYM NA MIENIU JANINY KASIAK	
Wierzyciel hipoteczny		
Skarb Państwa *(nazwa)*	Lp. 1. — **SKARB PAŃSTWA**	

Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	**2**	7
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	**HIPOTEKA PRZYMUSOWA KAUCYJNA**	
Suma (słownie), waluta	**10000,00** (DZIESIĘĆ TYSIĘCY) **ZŁ**	
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność)*	Lp. 1. — 1 — HIPOTEKA PRZYMUSOWA KAUCYJNA NA RZECZ "BIALCHEM GROUP_SP. Z O.O. W BIAŁYMSTOKU UL.ANDERSA 5	
Inne informacje	POSTANOWIENIE O ZABEZPIECZENIU MAJĄTKOWYM NA MIENIU JANINY KASIAK	
Wierzyciel hipoteczny		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(nazwa, siedziba)*	Lp. 1. — **"BIALCHEM GROUP" SP.Z.O.O.**, BIAŁYSTOK	

Lp. 3.	---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	**3**	8
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	**HIPOTEKA PRZYMUSOWA KAUCYJNA**	
Suma (słownie), waluta	**5000,00** (PIĘĆ TYSIĘCY) **ZŁ**	
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność)*	Lp. 1. — 1 — HIPOTEKA PRZYMUSOWA KAUCYJNA NA RZECZ SKARBU PAŃSTWA	
Inne informacje	POSTANOWIENIE O ZABEZPIECZENIU MAJĄTKOWYM NA MIENIU JULIANA KASIAK	
Wierzyciel hipoteczny		
Skarb Państwa *(nazwa)*	Lp. 1. — **SKARB PAŃSTWA**	

Lp. 4.	---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	**4**	9
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	**HIPOTEKA PRZYMUSOWA KAUCYJNA**	
Suma (słownie), waluta	**10000,00** (DZIESIĘĆ TYSIĘCY) **ZŁ**	
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność)*	Lp. 1. — 1 — HIPOTEKA PRZYMUSOWA KAUCYJNA NA RZECZ "BIALCHEM GROUP"SP. Z O.O. W BIAŁYMSTOKU UL.ANDERSA 5	
Inne informacje	POSTANOWIENIE O ZABEZPIECZENIU MAJĄTKOWYM NA MIENIU JULIANA KASIAK	
Wierzyciel hipoteczny		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(nazwa, siedziba)*	Lp. 1. — **"BIALCHEM GROUP" SP.Z.O.O.**, BIAŁYSTOK	

Lp. 5.	---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	**5**	11, 12, 62
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	**HIPOTEKA PRZYMUSOWA**	
Suma (słownie), waluta	**41338,51** (CZTERDZIEŚCI JEDEN TYSIĘCY TRZYSTA TRZYDZIEŚCI OSIEM 51/100) **ZŁ**	
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1. — 3	
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)*	Lp. 1. — 1 — WIERZYTELNOŚCI WYNIKAJĄCE Z TYTUŁU WYKONAWCZEGO, NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM SYGN. AKT VI NC-E 75473/12 Z DNIA 01-02-2012 ZAOPATRZONY W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI.	
Inne informacje	HIPOTEKA OBCIĄŻĄ UDZIAŁ JANINY KASIAK WYNOSZĄCY 1/2.	
Rodzaj zmiany	Lp. 1. — W POLU 4.4.4 DOKONANO ZMIANY WIERZYCIELA HIPOTECZNEGO WOBEC ZAWARCIA UMOWY CESJI WIERZYTELNOŚCI Z DNIA 05.05.2017 ROKU.	
Wierzyciel hipoteczny		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(nazwa, siedziba, REGON)*	Lp. 1. — **FAST FINANCE NIESTANDARYZOWANY SEKURYTYZACYJNY FUNDUSZU INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY**, KRAKÓW, 120297174	

Lp. 6.	---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	**6**	14, 28, 29, 61
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	**HIPOTEKA PRZYMUSOWA**	
Suma (słownie), waluta	**6747,34** (SZEŚĆ TYSIĘCY SIEDEMSET CZTERDZIEŚCI SIEDEM 34/100) **ZŁ**	
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1. — 3	
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność)*	Lp. 1. — 1 — KAPITAŁ, ODSETKI, KOSZTY POSTĘPOWANIA SĄDOWEGO	
Rodzaj zmiany	Lp. 1. — W POLU 4.4.4 DOKONANO ZMIANY WIERZYCIELA HIPOTECZNEGO WOBEC ZAWARCIA UMOWY CESJI WIERZYTELNOŚCI Z DNIA 05.05.2017 ROKU.	
Wierzyciel hipoteczny		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(nazwa, siedziba, REGON)*	Lp. 1. — **FAST FINANCE NIESTANDARYZOWANY SEKURYTYZACYJNY FUNDUSZU INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY**, KRAKÓW, 120297174	

Lp. 7.	---	Nr podstawy wpisu

Numer hipoteki (roszczenia)		**7**		26, 30
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		**HIPOTEKA PRZYMUSOWA**		
Suma (słownie), waluta		**13074,00** (TRZYNAŚCIE TYSIĘCY SIEDEMDZIESIĄT CZTERY) **ZŁ**		
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	4		
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność)*	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚĆ WYNIKAJĄCA Z WYROKU SĄDU REJONOWEGO STANOWIACEGO PODSTAWĘ WPISU	
Inne informacje		PRZEDMIOTOWA HIPOTEKA OBCIĄŻA UDZIAŁ NR 2 W WYSOKOŚCI 1/2 NALEŻĄCY DO JULIANA KASIAK		
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	W POLU 4.4.1. UJAWNIONO ZMIANĘ WŁAŚCICIELA UDZIAŁU		
Wierzyciel hipoteczny				
Osoba fizyczna *(Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)*	Lp. 1.	**DARIUSZ ZMUDCZYŃSKI** [redacted]		

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
6	**POSTANOWIENIE O ZABEZPIECZENIU MAJATKOWYM**, SYGN.AKT V DS.29/07, 2009-01-16, PROKURATURA OKRĘGOWA W OLSZTYNIE WYDZIAŁ VI DO SPRAW PRZESTĘPCZOŚCI GOSPODARCZEJ, OLSZTYN; 34 *(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./WA3M/00006990/09/001, 2009-03-23 17:40:00, 2009-09-17-13.08.48.120330, NIE *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)*
7	**POSTANOWIENIE O ZABEZPIECZENIU MAJATKOWYM**, SYGN.AKT V DS.29/07, 2009-01-16, PROKURATURA OKRĘGOWA W OLSZTYNIE WYDZIAŁ VI DO SPRAW PRZESTĘPCZOŚCI GOSPODARCZEJ, OLSZTYN; 34 *(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./WA3M/00006990/09/002, 2009-03-23 17:40:00, 2009-09-17-13.08.48.120330, NIE *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)*
8	**POSTANOWIENIE O ZABEZPIECZENIU MAJATKOWYM**, SYGN.AKT V DS.29/07, 2009-01-15, PROKURATURA OKRĘGOWA W OLSZTYNIE WYDZIAŁ VI DO SPRAW PRZESTĘPCZOŚCI GOSPODARCZEJ, OLSZTYN; 50 *(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./WA3M/00014236/09/001, 2009-03-25 14:05:24, 2009-09-17-13.47.40.889786, NIE *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)*
9	**POSTANOWIENIE O ZABEZPIECZENIU MAJATKOWYM**, SYGN.AKT V DS.29/07, 2009-01-15, PROKURATURA OKRĘGOWA W OLSZTYNIE WYDZIAŁ VI DO SPRAW PRZESTĘPCZOŚCI GOSPODARCZEJ, OLSZTYN; 50 *(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./WA3M/00014236/09/002, 2009-03-25 14:05:24, 2009-09-17-13.47.40.889786, NIE *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)*
11	**NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM**, VI NC-E 75473/12, 2012-02-01, SĄD REJONOWY LUBLIN-ZACHÓD W LUBLINIE, LUBLIN; 89 *(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./WA3M/00007871/12/001, 2012-04-19 10:30:00, 2012-04-26-13.45.14.835582, NIE, 85 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
12	**POSTANOWIENIE W PRZEDMIOCIE NADANIA KLAUZULI WYKONALNOŚCI**, VI NC-E 75473/12, 2012-04-05, SĄD REJONOWY LUBLIN-ZACHÓD W LUBLINIE, LUBLIN; 90 *(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./WA3M/00007871/12/001, 2012-04-19 10:30:00, 2012-04-26-13.45.14.835582, NIE, 85 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
14	**NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM**, VI NC-E 75471/12, 2012-03-12, SĄD REJONOWY LUBLIN ZACHÓD W LUBLINIE VI WYDZIAŁ CYWILNY, LUBLIN; 112 *(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./WA3M/00014930/12/001, 2012-07-23 10:15:00, 2012-08-03-13.45.07.825457, NIE, 108-118 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
26	**DALSZY TYTUŁ WYKONAWCZY NR 2** **WYROK SĄDU REJONOWEGO WRAZ Z KLAUZULĄ WYKONALNOŚCI**, V GC 251/05, 2006-08-02, SĄD REJONOWY W CIECHANOWIE WYDZIAŁ V GOSPODARCZY, CIECHANÓW; 220 *(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./WA3M/00012108/15/001, 2015-05-25 12:20:00, 2015-05-26-16.10.41.644384, NIE, 216-222 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
28	**UMOWA DAROWIZNY**, 4066/15, 2015-05-26, HANNA KACPRZAK KUCHARSKA, WARSZAWA; 224-225 *(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./WA3M/00012368/15/002, 2015-05-28 09:15:00, 2015-06-01-16.12.43.013279, NIE, 224-225 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
29	**POSTANOWIENIE O SPROSTOWANIU USTERKI WPISU**, DZ.KW. IX WA3M/12368/15, 2015-06-01, SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY MOKOTOWA W WARSZAWIE, IX WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH, WARSZAWA; 226-227 *(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./WA3M/00012368/15/002, 2015-05-28 09:15:00, 2015-06-01-16.12.43.013279, NIE, 224-225 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
30	**UMOWA DAROWIZNY**, 4066/15, 2015-05-26, HANNA KACPRZAK KUCHARSKA, WARSZAWA; 224-225 *(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./WA3M/00012368/15/003, 2015-05-28 09:15:00, 2015-06-01-16.12.43.013279, NIE, 224-225 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
61	**WYCIĄG Z KSIĄG FUNDUSZU FAST FINANCE NIESTANDARYZOWANY SEKURYTYZACYJNY FUNDUSZU INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY**, 2023-01-19, RAPORT S.A.; 443 *(wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./WA3M/00019208/23/001, 2023-07-04 13:12:00, 2024-03-21-16.37.39.388167, NIE, 440-442 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
62	**WYCIĄG Z KSIĄG FUNDUSZU FAST FINANCE NIESTANDARYZOWANY SEKURYTYZACYJNY FUNDUSZU INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY**, 2023-01-19, RAPORT S.A.; 455 *(wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./WA3M/00019214/23/001, 2023-07-04 13:23:00, 2024-03-21-16.44.31.813514, NIE, 452-454 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*

Powrót

KANCELARIA NOTARIALNA
Barbara Bąbka - Notariusz, Tomasz Bąbka - Notariusz
Spółka cywilna
00-513 Warszawa, ulica Nowogrodzka [redacted] 9 m.24
tel. 622-12-44, 628-14-92, tel./fax 629-60-45

WYPIS

REPERTORIUM:A.Nr - 4215 /2008

AKT NOTARIALNY

Dnia czwartego kwietnia roku dwa tysiące ósmego (04.04.2008) przede mną Barbarą Bąbka Notariuszem, prowadzącym Kancelarię Notarialną w Warszawie, przy ulicy Nowogrodzkiej nr 7/9 lok. 24, w mojej Kancelarii, stawili się: ----------

1. **Ewa Bogumiła Chrzanowska**, używająca pierwszego imienia, córka [redacted] zamieszkała: [redacted] Nr ewid. [redacted] – działająca w imieniu i na rzecz Spółdzielni pod nazwą: Robotnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „PRAGA" z siedzibą w Warszawie, przy ulicy Białostockiej nr 11 (kod pocz. 03-748), REGON 000491788 – jako pełnomocnik tej Spółdzielni uprawniony do jej reprezentowania na podstawie okazanych przy tym akcie: ----------
   - Odpisu Aktualnego z Rejestru Przedsiębiorców Numer **KRS 0000093107** prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, wydanego przez Centralną Informację Krajowego Rejestru Sądowego w Warszawie stan na dzień 16 listopada 2007 godz. 10-22-43, ----------
   - oraz w wypisie aktu notarialnego pełnomocnictwa sporządzonego przed Tomaszem Bąbka Notariuszem w Warszawie w dniu 23 stycznia 2008 roku, za Nr Rep.A.-848/2008 – zwana w dalszej części tego aktu: Pełnomocnikiem Spółdzielni, ----------
2. **Julian Bronisław Kasiak**, używający pierwszego imienia, syn [redacted] Nr ewid. [redacted] według oświadczenia NIP [redacted] ----------
3. **żona jego – Janina Kasiak**, córka [redacted] Nr ewid. [redacted] według oświadczenia NIP [redacted]
   - oboje razem zamieszkali: 03-562 Warszawa, ulica Janinówka nr 9 m. 58. ----------

Ewa Chrzanowska oświadcza, że powołane pełnomocnictwo nie wygasło ani też nie zostało odwołane zaś dane zawarte w powołanym Odpisie Aktualnym z Rejestru Przedsiębiorców od daty jego wydania do chwili obecnej nie uległy zmianie. ----------

Tożsamość stawających Notariusz ustalił na podstawie okazanych przy tym akcie dowodów osobistych: ad 1- [redacted] ad 2- [redacted] i ad 3- [redacted] zaś pozostałe dane na podstawie ich oświadczeń. ----------

UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO I UMOWA PRZENIESIENIA JEGO WŁASNOŚCI

§ 1. Stawający w imieniu reprezentowanej Spółdzielni oraz w imieniu własnym oświadczają, że umowę niniejszą zawierają w trybie przepisów ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. z 2003 roku Nr 119, poz. 1116, ze zm.). ----------

§ 2. Pełnomocnik Spółdzielni oświadcza, że Spółdzielnia pod nazwą: Robotnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „PRAGA" z siedzibą w Warszawie jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej położonej w Mieście Stołecznym Warszawa, dzielnica Targówek, stanowiącej działkę gruntu oznaczoną nr 111/19 (sto jedenaście łamane przez dziewiętnaście), w obrębie 4-10-06, o obszarze 67658,00 m.^{2} (sześćdziesiąt siedem tysięcy sześćset pięćdziesiąt osiem metrów kwadratowych) oraz właścicielem usytuowanych na niej budynków mieszkalnych: przy ulicy Gajkowicza nr 1 o powierzchni użytkowej 1.977,90 m.^{2}, przy ulicy Gajkowicza nr 3 o powierzchni użytkowej 2.293,60 m.^{2}, przy ulicy Gajkowicza nr 5 o powierzchni użytkowej 5.959,60 m.^{2}, przy ulicy Gajkowicza nr 7 o powierzchni użytkowej 4.841,20 m.^{2}, przy ulicy Gajkowicza nr 9 o powierzchni użytkowej 1.975,40 m.^{2}, przy ulicy Gajkowicza nr 4 o powierzchni użytkowej 1.101,50 m.^{2}, przy ulicy Gajkowicza nr 11 o powierzchni użytkowej 3.670,80 m.^{2}, przy ulicy Mokrej nr 2 o powierzchni użytkowej 3.463,90 m.^{2}, przy ulicy Mokrej nr 4 o powierzchni użytkowej 2.945,50 m.^{2}, przy ulicy Mokrej nr 23 o powierzchni użytkowej 3.439,30 m.^{2}, przy ulicy Janinówka nr 7 o powierzchni użytkowej 3.006,60 m.^{2}, przy ulicy Janinówka nr 9 o powierzchni użytkowej 9.091,90 m.^{2}, przy ulicy Janinówka nr 9A o powierzchni użytkowej 1.101,50 m.^{2}, przy ulicy Janinówka nr 11 o powierzchni użytkowej 6.737,20 m.^{2}, przy ulicy Janinówka nr 13 o powierzchni użytkowej 5.114,70 m.^{2}, przy ulicy Janinówka nr 14 o powierzchni użytkowej 2.918,70 m.^{2}, przy ulicy Szczepanika nr 2 o powierzchni użytkowej 1.099,50 m.^{2} - dla której

Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą **KW Nr WA3M/00276183/9**. ----------

Powyższe oświadczenie potwierdza okazany przy tym akcie Odpis zwykły księgi wieczystej, stan z dnia 2008-02-08 09:47 wydany przez Centralną Informację Ksiąg Wieczystych Ekspozytura w Warszawie, z treści którego nadto wynika, że: ----------

- w dziale I-Sp wpisano: okres użytkowania wieczystego do dnia 2096-11-26 (dwudziestego szóstego listopada dwa tysiące dziewięćdziesiątego szóstego roku) - działka gruntu w wieczystym użytkowaniu oraz budynki stanowiące odrębne nieruchomości, przeznaczone na cele mieszkalne, ----------

- w dziale II własność wpisana jest na rzecz Miasta Stołecznego Warszawy zaś prawo użytkowania wieczystego i własność budynków stanowiących odrębne nieruchomości wpisane jest na rzecz powyższej Spółdzielni na podstawie umowy oddania działki gruntu w użytkowanie oraz przeniesienia własności budynków, Numer rep A 13592/1997 sporządzonej w dniu 26 listopada 1997 roku, ----------

- w dziale III wpisane są ograniczone prawa rzeczowe – tj. założone księgi wieczyste dla spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych, znajdujących się w opisanych budynkach oraz ograniczone prawo rzeczowe: „odpłatne użytkowanie na rzecz Spółki „STOEN" Spółka Akcyjna, którego zakres wykonania ograniczony jest do pasa gruntu o szerokości 1 metr wzdłuż przebiegu kabla niskiego napięcia, celem przeprowadzenia tego kabla, zainstalowania, przeglądu, konserwacji, naprawy, remontów lub wymiany", ----------

- oraz, że w dziale IV Księgi Wieczystej nie ma żadnych wpisów ani wzmianek o wnioskach. ----------

Przy akcie niniejszym Pełnomocnik Spółdzielni okazał: ----------

- wypis z rejestru gruntów przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej, wydany z upoważnienia Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy przez Inspektora w Biurze Geodezji i Katastru, według stanu z dnia 28 stycznia 2008 roku, znak: BG-D-X-UK/74540/708/08 z treści którego między innymi wynika, że nieruchomość położona województwo mazowieckie, powiat m. st. Warszawa, miejscowość Warszawa, jednostka ewidencyjna 146511_8, Targówek, obręb 4-10-06, stanowiąca działkę gruntu oznaczoną nr 111/19, o powierzchni 6,7668 ha. usytuowana jest przy ulicy Gajkowicza nr 1, 3, 5, 7, 9, 4, 11, Mokrej nr 2, 4, 23, Janinówka nr 7, 9, 9A, 11, 13, 14 i Szczepanika nr 2, w opisie użytków: tereny mieszkaniowe i zurbanizowane tereny niezabudowane, oznaczonych symbolami: „B" i „Bp", ----------

- wypis z rejestru budynków przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej, wydany z upoważnienia Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy przez Inspektora w Biurze Geodezji i Katastru według stanu z dnia 25 stycznia 2008 roku, znak: BG-D-X-UK/74540/709/08 z treści którego między innymi wynika, że nieruchomość położona województwo mazowieckie, powiat m. st. Warszawa, miejscowość Warszawa, jednostka ewidencyjna 146511_8, Targówek, obręb 4-10-06, stanowiąca działkę gruntu oznaczoną nr 111/19, zabudowana jest budynkami mieszkalnymi: przy ulicy Gajkowicza nr 1, 3, 4, 5, 7, 9, 11, Mokrej nr 2, 4, 23, Janinówka nr 7, 9, 9A, 11, 13, 14 i Szczepanika nr 2, ------

- wypis z kartoteki lokali przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej, wydany z upoważnienia Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy przez Inspektora w Biurze Geodezji i Katastru według stanu na dzień 12 lutego 2008 roku, znak: BG-D-X-UK/74540/1620/08, z treści którego między innymi wynika, że nieruchomość położona województwo mazowieckie, powiat m. st. Warszawa, miejscowość Warszawa, jednostka ewidencyjna 146511_8, Targówek, obręb 4-10-06, zabudowana jest między innymi budynkiem przy ulicy Janinówka nr 9, ----------

- zestawienie powierzchni użytkowej ogółem opisanych budynków wydane przez Zarząd reprezentowanej Spółdzielni z treści którego między innymi wynika, że łączna powierzchnia wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi w opisanych wyżej budynkach wynosi łącznie 64.747,79 m.^{2}, ----------

- zaświadczenie Nr 14/5/05 wydane między innymi na podstawie art. 2 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. z 2000 roku Nr 80, poz. 903, ze zm.) z upoważnienia Prezydenta m. st. Warszawy przez Głównego Specjalistę w Delegaturze Biura Naczelnego Architekta Miasta w Dzielnicy Targówek w dniu 07.01.2005 roku, znak: AM-D-X-7359/AG-751/04, z treści którego między innymi wynika, że w wyniku zrealizowania budynku mieszkalnego wielorodzinnego, usytuowanego na działce nr 111/19 obr. 4-10-06, KW 276183 przy ulicy Janinówka nr 9 w Warszawie, powstały lokale **od numeru 1 do numeru 198**, które w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali są samodzielnymi lokalami mieszkalnymi. Do każdego z lokali mieszkalnych przynależy pomieszczenie gospodarcze. ----------

- oraz w odpisie Uchwałę nr 75 Zarządu Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „PRAGA" w Warszawie z dnia 28 września 2007 roku wraz z załącznikami, podjętą na podstawie art. 42 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych, w sprawie: określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości opisanej w KW nr WA3M/00276183/9 obejmującej działkę ewidencyjną nr 111/19 z obrębu 4-10-06, oraz

budynki położone w Warszawie przy ul. Gajkowicza 1, 3, 4, 5, 7, 9, 11, ul. Janinówka 7, 9, 9A, 11, 13, 14, ul. Mokra 2, 4, 23, ul. Szczepanika 2. ----------

Pełnomocnik Spółdzielni nadto oświadcza, że: ----------

- w opisanych wyżej budynkach usytuowanych jest: ----------

- w budynku przy ulicy Gajkowicza nr 1 – 38 lokali mieszkalnych oraz 2 lokale użytkowe, ---

- w budynku przy ulicy Gajkowicza nr 3 – 50 lokali mieszkalnych, ----------

- w budynku przy ulicy Gajkowicza nr 4 – 20 lokali mieszkalnych, ----------

- w budynku przy ulicy Gajkowicza nr 5 – 130 lokali mieszkalnych, ----------

- w budynku przy ulicy Gajkowicza nr 7 – 107 lokali mieszkalnych, ----------

- w budynku przy ulicy Gajkowicza nr 9 – 38 lokali mieszkalnych i 3 lokale użytkowe, --------

- w budynku przy ulicy Gajkowicza nr 11 – 81 lokali mieszkalnych, ----------

- w budynku przy ulicy Janinówka nr 7 – 58 lokali mieszkalnych i 3 lokale użytkowe, ---------

- w budynku przy ulicy Janinówka nr 9 – 198 lokali mieszkalnych, ----------

- w budynku przy ulicy Janinówka nr 9A – 20 lokali mieszkalnych, ----------

- w budynku przy ulicy Janinówka nr 11 – 146 lokali mieszkalnych, ----------

- w budynku przy ulicy Janinówka nr 13 – 112 lokali mieszkalnych, ----------

- w budynku przy ulicy Janinówka nr 14 – 55 lokali mieszkalnych, ----------

- w budynku przy ulicy Szczepanika nr 2 – 20 lokali mieszkalnych, ----------

- w budynku przy ulicy Mokrej nr 2 – 65 lokali mieszkalnych, ----------

- w budynku przy ulicy Mokrej nr 4 – 55 lokali mieszkalnych, ----------

- oraz w budynku przy ulicy Mokrej nr 23 – 64 lokale mieszkalne, ----------

- wszystkie opisane budynki mieszkalne są murowane, ----------

- reprezentowana Spółdzielnia ustanowi sukcesywnie odrębną własność lokali usytuowanych w opisanych wyżej budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, wobec czego stosownie do treści art. 4 ust 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. Nr 85, poz. 388, ze zm.) właściciele lokali już wyodrębnionych nie są stronami umów o wyodrębnieniu dalszych lokali, ----------

- opisana nieruchomość nie jest obciążona żadnymi długami ani innymi prawami ograniczającymi rozporządzanie nią, nie zachodzą żadne okoliczności uzasadniające powstanie hipoteki przymusowej stosownie do przepisów ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku Ordynacja Podatkowa (Dz. U. Nr 137, poz. 926 ze zm.), nie toczy się przeciwko Spółdzielni żadne postępowanie egzekucyjne tak administracyjne jak i sądowe, które mogłoby ograniczyć prawo rozporządzania opisaną nieruchomością, ----------

- reprezentowana Spółdzielnia nie została postawiona w stan likwidacji ani upadłości,

- powyższa Uchwała nr 75 Zarządu Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „PRAGA" z siedzibą w Warszawie z dnia 28 września 2007 roku, jest ostateczna w rozumieniu art. 43 i nie została zaskarżona oraz spełnia wszelkie wymogi wynikające z art. 42 powołanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ----------

- przed datą podjęcia powyższej uchwały reprezentowana Spółdzielnia nie ustanawiała w drodze jakiejkolwiek czynności prawnej, odrębnej własności lokali usytuowanych w opisanych wyżej budynkach, ----------

- opisane budynki wyposażone są we wspólne urządzenia, ----------

- oraz, że stan prawny opisanej nieruchomości jak i stan wpisów w księdze wieczystej od dnia wydania powołanego wyżej Odpisu zwykłego księgi wieczystej do chwili obecnej nie uległ zmianie. ----------

§ 3. Strony niniejszej umowy oświadczają, że: ----------

1) w budynku przy ulicy Janinówka nr 9 znajduje się między innymi lokal mieszkalny oznaczony **nr 58** (pięćdziesiąt osiem), usytuowany na **drugiej kondygnacji (pierwszym piętrze)** powyższego budynku, o powierzchni użytkowej **54,90 m.²** (pięćdziesiąt cztery całych i 90/100 metra kwadratowego) składający się z **trzech pokoi, kuchni, łazienki i przedpokoju,** wraz z przynależnym pomieszczeniem gospodarczym – piwnicą **nr 58** o powierzchni **2,00 m.²** (dwa całych i 00/100 metra kwadratowego) usytuowaną na kondygnacji „-1" budynku, ----------

2) nieruchomość wspólną stanowią w szczególności: prawo użytkowania wieczystego działki gruntu oznaczonej obecnie nr 111/19, mury konstrukcyjne, mury zewnętrzne, fundamenty, dachy, kominy, instalacje i urządzenia, klatki schodowe z komunikacją, szyby wind i maszynownie oraz pomieszczenia techniczne: wloty wody i gazu, zsypy, korytarze piwniczne, suszarnie, wózkownie, węzły cieplne i inne - na zasadach określonych w art. 3 Ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 roku, ze zm., ----------

3) łączna suma powierzchni użytkowej wszystkich lokali oraz pomieszczeń do nich przynależnych w opisanych budynkach mieszkalnych wynosi **64.747,79 m.²** (sześćdziesiąt cztery tysiące siedemset czterdzieści siedem całe i 79/100 metra kwadratowego), ----------

4) oraz, że każdoczesnemu właścicielowi opisanego lokalu mieszkalnego nr **58** wraz z przynależnym do niego pomieszczeniem gospodarczym, przysługiwać będzie udział wynoszący **5690/6474779** (pięć tysięcy sześćset dziewięćdziesiąt sześć milionów czterysta siedemdziesiąt cztery tysiące siedemset siedemdziesiątych dziewiątych) części w nieruchomości wspólnej, z której lokal ten wraz z piwnicą zostanie wyodrębniony i który wyraża stosunek powierzchni użytkowej poszczególnych lokali wraz z powierzchnią

pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi, w budynkach znajdujących się na opisanej wyżej nieruchomości - stosownie do treści art. 3 powołanej ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. Nr 85, poz. 388, ze zm.). ----------

Do aktu tego stawający załączyli rzuty kondygnacji wraz z naniesionymi na nich lokalem **nr 58** w budynku przy ulicy Janinówka nr 9 w Warszawie oraz piwnicą nr 58. --------

§ 4. Stawający załączyli do niniejszego aktu notarialnego zaświadczenie wydane przez powyższą Spółdzielnię w dniu 20 marca 2008 roku, z treści którego między innymi wynika, że Julian i Janina Kasiak posiadają spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu nr 58 w budynku przy ulicy Janinówka nr 9 w Warszawie nabyte w drodze przydziału - wspólność ustawowa małżeńska, ----------

- oraz, że w/w osoby spełniły wymagania, zawarte w art. 12 ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (z późn. zm.), niezbędne do zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu na ich rzecz. ----------

Julian i Janina małżonkowie Kasiak oświadczają, że: ----------

- spółdzielcze lokatorskie prawo do opisanego lokalu nabyli w drodze przydziału dokonanego przez powyższą Spółdzielnię w czasie trwania związku małżeńskiego, wobec czego prawo to przysługuje im na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej, ----------

- złożyli wniosek o przeniesienie własności opisanego lokalu, ----------

- spełnili wszelkie wymogi wynikające z powołanej ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych związane z zawarciem niniejszej umowy, ----------

- oraz, że opisany lokal mieszkalny wyposażony jest w loggię. ----------

Pełnomocnik Spółdzielni oraz Nabywcy nadto oświadczają, że: ----------

- nabywcy stosownie do treści powołanej wyżej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dokonał spłaty wszelkich długów związanych z powyżej opisanym lokalem wobec czego nie ma przeszkód na zawarcie niniejszej umowy z członkiem Spółdzielni na jego pisemne żądanie, ----------

- oraz, że budynki posadowione na opisanej nieruchomości oznaczonej jako działka nr 111/19 tworzą całość gospodarczą uniemożliwiającą ich rozdzielenie. ----------

§ 5. Pełnomocnik reprezentowanej Spółdzielni oraz **Julian i Janina małżonkowie Kasiak** oświadczają, że działając na podstawie przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. Nr 80 poz. 903 z 2000 roku) oraz art. 12 i następnych ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. z 2003 roku Nr 119, poz. 1116, ze zm.): ----------

a) ustanawiają odrębną własność opisanego w §3 tego aktu lokalu mieszkalnego **nr 58** składającego się z **trzech pokoi, kuchni, łazienki i przedpokoju,** usytuowanego na **drugiej kondygnacji (pierwszym piętrze)** budynku położonego w m. st. Warszawie, dzielnica Targówek, przy ulicy Janinówka nr 9, o powierzchni użytkowej **54,90 m.²**, wraz z przynależnym do niego pomieszczeniem gospodarczym – piwnicą, o powierzchni użytkowej **2,00 m.²** usytuowaną na kondygnacji „-1" budynku, ----------

b) postanawiają, że z własnością tego lokalu wraz z piwnicą związany jest przynależny do niego udział wynoszący **5690/6474779** części w nieruchomości wspólnej, z której lokal ten wraz z piwnicą został wyodrębniony, ----------

c) oraz, że Pełnomocnik reprezentowanej Spółdzielni oświadcza, że stosownie do treści przepisów powołanej ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. z 2003 roku Nr 119, poz. 1116, ze zm.) przenosi własność opisanego wyodrębnionego lokalu mieszkalnego **nr 58** o powierzchni użytkowej **54,90 m.²** wraz z przynależnym do niego pomieszczeniem gospodarczym – piwnicą oraz udziałem w nieruchomości wspólnej - na rzecz **Juliana i Janiny małżonków Kasiak,** którzy oświadczają, że własność opisanego wyodrębnionego lokalu mieszkalnego wraz z przynależnym do niego pomieszczeniem gospodarczym – piwnicą oraz udziałem w nieruchomości wspólnej nabywają przy czym stwierdzają, że nabycia dokonują na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej. ----------

§ **6.** Stawający w imieniu reprezentowanej Spółdzielni oraz w imieniu własnym oświadczają, że Nabywający przedmiot niniejszej umowy mają już w swoim posiadaniu. ------

§ **7.** Nabywający oświadczają, że zobowiązują się do ponoszenia kosztów związanych z zarządem nieruchomością wspólną, stosownie do art. 14 ustawy z dnia 25 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. Nr 80, poz. 903, z 2000 roku) oraz ustawy z dnia 15 września 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. z 2003 roku Nr 119, poz. 1116, ze zm.). ----------

§ **8.** Stawający w imieniu reprezentowanej Spółdzielni oraz w imieniu własnym postanawiają, że zarząd nieruchomością wspólną będzie sprawowała Spółdzielnia pod nazwą: Robotnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „PRAGA" z siedzibą w Warszawie na podstawie przepisów ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. Nr 2003 roku Nr 119, poz. 1116, ze zm.) a w szczególności na podstawie art. 24^1 oraz art. 26 powołanej ustawy. ----------

Strony niniejszej umowy w imieniu reprezentowanej Spółdzielni oraz w imieniu własnym nadto postanawiają, że do sposobu zarządu nieruchomością wspólną będą miały

zastosowanie następujące postanowienia wynikające z §6 powołanej w §1. tego aktu Uchwały nr 75 Zarządu Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „PRAGA" z dnia 28 września 2007 roku podjętej na podstawie art. 42 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych w sprawie: określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości obejmującej opisany budynek mieszkalny wraz z zestawieniem lokali w nieruchomości, a w szczególności Nabywcy wyrażają zgodę: ----------

- na ustanawianie przez Zarząd Spółdzielni służebności gruntowych lub prawa użytkowania części nieruchomości gruntowej, w szczególności na rzecz podmiotów dostarczających media w celu umożliwienia dostępu do instalacji i wykonywania czynności związanych z ich rozbudową, przebudową, remontem, eksploatacją i konserwacją, ----------

- na ustanawianie przez Zarząd Spółdzielni na opisanej nieruchomości innych praw koniecznych dla prawidłowego funkcjonowania nieruchomości zarządzanych przez RSM „PRAGA" wraz z infrastrukturą tych nieruchomości, ----------

- na wskazywanie przez Zarząd Spółdzielni osób uprawnionych do korzystania z naziemnych miejsc postojowych usytuowanych na nieruchomości wspólnej, ----------

- oraz na prawie do prowadzenia przez Spółdzielnię budowy w ostrej granicy na nieruchomości sąsiedniej. ----------

Strony niniejszej umowy w imieniu reprezentowanej Spółdzielni oraz w imieniu własnym ponadto postanawiają, że powyższy sposób zarządu nieruchomością wspólną może zostać wpisany w dziale III-cim powołanej Księgi Wieczystej nieruchomości wspólnej, na jednostronnie złożony przez Zarząd Spółdzielni wniosek. ----------

§ 9. Notariusz poinformował strony niniejszej umowy o treści i skutkach wynikających z: ----------

- ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 roku (tekst jednolity Dz. U. Nr 80, poz. 903, z 2000 roku), ----------

- ustawy z dnia 10 września 1999 roku kodeks karny skarbowy (Dz. U. Nr 83, poz. 930, ze zm.), ----------

- ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (Dz. U. Nr 54, poz. 535, ze zm.), ----------

- art. 5 ustawy z dnia 06 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. Nr 19, poz. 147, ze zm.), ----------

- oraz ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. z 2003 roku Nr 119, poz. 1116, ze zm.). ----------

§ 10. Nabywający oświadczają, że ponoszą koszty tego aktu i opłaty sądowej, które uiszczają gotówką. ----------

§ 11. 1) Na podstawie niniejszej umowy stawający wnoszą aby Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych, wydzielił z Księgi Wieczystej **KW Nr WA3M/00276183/9** wyodrębniony lokal mieszkalny, oznaczony **nr 58** usytuowany na **drugiej kondygnacji (pierwszym piętrze)** budynku położonego w m. st. Warszawie, dzielnica Targówek, przy ulicy Janinówka nr 9, zawierający **trzy pokoje, kuchnię, łazienkę i przedpokój,** o powierzchni użytkowej **54,90 m.²** wraz z przynależnym do niego pomieszczeniem gospodarczym – piwnicą, o powierzchni użytkowej **2,00 m.²**, usytuowanym na kondygnacji „-1" budynku i założył dla niego nową Księgę Wieczystą, dokonując w niej następujących wpisów: ----------

- w dziale I-Sp o przysługującym właścicielowi tego lokalu wraz z piwnicą udziale wynoszącym **5690/6474779** części w nieruchomości wspólnej, z której lokal ten wraz z piwnicą został wyodrębniony, ----------

- oraz w dziale II wpisu własności na rzecz: **Juliana Bronisława Kasiak, syna** [redacted] oraz jego żony **Janiny Kasiak, córki** [redacted] – na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej. ----------

Do wniosku załączono powołane wyżej, poświadczone za zgodność w dniu dzisiejszym w tutejszej Kancelarii Notarialnej: zaświadczenie Spółdzielni, wypis z rejestru gruntów, wypis z rejestru budynków oraz wypis z kartoteki lokali. Nadto do wniosku załączono rzuty kondygnacji wraz z naniesionymi na nich lokalem oraz piwnicą. ----------

Powołana w tym akcie poświadczona za zgodność z oryginałem, Uchwała nr 75 podjęta przez Zarząd Spółdzielni wraz z załącznikami załączona została do wniosku zawartego w akcie notarialnym sporządzonym w tutejszej Kancelarii Notarialnej w dniu 15 lutego 2008 roku, za Nr Rep.A.–1281/2008 oraz zaświadczenie o samodzielności lokali wraz z załącznikami załączone zostało do wniosku zawartego w akcie notarialnym sporządzonym w tutejszej Kancelarii Notarialnej w dniu 25 marca 2008 roku, za Nr Rep.A.-3360/2008. ------

2) oraz po rozpoznaniu powołanego wyżej wniosku - wnoszą aby powyższy Sąd Rejonowy dokonał w dziale II Księgi Wieczystej **KW Nr WA3M/00276183/9** wpisu o przysługującym właścicielowi tego lokalu wraz z przynależną piwnicą, udziale wynoszącym **5690/6474779** części w nieruchomości wspólnej, z której lokal ten wraz z piwnicą został wyodrębniony. ----------

§ 12. Przedstawiciel Spółdzielni oświadcza, że zgodnie z art. 12 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. nr 119 poz. 1116 ze

zm.) członek spółdzielni uiścił kwotę złotych 11,98 (jedenaście złotych i 98/100) tytułem spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu w części przypadającej na jego lokal (art. 12 ust 1 pkt 2 ustawy) i ta kwota jest wartością transakcji. ----------

§ 13. Pobrano: ----------

a) tytułem taksy notarialnej: ----------

- na podstawie art. 12 ust. 5 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 roku Nr 119, poz. 1116, ze zm.) ---------- **281,00 zł.**

b) podatek od towarów i usług w wysokości 22% na podstawie art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (Dz. U. Nr 54, poz. 535, ze zm.) ---- ---------- **61,82 zł.**

c) tytułem opłaty sądowej z art. 42 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. Nr 167, poz. 1398) – od wpisu własności: ---------- **200,00 zł.**

d) tytułem opłaty sądowej z art. 44 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. Nr 167, poz. 1398) – za założenie księgi wieczystej: ---------- **60,00 zł.**

e) tytułem opłaty sądowej z art. 42 ust. 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. Nr 167, poz. 1398) – od wpisu udziału w prawie: ---------- **100,00 zł.**

Czynność niniejsza stosownie do treści art. 1 powołanej ustawy z dnia 09 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz. U. Nr 86, poz. 959, ze zm.) nie jest przedmiotem podatku od czynności cywilnoprawnych. ----------

Powyższe opłaty nie obejmują kosztów wypisów z tego aktu, które wraz z podstawą prawną ich pobrania zostaną podane na każdym wypisie. ----------

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

Na oryginale właściwe podpisy stron i notariusza.

REPERTORIUM Nr A- 4247 **/2008**

Wypis ten wydany został stanowiącym

Pobrano:----------

- taksy notarialnej /§ 12 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej Dz. U. Nr 148 poz. 1564 ze zm./. ---- ---------- **66,00 zł**

- podatku VAT w wys. 22% /na podstawie art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku Dz. U. Nr 54 poz. 535 ze zm./ ---------- **14,52 zł**

Warszawa, dnia 04 kwietnia 2008 roku.

Barbara Bąbka
Notariusz

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




PRAGA
Klatka III Lok. 53 - 86





