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 PRAWA WŁASNOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO NR 12, STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ, O POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ 48,45 m²

LOKALIZACJA – m.st. WARSZAWA, dzielnica WOLA
ul. MŁYNARSKA 13, obręb 6-03-19, os. MŁYNÓW

Kw Nr WA4M/00394862/3

Właścicielka nieruchomości lokalowej	Róża Maria Maciejewska w upadłości
Oszacowana wartość rynkowa według aktualnego stanu i aktualnego poziomu cen	807.000 zł *osiemset siedem tysięcy złotych* wartość dla wymuszonej sprzedaży 605.250 zł *sześćset pięć tysięcy dwieście pięćdziesiąt złotych*
Operat sporządził	 Elektronicznie podpisany przez Wojciech Mariusz Burkacki Data: 2026.10.19 10:21:30 +02'00'
	14 października 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. PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO 8
2.3. LOKALIZACJA ORAZ OPIS PRZEDMIOTU WYCENY 10
2.3.1. Charakterystyka ogólna lokalizacji (makrolokalizacja) 11
2.3.2. Charakterystyka lokalizacji szczegółowej (mikrolokalizacja) 11
2.3.3. Opis lokalizacyjny i charakterystyka budynku 12
2.3.4. Wpływ infrastruktury komunikacyjnej 12
2.3.5. Funkcjonalność i ekspozycja stron świata lokalu nr 12 13
2.3.6. Opis stanu techniczno-użytkowego lokalu 14
2.3.7. Ocena i uzasadnienie niskiego standardu wykończenia mieszkania 15

3. WARUNKI WYKONANIA WYCENY 16

3.1. WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLONEJ WARTOŚCI 16
3.2. PROCEDURA SZACOWANIA 17
3.3. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU W ZAKRESIE CELU I SPOSOBU WYCENY 19
3.4. OPIS WYCENIANEGO LOKALU POD KĄTEM CECH RYNKOWYCH 24

4. WYCENA WARTOŚCI PRAWA DO LOKALU 25

4.1. USTALENIE TRENDU ZMIANY CEN RYNKOWYCH 25
4.2. WYKAZ TRANSAKCJI PRZYJĘTYCH DLA OKREŚLENIA CENY ŚREDNIEJ 25
4.2.1. Obliczenie ceny średniej 26
4.2.2. Określenie zakresu współczynników korygujących 26
4.3. OKREŚLENIE WAG CECH RYNKOWYCH 27
4.4. OKREŚLENIE WARTOŚCI JEDNOSTKOWEJ 27
4.5. USTALENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI 28

5. UZASADNIENIE WYNIKU 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 12 o powierzchni użytkowej 48,45 m², składający się z przedpokoju, dwóch pokoi, kuchni i łazienki z wc, znajdujący się na III piętrze (4 kondygnacji), w budynku wielolokalowym, 3-klatkowym, VI-kondygnacyjnym.

Nieruchomość położona jest w m.st. Warszawa, dzielnicy Wola, przy ul. Młynarskiej 13, w obrębie 6-03-19, na os. Młynów.

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

Właścicielka lokalu – Róża Maria Maciejewska w upadłości.

Każdoczesnemu właścicielowi lokalu mieszkalnego przysługuje w 201/10000 częściach prawo własności gruntu (Kw Nr WA4M/00046847/8), 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 WA4M/00394862/3 w Sądzie Rejonowym dla Warszawy-Mokotowa, X Wydział Ksiąg Wieczystych.

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

Daty związane z wyceną:

- data sporządzenia wyceny – 14.10.2026 r.
- data, na którą określono stan przedmiotu wyceny – 06.10.2026 r.
- data, na którą określono wartość – 14.10.2026 r.
- data wizji lokalnej – 06.10.2026 r.

Oszacowana wartość rynkowa:

807.000 zł

osiemset siedem tysięcy złotych

Operat sporządził:

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: 2026.10.19 10:22:01 +02'00'

1. PODSTAWY FORMALNO PRAWNE

1.1. ZAMAWIAJĄCY

Wojciech Makuć – syndyk masy upadłości Róży Marii Maciejewskiej
ul. Młynarska 13 m 12
01-205 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 z dnia 22.09.2026 r., na wykonanie czynności niezbędnych dla oszacowania nieruchomości lokalowej.

1.4. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiotem wyceny jest lokal mieszkalny nr 12 o powierzchni użytkowej 48,45 m², składający się z przedpokoju, dwóch pokoi, kuchni i łazienki z wc, znajdujący się na III piętrze (4 kondygnacji), w budynku wielolokalowym, 3-klatkowym, VI-kondygnacyjnym.

Nieruchomość położona jest w m.st. Warszawa, dzielnicy Wola, przy ul. Młynarskiej 13, w obrębie 6-03-19, na os. Młynów.

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

1.5. CEL WYCENY

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

1.6. DATY ZWIĄZANE Z WYCENĄ

- data sporządzenia wyceny – 14.10.2026 r.
- data, na którą określono stan przedmiotu wyceny – 06.10.2026 r.
- data, na którą określono wartość – 14.10.2026 r.
- data wizji lokalnej – 06.10.2026 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 06.10.2026 r. z udziałem 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, X Wydział Ksiąg Wieczystych;
- http://ekw.ms.gov.pl;
- http://bip.warszawa.pl;
- Uchwała Nr LXX/2300/2022 Rady Miasta stołecznego Warszawy z 8 września 2022 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic Wolskiej i Płockiej;
- Informacje zebrane z lokalnego rynku nieruchomości lokalowych.

2. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI

2.1. STAN PRAWNY

Nieruchomość lokalowa nr 12 położona przy ul. Młynarskiej 13, uregulowana jest w księdze wieczystej Kw Nr WA4M/00394862/3, prowadzonej przez X Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa.

Według Działu II księgi właścicielką nieruchomości jest Róża Maria Maciejewska, na podstawie Postanowienia Sądu Rejonowego dla m. st. warszawy z dnia 06.09.2000 r. o stwierdzeniu nabycia spadku, I Ns 963/99 (załącznik).

Każdoczesnemu właścicielowi lokalu przysługuje w 201/10000 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 znajduje się jedna wzmianka o wniosku:

DZ. KW. / WA4M / 83107 / 26 / 1 - 2026-09-17, 14:53:53 - 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. *WPIS INFORMACJI O TOCZĄCEJ SIE EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI NALEŻĄCEJ DO DŁUŻNIKA: RÓŻA MACIEJEWSKA Z WNIOSKU WIERZYCIELA JÓZEFA GRALEWSKA, W SPRAWIE PB GKM 53/23, NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO: WYROK SĄDU REJONOWEGO DLA M.ST. WARSZAWY, XV WYDZIAŁ GOSPODARCZY Z DNIA 21-01-2021, SYGNATURA AKT XV GC 766/20 ZAOPATRZONY W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA: 06-07-2023 POSTANOWIENIE SĄDU REJONOWEGO DLA M.ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, XV WYDZIAŁ GOSPODARCZY Z DNIA 04-07-2023, SYGNATURA AKT XV GCO 3116/23 ZAOPATRZONY W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA: 06-07-2023.*
3. *OSTRZEŻENIE. Treść wpisu: WZMIANKA O PRZYŁĄCZENIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE GKM 29/23 DO SPRAWY PB GKM 53/23 Z NIERUCHOMOŚCI NALEŻĄCEJ DO DŁUŻNIKA RÓŻA MACIEJEWSKA NA PODSTAWIE WNIOSKU WIERZYCIELA TADEUSZA IZWORSKIEGO ORAZ TYTUŁU WYKONAWCZEGO: WYROK SĄDU REJONOWEGO DLA M.ST. WARSZAWY W WARSZAWIE Z DNIA 04-11-2021, SYGNATURA AKT XVII GC 2249/20 ZAOPATRZONY W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA: 13-10-2023.*
4. *OSTRZEŻENIE. Treść wpisu: WZMIANKA O PRZYŁĄCZENIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI NALEŻĄCEJ DO DŁUŻNIKA RÓŻA MACIEJEWSKA W SPRAWIE PB GKM 31/24 DO SPRAWY GKM 53/23 NA PODSTAWIE WNIOSKU WIERZYCIELA TOWARZYSTWO INWESTYCJI SPOŁECZNO-EKONOMICZNYCH SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE ORAZ TYTUŁU WYKONAWCZEGO: NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU NAKAZOWYM SĄDU OKRĘGOWEGO W WARSZAWIE Z DNIA 11-08-2023, SYGNATURA AKT XX GNC 588/23 ZAOPATRZONY W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA: 12-12-2023.*
5. *OSTRZEŻENIE. Treść wpisu: WZMIANKA O PRZYŁĄCZENIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE PB KM 2751/24 DO SPRAWY GKM 53/23 Z NIERUCHOMOŚCI NALEŻĄCEJ DO DŁUŻNIKA RÓŻA MACIEJEWSKA NA PODSTAWIE WNIOSKU WIERZYCIELA MARCINA WALDEMARA RĄCZKIEWICZA ORAZ TYTUŁU WYKONAWCZEGO: NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU NAKAZOWYM SĄDU OKRĘGOWEGO W WARSZAWIE II WYDZIAŁ CYWILNY Z DNIA 29-04-2024, SYGNATURA AKT II NC 53/24 ZAOPATRZONY W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA: 16-09-2024.*
6. *OSTRZEŻENIE. Treść wpisu: WZMIANKA O PRZYŁĄCZENIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE PB KM 156/25 DO SPRAWY GKM 53/23 Z NIERUCHOMOŚCI NALEŻĄCEJ DO DŁUŻNIKA RÓŻA MACIEJEWSKA NA PODSTAWIE WNIOSKU WIERZYCIELA HORYZONT NIESTANDARYZOWANY SEKURYTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE ORAZ TYTUŁU WYKONAWCZEGO: NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM SĄDU REJONOWEGO LUBLIN-ZACHÓD W LUBLINIE Z DNIA 26-09-2023, SYGNATURA AKT VI NC-E 1325019/23 ZAOPATRZONY W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA: 06-11-2023.*
7. *OSTRZEŻENIE. Treść wpisu: WZMIANKA O PRZYŁĄCZENIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE PB GKM 51/25 DO SPRAWY GKM 53/23 Z NIERUCHOMOŚCI NALEŻĄCEJ DO DŁUŻNIKA RÓŻA MACIEJEWSKA NA PODSTAWIE WNIOSKU WIERZYCIELA LEXUS SG SP. Z O.O. Z SIEDZIBĄ W KIELCACH ORAZ TYTUŁU WYKONAWCZEGO: WYROK SĄDU REJONOWEGO DLA M. ST. WARSZAWY W WARSZAWIE XVI WYDZIAŁ GOSPODARCZY Z DNIA 05-08-2022, SYGNATURA AKT XVI GC 2205/21 ZAOPATRZONY W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA: 21-03-2025.*
8. *OSTRZEŻENIE. Treść wpisu: WPIS NA PODSTAWIE ART.927 KPC § 2 WZMIANKI O PRZYŁĄCZENIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE PB KM 1002/26 DO SPRAWY GKM 53/23 NALEŻĄCEJ DO DŁUŻNIKA RÓŻA MACIEJEWSKA NA PODSTAWIE WNIOSKU WIERZYCIELA EOS 1 NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ*

INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY WIERZYTELNOŚCI , 00-844 WARSZAWA ORAZ TYTUŁU WYKONAWCZEGO: NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU NAKAZOWYM SĄDU OKRĘGOWEGO W WARSZAWIE WYDZIAŁ XXV CYWILNY Z DNIA 06-05-2019, SYGNATURA AKT XXV NC 286/19 ZAOPATRZONY W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA: 22-04-2026; WYROK SĄDU OKRĘGOWEGO W WARSZAWIE XXV WYDZIAŁ CYWILNY Z DNIA 20-09-2021, SYGNATURA AKT XXV NC 286/19 ZAOPATRZONY W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA: 22-04-2026; POSTANOWIENIE SADU OKRĘGOWEGO W WARSZAWIE XXV WYDZIAŁ CYWILNY Z DNIA 05-12-2024, SYGNATURA AKT XXV C 1513/21 ZAOPATRZONY W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA: 22-04-2026.

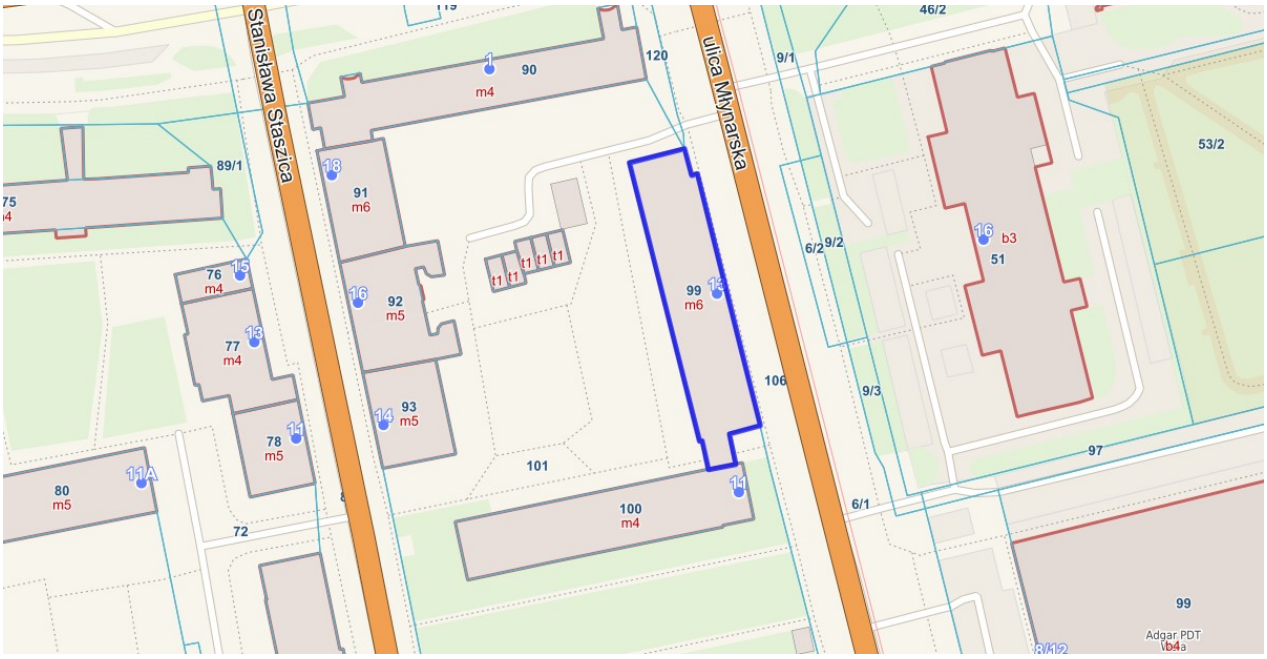
W Dziale IV brak wzmianek o wnioskach oraz wpisane są:

1. *HIPOTEKA UMOWNA w kwocie 660.000,00 ZŁ - KREDYT, ODSETKI, PROWIZJE, OPŁATY, KOSZTY WINDYKACJI, KOSZTY POSTĘPOWANIA SĄDOWEGO, INNE KOSZTY, UMOWA NR 5282153 Z DNIA 09.10.2017 R. Rodzaj zmiany: WOBEC PRZELEWU WIERZYTELNOŚCI DOKONANO ZMIANY W PODRUBRYCE 4.4.4.*
2. *HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA w kwocie 360.000,00 ZŁ - ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI WYNIKAJĄCYCH Z TYTUŁU UMOWY "POŻYCZKA MAŁA" NR 42101, UDZIELONEJ SPÓŁCE KERAMIC DOM SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE, Z DNIA 08 PAŹDZIERNIKA 2018 ROKU, W TYM ZABEZPIECZENIE: SPŁATY KAPITAŁU POŻYCZKI, ODSETEK, INNYCH ŚWIADCZEŃ UBOCZNYCH, W TYM KOSZTÓW WINDYKACJI I INNYCH NALEŻNOŚCI ZGODNIE Z TABELĄ OPŁAT I PROWIZJI, KOSZTÓW PROCESU, UZYSKANIA TYTUŁU WYKONAWCZEGO PRZECIWKO POŻYCZKOBIORCY I WŁAŚCICIELOWI NIERUCHOMOŚCI OBCIĄŻONEJ HIPOTEKĄ, KOSZTÓW POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO Z NIERUCHOMOŚCI OBCIĄŻONEJ HIPOTEKĄ, UMOWA "POŻYCZKA MAŁA" NR 42101, UDZIELONA SPÓŁCE KERAMIC DOM SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE Z DNIA 08 PAŹDZIERNIKA 2018 R. Inne informacje: HIPOTEKA WSPÓŁOBCIĄŻA NIERUCHOMOŚĆ, DLA KTÓREJ SĄD REJONOWY W ŻYRARDOWIE V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH PROWADZI KSIĘGĘ WIECZYSTĄ PL1Z/00016474/0.*
3. *HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 42.955,44 ZŁ - KWOTA GŁÓWNA, ODSETKI I KOSZTY PROCESU, TYTUŁ WYKONAWCZY STANOWIĄCY PODSTAWĘ NINIEJSZEGO WPISU.*
4. *HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 31.103,88 ZŁ - NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA WRAZ Z ODSETKAMI ORAZ KOSZTAMI PROCESU OBJĘTE TYTUŁEM WYKONAWCZYM STANOWIĄCYM PODSTAWĘ WPISU, TYTUŁ WYKONAWCZY - NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM Z DNIA 26.09.2023 ROKU, SYGN. AKT VI NC-E 1325019/23 ZAOPATRZONY W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA 06.11.2023 ROKU WYDANY PRZEZ REFERENDARZA SĄDOWEGO W SĄDZIE REJONOWYM LUBLIN-ZACHÓD W LUBLINIE, VI WYDZIALE CYWILNYM.*
5. *HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 46.509,37 ZŁ - ZABEZPIECZENIE ZAPŁATY KWOTY GŁÓWNEJ, ODSETEK USTAWOWYCH ZA OPÓŹNIENIE, KOSZTÓW POSTĘPOWANIA ORAZ KOSZTÓW POSTĘPOWANIA KLAUZULOWEGO WYNIKAJĄCYCH Z WYROKU SĄDU REJONOWEGO DLA M.ST WARSZAWY W WARSZAWIE XVI WYDZIAŁ GOSPODARCZY Z DNIA 05.08 2022 R. SYGN. AKT XVI GC 2205/21.*
6. *HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 18.766,38 ZŁ - ZABEZPIECZENIE NALEŻNOŚCI GŁÓWNEJ, ODSETEK ZA OPÓŹNIENIE, KOSZTÓW PROCESU ORAZ KOSZTÓW POSTĘPOWANIA KLAUZULOWEGO WYNIKAJĄCYCH Z WYROKU SĄDU REJONOWEGO DLA M.ST. WARSZAWY W WARSZAWIE XVII WYDZIAŁ GOSPODARCZY Z 4 LISTOPADA 2021 R. SYGN. AKT XVII GC 2249/20 ORAZ POSTANOWIENIA W PRZEDMIOCIE WNIOSKU O WYDANIE DALSZEGO TYTUŁU WYKONAWCZEGO Z 8 LISTOPADA 2024 ROKU.*

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

W dniu 11.09.2026 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIX Wydział Gospodarczy, w sprawie o sygn. akt WA2M/GU/1548/2026 ogłosił upadłość dłużnika, którym jest Róża Maciejewska, PESEL [redacted] jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej (załącznik).

Budynek nr 13 posadowiony jest na działce ewidencyjnej nr 99 z obrębu 6-03-19 m.st. Warszawy o powierzchni 649 m², wyznaczonej po obrysie budynku, stanowiącej nieruchomość gruntową, której stan prawny uregulowany jest w Kw Nr WA4M/00046847/8.

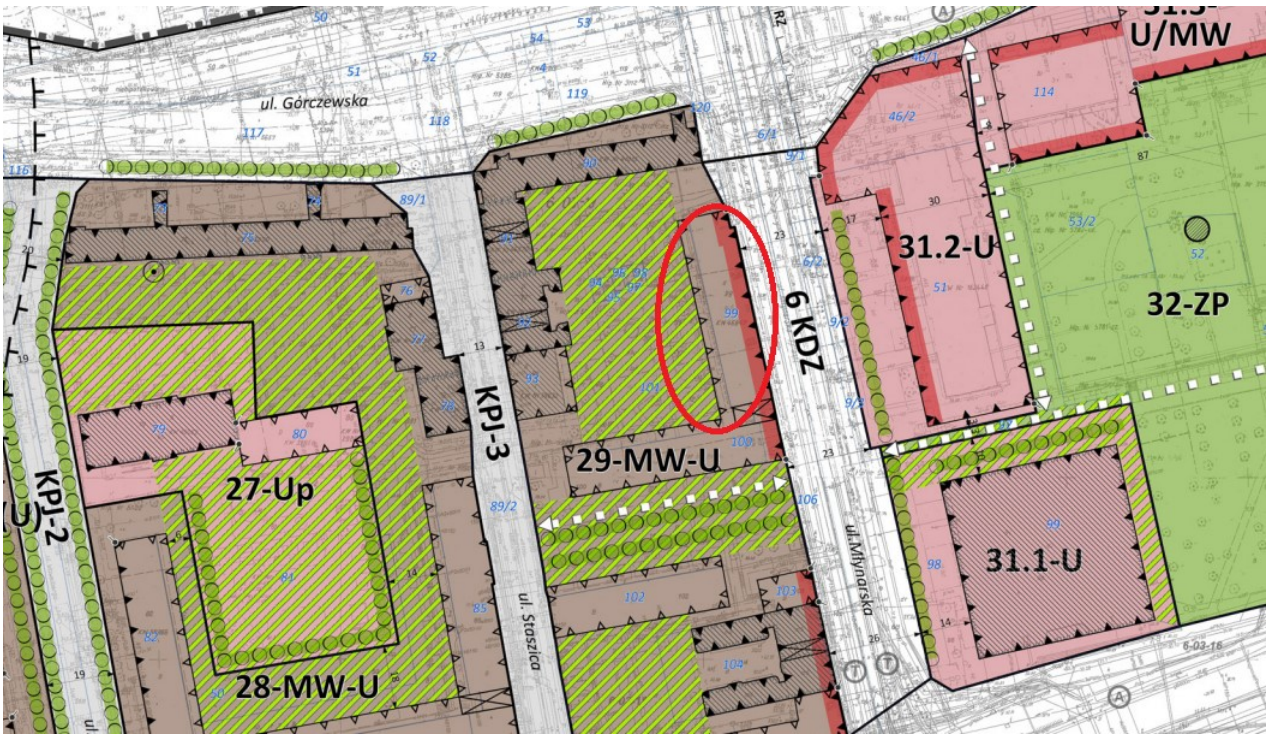


źródło: https://warszawa.e-mapa.net

2.2. PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Działka oznaczona nr ewidencyjnym 99 położona jest na obszarze, w którym obowiązuje Uchwała Nr LXX/2300/2022 Rady Miasta stołecznego Warszawy z 8 września 2022 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic Wolskiej i Płockiej.

Zgodnie ww. planem, działka znajduje się na terenie oznaczonym symbolem 29-MW-U – zabudowa wielorodzinna z usługami.



źródło: https://mapa.um.warszawa.pl/mapaApp/dane/Plany/Bialoleka/2.14_plan.pdf

§50. Dla terenu oznaczonego symbolem 29-MW-U ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, stanowiąca nie mniej niż 70% powierzchni użytkowej budynku lokalizowanego na działce;

2) uzupełniające - usługi, realizowane w formie lokali użytkowych sytuowanych w parterze lub w dwóch pierwszych nadziemnych kondygnacjach budynku o funkcji mieszkaniowej, stanowiące nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego wielorodzinnego, które jest:

a) nakazane - w wyznaczonych na rysunku planu ciągach usług ogólnodostępnych, zgodnie z ust. 2 pkt 1,

b) dopuszczone - poza wyznaczonymi na rysunku planu ciągami usług ogólnodostępnych;

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) w ciągach usług ogólnodostępnych wyznaczonych na rysunku planu, dla lokali użytkowych sytuowanych w parterach budynków nakazuje się realizację wejść od strony terenów 6 KDZ (ul. Młynarska) i 30-ZP(KS);

2) ustala się zachowanie przejść i przejazdów bramowych zgodnie z rysunkiem planu;

3) ustala się kształtowanie wnętrza urbanistycznego wyznaczonego na rysunku planu, w zasięgu którego:

a) nakazuje się zagospodarowanie zielenią komponowaną z minimum 40% udziałem drzew i krzewów ozdobnych w pokryciu powierzchni wnętrza urbanistycznego,

b) dopuszcza się maksymalny udział powierzchni utwardzonej wynoszący nie więcej niż 40% powierzchni wnętrza urbanistycznego,

c) nakazuje się stosowanie jednolitych stylistycznie i kolorystycznie obiektów małej architektury,

d) dopuszcza się wyposażenie w urządzenia służące rekreacji i wypoczynkowi, w tym place zabaw dla dzieci;

4) nakazuje się realizację powiązania pieszego w rejonie wyznaczonym na rysunku planu.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) w zasięgu wyznaczonego wnętrza urbanistycznego nakazuje się zachowanie w zagospodarowaniu istniejącej zieleni, w szczególności drzew i krzewów, z dopuszczeniem ich wymiany i przesadzeń w obrębie tego wnętrza;

2) nakazuje się w rejonach lokalizacji rzędu drzew wyznaczonych na rysunku planu zachowanie lub kształtowanie rzędów drzew zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 4.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - ustala się ochronę oznaczonych na rysunku planu obiektów zabytkowych - budynków zlokalizowanych przy ul. Górczewskiej 1, ul. Staszica 14, 16, 18 oraz ul. Młynarskiej 7, zgodnie z § 7 ust. 3 i 5.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania, z zastrzeżeniem zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki – 25%;

2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 40%;

3) wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki:

a) minimalny – 1,6,

b) maksymalny – 2,4;

4) wysokość zabudowy:

a) minimalna – 13 m,

b) maksymalna – 25 m;

5) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

6) geometria dachu – dachy płaskie lub dachy spadziste o nachyleniu głównych połaci nie większym niż 35°.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej:

1) ustala się obsługę terenu od ciągu pieszo – jezdnego KPJ-3 (ul. Staszica);

2) dopuszcza się obsługę terenu od drogi 6 KDZ (ul. Młynarskiej);

3) wskaźniki miejsc parkingowych zgodnie z § 12 ust. 5.

źródło: https://bip.warszawa.pl/documents/53790/4419672/2300_uchzal_3.pdf

2.3. LOKALIZACJA ORAZ OPIS PRZEDMIOTU WYCENY



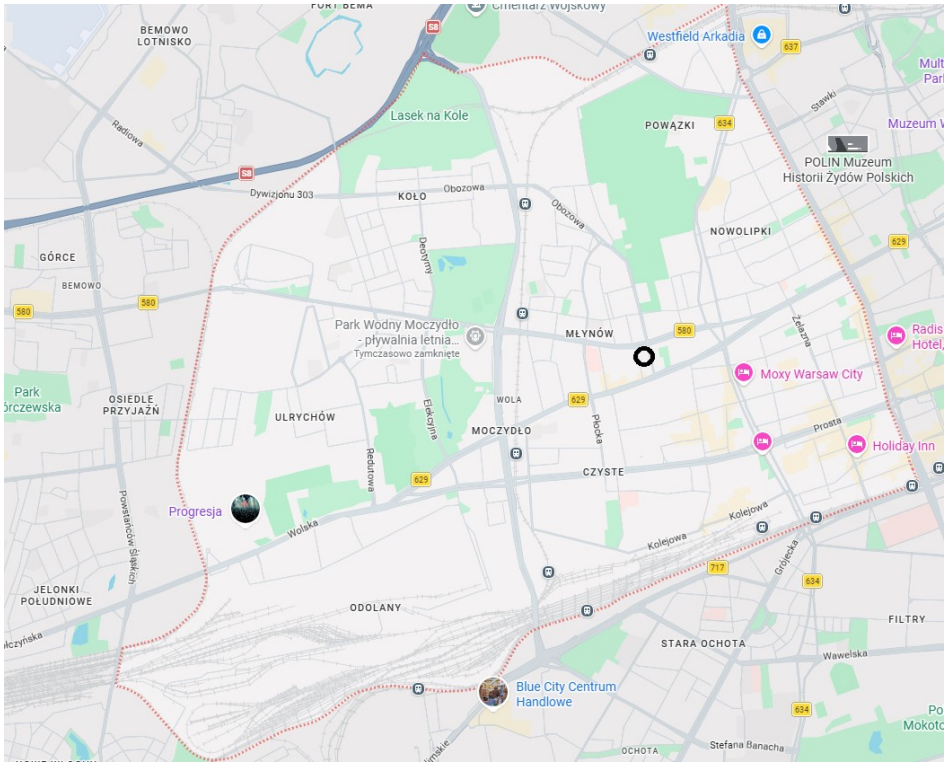
Wola jest jedną z osiemnastu dzielnic m.st. Warszwy. Zajmuje obszar 19,26 km². Jej granice stanowią południowo-zachodnie tereny Żoliborza Przemysłowego, północna strona obwodowej linii kolejowej ze stacją Warszawa Gdańska, Al. Jana Pawła II, Al. Jerozolimskie, linia WKD, południowa strona linii kolejowej na odcinku Warszawa Włochy - Warszawa Zachodnia, zachodnia strona Lasku na Kole oraz północno-zachodnia strona Al. Armii Krajowej.

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

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

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

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



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

2.3.1. Charakterystyka ogólna lokalizacji (makrolokalizacja)

Dzielnica Wola położona jest w lewobrzeżnej części m.st. Warszawy, w bezpośrednim sąsiedztwie Śródmieścia, co w istotny sposób definiuje jej charakter urbanistyczny. Wola przechodzi od lat intensywną transformację z dawnej dzielnicy przemysłowo-robotniczej w nowoczesne centrum biznesowo-usługowe oraz dynamicznie rozwijający się rejon mieszkaniowy.

Pod względem funkcjonalnym dzielnicę cechuje wysoki stopień zróżnicowania: południowo-wschodnia część (bliska Wola) skupia nowoczesną zabudowę komercyjną (biurowce klasy A, wieżowce), natomiast część północna i zachodnia (w tym rejon osiedla Koło) zachowuje tradycyjną, zrównoważoną funkcję mieszkaniową o niskiej lub średniej intensywności, przeplataną terenami zielonymi. Wola dysponuje kompletną i wysoko rozwiniętą infrastrukturą społeczną (szkoły, przedszkola, placówki medyczne, instytucje kultury) oraz handlowo-usługową. Dzielnica charakteryzuje się znakomitym powiązaniem komunikacyjnym z pozostałymi rejonami miasta dzięki siatce połączeń tramwajowych, autobusowych, trasom szybkiego ruchu (Al. Prymasa Tysiąclecia) oraz drugiej linii metra (M2).

2.3.2. Charakterystyka lokalizacji szczegółowej (mikrolokalizacja)

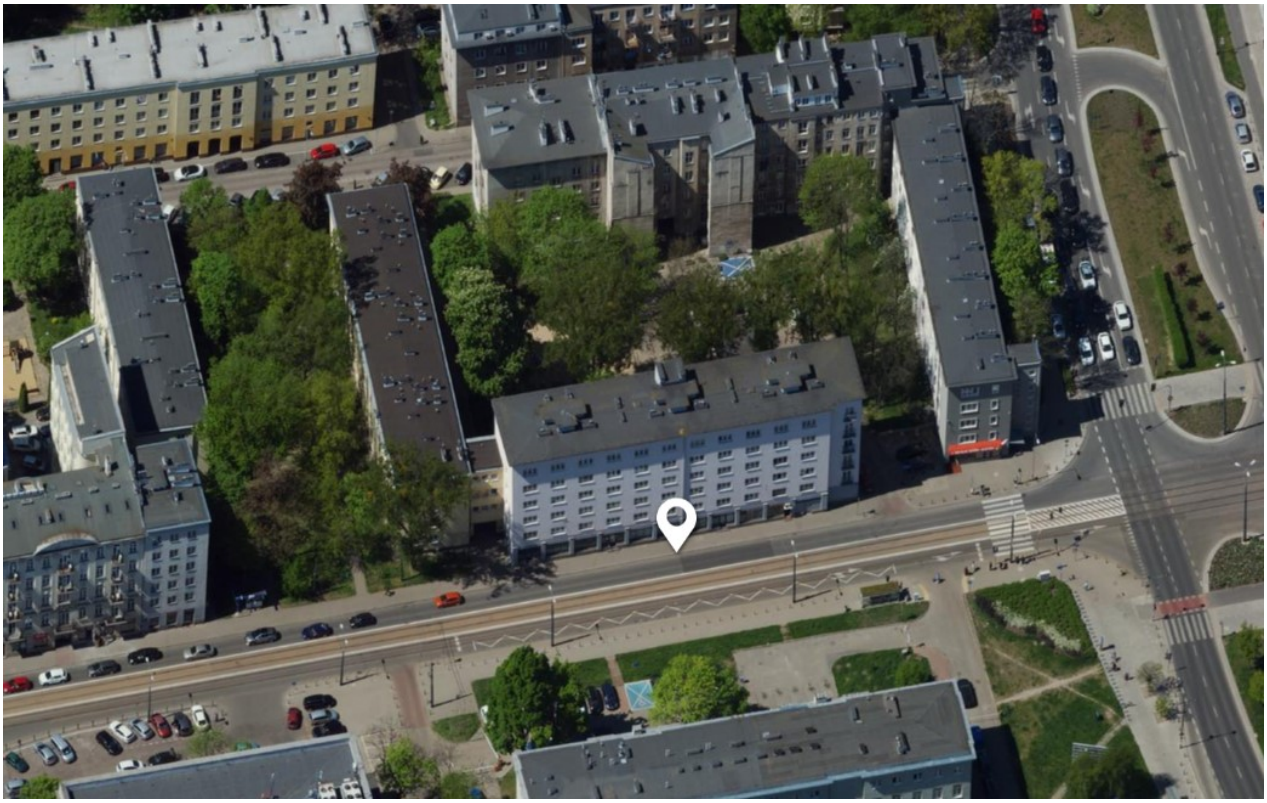
Osiedle Młynów, stanowiące istotną część warszawskiej dzielnicy Wola, jest obszarem o bogatej historii i dynamicznie ewoluującej funkcji mieszkaniowej. Wyrazisty układ przestrzenny osiedla wykształcił się w głównej mierze w okresie powojennym, tworząc uporządkowaną tkankę urbanistyczną o zrównoważonej gęstości zabudowy. Charakterystyczną cechą tej części Woli jest bliskość ścisłego centrum stolicy przy jednoczesnym zachowaniu kameralnego, osiedlowego mikroklimatu. Dominującą formę stanowią tu wielorodzinne budynki mieszkalne wzniesione w technologii tradycyjnej udoskonalonej oraz z prefabrykatów, uzupełnione w ostatnich dekadach o nowoczesne plomby inwestycyjne. Osiedle cechuje się dojrzałą i kompletną infrastrukturą społeczną oraz handlowo-usługową. W bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się liczne placówki oświatowe, punkty medyczne, lokali usługowe oraz tereny rekreacyjne, takie jak Park Moczydło czy Park Edwarda Szymańskiego, co znacząco podnosi walory użytkowe obszaru. Kluczowym czynnikiem stymulującym popyt w tej lokalizacji pozostaje znakomita dostępność komunikacyjna, determinowana przez bliskość linii metra (stacja Młynów), rozbudowaną sieć połączeń tramwajowych i autobusowych biegnących głównymi arteriami oraz bliskość przystanku kolejowego Warszawa Młynów, zapewniających sprawne połączenie z każdą częścią miasta.

Ulica Młynarska, przy której usytuowana jest przedmiotowa nieruchomość, stanowi jedną z ważniejszych osi komunikacyjnych i historycznych Młynowa. Lokalizacja budynku pod numerem 13 charakteryzuje się bezpośrednim sąsiedztwem intensywnej zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej. Położenie to zapewnia wybitnie miejski charakter otoczenia, z dostępem do pełnego wachlarza usług podstawowych i ogólno miejskich w zasięgu krótkiego spaceru. W bliskim otoczeniu wycenianego obiektu dominuje wielorodzinna zabudowa mieszkalna z zróżnicowanych okresów powstańczych i powojennych. Wjazd na teren nieruchomości oraz dostęp do dróg publicznych odbywa się sprawnie, a usytuowanie budynku przy ulicy Młynarskiej gwarantuje bezproblemowy dostęp do przystanków komunikacji miejskiej. Odległość do stacji metra oraz węzłów przesiadkowych jest minimalna, co stawia tę lokalizację w grupie obszarów o najwyższej atrakcyjności komunikacyjnej na terenie dzielnicy. Należy jednak zauważyć, że położenie przy ruchliwej arterii wiąże się ze zwiększonym natężeniem ruchu kołowego i tramwajowego, co generuje umiarkowane uciążliwości hałasowe dla lokali usytuowanych bezpośrednio od strony frontowej.

2.3.3. Opis lokalizacyjny i charakterystyka budynku

Sam budynek położony przy ul. Młynarskiej 13 to obiekt wielolokalowy, VI-kondygnacyjny, wzniesiony w technologii tradycyjnej murowanej bądź uprzemysłowionej, typowej dla okresu budowy wielorodzinnych osiedli mieszkaniowych w tej części Warszawy (II połowa lat 50-tych). Jest to budynek 3-klatkowy, o uporządkowanej bryle architektonicznej i standardowym wykończeniu elewacji. Wejścia do poszczególnych klatek schodowych usytuowane są od strony wewnętrznego podwórza, co zapewnia mieszkańcom bezkolizyjny i bezpieczny dostęp do budynku, odseparowany od bezpośredniego ruchu kołowego. Z kolei cała kondygnacja parteru od strony ulicy Młynarskiej została przeznaczona na lokale użytkowe, w których prowadzona jest działalność handlowo-usługowa, co wpisuje się w pierzejowy charakter miejskiej zabudowy i podnosi funkcjonalność najbliższego otoczenia.

Obiekt wyposażony jest w podstawowe instalacje techniczne, w tym sieć wodociągową, kanalizacyjną, elektryczną, gazową oraz centralne ogrzewanie z sieci miejskiej. Stan techniczny elementów konstrukcyjnych budynku, takich jak fundamenty, ściany nośne i stropy, ocenia się jako zadowalający i odpowiadający wiekowi obiektu, bez widocznych uszkodzeń zagrażających bezpieczeństwu użytkowania. Elewacja budynku oraz części wspólne podlegają sukcesywnym pracom konserwacyjnym i remontowym prowadzonym przez zarządcę nieruchomości, w tym pracom termomodernizacyjnym, co wpływa na estetykę obiektu i ograniczenie strat ciepła. Klatki schodowe utrzymane są w stanie należytym, zapewniając bezpieczną i wygodną komunikację pionową do poszczególnych lokali mieszkalnych. Otoczenie budynku zostało zagospodarowane ciągami pieszymi, elementami małej architektury oraz lokalnymi nasadzeniami zieleni osiedlowej, co wpisuje się w standardy zagospodarowania terenu dla tej kategorii zabudowy.



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

2.3.4. Wpływ infrastruktury komunikacyjnej

Przedmiotowa nieruchomość przy ul. Młynarskiej 13 położona jest w strefie o wybitnie korzystnych parametrach dostępności transportowej. Bezpośrednie sąsiedztwo ulicy Młynarskiej, będącej jedną z głównych ciągów komunikacyjnych tej części Młynowa, zapewnia bezpośredni dostęp do rozbudowanej

sieci miejskiej komunikacji zbiorowej. W bliskim zasięgu spacerowym znajdują się przystanki tramwajowe i autobusowe, co umożliwia bezpośrednie i bezprzeszkodowe połączenia z kluczowymi węzłami przesiadkowymi stolicy, Śródmieściem oraz sąsiednimi dzielnicami, takimi jak Bemowo, Żoliborz czy Ochota.

Najistotniejszym elementem układu komunikacyjnego, podnoszącym walory rynkowe analizowanego lokalu, jest bliskość II linii metra ze stacją Młynów. Dostęp do podziemnej kolei miejskiej rewolucjonizuje czas dojazdu do biznesowych i handlowych centrów Warszawy (m.in. ronda Daszyńskiego, ronda ONZ, Śródmieścia oraz prawobrzeżnej części miasta), co w bezpośredni sposób przekłada się na stały, wysoki popyt ze strony potencjalnych nabywców – zarówno poszukujących mieszkań na cele mieszkaniowe, jak i inwestycyjne (na wynajem). Zasięg sieci kolejowej uzupełnia pobliski przystanek kolejowy Warszawa Młynów (Szybka Kolej Miejska oraz Koleje Mazowieckie), co dodatkowo ułatwia przemieszczanie się w skali całej aglomeracji warszawskiej.

Równie istotny dla wyceny jest układ drogowy zapewniający sprawną obsługę ruchu samochodowego. Położenie w sąsiedztwie głównych arterii komunikacyjnych (m.in. ul. Górczewskiej, ul. Okopowej oraz alei Solidarności) umożliwia szybkie włączenie się do ruchu w kierunku obwodnicy miasta oraz tras wylotowych.

2.3.5. Funkcjonalność i ekspozycja stron świata lokalu nr 12

Układ funkcjonalny oraz ekspozycja okienna względem stron świata stanowią istotne cechy rynkowe lokalu mieszkalnego, bezpośrednio wpływające na komfort codziennego użytkowania, stopień doświetlenia pomieszczeń oraz elastyczność w aranżacji przestrzeni. W konsekwencji cechy te wywierają bezpośredni wpływ na poziom akceptacji nieruchomości przez potencjalnych nabywców oraz na jej wartość rynkową.

Przedmiotowy lokal mieszkalny nr 12 charakteryzuje się rozkładowym i wysoce funkcjonalnym układem pomieszczeń o łącznej powierzchni użytkowej 48,45 m². W skład powierzchni wchodzi przedpokój pełniący funkcję strefy komunikacyjnej, oddzielna kuchnia, łazienka z wc oraz dwa niezależne pokoje. Dwustronny układ lokalu na osi wschód-zachód gwarantuje optymalną cyrkulację powietrza oraz możliwość skutecznego przewietrzania pomieszczeń. Usytuowanie lokalu na III piętrze (czwartej kondygnacji nadziemnej) w budynku wyposażonym w nowy dźwig osobowy (windę wymienioną około 2 lat temu) zapewnia wysoki komfort komunikacyjny, podnosi niezawodność infrastruktury budynku oraz eliminuje bariery architektoniczne, co zwiększa atrakcyjność rynkową lokalu dla szerokiego kręgu odbiorców.

Rozkład poszczególnych pomieszczeń względem stron świata kształtuje się następująco:

- Strona wschodnia (od ulicy Młynarskiej) obejmuje kuchnię oraz jeden z pokojów mieszkalnych. Wschodnia ekspozycja okienna zapewnia doskonałe doświetlenie naturalnym światłem słonecznym w godzinach porannych, co wpływa na wysoki komfort użytkowania strefy kuchennej oraz dziennej w pierwszej części dnia, chroniąc jednocześnie te pomieszczenia przed nadmiernym nagrzewaniem się podczas popołudniowych upałów. Usytuowanie okien od strony ulicy Młynarskiej wiąże się z bezpośrednią ekspozycją na bodźce akustyczne wynikające z miejskiego ruchu kołowego i tramwajowego, co stanowi cechę charakterystyczną dla miejskiej zabudowy pierzejowej.
- Strona zachodnia (od strony wewnętrznego podwórza) obejmuje drugi z pokojów mieszkalnych. Usytuowanie okien od strony dziedzińca zapewnia skuteczną izolację od hałasu ulicznego, tworząc cichą i sprzyjającą wypoczynkowi przestrzeń (idealną na sypialnię lub gabinet). Jednocześnie należy uwzględnić fakt, że wewnętrzne podwórze jest mocno zacienione przez otaczającą, bezpośrednio przylegającą zabudowę sąsiednią. Przesłanianie horyzontu ogranicza dopływ bezpośredniego światła

słonecznego w godzinach popołudniowych, powodując, że do wnętrza pokoju trafia głównie światło rozproszone. Ograniczenie insolacji może wymagać częstszego wspomagania się oświetleniem sztucznym, jednakże uciążliwość ta jest w znacznej mierze rekompensowana przez atut w postaci ciszy i spokoju.

Lokal nr 12 charakteryzuje się poszukiwanym na rynku, w pełni rozkładowym układem z niezależnymi wejściami do każdego z pomieszczeń. Połączenie nowoczesnej, niedawno wymienionej windy z dwustronnym rozkładem pomieszczeń stanowi mocny atut użytkowy. Ograniczone nasłonecznienie pokoju zachodniego wynikające z zacienienia podwórza oraz ekspozycja wschodniej części lokalu na hałas uliczny stanowią cechy dostosowujące, które są zrównoważone przez pełną niezależność przestrzenną i walory cichej strefy sypialnianej od strony dziedzińca.

2.3.6. Opis stanu techniczno-użytkowego lokalu

Przedmiotowy lokal mieszkalny nr 12 charakteryzuje się zużytym standardem wykończenia i wyposażenia wnętrz, odzwierciedlającym brak wielkoobszarowych prac modernizacyjnych w ostatnich dekadach, z wyłączeniem prac naprawczych i konserwacyjnych przeprowadzonych w wybranych zakresach. Szczegółową charakterystykę poszczególnych elementów wykończeniowych oraz instalacyjnych przedstawiono poniżej:

- Podłogi i posadzki: w pokojach oraz w przedpokoju znajduje się tradycyjna klepka parkietowa, pochodząca z okresu pierwotnego zasiedlenia budynku. Parkiet wykazuje wyraźne ślady długotrwałej eksploatacji, ubytki wykończenia powierzchniowego, zarysowania oraz miejscowe rozszczelnienia układu. W kuchni oraz w łazience ułożono posadzki z terakoty w ramach prac remontowych przeprowadzonych około 25 lat temu; układ płytek nosi ślady zużycia i przestarzałości stylistycznej.
- Ściany i sufity: ściany i sufity we wszystkich pomieszczeniach wykończone są powłokami malarskimi naniesionymi bezpośrednio na tynki tradycyjne, bez wykonania gładzi gipsowych. Powierzchnie wykazują nierówności oraz drobne pęknięcia tynku. W kuchni pas roboczy w strefie ciągu szafkowego wyłożono glazurą, natomiast pozostałe płaszczyzny ścian pokryte są lamperią olejną. W łazience ściany wyłożono glazurą do wysokości sufitu (standard z końca lat 90. XX wieku). W górnej części ściany działowej pomiędzy łazienką a kuchnią znajduje się pierwotne, wysoko umieszczone okienko doświetlające z matowym przeszkleniem.
- Stolarka drzwiowa i okienna: okna (brak balkonu – lokal posiada jedynie standardowe otwory okienne) zostały wymienione około 2018 roku na nową stolarkę z profili PVC, zapewniającą należytą szczelność i parametry izolacyjności termicznej oraz akustycznej. Parapety wewnętrzne są drewniane, zachowane z okresu budowy obiektu. Drzwi wewnętrzne oraz drzwi wejściowe do lokalu są pierwotne, płytowe, mocno zużyte i nieodpowiadające współczesnym standardom technicznym i antywłamaniowym.
- Instalacje i wyposażenie: w 2018 roku w budynku i lokalu przeprowadzono wymianę instalacji centralnego ogrzewania wraz z pionami oraz montażem nowych grzejników aluminiowych. Układ pomiarowy gazu (licznik) usytuowany jest w przestrzeni wspólnej budynku – na korytarzu klatki schodowej poza lokalem. Wyposażenie łazienki obejmuje zabudowaną wannę, miskę ustępową typu kompakt oraz umywalkę (elementy z okresu remontu sprzed ok. 25 lat, w stanie technicznym znacznego zużycia).
- Parametry przestrzenne: wysokość pomieszczeń w świetle konstrukcji wynosi około 2,7 m, co zapewnia odpowiednią kubaturę i dobre poczucie przestrzeni.

2.3.7. Ocena i uzasadnienie niskiego standardu wykończenia mieszkania

Na podstawie przeprowadzonej wizji lokalnej oraz analizy stanu elementów wykończeniowych, ogólny standard lokalu mieszkalnego nr 12 ocenia się jako niski, a sam lokal kwalifikuje się do kapitalnego (dużego) remontu.

Uzasadnienie oceny:

1. Większość elementów wykończenia wnętrza (stolarka drzwiowa, parkiety z czasu budowy, wykończenie ścian lamperiami olejnymi, ponad 25-letnia glazura i armatura) osiągnęła lub przekroczyła swój techniczny i funkcjonalny okres żywotności. Elementy te nie spełniają obecnych wymagań estetycznych, funkcjonalnych ani higienicznych stawianych lokalom mieszkalnym na rynku warszawskim.
2. Doprowadzenie lokalu do współczesnego, przeciętnego standardu rynkowego wymaga poniesienia znacznych nakładów finansowych. Zakres niezbędnych prac obejmuje w szczególności:
    - całkowitą wymianę drzwi wewnętrznych oraz zewnętrznych (wejściowych),
    - cyklinowanie i lakierowanie lub całkowitą wymianę parkietu w pokojach i przedpokoju,
    - skucie starych okładzin ceramicznych (glazury i terakoty) w kuchni oraz łazience,
    - wymianę całej armatury i ceramiki sanitarnej w łazience wraz z modernizacją podejść instalacyjnych,
    - skuwanie powłok z farb olejnych (lamperii) w kuchni, wyrównanie i wykonanie gładzi gipsowych na ścianach i sufitach we wszystkich pomieszczeniach,
    - kompleksową wymianę wewnętrznych instalacji elektrycznych i wodno-kanalizacyjnych w obrębie lokalu.
3. Jedynymi elementami podnoszącymi ocenę stanu technicznego są przeprowadzone w ostatnich latach prace modernizacyjne o charakterze infrastrukturalnym – tj. wymiana stolarki okiennej na profil PVC (ok. 2018 r.) oraz wymiana pionów i grzejników C.O. na aluminiowe (2018 r.). Ulepszenia te wykluczają konieczność ponoszenia nakładów na wymianę okien oraz elementów grzewczych, jednak ze względu na całościowy stan wnętrza nie zmieniają one ogólnej kwalifikacji mieszkania jako lokalu do kompleksowego remontu.

W konsekwencji, bardzo niski standard wykończenia stanowi istotną cechę rynkową ujemną, wpływająca na obniżenie wartości rynkowej 1 m² powierzchni lokalu w stosunku do średnich cen transakcyjnych uzyskiwanych za lokale w stanie dobrym lub po remoncie, co zostanie uwzględnione w procesie szacowania wartości.

3. WARUNKI WYKONANIA WYCENY

3.1. WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLONEJ WARTOŚCI

Określono wartość rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania (WRU). Jest to wartość rynkowa lokalu mieszkalnego, który w dalszym ciągu będzie wykorzystywany zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem. Zgodnie z zasadami wyceny przyjmuje się, że najbardziej prawdopodobne wykorzystanie lokalu jest:

- fizycznie możliwe,
- odpowiednio uzasadnione,
- prawnie dopuszczalne,
- ekonomicznie opłacalne,
- zapewniające uzyskanie najwyższej wartości wycenianej nieruchomości lokalowej.

Zgodnie z Krajowymi Standardami Wyceny (KSW) uchwalonymi przez PFSRM, dla wycenianego lokalu optymalny sposób użytkowania jest tożsamy z aktualnym sposobem użytkowania, w związku z czym oszacowanie wartości rynkowej zostanie dokonane dla tego sposobu.

Podstawę prawną definicji wartości rynkowej stanowi art. 151 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym 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.

Doprecyzowanie powyższej definicji znajduje się w Krajowym Standardzie Wyceny Specjalistycznej KSWS 1 „Ogólne zasady wyceny nieruchomości", zgodnie z którym wartość rynkowa (WR) stanowi najbardziej prawdopodobną cenę możliwą do uzyskania na rynku w dniu wyceny przy przyjęciu następujących założeń:

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

Interpretacja poszczególnych pojęć 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 na podstawie analizy rynku, a nie kwotą ściśle określoną z góry lub faktycznie zapłaconą ceną,
- w dniu wyceny – nakłada wymóg, aby wartość rynkowa była właściwa na konkretny moment, na który jest określana; wartość podana w operacie szacunkowym odzwierciedla stan rynku oraz uwarunkowania istniejące na datę wyceny.

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

3.2. PROCEDURA SZACOWANIA

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

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

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

- podejście porównawcze,
- metodę korygowania ceny średniej.

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

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

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

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

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

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

- rodzaj rynku: rynek wtórny prawa własności lokali mieszkalnych,
- obszar rynku: dzielnica Wola, os. Młynów – obręby ewidencyjne 6-03-19 i 6-03-15.

– 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 1m^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 1m^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 (48,45 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 Wola, a w szczególności lokale znajdujące się na os. Młynów w obrębach 6-03-19 i 6-03-15. Główna cecha porównywalności – bliska lokalizacja, stan prawny oraz powierzchnia użytkowa w zakresie 40,0 – 55,0 m².

Analiza popytu i podaży:

Strona podażowa: podaż lokali mieszkalnych na osiedlu Młynów w analizowanym segmencie powierzchniowym (40–55 m²) ma charakter ograniczony i wysoce stabilny. Zdecydowana większość oferty rynku wtórnego to lokale usytuowane w budynkach wielorodzinnych wzniesionych w latach 50., 60. i 70. XX wieku (technologia tradycyjna i uprzemysłowiona). Oferta rynku pierwotnego oraz nowych plomb inwestycyjnych w tym konkretnym mikrolokalizacyjnie obszarze jest śladowa z uwagi na wyczerpanie rezerw gruntowych. Czas ekspozycji ofert sprzedaży waha się od 1 do 3 miesięcy dla mieszkań w stanie dobrym/po remoncie oraz od 2 do 5 miesięcy dla lokali wymagających nakładów remontowych, przy czym lokale o dojrzałym stanie prawnym i umiarkowanej cenie łącznej szybko znajdują nabywców.

Strona popytowa: popyt na lokale mieszkalne na Młynowie utrzymuje się na stałym, bardzo wysokim poziomie. Czynnikami generującymi popyt są przede wszystkim:

- Popyt konsumpcyjny (na własne potrzeby mieszkaniowe): zgłaszany przez młode pary, rodziny oraz osoby poszukujące pierwszego mieszkania z uwagi na świetną infrastrukturę oświatowo-usługową oraz parki (Park Moczydło, Park Szymańskiego).

- Popyt inwestycyjny (na wynajem): zgłaszany przez inwestorów indywidualnych. Dzielnica Wola, będąca nowym centrum biznesowym Warszawy (rejon Ronda Daszyńskiego), generuje ogromne zapotrzebowanie na najem długoterminowy ze strony pracowników korporacyjnych, młodego biznesu oraz studentów. Lokale dwupokojowe o powierzchni 40–55 m² stanowią najbardziej płynny i pożądany produkt inwestycyjny.

Poziom cen transakcyjnych i wahania rynkowe:

W analizowanym okresie na obszarze dzielnicy Wola (ze szczególnym uwzględnieniem Młynowa) w segmencie lokali 40–55 m² zanotowano następujące poziomy cenowe za 1 m² powierzchni użytkowej na rynku wtórnym:

- Cena minimalna: ok. 13.500 – 14.500 zł/m² – dotyczy lokali usytuowanych na skrajnych kondygnacjach bez windy, w budynkach o niższym standardzie technicznym, w pełni kwalifikujących się do kapitalnego remontu, o niekorzystnej ekspozycji lub przy ciągach o natężonym hałasie.
- Cena średnia: ok. 16.000 – 17.500 zł/m² – dotyczy lokali w stanie do odświeżenia lub w standardzie przeciętnym, położonych na pośrednich kondygnacjach w budynkach po termoizolacji i wymianie instalacji.
- Cena maksymalna: ok. 19.500 – 21.500 zł/m² – dotyczy lokali wykończonych w bardzo wysokim standardzie (po niedawnym, kompleksowym remoncie), z doskonałą ekspozycją, usytuowanych w nowszym budownictwie lub w kameralnych budynkach z ascensorami/garażami podziemnymi.

Ceny ofertowe są wyższe od cen transakcyjnych średnio o 3% do 7%, co wskazuje na standardowy poziom negocjacyjny występujący na rynku wtórnym.

Główne atrybuty (czynniki) cenotwórcze:

Analiza cech i uwarunkowań rynkowych na lokalnym rynku nieruchomości mieszkaniowych na osiedlu Młynów pozwala na wyselekcjonowanie kluczowych czynników, które w największym stopniu kształtują zróżnicowanie cen jednostkowych lokali o powierzchniach od 40 do 55 m². Do najważniejszych czynników cenotwórczych na tym obszarze należą:

- Lokalizacja szczegółowa oraz dostępność komunikacyjna – jest to jeden z priorytetowych elementów uwzględnianych przez potencjalnych nabywców. Kluczowe znaczenie ma odległość od węzłów komunikacyjnych, a w szczególności do stacji II linii metra Młynów oraz przystanków tramwajowych. Im krótszy czas dojścia do środków transportu publicznego, tym wyższą cenę jednostkową jest w stanie osiągnąć nieruchomość. Jednocześnie istotne jest bezpośrednie sąsiedztwo – bliskość terenów rekreacyjnych, takich jak Park Moczydło czy Park Szymańskiego, podnosi walory rynkowe lokalu, podczas gdy bezpośrednia ekspozycja okien na ruchliwe arterie komunikacyjne i towarzyszący im hałas miejski działa obniżająco na atrakcyjność oferty.
- Stan techniczno-użytkowy lokalu – poziom wykończenia wnętrza wywiera bezpośredni wpływ na decyzje zakupowe. Na rynku widoczna jest wyraźna dysproporcja cenowa pomiędzy lokalami w stanie bardzo dobrym lub po niedawnym, kompleksowym remoncie (gotowymi do wprowadzenia się bez dodatkowych nakładów) a lokalami w stanie do kapitalnego remontu. Ze względu na wysokie koszty materiałów budowlanych oraz robocizny, nabywcy poszukujący lokali do wykończenia oczekują wyraźnego dyskonta cenowego, które z nawiązką pokryje przewidywane nakłady inwestycyjne oraz czas potrzebny na przeprowadzenie prac budowlanych.
- Usytuowanie w budynku i obecność windy – położenie lokalu na danej kondygnacji odgrywa istotną rolę, przy czym jego ocena jest ściśle powiązana z wyposażeniem budynku w dźwig osobowy. W

budynkach pozbawionych windy lokale położone na wyższych piętrach (III i IV) osiągają zauważalnie niższe ceny w porównaniu do wycenianych lokali na kondygnacjach niższych. W budynkach wyposażonych w nową lub zmodernizowaną windę niedogodności związane z wysokością zostają całkowicie wyeliminowane, co wyrównuje atrakcyjność lokali na wyższych piętrach, zapewniając przy tym lepsze doświetlenie i odizolowanie od zanieczyszczeń ulicznych.

- Układ funkcjonalny pomieszczeń i doświetlenie – kupujący zwracają dużą uwagę na rozkładowość mieszkania, czyli niezależny dostęp do poszczególnych pomieszczeń bezpośrednio z korytarza. Lokale o układowo pełnej rozkładowości i dwustronnej ekspozycji okiennej (np. wschód–zachód) są poszukiwane wyżej niż lokale jednostronne, gdyż zapewniają lepsze przewietrzanie i funkcjonalny podział na strefę dzienną i nocną. Ważnym podczynnikiem jest także dopływ światła dziennego – ograniczenie nasłonecznienia wynikające z przesłaniania okien przez przylegającą, wysoką zabudowę sąsiednią negatywnie wpływa na ocenę funkcjonalności pomieszczeń, podobnie jak brak balkonu lub loggii.
- Stan techniczny i estetyczny budynku oraz części wspólnych – ogólny stan budynku, w którym znajduje się lokal, rzutuje na postrzeganie całej nieruchomości. Przeprowadzenie prac termomodernizacyjnych, estetyczna elewacja, czyste i zadbane klatki schodowe oraz wymienione piony instalacyjne (C.O., wodno-kanalizacyjne, gazowe) zwiększają poczucie bezpieczeństwa i obniżają koszty eksploatacji, co bezpośrednio przekłada się na wyższą akceptację cenową ze strony kupujących.

Analiza SWOT rynku lokali mieszkalnych (Osiedle Młynów, Wola):

Mocne strony	Słabe strony
Doskonałe skomunikowanie (II linia metra, SKM, tramwaje, autobusy).	Przewaga starej substancji mieszkaniowej wymagającej nakładów.
Bliskość centrum miasta oraz biznesowego zagłębia na Woli.	Deficyt miejsc parkingowych na osiedlowych uliczkach.
Dojrzała infrastruktura społeczna i liczne tereny zielone (Moczydło).	Podwyższony poziom hałasu miejskiego przy głównych arteriach.
Wysoka płynność rynkowa lokali dwupokojowych (40–55 m²).	Występowanie zacienienia w wewnętrznych dziedzińcach kwartałów.
Szanse	**Zagrożenia**
Stali inwestorzy poszukujący lokali pod wynajem krótko- i długoterminowy.	Rygorystyczne kryteria udzielania kredytów hipotecznych.
Dalsza rewitalizacja tkanki miejskiej i modernizacja budynków.	Wysoki koszt prac wykończeniowo-remontowych zniechęcający do lokali w niskim standardzie.
Wzrost atrakcyjności Woli jako pożądanej dzielnicy mieszkaniowej.	Wzrost kosztów utrzymania nieruchomości (czynsze, media).
Stały napływ nowych mieszkańców do stolicy.	

Perspektywy rynku:

Perspektywy dla rynku lokali mieszkalnych w obrębie osiedla Młynów należy ocenić jako bardzo stabilne z tendencją wzrostową w długim okresie. Ze względu na absolutne wyczerpanie gruntów pod nowe inwestycje mieszkaniowe w tym rejonie, popyt przesunął się w sposób trwały na rynek wtórny.

Lokale o powierzchni od 40 m² do 55 m² stanowią najbardziej uniwersalny segment rynkowy – charakteryzują się najniższym ryzykiem spadku wartości w przypadku wahań koniunkturalnych. Lokale

do remontu (takie jak wyceniany lokal nr 12) stanowią atrakcyjną ofertę dla inwestorów typu flip[1] oraz osób prywatnych szukających niższej ceny wejścia i możliwości aranżacji wnętrza według własnych potrzeb, pod warunkiem odpowiedniego skorygowania ceny jednostkowej o przewidywane koszty prac modernizacyjnych.

Do analizy porównawczej wytypowano transakcje zawarte w roku 2025 i 2026 dotyczące sprzedaży mieszkań znajdujących się w budynkach w obrębach 6-03-19 i 6-03-15 (brak w bazie danych transakcji z dalszego okresu).

Nieruchomości przyjęte do porównania znajdują się w bliskiej lokalizacji (os. Młynów), 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. <u>Lokalizacja szczegółowa i sąsiedztwo</u> - jest to najważniejszy czynnik cenotwórczy na warszawskim rynku nieruchomości. W ramach tej cechy ocenie podlega mikrolokalizacja budynku na terenie osiedla Młynów. Analizuje się odległość do infrastruktury transportowej – w szczególności do stacji II linii metra Młynów oraz przystanków tramwajowych i autobusowych. Równie istotnym elementem jest bezpośrednie otoczenie obiektu, w tym odległość od terenów rekreacyjnych i zielonych (Park Moczydło, Park Szymańskiego), dostępność punktów handlowo-usługowych oraz poziom uciążliwości wynikający z przylegania do ruchliwych arterii miejskich i generowanego przez nie hałasu.

(a) odpowiednia – parametr przypisywany nieruchomościom położonym w bezpośrednim sąsiedztwie kluczowych węzłów komunikacyjnych (w tym stacji metra do ok. 500 m) oraz terenów rekreacyjnych i zielonych, przy jednoczesnym braku stałych uciążliwości hałasowych lub przy minimalnym ich wpływie.

(b) nieodpowiednia – parametr przypisywany nieruchomościom odległym od dogodnych ciągów komunikacji miejskiej, usytuowanym w otoczeniu o niskawej estetyce, pozbawionym podstawowej infrastruktury handlowo-usługowej lub bezpośrednio narażonym na wybitnie uciążliwe sąsiedztwo (np. obiekty przemysłowe, trasy szybkiego ruchu).

[1] *Strategia ta polega na zakupie nieruchomości – najczęściej po cenie zauważalnie niższej od średniej rynkowej – a następnie jej szybkiej odprzedaży z zyskiem.*

2. Stan techniczno-użytkowy lokalu - cecha ta określa stopień zużycia technicznego wnętrza oraz poziom standardu wykończenia lokalu. Ze względu na rosnące koszty materiałów budowlanych oraz robocizny, rynkowa różnica wartości pomiędzy lokalem po kompleksowym remoncie (gotowym do zamieszkania) a lokalem w stanie niskim, kwalifikującym się do kapitalnego remontu, jest znaczna. Ocenie podlega stan podłóg, ścian, stolarki drzwiowej, instalacji wewnętrznych oraz stopień nowoczesności i zużycia łazienki i kuchni.

(a) wysoki – parametr przypisywany nieruchomościom po niedawnym, kompleksowym remoncie lub wykończonym w wysokim standardzie materiałowym, niewymagającym żadnych nakładów finansowych i gotowym do natychmiastowego zamieszkania.

(b) średni – parametr przypisywany lokalom w stanie dobrym lub dostatecznym, wykazującym typowe ślady użytkowania, które kwalifikują się do ewentualnego odświeżenia lub drobnych prac modernizacyjnych, lecz umożliwiają bezpośrednie zamieszkanie.

(c) niski - parametr przypisywany nieruchomościom o wysoce zużytych elementach wykończeniowych z odległych okresów, wyposażonym w przestarzałe instalacje i stolarkę drzwiową, kwalifikującym się do kapitalnego (kompleksowego) remontu.

3. Usytuowanie w budynku i obecność windy - cecha ta uwzględnia położenie lokalu na określonej kondygnacji w strukturze pionowej budynku w ścisłej powiązaniu z wyposażeniem obiektu w dźwig osobowy. Położenie na wyższych kondygnacjach (III piętro i wyżej) w budynkach bez windy jest traktowane przez rynek jako wadliwe i skutkuje dyskontem cenowym. W budynkach wyposażonych w zmodernizowaną, sprawną windę, wyższa kondygnacja przestaje być barierą architektoniczną, zapewniając przy tym lepsze doświetlenie, mniejsze zapylenie i odizolowanie od zanieczyszczeń miejskich.

(a) bardzo dobre - parametr przypisywany lokalom położonym na optymalnych, pośrednich kondygnacjach (I–III piętro) w budynkach z nowoczesną windą lub na I–II piętrze w niskich budynkach bez windy, co gwarantuje najwyższy komfort dostępu.

(b) odpowiednie - parametr przypisywany lokalom usytuowanym na wyższych kondygnacjach (III piętro i wyżej) w budynkach wyposażonych w sprawną windę lub lokalom na parterze oraz III piętrze w budynkach bez windy.

(c) słabe - parametr przypisywany lokalom położonym na najwyższych kondygnacjach (IV piętro i wyżej) w budynkach pozbawionych windy, stanowiących znaczną barierę architektoniczną i komunikacyjną.

4. Układ funkcjonalny i doświetlenie - w ramach tej cechy oceniana jest przestronność, ustawność oraz rozkładowość pomieszczeń, czyli bezpośredni dostęp do każdego z nich z ciągu komunikacyjnego (przedpokoju). Analizie podlega również wystawa okienna względem stron świata, możliwość przewietrzania lokalu (układ jednostronny vs dwustronny) oraz poziom doświetlenia światłem dziennym, uwzględniający ewentualne przesłanianie horyzontu i zacienianie pomieszczeń przez sąsiednią zabudowę. Dodatkowym elementem w ramach tej cechy jest obecność powierzchni dodatkowych (balkon, loggia).

(a) odpowiednie – parametr przypisywany lokalom o w pełni rozkładowym układzie pomieszczeń z bezpośrednim dostępem z korytarza, dwustronnej ekspozycji okiennej zapewniającej prawidłowe przewietrzanie, dobrym doświetleniu naturalnym oraz posiadającym dodatkową przestrzeń zewnętrzną (balkon, loggia).

(b) utrudnione - parametr przypisywany lokalom przejściowym, jednostronnym lub o niefunkcjonalnym kształcie pomieszczeń, a także mieszkaniom pozbawionym balkonu lub charakteryzującym się ograniczonym dopływem światła dziennego wynikającym z zacienienia przez sąsiednią zabudowę.

5. Stan techniczno-estetyczny budynku i części wspólnych - cecha ta odzwierciedla ogólny stan substancji budowlanej oraz estetykę całego obiektu, w którym znajduje się wyceniany lokal. Ocenie podlegają wykonane w budynku prace modernizacyjne i termomodernizacyjne (ocieplenie elewacji, wymiana dachów), stan klatek schodowych i ciągów pieszych, wymiana głównych pionów instalacyjnych (C.O., wodno-kanalizacyjnych, gazowych) oraz zagospodarowanie terenu bezpośrednio przylegającego do budynku.

(a) bardzo dobry - parametr przypisywany budynkom nowym lub po niedawnej, kompleksowej rewitalizacji i termomodernizacji, charakteryzującym się reprezentacyjnymi klatkami schodowymi, nowym poszyciem dachowym oraz wymienionymi wszystkimi instalacjami wspólnymi.

(b) dobry - parametr przypisywany obiektom w należytym stanie technicznym i estetycznym, po wykonanej termoizolacji elewacji oraz sukcesywnie prowadzonych remontach klatek schodowych i pionów instalacyjnych, niewymagającym pilnych nakładów inwestycyjnych.

(c) słaby - parametr przypisywany budynkom zaniedbanym, z widocznymi uszkodzeniami elewacji, nieocieplonym, o zużytych i zniszczonych klatkach schodowych oraz przestarzałych instalacjach wspólnych kwalifikujących się do natychmiastowej wymiany.

3.4. OPIS WYCENIANEGO LOKALU POD KĄTEM CECH RYNKOWYCH

1. Lokalizacja szczegółowa i sąsiedztwo, odpowiednia – nieruchomość charakteryzuje się wybitnie dobrą dostępnością transportową wynikającą z bliskości stacji II linii metra Młynów, linii tramwajowych i autobusowych oraz przystanku kolejowego SKM/KM. Położenie w dojrzałej strukturze osiedlowej zapewnia pełny dostęp do infrastruktury handlowo-usługowej oraz bliskość terenów rekreacyjnych (Park Moczydło), co w pełni przeważa nad umiarkowaną uciążliwością wynikającą z lokalizacji budynku przy ulicy Młynarskiej.
2. Stan techniczno-użytkowy lokalu, niski – wnętrze lokalu charakteryzuje się zużytą substancją wykończeniową, na co składają się kilkudziesięcioletnie parkiety i drzwi, wykończenie ścian lamperią olejną oraz łazienka i kuchnia z elementami z okresu remontu sprzed około 25 lat. Doprowadzenie lokalu do współczesnych standardów mieszkalnych wymaga poniesienia znacznych nakładów finansowych na kompleksowy, kapitalny remont wszystkich pomieszczeń oraz instalacji wewnętrznych.
3. Usytuowanie w budynku i obecność windy, bardzo dobre – nieruchomość usytuowana jest na III piętrze w budynku VI-kondygnacyjnym wyposażonym w sprawny, nowoczesny dźwig osobowy wymieniony około 2 lata temu. Tego rodzaju położenie zapewnia optymalny poziom komunikacji pionowej, całkowicie eliminuje bariery architektoniczne, a zarazem pozwala na odizolowanie mieszkania od bezpośrednich uciążliwości poziomu parteru i ulicy.
4. Układ funkcjonalny i doświetlenie, utrudnione - mimo w pełni rozkładowego, dwustronnego układu pomieszczeń na osi wschód-zachód, na obniżenie oceny wpływa brak balkonu oraz znaczne ograniczenie dopływu światła dziennego do pokoju zachodniego. Wewnętrzne podwórze jest mocno zacienione przez przylegającą, wysoką zabudowę sąsiednią, co powoduje niedostateczne nasłonecznienie strefy mieszkalnej w drugiej części dnia.
5. Stan techniczno-estetyczny budynku i części wspólnych, dobry - budynek przy ul. Młynarskiej 13 znajduje się w należytym stanie technicznym, z ocieploną i odnowioną elewacją oraz sukcesywnie wymienianymi pionami instalacyjnymi (instalacja C.O. wymóg z 2018 roku). Klatki schodowe są utrzymane w stanie czystym i zadbanym, a obecność zmodernizowanego przed około 2 laty dźwigu osobowego potwierdza prawidłowe i systematyczne zarządzanie substancją budowlaną przez zarządcę.

4. WYCENA WARTOŚCI PRAWA DO LOKALU

4.1. USTALENIE TRENDU ZMIANY CEN RYNKOWYCH

W analizowanym materiale porównawczym (poniżej) obejmującym okres od stycznia 2025 roku do kwietnia 2026 roku wprowadzenie poprawek cen z tytułu upływu czasu nie jest konieczne.

Uzasadnienie tej decyzji oraz opis charakterystyki zmian cenowych w badanym okresie:

Na podstawie analizy cen jednostkowych za 1 m² powierzchni użytkowej zgromadzonych transakcji (po uprzednim odrzuceniu cen skrajnych, tj. transakcji o wybitnie niskich oraz wybitnie wysokich stawkach jednostkowych) stwierdzono, że lokalny rynek nieruchomości mieszkaniowych na osiedlu Młynów wykazywał w tym okresie stabilizację cenową.

Ceny transakcyjne uzyskiwane za lokale mieszkalne w całym analizowanym przedziale czasowym podlegały jedynie niewielkim, dwukierunkowym wahaniom wokół średniej rynkowej, wywołanym głównie różnicami w stanie technicznym poszczególnych mieszkań, kondygnacją czy szczegółowym położeniem budynku, a nie powszechnym trendem wzrostowym bądź spadkowym.

Zmiany stawek w poszczególnych miesiącach nie wykazały jednoznacznej, trwałej tendencji liniowej – transakcje zawarte na początku analizowanego okresu (początek 2025 r.) osiągały poziomy cenowe zbliżone do transakcji zawieranych na przełomie 2025 i 2026 roku oraz w I kwartale 2026 roku.

Brak istotnej dynamiki trendu cenowego na badanym rynku sprawia, że miesięczny trend zmiany cen kształtuje się na poziomie bliskim zeru. W związku z tym w dalszej procedurze szacowania wartości rynkowej lokalu rezygnuje się z wprowadzania poprawek czasowych, uznając ceny transakcyjne z całego analizowanego okresu za bezpośrednio porównywalne pod względem uwarunkowań czasowych i rynkowych.

4.2. WYKAZ TRANSAKCJI PRZYJĘTYCH DLA OKREŚLENIA CENY ŚREDNIEJ

Tabela 1

L.p.	Data transakcji	Akt notarialny Rep. A Nr	Obręb	Piętro	Powierzchnia użytkowa lokalu (m²)	Cena transakcyjna (zł)	Cena transakcyjna za 1 m² pow. użytkowej (zł)
1.	24.01.2025	219/25	6-03-19	II	41,25	649.000	15.733
2.	10.03.2025	1549/25	6-03-19	V	52,2	790.000	15.134
3.	24.03.2025	1175/25	6-03-15	I	50,2	785.000	15.637
4.	08.04.2025	498/25	6-03-19	IV	50,93	1.000.000	19.635
5.	22.04.2025	2073/25	6-03-15	II	46,5	850.000	18.280
6.	28.04.2025	2008/25	6-03-19	II	52,22	725.000	**13.884**
7.	04.07.2025	3040/25	6-03-15	I	46,7	710.000	15.203
8.	10.07.2025	3386/25	6-03-19	II	53,6	905.000	16.884
9.	18.09.2025	17630/25	6-03-19	I	43,6	735.000	16.858
10.	10.10.2025	18840/25	6-03-15	II	44,0	770.000	17.500
11.	11.12.2025	1676/25	6-03-19	IV	42,05	800.000	**19.025**
12.	18.12.2025	6729/25	6-03-19	p	45,1	590.000	13.082
13.	05.01.2026	1/26	6-03-15	III	50,0	740.000	14.800
14.	05.01.2026	6/26	6-03-19	V	42,56	675.000	15.860
15.	14.01.2026	73/26	6-03-19	I	47,65	675.000	14.166
16.	13.02.2026	278/26	6-03-19	III	40,9	695.000	16.993
17.	26.02.2026	437/26	6-03-19	II	52,2	800.000	15.326
18.	11.03.2026	1540/26	6-03-19	III	46,1	700.000	15.184
19.	08.04.2026	1590/26	6-03-15	I	42,97	750.000	17.454

Transakcje skrajne, zaznaczone kolorem szarym, zostały odrzucone.

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

C_{min} = 13.884 zł/m²

C_{max} = 19.025 zł/m²

4.2.1. Obliczenie ceny średniej

$$C_{śr} = \frac{C_1 + C_2 + \cdots + C_{17}}{17}$$

$$C_{śr} = 16.113 \text{ zł/m}^2$$

Położenie ceny średniej w przedziale:

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

gdzie:

Pcś – położenie ceny średniej w przedziale

Cśr – cena średnia ze zbioru nieruchomości podobnych

Cmin- cena minimalna w zbiorze nieruchomości podobnych

Cmax – cena maksymalna w zbiorze nieruchomości podobnych

$$P_{cś} = \frac{16.113 - 13.884}{19.025 - 13.884} = 0{,}43$$

4.2.2. Określenie zakresu współczynników korygujących

Granica dolna (Gd) =

$$\frac{\mathrm{C_{min}}}{\mathrm{C_{śr}}} = \frac{13.884}{16.113} = 0{,}86$$

Granica górna (Gg) =

$$\frac{\mathrm{C_{max}}}{\mathrm{C_{śr}}} = \frac{19.025}{16.113} = 1{,}18$$

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 szczegółowa i sąsiedztwo	30	Najwyższa waga wynika z kluczowej roli dostępności komunikacyjnej, zwłaszcza bliskości stacji metra, która na rynku warszawskim stanowi główny determinant wartości nieruchomości i jest cechą całkowicie niezmienną.
2.	Stan techniczno-użytkowy lokalu	25	Wysoki udział tej cechy jest podyktowany obecnymi, znacznymi kosztami materiałów budowlanych oraz robocizny, co sprawia, że zakres niezbędnych prac remontowych bezpośrednio przekłada się na decyzje cenowe kupujących.
3.	Usytuowanie w budynku i obecność windy	20	Istotność tej cechy wynika ze znacznego wpływu wygody komunikacji pionowej na dojrzałość użytkową mieszkania, gdzie dostępność sprawnej windy wyeliminowuje bariery architektoniczne wyższych kondygnacji.
4.	Układ funkcjonalny i doświetlenie	15	Waga ta odzwierciedla rynkowe preferencje dla lokali w pełni rozkładowych i dwustronnych, przy jednoczesnym uwzględnieniu ewentualnych uciążliwości wynikających z niedostatecznego nasłonecznienia czy braku balkonu.
5.	Stan techniczno-estetyczny budynku i części wspólnych	10	Cechę tę skorygowano do najniższej wagi, ponieważ kwestie termomodernizacji czy wymiany pionów instalacyjnych są standardem na osiedlu, a kupujący skupiają się głównie na atrybutach samego lokalu.
		100	

Tabela 6

L.p.	CECHY RYNKOWE	PARAMETRY CECH RYNKOWYCH LOKALU SZACOWANEGO
1.	Lokalizacja szczegółowa i sąsiedztwo	odpowiednia
2.	Stan techniczno-użytkowy lokalu	niski
3.	Usytuowanie w budynku i obecność windy	bardzo dobre
4.	Układ funkcjonalny i doświetlenie	utrudniona
5.	Stan techniczno-estetyczny budynku i części wspólnych	dobry

4.4. OKREŚLENIE WARTOŚCI JEDNOSTKOWEJ

Tabela 7

L.p.	Cechy rynkowe	Waga współczynnika (%)	Zakres współczynników korygujących	Wartość współczynnika (u_i)
1.	Lokalizacja szczegółowa i sąsiedztwo	30	0,258 – 0,354	0,354
2.	Stan techniczno-użytkowy lokalu	25	0,215 – 0,295	0,215
3.	Usytuowanie w budynku i obecność windy	20	0,172 – 0,236	0,236
4.	Układ funkcjonalny i doświetlenie	15	0,129 – 0,177	0,129
5.	Stan techniczno-estetyczny budynku i części wspólnych	10	0,086 – 0,118	0,09976*
	RAZEM	100	0,86 – 1,18	1,03376

*0,118 – 0,086 = 0,032
0,032 x 0,43 = 0,01376
0,086 + 0,01376 = **0,09976**

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 = 16.113 zł/m² x 1,03376 = 16.656,97 zł/m² pow. użytkowej

4.5. USTALENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Wartość rynkowa prawa własności lokalu mieszkalnego nr 12 położonego w m.st. Warszawa przy ul. Młynarskiej 13, obejmująca również prawo do gruntu i części wspólnych budynku, wg aktualnego stanu i poziomu cen wynosi:

W_{CL} = 16.656,97 zł/m² x 48,45 m²

W_{CL} = 807.030,20 zł

Wartość ustalono na poziomie **807.000 zł**

słownie: osiemset siedem tysięcy złotych

5. UZASADNIENIE WYNIKU

Uzasadnienie prawidłowości określonej wartości rynkowej wycenianego lokalu mieszkalnego opiera się na spójnej i wszechstronnej analizie uwarunkowań rynku lokalnego oraz indywidualnych cech nieruchomości. Wyznaczona wartość jednostkowa w wysokości 16.656,97 zł/m², dająca łączną kwotę 807.000 zł za lokal o powierzchni 48,45 m², w pełni wpisuje się w strukturę cen transakcyjnych rejestrowanych na osiedlu Młynów po odrzuceniu transakcji skrajnych, gdzie stawki jednostkowe w podobnym przedziale powierzchniowym kształtowały się na poziomie od 13.884 zł/m² do 19.025 zł/m².

Określona kwota prawidłowo odzwierciedla harmonijną syntezę mocnych i słabych stron nieruchomości. Z jednej strony poziom wartości uwzględnia kluczowe atrybuty dodatnie lokalu, do których należą przede wszystkim wybitna dostępność komunikacyjna z bliskością stacji II linii metra Młynów i ciągów tramwajowych, poszukiwany na rynku, w pełni rozkładowy i dwustronny układ pomieszczeń na osi wschód-zachód, a także usytuowanie na III piętrze w budynku po termomodernizacji, wyposażonym w zmodernizowany, sprawny dźwig osobowy. Z drugiej strony wycena w pełni uwzględnia istotne czynniki korygujące wartość w dół, do których zalicza się niski stan techniczno-użytkowy lokalu kwalifikujący go do kapitalnego remontu, brak balkonu oraz ograniczone doświetlenie naturalne w pokojach zachodnich wynikające z zacienienia wewnętrznego dziedzińca przez przylegającą zabudowę sąsiednią.

W efekcie oszacowana wartość rynkowa stanowi obiektywną odzwierciedlenie ceny, jaką wyceniany lokal jest w stanie osiągnąć w warunkach równowagi rynkowej, stanowiąc tym samym wiarygodną i prawidłową podstawę dla syndyka masy upadłości do ustalenia ceny wywoławczej w postępowaniu upadłościowym.

6. OKREŚLENIE WARTOŚCI DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY

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

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

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

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

WRW = 807.000 zł x 75% = 605.250 zł

sześćset pięć tysięcy dwieście pięćdziesiąt złotych

OPRACOWAŁ:



Elektronicznie podpisany przez Wojciech Mariusz Burkacki
Data: 2026.10.19 10:22:35 +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 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: 2026.10.19 10:23:04 +02'00'

8. ZAŁĄCZNIKI

- postanowienie o ogłoszeniu upadłości;
- odpis z księgi wieczystej, wygenerowany ze strony http://ekw.ms.gov.pl;
- Postanowienie Sądu Rejonowego dla m. st. warszawy z dnia 06.09.2000 r. o stwierdzeniu nabycia spadku, sygn. akt I Ns 963/99;
- 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	**20260911/00519**
Sygnatura postepowania	**WA2M/GU/1548/2026**
Data obwieszczenia	**11.09.2026**
Sąd	**Sąd Rejonowy dla m.st.Warszawy w Warszawie**
Wydział	**XIX Wydział Gospodarczy**

PODMIOT

Imię	**Róża**
Nazwisko	**Maciejewska**
Miejsce zamieszkania	**Warszawa, Polska / POLAND**
Rodzaj podmiotu	**Osoba fizyczna nieprowadząca działalności gospodarczej**
PESEL	[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 11 września 2026 roku wydanym w sprawie o ogłoszenie upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej, którą jest Róża Maciejewska, PESEL [redacted] sygnatura akt WA2M/GU/1548/2026, postanowił:

1. ogłosić upadłość dłużnika, którym jest Róża Maciejewska, PESEL [redacted] miejsce zamieszkania: Warszawa, adres Młynarska 13/12, 01-205 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/1553/2026.**

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 **WA4M/00394862/3**, STAN Z DNIA 2026-10-10 08:10

prowadzonej przez SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY-MOKOTOWA W WARSZAWIE, X WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - WA4M

LOKAL STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

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

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

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

Lokal

						Nr podstawy wpisu
Położenie *(numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość, dzielnica)*			Lp. 1.	1	MAZOWIECKIE, M. ST. WARSZAWA, WARSZAWA, WOLA	1, 2, 22
Ulica	Numer budynku	Numer lokalu		**MŁYNARSKA**	**13** **12**	
Identyfikator lokalu				146518_8.0319.30_BUD.12_LOK		
Przeznaczenie lokalu				LOKAL MIESZKALNY		
Opis lokalu *(rodzaj izby - liczba)*				POKÓJ - 2, KUCHNIA - 1, PRZEDPOKÓJ - 1, ŁAZIENKA - 1		
Kondygnacja				4,0		
Przyłączenie - numer księgi wieczystej *(nieruchomość, z której wyodrębniono lokal)*			Lp. 1.	WA4M / 00046847 / 8		
Odrębność *(lokal stanowi odrębną nieruchomość)*				TAK		
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych				**48,4500 M2**		

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	**WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW**, 2006-09-11, PREZYDENT M. ST. WARSZAWY, WARSZAWA; 26, WA4M/00046847/8 *(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)* DZ. KW./WA4M/00012433/06/001, 2006-09-14 13:21:46, 2007-01-08-10.32.01.616940, NIE, 23, WA4M/00046847/8 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)*
2	**UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU, SPRZEDAŻY LOKALU I ODDANIA CZĘŚCI GRUNTU W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE ZAWARTA W DNIU 1999-06-25 PRZED NOTARIUSZEM MIROSŁAWĄ STACHYRA ZA REPERTORIUM A NR 5187/99**; 14-16, WA4M/00046847/8 *(podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)* DZ. KW./WA4M/00012433/06/001, 2006-09-14 13:21:46, 2007-01-08-10.32.01.616940, NIE, 23, WA4M/00046847/8 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)*
22	**WYPIS Z REJESTRU LOKALI**, 2024-10-31, PREZYDENT MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY, WARSZAWA; 248 *(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./WA4M/00065711/25/001, 2025-09-02 11:54:00, 2026-01-30-09.42.10.182514, TAK, 246-247 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **WA4M/00394862/3**, STAN Z DNIA 2026-10-10 08:10

prowadzonej przez SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY-MOKOTOWA W WARSZAWIE, X WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - WA4M

LOKAL STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

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

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Spis praw związanych z własnością

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer prawa		**1**		3, 4, 11
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.	201 / 10000		
Numer księgi wieczystej, *z której wyodrębniono lokal*	Numer udziału w prawie *w księdze, z której wyodrębniono lokal*	WA4M / 00046847 / 8	1	
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	
3	**UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU, SPRZEDAŻY LOKALU I ODDANIA CZĘŚCI GRUNTU W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE**, 5187/99, 1999-06-25, MIROSŁAWA STACHYRA, WARSZAWA; 14-16, WA4M/00046847/8 *(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)* DZ. KW./WA4M/00012433/06/001, 2006-09-14 13:21:46, 2007-01-08-10.32.01.616940, NIE, 23, WA4M/00046847/8 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)*
4	**POSTANOWIENIE O STWIERDZENIU NABYCIA SPADKU**, I NS 963/99, 2000-09-06, SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY WYDZIAŁ I CYWILNY, WARSZAWA; 25, WA4M/00046847/8 *(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)* DZ. KW./WA4M/00012433/06/001, 2006-09-14 13:21:46, 2007-01-08-10.32.01.616940, NIE, 23, WA4M/00046847/8 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)*
11	**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**, 5883/2021, 2021-06-18, PREZYDENT MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY; 60, WA4M/00046847/8 *(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)* DZ. KW./WA4M/00059549/21/001, 2021-08-06 00:00:00, 2022-10-03-16.48.24.097058, TAK *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)*

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **WA4M/00394862/3**, STAN Z DNIA 2026-10-10 08:10

prowadzonej przez SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY-MOKOTOWA W WARSZAWIE, X WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - WA4M

LOKAL STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

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

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie *(numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)*	Lp. 1. **1** **1 /1** ---	3, 4
Osoba fizyczna *(Imię pierwsze imię drugie nazwisko, PESEL)*	**RÓŻA MARIA MACIEJEWSKA** [redacted]	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
3	**UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU, SPRZEDAŻY LOKALU I ODDANIA CZĘŚCI GRUNTU W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE**, 5187/99, 1999-06-25, MIROSŁAWA STACHYRA, WARSZAWA; 14-16, WA4M/00046847/8 *(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)* DZ. KW./WA4M/00012433/06/001, 2006-09-14 13:21:46, 2007-01-08-10.32.01.616940, NIE, 23, WA4M/00046847/8 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)*
4	**POSTANOWIENIE O STWIERDZENIU NABYCIA SPADKU**, I NS 963/99, 2000-09-06, SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY WYDZIAŁ I CYWILNY, WARSZAWA; 25, WA4M/00046847/8 *(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)* DZ. KW./WA4M/00012433/06/001, 2006-09-14 13:21:46, 2007-01-08-10.32.01.616940, NIE, 23, WA4M/00046847/8 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)*

Powrót

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

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

1. DZ. KW. / WA4M / 83107 / 26 / 1 - 2026-09-17, 14:53:53 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	**1**	12
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	**2**	15
Rodzaj wpisu	**INNY WPIS**	
Treść wpisu	WPIS INFORMACJI O TOCZĄCEJ SIE EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI NALEŻĄCEJ DO DŁUŻNIKA: RÓŻA MACIEJEWSKA Z WNIOSKU WIERZYCIELA JÓZEFA GRALEWSKA, W SPRAWIE PB GKM 53/23, NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO: WYROK SĄDU REJONOWEGO DLA M.S.T. WARSZAWY, XV WYDZIAŁ GOSPODRACZY Z DNIA 21-01-2021, SYGNATURA AKT XV GC 766/20 ZAOPATRZONY W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA: 06-07-2023 POSTANOWIENIE SĄDU REJOINOWEGO DLA M.ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, XV WYDZIAŁ GOSPODRACZY Z DNIA 04-07-2023, SYGNATURA AKT XV GCO 3116/23 ZAOPATRZONY W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA: 06-07-2023.	

Lp. 3.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	**3**	16
Rodzaj wpisu	**OSTRZEŻENIE**	
Treść wpisu	WZMIANKA O PRZYŁĄCZENIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE GKM 29/23 DO SPRAWY PB GKM 53/23 Z NIERUCHOMOŚCI NALEŻĄCEJ DO DŁUŻNIKA RÓŻA MACIEJEWSKA NA PODSTAWIE WNIOSKU WIERZYCIELA TADEUSZA IZWORSKIEGO ORAZ TYTUŁU WYKONAWCZEGO: WYROK SĄDU REJONOWEGO DLA M.ST. WARSZAWY W WARSZAWIE Z DNIA 04-11-2021, SYGNATURA AKT XVII GC 2249/20 ZAOPATRZONY W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA: 13-10-2023	

Lp. 4.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	**4**	17
Rodzaj wpisu	**OSTRZEŻENIE**	
Treść wpisu	WZMIANKA O PRZYŁĄCZENIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI NALEŻĄCEJ DO DŁUŻNIKA RÓŻA MACIEJEWSKA W SPRAWIE PB GKM 31/24 DO SPRAWY GKM 53/23 NA PODSTAWIE WNIOSKU WIERZYCIELA TOWARZYSTWO INWESTYCJI SPOŁECZNO-EKONOMICZNYCH SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE ORAZ TYTUŁU WYKONAWCZEGO: NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU NAKAZOWYM SĄDU OKRĘGOWEGO W WARSZAWIE Z DNIA 11-08-2023, SYGNATURA AKT XX GNC 588/23 ZAOPATRZONY W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA: 12-12-2023	

Lp. 5.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	**5**	19
Rodzaj wpisu	**OSTRZEŻENIE**	
Treść wpisu	WZMIANKA O PRZYŁĄCZENIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE PB KM 2751/24 DO SPRAWY GKM 53/23 Z NIERUCHOMOŚCI NALEŻĄCEJ DO DŁUŻNIKA RÓŻA MACIEJEWSKA NA PODSTAWIE WNIOSKU WIERZYCIELA MARCINA WALDEMARA RĄCZKIEWICZA ORAZ TYTUŁU WYKONAWCZEGO: NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU NAKAZOWYM SĄDU OKRĘGOWEGO W WARSZAWIE II WYDZIAŁ CYWILNY Z DNIA 29-04-2024, SYGNATURA AKT II NC 53/24 ZAOPATRZONY W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA: 16-09-2024	

Lp. 6.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	**6**	20
Rodzaj wpisu	**OSTRZEŻENIE**	
Treść wpisu	WZMIANKA O PRZYŁĄCZENIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE PB KM 156/25 DO SPRAWY GKM 53/23 Z NIERUCHOMOŚCI NALEŻĄCEJ DO DŁUŻNIKA RÓŻA MACIEJEWSKA NA PODSTAWIE WNIOSKU WIERZYCIELA HORYZONT NIESTANDARYZOWANY SEKURYTYZACYJN FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE ORAZ TYTUŁU WYKONAWCZEGO: NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM SĄDU REJONOWEGO LUBLIN-ZACHÓD W LUBLINIE Z DNIA 26-09-2023, SYGNATURA AKT VI NC-E 1325019/23 ZAOPATRZONY W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA: 06-11-2023	

Lp. 7.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	**7**	21
Rodzaj wpisu	**OSTRZEŻENIE**	

Treść wpisu	WZMIANKA O PRZYŁĄCZENIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE PB GKM 51/25 DO SPRAWY GKM 53/23 Z NIERUCHOMOŚCI NALEŻĄCEJ DO DŁUŻNIKA RÓŻA MACIEJEWSKA NA PODSTAWIE WNIOSKU WIERZYCIELA LEXUS SG SP. Z O.O. Z SIEDZIBĄ W KIELCACH ORAZ TYTUŁU WYKONAWCZEGO: WYROK SĄDU REJONOWEGO DLA M. ST. WARSZAWY W WARSZAWIE XVI WYDZIAŁ GOSPODARCZY Z DNIA 05-08-2022, SYGNATURA AKT XVI GC 2205/21 ZAOPATRZONY W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA: 21-03-2025	

Lp. 8.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	**8**	26
Rodzaj wpisu	**OSTRZEŻENIE**	
Treść wpisu	WPIS NA PODSTAWIE ART.927 KPC § 2 WZMIANKI O PRZYŁĄCZENIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE PB KM 1002/26 DO SPRAWY GKM 53/23 NALEŻĄCEJ DO DŁUŻNIKA RÓŻA MACIEJEWSKA NA PODSTAWIE WNIOSKU WIERZYCIELA EOS 1 NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY WIERZYTELNOŚCI , 00-844 WARSZAWA ORAZ TYTUŁU WYKONAWCZEGO: NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU NAKAZOWYM SĄDU OKRĘGOWEGO W WARSZAWIE WYDZIAŁ XXV CYWILNY Z DNIA 06-05-2019, SYGNATURA AKT XXV NC 286/19 ZAOPATRZONY W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA: 22-04-2026; WYROK SĄDU OKREGOWEGO W WARSZAWIE XXV WYDZIAŁ CYWILNY Z DNIA 20-09-2021, SYGNATURA AKT XXV NC 286/19 ZAOPATRZONY W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA: 22-04-2026; POSTANOWIENIE SADU OKRĘGOWEGO W WARSZAWIE XXV WYDZIAŁ CYWILNY Z DNIA 05-12-2024, SYGNATURA AKT XXV C 1513/21 ZAOPATRZONY W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA: 22-04-2026	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
12	**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**, 5883/2021, 2021-06-18, PREZYDENT MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY; 60, WA4M/00046847/8 *(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)* DZ. KW./WA4M/00059549/21/002, 2021-08-06 00:00:00, 2022-10-03-16.48.24.097058, TAK *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)*
15	**WEZWANIE DO ZAPŁATY W EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI**, GKM 53/23, 2023-08-04, PIOTR BUKSZEWICZ KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM DLA WARSZAWY-WOLI; 175 *(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./WA4M/00029864/23/001, 2023-08-23 15:16:00, 2023-11-08-19.59.31.487247, NIE, 172-173, WA4M/00394862/3 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)*
16	**WEZWANIE DO ZAPŁATY W EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI**, GKM 29/23, 2024-02-21, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM DLA WARSZAWY-WOLI W WARSZAWIE DANIEL TELLER-KOPYT; 184 *(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./WA4M/00006131/24/001, 2024-02-22 14:02:00, 2024-04-15-10.15.16.539491, NIE, 181-182 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
17	**WEZWANIE DO ZAPŁATY W EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI**, GKM 31/24, 2024-04-11, PIOTR BUKSZEWICZ - KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM DLA WARSZAWY-WOLI W WARSZAWIE; 195 *(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./WA4M/00016251/24/001, 2024-04-25 12:51:00, 2024-09-16-08.44.04.586464, NIE, 192-193 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
19	**WEZWANIE DO ZAPŁATY W EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI**, KM 2751/24, 2024-10-29, PIOTR BUKSZEWICZ - KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM DLA WARSZAWY-WOLI W WARSZAWIE; 221 *(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./WA4M/00036030/24/001, 2024-10-30 12:07:00, 2025-03-14-16.55.14.602559, NIE, 218-219 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
20	**WEZWANIE DO ZAPŁATY W EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI**, KM 156/25, 2025-04-17, PIOTR BUKSZEWICZ - KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM DLA WARSZAWY-WOLI W WARSZAWIE; 232 *(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./WA4M/00036645/25/001, 2025-04-24 08:25:00, 2025-10-31-12.12.25.316480, NIE, 229-230 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
21	**WEZWANIE DO ZAPŁATY W EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI**, GKM 51/25, 2025-05-16, PIOTR BUKSZEWICZ - KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM DLA WARSZAWY-WOLI W WARSZAWIE; 239 *(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./WA4M/00041997/25/001, 2025-05-22 09:23:00, 2025-10-31-12.23.55.852411, NIE, 236-237 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
26	**WEZWANIE DO ZAPŁATY W EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI**, KM 1002/26, 2026-07-17, KOMORNIK SĄDOWY; 281 *(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./WA4M/00078400/26/001, 2026-08-05 11:08:00, 2026-09-04-14.56.45.449321, NIE *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)*

Powrót

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.		---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		**3**		9, 14
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		**HIPOTEKA UMOWNA**		
Suma (słownie), waluta		**660000,00** (SZEŚĆSET SZEŚĆDZIESIĄT TYSIĘCY) **ZŁ**		
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)*	Lp. 1.	1	KREDYT, ODSETKI, PROWIZJE, OPŁATY, KOSZTY WINDYKACJI, KOSZTY POSTĘPOWANIA SĄDOWEGO, INNE KOSZTY, UMOWA NR 5282153 Z DNIA 09.10.2017 R	
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	WOBEC PRZELEWU WIERZYTELNOŚCI DOKONANO ZMIANY W PODRURBCYE 4.4.4		
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(nazwa, siedziba, REGON)*	Lp. 1.	**BANK NOWY SPÓŁKA AKCYJNA**, POZNAŃ, 385287279		
Lp. 2.		---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		**4**		10
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		**HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA**		
Suma (słownie), waluta		**360000,00** (TRZYSTA SZEŚĆDZIESIĄT TYSIĘCY) **ZŁ**		
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)*	Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI WYNIKAJĄCYCH Z TYTUŁU UMOWY "POŻYCZKA MAŁA" NR 42101, UDZIELONEJ SPÓŁCE KERAMIC DOM SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE, Z DNIA 08 PAŹDZIERNIKA 2018 ROKU, W TYM ZABEZPIECZENIE: SPŁATY KAPITAŁU POŻYCZKI, ODSETEK, INNYCH ŚWIADCZEŃ UBOCZNYCH, W TYM KOSZTÓW WINDYKACJI I INNYCH NALEŻNOŚCI ZGODNIE Z TABELĄ OPŁAT I PROWIZJI, KOSZTÓW PROCESU, UZYSKANIA TYTUŁU WYKONAWCZEGO PRZECIWKO POŻYCZKOBIORCY I WŁAŚCICIELOWI NIERUCHOMOŚCI OBCIĄŻONEJ HIPOTEKĄ, KOSZTÓW POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO Z NIERUCHOMOŚCI OBCIĄŻONEJ HIPOTEKĄ, UMOWA "POŻYCZKA MAŁA" NR 42101, UDZIELONA SPÓŁCE KERAMIC DOM SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE Z DNIA 08 PAŹDZIERNIKA 2018 R.	
Inne informacje		HIPOTEKA WSPÓŁOBCIĄŻA NIERUCHOMOŚĆ, DLA KTÓREJ SĄD REJONOWY W ŻYRARDOWIE V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH PROWADZI KSIĘGĘ WIECZYSTĄ PL1Z/00016474/0.		
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(nazwa, siedziba, REGON, KRS)*	Lp. 1.	**TOWARZYSTWO INWESTYCJI SPOŁECZNO-EKONOMICZNYCH SPÓŁKA AKCYJNA**, WARSZAWA, 012083880, 0000019716		
Lp. 3.		---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		**5**		13
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		**HIPOTEKA PRZYMUSOWA**		
Suma (słownie), waluta		**42955,44** (CZTERDZIEŚCI DWA TYSIĄCE DZIEWIĘĆSET PIĘĆDZIESIĄT PIĘĆ 44/100) **ZŁ**		
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)*	Lp. 1.	1	KWOTA GŁÓWNA, ODSETKI I KOSZTY PROCESU, TYTUŁ WYKONAWCZY STANOWIĄCY PODSTAWĘ NINIEJSZEGO WPISU	
Wierzyciel hipoteczny				
Osoba fizyczna *(Imię pierwsze imię drugie nazwisko, PESEL)*	Lp. 1.	**JÓZEFA KAZIMIERA GRALEWSKA** [redacted]		
Lp. 4.		---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		**6**		18
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		**HIPOTEKA PRZYMUSOWA**		
Suma (słownie), waluta		**31103,88** (TRZYDZIEŚCI JEDEN TYSIĘCY STO TRZY 88/100) **ZŁ**		
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)*	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA WRAZ Z ODSETKAMI ORAZ KOSZTAMI PROCESU OBJĘTE TYTUŁEM WYKONAWCZYM STANOWIĄCYM PODSTAWĘ WPISU, TYTUŁ WYKONAWCZY - NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM Z DNIA 26.09.2023 ROKU, SYGN. AKT VI NC-E 1325019/23 ZAOPATRZONY W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA 06.11.2023 ROKU WYDANY PRZEZ REFERENDARZA SĄDOWEGO W SĄDZIE REJONOWYM LUBLIN-ZACHÓD W LUBLINIE, VI WYDZIALE CYWILNYM	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(nazwa, siedziba, REGON)*	Lp. 1.	**HORYZONT NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ WIERZYTELNOŚCI FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY**, WARSZAWA, 361357372		
Lp. 5.		---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		**7**		23
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		**HIPOTEKA PRZYMUSOWA**		
Suma (słownie), waluta		**46509,37** (CZTERDZIEŚCI SZEŚĆ TYSIĘCY PIĘĆSET DZIEWIĘĆ 37/100) **ZŁ**		
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność)*	Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE ZAPŁATY KWOTY GŁÓWNEJ, ODSETEK USTAWOWYCH ZA OPÓŹNIENIE, KOSZTÓW POSTĘPOWANIA ORAZ KOSZTÓW POSTĘPOWANIA KLAZULOWEGO WYNIKAJĄCYCH Z WYROKU SĄDU REJONOWEGO DLA M.ST WARSZAWY W WARSZAWIE XVI WYDZIAŁ GOSPODARCZY Z DNIA 05.08 2022 R. SYGN. AKT XVI GC 2205/21	
Wierzyciel hipoteczny				

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(nazwa, siedziba, REGON, KRS)*	Lp. 1.	**"LEXUS SG" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**, KIELCE, 290485343, 0000224303	
Lp. 6.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	**8**		24, 25
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	**HIPOTEKA PRZYMUSOWA**		
Suma (słownie), waluta	**18766,38** (OSIEMNAŚCIE TYSIĘCY SIEDEMSET SZEŚĆDZIESIĄT SZEŚĆ 38/100) **ZŁ**		
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność)*	Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE NALEŻNOŚCI GŁÓWNEJ, ODSETEK ZA OPÓŹNIENIE, KOSZTÓW PROCESU ORAZ KOSZTÓW POSTĘPOWANIA KLAZULOWEGO WYNIKAJĄCYCH Z WYROKU SĄDU REJONOWEGO DLA M.ST WARSZAWY W WARSZAWIE XVII WYDZIAŁ GOSPODARCZY Z 4 LISTOPADA 2021 R. SYGN. AKT XVII GC 2249/20 ORAZ POSTANOWIENIA W PRZEDMIOCIE WNIOSKU O WYDANIE DALSZEGO TYTŁU WYKONAWCZEGO Z 8 LISTOPADA 2024 ROKU
Wierzyciel hipoteczny			
Osoba fizyczna *(Imię pierwsze nazwisko, PESEL)*	Lp. 1.	**TADEUSZ IZWORSKI** [redacted]	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
9	**OŚWIADCZENIE BANKU**, 2017-10-11, WIELKOPOLSKI BANK SPÓŁDZIELCZY Z SIEDZIBĄ W POZNANIU- NEOBANK; 83 *(wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./WA4M/00033502/17/001, 2017-10-12 10:30:00, 2017-11-03-13.55.00.902881, NIE, 78-81 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
10	**OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI ORAZ OŚWIADCZENIE O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI**, 3241/2018, 2018-10-09, EWA BIENIEK, WARSZAWA; 111-115 *(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./WA4M/00032758/18/001, 2018-10-09 17:27:00, 2019-02-06-14.52.15.851765, NIE, 103-109 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
13	**WYROK W SPRAWIE O ZAPŁATĘ**, XV GC 766/20, 2021-01-21, SĄD REJONOWY DLA M.ST. WARSZAWY XV WYDZIAŁ GOSPODARCZY, WARSZAWA; 132 *(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./WA4M/00053827/22/001, 2022-12-12 14:41:00, 2023-06-13-11.50.31.402518, NIE, 129-130 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
14	**OŚWIADCZENIE BANKU**, 2023-02-17, WIELKOPOLSKI BANK SPÓŁDZIELCZY Z SIEDZIBĄ W POZNANIU; 156 *(wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./WA4M/00007131/23/001, 2023-02-23 14:06:00, 2023-08-30-13.56.21.408498, NIE, 152-153 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
18	**TYTUŁ WYKONAWCZY - NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM ZAOPATRZONY W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI**, VI NC-E 1325019/23, 2023-09-26, REFERENDARZ SĄDOWY W SĄDZIE REJONOWYM LUBLIN-ZACHÓD W LUBLINIE, VI WYDZIALE CYWILNYM, LUBLIN; 205-206 *(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./WA4M/00031483/24/001, 2024-09-23 11:12:00, 2025-03-14-16.45.29.764879, NIE, 202-204 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
23	**TYTUŁ WYKONAWCZY NUMER 2**, XVI GCO 4861/25, 2025-11-13, SĄD REJONOWY DLA M.ST. WARSZAWY W WARSZAWIE XVI WYDZIAŁ GOSPODARCZY, WARSZAWA; 252-253 *(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./WA4M/00106493/25/001, 2025-12-12 14:17:00, 2026-02-04-10.07.35.195105, NIE, 250-251 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
24	**POSTANOWIENIE W PRZEDMIOCIE WNIOSKU O WYDANIE DALSZEGO TYTUŁU WYKONAWCZEGO**, XVII GC 2249/20, 2024-11-08, REFERENDARZ SĄDOWY W SĄDZIE REJONOWYM DLA M. ST. WARSZAWY W WARSZAWIE; 271 *(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./WA4M/00034843/26/001, 2026-04-09 10:00:00, 2026-05-19-16.13.21.146130, NIE, 262-265 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
25	**WYROK W SPRAWIE O ZAPŁATĘ WRAZ Z POSTANOWIENIEM W PRZEDMIOCIE WNIOSKU O WYDANIE DALSZEGO TYTUŁU WYKONAWCZEGO**, XVII GC 2249/20, 2021-11-04, SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY, XVII WYDZIAŁ GOSPODARCZY, REFERENDARZ SĄDOWY W SĄDZIE REJONOWYM DLA M. ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, WARSZAWA; 272 *(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./WA4M/00034843/26/001, 2026-04-09 10:00:00, 2026-05-19-16.13.21.146130, NIE, 262-265 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*

Powrót

MIROSŁAWA STACHYRA
NOTARIUSZ
KANCELARIA NOTARIALNA
01-003 Warszawa, Al. Solidarności 90
tel. 38-25-96

46847

Wola

WYPIS

REPERTORIUM -A- nr 5187 /99

Naliczono opłatę w kwocie 794,10 zł
na podstawie § 32
rozp. Min. Spraw.

SĄD REJONOWY dla Warszawy Mokotowa
VI Wydział Ksiąg Wieczystych
sekcja aktowa
WPŁYNĘŁO
29. 06. 1999
zarej. dnia 1999 -07- 05
Dz. Kw VI AL 6630/99

AKT NOTARIALNY

Dnia dwudziestego piątego czerwca tysiąc dziewięćset dziewięćdziesiątego dziewiątego (25.06.1999) roku przede mną **Mirosławą Stachyrą** notariuszem w Warszawie, przybyłą do lokalu nr 12 przy ulicy Młynarskiej nr 13 w Warszawie, stawili się: ----------

1. **Krystyna Bogumiła Malicka**, zamieszkała w Warszawie przy ulicy [redacted] dowód osobisty nr [redacted] pracownik Urzędu Dzielnicy Wola w Gminie Warszawa Centrum, działająca w imieniu tej Gminy na podstawie okazanego pełnomocnictwa Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy, sporządzonego przez notariusza Zenona Marmaja dnia 14 stycznia 1998 roku nr rep. A-104/98, którego wypis przy niniejszym został okazany, ----------
zwana w dalszym ciągu tego aktu „Przedstawicielem Gminy". ----------
2. **Józef Soboń**, sy[redacted] wdowiec, zamieszkały w Warszawie przy ulicy Młynarskiej nr 13 m. 12, dowód osobisty nr [redacted] ----------

PRZEWODNICZĄCA
VI Wydziału Ksiąg Wieczystych
SSR Grażyna Gliszczyńska-Boniecka

Tożsamość stawających notariusz ustaliła na podstawie okazanych dowodów osobistych . ----------

PRZEWODNICZĄCA
VI Wydziału Ksiąg Wieczystych
SSR Grażyna Gliszczyńska-Boniecka

UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU, SPRZEDAŻY LOKALU I ODDANIA CZĘŚCI GRUNTU W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE

§1.Przedstawicielka Gminy oświadcza, że Gmina Warszawa Centrum zgodnie z art.36 ust.1 ustawy z dnia 25 marca 1994 roku o ustroju miasta stołecznego Warszawy (Dz. U. Nr 48, poz. 195, ze zm.) jest właścicielem zabudowanej działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 99 w obrębie 6-03-19 o powierzchni 649 metrów kwadratowych, położonej w Warszawie przy ulicy Młynarskiej nr 13.---------- ----------

Na działce tej znajduje się budynek wielomieszkaniowy w którym na III piętrze usytuowany jest lokal mieszkalny nr 12 o powierzchni użytkowej 48,45 metrów kwadratowych, składający się z 2 pokoi, kuchni, przedpokoju i łazienki. ----------

Z własnością lokalu związany jest udział wynoszący 0,0201 części prawa użytkowania wieczystego działki wymienionej wyżej. ----------

Dla opisanej nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa prowadzi księgę wieczystą Kw nr 46847. ----------

Nieruchomość wolna jest od jakichkolwiek długów i obciążeń. -------

Ponadto Przedstawicielka Gminy zapewnia , że dotychczas lokal powyższy nie został wydzielony jako odrębna nieruchomość z opisanego wyżej budynku oraz, że w stosunku do wymienionej nieruchomości nie zachodzą okoliczności wynikające z art. 19 pkt 4 oraz art. 34 ust. 3 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. nr 115 poz. 741) oraz, że budynek ten nie jest wpisany do rejestru zabytków. ----------

Do aktu załączono: ----------

15

- protokół nr 435/99 z dnia 23 czerwca 1999 roku uzgodnienia warunków sprzedaży lokalu mieszkalnego nr 12 znajdującego się w budynku w Warszawie przy ulicy Młynarskiej nr 13,-------- ----------

- zaświadczenie wydane przez Wydział Architektury Urzędu Dzielnicy Wola Gminy Warszawa Centrum dnia 14 czerwca 1999 roku nr GA-AN/N-3/7351/1735/99 stwierdzające, że wymieniony lokal jest samodzielnym lokalem mieszkalnym w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. Nr 85, poz. 388 ze zm.). ----

Przy akcie okazano: ----------

uchwałę Rady Gminy Warszawa Centrum nr 760/LVIII/97 z dnia 18 grudnia 1997 roku, ----------

oraz uchwałę Zarządu Dzielnicy Wola nr 150/99 z dnia 24 marca 1999 roku, ----------

- w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Gminy Warszawa Centrum wraz z oddaniem gruntu w użytkowanie wieczyste. ----------

§2.Biorący udział w czynności na podstawie powołanych wyżej dokumentów, w trybie art. 4, 7 i 8 ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 roku (Dz. U. Nr 85, poz. 388) oraz art. art. 34, 35 ust. 3, 37, 68 ust. 1 pkt. 7 oraz ust. 2 i 3, art. 70, 72 ust. 1 i 2, 74 i 75 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 roku (Dz. U. nr 115 poz. 741): -----

ustanawiają odrębną własność lokalu mieszkalnego opisanego w §1 , wyposażonego w instalację wodno-kanalizacyjną, elektryczną, gazową, ccw i c.o., ----------

- i lokal ten Przedstawicielka Gminy sprzedaje Józefowi Soboń wraz z udziałem wynoszącym 0,0201 części budynku we współwłasności

wszelkich części budynku i jego urządzeń, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali. ----------

Przedstawicielka Gminy ponadto oddaje w użytkowanie wieczyste właścicielowi opisanego wyżej lokalu udział wynoszący 0,0201 części wymienionej w §1 tego aktu działki na lat 99 (dziewięćdziesiąt dziewięć), licząc od dnia dzisiejszego, to jest do dnia 25 czerwca 2098 roku , ----------

Józef Soboń oświadcza, że wyraża zgodę na oddanie w użytkowanie wieczyste wymienionej części działki i opisany lokal kupuje . ----------

§3.Cena lokalu zgodnie z powołanym w §1 tego aktu protokółem uzgodnień ustalona została przez uprawnionego biegłego wpisanego na wojewódzką listę biegłych na kwotę złotych 119.993,00. ----------

Po zastosowaniu 80% bonifikaty z tytułu jednorazowej wpłaty cena lokalu wynosi 23.999,00 złotych . ----------

§4.Pierwsza opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, stanowiąca 15% ceny części działki wynosi złotych 835,21. ----------

Następne opłaty roczne, począwszy od następnego roku po podpisaniu umowy, z odsetkami ustawowymi w przypadku zwłoki w jej uiszczaniu, płatne są do dnia 31 marca każdego roku i stanowią 1% ceny ułamkowej części działki, tj. złotych 55,68. ----------

Opłaty roczne mogą ulegać zmianie stosownie do treści art. 77 ust.1 powołanej ustawy o gospodarce nieruchomościami na skutek zmiany wartości gruntu, w okresach nie krótszych niż jeden rok. ----------

§5.Cena lokalu i pierwsza opłata roczna za użytkowanie wieczyste części gruntu zostały przez nabywcę uiszczone przed podpisaniem aktu tego, co Przedstawicielka Gminy potwierdza. ----------

16

§6.Nabywca jest już w posiadaniu lokalu będącego przedmiotem umowy. ----------

§7.Kupujący jako właściciel lokalu w budynku stanowiącym własność komunalną będzie podmiotem praw i obowiązków wynikających z ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. Nr 85 z 1994 r. poz. 388). ----------

§8.Na podstawie niniejszej umowy nabywca wnosi o odłączenie z księgi wieczystej Kw nr 46847 lokalu nr 12 i urządzenie dla niego nowej księgi wieczystej, w której jako właściciela wpisać Józefa Soboń, syna Władysława i Anny, ----------

oraz w dziale I Sp nowo urządzonej księgi dokonać wpisu o przysługujących właścicielowi lokalu prawie użytkowania wieczystego oraz wspólnych części budynku i jego urządzeń, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali, a wynoszących 0,0201 części. ----------

§9.Koszty aktu ponosi nabywca . ----------

§10.Pobrano: ----------

wynagrodzenie za dokonanie czynności z §§ 2,1,16 rozp. w spr. taksy not. (Dz. U. Nr 33, poz. 146, ze zm.). ---------- 1.350,00 zł

Czynność zwolniona jest od podatku od towarów i usług stosownie do rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 11 stycznia 1994 roku (Dz. U. Nr 5 po. 20, ze zm.). ----------

Opłaty skarbowej nie pobrano na podstawie art. 3 ust. 1 pkt. 1 ustawy o opłacie skarbowej z dnia 31 stycznia 1989 roku (Dz. U. Nr 4 poz. 23, ze zm.). ----------

Notariusz poinformowała nabywcę o tym, że zawarty w akcie wniosek podlega opłacie sądowej, której wysokość naliczy i pobierze Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa przy jego rozpoznawaniu oraz o tym , że

sprzedający może żądać zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie opisanej w §3 tego aktu po jej waloryzacji, jeżeli nabywca lokalu przed upływem 5 lat, licząc od dnia nabycia, zbył lokal, co nie dotyczy zbycia na rzecz osoby bliskiej. ----------

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

Na oryginale właściwe podpisy stron i notariusza

MIROSŁAWA STACHYRA NOTARIUSZ W WARSZAWIE

REPERTORIUM Nr A 5183 1998 r.
KANCELARIA NOTARIUSZA MIROSŁAWY STACHYRA
Wypis ten wydano dod
elobat
Pobrano za dok. czynności notarialnej
złotych 30.00 (§13 rozp. w spr. taksy not.)
Warszawa, dnia 25-06 1998 roku

Mirosława Stachyra
NOTARIUSZ

Sygn. akt I Ns 963/99

ODPIS

KANCELARIA NOTARIALNA
SYLWIA CELEGRAT
WELINA STYGAR-JAROSIŃSKA
NOTARIUSZE SPÓŁKA CYWILNA
00-401 Warszawa, al. 3 Maja 5 lok. 25
tel. 22 629-02-67; fax 22 629-64-22

Postanowienie

Dnia 6 września 2000 r.

Sąd ~~Okręgowy~~ Rejonowy dla m. st. Warszawy Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSR Ewa Klimowicz-Przygódzka

Sędziowie *)
Ławnicy

Protokólant Paweł Dobroczek

po rozpoznaniu w dniu 6 września 2000 r. w Warszawie

przy udziale *) .....
(Wymienić prokuratora lub przedstawiciela organizacji społecznej jeśli brał udział)

na rozprawie

sprawy ~~z wniosku~~ wniosku

Róży Marii Maciejewskiej

.....

przeciwko .....

.....

.....

o stwierdzenie nabycia spadku

postanawia:

Stwierdzić, że spadek po Józefie Soboniu zmarłym dnia 28 czerwca 1999r w Warszawie, ostatnio stale zamieszkałym w Warszawie przy ul. Młynarskiej 13 m.12 na podstawie testamentu notarialnego z dnia 25 czerwca 1999r nabyła w całości wnuczka Róża Maria Maciejewska.

nakazuje pobrać od Róży Marii Maciejewskiej na rzecz Skarbu Państwa Kasa Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy kwotę 20zł tytułem opłaty od złożonego oświadczenia woli o sposobie przyjęcia spadku.

Na oryginale właściwy podpis
Za zgodność

*) Zbędne skreślić.

MS/C post. 2. Postanowienie sądu I instancji.
Drukarnia Nr 1, Warszawa. Zatwierdzono przez MS od 1.01.1999 r.

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























