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 23, STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ, O POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ 50,7 m²

LOKALIZACJA – m.st. WARSZAWA, dzielnica URSYNÓW
ul. GAWOTA 4, obręb 1-09-23, os. PYRY

Kw Nr WA2M/00409828/8

Właścicielka nieruchomości lokalowej	Weronika Natalia Ryniec w upadłości
Oszacowana wartość rynkowa według aktualnego stanu i aktualnego poziomu cen	709.000 zł *siedemset dziewięć tysięcy złotych* wartość dla wymuszonej sprzedaży 531.750 zł *pięćset trzydzieści jeden tysięcy siedemset pięćdziesiąt złotych*
Operat sporządził	RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY WOJCIECH BURKACKI 03-287 WARSZAWA UL. SKARBKA Z GÓR 15L M 12 TEL. 692-136-919 (1315) UPRAWNIENIA NR 2957 Elektronicznie podpisany przez Wojciech Mariusz Burkacki Data: 2026.08.21 18:30:23 +02'00'
	21 sierpnia 2026 r.

SPIS TREŚCI

1. PODSTAWY FORMALNO PRAWNE 4

1.1. ZAMAWIAJĄCY 4
1.2. WYKONAWCA 4
1.3. PODSTAWA SPORZĄDZENIA WYCENY 4
1.4. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY 4
1.5. CEL WYCENY 4
1.6. DATY ZWIĄZANE Z WYCENĄ 4
1.7. PODSTAWY PRAWNE WYCENY 5
1.8. PODSTAWY FORMALNE 5
1.9. ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI 5

2. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI 6

2.1. STAN PRAWNY 6
2.3. PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO 7
2.4. LOKALIZACJA ORAZ OPIS PRZEDMIOTU WYCENY 9

3. WARUNKI WYKONANIA WYCENY 13

3.1. WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLONEJ WARTOŚCI 13
3.2. PROCEDURA SZACOWANIA 14
3.3. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU W ZAKRESIE CELU I SPOSOBU WYCENY 16
3.4. OPIS WYCENIANEGO LOKALU POD KĄTEM CECH RYNKOWYCH 20

4. WYCENA WARTOŚCI PRAWA DO LOKALU 20

4.1. WYKAZ TRANSAKCJI PRZYJĘTYCH DLA OKREŚLENIA CENY ŚREDNIEJ 20
4.1.1. Obliczenie ceny średniej 21
4.1.2. Określenie zakresu współczynników korygujących 21
4.2. OKREŚLENIE WAG CECH RYNKOWYCH 22
4.3. OKREŚLENIE WARTOŚCI JEDNOSTKOWEJ 22
4.4. USTALENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI 23

5. UZASADNIENIE KOŃCOWEGO WYNIKU WYCENY 23

6. OKREŚLENIE WARTOŚCI DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY 25

7. UWAGI I ZASTRZEŻENIA 26

8. ZAŁĄCZNIKI 26

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Przedmiotem wyceny jest lokal mieszkalny nr 23 o powierzchni użytkowej 50,7 m², składający się z przedpokoju, jednego pokoju, salonu z aneksem kuchennym i łazienki z wc, znajdujący się na III piętrze (4 kondygnacji), w budynku wielolokalowym, 4-klatkowym, IV-kondygnacyjnym (ostatnia kondygnacja stanowi poddasze).

Nieruchomość położona jest w m.st. Warszawa, dzielnicy Ursynów, przy ul. Gawota 4, w obrębie 1-09-23, na os. Pyry.

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 – Weronika Natalia Ryniec w upadłości.

Każdoczesnemu właścicielowi lokalu mieszkalnego przysługuje w 199/10000 częściach prawo własności gruntu (Kw Nr WA2M/00388862/4), 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 WA2M/00409828/8 w Sądzie Rejonowym dla Warszawy-Mokotowa, XIII 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 – 21.08.2026 r.
- data, na którą określono stan przedmiotu wyceny – 19.08.2026 r.
- data, na którą określono wartość – 21.08.2026 r.
- data wizji lokalnej – 19.08.2026 r.

Oszacowana wartość rynkowa:

709.000 zł

siedemset dziewięć 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: 2026.08.21 18:30:49 +02'00'

1. PODSTAWY FORMALNO PRAWNE

1.1. ZAMAWIAJĄCY

Wojciech Makuć – syndyk masy upadłości Weroniki Ryniec
ul. Gawota 4 m 23
02-830 Warszawa
PESEL: [redacted]

1.2. WYKONAWCA

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

1.3. PODSTAWA SPORZĄDZENIA WYCENY

Podstawą wykonania operatu szacunkowego jest zlecenie ustne z dnia 11.08.2026 r., na wykonanie czynności niezbędnych dla oszacowania nieruchomości lokalowej.

1.4. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiotem wyceny jest lokal mieszkalny nr 23 o powierzchni użytkowej 50,7 m², składający się z przedpokoju, jednego pokoju, salonu z aneksem kuchennym i łazienki z wc, znajdujący się na III piętrze (4 kondygnacji), w budynku wielolokalowym, 4-klatkowym, IV-kondygnacyjnym (ostatnia kondygnacja stanowi poddasze).

Nieruchomość położona jest w m.st. Warszawa, dzielnicy Ursynów, przy ul. Gawota 4, w obrębie 1-09-23, na os. Pyry.

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 – 21.08.2026 r.
- data, na którą określono stan przedmiotu wyceny – 19.08.2026 r.
- data, na którą określono wartość – 21.08.2026 r.
- data wizji lokalnej – 19.08.2026 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 19.08.2026 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, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych;
- http://ekw.ms.gov.pl;
- http://bip.warszawa.pl;
- https://warszawa.e-mapa.net;
- https://mapa.um.warszawa.pl;
- Uchwała Nr XC/2663/2010 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 23 września 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Zachodniego Pasma Pyrskiego w rejonie ulicy Krasnowolskiej;
- Informacje zebrane z lokalnego rynku nieruchomości lokalowych.

2. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI

2.1. STAN PRAWNY

Nieruchomość lokalowa nr 23 położona przy ul. Gawota 4, uregulowana jest w księdze wieczystej Kw Nr WA2M/00409828/8, prowadzonej przez XIII Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa.

Według Działu II księgi właścicielką nieruchomości jest Weronika Natalia Ryniec, na podstawie umowy sprzedaży oraz oświadczenia o ustanowieniu hipoteki z dnia 18.06.2018 r., Rep. A Nr 3296/2018 (załącznik).

Każdoczesnemu właścicielowi lokalu przysługuje w 199/10000 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 I-Sp widnieje następujący wpis:

UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYSTEJ. Treść prawa: BEZPŁATNA SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA NA RZECZ KAŻDOCZESNEGO WŁAŚCICIELA LOKALU OPISANEGO W TEJ KSIĘDZE POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZECHODU I PRZEJAZDU, PRZEPROWADZANIA WSZELKICH MEDIÓW PRZEZ DZIAŁKI NR 34/6; NR 34/7; NR 34/8; NR 34/9 OBJĘTYCH KW NR 190893, DZIAŁKĘ NR 33/4 OBJĘTĄ W KW NR 58891, DZIAŁKĘ NR 36/4 OBJĘTĄ W KW NR 132857 I KORZYSTANIU Z TYCH DZIAŁEK ZGODNIE Z PAR. 7 UMOWY USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI TEGO LOKALU PRZEZ SPÓŁDZIELNIĘ MIESZKANIOWĄ NA CZŁONKA SPÓŁDZIELNI Z DNIA 2 PAŹDZIERNIKA 2003 ROKU, ZAWARTEJ PRZED MARIĄ ŁUKASIK NOTARIUSZEM W PIASECZNIE, ZA NR REP. A 7078/2003. NA PODSTAWIE POWOŁANEJ WYŻEJ UMOWY (K. 1-4 W KW 409827).

W Dziale III widnieją wzmianki o wnioskach:

1. REP.C. / KOMO / 9827 / 26 - 2026-01-19, 16:15:58
1. 1 DZ. KW. / WA5M / 5671 / 26 / 1 - 2026-01-19, 16:30:51 - WPIS WSZCZĘCIA EGZEKUCJI
2. REP.C. / KOMO / 9826 / 26 - 2026-01-19, 16:14:09
2. 1 DZ. KW. / WA5M / 5669 / 26 / 1 - 2026-01-19, 16:26:33 - WPIS WSZCZĘCIA EGZEKUCJI
3. DZ. KW. / WA5M / 47438 / 26 / 1 - 2026-08-13, 12:27:56 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI

oraz wpisane jest:

NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO WARSZAWA URSYNÓW DOKONAŁ ZAJĘCIA NIERUCHOMOŚCI OPISANEJ W NINIEJSZEJ KSIĘDZE WIECZYSTEJ, NA PODSTAWIE TYTUŁÓW WYKONAWCZYCH O NR: 1438.723.542434.2020, 1438-723.540068.2021, 1438-723.614636.2022, 1438-723.126639.2023, 1438-723.126638.2023, 1438-723.126635.2023, 1438-723.126633.2023, 1438-723.126637.2023, 1438-723.521781.2023, 1438-723.998546.2023, 1609-18163279, STOSOWNIE DO ZAWIADOMIENIA O ZAJĘCIU NIERUCHOMOŚCI Z DNIA 19 LISTOPADA 2024 ROKU.

W Dziale IV widnieją wzmianki o wnioskach:

1. DZ. KW. / WA5M / 103235 / 25 / 1 - 2025-11-24, 12:53:53 - WPIS HIPOTEKI PRZYMUSOWEJ
2. DZ. KW. / WA5M / 87483 / 25 / 1 - 2025-10-07, 11:20:58 - WPIS HIPOTEKI PRZYMUSOWEJ

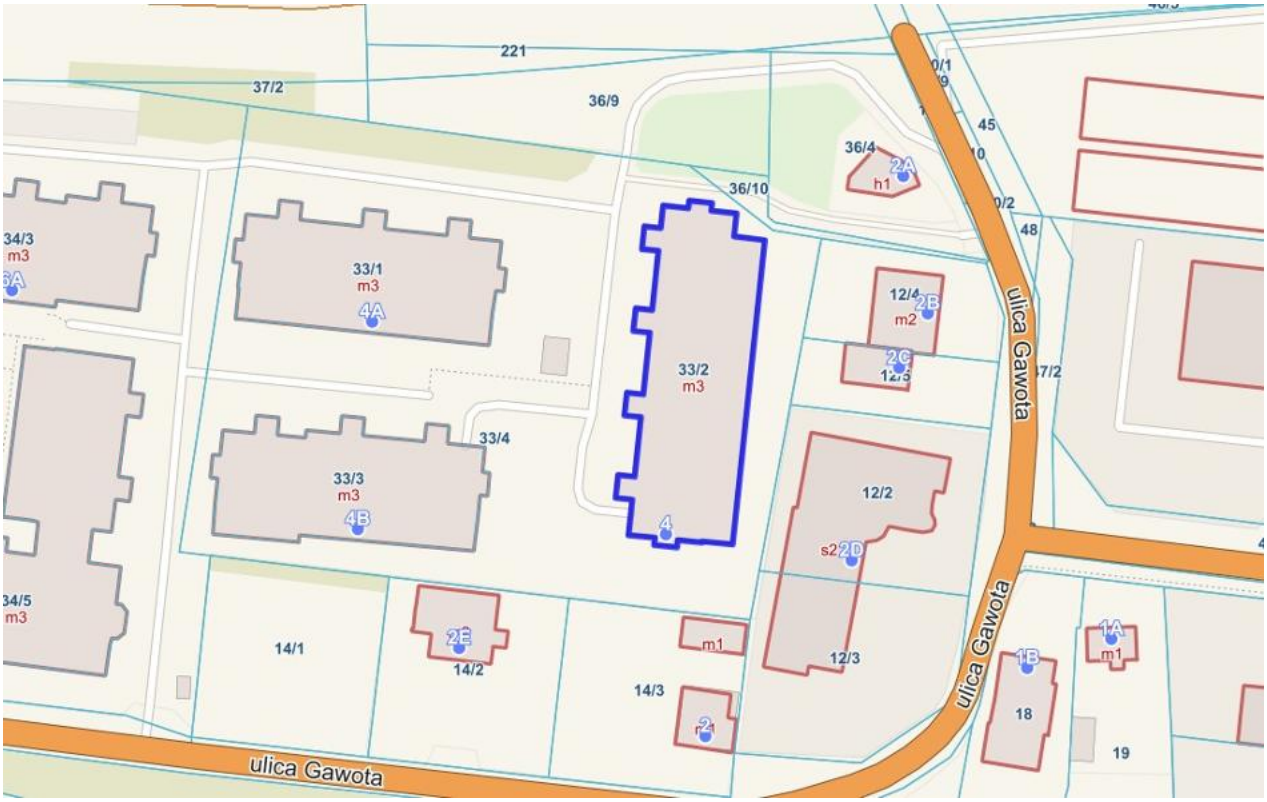
oraz wpisane są:

1. *HIPOTEKA UMOWNA w kwocie 513.000,00 ZŁ - KAPITAŁ KREDYTU, ODSETKI, OPŁATY I INNE KOSZTY, UMOWA KREDYTU NR KHB187547702/2018 Z DNIA 18 CZERWCA 2018 ROKU.*
2. *HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 11.536,04 ZŁ - WIERZYTELNOŚĆ ZASĄDZONA NAKAZEM ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM WYDANYM PRZEZ SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY-MOKOTOWA W WARSZAWIE II WYDZIAŁ CYWILNY W DNIU 8 LISTOPADA 2022 II NC 9132/22.*
3. *HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 30.089,40 ZŁ - NIEOPŁACONE SKŁADKI NA UBEZPIECZENIE SPOŁECZNE, UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE, FUNDUSZ PRACY I FUNDUSZ SOLIDARNOŚCIOWY ORAZ FUNDUSZ GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH - ZA OKRES 01/2023 - 10/2023 WRAZ Z ODSETKAMI, DECYZJA ZAKŁADU UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH III ODDZIAŁ W WARSZAWIE Z DNIA 9 WRZEŚNIA 2024 ROKU USTALAJĄCA WYSOKOŚĆ ZADŁUŻENIA.*

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

W dniu 31.07.2026 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIX Wydział Gospodarczy, w sprawie o sygn. akt WA2M/GU/1523/2026 ogłosił upadłość dłużnika, którym jest Weronika Ryniec, PESEL [redacted] jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej (załącznik).

Budynek nr 4 posadowiony jest na działce ewidencyjnej nr 33/2 z obrębu 1-09-23 m.st. Warszawy o powierzchni 913 m², wyznaczonej po obrysie budynku, stanowiącej nieruchomość gruntową, której stan prawny uregulowany jest w Kw Nr WA2M/00388862/4.

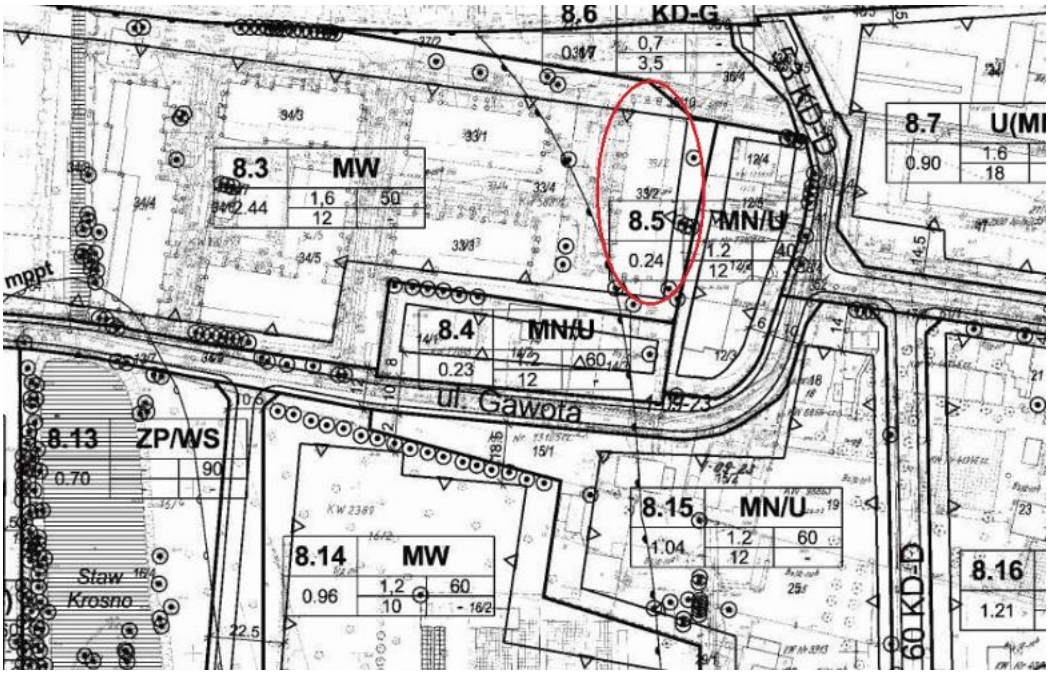


źródło: https://warszawa.e-mapa.net

2.3. PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Działka oznaczona nr ewidencyjnym 33/2 położona jest na obszarze, w którym obowiązuje Uchwała Nr XC/2663/2010 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 23 września 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Zachodniego Pasma Pyrskiego w rejonie ulicy Krasnowolskiej.

Zgodnie ww. planem, budynek nr 4 znajduje się na obszarze oznaczonym symbolem 8.3 MW – zabudowa wielorodzinna.



źródło: https://mapa.um.warszawa.pl/mapaApp/dane/Plany/Ursynow/12.13_plan.pdf

§ 111. Dla terenu **8.3 MW** ustala się:

1.	Przeznaczenie terenu	podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
2.	Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 50 %, 2) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,6; 3) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m; 4) maksymalna długość elewacji budynku: 40 m, 5) minimalna powierzchnia działki budowlanej – nie określa się; 6) podział i łączenie nieruchomości - zgodnie z ustaleniami **§ 7;** 7) nieprzekraczalne linie zabudowy - wg rysunku planu; 8) kształtowanie dachów - zgodnie z ustaleniami **§ 5 ust. 1 pkt 2 lit. d);** 9) kolorystyka i materiały elewacji - zgodnie z ustaleniami **§ 5 ust. 1 pkt 2 lit. e);** 10) ogrodzenia - zgodnie z ustaleniami **§ 5 ust. 1 pkt 6;** 11) sytuowanie reklam - zgodnie z ustaleniami **§ 6;**
3.	Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu	1) dopuszcza się realizację usług w parterach budynków; 2) zakaz lokalizacji zabudowy gospodarczej i tymczasowej oraz garaży wolnostojących; 3) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, parkingów, miejsca tymczasowego magazynowania odpadów; 4) strefa uciążliwości tras komunikacyjnych – zgodnie z ustaleniami **§ 8 ust. 1 pkt 14;** 5) w zakresie ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza – zgodnie z ustaleniami **§ 8 ust. 1 pkt 13 lit. d);** 6) strefa ochrony stosunków wodnych zgodnie z ustaleniami **§ 8 ust. 1 pkt 5;** 7) nakaz bezwzględnej ochrony rowów; 8) zakaz lokalizowania podpiwniczeń i garaży podziemnych poniżej 1,5 m p.p.t..
4.	Zasady obsługi terenu - komunikacja	1) wjazd na teren z ulicy 54 KD-D i 8.6 KD-G; 2) wskaźnik miejsc parkingowych - zgodnie z ustaleniami **§ 12 ust. 2.**
5.	Zasady obsługi terenu - infrastruktura techn.	zgodnie z ustaleniami **§ 13.**
6.	Warunki tymczasowego zagospod. terenu	nie ustala się.

źródło: https://mapa.um.warszawa.pl/mapaApp/dane/Plany/Ursynow/12.13.pdf

2.4. LOKALIZACJA ORAZ OPIS PRZEDMIOTU WYCENY



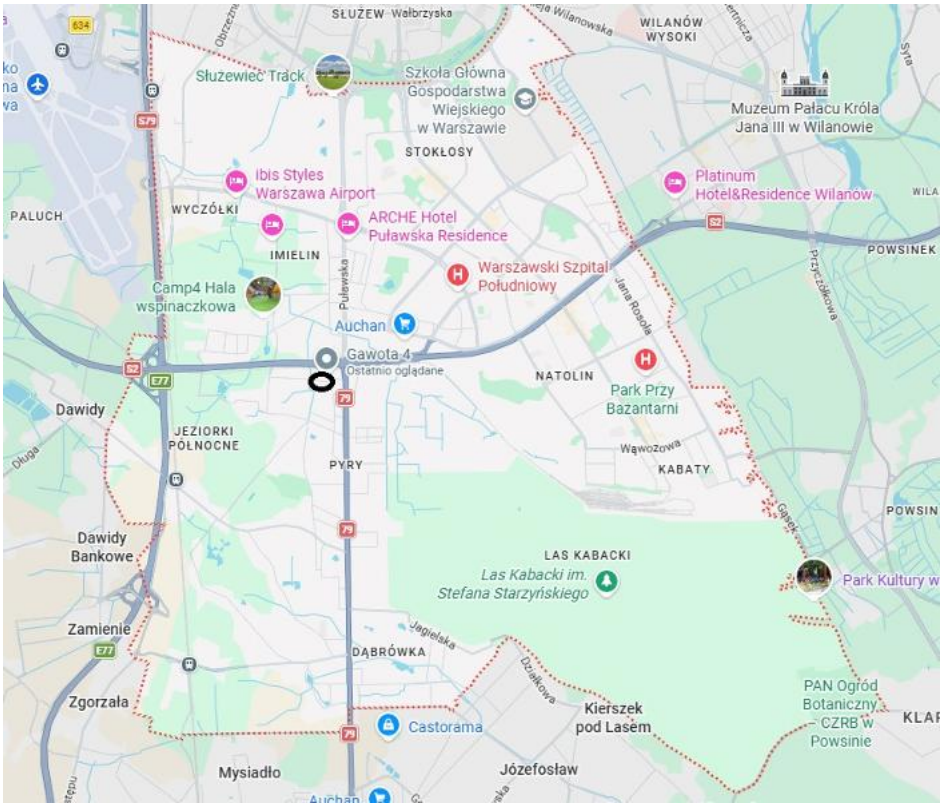
Dzielnica Ursynów położona jest prawie w całości na Równinie Warszawskiej, wyniesionej 20-30 m powyżej lustra wody w Wiśle i obejmuje południowe rejony Warszawy. Ursynów graniczy od północy z Mokotowem, od zachodu z Włochami, od południowego-zachodu z gminami Raszyn i Lesznowola, od południa z gminami Lesznowola, Piaseczno i Konstancin-Jeziorna.

Dzielnica zajmuje powierzchnię 44,6 km² co stanowi 8,6% ogólnej powierzchni m.st. Warszawy i daje jej trzecie miejsce pod względem wielkości powierzchni w mieście.

Ursynów – do niedawna nazywany największą sypialnią Warszawy – zmienia swoje oblicze. W błyskawicznym tempie powstają nie tylko nowe budynki mieszkalne, ale również różnego rodzaju firmy, supermarkety, wyższe uczelnie. Mieszkańcy innych dzielnic Warszawy codziennie przyjeżdżają tu na zakupy do Reala, Leclerca czy Tesco, studenci na zajęcia do SGGW, robotnicy do pracy na licznych budowach, miłośnicy hazardu – na wyścigi konne, a miłośnicy rozrywki do Multikina – olbrzymiego kompleksu z kilkoma salami kinowymi, pubami, kawiarenkami *(źródło: http://bip.warszawa.pl)*.

Nazwa dzielnicy pochodzi od drugiego imienia Juliana Ursyna Niemcewicza, który w tych okolicach posiadał swoje dobra. Przed 27 października 2002 r., kiedy wprowadzono nowy podział administracyjny stolicy, była to gmina Warszawa-Ursynów; wcześniej, do 1994 r., tereny dzisiejszego Ursynowa były częścią dzielnicy Mokotów.

Ursynów jest największym zespołem osiedlowym stolicy. Do niedawna jedynie „dzielnica-sypialnia", powoli zmienia swój charakter – głównie dzięki centrom handlowym (przede wszystkim hipermarketom), rozrywkowym (Multikino) oraz instytucjom publicznym, takim jak Centrum Onkologii, Szkoła Główna Gospodarstwa Wiejskiego, czy wyższym uczelniom prywatnym, takim jak Szkoła Wyższa Przymierza Rodzin, Wyższa Szkoła Ekonomiczno-Informatyczna czy Wyższa Szkoła Zarządzania Personelem. Na Ursynowie ma także swoją siedzibę rozgłośnia Antyradia oraz Radia Jutrzenka *(źródło: http://pl.wikipedia.org)*.



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

Dzielnica Ursynów położona jest w południowej części m.st. Warszawy i jest jedną z największych oraz najbardziej dynamicznie rozwijających się jednostek administracyjnych stolicy. Charakteryzuje się bardzo dobrą i utrwaloną pozycją na stołecznym rynku nieruchomości, będąc powszechnie postrzeganą jako jedna z najbardziej atrakcyjnych dzielnic do zamieszkania.

Ursynów posiada sprawny układ komunikacyjny. Głównymi osiami transportowymi dzielnicy są ulice: Aleja Komisji Edukacji Narodowej (strefa wysokiej zabudowy wielorodzinnej), ul. Puławska (główny wylot na południe Warszawy i trasę S7) oraz Południowa Obwodnica Warszawy (S2), zapewniająca szybki tranzyt w kierunku ekspresowych dróg wylotowych i Lotniska Chopina. Dzielnica obsługiwana jest przez I linię metra, liczne linie autobusowe ZTM oraz sieć ścieżek rowerowych.

Ursynów oferuje pełne i wszechstronne zaplecze handlowo-usługowe, oświatowe (przedszkola, szkoły podstawowe, licea, wyższe uczelnie – m.in. SGGW), medyczne (szpitale, przychodnie) oraz kulturalno-sportowe (Multikino, Ursynowskie Centrum Kultury "Alternatywy", kompleksy sportowe, baseny).

Znaczącym atutem dzielnicy jest wysoki udział terenów zielonych i rekreacyjnych, ze szczególnym uwzględnieniem Rezerwatu Przyrody Las Kabacki im. Stefana Starzyńskiego, Parku Romanowskiej, Kopy Cwila oraz licznych skwerów osiedlowych.

Rejon Pyry położony jest w południowo-zachodniej części Dzielnicy Ursynów, w sąsiedztwie ulicy Puławskiej oraz w bezpośrednim otoczeniu otuliny Lasu Kabackiego. Historycznym i funkcjonalnym trzonem tego rejonu jest zabudowa mieszkaniowa o charakterze kameralnym.

W przeciwieństwie do północnego Ursynowa (gdzie dominują wysokie zespoły wielorodzinne z wielkiej płyty oraz nowoczesne apartamentowce), osiedle Pyry charakteryzuje się przewagą niskiej zabudowy jednorodzinnej, bliźniaczej oraz kameralnych budynków wielorodzinnych/wielolokalowych (zazwyczaj do III–IV kondygnacji).

Główny ciąg komunikacyjny rejonu stanowi ul. Puławska, z której sprawnie można dotrzeć m.in. do stacji metra (Metro Wilanowska, Metro Imielin) za pośrednictwem komunikacji autobusowej kursującej po buspasach. Dodatkowo bliskość węzłów Południowej Obwodnicy Warszawy (S2) umożliwia dojazd do innych części stolicy z pominięciem ścisłego centrum.

W rejonie znajdują się osiedlowe punkty handlowo-usługowe, dyskonty spożywcze, mniejsze lokale gastronomiczne, przedszkola oraz placówki edukacyjne. Pełne zaplecze wielkopowierzchniowe (centrum handlowe, hipermarkety) dostępne jest w niedalekiej odległości przy ul. Puławskiej oraz w sąsiednich rejonach (Imielin, Natolin, Piaseczno).

Pyry uznawane są za rejon spokojny, o niskim natężeniu ruchu wewnątrz osiedlowym i dużym udziale zieleni, co czyni go atrakcyjnym rynkowo mikrolokalizacyjnie dla osób poszukujących cichego otoczenia z jednoczesnym dostępem do infrastruktury miejskiej.

Budynek mieści się przy ul. Gawota 4 w obrębie ewidencyjnym 1-09-23 na osiedlu Pyry. Ulica Gawota jest kameralną drogą osiedlową odchodzącą w stronę zachodnią/południowo-zachodnią od ulicy Puławskiej.

W bezpośrednim sąsiedztwie dominują niskie, kameralne budynki wielorodzinne (2–4 kondygnacje) z przełomu lat 90. XX wieku i początku XXI wieku oraz jednorodzinna zabudowa mieszkaniowa. Otoczenie jest ciche, pozbawione uciążliwego przemysłu czy zakładów produkcyjnych. Głównym źródłem potencjalnego, nieznacznego hałasu miejskiego jest oddalony ciąg ul. Puławskiej, przy czym sama ul. Gawota charakteryzuje się znikomym ruchem lokalnym.

W odległości spacerowej (ok. 300–500 m) znajdują się przystanki autobusowe przy ul. Puławskiej, obsługujące liczne linie zapewniające bezpośrednie połączenie ze stacjami metra I linii oraz centrum miasta. Dobry i szybki dojazd pojazdem indywidualnym do trasy ekspresowej S2.

W promieniu kilkuset metrów dostępne są podstawowe sklepy spożywcze, punkty usługowe, apteka, przedszkole oraz tereny spacerowe.

Mikrolokalizację nieruchomości należy ocenić jako dobrą / bardzo dobrą w segmencie kameralnego budownictwa mieszkaniowego. Łączy ona atuty cichego, zielonego osiedla z łatwym dostępem do głównych arterii komunikacyjnych Warszawy.



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

Budynek mieszkalny wielorodzinny usytuowany jest przy ul. Gawota 4 w Warszawie. Nieruchomość wchodzi w skład kameralnego, ogrodzonego kompleksu mieszkaniowego – Osiedla „Gawota", wybudowanego pod koniec lat 90. XX wieku (projekt zespołu architektonicznego: 1995–1996 r., realizacja od IV kwartału 1995 r.). Inwestorem oraz podmiotem sprawującym stały zarząd/administrację nad nieruchomością jest Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „BASZTA" z siedzibą przy ul. Gawota 6 lok. 17 w Warszawie.

Dane ogólne i parametry techniczno-użytkowe budynku:

- Rodzaj budynku: wielorodzinny, mieszkalny.
- Liczba kondygnacji: 4 kondygnacje nadziemne (III piętro stanowi poddasze użytkowe/ostatnią kondygnację).
- Budynek jest podpiwniczony.
- Liczba klatek schodowych: 4 klatki schodowe.
- Dostępność dźwigu osobowego (windy): brak windy (standard właściwy dla niskiej zabudowy wielorodzinnej z przełomu lat 90. i 2000.).
- Technologia wykonania: tradycyjna udoskonalona (ściany murowane z pustaków/cegły, ze stropami gęstożebrowanymi/żelbetowymi).
- Dach: wielospadowy o konstrukcji drewnianej, kryty blachodachówką lub dachówką.
- Elewacja i izolacja: budynek ocieplony (termomodernizacja), wykończony tynkiem strukturalnym.

Stan techniczny i standard wykończenia budynku:

- Stan techniczny elementów konstrukcyjnych: oceniany jako dobry. Budynek nie wykazuje spękań konstrukcyjnych ani widocznych uszkodzeń elementów nośnych.
- Elewacja i tynki zewnętrzne: stan ogólny dobry, noszący naturalne ślady eksploatacji środowiskowej.
- Klatki schodowe: wykończone płytkami gresowymi/terakotą, ściany malowane tynkiem/farbą.
- Standard wykończenia części wspólnych – średni/dobry, utrzymany w czystości i poddawany bieżącym naprawom przez SBM „Baszta".

Uzbrojenie i instalacje w budynku:

Budynek wyposażony jest w komplet podstawowych instalacji miejskich oraz osiedlowych: instalacja elektryczna, instalacja wodociągowa (z sieci miejskiej), instalacja kanalizacji sanitarnej (do sieci miejskiej), instalacja gazowa, instalacja grzewcza i ciepłej wody użytkowej (lokalna/osiedlowa kotłownia gazowa lub piece dwufunkcyjne), instalacja domofonowa/teletechniczna, instalacja odromowa i przeciwpożarowa.

Zagospodarowanie terenu i sąsiedztwo bezpośrednie:

Działka ewidencyjna, na której posadowiony jest budynek, posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej (ul. Gawota). Teren osiedla jest w pełni zagospodarowany, ogrodzony i dozorowany/monitorowany. Wewnętrzny teren osiedlowy obejmuje utwardzone dojścia do klatek i dojazdy do garaży/miejsc postojowych z kostki betonowej oraz uporządkowane tereny zieleni osiedlowej (krzewy, trawniki, elementy małej architektury). Bezpośrednie sąsiedztwo stanowi analogiczna, kameralna zabudowa wielorodzinna oraz niska zabudowa jednorodzinna rejonu Pyry.

Przedmiotowy lokal mieszkalny nr 23 usytuowany jest na III piętrze (ostatniej kondygnacji – poddaszu) budynku. Rozkład funkcjonalny lokalu obejmuje salon z aneksem kuchennym, pokój, przedpokój oraz łazienkę z WC. Ze względu na położenie na ostatniej kondygnacji, w pomieszczeniach mieszkalnych występują skosy dachowe. W przestrzeni salonu z aneksem kuchennym usytuowane są dwa widoczne, drewniane słupy wsporcze, stanowiące element konstrukcji więźby dachowej. Doświetlenie wnętrz zapewniają okna połaciowe (4 okna w salonie oraz 2 okna w pokoju), przy czym stolarka okienna wykazuje znaczne ślady zużycia eksploatacyjnego w postaci zacieków i wymaga naprawy lub wymiany. W przedpokoju wydzielono wnękę garderobianą zamykaną drzwiami przesuwnymi, a w jego stropie znajduje się właz ze składanymi schodami drabinkowymi, prowadzącymi do przestrzeni strychowej do wyłącznego użytkowania przez właściciela lokalu.

Podłogi w pokojach wykończone są parkietem (klepką drewnianą), natomiast w przedpokoju ułożono terakotę. W łazience, wyposażonej w wannę, umywalkę oraz miskę ustępową na stelażu podtynkowym (zestaw podwieszany), ściany obłożono glazurą do pełnej wysokości sufitu, zaś na podłodze zastosowano elastyczną wykładzinę PCV imitującą mozaikę terakotową. Ogólny standard wykończenia oraz stan techniczno-użytkowy wnętrz lokalu ocenia się jako niski, dostosowany do bieżącego zamieszkania, lecz kwalifikujący się do prac remontowo-odświeżających. Na obniżenie oceny standardu wpływ ma w szczególności zły stan stolarki okiennej z widocznymi zaciekami (wymagający wymiany/naprawy okien dachowych), wykończenie podłogi w łazience z elastycznej wykładziny PCV oraz stopień zużycia pozostałych elementów wykończeniowych wynikający z wieku budynku.

Analiza standardu „niski":

- Zacieki przy 6 oknach dachowych: okna połaciowe w złym stanie ze śladami przecieków to uszkodzenie substancji budowlanej i potencjalne ognisko wilgoci/pleśni. Dla kupującego to bezpośredni sygnał o konieczności wymiany okien (kosztowna usługa na poddaszu) oraz prac naprawczych wokół glifów.
- Wykładzina PCV w łazience: w standardzie średnim na warszawskim rynku (nawet na rynku wtórnym na Ursynowie) normą w łazience jest terakota. Wykładzina PCV (nawet imitująca płytki) jest rozwiązaniem budżetowym/tymczasowym, mocno obniżającym postrzeganą jakość.
- Stopień zużycia elementów: parkiet (klepka), wnęka w przedpokoju czy wykończenie łazienki wskazują na wiek wykończenia odpowiadający wiekowi budynku (przełom lat 90./2000) bez gruntownej modernizacji w ostatnich latach.

3. WARUNKI WYKONANIA WYCENY

3.1. WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLONEJ WARTOŚCI

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

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

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

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

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

Interpretacja definicji wartości rynkowej:

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

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

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

3.2. PROCEDURA SZACOWANIA

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

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

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

- podejście porównawcze,
- metodę korygowania ceny średniej.

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

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

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

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

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

1. Ustalono rynek lokalny, na którym znajduje się wyceniany lokal, w szczególności poprzez określenie jego rodzaju, obszaru oraz okresu badania cen:
- rodzaj rynku: rynek wtórny prawa własności lokali mieszkalnych,
- obszar rynku: dzielnica Ursynów, os. Pyry, obręby ewidencyjne: 1-09-22 i 1-09-23.
- okres badania cen transakcyjnych: lata 2025-2026 (transakcje dostępne do daty określenia wartości).
2. Ustalono cechy rynkowe wpływające w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku lokali mieszkalnych.
3. Określono liczbę i wagi cech rynkowych na podstawie bazy danych cenowych z rynku lokalnego.

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

- przy przyjęciu powyższych warunków brzegowych zastosować należy w procesie szacowania ogólną metodę interpolacji,
- w przypadku, gdy wyceniany lokal posiada cechy rynkowe korzystniejsze od cech lokalu o cenie maksymalnej lub gorsze od cech lokalu o cenie minimalnej, należy stosować metodę ekstrapolacji.

4. Opisano wyceniany lokal pod kątem cech rynkowych.
5. Opisano lokal o cenie minimalnej (C_{min}) i lokal o cenie maksymalnej (C_{max}) w kontekście cech rynkowych.
6. Określono cenę średnią ($C_{śr}$) z bazy danych cenowych oraz zakresu sumy czynników korygujących:

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

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

7. Określono zakres współczynników korygujących poszczególnych cech.

Poszczególne współczynniki korygujące określa się osobno dla każdej cechy rynkowej podając zakres ich dopuszczalnych wartości w następujący sposób:

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

8. Określono jednostkową wartość rynkową wg wzoru:

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

gdzie:

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

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

$C_{śr}$ – średnia cena transakcyjna 1 m^2 powierzchni lokalu,

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

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

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

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

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

Po uwzględnieniu wzoru:

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

Otrzymamy:

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

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

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

Ostateczna wartość rynkowa prawa własności lokalu obliczona zostanie wg wzoru:

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

gdzie:

W_X – wartość rynkowa 1 m² powierzchni użytkowej lokalu,

P – powierzchnia użytkowa lokalu (50,7 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 Ursynów, a w szczególności lokale znajdujące się w obrębie ewidencyjnym 1-09-23 i sąsiednim. Główna cecha porównywalności – bliska lokalizacja, stan prawny.

1. Analiza rynku nieruchomości lokalowych (osiedle Pyry i rejony przyległe):

Rynek lokalny obejmujący osiedle Pyry oraz sąsiednie rejony (obręby ewidencyjne 1-09-23, 1-09-22, 1-09-24, 1-09-25) w latach 2025–2026 cechuje się wysoce specyficzną strukturą, odmienną od pozostałych rejonów Dzielnicy Ursynów (np. Imielina, Natolina czy Kabat).

Podaż (oferta rynkowa): podaż mieszkań w analizowanym mikroregionie ma charakter wybitnie ograniczony i niszowy. Wynika to z dominacji niskiej zabudowy jednorodzinnej oraz małych, kameralnych budynków wielorodzinnych (3–4 kondygnacyjnych, z przełomu lat 90. XX w. i początku XXI w.). Znikoma dostępność wolnych gruntów pod wielorodzinne inwestycje deweloperskie ogranicza dopływ nowej podaży z rynku pierwotnego. Obrót ma charakter niemal wyłącznie wtórny, o małej rocznej liczbie zawieranych transakcji (kilkanaście do kilkudziesięciu transakcji rocznie na dany obręb).

Obrót lokalami w analizowanym mikroregionie (obręby 1-09-23 oraz 1-09-22) charakteryzuje się niską wolumenowością. W okresie od stycznia 2025 r. do marca 2026 r. odnotowano jedynie 12 transakcji rynkowych. Podaż opiera się głównie na rynku wtórnym, z wyraźną przewagą kameralnych budynków wielorodzinnych i domów w zabudowie szeregowej/bliźniaczej ujawnionych w rejestrze jako lokale.

Popyt (zapotrzebowanie rynkowe): popyt ma charakter stabilny, nakierowany na specyficznego klienta. Nabywcy w tym rejonie poszukują ciszy, kameralności, niskiej intensywności zabudowy i bliskości terenów zielonych (Las Kabacki), akceptując jednocześnie większą odległość od stacji metra oraz oparcie transportu publicznego na ciągu ul. Puławskiej i trasie S2. Lokale z ograniczeniami użytkowymi (np. wysokie piętra bez windy, poddasza ze skosami, lokale do kapitalnego remontu) cechują się wydłużonym czasem ekspozycji na rynku i silniejszą presją ze strony kupujących na negocjację ceny. Popyt w tym rejonie jest stabilny, lecz selektywny. Klientami są najczęściej osoby poszukujące cichej, zielonej okolicy z dobrą dostępnością drogową (ul. Puławska, trasa S2), akceptujące jednocześnie odległość od I linii metra.

2. Analiza SWOT rynku lokalnego (Osiedle Pyry):

MOCNE STRONY	SŁABE STRONY
Kameralny, cichy i zielony charakter osiedla (niska zabudowa). Bliskość obszarów rekreacyjnych (Las Kabacki). Dobre połączenie drogowe z Obwodnicą Warszawy (S2) i Lotniskiem Chopina. Mniejsza zagęszczenie mieszkańców i większa prywatność niż na osiedlach płyty.	Brak bezpośredniego dostępu do stacji metra w odległości spacerowej. Uzależnienie komunikacji zbiorowej od ciągu ul. Puławskiej. Ograniczona liczba i mały wybór lokali w bieżącej ofercie rynkowej. Wiele budynków z lat 90. nie posiada dźwigów osobowych (bariera architektoniczna).
SZANSE	ZAGROŻENIA
Dalszy rozwój infrastruktury miejskiej i lokalnych usług. Stały popyt ze strony osób poszukujących cichych lokali z dala od wielkomiejskiego zgiełku. Wzrost atrakcyjności rynku wtórnego z lat 90./2000. ze względu na niższe ceny jednostkowe niż w nowoczesnych deweloperskich inwestycjach.	Wzrost kosztów utrzymania i funduszu remontowego w starzejących się budynkach. Presja kosztów kredytowych i wymogów wkładu własnego wpływających na zdolność nabywców. Ryzyko przeciążenia komunikacyjnego ul. Puławskiej w godzinach szczytu.

3. Główne czynniki różnicujące ceny jednostkowe (cechy rynkowe):

- Lokalizacja w budynku i kondygnacja (waga cechy: wysoka): lokale na poddaszach/ostatnich kondygnacjach w budynkach 4-kondygnacyjnych bez windy uzyskują ceny niższe o 8–15% w stosunku do pięter pośrednich.
- Stan techniczny i standard wykończenia (waga cechy: wysoka): różnica cenowa między lokalem do remontu a lokalem wykończonym/gotowym do wprowadzenia wynosi średnio od 1.500 do 3.000 zł/m².
- Powierzchnia użytkowa lokalu (waga cechy: umiarkowana): działa klasyczna reguła skali – mniejsze metraże (poniżej 40 m²) osiągają wyższe stawki za 1 m², natomiast lokale średnie (50–65 m²) i duże plasują się bliżej lub poniżej wartości średniej.

4. Analiza cen transakcyjnych na podstawie zebranej bazy:

Baza obejmuje 12 transakcji zawartych w okresie od 10.01.2025 r. do 02.03.2026 r. Rozstęp cenowy:

- Ceny jednostkowe za 1 m² powierzchni użytkowej wynoszą od 10.127 zł/m² (duży lokal przy ul. Gawota 11R o pow. 146,14 m²) do 24.430 zł/m² (lokal przy ul. Wędrowców 14).
- Średnia cena jednostkowa wynosi 16.604 zł/m².
- Odchylenie i zróżnicowanie cen: zauważalny jest wyraźny podział cenowy ze względu na mikroanalizowaną lokalizację i charakter nieruchomości: lokale przy ul. Wędrowców (numery 14, 18) osiągają znacznie wyższe stawki jednostkowe (średnio ok. 21.970 zł/m²), co wynika z nowszego budownictwa, wyższego standardu lub specyfiki segmentalnej tej ulicy. Lokale położone bezpośrednio przy ul. Gawota (numery 4B, 6, 6A, 9F, 9L, 11R) charakteryzują się niższą ceną średnią wynoszącą 13.398 zł/m². Lokale przy ul. Ludwinowskiej 22 osiągają poziom cen zbliżony do średniej rynkowej (ok. 15.488 zł/m²).

5. Dokonanie aktualizacji cen na datę wyceny:

- Upływ czasu: baza transakcyjna zawiera umowy zawarte od stycznia 2025 r. do marca 2026 r. Najstarsze transakcje w próbie pochodzą sprzed ponad 18 miesięcy względem daty wyceny (sierpień 2026 r.), co zgodnie z art. 156 ust. 3 Ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz standardami zawodowymi wymaga przeanalizowania wpływu upływu czasu na poziom cen.
- Dynamika rynku stołecznego: zarówno ogólnopolskie dane GUS, statystyki NBP, jak i odczyty z rynku warszawskiego w latach 2025 – I połowa 2026 r. wykazują umiarkowany, ale ciągły trend wzrostowy (tzw. pełzający wzrost cen na poziomie ok. 3–5% w skali roku). Oznacza to, że transakcja zawarta na początku 2025 roku nie odzwierciedla bezpośrednio poziomu cen z III kwartału 2026 r.
- Wyznaczenie wskaźnika miesięcznego trendu cenowego: na podstawie analizy wariancji cen w próbie badawczej (porównanie średnich cen transakcyjnych z I kwartału 2025 r. ze średnimi z I kwartału 2026 r. oraz odczytami rynkowymi dla Warszawy/Ursynowa na połowę 2026 r.) sSkumulowany wzrost cen na rynku lokalnym w okresie 2025–2026 wynosił ok. 3,6% – 4,8% w skali roku (ok. 0,3% – 0,4% w skali miesiąca). Przyjęto trend miesięczny **0,35%**.

Do analizy porównawczej wytypowano transakcje zawarte w roku 2025 i 2026 dotyczące sprzedaży mieszkań znajdujących się w budynkach w obrębie 1-09-23 i 1-09-22 (brak w bazie danych transakcji z dalszego okresu).

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

W celu przeprowadzenia wyceny zgromadzono następujące dane wyjściowe:

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

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

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

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

1. Lokalizacja szczegółowa i mikro otoczenie - cecha ta uwzględnia położenie nieruchomości w ramach osiedla Pyry, ze szczególnym uwzględnieniem bezpośredniego sąsiedztwa, poziomu hałasu, kameralności oraz prestiżu danej ulicy.

(a) bardzo atrakcyjna – lokalizacja przy najbardziej cenionych, kameralnych ulicach osiedla o najwyższym prestiżu i bardzo wysokim standardzie sąsiedniej zabudowy (np. ul. Wędrowców).

(b) atrakcyjna – lokalizacja w typowych ciągach zabudowy osiedlowej, z dobrym dojazdem, w otoczeniu standardowej, niskiej zabudowy wielorodzinnej i jednorodzinnej (np. ul. Gawota, ul. Ludwinowska).

(c) przeciętna - lokalizacja w bezpośrednim sąsiedztwie głównych, hałaśliwych arterii komunikacyjnych (np. bezpośrednio przy ul. Puławskiej) lub przy obiektach o funkcji uciążliwej.

2. Stan techniczny i standard wykończenia lokalu - ocena jakości materiałów wykończeniowych, stopnia zużycia technicznego wnętrza, konieczności poniesienia nakładów remontowych (w tym stanu stolarki okiennej, okładzin podłogowych i ściennych oraz instalacji wewnętrznych).

(a) wysoki – lokal po niedawnym, kompleksowym remoncie lub wykończony materiałami wysokiej jakości, niewymagający żadnych nakładów finansowych.

(b) średni – lokal wykończony w standardzie typowym dla rynku wtórnego, noszący naturalne ślady eksploatacji, wymagający jedynie drobnego odświeżenia (np. malowania).

(c) niski - lokal w słabym stanie techniczno-użytkowym, ze znacznymi śladami zużycia lub uszkodzeniami (np. zacieki, zużyte okładziny), kwalifikujący się do częściowego lub generalnego remontu.

3. Kondygnacja i dostępność pionowa/skosy - kwalifikacja położenia lokalu w bryle budynku (piętra pośrednie vs. parter/ostatnie piętro) z uwzględnieniem obecności dźwigu osobowego (windy) oraz funkcjonalności przestrzeni (występowanie skosów dachowych i elementów konstrukcji więźby).

(a) bardzo dobra - lokal usytuowany na optymalnych kondygnacjach pośrednich (I lub II piętro) w budynku niskim bądź na dowolnym piętrze w budynku wyposażonym w sprawnie działający dźwig osobowy (windę), bez ograniczeń powierzchniowych w postaci skosów.

(b) dobra - lokal usytuowany na parterze budynku lub na wyższych piętrach w budynku z windą, posiadający standardową wysokość pomieszczeń na całej powierzchni.

(c) słaba - lokal usytuowany na ostatniej kondygnacji (np. III piętro/poddasze) w budynku bez dźwigu osobowego, charakteryzujący się występowaniem skosów dachowych i elementów konstrukcji więźby ograniczających funkcjonalność wnętrza.

4. Powierzchnia użytkowa lokalu i pomieszczenia przynależne - działanie efektu skali (zależność ceny 1 m² od całkowitej powierzchni lokalu) oraz ocena funkcjonalności układu pomieszczeń wraz z dostępnością prawnie wydzielonych pomieszczeń przynależnych (piwnica, komórka lokatorska) lub prawa do wyłącznego korzystania z niewydzielonych formalnie (lub dodatkowych / ogólnodostępnych) przestrzeni (np. strych).

(a) korzystna - lokal o małej i poszukiwanej rynkowo powierzchni (do 40 m²), posiadający uregulowane w księdze wieczystej pomieszczenie przynależne (np. piwnicę lub komórkę lokatorską).

(b) przeciętna - lokal o średniej powierzchni użytkowej (od 40 m² do 70 m²), posiadający uregulowane w księdze wieczystej pomieszczenie przynależne lub lokal mały bez takiego pomieszczenia.

(c) niekorzystna - lokal o dużej powierzchni użytkowej (powyżej 70 m²) bez pomieszczeń przynależnych lub lokal o średnim metrażu pozbawiony formalnie wydzielonego pomieszczenia przynależnego w księdze wieczystej.

3.4. OPIS WYCENIANEGO LOKALU POD KĄTEM CECH RYNKOWYCH

1. Lokalizacja szczegółowa i mikro otoczenie, atrakcyjna – przedmiotowy lokal położony jest przy kameralnej i cichej ulicy osiedlowej w otoczeniu niskiej zabudowy mieszkaniowej, co stanowi poziom średni na tle lokalnego rynku i odpowiada poziomowi cenowemu lokali z ul. Gawota oraz ul. Ludwinowskiej.
2. Stan techniczny i standard wykończenia lokalu, niski – ze względu na uszkodzenia stolarki okiennej z widocznymi zaciekami przy oknach połaciowych oraz zastosowanie wykładziny PCV w łazience, lokal wymaga poniesienia bezpośrednich nakładów remontowych. Stan wykończenia wykracza poza zwykłe ślady użytkowania, co obniża jego ocenę do poziomu niskiego na tle lokali porównywalnych.
3. Kondygnacja i dostępność pionowa/skosy, słaba – przedmiotowy lokal położony jest na III piętrze (4 kondygnacji) w budynku niewyposażonym w windę, co stanowi znaczną barierę komunikacyjną, a obecność skosów dachowych i słupów konstrukcyjnych dodatkowo obniża walory użytkowe pomieszczeń.
4. Powierzchnia użytkowa lokalu i pomieszczenia przynależne, przeciętna - powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 50,7 m², co mieści się w najbardziej typowym, średnim segmencie metrażowym na rynku lokalnym. Brak formalnie wpisanego do księgi wieczystej pomieszczenia przynależnego (piwnicy) jest w pewnym stopniu rekompensowany faktycznym, wyłącznym dostępem do strychowej przestrzeni pomocniczej przez właz stropowy w przedpokoju.

4. WYCENA WARTOŚCI PRAWA DO LOKALU

4.1. WYKAZ TRANSAKCJI PRZYJĘTYCH DLA OKREŚLENIA CENY ŚREDNIEJ

Tabela 1

L.p.	Data transakcji	Ulica	Powierzchnia użytkowa lokalu (m²)	Cena transakcyjna (zł)	Cena transakcyjna za 1 m² pow. użytkowej (zł)
1.	10.01.2025	Gawota 11R	146,14	1.480.000	10.127
2.	28.01.2025	Wędrowców 14	101,72	2.485.000	24.430
3.	28.03.2025	Gawota 6	56,6	735.000	12.986
4.	25.04.2025	Gawota 4B	65,7	890.000	13.546
5.	26.05.2025	Gawota 6A	42,4	530.000	12.500
6.	05.08.2025	Gawota 9L	146,16	2.010.000	13.752
7.	21.08.2025	Ludwinowska 22	77,17	1.175.000	15.226
8.	12.09.2025	Wędrowców 14	75,02	1.730.000	23.060
9.	14.11.2025	Wędrowców 18	119,03	2.160.000	18.147
10.	01.12.2025	Gawota 9F	88,69	1.550.000	17.477
11.	10.02.2026	Wędrowców 18	102,95	2.290.000	22.244
12.	02.03.2026	Ludwinowska 22	38,6	608.000	15.751

Tabela 2

L.p.	Data transakcji	Cena transakcyjna za 1 m² pow. użytkowej	Cena transakcyjna za 1 m² pow. użytkowej skorygowana trendem czasowym
1.	10.01.2025	10.127	**10.765**
2.	28.01.2025	24.430	**25.969**
3.	28.03.2025	12.986	13.713
4.	25.04.2025	13.546	14.257
5.	26.05.2025	12.500	13.113
6.	05.08.2025	13.752	14.330

7.	21.08.2025	15.226	15.865
8.	12.09.2025	23.060	23.948
9.	14.11.2025	18.147	18.719
10.	01.12.2025	17.477	17.966
11.	10.02.2026	22.244	22.711
12.	02.03.2026	15.751	16.027

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

C_{min} = 10.765 zł/m²

C_{max} = 25.969 zł/m²

4.1.1. Obliczenie ceny średniej

$$C_{śr} = \frac{C_1 + C_2 + \cdots + C_{12}}{12}$$

$$C_{śr} = 17.282 \text{ zł/m}^2$$

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

$$P_{cś} = \frac{17.282 - 10.765}{25.969 - 10.765} = 0{,}43$$

4.1.2. Określenie zakresu współczynników korygujących

Granica dolna (Gd) =

$$\frac{\mathrm{C_{min}}}{\mathrm{C_{śr}}} = \frac{10.765}{17.282} = 0{,}62$$

Granica górna (Gg) =

$$\frac{\mathrm{C_{max}}}{\mathrm{C_{śr}}} = \frac{25.969}{17.282} = 1{,}50$$

4.2. 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 mikro otoczenie	35	Analiza bazy transakcyjnej wykazała bardzo silne rozwarstwienie cenowe zależne od konkretnej ulicy (od ok. 13.000 zł/m² przy ul. Gawota do ponad 22.000 zł/m² przy ul. Wędrowców). Nabywcy na tym mikrorynku przypisują kluczowe znaczenie bezpośredniemu otoczeniu budynku i standardowi sąsiedniej zabudowy
2.	Stan techniczny i standard wykończenia lokalu	30	Klienci na rynku wtórnym precyzyjnie kalkulują koszt doprowadzenia lokalu do stanu używalności/nowoczesnego standardu. W przypadku lokalu wycenianego występują zacieki przy oknach dachowych oraz budżetowe wykończenie (wykładzina PCV w łazience), co wymusza dyskonto. Różnica w cenach między lokalami do remontu a wykończonymi jest znacząca
3.	Kondygnacja i dostępność pionowa/skosy	20	Położenie na III piętrze (4. kondygnacji) w budynku bez windy stanowi istotną barierę architektoniczną. Dodatkowo skosy dachowe ograniczają powierzchnię o pełnej wysokości użytkowej. W budynkach niskich z lat 90./2000. poddasza bez windy osiągają zauważalnie niższe stawki jednostkowe
4.	Powierzchnia użytkowa lokalu i pomieszczenia przynależne	15	W bazie transakcyjnej widoczny jest wpływ metrażu (mniejsze lokale osiągają wyższe ceny za 1 m²). Brak formalnego pomieszczenia przynależnego w KW (mimo obecności nieoficjalnego dostępu do strychu) obniża walory użytkowe w porównaniu do lokali posiadających piwnicę.
		100	

Tabela 6

L.p.	CECHY RYNKOWE	PARAMETRY CECH RYNKOWYCH LOKALU SZACOWANEGO
1.	Lokalizacja szczegółowa i mikro otoczenie	atrakcyjna
2.	Stan techniczny i standard wykończenia lokalu	niski
3.	Kondygnacja i dostępność pionowa/skosy	słaba
4.	Powierzchnia użytkowa lokalu i pomieszczenia przynależne	przeciętna

4.3. OKREŚLENIE WARTOŚCI JEDNOSTKOWEJ

Tabela 7

L.p.	Cechy rynkowe	Waga współczynnika (%)	Zakres współczynników korygujących	Wartość współczynnika (u_i)
1.	Lokalizacja szczegółowa i mikro otoczenie	35	0,217 – 0,525	0,34944*
2.	Stan techniczny i standard wykończenia lokalu	30	0,186 – 0,450	0,186
3.	Kondygnacja i dostępność pionowa/skosy	20	0,124 – 0,300	0,124
4.	Powierzchnia użytkowa lokalu i pomieszczenia przynależne	15	0,093 – 0,225	0,14976**
	RAZEM	100	0,62 – 1,50	0,8092

* 0,525 – 0,217 = 0,308
0,308 x 0,43 = 0,13244
0,217 + 0,13244 = **0,34944**

**0,225 – 0,093 = 0,132
0,132 x 0,43 = 0,05676
0,093 + 0,05676 = **0,14976**

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 = 17.282 zł/m² x 0,8092 = 13.984,59 zł/m² pow. użytkowej

4.4. USTALENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

Wartość rynkowa prawa własności lokalu mieszkalnego nr 23 położonego w m.st. Warszawa przy ul. Gawota 4, obejmująca również prawo do gruntu i części wspólnych budynku, wg aktualnego stanu i poziomu cen wynosi:

W_{CL} = 13.984,59 zł/m² x 50,7 m²

W_{CL} = 709.018,71 zł

Wartość ustalono na poziomie **709.000 zł**

słownie: siedemset dziewięć tysięcy złotych

5. UZASADNIENIE KOŃCOWEGO WYNIKU WYCENY

Określona na datę wyceny wartość rynkowa prawa własności lokalu mieszkalnego nr 23 przy ul. Gawota 4 w Warszawie w kwocie 709.000 zł jest wynikiem szczegółowej analizy rynku lokalnego oraz dokładnego uwzględnienia indywidualnych cech rynkowych i techniczno-użytkowych szacowanej nieruchomości.

Prawidłowość tak ustalonej wartości znajduje pełne oparcie w następujących przesłankach rynkowych i metodycznych:

1. Relacja do poziomu i wariancji cen na rynku lokalnym:

- Położenie w przedziale cenowym: analiza transakcyjna lokali mieszkalnych w obrębach 1-09-23 i 1-09-22 wykazała rozstęp cen jednostkowych od 10.765 zł/m² do 25.969 zł/m², przy średniej cenie transakcyjnej wynoszącej 17.282 zł/m². Wyznaczona wartość jednostkowa (13.984,59 zł/m²) mieści się w granicach zmienności rynku i plasuje się poniżej średniej rynkowej, co jest w pełni uzasadnione specyfiką wycenianego lokalu.
- Odwołanie do bezpośredniego otoczenia (ul. Gawota): średnia cena transakcyjna dla lokali mieszkalnych usytuowanych bezpośrednio przy ul. Gawota (numery 4B, 6, 6A, 9F, 9L, 11R) wyniosła 13.398 zł/m². Określona wartość rynkowa wycenianego lokalu (13.984,59 zł/m²) bardzo ścisłe koreluje z tą wartością – uwzględnia bowiem z jednej strony pozytywny wpływ aktualizacji cen o trend rynkowy (+0,35% miesięcznie), z drugiej zaś ujemny wpływ specyficznych wad lokalu.

2. Uwzględnienie indywidualnych cech korygujących (suma dyskont rynkowych):

Wyznaczona cena jednostkowa w sposób precyzyjny odzwierciedla splot negatywnych i pozytywnych cech rynkowych lokalu:

- Położenie na ostatniej kondygnacji bez windy oraz skosy (waga cechy: 20%): usytuowanie na III piętrze (4 kondygnacji) w budynku niewyposażonym w dźwig osobowy stanowi znaczącą barierę architektoniczną. Występowanie skosów dachowych oraz widocznych słupów konstrukcyjnych w salonie ogranicza przestrzeń o pełnej wysokości użytkowej, co w warunkach rynkowych powoduje stałe dyskonto cenowe w stosunku do mieszkań na piętrach pośrednich.
- Stan techniczny i standard wykończenia – stan do remontu (waga cechy: 30%): zły stan stolarki okiennej z widocznymi zaciekami przy 6 oknach połaciowych powoduje konieczność pilnej wymiany/naprawy okien oraz glifów. Zastosowanie wykładziny PCV w łazience oraz stopień zużycia pozostałych elementów wykończenia z przełomu lat 90./2000. wymuszają na potencjalnym nabywcy poniesienie natychmiastowych nakładów remontowych, co zostało bezpośrednio skonsumowane w obniżce wartości jednostkowej.
- Brak formalnego pomieszczenia przynależnego w KW (waga cechy: 15%): brak piwnicy lub komórki lokatorskiej wpisanej do księgi wieczystej obniża walory formalno-użytkowe lokalu. Czynnik ten jest jedynie częściowo kompensowany przez nieoficjalny dostęp do strychowej przestrzeni pomocniczej.
- Atuty lokalizacyjne i metrażowe (kompensacja): potencjalną głębszą przecenę lokalu mityguje jego poszukiwana, średnia powierzchnia użytkowa (50,70 m²), funkcjonalny rozkład pomieszczeń oraz położenie przy cichej, kameralnej ulicy w zielonym rejonie osiedla Pyry, zarządzanym przez stabilną SBM „Baszta".

Ostateczna wartość rynkowa w wysokości 709.000 zł została określona zgodnie z przepisami Ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości. Jest ona wartością najbardziej prawdopodobną do uzyskania na rynku, uwzględniającą stan prawny, techniczny i użytkowy lokalu oraz aktualne relacje popytu i podaży na rynku lokalnym Dzielnicy Ursynów.

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 = 709.000 zł x 75% = 531.750 zł

słownie: pięćset trzydzieści jeden tysięcy siedemset pięćdziesiąt złotych

OPRACOWAŁ:

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

Elektronicznie podpisany przez Wojciech Mariusz Burkacki
Data: 2026.08.21 18:31:09 +02'00'

7. UWAGI I ZASTRZEŻENIA

- operat zawiera 26 ponumerowanych stron,
- operat sporządzony został wyłącznie dla celu określonego w punkcie 1.5.,
- operat sporządzony został w 1 egzemplarzu z podpisem kwalifikowanym,
- autor nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne zatajone fakty dotyczące stanu prawnego 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 15 LM 12
TEL. 692-136-919
(1315)
UPRAWNIENIA NR 2957

Elektronicznie podpisany przez Wojciech Mariusz Burkacki
Data: 2026.08.21 18:31:26 +02'00'

8. ZAŁĄCZNIKI

- postanowienie o ogłoszeniu upadłości;
- odpis z księgi wieczystej, wygenerowany ze strony http://ekw.ms.gov.pl;
- umowa sprzedaży oraz oświadczenie o ustanowieniu hipoteki z dnia 18.06.2018 r.
- Decyzja Prezesa Sądu Okręgowego w Warszawie i Decyzja Prezesa Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie o ustanowieniu biegłym sądowym na kolejne kadencje;
- polisa OC rzeczoznawcy majątkowego;
- dokumentacja fotograficzna.

ZAŁĄCZNIKI

Obwieszczenie postanowienia o ogłoszeniu upadłości

METRYKA OBWIESZCZENIA

Numer obwieszczenia	**20260731/00036**
Sygnatura postepowania	**WA2M/GU/1523/2026**
Data obwieszczenia	**31.07.2026**

PODMIOT

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

TREŚĆ OBWIESZCZENIA

Sąd Rejonowy dla m.st.Warszawy w Warszawie, XIX Wydział Gospodarczy, ul. Czerniakowska 100a, 00-454 Warszawa, obwieszcza, że postanowieniem z dnia 31 lipca 2026 roku wydanym w sprawie o ogłoszenie upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej, którą jest Weronika Ryniec, PESEL [redacted] sygnatura akt WA2M/GU/1523/2026, postanowił:

1. ogłosić upadłość dłużnika, którym jest Weronika Ryniec, PESEL [redacted] NIP [redacted] miejsce zamieszkania: Warszawa, adres Gawota 4/23, 02-830 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/1215/2026.**

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 **WA2M/00409828/8**, STAN Z DNIA 2026-08-21 09:01

prowadzonej przez SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY-MOKOTOWA W WARSZAWIE, XIII WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - WA5M

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

Lokal

						Nr podstawy wpisu
Położenie *(numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość, dzielnica)*			Lp. 1.	1	MAZOWIECKIE, M. ST. WARSZAWA, WARSZAWA, URSYNÓW	1, 19
Ulica	Numer budynku	Numer lokalu		**GAWOTA**	**4** **23**	
Identyfikator lokalu				146513_8.0923.3_BUD.23_LOK		
Przeznaczenie lokalu				LOKAL MIESZKALNY		
Opis lokalu *(rodzaj izby - liczba)*				POKÓJ - 2, ŁAZIENKA Z WC - 1, PRZEDPOKÓJ - 1		
Kondygnacja				4		
Przyłączenie - numer księgi wieczystej *(nieruchomość, z której wyodrębniono lokal)*			Lp. 1.	/ 00388862 /		
Odrębność *(lokal stanowi odrębną nieruchomość)*				TAK		
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych				**50,7000 M2**		

Komentarz do migracji

		Nr podstawy wpisu
Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej	W ŁAMIE 8 WPISU DOKONANO NA WNIOSEK Z DNIA 20 PAŹDZIERNIKA 2003 ROKU GODZ. 15:48, DZ KW VIIA 15481/03 ORAZ NA PODSTAWIE UMOWY USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI TEGO LOKALU PRZEZ SPÓŁDZIELNIĘ MIESZKANIOWĄ NA CZŁONKA SPÓŁDZIELNI Z DNIA 2 PAŹDZIERNIKA 2003 ROKU ZAWARTEJ PRZED MARIĄ ŁUKASIK NOTARIUSZA W PIASECZNIE, ZA REP. A NR 7078/2003, K. 1-4 W KW 409827. W ŁAMIE 4 WPISANO: OPIS LOKALU K. 1-4 W KW 409827.	---
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	**OPIS I MAPA**; 17, /00388862/ *(podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)* DZ. KW./VIIA/00015481/03/, 2003-10-20 15:48:00, 2003-12-02, NIE *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)*
19	**WYPIS Z REJESTRU LOKALI**, 2024-10-26, PREZYDENT MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY, WARSZAWA; 139 *(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./WA5M/00086228/25/001, 2025-10-03 07:49:00, 2026-08-20-10.40.55.701185, TAK, 137 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **WA2M/00409828/8**, STAN Z DNIA 2026-08-21 09:02

prowadzonej przez SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY-MOKOTOWA W WARSZAWIE, XIII WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - WA5M

LOKAL STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Spis praw związanych z własnością

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer prawa	**1**	2
Rodzaj prawa	**PRAWO ZWIĄZANE Z WŁASNOŚCIĄ NIERUCHOMOŚCI**	
Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali (Lp. 1.)	199 / 10000	
Numer księgi wieczystej, *z której wyodrębniono lokal* / Numer udziału w prawie *w księdze, z której wyodrębniono lokal*	/ 00388862 / ---	

Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu
Numer prawa	**2**	2
Rodzaj prawa	**UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYSTEJ**	
Treść prawa	BEZPŁATNA SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA NA RZECZ KAŻDOCZESNEGO WŁAŚCICIELA LOKALU OPISANEGO W TEJ KSIĘDZE POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZECHODU I PRZEJAZDU, PRZEPROWADZANIA WSZELKICH MEDIÓW PRZEZ DZIAŁKI NR 34/6; NR 34/7; NR 34/8; NR 34/9 OBJĘTYCH KW NR 190893, DZIAŁKĘ NR 33/4 OBJĘTĄ W KW NR 58891, DZIAŁKĘ NR 36/4 OBJĘTĄ W KW NR 132857 I KORZYSTANIU Z TYCH DZIAŁEK ZGODNIE Z PAR. 7 UMOWY USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI TEGO LOKALU PRZEZ SPÓŁDZIELNIĘ MIESZKANIOWĄ NA CZŁONKA SPÓŁDZIELNI Z DNIA 2 PAŹDZIERNIKA 2003 ROKU, ZAWARTEJ PRZED MARIĄ ŁUKASIK NOTARIUSZEM W PIASECZNIE, ZA NR REP. A 7078/2003. NA PODSTAWIE POWOŁANEJ WYŻEJ UMOWY (K. 1-4 W KW 409827).	
Księga powiązana *(nieruchomość obciążona)*	Lp. 1. Numer księgi wieczystej: / 00190893 /	
	Lp. 2. Numer księgi wieczystej: / 00058891 /	
	Lp. 3. Numer księgi wieczystej: / 00132857 /	

Komentarz do migracji

		Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	**2**	---

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
2	**UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI TEGO LOKALU PRZEZ SPÓŁDZIELNIĘ MIESZKANIOWĄ NA CZŁONKA SPÓŁDZIELNI**, 7078/2003, 2003-10-02, MARIA ŁUKASIK, PIASECZNO; 1-4, /00409827/ *(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./VIIA/00015481/03/, 2003-10-20 15:48:00, 2003-12-02, NIE *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)*

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **WA2M/00409828/8**, STAN Z DNIA 2026-08-21 09:02

prowadzonej przez SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY-MOKOTOWA W WARSZAWIE, XIII WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - WA5M

LOKAL STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.		---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie *(numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)*	Lp. 1.	**3**	**1 /1**	---	7
Osoba fizyczna *(Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)*		**WERONIKA NATALIA RYNIEC** [redacted]			

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
7	**UMOWA SPRZEDAŻY ORAZ OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI**, 3296/2018, 2018-06-18, MILENA STEMPIEŃ JACHOWICZ, WARSZAWA; 28-31 *(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./WA5M/00016312/18/001, 2018-06-18 16:22:00, 2018-10-18-09.07.05.960880, NIE, 24 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*

Powrót

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

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

1. REP.C. / KOMO / 9827 / 26 - 2026-01-19, 16:15:58

1. 1 DZ. KW. / WA5M / 5671 / 26 / 1 - 2026-01-19, 16:30:51 - WPIS WSZCZĘCIA EGZEKUCJI

2. REP.C. / KOMO / 9826 / 26 - 2026-01-19, 16:14:09

2. 1 DZ. KW. / WA5M / 5669 / 26 / 1 - 2026-01-19, 16:26:33 - WPIS WSZCZĘCIA EGZEKUCJI

3. DZ. KW. / WA5M / 47438 / 26 / 1 - 2026-08-13, 12:27:56 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	**2**	15
Rodzaj wpisu	**INNY WPIS**	
Treść wpisu	NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO WARSZAWA URSYNÓW DOKONAŁ ZAJĘCIA NIERUCHOMOŚCI OPISANEJ W NINIEJSZEJ KSIĘDZE WIECZYSTEJ, NA PODSTAWIE TYTUŁÓW WYKONAWCZYCH O NR: 1438.723.542434.2020, 1438-723.540068.2021, 1438-723.614636.2022, 1438-723.126639.2023, 1438-723.126638.2023, 1438-723.126635.2023, 1438-723.126633.2023, 1438-723.126637.2023, 1438-723.521781.2023, 1438-723.998546.2023, 1609-18163279, STOSOWNIE DO ZAWIADOMIENIA O ZAJĘCIU NIERUCHOMOŚCI Z DNIA 19 LISTOPADA 2024 ROKU	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
15	**ZAWIADOMIENIE WIERZYCIELA O ZAJĘCIU NIERUCHOMOŚCI**, 1438-SEE.711.122089947.2024.HFKG, 2024-11-19, NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO WARSZAWA-URSYNÓW W WARSZAWIE; 107 *(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./WA5M/00041096/24/001, 2024-11-22 13:42:00, 2025-03-04-10.22.49.036020, NIE, 105 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **WA2M/00409828/8**, STAN Z DNIA 2026-08-21 09:03

prowadzonej przez SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY-MOKOTOWA W WARSZAWIE, XIII WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - WA5M

LOKAL STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

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

1. DZ. KW. / WA5M / 103235 / 25 / 1 - 2025-11-24, 12:53:53 - WPIS HIPOTEKI PRZYMUSOWEJ

2. DZ. KW. / WA5M / 87483 / 25 / 1 - 2025-10-07, 11:20:58 - WPIS HIPOTEKI PRZYMUSOWEJ

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		**2**		8
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		**HIPOTEKA UMOWNA**		
Suma (słownie), waluta		**513000,00** (PIĘĆSET TRZYNAŚCIE TYSIĘCY) **ZŁ**		
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)*	Lp. 1.	1	KAPITAŁ KREDYTU, ODSETKI, OPŁATY I INNE KOSZTY, UMOWA KREDYTU NR KHB187547702/2018 Z DNIA 18 CZERWCA 2018 ROKU	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(nazwa, siedziba, REGON, KRS)*	Lp. 1.	**MBANK SPÓŁKA AKCYJNA**, WARSZAWA, 001254524, 0000025237		

Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		**3**		11
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		**HIPOTEKA PRZYMUSOWA**		
Suma (słownie), waluta		**11536,04** (JEDENAŚCIE TYSIĘCY PIĘĆSET TRZYDZIEŚCI SZEŚĆ 04/100) **ZŁ**		
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność)*	Lp. 1.	1	WIERZYTELNOŚĆ ZASĄDZONA NAKAZEM ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM WYDANYM PRZEZ SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY-MOKOTOWA W WARSZAWIE II WYDZIAŁ CYWILNY W DNIU 8 LISTOPDA 2022 II NC 9132/22	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(nazwa, siedziba, REGON)*	Lp. 1.	**SPÓŁDZIELNIA BUDOWLANO-MIESZKANIOWA "BASZTA"**, WARSZAWA, 012503401		

Lp. 3.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		**4**		14
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		**HIPOTEKA PRZYMUSOWA**		
Suma (słownie), waluta		**30089,40** (TRZYDZIEŚCI TYSIĘCY OSIEMDZIESIĄT DZIEWIĘĆ 40/100) **ZŁ**		
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)*	Lp. 1.	1	NIEOPŁACONE SKŁADKI NA UBEZPIECZENIE SPOŁECZNE, UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE, FUNDUSZ PRACY I FUNDUSZ SOLIDARNOŚCIOWY ORAZ FUNDUSZ GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH - ZA OKRES 01/2023 - 10/2023 WRAZ Z ODSETKAMI, DECYZJA ZAKŁADU UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH III ODDZIAŁ W WARSZAWIE Z DNIA 9 WRZEŚNIA 2024 ROKU USTALAJĄCA WYSOKOŚĆ ZADŁUŻENIA	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(nazwa, siedziba, REGON)*	Lp. 1.	**ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH III ODDZIAŁ W WARSZAWIE**, WARSZAWA, 00001775600578		

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
8	**UMOWA SPRZEDAŻY ORAZ OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI**, 3296/2018, 2018-06-18, MILENA STEMPIEŃ JACHOWICZ, WARSZAWA; 28-31 *(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./WA5M/00016312/18/002, 2018-06-18 16:22:00, 2018-10-18-09.07.05.960880, NIE, 24 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
11	**NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM**, II NC 9132/22, 2022-11-08, SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY-MOKOTOWA WYDZIAŁ II CYWILNY, WARSZAWA; 72 *(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./WA5M/00037235/23/001, 2023-12-04 14:10:00, 2024-02-27-13.20.04.003165, NIE, 56-60 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
14	**DECYZJA USTALAJĄCA WYSOKOŚĆ ZADŁUŻENIA Z TYTUŁU SKŁADEK**, 550071DZPDZ24.001033, 2024-09-09, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH III ODDZIAŁ W WARSZAWIE, WARSZAWA; 101 *(przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./WA5M/00040870/24/001, 2024-11-21 11:34:00, 2025-03-04-10.10.51.261944, NIE, 97 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*

Powrót

KANCELARIA NOTARIALNA
Milena Stempień-Jachowicz, Aneta Orczyk
Notariusze
spółka cywilna
Al. K.E.N. 57 lok. 1, 02-797 Warszawa
tel. 22 254 57 37, 22 254 72 16

WYPIS

Repertorium A numer 3296/2018

AKT NOTARIALNY

Dnia osiemnastego czerwca dwa tysiące osiemnastego roku (2018-06-18) przed Mileną Stempień-Jachowicz, notariuszem w Warszawie, prowadzącą Kancelarię Notarialną w Warszawie przy alei Komisji Edukacji Narodowej numer 57 lokal 1, w siedzibie tej Kancelarii, stawili się: ----------

1. **Marcin Jerke**, syn [redacted] legitymujący się dowodem osobistym oznaczonym [redacted] z terminem ważności do dnia 06 października 2026 roku, posiadający numer ewidencyjny PESEL: [redacted] według oświadczenia zamieszkały pod adresem: [redacted] ----------

[redacted] **Jego żona Katarzyna Jerke**, córka [redacted] legitymująca się dowodem osobistym oznaczonym [redacted] z terminem ważności do dnia 06 października 2026 roku, posiadająca numer ewidencyjny PESEL: [redacted] według oświadczenia zamieszkała pod adresem: [redacted] ----------

[redacted]zwani w dalszej części aktu także łącznie „**Sprzedającymi**", ----------

3. **Weronika Natalia Ryniec**, córka [redacted] według oświadczenia panna, legitymująca się dowodem osobistym oznaczonym [redacted] z terminem ważności do dnia 20 lipca 2025 roku, posiadająca numer ewidencyjny PESEL: [redacted] według oświadczenia zamieszkała pod adresem: [redacted] ----------

[redacted]zwana w dalszej części aktu także „**Kupującą**". ----------

Tożsamość Stawających notariusz stwierdziła na podstawie okazanych dokumentów powołanych przy nazwiskach, zaś dane dotyczące stanów cywilnych Stron na podstawie złożonych oświadczeń. ----------

UMOWA SPRZEDAŻY
oraz
OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI

§ 1.1. Sprzedający oświadczają, że: ----------

1) są właścicielami na zasadach wspólności ustawowej nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny numer 23 (dwadzieścia trzy), składający się z 2 (dwóch) pokoi, łazienki z wc i przedpokoju, o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącą 50,70 m^2

(pięćdziesiąt metrów kwadratowych siedemdziesiąt setnych metra kwadratowego), usytuowany na czwartej kondygnacji (trzecim piętrze) budynku położonego przy ulicy Gawota numer 4 (cztery) w m.st. Warszawie, dzielnicy Ursynów, województwie mazowieckim, ----------

2) dla wyżej opisanej nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **Kw Nr WA2M/00409828/8**, ----------

3) w dziale I-Sp tej księgi wieczystej zamieszczone są wpisy: ----------

- z własnością opisanego wyżej lokalu związany jest udział wynoszący 199/10000 (sto dziewięćdziesiąt dziewięć łamane przez dziesięć tysięcy) części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, objętej księgą wieczystą Kw Nr /00388862/, ---
- bezpłatna służebność gruntowa na rzecz każdoczesnego właściciela lokalu opisanego w tej księdze polegająca na prawie przechodu i przejazdu, przeprowadzania wszelkich mediów przez działki nr 34/6; nr 34/7; nr 34/8; nr 34/9 objętych kw nr 190893, działkę nr 33/4 objętą w kw nr 58891, działkę nr 36/4 objętą w kw nr 132857 i korzystaniu z tych działek zgodnie z par. 7 umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności tego lokalu przez spółdzielnię mieszkaniową na członka spółdzielni z dnia 2 października 2003 roku, zawartej przed Marią Łukasik Notariuszem w Piasecznie, za nr Rep. A 7078/2003, na podstawie powołanej wyżej umowy (k. 1-4 w kw 409827),----------

4) w dziale II tej księgi wieczystej jako właściciele wpisani są Sprzedający - na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej, ----------

5) dział III tej księgi wieczystej żadnych wpisów nie zawiera, ----------

6) w dziale IV tej księgi wieczystej wpisana jest hipoteka umowna łączna kaucyjna do kwoty 561.000,00 zł (pięćset sześćdziesiąt jeden tysięcy złotych) na rzecz Banku Millennium S.A. z siedzibą w Warszawie, tytułem zabezpieczenia kapitału kredytu, odsetek oraz innych kosztów od kredytu udzielonego umową z dnia 14-09-2006 nr KH/3141/07/2006, współobciążająca nieruchomość objętą księgą wieczystą Kw nr WA2M/00409827/1, ----------

7) w żadnym z działów tej księgi wieczystej nie ma wzmianek o wnioskach. ----------

Do niniejszego aktu **załączono** odpis zwykły księgi wieczystej Kw Nr **WA2M/00409828/8**, stan na dzień 18 czerwca 2018 roku, samodzielnie wydrukowany, wydany przez Centralną Informację Ksiąg Wieczystych w trybie art. 36^4 ust. 4 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece, sygnatura wniosku: EUKW/18.6/429/2018.----------

2. Sprzedający oświadczają, że: ----------

- opisaną w ust. 1 powyżej nieruchomość nabyli na zasadach wspólności ustawowej, na podstawie umowy sprzedaży i ustanowienia hipoteki, udokumentowanej aktem notarialnym sporządzonym w dniu 27 września 2006 roku przez Sławomira Strojnego notariusza w Warszawie, za numerem Repertorium A 14042/2006, której wypis przy akcie okazano,----------
- w ich związku małżeńskim obowiązuje ustrój małżeńskiej wspólności ustawowej, ----------

- przedmiotowy lokal mieszkalny nr 23 do 2010 roku był połączony schodami wewnętrznymi z lokalem mieszkalnym nr 21 usytuowanym na drugim piętrze ww. budynku przy ul. Gawota 4 w Warszawie, przy czym w 2010 roku zdemontowano schody wewnętrzne łączące ww. lokale i obecnie lokale te nie są w żaden sposób połączone. ----------

3. Sprzedający oświadczają, że: ----------

1. w dniu 05 kwietnia 2018 roku zawarli z Kupującą umowę przedwstępną sprzedaży przedmiotowej nieruchomości udokumentowaną aktem notarialnym sporządzonym przez czyniącego notariusza, za Rep. A nr 1888/2018, ----------
2. przedmiotowa nieruchomość za wyjątkiem ww. hipoteki, nie jest obciążona innymi ograniczonymi prawami rzeczowymi, wolna jest od wszelkich praw bądź roszczeń osób trzecich, jak również nie występują w stosunku do niej jakiekolwiek ograniczenia w rozporządzaniu, ----------
3. nie były zawierane żadne inne umowy mające za przedmiot zobowiązanie do zbycia lub obciążenia przedmiotowej nieruchomości, ----------
4. nie toczą się żadne postępowania sądowe, ani administracyjne, dotyczące nieruchomości, ----------
5. nie są prowadzone przeciwko nim postępowania upadłościowe, jak również nie istnieją przesłanki uzasadniające wszczęcie takich postępowań, ----------
6. nie toczą się przeciwko nim postępowania egzekucyjne, ani żadne inne, które w jakikolwiek sposób mogłyby ograniczyć prawo zbycia nieruchomości, ----------
7. opisany lokal nie posiada świadectwa charakterystyki energetycznej, ----------
8. wszelkie wymagalne opłaty związane z bieżącą eksploatacją nieruchomości, w tym podatki od nieruchomości oraz należności, co do których stosuje się przepisy ustawy Ordynacja podatkowa (tekst jednolity z 2017 roku, poz. 201 ze zm.) – zostały do dnia dzisiejszego wniesione, ----------
9. lokal nie jest przedmiotem umowy najmu ani użyczenia, ----------
10. opisana nieruchomość nie jest położona na obszarze rewitalizacji ani na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji, o których mowa w art. 8 i rozdziale 5 ustawy z dnia 09 października 2015 roku o rewitalizacji (t. j. Dz. U. z 2017 roku, poz. 1023 ze zm.), ----------
11. z tytułu zawarcia tej umowy nie działają jako podatnicy podatku od towarów i usług w rozumieniu art. 15 ustawy o podatku od towarów i usług (t. j. Dz. U. z 2017 roku, poz. 1221 ze zm.), ----------
12. w opisanym wyżej lokalu nikt nie jest zameldowany i nie jest zarejestrowana w nim żadna działalność gospodarcza. ----------

4. Sprzedający okazują przy niniejszym akcie: ----------

a) promesę wydaną przez Bank Millennium S.A. z siedzibą w Warszawie w dniu 07 maja 2018 roku, z treści której wynika, iż: ----------

- w dniu 14 września 2006 roku umową o Kredyt Hipoteczny nr KH/3141/07/2006 Bank udzielił kredytu Marcinowi Jerke i Katarzynie Jerke, ----------
- zgodnie z warunkami Aneksu z dnia 26 kwietnia 2018 roku Bank wyda zgodę na wykreślenie hipoteki umownej kaucyjnej łącznej do kwoty 561.000,00 zł wpisanej do księgi wieczystej WA2M/0409828/8 prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie Wydział Ksiąg Wieczystych

dla nieruchomości położonej: Warszawa, ulica Gawota 4 lok. 23, pod warunkiem pozostawienia hipoteki umownej kaucyjnej do kwoty 561.000,00 zł wpisanej do księgi wieczystej WA2M/0409827/1 prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie Wydział Ksiąg Wieczystych dla nieruchomości położonej: Warszawa, ulica Gawota 4 lok. 21 oraz pod warunkiem dokonania częściowej wcześniejszej spłaty kredytu w minimalnej wysokości 106.494,51 zł, ----------

- za wcześniejszą spłatę Bank pobiera prowizję zgodną z zapisem Umowy Kredytu, ----------
- rachunek Banku, na który należy dokonać wpłaty środków w celu przedterminowej spłaty kredytu: w przypadku spłaty w PLN odbiorca: Bank Millennium S.A. 35 1160 2202 0000 0000 3481 3183, ----------
- w tytule przelewu należy wskazać dane: imię i nazwisko kredytobiorcy, numer PESEL, numer umowy kredytowej; brak danych może spowodować konieczność zwrotu środków przez Bank, ----------

b) zaświadczenie wydane w dniu 23 marca 2018 roku z upoważnienia Prezydenta m. st. Warszawy, z treści którego wynika, że w lokalu numer 23, przy ul. Gawota 4 w dzielnicy Ursynów w Warszawie, nikt nie jest zameldowany na pobyt stały ani czasowy, ----------

c) zaświadczenie wydane w dniu 27 marca 2018 roku z upoważnienia Prezydenta m. st. Warszawy, z treści którego wynika, że Marcin Jerke nie zalega z zapłatą podatku od nieruchomości położonej w Warszawie, przy ul. Gawota 4 lokal mieszkalny nr 23. ----------

5. Kupująca oświadcza, że zapoznała się z treścią dokumentów będących podstawą sporządzenia niniejszego aktu, znany jest jej stan prawny i faktyczny opisanej wyżej nieruchomości, w tym stan techniczny urządzeń, w które lokal ten jest wyposażony.----------

§ 2. Marcin i Katarzyna małżonkowie Jerke **sprzedają** Weronice Ryniec opisaną w §1 ust. 1 tego aktu nieruchomość stanowiącą lokal mieszkalny numer 23 usytuowany w budynku położonym przy ulicy Gawota numer 4 w m.st. Warszawie, dzielnicy Ursynów, województwie mazowieckim, objętą księgą wieczystą **Kw Nr WA2M/00409828/8** wraz z prawami związanymi, za cenę w kwocie **330.000,00 zł** (trzysta trzydzieści tysięcy złotych), ----------

a Weronika Ryniec opisaną wyżej nieruchomość wraz z prawami związanymi za wymienioną cenę **kupuje**. ----------

§ 3. 1. Sprzedający oświadczają, że przed zawarciem niniejszej umowy sprzedaży otrzymali od Kupującej część ceny w kwocie **4.500,00 zł** (cztery tysiące pięćset złotych) i odbiór tej kwoty kwitują. ----------

2. Kupująca zobowiązuje się zapłacić pozostałą część ceny w kwocie **325.500,00 zł** (trzysta dwadzieścia pięć tysięcy pięćset złotych) w następujący sposób:

1) część ceny w kwocie **33.500,00 zł** (trzydzieści trzy tysiące pięćset złotych) w terminie do dnia 20 czerwca 2018 roku, przelewem na rachunek bankowy

Sprzedających numer: 51 1470 0002 2002 7222 0000 0001, przy czym kwota ta pochodzić będzie ze środków własnych Kupującej, ----------

2) część ceny w kwocie **106.494,51 zł** (sto sześć tysięcy czterysta dziewięćdziesiąt cztery złote pięćdziesiąt jeden groszy) w terminie do dnia 26 czerwca 2018 roku, przelewem na rachunek bankowy nr 35 1160 2202 0000 0000 3481 3183, wskazany w promesie, o której mowa w § 1 ust. 4 lit a) tego aktu - tytułem częściowej spłaty wierzytelności banku Bank Millennium S.A., wynikającej z kredytu nr KH/3141/07/2006 z dnia 14 września 2006 roku, zabezpieczonej hipoteką opisaną w § 1 ust. 1 pkt 6) tego aktu, ----------

3) część ceny w kwocie **185.505,49 zł** (sto osiemdziesiąt pięć tysięcy pięćset pięć złotych czterdzieści dziewięć groszy) w terminie do dnia 26 czerwca 2018 roku, przelewem na rachunek bankowy Sprzedających numer: 51 1470 0002 2002 7222 0000 0001, ----------

przy czym kwoty opisane w pkt 2) i 3) powyżej w łącznej wysokości 292.000,00 zł zostaną zapłacone przez Kupującą za środki pochodzące z kredytu udzielonego Kupującej przez mBank S.A. z siedzibą w Warszawie umową nr KHB187547702/2018 o kredyt hipoteczny dla osób fizycznych z dnia 18 czerwca 2018 roku, okazaną przy akcie. ----------

Sprzedający oświadczają, że na powyższy sposób zapłaty pozostałej części ceny wyrażają zgodę. ----------

Strony zgodnie oświadczają, że przez dzień zapłaty pozostałej części ceny rozumieją dzień zaksięgowania przez Bank środków pieniężnych na wskazanych wyżej rachunkach bankowych. ----------

3. Kupująca oświadcza, że co do obowiązku zapłaty Sprzedającym pozostałej części ceny w łącznej kwocie 325.500,00 zł, w terminach i kwotach wskazanych w ust. 2 powyżej, poddaje się na rzecz Sprzedających egzekucji z tego aktu na podstawie art. 777 § 1 pkt 4) Kodeksu postępowania cywilnego. ----------

4. Sprzedający zobowiązują się okazać i wydać niezwłocznie Kupującej – nie później jednak niż w terminie do dnia 17 lipca 2018 roku – dokumenty zawierające zgodę Banku Millennium S.A. z siedzibą w Warszawie, na wykreślenie z działu IV powołanej wyżej księgi wieczystej hipoteki opisanej w § 1 ust. 1 tego aktu oraz wydać Kupującej kwotę 100 zł (sto złotych) odpowiadającą wysokości opłaty sądowej z tytułu wykreślenia hipoteki z księgi wieczystej. ----------

5. Strony zgodnie postanawiają, że w przypadku gdy okaże się, że kwota wskazana w ust. 2 pkt 2) powyżej będzie niewystarczająca do zaspokojenia wierzytelności banku, zgodnie z promesą opisaną powyżej, Sprzedający zobowiązują się uiścić na rzecz Banku Millennium S.A. brakującą kwotę celem zaspokojenia wierzytelności, zgodnie z ww. promesą, w terminie do dnia 29 czerwca 2018 roku. ----

§ 4. 1. Sprzedający zobowiązują się wydać Kupującej nieruchomość po zapłaceniu całej ceny, najpóźniej jednak w terminie do dnia 26 czerwca 2018 roku i w

zakresie tego obowiązku poddają się na rzecz Kupującej egzekucji z tego aktu na podstawie art. 777 § 1 pkt 4) Kodeksu postępowania cywilnego. ----------

2. Strony zgodnie oświadczają, iż wszelkie koszty związane z korzystaniem i eksploatacją nieruchomości do dnia jej wydania Kupującej, ponosić będą Sprzedający.

3. Nadto Strony postanawiają, że w przypadku dokonania ostatecznego rozliczenia z tytułu opłat wynikających z eksploatacji lokalu, które płatne są zaliczkowo, uprawnionymi do otrzymania zwrotu nadpłaty bądź zobowiązanymi do uiszczenia dopłaty będą Sprzedający. ----------

§ 5. 1. Kupująca oświadcza, że w dniu 18 czerwca 2018 roku, na podstawie umowy nr KHB187547702/2018 o kredyt hipoteczny dla osób fizycznych został udzielony jej przez mBank S.A. z siedzibą w Warszawie kredyt z przeznaczeniem m.in. na sfinansowanie zakupu opisanej wyżej nieruchomości. ----------

Powyższe potwierdza treść okazanych: powołanej powyżej umowy kredytu oraz oświadczenia wydanego przez ww. Bank w dniu 18 czerwca 2018 roku. ----------

2. Kupująca **ustanawia** na opisanej w § 1 ust. 1 tego aktu nieruchomości objętej księgą wieczystą Kw Nr **WA2M/00409828/8** na rzecz mBank S.A. z siedzibą w Warszawie (REGON: 001254524, KRS 0000025237) **hipotekę do kwoty 513.000,00 zł** (pięćset trzynaście tysięcy złotych), tytułem zabezpieczenia spłaty wierzytelności ww. Banku wynikających z umowy nr KHB187547702/2018 o kredyt hipoteczny dla osób fizycznych z dnia 18 czerwca 2018 roku, tj. wierzytelności o spłatę kapitału kredytu, odsetek umownych, odsetek od zaległości przeterminowanych, szczegółowo określonych w ww. umowie, przyznanych kosztów postępowania, roszczeń o świadczenia uboczne, w tym prowizji, opłat bankowych i opłat z tytułu ubezpieczeń, szczegółowo określonych w Taryfie Prowizji i Opłat stanowiącej załącznik do ww. umowy. ----------

§ 6. Notariusz poinformowała Strony o: ----------

- treści art. 56 ustawy z dnia 10 września 1999 roku Kodeks karny skarbowy (tekst jednolity Dz. U. z 2017 roku, poz. 2226 ze zm.), ----------
- skutkach prawnych wynikających z art. 6 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 9 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych (tekst jednolity: Dz. U. 2017 rok, poz. 1150), jak również pouczyła Strony o przysługującym urzędowi skarbowemu prawie do określenia, podwyższenia lub obniżenia wartości przedmiotu tej czynności oraz o ciążącym na Kupującej obowiązku zapłaty zaległości podatkowej wraz z odsetkami za zwłokę, w przypadku określenia lub podwyższenia wartości przedmiotu czynności cywilnoprawnej przez urząd skarbowy, ----------
- treści art. 65 i nast. ustawy z dnia 06 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (t. j. Dz. U. z 2017 roku, poz. 1007 ze zm.), ----------
- treści art. 777 § 1 pkt 4) i nast. Kodeksu postępowania cywilnego, ----------
- treści art. 11 ustawy z dnia 29 sierpnia 2014 roku o charakterystyce energetycznej budynków (Dz. U. z 2017 r., poz. 1498 ze zm.), ----------
- treści art. 6 ust. 6 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych (t. j. Dz. U. z 2017 roku, poz. 1785 ze zm.). ----------

§ 7. Koszty sporządzenia niniejszego aktu, w tym opłatę sądową i podatek od czynności cywilnoprawnych ponosi Kupująca uiszczając je przelewem na rachunek bankowy kancelarii. ----------

Opłata sądowa pobrana przy akcie będzie zarejestrowana w Repertorium A pod numerem złożonego wniosku wieczystoksięgowego. ----------

§ 8. 1. Wobec zawarcia dokumentowanej niniejszym aktem umowy oraz oświadczenia, strony żądają, aby notariusz działając na podstawie art. 79 pkt 8a ustawy z dnia 14 lutego 1991r. Prawo o notariacie, dokonał czynności polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku wieczystoksięgowego obejmującego następujące żądanie:----------

a) dokonanie w dziale II księgi wieczystej Kw Nr **WA2M/00409828/8** wpisu [redacted]ela: **Weronikę Natalię Ryniec**, córkę [redacted] PESEL: [redacted] ----------

b) w dziale IV księgi wieczystej **WA2M/00409828/8** wpisu **hipoteki** do kwoty **513.000,00 zł**, na rzecz mBank S.A. z siedzibą w Warszawie (REGON: 001254524, KRS 0000025237), tytułem zabezpieczenia spłaty wierzytelności ww. Banku wynikających z umowy nr KHB187547702/2018 o kredyt hipoteczny dla osób fizycznych z dnia 18 czerwca 2018 roku, tj. wierzytelności o spłatę kapitału kredytu, odsetek umownych, odsetek od zaległości przeterminowanych, szczegółowo określonych w ww. umowie, przyznanych kosztów postępowania, roszczeń o świadczenia uboczne, w tym prowizji, opłat bankowych i opłat z tytułu ubezpieczeń, szczegółowo określonych w Taryfie Prowizji i Opłat stanowiącej załącznik do ww. umowy.----------

2. Do sądu wieczystoksięgowego zostanie przesłany następujący dokument:-----

- oświadczenie mBanku S.A. z siedzibą w Warszawie wydane w dniu 18 czerwca 2018 roku. ----------

3. Stawający wskazują, iż uczestnikiem postępowania wieczystoksięgowego będzie: mBank S.A. z siedzibą w Warszawie: Departament Procesów Kredytowych i Oceny Ryzyka Detalicznego ul. Kilińskiego 74, 90-119 Łódź.----------

4. Adres do doręczeń Stron jak w komparycji aktu. ----------

§ 9. Koszty związane z podpisaniem niniejszego aktu notarialnego wynoszą: ---

1) opłata sądowa w łącznej kwocie **400,00 zł**, w tym: ----------

a) od wniosku o wpis własności – na podstawie art. 42 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t. j.: Dz. U. z 2018 roku, poz. 300 ze zm.) – w kwocie **200,00 zł**, ----------

b) od wniosku o wpis hipoteki – na podstawie art. 42 ust. 1 powołanej w pkt a) powyżej ustawy – w kwocie **200,00 zł**, ----------

2) podatek od czynności cywilnoprawnych w łącznej kwocie **6.619,00 zł**, w tym: ----

a) podatek od czynności cywilnoprawnych od umowy sprzedaży (2%) na podstawie art. 1 ust. 1 pkt 1 lit. „a" w związku z art. 7 ust. 1 pkt. 1 lit. „a"

ustawy z dnia 9 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych (tekst jednolity: Dz. U. 2017, poz. 1150)– w kwocie **6.600,00 zł**, ----------

b) od oświadczenia o ustanowienia hipoteki na zabezpieczenie wierzytelności o wysokości nieustalonej na podstawie art. 1 ust. 1 pkt 1 lit. „h" w związku z art. 6 ust. 1 pkt 10 i art. 7 ust. 1 pkt 7 lit. „b" powołanej w pkt a) powyżej ustawy – w kwocie **19,00 zł**, ----------

3) wynagrodzenie notariusza na podstawie § 2, § 3, § 5, § 6 pkt 5) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (t. j. z 2018 roku, poz. 272) – w kwocie **600,00 zł**, ----------

4) podatek od towarów i usług (23 %) na podstawie art. 146a pkt 1) w związku z art. 41 ust. 1 i art. 15 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (t. j. Dz. U. z 2017 roku, poz. 1221 ze zm.) – w kwocie **138,00 zł**, ----------

5) wynagrodzenie notariusza na podstawie § 2, § 3, § 7 ust. 1 pkt 1) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (t. j. z 2018 roku, poz. 272) – w kwocie **200,00 zł**, ----------

6) podatek od towarów i usług (23 %) na podstawie art. 146a pkt 1) w związku z art. 41 ust. 1 i art. 15 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (t. j. Dz. U. z 2017 roku, poz. 1221 ze zm.) – w kwocie **46,00 zł**. ----------

Podane wyżej kwoty nie obejmują wynagrodzenia notariusza za złożenie wniosku wieczystoksięgowego wraz z należnym podatkiem VAT (łącznie **246,00 zł**) oraz kosztów wypisów tego aktu, które wraz z powołaniem podstawy prawnej ich pobrania zostaną podane na każdym z wypisów oddzielnie. ----------

Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany.

NA ORYGINALE PODPISY STAWAJĄCYCH I NOTARIUSZA.
Wypis ten wydany został Stronom.
Zapisano do Repertorium A nr 3298/2018
Koszty sporządzenia wypisu wynoszą:

- wynagrodzenie notariusz na podstawie § 12 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (t. j. Dz. U. z 2018r., poz. 272) ----------42,00 zł,
- podatek od usługi według stawki 23% od wynagrodzenia notariusz na podstawie art. 41 ust. 1 w zw. z art. 146a pkt 1) ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (t. j. Dz. U. z 2017 roku, poz. 1221 ze zm.) ----------9,66 zł.

Warszawa, dnia 18 czerwca 2018 roku.

Milena Stempień-Jachowicz

NOTARIUSZ

ZA ZGODNOŚĆ
Z ORYGINAŁEM

Maciej Jacek Jagiełka
radca prawny (WA-14787)

Warszawa, 26.06.2018r.

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




4



















