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

O P E R A T

S Z A C U N K O W Y

w sprawie określenia

WARTOŚCI RYNKOWEJ UDZIAŁU 1/6 CZĘŚCI W PRAWIE WŁASNOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO NR 22, STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ O POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ 61,1 m²

LOKALIZACJA – m.st. WARSZAWA, dzielnica BIAŁOŁĘKA
ul. FELIKSA PANCERA 10, obręb 4-03-04, os. TARCHOMIN

Kw Nr WA3M/00466090/9

Współwłaściciel nieruchomości lokalowej	Dariusz Ireneusz Susłow w upadłości
Oszacowana wartość rynkowa udziału w prawie własności, według aktualnego stanu i aktualnego poziomu cen	144.290 zł *sto czterdzieści cztery tysiące dwieście dziewięćdziesiąt złotych* wartość dla wymuszonej sprzedaży 108.220 zł *sto osiem tysięcy dwieście dwadzieścia 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: 2026.03.08 10:28:28 +01'00'
	2 marca 2026 r.

SPIS TREŚCI

1. PODSTAWY FORMALNO PRAWNE 4

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

2. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI 6

2.1. STAN PRAWNY 6
2.2. PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO 7
2.3. 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 I KOŃCOWEJ 22

5. UZASADNIENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ 23

6. OKREŚLENIE WARTOŚCI DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY 24

7. UWAGI I ZASTRZEŻENIA 25

8. ZAŁĄCZNIKI 25

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Przedmiotem wyceny jest lokal mieszkalny nr 22 o powierzchni użytkowej 61,1 m², składający się z przedpokoju, 3 pokoi, kuchni, łazienki i toalety, znajdujący się na 2 piętrze (3 kondygnacji), w budynku wielolokalowym, 7-klatkowym, 4-kondygnacyjnym. Z lokalem związane jest pomieszczenie przynależne – piwnica nr 22 o powierzchni 4,0 m².

Nieruchomość położona jest w m.st. Warszawa, dzielnicy Białołęka, przy ul. Feliksa Pancera 10, w obrębie 4-03-04, na os. Tarchomin.

Zakres wyceny – prawo własności udziału 1/6 części w przedmiotowym lokalu mieszkalnym wraz z pomieszczeniem przynależnymi oraz prawem własności ułamkowej części gruntu i współwłasności części wspólnych budynku, wg aktualnego stanu i poziomu cen.

Współwłaściciel prawa do lokalu – Dariusz Ireneusz Susłow w upadłości.

Każdoczesnemu właścicielowi lokalu mieszkalnego przysługuje w 6510/998190 częściach prawo własności gruntu (Kw Nr WA3M/00462175/1), na którym posadowiony jest budynek oraz w takich samych częściach prawo współwłasności wszelkich części budynku i innych urządzeń, które służą do wspólnego użytku ogółu mieszkańców.

Kw Nr WA3M/00466090/9 w Sądzie Rejonowym dla Warszawy-Mokotowa, IX Wydział Ksiąg Wieczystych.

Cel wyceny – określenie wartości rynkowej (w tym dla wymuszonej sprzedaży) prawa własności udziału 1/6 części w przedmiotowym lokalu mieszkalnym 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 – 02.03.2026 r.
- data, na którą określono stan przedmiotu wyceny – 27.02.2026 r.
- data, na którą określono wartość – 02.03.2026 r.
- data wizji lokalnej – 27.02.2026 r.

Oszacowana wartość rynkowa udziału 1/6 części:

144.290 zł

sto czterdzieści cztery tysiące dwieście dziewięćdziesiąt 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: 2026.03.08 10:28:52 +01'00'

1. PODSTAWY FORMALNO PRAWNE

1.1. ZAMAWIAJĄCY

Wojciech Makuć – syndyk masy upadłości Dariusza Susłowa
ul. Feliksa Pancera 10 m 22
03-187 Warszawa
PESEL: [redacted]

1.2. WYKONAWCA

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

1.3. PODSTAWA SPORZĄDZENIA WYCENY

Podstawą wykonania operatu szacunkowego jest zlecenie z dnia 23.02.2026 r., na wykonanie czynności niezbędnych dla oszacowania udziału w nieruchomości lokalowej.

1.4. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiotem wyceny jest lokal mieszkalny nr 22 o powierzchni użytkowej 61,1 m², składający się z przedpokoju, 3 pokoi, kuchni, łazienki i toalety, znajdujący się na 2 piętrze (3 kondygnacji), w budynku wielolokalowym, 7-klatkowym, 4-kondygnacyjnym. Z lokalem związane jest pomieszczenie przynależne – piwnica nr 22 o powierzchni 4,0 m².

Zakresem wyceny objęte jest prawo własności udziału 1/6 części w przedmiotowym lokalu mieszkalnym wraz z pomieszczeniem przynależnymi oraz 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 udziału 1/6 części w przedmiotowym lokalu mieszkalnym 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 – 02.03.2026 r.
- data, na którą określono stan przedmiotu wyceny – 27.02.2026 r.
- data, na którą określono wartość – 02.03.2026 r.
- data wizji lokalnej – 27.02.2026 r.

1.7. PODSTAWY PRAWNE WYCENY

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 115, poz. 741 z późniejszymi zmianami, tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 344),
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks Postępowania Cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 296 z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 1048),
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1984),
- Ustawa z dnia 28.02.2003 r. Prawo upadłościowe (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 794),
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. 2023 poz. 1832),
- Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 24 stycznia 2005 r. w sprawie biegłych sądowych (Dz. U. Nr 15 z dnia 26.01.2005 r., poz. 133).

1.8. PODSTAWY FORMALNE

- Krajowe Standardy Wyceny (KSW) PFSRM,
- „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego" – Mieczysław Prystupa, wyd. Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

1.9. ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI

- oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 27.02.2026 r.;
- Informacje i dokumentacja otrzymana od Zamawiającego;
- Urząd Miasta st. Warszawy, Biuro Geodezji i Katastru, Dział Rejestru Cen i Wartości Nieruchomości, ul. Sandomierska 12;
- Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa, IX Wydział Ksiąg Wieczystych;
- http://ekw.ms.gov.pl;
- http://bip.warszawa.pl;
- https://mapa.um.warszawa.pl;
- https://warszawa.e-mapa.net;
- Uchwała Nr XLII/1150/2012 Rady Miasta stołecznego Warszawy z dnia 20 września 2012 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Tarchomin – Część II;
- Informacje zebrane z lokalnego rynku nieruchomości lokalowych.

2. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI

2.1. STAN PRAWNY

Nieruchomość lokalowa nr 22 położona przy ul. Feliksa Pancera 10, uregulowana jest w księdze wieczystej Kw Nr WA3M/00466090/9, prowadzonej przez IX Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa (załącznik).

Zgodnie z Działem II księgi współwłaścicielem nieruchomości, w udziale 1/6 części, jest Dariusz Ireneusz Susłow (w upadłości), na podstawie aktu poświadczenia dziedziczenia z dnia 28.12.2023 r., Rep. A Nr 3769/2023 (załącznik).

Własność lokalu nabyta została na mocy umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności z dnia 17.11.2009 r., Rep. A Nr 4176/2009 (załącznik).

Każdoczesnemu właścicielowi lokalu mieszkalnego przysługuje w 6510/998190 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. Każdoczesnemu właścicielowi lokalu nr 22 przysługuje prawo do korzystania z pomieszczenia przynależnego – piwnicy nr 22 o pow. 4,0 m².

W Dziale III brak jest wpisów. Widnieją następujące wzmianki o wnioskach:

1. REP.C. / KOMO / 162860 / 25 - 2025-10-13, 11:55:36

1. 1 DZ. KW. / WA3M / 96350 / 25 / 1 - 2025-10-13, 12:50:39 - WPIS WSZCZĘCIA EGZEKUCJI

2. REP.C. / KOMO / 160696 / 25 - 2025-10-08, 13:48:15

2. 1 DZ. KW. / WA3M / 95733 / 25 / 1 - 2025-10-08, 14:09:50 - WPIS WSZCZĘCIA EGZEKUCJI

3. REP.C. / KOMO / 147053 / 25 - 2025-09-15, 17:59:45

3. 1 DZ. KW. / WA3M / 83721 / 25 / 1 - 2025-09-16, 12:23:20 - WPIS WSZCZĘCIA EGZEKUCJI

4. DZ. KW. / WA3M / 22466 / 26 / 1 - 2026-02-23, 11:05:31 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI

W Dziale IV brak wpisów i wzmianek o wnioskach.

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

W dniu 17.02.2026 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIX Wydział Gospodarczy, w sprawie o sygn. akt WA2M/GU/2016/2025 ogłosił upadłość dłużnika, którym jest Dariusz Susłow, PESEL [redacted] NIP 5242486658, jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej (załącznik).

Budynek nr 10 posadowiony jest na działce ewidencyjnej nr: 75/10 z obrębu 4-03-04 m.st. Warszawy o powierzchni 11.000 m², stanowiącej część nieruchomości gruntowej o łącznej powierzchni 13.121 m², której stan prawny uregulowany jest w Kw Nr WA3M/00462175/1.

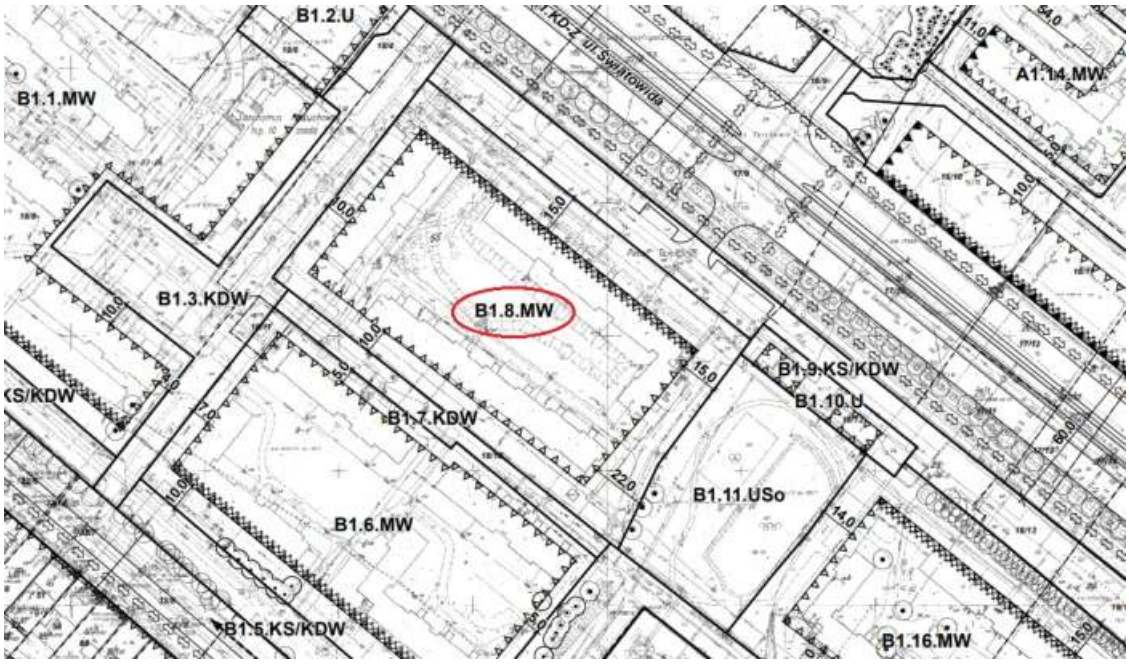


źródło: https://warszawa.e-mapa.net

2.2. PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Działka nr 75/10 położona jest na obszarze, w którym obowiązuje Uchwała Nr XLII/1150/2012 Rady Miasta stołecznego Warszawy z dnia 20 września 2012 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Tarchomin – Część II.

Zgodnie z rysunkiem planu działka znajdują się na obszarze oznaczonym symbolem B 1.8 MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.



źródło: https://mapa.um.warszawa.pl/mapaApp/dane/Plany/Bialoleka/2.37_plan.pdf

§ 64. Dla terenu B1.8.MW ustala się:
1. Przeznaczenie terenu:
1) ustala się przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
2) ustala się przeznaczenie uzupełniające terenu: usługi podstawowe w parterach budynków o funkcji mieszkaniowej.
2. Warunki urbanistyczne:
1) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
a) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z prawem do działań remontowych, nadbudowy, przebudowy, rozbudowy oraz wymiany,
b) dopuszcza się adaptację lokali mieszkalnych w parterach budynków wielorodzinnych oraz pomieszczeń gospodarczych zlokalizowanych w parterach i piwnicach na lokale usług podstawowych oraz zamianę profilu istniejących lokali usługowych,
c) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej – 2.500 m²,
d) ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej – 40,0 m,
e) ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 40%,
f) ustala się wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,2,
g) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 15,0 m i jednocześnie maksymalnie 4 kondygnacje,
h) ustala się minimalną wysokość zabudowy: 12,0 m,
i) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości:
- od linii rozgraniczającej drogi B1.3.KDW – 10,0 m,
- od linii rozgraniczającej drogi B1.7.KDW – 10,0 m,
- od linii rozgraniczającej drogi B1.9.KS/KDW – 15,0 m,
- od linii rozgraniczającej terenu B1.11.USo– 15,0 m – 22,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
j) nakazuje się realizację pierzei zabudowy zwartej od strony drogi 1.KD-Z i terenu B1.9.KS/KDW,
k) ustala się realizację dachów płaskich,
l) ustala się zasady kolorystyki elewacji budynków zgodnie z przepisami §7,
m) ustala się zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z przepisami §6 ust. 1,
n) ustala się zasady realizacji reklam zgodnie z przepisami §6 ust. 2;
2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
a) dopuszcza się na terenie realizację urządzeń infrastruktury technicznej, dróg i parkingów wewnętrznych oraz miejsc selektywnej zbiórki odpadów niezbędnych do zapewnienia funkcjonowania terenu,
b) zakazuje się realizacji budynków gospodarczych i boksów garażowych, zarówno w formie budynków osobno stojących jak i przybudówek;
3. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:
1) energia elektryczna z sieci w drodze 1.KD-Z poprzez teren B1.9.KS/KDW i z drogi B1.3.KDW;
2) woda z sieci w drodze 1.KD-Z poprzez teren B1.9.KS/KDW i z drogi B1.3.KDW;
3) odprowadzenie ścieków do sieci miejskiej poprzez przewody w drodze 1.KD-Z poprzez teren B1.9.KS/KDW i w drodze B1.3.KDW;
4) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do sieci miejskiej w drodze 1.KD-Z poprzez teren B1.9.KS/KDW i w drodze B1.3.KDW, bądź po retencjonowaniu do ziemi;
5) gaz z sieci w drodze 1.KD-Z poprzez teren B1.9.KS/KDW i w drodze B1.3.KDW;
6) ciepło z sieci miejskiej bądź z własnego źródła pod warunkiem wykorzystania źródeł energii ekologicznie czystych.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
1) ustala się obsługę terenu z drogi wewnętrznej B1.3.KDW posiadającej powiązania z drogą publiczną 3.KD-L lub z poprzez teren B1.9.KS/KDW posiadający powiązania z drogą publiczną 1.KD-Z;
2) ustala się następujące minimalne wskaźniki parkingowe:
a) 1 miejsce postojowe na każdy lokal mieszkalny, nie mniej jednak niż 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 60 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, przy czym dla zabudowy istniejącej dopuszcza się bilansowanie miejsc parkingowych na terenach B1.3.KDW i B1.9.KS/KDW,
b) 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług;
5. Zasady i warunki ochrony środowiska: zgodnie z przepisami §8 i 12, zasad szczegółowych nie określa się.
6. Wysokość stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 5%.

źródło: https://mapa.um.warszawa.pl/mapaApp/dane/Plany/Bialoleka/2.37.pdf

2.3. LOKALIZACJA ORAZ OPIS PRZEDMIOTU WYCENY



Dzielnica Białołęka zajmuje powierzchnię 74 km² w północnej części Warszawy. Położona jest przy trasach wylotowych na Białystok, Gdańsk, Ostrołękę, Suwałki i nad Zalew Zegrzyński. Dzielnica graniczy z Rezerwatem Łęgi Czarnej Strugi.

W ostatnich latach nastąpił bardzo dynamiczny rozwój dzielnicy związany głównie z intensywnym rozwojem budownictwa mieszkaniowego. Teren dzielnicy jest nadal wielkim placem budowy – głównie domów wielorodzinnych oraz szeregowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą, co sprawia, że jest to jedno z najatrakcyjniejszych do zamieszkania miejsc w Stolicy *(źródło: http://bip.warszawa.pl)*.

Białołęka to jedna z osiemnastu dzielnic Warszawy, położona w północno-wschodniej części miasta, na prawym brzegu Wisły. Jest drugą co do wielkości dzielnicą stolicy. Jej granice wyznaczają: od zachodu rzeka Wisła (sąsiaduje z Bielanami i Łomiankami), od południa Trasa Toruńska (graniczy z Targówkiem i Pragą-Północ), a od północy i wschodu – granice miasta stołecznego (z gminami Jabłonna, Nieporęt i Marki). Pomimo pewnego oddalenia od centrum Warszawy, Białołęka jest dobrze skomunikowana z resztą miasta, choć czas dojazdu może wynosić od 30 minut (samochodem) do nawet 90 minut (komunikacją miejską z najdalszych części).

Białołęka charakteryzuje się dynamicznym rozwojem, co sprawia, że jest często określana mianem „sypialni Warszawy". Jest to dzielnica o zróżnicowanym charakterze zabudowy i funkcjach, którą można podzielić na kilka obszarów:

Zabudowa mieszkaniowa:

Wysoka intensywność: dominująca w środkowo-zachodniej części dzielnicy, szczególnie na osiedlach takich jak Nowodwory, Tarchomin (w tym Nowy Tarchomin i Tarchomin Kościelny) oraz Nowe Świdry. W tych rejonach powstaje wiele nowoczesnych kompleksów mieszkalnych.

Jednorodzinna i willowa: rozciąga się w północnej i środkowo-północnej części dzielnicy (m.in. Choszczówka, Białołęka Dworska, Płudy, Henryków), a także na wschodzie, gdzie osiedla mieszkaniowe wplatają się w tereny wiejskie i uprawne (m.in. Brzeziny, Lewandów, Kobiałka, Białołęka Szlachecka, Mańki-Wojdy).

Obszary przemysłowe znajdują się w centralnej, południowej i południowo-zachodniej części Białołęki. Są to m.in. Elektrociepłownia Żerań, Polfa Tarchomin SA, Oczyszczalnia Ścieków „Czajka", drukarnia wydawnictwa Agora oraz liczne firmy z branży kurierskiej i dystrybucji spożywczej.

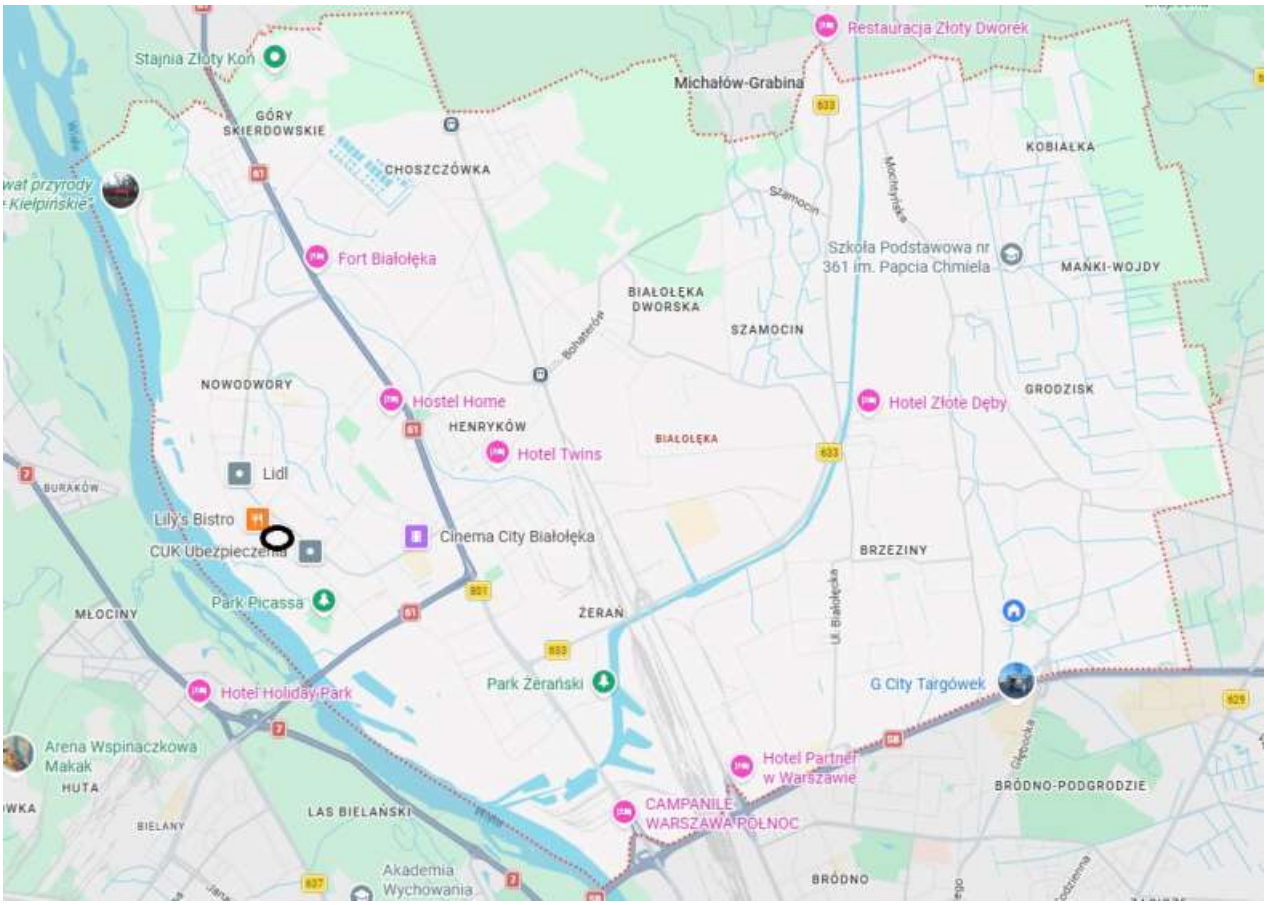
Tereny zielone i rekreacyjne: Białołęka słynie z dużej ilości zieleni – aż 12% powierzchni dzielnicy zajmują lasy. Do tego dochodzą liczne parki i skwery, takie jak Park Henrykowski czy Park Picassa. Bliskość Wisły i Kanału Żerańskiego (zwanego też Kanałem Królewskim) stwarza szerokie możliwości aktywnego wypoczynku, w tym na ścieżkach rowerowych (około 40 km, z czego trasa do Zalewu Zegrzyńskiego jest jedną z najpiękniejszych w Warszawie). Dzielnica ta jest ceniona za świeższe powietrze w porównaniu do centralnych części miasta.

Infrastruktura: dzielnica systematycznie się rozwija. Posiada rozbudowaną infrastrukturę handlową (liczne sklepy), gastronomiczną (kawiarnie, restauracje) oraz edukacyjną i medyczną, co czyni ją atrakcyjną dla rodzin z dziećmi. Planowane są również duże inwestycje drogowe, m.in. Trasa Mostu Północnego i Trasa Olszynki Grochowskiej oraz poszerzenie ul. Płochocińskiej.

Demografia: Białołęka jest jedną z najmłodszych demograficznie dzielnic Warszawy i systematycznie zwiększa się liczba jej mieszkańców. Duża dostępność atrakcyjnych cenowo nieruchomości przyciąga tu młode małżeństwa, rodziny z dziećmi oraz osoby szukające spokoju z dala od wielkomiejskiego zgiełku.

Bezpieczeństwo: poziom bezpieczeństwa na Białołęce jest oceniany jako dobry i plasuje się na podobnym poziomie jak w innych dzielnicach Warszawy, np. Targówek.

Białołęka to rozległa dzielnica Warszawy o dynamicznym rozwoju, łącząca cechy obszaru podmiejskiego z rozbudowaną infrastrukturą miejską. Jest to miejsce atrakcyjne dla osób ceniących sobie spokój, bliskość natury i niższe ceny nieruchomości, a jednocześnie poszukujących dobrego połączenia z centrum miasta.



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

Przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest na os. Tarchomin.

Tarchomin, jako jeden z najbardziej wyrazistych obszarów warszawskiej Białołęki, można postrzegać jako fascynujące studium „miasta w mieście". To przestrzeń, która – choć administracyjnie wciąż ściśle związana ze stolicą – wykształciła unikalny, niemal autonomiczny charakter, wynikający z jej specyficznego położenia i historii przekształceń urbanistycznych.

Tarchomin jest naturalnie odizolowany od reszty Warszawy przez barierę, jaką stanowi Wisła oraz rozległe tereny zielone i przemysłowe (Żerań). To położenie między rzeką a obszarami leśnymi nadaje dzielnicy specyficzny mikroklimat.

Wisła nie jest tu tylko granicą, ale główną osią rekreacyjną. Wały wiślane, plaże (np. w okolicach ul. Aluzyjnej) oraz tereny zielone ciągnące się wzdłuż brzegu stanowią „zielone płuco" tej części Warszawy.

Geograficzne odcięcie sprawia, że życie codzienne mieszkańców często koncentruje się lokalnie. To, co w innych dzielnicach jest tylko „sypialnią", tutaj ma swoje własne centra aktywności, co buduje silną lokalną tożsamość.

Tarchomin od lat słynie jako obszar chętnie wybierany przez młode rodziny. Ma to bezpośrednie przełożenie na dynamikę społeczną:

Demografia: przeważają rodziny z dziećmi, co wymusza specyficzną ofertę usługową – duża liczba żłobków, przedszkoli, szkół podstawowych i placów zabaw.

Aktywność obywatelska: społeczność Tarchomina jest bardzo aktywna w sferze lokalnej polityki i budżetu obywatelskiego. To mieszkańcy, którzy wykazują silną potrzebę współdecydowania o swoim bezpośrednim otoczeniu (np. projekty parków kieszonkowych, wybiegów dla psów czy ścieżek rowerowych).

Kluczowym elementem tożsamości komunikacyjnej Tarchomina jest linia tramwajowa łącząca dzielnicę z węzłem Młociny (metro).

Uruchomienie połączenia tramwajowego było momentem zwrotnym, który radykalnie zmienił codzienność mieszkańców i ich sposób poruszania się po mieście.

Dzielnica łączy w sobie chaotyczną zabudowę wczesnych etapów rozbudowy z bardziej uporządkowanymi, nowszymi kwartałami. Charakterystyczne są osie komunikacyjne (ul. Światowida, ul. Modlińska), które pełnią funkcje nie tylko transportowe, ale i handlowo-usługowe.

Tarchomin przeszedł ewolucję od „sypialni" do miejsca z rozwiniętą ofertą czasu wolnego:

Białołęcki Ośrodek Kultury: pełni rolę serca kulturalnego, organizując liczne wydarzenia, warsztaty i spektakle, co pozwala mieszkańcom na uczestnictwo w kulturze bez konieczności wyprawy do centrum.

Rekreacja: parki, takie jak Park Picassa czy Park Henrykowski, oraz liczne ścieżki rowerowe wzdłuż Wisły sprawiają, że rekreacja jest wpisana w codzienną rutynę mieszkańców, a nie jest traktowana jako wycieczka „za miasto".

Oferta usługowa: rozbudowana sieć punktów usługowych (od małych kawiarni po duże centra handlowe) sprawia, że większość potrzeb dnia codziennego jest zaspokajana w promieniu kilkunastu minut spacerem.

Tarchomin to przestrzeń kontrastów – z jednej strony gęsta zabudowa wielorodzinna, z drugiej bezpośrednie sąsiedztwo natury. To miejsce, które nieustannie „uczy się" bycia miastem, zmagając się z wyzwaniami infrastrukturalnymi, ale jednocześnie oferując mieszkańcom poczucie wspólnoty, które w bardziej zanonimizowanych, centralnych dzielnicach Warszawy często bywa trudniejsze do zbudowania.

Szacowany lokal nr 22 położony jest na II piętrze w budynku 4 kondygnacyjnym, VII klatkowym, przy ul. Feliksa Pancera 10. Lokalizacja w północno-zachodniej części Tarchomina. Budynek znajduje się w bliskim sąsiedztwie przystanku tramwajowego Pancera (linie 2 i 17). Linia nr 2 zapewnia błyskawiczne połączenie z węzłem przesiadkowym Młociny (Metro linia M1) w około 10-12 minut, co jest kluczowe dla dostępności komunikacyjnej tej lokalizacji w skali całego miasta.

Bliskość pętli Tarchomin oraz przystanków na ul. Światowida i ul. Mehoffera zapewnia liczne połączenia autobusowe (dzienne i nocne) łączące dzielnicę z Pragą oraz centrum Warszawy.

Lokalizacja leży pomiędzy dwiema głównymi arteriami Białołęki:

- ul. Świderską: zapewniającą lokalny dojazd wzdłuż Wisły,
- ul. Światowida: główną osią komunikacyjną Tarchomina.

W niedalekiej odległości znajduje się Most Marii Skłodowskiej-Curie (Północny), który stanowi główną drogę wylotową na lewobrzeżną Warszawę i trasę S7.

Bezpośrednie otoczenie ul. Pancera charakteryzuje się gęstą siecią mniejszych punktów handlowych (np. sklep Zagłoba, liczne osiedlowe Żabki, punkty usługowe typu paczkomaty, fryzjerzy). W odległości ok. 1,5 km znajduje się Galeria Północna – główne centrum handlowo-rozrywkowe dzielnicy z kinem, hipermarketem i szeroką ofertą gastronomiczną.

W pobliżu skrzyżowania ul. Światowida i Mehoffera funkcjonuje lokalne targowisko, istotne dla mieszkańców ceniących świeże produkty.

W samym budynku Pancera 10 oraz w najbliższym sąsiedztwie znajdują się placówki o profilu medycznym i rehabilitacyjnym (np. NZOZ Krasnal), co podnosi walory użytkowe lokalizacji dla rodzin i osób starszych. W promieniu kilkuset metrów dostępne są liczne przedszkola i szkoły podstawowe.

Lokalizacja ta jest bardzo atrakcyjna pod względem rekreacyjnym. Krótki spacer dzieli Pancera 10 od:

- Wałów Wiślanych: terenów spacerowych i rowerowych nad rzeką,
- Parku Picassa: miejsca festynów i aktywności sportowej.

Tarchomin na tle całej Białołęki postrzegany jest jako „stara", najlepiej skomunikowana i zurbanizowana część dzielnicy (w przeciwieństwie do tzw. Zielonej Białołęki). Pancera 10 to typowy przykład zabudowy z lat 80./90. otoczonej dojrzałą zielenią, co odróżnia ją od nowych, często bardzo gęstych inwestycji deweloperskich w głębi osiedla.

Lokalizacja charakteryzuje się wysoką oceną dostępności komunikacyjnej (tramwaj do metra) oraz kompletną infrastrukturą towarzyszącą. Jest to obszar stabilny, o małym ryzyku deprecjacji wynikającym z braku usług, co jest istotne przy określaniu cech rynkowych nieruchomości w tym rejonie.

Przedmiotowy lokal mieszkalny znajduje się w budynku wielorodzinnym wzniesionym w połowie lat 80. XX wieku w technologii uprzemysłowionej (wielka płyta). Obiekt jest w dobrym stanie techniczno-użytkowym. Około 5 lat temu budynek został poddany kompleksowej termomodernizacji. W tym samym okresie przeprowadzono remont części wspólnych, obejmujący klatki schodowe (wymiana okładzin na gresowe na stopniach oraz położenie glazury na ścianach), co istotnie podniosło estetykę wewnętrzną obiektu.

Lokal mieszkalny nr 22 usytuowany jest na trzeciej kondygnacji nadziemnej (drugie piętro) w klatce nr III. Jest to lokal dwustronny o korzystnej ekspozycji na strony świata: północny-wschód (kuchnia, pokój) oraz południowy-zachód (pokój dzienny z loggią oraz pokój).

Struktura użytkowa lokalu obejmuje:

- przedpokój,
- trzy pokoje (w tym pokój dzienny z wyjściem na loggię),
- widną kuchnię (z oknem),
- łazienkę,
- osobną toaletę.

Wykończenie wnętrz wykazuje ślady nakładów ponoszonych w różnych odstępach czasowych:

Podłogi: w pokojach ułożono panele podłogowe. W przedpokoju oraz kuchni zastosowano wykładzinę PCV o wzorze imitującym płyty granitowe.

Ściany i sufity: w przedpokoju zastosowano wykończenie boazerią (ściany i sufit). W kuchni pas roboczy między szafkami wykończony glazurą.

Pomieszczenia sanitarne: łazienka po remoncie ok. 6 lat temu (terakota, glazura do pełnej wysokości, kabina prysznicowa, umywalka). Toaleta z wykończeniem z lat 90. (glazura, terakota, ustęp z dolnopłukiem, umywalka).

Stolarka: okna PCV (wymienione ok. 17 lat temu). Drzwi wewnętrzne pochodzą sprzed ok. 15 lat, natomiast drzwi wejściowe zostały wymienione ok. 11 lat temu.

Instalacje: Lokal wyposażony w grzejniki stalowe. Wszystkie media z sieci miejskiej.

Na podstawie oględzin oraz analizy zastosowanych materiałów wykończeniowych i ich stopnia zużycia, standard wykończenia lokalu określono jako średni. Wnętrza są utrzymane w stanie umożliwiającym eksploatację, jednak w części wymagają unowocześnienia (dotyczy to zwłaszcza elementów wykończeniowych z lat 90. oraz boazerii).

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.

<u>Interpretacja definicji wartości rynkowej</u>:

- 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 Białołęka – obręb ewidencyjny 4-03-04 i obręby sąsiednie.
- okres badania cen transakcyjnych: 2025-2026 (transakcje dostępne do daty określenia wartości).

2. Ustalono cechy rynkowe wpływające w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku lokali mieszkalnych.
3. Określono liczbę i wagi cech rynkowych na podstawie bazy danych cenowych z rynku lokalnego.

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

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

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

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

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

7. Określono zakres współczynników korygujących poszczególnych cech.

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

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

8. Określono jednostkową wartość rynkową wg wzoru:

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

gdzie:

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

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

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

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

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

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

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

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

Po uwzględnieniu wzoru:

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

Otrzymamy:

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

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

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

Ostateczna wartość rynkowa udziału 1/6 części w prawie własności lokalu obliczona zostanie wg wzoru:

$$W_{CL} = W_X \times P \times \frac{1}{6}$$

gdzie:

W_X – wartość rynkowa 1 m² powierzchni użytkowej lokalu,

P – powierzchnia użytkowa lokalu (61,1 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 Białołęka, a w szczególności osiedla Tarchomin i lokale znajdujące się w obrębie 4-03-04 i sąsiednich. Główna cecha porównywalności – bliska lokalizacja oraz stan prawny.

Charakterystyka ogólna i trendy rynkowe:

Rynek nieruchomości na Tarchominie w latach 2025-2026 przeszedł transformację z dynamicznych wzrostów w kierunku pragmatycznej stabilizacji. Po okresie gwałtownych skoków cenowych, początek 2026 roku przyniósł wyhamowanie (zmiany rzędu +/-0,2% m/m). Tarchomin, obok Rembertowa i Wawra, pozostaje jedną z najtańszych lokalizacji w Warszawie, co czyni go kluczowym wyborem dla osób z ograniczoną zdolnością kredytową.

Analiza popytu i podaży:

Podaż: Białołęka pozostaje liderem podaży w stolicy. Na koniec 2025 roku w ofercie deweloperów znajdowało się tam ok. 3,2–3,9 tys. mieszkań. Na Tarchominie podaż jest zasilana

zarówno przez rynek wtórny (duże osiedla z lat 80.), jak i nowe inwestycje (np. rejon ul. Talarowej, Myśliborskiej).

Popyt: skoncentrowany głównie na mieszkaniach kompaktowych (30–55 m²). Choć popyt w 2025 roku był osłabiony wysokimi stopami procentowymi, początek 2026 roku przyniósł „przebudzenie" dzięki stabilizacji inflacji (cel 2,5%) i przewidywanym obniżkom stóp. Średni czas ekspozycji oferty na Tarchominie wynosi ok. 96 dni (szybciej niż średnia warszawska – 110 dni).

Analiza cenowa (mieszkania z lat 80. – wielka płyta): mieszkania z lat 80. na Tarchominie stanowią trzon rynku wtórnego i są punktem odniesienia dla wycen w tym rejonie.

Parametr (początek 2026)	Wartość średnia / Mediana
Średnia cena (cała Białołęka)	ok. 12. 500 – 14.100 zł/m²
Średnia cena (Tarchomin - ogólnie)	ok. 14.139 zł/m²
Kawalerki (Tarchomin)	ok. 15.800 zł/m²
Mieszkania 3-pokojowe (lat 80.)	ok. 13.700 – 13.800 zł/m²
Dolny próg cenowy (okazyjny)	ok. 10.500 – 11.500 zł/m²

Warto zauważyć, że lokale o większych metrażach (>80 m²) na wysokich piętrach (np. ul. Picassa) osiągają niższe stawki jednostkowe, często w granicach 10.500 zł/m², podczas gdy mniejsze, wyremontowane lokale przy linii tramwajowej oscylują wokół 15.000 zł/m².

Zalety i zagrożenia (Analiza SWOT):

Zalety:

Komunikacja: linia tramwajowa do Metra Młociny (kluczowy czynnik wzrostu wartości).

Infrastruktura: kompletna sieć szkół, przedszkoli i Galeria Północna.

Ekologia: bliskość Wałów Wiślanych i terenów rekreacyjnych.

Cena: najniższy próg wejścia w Warszawie przy zachowaniu pełnej infrastruktury miejskiej.

Zagrożenia:

Podaż przewyższająca popyt: duża liczba nowych inwestycji w sąsiednich rejonach (Żerań, Nowodwory) wymusza elastyczność cenową na sprzedających.

Standard energetyczny: starzejąca się tkanka budynków z lat 80. może wymagać dodatkowych nakładów na modernizację (wpływ regulacji unijnych dot. budynków).Nasycenie: Tarchomin staje się dzielnicą „skończoną" urbanistycznie, co ogranicza potencjał gwałtownego wzrostu wartości gruntów.

Perspektywy rynku (2026+):

Scenariusz bazowy: przewiduje się łagodny wzrost cen w granicach 3–6% w skali roku, napędzany poprawą zdolności kredytowej Polaków.

Rynek wtórny vs pierwotny: spodziewana stabilizacja cen na rynku wtórnym (wielka płyta) przy jednoczesnym wzroście cen nowych mieszkań ze względu na koszty materiałów i nowe wymogi techniczne (np. miejsca schronienia w nowych projektach).

Stabilność: Tarchomin pozostanie bezpieczną „przystanią" dla inwestorów szukających stabilnego najmu dla rodzin i młodych par (rentowność najmu na Białołęce utrzymuje się na satysfakcjonującym poziomie).

Do analizy porównawczej wytypowano transakcje zawarte w roku 2025 dotyczące sprzedaży mieszkań znajdujących się w budynkach w obrębie 6-07-11 i obrębach sąsiednich oraz posiadających powierzchnie od 45 do 60 m².

Z przeprowadzonej analizy stwierdzono, że na wyselekcjonowanym rynku ceny lokali są uzależnione od ich powierzchni, położenia na piętrze, wpływu hałasu oraz standardu wykończenia. Bliska lokalizacja względem siebie i lokalu szacowana upoważnia do pominięcia cechy związanej z położeniem.

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 i dostępność komunikacyjna - jest to kluczowa cecha determinująca wartość nieruchomości na Tarchominie. Z uwagi na peryferyjne położenie dzielnicy względem centrum Warszawy, bliskość infrastruktury szynowej (tramwaj) jest najwyżej punktowana przez nabywców. Wpływ na wartość: lokale położone w pierwszej linii zabudowy od ul. Światowida lub w bezpośrednim sąsiedztwie przystanków (np. Pancera, Mehoffera) wykazują najwyższą płynność rynkową. Im dalej od węzłów przesiadkowych do Metra Młociny, tym niższa cena jednostkowa 1 m², wynikająca z konieczności korzystania z komunikacji autobusowej o mniejszej częstotliwości.

(a) bardzo dobra - bezpośrednie sąsiedztwo linii tramwajowej (np. ul. Pancera, Światowida), blisko Galeria Północna,

(b) dobra – w zasięgu pieszym do tramwaju (do 10 min), bliskość przystanków autobusowych,

(c) przeciętna - odległe rejony (np. blisko rzeki lub granicy z Nowodworami), konieczność dojazdu autobusem do tramwaju.

2. Stan techniczno-użytkowy budynku - cecha ta odnosi się do jakości tkanki budowlanej i estetyki części wspólnych. W zasobach z lat 80. (wielka płyta) kluczowym czynnikiem jest termomodernizacja. Wpływ na wartość: budynki po docieplenie elewacji i wymianie pionów instalacyjnych są postrzegane jako bezpieczniejsze inwestycyjnie i tańsze w eksploatacji (czynsz). Remont klatek schodowych (nowe gresy, oświetlenie LED) niweluje negatywny odbiór „starego bloku", co pozwala na uzyskanie cen zbliżonych do budownictwa z początku lat 2000.

(a) bardzo dobry - po termomodernizacji, wymienione instalacje, wyremontowane klatki schodowe i nowe windy,

(b) dobry - budynek ocieplony, klatki schodowe w stanie poprawnym, estetyczne otoczenie,

(c) przeciętny - budynek przed termomodernizacją lub w trakcie prac, klatki schodowe wymagające odświeżenia.

3. Standard wykończenia i wyposażenia lokalu - cecha odzwierciedlająca poziom nakładów inwestycyjnych poniesionych wewnątrz lokalu. Na rynku wtórnym Tarchomina panuje duży rozrzut – od mieszkań „po babci" do luksusowych apartamentów po generalnym remoncie. Wpływ na wartość: obecnie rynek premiuje lokale gotowe do wprowadzenia. Lokale wymagające kapitalnego remontu (stara elektryka, boazerie, okna drewniane) są wyceniane z uwzględnieniem dyskonta odpowiadającego kosztom doprowadzenia lokalu do standardu nowoczesnego. Standard średni (jak w przypadku ul. Pancera 10) jest najczęściej spotykany i stanowi bazę porównawczą.

(a) wysoki (do wprowadzenia) - po kompleksowym remoncie (wymienione instalacje, nowoczesne okładziny),

(b) średni - czysty, zadbany, standard z lat 2010+, wymagający jedynie odświeżenia/drobnych nakładów,

(c) niski (do remontu) - standard z lat 80/90, boazerie, stare okna, zużyte urządzenia sanitarne.

4. Usytuowanie lokalu w budynku - cecha oceniająca kondygnację, na której znajduje się lokal. W budynkach z windami (wysokie bloki) oraz niskich blokach (4-piętrowych) preferencje nabywców są wyraźnie zarysowane. Wpływ na wartość: najwyżej oceniane są piętra pośrednie (od 1 do 4), które łączą łatwość dostępu z izolacją od hałasów ulicznych. Partery (brak prywatności, ryzyko włamań) oraz ostatnie piętra (ryzyko nieszczelności dachu, nagrzewanie się latem) zazwyczaj otrzymują oceny najniższe, chyba że parter posiada przynależny ogródek, co na Tarchominie jest cechą deficytową i pożądaną.

(a) korzystne - piętro I w budynkach niskich,

(b) średnie: parter (z ogródkiem/tarasem) lub piętra powyżej II wysokie piętra (z ładnym widokiem),

(c) niekorzystne - parter (przy ciągu pieszym/śmietniku), ostatnie piętro w bloku bez windy lub w wysokim bloku (ryzyko awarii windy).

5. Funkcjonalność i ekspozycja - cecha opisująca ergonomię układu pomieszczeń oraz nasłonecznienie. Wpływ na wartość: wyżej cenione są lokale rozkładowe (wejście do każdego pokoju z przedpokoju) oraz dwustronne (możliwość przewietrzania, naturalne światło o różnych porach dnia). W budownictwie z lat 80. dużym atutem jest oddzielna, widna kuchnia oraz obecność loggii, która stanowi przedłużenie strefy dziennej. Ciemne kuchnie lub pokoje przechodnie znacząco obniżają atrakcyjność rynkową lokalu.

(a) bardzo korzystny - lokal dwustronny, rozkładowy, jasna kuchnia, duża loggia,

(b) korzystny - jednostronny (południe/zachód), ustawne pokoje, balkon,

(c) przeciętny - kuchnia ciemna (ślepa), pokoje przechodnie, brak balkonu/loggii.

3.4. OPIS WYCENIANEGO LOKALU POD KĄTEM CECH RYNKOWYCH

1. Lokalizacja i komunikacja, bardzo dobra - budynek położony w bezpośrednim sąsiedztwie przystanku tramwajowego „Pancera" (linie 2, 17), co zapewnia szybki dojazd do stacji Metro Młociny. W promieniu 300 m pełna infrastruktura handlowo-usługowa i społeczna.
2. Stan techniczny budynku, bardzo dobry - budynek po kompleksowej termomodernizacji (ok. 5 lat temu). Części wspólne (klatki schodowe) po gruntownym remoncie – nowoczesne okładziny gresowe i glazura, co wyróżnia obiekt na tle sąsiedniej zabudowy z lat 80.
3. Standard wykończenia lokalu, średni - lokal zadbany, ale o zróżnicowanym standardzie czasowym. Odnowiona łazienka (6 lat) kontrastuje z elementami z lat 90. (toaleta, boazeria w przedpokoju) oraz starszą stolarką okienną (17 lat). Stan kwalifikuje lokal do odświeżenia/częściowego remontu.
4. Usytuowanie w budynku, średnie - lokal położony na 2. piętrze (3. kondygnacja) w budynku niskim, 4-kondygnacyjnym bez instalacji dźwigowej. W tym typie zabudowy najwyżej cenione są partery (dostępność) i 1. piętra. 2. piętro wymaga pokonania znacznej liczby stopni, co ogranicza krąg potencjalnych nabywców, stanowiąc parametr o neutralnym lub lekko negatywnym wpływie na wartość względem kondygnacji niższych.
5. Układ i ekspozycja, bardzo korzystny - lokal dwustronny (płn-wsch/płd-zach), co zapewnia optymalne przewietrzanie i nasłonecznienie strefy dziennej. Układ z widną kuchnią, trzema oddzielnymi pokojami i loggią jest najbardziej poszukiwanym typem rozkładu na Tarchominie.

4. WYCENA WARTOŚCI PRAWA DO LOKALU

4.1. WYKAZ TRANSAKCJI PRZYJĘTYCH DLA OKREŚLENIA CENY ŚREDNIEJ

Tabela 1

L.p.	Data transakcji	Akt notarialny Rep. A Nr	Obręb	Kondygnacja	Powierzchnia użytkowa lokalu (m²)	Cena transakcyjna (zł)	Cena transakcyjna za 1 m² pow. użytkowej (zł)
1.	10-01-2025	259/25	4-03-07	1	35,62	490.000	13.756
2.	22-01-2025	6687/25	4-03-04	3	67,70	880.000	12.999
3.	19-02-2025	578/25	4-03-07	1	37,34	560.000	**14.997**
4.	13-03-2025	1933/25	4-03-04	3	33,30	436.900	13.120
5.	27-01-2025	678/25	4-03-07	1	33,60	460.000	13.690
6.	20-03-2025	2639/25	4-03-04	3	54,00	676.000	12.519
7.	24-03-2025	547/25	4-03-07	5	66,35	905.000	13.640
8.	13-03-2025	22085/25	4-03-04	4	35,90	544.000	15.153
9.	25-03-2025	1171/25	4-03-04	6	35,30	520.000	14.731
10.	04-04-2025	1365/25	4-03-07	1	65,35	700.000	10.712
11.	07-04-2025	942/25	4-03-07	2	62,38	766.000	12.280
12.	14-04-2025	34165/25	4-03-07	5	45,95	644.000	14.015
13.	18-04-2025	2790/25	4-03-07	2	52,64	787.000	14.951
14.	16-05-2025	3387/25	4-03-04	2	33,70	425.000	12.611
15.	13-05-2025	3029/25	4-03-07	5	41,53	580.000	13.966
16.	12-06-2025	3571/25	4-03-04	3	49,00	655.000	13.367
17.	02-07-2025	3987/25	4-03-07	1	51,81	570.000	11.002
18.	30-07-2025	2259/25	4-03-07	3	54,97	730.000	13.280
19.	06-08-2025	1525/25	4-03-04	3	61,80	610.000	9.871
20.	22-08-2025	3447/25	4-03-04	6	47,50	500.000	10.526
21.	21-08-2025	2308/25	4-03-07	4	83,24	1.150.000	13.815
22.	04-09-2025	3405/25	4-03-04	4	62,80	730.000	11.624
23.	26-09-2025	4353/25	4-03-04	4	49,40	640.000	12.955
24.	26-09-2025	27431/25	4-03-04	5	47,90	500.000	10.438
25.	21-11-2025	2661/25	4-03-04	2	67,10	700.000	**10.432**
26.	20-11-2025	4064/25	4-03-04	4	36,60	450.000	12.295
27.	31-10-2025	10313/25	4-03-07		54,97	655.000	11.916

Transakcje skrajne, zaznaczone kolorem szarym, zostały odrzucone.

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

C_{min} = 10.432 zł/m²

C_{max} = 14.997 zł/m²

Tabela 2

L.p.	CECHY RYNKOWE	Parametry cech rynkowych lokalu z ceną maksymalną
1.	Lokalizacja i komunikacja	bardzo dobra
2.	Stan techniczny budynku	bardzo dobry
3.	Standard wykończenia lokalu	wysoki
4.	Usytuowanie w budynku	korzystne
5.	Układ i ekspozycja	bardzo korzystny

Tabela 3

L.p.	CECHY RYNKOWE	Parametry cech rynkowych lokalu z ceną minimalną
1.	Lokalizacja i komunikacja	przeciętna
2.	Stan techniczny budynku	przeciętny
3.	Standard wykończenia lokalu	niski
4.	Usytuowanie w budynku	średnie
5.	Układ i ekspozycja	przeciętny

4.1.1. Obliczenie ceny średniej

$$C_{śr} = \frac{C_1 + C_2 + \cdots + C_{25}}{25}$$

$$C_{śr} = 12.785 \text{ zł/m}^2$$

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

$$P_{cś} = \frac{12.785 - 10.432}{14.997 - 10.432} = 0{,}51$$

4.1.2. Określenie zakresu współczynników korygujących

Granica dolna (Gd) =

$$\frac{\mathrm{C_{min}}}{\mathrm{C_{śr}}} = \frac{10.432}{12.785} = 0{,}81$$

Granica górna (Gg) =

$$\frac{\mathrm{C_{max}}}{\mathrm{C_{śr}}} = \frac{14.997}{12.785} = 1{,}17$$

4.2. OKREŚLENIE WAG CECH RYNKOWYCH

Do wyznaczenia wag cech rynkowych posłużono się analizą preferencji nabywców nieruchomości. Preferencje określono na podstawie informacji o lokalnym rynku gromadzonym we własnym zakresie oraz od pośredników w obrocie nieruchomościami.

Tabela 4

L.p.	CECHY RYNKOWE	PROCENTOWY WPŁYW NA WARTOŚĆ LOKALU (WAGI CECH)
1.	Lokalizacja i komunikacja	35
2.	Stan techniczny budynku	20
3.	Standard wykończenia lokalu	20
4.	Usytuowanie w budynku	15
5.	Układ i ekspozycja	10
	Razem	100

Tabela 5

L.p.	CECHY RYNKOWE	PARAMETRY CECH RYNKOWYCH LOKALU SZACOWANEGO
1.	Lokalizacja i komunikacja	bardzo dobra
2.	Stan techniczny budynku	bardzo dobry
3.	Standard wykończenia lokalu	średni
4.	Usytuowanie w budynku	średnie
5.	Układ i ekspozycja	bardzo korzystny

4.3. OKREŚLENIE WARTOŚCI JEDNOSTKOWEJ I KOŃCOWEJ

Tabela 6

L.p.	Cechy rynkowe	Waga współczynnika (%)	Zakres współczynników korygujących	Wartość współczynnika (u_i)
1.	Lokalizacja i komunikacja	35	0,2835 – 0,4095	0,4095
2.	Stan techniczny budynku	20	0,162 – 0,234	0,234
3.	Standard wykończenia lokalu	20	0,162 – 0,234	0,19872
4.	Usytuowanie w budynku	15	0,1215 – 0,1755	0,14904
5.	Układ i ekspozycja	10	0,081 – 0,117	0,117
	RAZEM	100	0,81 – 1,17	1,10826

*0,234 – 0,162 = 0,072
0,072 x 0,51 = 0,03672
0,162 + 0,03672 = **0,19872**

**0,1755 – 0,1215 = 0,054
0,054 x 0,51 = 0,02754
0,1215 + 0,02754 = **0,14904**

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 = 12.785 zł/m² x 1,10826 = 14.169,10 zł/m² pow. użytkowej

Wartość rynkowa prawa własności udziału 1/6 części w lokalu mieszkalnym nr 22 położonym w m.st. Warszawa przy ul. Feliksa Pancera, obejmująca również pomieszczenie przynależne, prawo do gruntu i części wspólnych budynku, wg aktualnego stanu i poziomu cen wynosi:

W_{CL} = 14.169,10 zł/m² x 61,1 m² x 1/6

W_{CL} = 144.288,67 zł

Wartość udziału ustalono na poziomie **144.290 zł**

słownie: sto czterdzieści cztery tysiące dwieście dziewięćdziesiąt złotych

5. UZASADNIENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ

Relacja do średnich cen rynkowych:

Wyliczona wartość 14.169 zł/m² niemal idealnie pokrywa się z rynkową medianą dla Tarchomina w 2026 roku (14.139 zł/m²). Oznacza to, że lokal został wyceniony jako produkt typowy, reprezentatywny dla tego obszaru, co minimalizuje ryzyko błędu oszacowania. Fakt, że cena ta jest o ok. 3% wyższa od średniej dla „czystej" wielkiej płyty (ok. 13.800 zł/m²), wynika z konkretnych atutów tej lokalizacji.

Premia za lokalizację i stan budynku (cechy dodatnie):

Kwota powyżej 14 tys. zł/m² jest uzasadniona dwiema kluczowymi cechami:

Komunikacja: bezpośrednie sąsiedztwo linii tramwajowej (przystanek Pancera) generuje dodatnią poprawkę względem lokali położonych głębiej w osiedlu.

Efekt termomodernizacji i estetyki: budynek przy Pancera 10, dzięki świeżej elewacji i wyremontowanym klatkom (gresy, glazura), buduje "pierwsze wrażenie" nieruchomości o podwyższonym standardzie utrzymania, co pozwala na uzyskanie ceny z górnego pułapu dla budynków z lat 80.

Korekta z tytułu standardu i braku windy (cechy ujemne):

Gdyby lokal był wyremontowany w standardzie „pod klucz" (2025/2026), jego cena mogłaby oscylować wokół 15.500 – 16.000 zł/m². Przyjęta kwota uwzględnia jednak:

Nakłady na remont: obecność boazerii oraz instalacji/wykończeń z lat 90. wymaga od nabywcy zainwestowania ok. 1.000–1.500 zł/m² w celu unowocześnienia wnętrza.

Kondygnacja bez windy: lokalizacja na 2 piętrze w bloku 3-piętrowym bez windy jest optymalna dla tej struktury budynku, ale wyklucza premię za „dostępność bezbarierową", co trzyma cenę w ryzach średniej rynkowej.

Funkcjonalność jako stabilizator wartości:

Metraż 61,1 m² przy układzie 3-pokojowym z widną kuchnią i loggią jest obecnie najbardziej poszukiwanym produktem na Białołęce. Taki rozkład gwarantuje wysoką płynność nieruchomości – cena całkowita na poziomie ok. 865 tys. zł mieści się w „psychologicznej granicy" zdolności kredytowej statystycznej rodziny (2+1 lub 2+2), co dodatkowo uwiarygodnia kwotę jako realną cenę transakcyjną.

Wniosek końcowy:

Określona wartość 865.730 zł odzwierciedla stan równowagi pomiędzy bardzo dobrą lokalizacją i stanem budynku a średnim standardem wykończenia lokalu i brakiem windy. Kwota ta jest zgodna z zasadą przewidywalności zachowań uczestników rynku nieruchomości na Tarchominie w 2026 roku.

6. OKREŚLENIE WARTOŚCI DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY

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

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

Przedmiotowy udział w nieruchomość może być przeznaczony 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 = 144.290 zł x 75% = **108.220 zł**

słownie: sto osiem tysięcy dwieście dwadzieścia złotych

OPRACOWAŁ:



Elektronicznie podpisany przez Wojciech Mariusz Burkacki
Data: 2026.03.08 10:29:11 +01'00'

7. UWAGI I ZASTRZEŻENIA

- operat zawiera 25 ponumerowanych stron,
- operat sporządzony został wyłącznie dla celu określonego w punkcie 1.5.,
- operat sporządzony został w 1 egzemplarzu z podpisem kwalifikowanym,
- autor nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne zatajone fakty dotyczące stanu prawnego lokalu,
- operat nie może być kopiowany, udostępniany osobom trzecim ani opublikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez pisemnej zgody autora;
- autor nie ponosi odpowiedzialności wobec osób trzecich;
- ustalona wartość na datę wyceny odzwierciedla stan rynku w dniu wyceny i wynika z przyjętej metodologii, dokonanych obliczeń oraz konfrontacji z danymi uzyskanymi z analizy i charakterystyki lokalnego rynku lokali mieszkalnych;
- ustalona wartość lokalu nie uwzględnia podatków i opłat, jakie potencjalny nabywca byłby zobowiązany zapłacić w związku z jego nabyciem;
- rzeczoznawca zastrzega sobie prawo dokonania korekty oszacowania wartości, jeżeli po dacie oddania niniejszego operatu ujawnią się okoliczności lub fakty, nieznane mu w chwili sporządzania opracowania, a wywierające wpływ na określenie tej wartości;
- wysokość oszacowanej wartości zależy od czynników zewnętrznych, a w szczególności od sytuacji panującej na lokalnym rynku mieszkań. Kwota oszacowania jest zatem kwotą wyliczoną na konkretną datę i w przypadku odniesienia jej do innej daty powinna podlegać odpowiedniej aktualizacji;
- operat został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny, opracowanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

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

Elektronicznie podpisany przez Wojciech Mariusz Burkacki
Data: 2026.03.08 10:29:27 +01'00'

8. ZAŁĄCZNIKI

- postanowienie o ogłoszeniu upadłości;
- umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności z dnia 17.11.2009 r., Rep. A Nr 4176/2009;
- akt poświadczenia dziedziczenia z dnia 28.12.2023 r., Rep. A Nr 3769/2023;
- odpis z księgi wieczystej, wygenerowany ze strony http://ekw.ms.gov.pl;
- Decyzja Prezesa Sądu Okręgowego w Warszawie i Decyzja Prezesa Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie o ustanowieniu biegłym sądowym na kolejne kadencje;
- polisa OC rzeczoznawcy majątkowego;
- dokumentacja fotograficzna.

ZAŁĄCZNIKI

Obwieszczenie postanowienia o ogłoszeniu upadłości

METRYKA OBWIESZCZENIA

Numer obwieszczenia	**20260217/00639**
Sygnatura postepowania	**WA2M/GU/2016/2025**
Data obwieszczenia	**17.02.2026**
Sąd	**Sąd Rejonowy dla m.st.Warszawy w Warszawie**
Wydział	**XIX Wydział Gospodarczy**

PODMIOT

Imię	**Dariusz**
Nazwisko	**Susłow**
Miejsce zamieszkania	**Warszawa, Polska / POLAND**
Rodzaj podmiotu	**Osoba fizyczna nieprowadząca działalności gospodarczej**
PESEL	[redacted]
NIP	**5242486658**

TREŚĆ OBWIESZCZENIA

Sąd Rejonowy dla m.st.Warszawy w Warszawie, XIX Wydział Gospodarczy, ul. Czerniakowska 100a, 00-454 Warszawa, obwieszcza, że postanowieniem z dnia 17 lutego 2026 roku wydanym w sprawie o ogłoszenie upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej, którą jest Dariusz Susłow, PESEL [redacted] sygnatura akt WA2M/GU/2016/2025, postanowił:

1. ogłosić upadłość dłużnika, którym jest Dariusz Susłow, PESEL [redacted] NIP 5242486658, miejsce zamieszkania: Warszawa, adres Feliksa Pancera 10/22, 03-187 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 2500,00 (dwa tysiące pięćset 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/257/2026.**

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.

KANCELARIA NOTARIALNA
Marek Zieliński & Dariusz Sałajczyk s.c.
NIP 113-275-17-90
ul. Jagiellońska 6 lok. 15,
03-721 Warszawa
tel. 022-618-63-55,
022-670-00-18,
fax 022-741-37-76
zielinski@notariusze.waw.pl
salajczyk@notariusze.waw.pl

WYPIS

Repertorium A 4176/2009

AKT NOTARIALNY

Dnia siedemnastego listopada dwa tysiące dziewiątego roku (2009-11-17), ---------- przede mną **Markiem Zielińskim notariuszem w Warszawie**, w mojej kancelarii notarialnej przy ulicy Jagiellońskiej nr 6 lok. 15 w Warszawie, stawili się: ----------

1. [redacted] legitymująca się dowodem osobistym [redacted] PESEL [redacted] oświadczając, że przy niniejszym akcie działa w imieniu i na rzecz spółdzielni pod nazwą **Robotnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „PRAGA" z siedzibą w Warszawie**, zwanej dalej również **„Spółdzielnią"**, mającej adres: ulica Białostocka nr 11, kod 03-748 Warszawa, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem **KRS 0000093107** oraz do Krajowego Rejestru Urzędowego Podmiotów Gospodarki Narodowej pod numerem REGON 000491788, stosownie do treści okazanego przy niniejszym akcie odpisu aktualnego z rejestru przedsiębiorców wydanego w dniu 22 (dwudziestym drugim) stycznia 2008 roku przez Centralną Informację Krajowego Rejestru Sądowego Warszawie, za numerem CI/22.01/19/2008, jako pełnomocnik **tej Spółdzielni**, umocowany na mocy pełnomocnictwa udokumentowanego okazanym w wypisie aktem notarialnym sporządzonym w dniu 10 listopada 2009 roku przez Marka Zielińskiego notariusza w Warszawie za numerem Repertorium A nr 3933/2009, zapewniając przy tym że powyższe pełnomocnictwo nie wygasło ani nie zostało zmienione lub odwołane, a wszystkie dane ujawnione w

powołanym odpisie z rejestru przedsiębiorców są na chwilę obecną prawdziwe, zaś Spółdzielnia posiada NIP 525-000-64-66, ----------

zwana w dalszej części tego aktu „**Pełnomocnikiem Spółdzielni**", ----------

2. [redacted] syn [redacted] zamieszkały pod adresem: ulica Feliksa Pancera nr 10 m. 22, kod 03-187 Warszawa, legitymujący się dowodem osobistym [redacted] PESEL [redacted] według oświadczenia NIP [redacted] ----------
3. jego żona [redacted] córka [redacted] zamieszkała pod adresem: ulica Feliksa Pancera nr 10 m. 22, kod 03-187 Warszawa, legitymująca się dowodem osobistym [redacted] PESEL [redacted] według oświadczenia NIP [redacted] ----------

zwani w dalszej części niniejszego aktu także „**Nabywcami**". ----------

Tożsamość Stawających stwierdziłem na podstawie okazanych mi dokumentów tożsamości, powołanych przy ich nazwiskach. ----------

UMOWA
USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I PRZENIESIENIA JEGO WŁASNOŚCI

§ 1. Pełnomocnik Spółdzielni oświadczył, iż spółdzielnia pod nazwą Robotnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „PRAGA" z siedzibą w Warszawie jest użytkownikiem wieczystym gruntu oraz właścicielem znajdujących się na tym gruncie budynków stanowiących odrębne nieruchomości, dla którego **Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych** prowadzi księgę wieczystą nr **WA3M/00462175/1**. ----------

Zgodnie z treścią okazanego przy niniejszym akcie odpisu aktualnego księgi wieczystej nr WA3M/00462175/1 wydanego w dniu 07 października 2009 roku przez Centralną Informację Ksiąg Wieczystych, Ekspozytura w Warszawie, na wniosek WA3M/07.10/29/2009:----------

1. nieruchomość gruntowa dla której prowadzona jest ta księga wieczysta ma obszar 13.121,00 m² (trzynaście tysięcy sto dwadzieścia jeden metrów kwadratowych), oznaczona jest jako działki ewidencyjne nr 75/8 (siedemdziesiąt pięć łamane przez osiem) i nr 75/10 (siedemdziesiąt pięć łamane przez dziesięć) obie z obrębu ewidencyjnego nr 4-03-04, położona jest w Dzielnicy Białołęka, w miejscowości Warszawa, w Gminie M.st. Warszawa, w województwie mazowieckim, przy czym działka nr 75/8 przy ulicy Feliksa Pancera 14, działka ewidencyjna nr 75/10 przy ulicy Feliksa Pancera nr 10, 12,----------
2. grunt, dla którego prowadzona jest ta księga wieczysta oddany jest do dnia 12 (dwunastego) grudnia 2095 (dwa tysiące dziewięćdziesiątego piątego) roku w użytkowanie wieczyste, a ponadto znajdują się na nim stanowiące odrębne nieruchomości budynki mieszkalne: oznaczony numerem porządkowym 14 (czternaście) przy ulicy Pancera, zawierający 5 kondygnacji, oznaczony numerem porządkowym 10 (dziesięć) przy ulicy Pancera zawierający 4 kondygnacje oraz oznaczony numerem porządkowym 12 (dwanaście) przy ulicy Pancera, zawierający 5 kondygnacji,----------
3. w dziale II tej księgi wieczystej wpisani są: ----------
   - Miasto Stołeczne Warszawa jako właściciel, ----------
   - Robotnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „PRAGA" z siedzibą w Warszawie jako użytkownik wieczysty i właściciel budynków, ----------
4. w dziale III tej księgi wieczystej wpisane są: ----------
   - pod numerem wpisu 1 – ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością – służebność gruntowa na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości objętej niniejszą księgą wieczystą na rzecz każdoczesnego właściciela (użytkownika wieczystego) nieruchomości opisanej w księdze wieczystej Kw nr 17380, polegające na prawie przejścia i przejazdu od ulicy

Świderskiej przez pas gruntu o szerokości około 8 metrów i długości około 100 m przez część działki ewidencyjnej 18/1 wzdłuż granicy tej działki z działkami nr nr 25 i 27 do działki ewidencyjnej nr 25, objętej księgą wieczystą Kw nr 17380, przy czym wpis ten przeniesiono z urzędu wobec odłączenia tej nieruchomości z księgi wieczystej nr WA3M/00159672/8,----------

- pod numerem wpisu 2 – ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością - służebność gruntowa na rzecz każdoczesnego użytkownika wieczystego działki ewidencyjnej nr 18/5 opisanej w księdze wieczystej Kw nr 276409, zgodnie z § 5 umowy przeniesienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości za wynagrodzeniem oraz oświadczenia o ustanowieniu służebności gruntowej z dnia 29 lipca 1999 roku, przy czym wpis ten przeniesiono z urzędu wobec odłączenia tej nieruchomości z księgi wieczystej nr WA3M/00159672/8, ----------
- pod numerem wpisu 3 – ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością - służebność gruntowa na rzecz każdoczesnego użytkownika wieczystego działki ewidencyjnej nr 18/6 opisanej w księdze wieczystej Kw nr 276605, zgodnie z § 5 umowy przeniesienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości za wynagrodzeniem oraz oświadczenia o ustanowieniu służebności gruntowej z dnia 29 lipca 1999 roku, przy czym wpis ten przeniesiono z urzędu wobec odłączenia tej nieruchomości z księgi wieczystej nr WA3M/00159672/8, ----------

5. w dziale IV tej księgi wieczystej brak jest wpisów,----------
6. we wszystkich działach tej księgi wieczystej brak jest wzmianek.----------

Pełnomocnik Spółdzielni wyjaśnił, że Spółdzielnia nabyła opisane w niniejszym paragrafie użytkowanie wieczyste i własność budynków na podstawie umowy oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste i przeniesienia własności budynków udokumentowanej aktem notarialnym sporządzonym w dniu 12 (dwunastym) grudnia 1996 (tysiąc dziewięćset dziewięćdziesiątego szóstego) roku przez Leszka Zabielskiego notariusza w Warszawie, za numerem Repertorium A 16418/96.----------

§ 2. Pełnomocnik Spółdzielni oświadczył, że:----------

a) opisane w § 1 użytkowanie wieczyste oraz własność budynków stanowiących odrębne nieruchomości nie są obciążone żadnymi innymi niż wyżej opisane ograniczonymi prawami rzeczowymi, roszczeniami, czy ograniczeniami w rozporządzaniu, a ponadto powyższe użytkowanie wieczyste oraz własność budynków nie są zajęte w żadnym postępowaniu egzekucyjnym,----------

b) nie ogłoszono upadłości Spółdzielni i nie toczy się żadne postępowanie w tym przedmiocie, a ponadto Spółdzielnia nie znajduje się w stanie likwidacji, ---------

c) na mocy oświadczenia udokumentowanego aktem notarialnym sporządzonym w dniu 17 listopada 2009 roku przez Marka Zielińskiego notariusza w Warszawie, za numerem Repertorium A 4152/2009 ustanowione zostały na rzecz każdoczesnego użytkownika wieczystego opisanego w § 1 gruntu oraz właściciela znajdujących się na tym gruncie budynków odpłatne służebności przejścia i przejazdu oraz przeprowadzenia infrastruktury technicznej obciążające użytkowanie wieczyste gruntu objętego księgą wieczystą nr WA3M/00159672/8 oraz gruntu położonego w Dzielnicy Białołęka Miasta Stołecznego Warszawy oznaczonego jako działka ewidencyjna nr 18/11 z obrębu ewidencyjnego nr 4-03-04,----------

d) w związku z ustanowieniem wskazanych w pkt c) niniejszego paragrafu służebności nieruchomość opisana w § 1 ma zapewniony dostęp do drogi publicznej,----------

e) zgodnie z wypisem z rejestru gruntów i wyrysem z mapy ewidencji gruntów nr BG/D-II/AKR/74541/805.10/2009 wydanym według stanu rejestru z dnia 08 października 2009 roku przez Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy, opatrzonym klauzulą, iż przeznaczony jest do dokonywania wpisu księdze wieczystej, działka ewidencyjna nr 75/8 ma powierzchnię 0,2121 ha (dwa tysiące sto dwadzieścia jeden metrów kwadratowych) i znajduje się przy ulicy Feliksa Pancera nr 14, zaś działka ewidencyjna nr 75/10 ma powierzchnię 1,1000 ha (jeden hektar jeden tysiąc metrów kwadratowych) i znajduje się przy ulicy Feliksa Pancera 10, 12, przy czym obie te działki usytuowane są w obrębie ewidencyjnym nr 4-03-04, w jednostce ewidencyjnej 146503_8, Warszawa-

Białołęka, w miejscowości Warszawa, w powiecie m.st. Warszawa, w województwie mazowieckim i stanowią tereny mieszkaniowe „B", ----------

f) zgodnie z wypisem z kartoteki budynków nr BG/D-II/KRU/74540/2278.9/2009 wydanym według stanu rejestru z dnia 04 listopada 2009 roku przez Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy, opatrzonym klauzulą, iż przeznaczony jest do dokonywania wpisu księdze wieczystej, w obrębie ewidencyjnym nr 4-03-04, w jednostce ewidencyjnej 146503_8, Warszawa-Białołęka, w miejscowości Warszawa, w powiecie m.st. Warszawa, w województwie mazowieckim:---------

- na działce ewidencyjnej nr 75/8 posadowiony jest murowany budynek mieszkalny nr 14 przy ulicy Feliksa Pancera, zawierający 4 kondygnacje nadziemne i 1 kondygnację podziemną, o powierzchni zabudowy wynoszącej 648,00 m² (sześćset czterdzieści osiem metrów kwadratowych), powierzchni użytkowej lokali wynoszącej 1.951,70 m² (jeden tysiąc dziewięćset pięćdziesiąt jeden metrów kwadratowych siedemdziesiąt setnych metra kwadratowego) oraz powierzchni użytkowej pomieszczeń przynależnych wynoszącej 117,90 m² (sto siedemnaście metrów kwadratowych dziewięćdziesiąt setnych metra kwadratowego), w którym znajdują się 33 (trzydzieści trzy) lokale,----------
- na działce ewidencyjnej nr 75/10 posadowione są następujące budynki: -----
  - murowany **budynek mieszkalny oznaczony numerem nr 10** przy ulicy Feliksa Pancera, zawierający 4 kondygnacje nadziemne i 1 kondygnację podziemną, o powierzchni zabudowy wynoszącej 1.249,00 m² (jeden tysiąc dwieście czterdzieści dziewięć metrów kwadratowych), powierzchni użytkowej lokali wynoszącej 3.704,20 m² (trzy tysiące siedemset cztery metry kwadratowe dwadzieścia setnych metra kwadratowego) oraz powierzchni użytkowej pomieszczeń przynależnych wynoszącej 316,40 m² (trzysta szesnaście metrów kwadratowych czterdzieści setnych metra kwadratowego), w którym znajduje się 57 (pięćdziesiąt

siedem) lokali, zwany w dalszej części niniejszego aktu także **„Budynkiem"**, ----------

- murowany budynek mieszkalny nr 12 przy ulicy Feliksa Pancera, zawierający 4 kondygnacje nadziemne i 1 kondygnację podziemną, o powierzchni zabudowy wynoszącej 1.211,00 m² (jeden tysiąc dwieście jedenaście metrów kwadratowych), powierzchni użytkowej lokali wynoszącej 3.633,60 m² (trzy tysiące sześćset trzydzieści trzy metry kwadratowe sześćdziesiąt setnych metra kwadratowego) oraz powierzchni użytkowej pomieszczeń przynależnych wynoszącej 258,10 m² (dwieście pięćdziesiąt osiem metrów kwadratowych dziesięć setnych metra kwadratowego), w którym znajduje się 56 (pięćdziesiąt sześć) lokali, ----------

g) zgodnie z wypisem z kartoteki lokali nr BG/D-II/KRU/74540/2269.11/2009 wydanym według stanu rejestru z dnia 03 listopada 2009 roku przez Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy, opatrzonym klauzulą, iż przeznaczony jest do dokonywania wpisu księdze wieczystej, w budynku przy ulicy Feliksa Pancera nr 10 położonym w obrębie ewidencyjnym nr 4-03-04, w jednostce ewidencyjnej 146503_8, Warszawa-Białołęka, w miejscowości Warszawa, w powiecie m.st. Warszawa, w województwie mazowieckim znajduje się m.in. lokal mieszkalny nr 22 (dwadzieścia dwa) o powierzchni użytkowej wynoszącej 61,10 m² (sześćdziesiąt jeden metrów kwadratowych dziesięć setnych metra kwadratowego), do którego przynależy pomieszczenie w postaci piwnicy o powierzchni użytkowej wynoszącej 4,00 m² (cztery metry kwadratowe),----------

h) zgodnie z treścią załączonego do niniejszego aktu w poświadczonej notarialnie kopii zaświadczenia nr 169/2009 wydanego w dniu 28 (dwudziestym ósmym) października 2009 roku przez Prezydenta m.st. Warszawy, lokale mieszkalne w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ulicy Feliksa Pancera nr 10 w Warszawie, w tym lokal nr 22, są lokalami samodzielnymi w rozumieniu art. 2. ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, ----------

i) opisany wyżej lokal mieszkalny nr 22, zwany w dalszej części niniejszej umowy także „**przedmiotowym lokalem**", znajduje się na 3 kondygnacji nadziemnej Budynku, co uwidocznione zostało na załączonym do niniejszego aktu rzucie tej kondygnacji, natomiast pomieszczenie przynależne do tego lokalu stanowiące piwnicę usytuowane jest na 1 kondygnacji podziemnej Budynku, co uwidocznione zostało na załączonym do niniejszego aktu rzucie tej kondygnacji,

j) Zarząd Spółdzielni na podstawie art. 42 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (jedn. tekst Dz. U. z 2003 roku nr 119 poz. 1116 ze zm.) powziął w dniu 31 sierpnia 2009 roku uchwałę nr 74/2009 w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości obejmującej działki ewidencyjne nr 75/8 i nr 75/10 oraz budynki położone w Warszawie przy ulicy Feliksa Pancera 10, 12, 14, która to uchwała nie została zaskarżona i obecnie obowiązuje,----------

k) stosownie do treści powyższej uchwały nr 74/2009 łączna powierzchnia użytkowa wszystkich lokali oraz pomieszczeń przynależnych znajdujących się w opisanych wyżej budynkach usytuowanych na nieruchomości objętej księgą wieczystą nr WA3M/00462175/1 wynosi 9.981,90 m² (dziewięć tysięcy dziewięćset osiemdziesiąt jeden metrów kwadratowych dziewięćdziesiąt setnych metra kwadratowego), zaś zgodnie z treścią załącznika nr 1 do tej uchwały, udział w nieruchomości wspólnej, który ma być związany z własnością lokalu nr 22 w budynku przy ulicy Feliksa Pancera nr 10 w Warszawie wynosi 6510/998190 części, ----------

l) zgodnie z treścią powyższej uchwały nr 74/2009 w budynku przy ulicy Feliksa Pancera nr 10 w Warszawie w skład nieruchomości wspólnej wchodzić będzie w szczególności: 7. klatek schodowych, 2. pralnie, 2. w.c., 7. suszarni, 7. wózkowni, 1. pomieszczenie elektryczne, 1. węzeł cieplny, 1. pomieszczenie przyłącza wody, 2. pomieszczenia przyłącza gazu, 7. pomieszczeń gospodarczo-technicznych, 1. korytarz piwniczny, 1. stacja trafo, 1. pomieszczenie rozdzielaczy c.o., ----------

m) opisane wyżej budynki znajdujące się na nieruchomości objętej księgą wieczystą nr WA3M/00462175/1 posadowione są w sposób uniemożliwiający ich rozdzielnie, albowiem wyposażone są we wspólne urządzenia oraz tworzą całość gospodarczą, ----------

n) przed datą powzięcia opisanej wyżej uchwały nr 74/2009 Robotnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „PRAGA" z siedzibą w Warszawie nie ustanowiła odrębnej własności żadnego z lokali znajdujących się w budynkach usytuowanych na nieruchomości objętej księgą wieczystą nr WA3M/00462175/1, ----------

o) Robotnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „PRAGA" z siedzibą w Warszawie ustanowi sukcesywnie odrębną własność lokali znajdujących się w powyższych budynkach, przy czym stosownie do art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (jedn. tekst Dz. U. z 2000 roku nr 80 poz. 903 ze zm.) właściciele lokali już wyodrębnionych nie są stronami umów o wyodrębnieniu dalszych lokali, ----------

p) współwłaściciele nieruchomości wspólnej określili **sposób korzystania** z tej nieruchomości ustalając, że z loggii znajdujących się w opisanych wyżej budynkach może bezterminowo i bezpłatnie korzystać wyłącznie właściciel tego lokalu, w którym znajduje się bezpośrednie wejście na daną loggię. ----------

§ 3.1. Nabywcy oświadczyli, że: ----------

– przysługuje im na zasadach wspólności ustawowej małżeńskiej spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nr 22 usytuowanego w budynku przy ulicy Feliksa Pancera nr 10 w Warszawie, a ponadto spełnili wymagania określone w art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (jedn. tekst Dz. U. z 2003 roku nr 119 poz. 1116 ze zm.) niezbędne do zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu na ich rzecz, na potwierdzenie czego załączono do niniejszego aktu zaświadczenie wydane w dniu 16 listopada 2009 roku przez Zarząd spółdzielni pod nazwą Robotnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „PRAGA" z siedzibą w Warszawie, ----------

- spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nr 22 usytuowanego w budynku przy ulicy Feliksa Pancera nr 10 w Warszawie **nabyli na mocy** przydziału wydanego przez Spółdzielnię w dniu 28 sierpnia 1987 roku,----------
- [redacted] jest członkiem Spółdzielni wpisanym do rejestru członków pod numerem 36390 (trzydzieści sześć tysięcy trzysta dziewięćdziesiąt),-
- złożyli wniosek do Spółdzielni o przeniesienie własności przedmiotowego lokalu,--
- akceptują opisany wyżej sposób korzystania z nieruchomości wspólnej. ----------

2. Pełnomocnik Spółdzielni oświadczył, że Nabywcy dokonali zgodnie z ustawą z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych spłaty wszelkich długów związanych z przedmiotowym lokalem, w szczególności zaś nominalnej kwoty umorzenia kredytu w części przypadającej na ich lokal wynoszącej 281,06 zł (dwieście osiemdziesiąt jeden złotych sześć groszy), wobec czego nie ma przeszkód do zawarcia niniejszej umowy. ----------

§ 4.1 Pełnomocnik Spółdzielni w imieniu spółdzielni pod nazwą Robotnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „PRAGA" z siedzibą w Warszawie oraz małżonkowie [redacted] i [redacted] oświadczyli, że na podstawie przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali oraz art. 12 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych niniejszym **ustanawiają odrębną własność** opisanego w § 2 **lokalu mieszkalnego nr 22** o powierzchni użytkowej wynoszącej 61,10 m², składającego się z 3 pokoi, kuchni, przedpokoju, łazienki i w.c., usytuowanego na 3 kondygnacji nadziemnej budynku przy ulicy Feliksa Pancera nr 10 w Warszawie, **wraz z pomieszczeniem przynależnym** w postaci piwnicy nr 22 o powierzchni użytkowej wynoszącej 4,00 m², znajdującym się na 1 kondygnacji podziemnej tego samego budynku **oraz związanym z prawem własności tego lokalu udziałem** wynoszącym **6510/998190 części** w częściach budynków i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali oraz w użytkowaniu wieczystym gruntu, na którym te budynki się znajdują, objętym księgą wieczystą nr WA3M/00462175/1.----------

2. Pełnomocnik Spółdzielni w imieniu spółdzielni pod nazwą Robotnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „PRAGA" z siedzibą w Warszawie oświadczył, że stosownie do

przepisów ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych **przenosi** na rzecz Nabywców **własność** opisanego w ust. 1 niniejszego paragrafu **lokalu mieszkalnego nr 22 wraz z pomieszczeniem przynależnym** oraz **udziałem** wynoszącym **6510/998190 części** w częściach budynków i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali oraz w użytkowaniu wieczystym gruntu, na którym te budynki się znajdują, zaś małżonkowie [redacted] i [redacted] oświadczyli, że ten przedmiot umowy nabywają, przy czym nabycia dokonują **na zasadach wspólności ustawowej małżeńskiej**. ----------

§ 5. Strony oświadczyły, że przedmiot umowy znajduje się w posiadaniu Nabywców.----------

§ 6. Nabywcy oświadczyli, że: ----------

- zobowiązują się do ponoszenia kosztów związanych z zarządem nieruchomością wspólną, stosownie do art. 14 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali oraz ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych, --
- znają i akceptują obowiązki użytkownika wieczystego gruntu wynikające z ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst Dz. U. z 2004 roku nr 261 poz. 2603 ze zm.).----------

§ 7. Strony oświadczyły, że zarząd nieruchomością wspólną będzie sprawowała Robotnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „PRAGA" z siedzibą w Warszawie zgodnie z przepisami ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych. ----------

Strony postanawiają ponadto, że do sposobu zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie postanowienia § 6 powołanej wyżej uchwały nr 74/2009 Zarządu Spółdzielni, i wobec powyższego Nabywcy oświadczyli, iż niniejszym wyrażają zgodę na: ----------

- ustanawianie przez Zarząd Spółdzielni na nieruchomości wspólnej tj. częściach budynków i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali oraz użytkowaniu wieczystym gruntu, służebności gruntowych lub użytkowania, w szczególności na rzecz podmiotów dostarczających media, w celu umożliwienia

dostępu do instalacji i wykonywania czynności związanych z ich rozbudową, przebudową, remontem, eksploatacją i konserwacją, ----------

- ustanawianie przez Zarząd Spółdzielni na nieruchomości wspólnej tj. częściach budynków i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali oraz użytkowaniu wieczystym gruntu innych praw koniecznych dla prawidłowego funkcjonowania nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię wraz z infrastrukturą tych nieruchomości, ----------
- wykonywanie przez Spółdzielnię miejsc postojowych, ociepleń budynków, budowy placów zabaw, zakładania terenów zielonych, sportowych i rekreacyjnych, ----------
- podejmowanie przez Spółdzielnie innych działań poprawiających warunki zamieszkiwania bądź obniżających koszty obsługi mieszkańców, ----------
- wskazywanie przez Zarząd Spółdzielni osób uprawnionych do korzystania z naziemnych miejsc postojowych, usytuowanych na nieruchomości wspólnej, --------
- prowadzenie przez Spółdzielnię budowy na nieruchomościach gruntowych graniczących z nieruchomością wspólną, bezpośrednio przy tej granicy (w tzw. ostrej granicy). ----------

Strony wyrażają zgodę na ujawnienie w księdze wieczystej nr WA3M/00462175/1 określonego powyżej sposobu zarządu nieruchomością wspólną, na wniosek złożony przez Zarząd Spółdzielni. ----------

§ 8. Pouczyłem strony umowy m.in. o: ----------

- art. 2 ustawy z dnia 06 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (jedn. tekst Dz. U. z 2001 roku nr 124 poz. 1361 ze zm.), zgodnie z którym księgi wieczyste są jawne, i nie można zasłaniać się nieznajomością wpisów w księdze wieczystej ani wniosków, o których uczyniono w niej wzmiankę, ----------
- art. 221, art. 252 i art. 285 Kodeksu cywilnego, ----------
- art. 7 ust. 2 i art. 12 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (jedn. tekst Dz. U. z 2000 roku nr 80 poz. 903 ze zm.), ----------
- art. 626^{1} § 2, art. 626^{10} § 1 i § 3 Kodeksu postępowania cywilnego. ----------

§ 9. Koszty niniejszego aktu ponoszą Nabywcy. ----------

§ 10. Strony wnoszą do **Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych o:** ----------

1. **wyodrębnienie z** księgi wieczystej **nr WA3M/00462175/1** samodzielnego lokalu mieszkalnego nr **22** o powierzchni użytkowej 61,10 m^2, składającego się z 3 pokoi, kuchni, przedpokoju, łazienki i w.c., usytuowanego na 3 kondygnacji nadziemnej budynku przy ulicy Feliksa Pancera nr 10 w Dzielnicy Białołęka, w miejscowości Warszawa, w Gminie Miasto Stołeczne Warszawa, w województwie mazowieckim **wraz z pomieszczeniem przynależnym** w postaci piwnicy nr 22 o powierzchni użytkowej wynoszącej 4,00 m^2, znajdującym się na 1 kondygnacji podziemnej tego samego budynku **oraz założenie dla tego lokalu nowej księgi wieczystej,**----------
2. ujawnienie **w dziale I-Sp nowozałożonej księgi wieczystej** związanego z własnością lokalu udziału wynoszącego **6510/998190 części** w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, ----------
3. wpisanie **w dziale II nowozałożonej księgi wieczystej** jako współwłaścicieli: -----

   [redacted] syn [redacted] PESEL [redacted] -

   oraz ----------

   [redacted] córka [redacted] PESEL [redacted] -

   na zasadach wspólności ustawowej małżeńskiej",----------
4. wpisanie **w dziale II** księgi wieczystej **nr WA3M/00462175/1 właściciela lokalu nr 22**, wyodrębnionego w księdze wieczystej założonej na podstawie niniejszego wniosku **w udziale** wynoszącym **6510/998190 części.**----------

Do niniejszego wniosku załączono: ----------

1. **poświadczoną notarialnie kopię zaświadczenia o samodzielności lokali wydanego przez Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy,**----------
2. **rzut kondygnacji Budynku, na której znajduje się przedmiotowy lokal,**
3. **rzut kondygnacji Budynku, na której znajduje się pomieszczenie przynależne do przedmiotowego lokalu.** ----------

Wypis z rejestru gruntów i wyrys z mapy ewidencji gruntów nr BG/D-II/AKR/74541/805.10/2009, wypis z kartoteki budynków nr BG/D-II/KRU/74540/2278.9/2009 oraz wypis z kartoteki lokali nr BG/D-II/KRU/74540/2269.11/2009 wydane przez Prezydenta m.st. Warszawy załączone zostały do wniosku do księgi wieczystej nr WA3M/00462175/1, postawionego w akcie notarialnym sporządzonym w dniu 17 listopada 2009 roku przez Marka Zielińskiego notariusza w Warszawie, za numerem Repertorium A 4152/2009. -------

§ 11. Opłaty od niniejszego aktu zostały zapłacone w gotówce, w następującej wysokości: ----------

- wynagrodzenie notariusza na podstawie art. 12 ust. 5 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (jedn. tekst Dz. U. z 2003 roku nr 119 poz. 1116 ze zm.) w kwocie---------- ---------- **319,00 zł,**
- podatek od towarów i usług (VAT) na podstawie art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (Dz. U. nr 54 poz. 535 ze zm.) od wynagrodzenia notariusza według stawki 22%, w kwocie ----------**70,18 zł,**
- opłata sądowa na podstawie art. 44 ust. 1 pkt 1, art. 42 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. nr 167 poz. 1398 ze zm.) uiszczona przez Nabywców, i zapisana w ewidencji opłaty sądowej pod numerem Repertorium niniejszego aktu, w łącznej (60,00+200,00+100,00) kwocie----- ---------- ---**360,00 zł.**

Czynność objęta niniejszym aktem nie jest przedmiotem podatku od czynności cywilnoprawnych, stosownie do art. 1 ustawy z dnia 09 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych (jedn. tekst Dz. U. z 2007 roku, nr 68, poz. 450 ze zm.). -----

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

AKT TEN ZOSTAŁ ODCZYTANY, PRZYJĘTY I PODPISANY.

Na oryginale właściwe podpisy Stawających i notariusza.

Wypis tego aktu wydany został dla .....Nabywców.....

Pobrano za dokonanie czynności notarialnej wynagrodzenie notariusza w kwocie **84,00 zł** stosownie do § 12 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (Dz. U. nr 148, poz. 1564 ze zm.), oraz podatek od towarów i usług (VAT) od wynagrodzenia notariusza według stawki 22% w kwocie **18,48 zł**, stosownie art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (Dz. U. nr 54 poz. 535 ze zm.), i zapisano do Repertorium A pod nr 4152/2009.

Warszawa, dnia 17 LIS. 2009 roku.

Marek Zieliński
Notariusz w Warszawie

KANCELARIA NOTARIALNA
Piotr Matysiak - Notariusz
03-144 Warszawa, ul. Światowida nr 47 LU 15
tel (22) 300 23 59, tel kom 508 868 503
e-mail: matysiak@notariusze.waw.pl
NIP 522-225-99-42

WYPIS

Repertorium A nr 3769/2023

AKT POŚWIADCZENIA DZIEDZICZENIA

Dnia dwudziestego ósmego grudnia dwa tysiące dwudziestego trzeciego roku (28-12-2023) ja, **Piotr Matysiak – notariusz w Warszawie,** w mojej Kancelarii przy ulicy Światowida nr 47, na podstawie art. 95a ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku Prawo o notariacie (Dz. U. z 2017 r. poz. 2291 ze zm.), po sporządzeniu w dniu dzisiejszym protokołu dziedziczenia----------

poświadczam, że

§ 1. Spadek po [redacted] nazwisko rodowe [redacted] córce [redacted] PESEL [redacted] zmarłej dnia 20 listopada 2023 roku w Warszawie, której miejsce zwykłego pobytu w chwili śmierci znajdowało się w Warszawie przy ulicy Feliksa Pancera nr 10 m. 22, **na podstawie ustawy nabyli z dobrodziejstwem inwentarza**: ----------

1) [redacted] syn [redacted] urodzony dnia 01 września 1956 roku w Warszawie – **w udziale wynoszącym 1/3 (jedną trzecią) część**,----------

2) [redacted] córka [redacted] urodzona dnia 06 lutego 1979 roku w Warszawie – **w udziale wynoszącym 1/3 (jedną trzecią) część**,----------

3) **Dariusz Ireneusz SUSŁOW,** syn [redacted] urodzony dnia 17 września 1984 roku w Warszawie – **w udziale wynoszącym 1/3 (jedną trzecią) część**.----------

§ 2. Poinformowałem spadkobierców: ----------

- że zgodnie z art. 95j ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku Prawo o notariacie (Dz. U. z 2017 r. poz. 2291 ze zm.) zarejestrowany akt poświadczenia dziedziczenia ma skutki prawomocnego postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku,----------

- o obowiązku zgłoszenia spadku do opodatkowania wynikającym z ustawy z dnia 28 lipca 1983 roku o podatku od spadków i darowizn (Dz. U. z 2018 r. poz. 644 ze zm.),----------

- o treści art. 35 i art. 36 ustawy z dnia 06 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U z 2018 r. poz. 1916 ze zm.).-------

§ 3. Pobrano gotówką od spadkobierców: ----------

- taksę notarialną na podstawie § 10a ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (Dz. U. z 2018 r. poz. 272 ze zm.) w kwocie ---------- 50,00 zł

- 23% podatku VAT na podstawie art. 41 ust. 1 i art. 146a pkt 1) ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2018 r. poz. 2174 ze zm.) w kwocie ---------- 11,50 zł

Łącznie---------- 61,50 zł

Ponadto pobrano gotówką od spadkobierców opłatę za wpis dokonany w Rejestrze Spadkowym w kwocie 5,00 zł na podstawie § 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 07 września 2016 roku w sprawie sposobu uiszczania i wysokości opłat za wpisy dokonywane w Rejestrze Spadkowym przez notariusza albo sąd (Dz. U. z 2016 r. poz. 1420). ----------

Podane powyżej kwoty nie obejmują kosztów wypisów niniejszego aktu, które wraz z postawą prawną ich pobrania zostaną podane na każdym z wypisów. ----------

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

Na oryginale właściwy podpis notariusza.

Niniejszy akt poświadczenia dziedziczenia został zarejestrowany w Rejestrze Spadkowym w dniu 28 grudnia 2023 roku, o godzinie 16:23 pod numerem 2249497.

Repertorium A nr 3773 /2023----------
Dnia 28 grudnia 2023 roku.----------
Wypis wydano Stronie. ----------
Pobrano: ----------
- taksę notarialną na podstawie § 12 Rozp. Min. Spr. z dnia 28 czerwca 2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (Dz.U. z 2018 r. poz. 272 ze zm.) --------- 12,00zł
- 23% podatku VAT na podstawie art. 41 ust. 1 i art. 146a pkt 1) ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2018 r. poz. 2174 ze zm.) ---------- 2,76 zł
Łącznie ---------- 14,76 zł

PIOTR MATYSIAK NOTARIUSZ W WARSZAWIE

Piotr Matysiak
Notariusz

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **WA3M/00466090/9**, STAN Z DNIA 2026-03-02 09:42

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

LOKAL STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

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

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

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

Lokal

							Nr podstawy wpisu
Położenie *(numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość, dzielnica)*			Lp. 1.	1	MAZOWIECKIE, MIASTO STOŁECZNE WARSZAWA, WARSZAWA, BIAŁOŁĘKA		1, 2
Ulica	Numer budynku	Numer lokalu		**FELIKSA PANCERA**	**10**	**22**	
Identyfikator lokalu				146503_8.0304.75/9_BUD.22_LOK			
Przeznaczenie lokalu				LOKAL MIESZKALNY			
Opis lokalu *(rodzaj izby - liczba)*				POKÓJ - 3, KUCHNIA - 1, PRZEDPOKÓJ - 1, ŁAZIENKA - 1, WC - 1			
Opis pomieszczeń przynależnych *(rodzaj pomieszczenia - liczba)*				PIWNICA NR 22 O POW. 4,00 M2 - 1			
Kondygnacja				3,0			
Przyłączenie - numer księgi wieczystej *(nieruchomość, z której wyodrębniono lokal)*			Lp. 1.	WA3M / 00462175 / 1			
Odrębność *(lokal stanowi odrębną nieruchomość)*				TAK			
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych				**65,1000 M2**			

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	**WYPIS Z KARTOTEKI LOKALI**, 2009-11-03, PREZYDENT MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY, WARSZAWA; 44-45, WA3M/00462175/1 *(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)* DZ. KW./WA3M/00028784/09/001, 2009-11-20 15:23:00, 2010-03-04-08.58.42.582532, NIE, 1-7 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
2	**UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I PRZENIESIENIA JEGO WŁASNOŚCI SPORZĄDZONA PRZEZ MARKA ZIELIŃSKIEGO NOTARIUSZA W WARSZAWIE, ZA REPERTORIUM A NR 4176/2009**, 2009-11-17; 1-7 *(podstawa oznaczenia, data sporządzenia; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./WA3M/00028784/09/001, 2009-11-20 15:23:00, 2010-03-04-08.58.42.582532, NIE, 1-7 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*

Powrót

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Spis praw związanych z własnością

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer prawa	**1**	3, 4
Rodzaj prawa	**UDZIAŁ ZWIĄZANY Z WŁASNOŚCIĄ LOKALU**	
Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali (Lp. 1.)	6510 / 998190	
Numer księgi wieczystej, *z której wyodrębniono lokal* (Lp. 1.)	WA3M / 00462175 / 1	
Numer udziału w prawie *w księdze, z której wyodrębniono lokal* (Lp. 1.)	5	
Rodzaj zmiany (Lp. 1.)	DOKONANO ZMIANY WPISÓW W POLU 1.11.1.6. ZMIANA WPISU W ZWIĄZKU Z PRZEKSZTAŁCENIEM UDZIAŁU W NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ NA PODSTAWIE USTAWY Z DNIA 20 LIPCA 2018 R. O PRZEKSZTAŁCENIU PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTÓW ZABUDOWANYCH NA CELE MIESZKANIOWE W PRAWO WŁASNOŚCI TYCH GRUNTÓW.	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
3	**UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I PRZENIESIENIA JEGO WŁASNOŚCI**, 4176/2009, 2009-11-17, MAREK ZIELIŃSKI, WARSZAWA; 1-7 *(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./WA3M/00028784/09/001, 2009-11-20 15:23:00, 2010-03-04-08.58.42.582532, NIE, 1-7 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
4	**ZAŚWIADCZENIE WYDANE W TRYBIE USTAWY Z DNIA 20 LIPCA 2018 R. O PRZEKSZTAŁCENIU PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTÓW ZABUDOWANYCH NA CELE MIESZKANIOWE W PRAWO WŁASNOŚCI TYCH GRUNTÓW**, 2019-07-10, PREZYDENT M.ST. WARSZAWY; 25 *(wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./WA3M/00037110/19/001, 2019-08-13 13:34:00, 2019-12-23-09.56.21.166535, NIE *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)*

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **WA3M/00466090/9**, STAN Z DNIA 2026-03-02 09:43

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

LOKAL STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie *(numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)*	Lp. 1.	**2**	**4 /6**	---	3, 9
Osoba fizyczna *(Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)*	[redacted]				
Lp. 2.	---				[redacted] wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie *(numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)*	Lp. 1.	**3**	**1 /6**	---	9
Osoba fizyczna *(Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)*	[redacted]				
Lp. 3.	---				[redacted] wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie *(numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)*	Lp. 1.	**4**	**1 /6**	---	9
Osoba fizyczna *(Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)*	**DARIUSZ IRENEUSZ SUSŁOW**, [redacted]				

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
3	**UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I PRZENIESIENIA JEGO WŁASNOŚCI**, 4176/2009, 2009-11-17, MAREK ZIELIŃSKI, WARSZAWA; 1-7 *(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./WA3M/00028784/09/001, 2009-11-20 15:23:00, 2010-03-04-08.58.42.582532, NIE, 1-7 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
9	**AKT POŚWIADCZENIA DZIEDZICZENIA**, REPERTORIUM A NR 3769/2023, 2023-12-28, PIOTR MATYSIAK - NOTARIUSZ W WARSZAWIE; 41 *(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./WA3M/00003634/24/001, 2024-01-24 09:59:00, 2024-06-10-16.00.47.591151, NIE, 38-39 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **WA3M/00466090/9**, STAN Z DNIA 2026-03-02 09:43

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

LOKAL STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

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

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

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

1. **REP.C. / KOMO / 162860 / 25 - 2025-10-13, 11:55:36**

1. 1 **DZ. KW. / WA3M / 96350 / 25 / 1 - 2025-10-13, 12:50:39 - WPIS WSZCZĘCIA EGZEKUCJI**

2. **REP.C. / KOMO / 160696 / 25 - 2025-10-08, 13:48:15**

2. 1 **DZ. KW. / WA3M / 95733 / 25 / 1 - 2025-10-08, 14:09:50 - WPIS WSZCZĘCIA EGZEKUCJI**

3. **REP.C. / KOMO / 147053 / 25 - 2025-09-15, 17:59:45**

3. 1 **DZ. KW. / WA3M / 83721 / 25 / 1 - 2025-09-16, 12:23:20 - WPIS WSZCZĘCIA EGZEKUCJI**

4. **DZ. KW. / WA3M / 22466 / 26 / 1 - 2026-02-23, 11:05:31 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI**

BRAK WPISÓW

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **WA3M/00466090/9**, STAN Z DNIA 2026-03-02 09:43

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

LOKAL STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

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

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

BRAK WPISÓW

Powrót

Warszawa, 14 listopada 2023 roku

Prezes
Sądu Okręgowego w Warszawie

ADM-5111-529/23

Decyzja

Na podstawie § 1 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 24 stycznia 2005 r. w sprawie biegłych sądowych (Dz. U. Nr 15, poz. 133) ustanawiam Pana Wojciecha Burkackiego biegłym sądowym przy Sądzie Okręgowym w Warszawie w dziedzinie wyceny nieruchomości od dnia 2 stycznia 2024 r. do dnia 31 grudnia 2029 r.

Uzasadnienie

Pan Wojciech Burkacki 9 października 2023 r. wniósł o ponowne ustanowienie Go biegłym sądowym w dziedzinie wyceny nieruchomości. Ze złożonych dokumentów wynika, że ww. spełnia wymogi formalne zawarte w § 12 powołanego wyżej rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w związku z tym należało orzec jak w sentencji decyzji.

Z up. Prezesa Sądu Okręgowego w Warszawie
WICEPREZES
SSA Marcin Rowicki

Pouczenie

Od powyższej decyzji przysługuje stronie odwołanie do Ministra Sprawiedliwości, które można wnieść w terminie 14 od dnia doręczenia decyzji, za pośrednictwem Prezesa Sądu Okręgowego w Warszawie (art. 129 § 1 i 2 kpa).

Otrzymują:
1. Pan
Wojciech Burkacki
2. aa.

Prezes
Sądu Okręgowego Warszawa-Praga
w Warszawie

ADM.430.251.2025

Warszawa, dnia 17 grudnia 2025r.

Decyzja

Na podstawie art. 157 § 1 ustawy z dnia 27 lipca 200Ir. 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

DOKUMENTACJA

FOTOGRAFICZNA







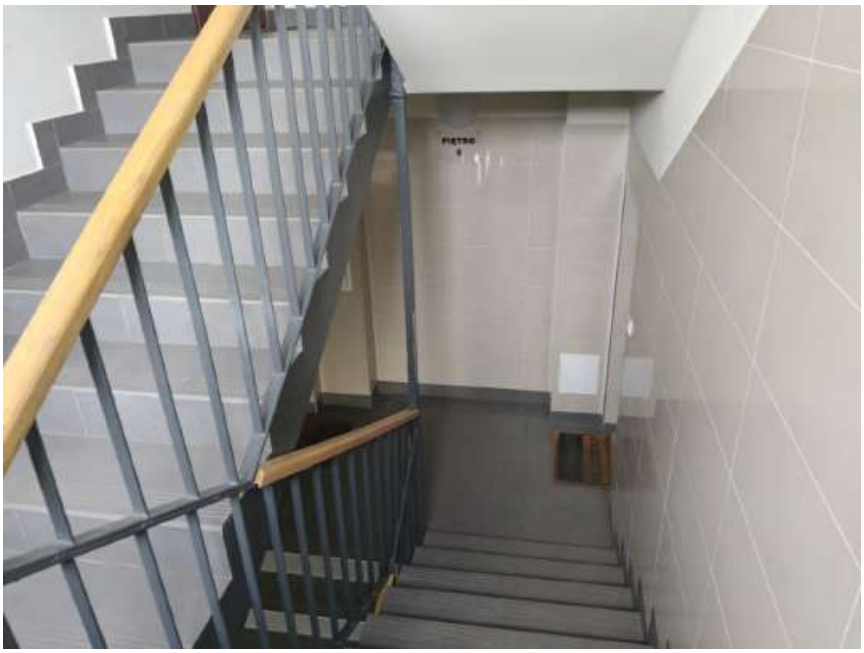











PIETRO


22


Coffee




HOME






kitchen





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