

OPERAT SZACUNKOWY

w sprawie określenia

WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO
NR 66, STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ
O POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ 67,51 m²
(obciążonego służebnością osobistą)

LOKALIZACJA – m.st. WARSZAWA, dzielnica BIELANY
ul. HEROLDÓW 10B, obręb 7-10-05, os. MŁOCINY

Kw Nr WA1M/00473863/7

Właścicielka nieruchomości lokalowej	Zofia Sołtysiak w upadłości
Oszacowana wartość rynkowa prawa własności, według aktualnego stanu i aktualnego poziomu cen (nie uwzględniająca służebności osobistej)	1.003.600 zł jeden milion trzy tysiące sześćset złotych wartość dla wymuszonej sprzedaży 752.700 zł siedemset pięćdziesiąt dwa tysiące siedemset złotych
Operat sporządził	
	29 sierpnia 2025 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	17
3.4. OPIS WYCENIANEGO LOKALU POD KĄTEM CECH RYNKOWYCH	20
3.5. USTALENIE TRENDU ZMIANY CEN 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	22
4.2. OKREŚLENIE WAG CECH RYNKOWYCH.....	22
4.3. OKREŚLENIE WARTOŚCI JEDNOSTKOWEJ I KOŃCOWEJ	22
5. WNIOSKI KOŃCOWE	23
6. OKREŚLENIE WARTOŚCI DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY	24
7. OKREŚLENIE WARTOŚCI SŁUŻEBNOŚCI OSOBISTEJ.....	24
8. UWAGI I ZASTRZEŻENIA.....	26
9. ZAŁĄCZNIKI	26

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Przedmiotem wyceny jest lokal mieszkalny nr 66 o powierzchni użytkowej 67,51 m², składający się z przedpokoju, dwóch pokoi, salonu z aneksem kuchennym, łazienki i wc, znajdujący się na parterze (I kondygnacji), w budynku wielolokalowym, 5-klatkowym, VIII-kondygnacyjnym (VI kondygnacji naziemnych i II podziemne).

Nieruchomość położona jest w m.st. Warszawa, dzielnicy Bielany, przy ul. Heroldów 10B, w obrębie 7-10-05, na os. Młociny.

Zakres wyceny – prawo własności przedmiotowego lokalu mieszkalnego wraz z prawem własności ułamkowej części gruntu i współwłasności części wspólnych budynku, wg aktualnego stanu i poziomu cen, **bez uwzględnienia** ograniczonego prawa rzeczowego – służebności osobistej.

Właścicielka w lokalu – Zofia Sołtysiak w upadłości.

Każdoczesnemu właścicielowi lokalu mieszkalnego przysługuje w 6751/978369 częściach prawo własności gruntu (Kw Nr WA1M/00472197/0), 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 WA1M/00473863/7 w Sądzie Rejonowym dla Warszawy-Mokotowa, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych.

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

Daty związane z wyceną:

- | | |
|---|---------------|
| • data sporządzenia wyceny – | 29.08.2025 r. |
| • data, na którą określono stan przedmiotu wyceny – | 27.08.2025 r. |
| • data, na którą określono wartość – | 29.08.2025 r. |
| • data wizji lokalnej – | 27.08.2025 r. |

Oszacowana wartość rynkowa (**nie uwzględniająca** obciążenie prawem służebności osobistej):

1.003.600 zł

jeden milion trzy tysiące sześćset złotych

Operat sporządził:

1. PODSTAWY FORMALNO PRAWNE

1.1. ZAMAWIAJĄCY

Tomasz Szadkowski – syndyk masy upadłości Zofii Sołtysiak

ul. Heroldów 10B m. 66

01-991 Warszawa

PESEL: 74102300065

1.2. WYKONAWCA

Wojciech Burkacki – rzeczoznawca majątkowy (up. zaw. nr 2957), biegły sądowy

ul. Skarbka z Gór 15L m 12

03-287 Warszawa

1.3. PODSTAWA SPORZĄDZENIA WYCENY

Podstawą wykonania operatu szacunkowego jest zlecenie ustne z dnia 06.06.2025 r., na wykonanie czynności niezbędnych dla oszacowania nieruchomości lokalowej.

1.4. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiotem wyceny jest lokal mieszkalny nr 66 o powierzchni użytkowej 67,51 m², składający się z przedpokoju, dwóch pokoi, salonu z aneksem kuchennym, łazienki i wc, znajdujący się na parterze (I kondygnacji), w budynku wielolokalowym, 5-klatkowym, VIII-kondygnacyjnym (VI kondygnacji naziemnych i II podziemne).

Nieruchomość położona jest w m.st. Warszawa, dzielnicy Bielany, przy ul. Heroldów 10B, w obrębie 7-10-05, na os. Młociny.

Zakresem wyceny objęte jest prawo własności przedmiotowego lokalu mieszkalnego wraz z prawem własności ułamkowej części gruntu i współwłasności części wspólnych budynku, wg aktualnego stanu i poziomu cen, **bez uwzględnienia** ograniczonego prawa rzeczowego – służebności osobistej.

1.5. CEL WYCENY

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

1.6. DATY ZWIĄZANE Z WYCENĄ

- data sporządzenia wyceny – 29.08.2025 r.
- data, na którą określono stan przedmiotu wyceny – 27.08.2025 r.
- data, na którą określono wartość – 29.08.2025 r.
- data wizji lokalnej – 27.08.2025 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 27.08.2025 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, VI Wydział Ksiąg Wieczystych;
- <http://ekw.ms.gov.pl>;
- <http://bip.warszawa.pl>;
- <https://mapa.um.warszawa.pl>;
- <https://warszawa.e-mapa.net>;
- Uchwała Nr 432/II/01 Rady Gminy Warszawa-Bielany z dnia 19 stycznia 2001 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Młociny - część II a planu;
- Informacje zebrane z lokalnego rynku nieruchomości lokalowych.

2. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI

2.1. STAN PRAWNY

Nieruchomość lokalowa nr 66 położona przy ul. Heroldów 10B, uregulowana jest w księdze wieczystej Kw Nr WA1M/00473863/7, prowadzonej przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa (załącznik).

Według Działu II księgi właścicielką nieruchomości jest Zofia Sołtysiak w upadłości, na podstawie umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży z dnia 05.11.2008 r., Rep. A Nr 10922/2008.

Każdoczesnemu właścicielowi lokalu mieszkalnego przysługuje w 6751/978369 częściach prawo własności gruntu, na którym posadowiony jest budynek oraz w takich samych częściach prawo współwłasności wszelkich części budynku i innych urządzeń, które służą do wspólnego użytku ogółu mieszkańców.

W Dziale III widnieje jedna wzmianka o wniosku:

1. DZ. KW. / WA1M / 46969 / 25 / 1 - 2025-06-11, 12:37:53 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI

oraz wpisane są:

1. OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE. Treść wpisu: NIEODPŁATNA I DOŻYWOTNIA SŁUŻEBNOŚĆ OSOBISTA MIESZKANIA NA RZECZ ALEKSANDRA ADAMA SOŁTYSIAKA POLEGAJĄCA (PESEL: 09272413251) NA KORZYSTANIU Z CAŁEGO MIESZKANIA OPISANEGO W TEJ KSIĘDZE.
2. INNY WPIS. Treść wpisu: Z NIERUCHOMOŚCI OPISANEJ W NINIEJSZEJ KSIĘDZE WIECZYTEJ WSZCZĘTO EGZEKUCJĘ W SPRAWIE KM 2428/18 Z WNIOSKU WIERZycIELA "REAL" S.A. W SIEDLCACH. Rodzaj zmiany Lp. 1.: DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI PRZYŁĄCZYŁ SIĘ WIERZycIEL: SILVAN SEA & AIR SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKA KOMANDYTOWO-AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W POZNANIU, W SPRAWIE GKM 13/24.

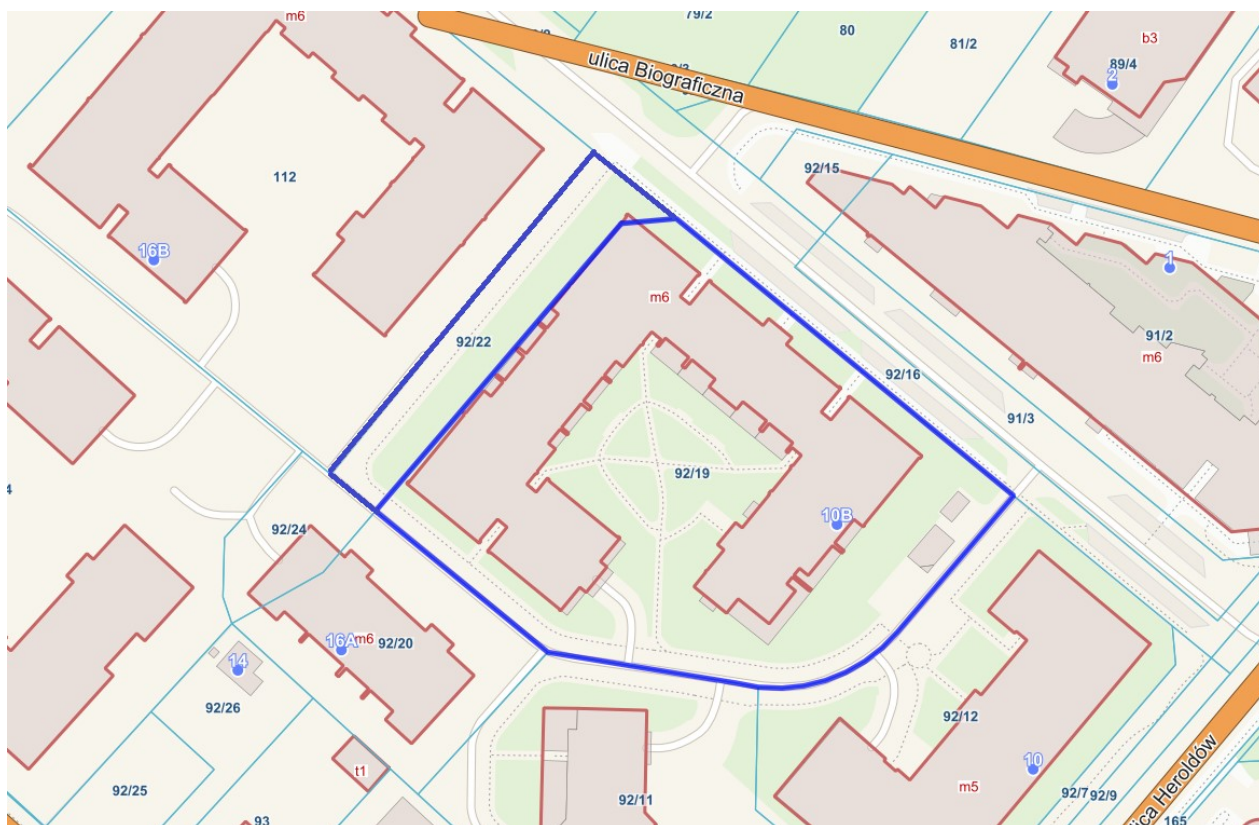
W Dziale IV brak wzmianek o wnioskach oraz wpisane są:

1. HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA do kwoty 575.181,40 ZŁ - KREDYT - KAPITAŁ, ODSETKI, ODSETKI ZA OPÓŹNIENIE LUB ZWŁOKĘ I KOSZTY POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO Z TYTUŁU UMOWY NR KH/3772/07/2006 Z DNIA 25-10-2006 R. Termin zapłaty: 2041-10-31.
2. HIPOTEKA PRZYMUSOWA ŁĄCZNA w kwocie 1.841.151,96 ZŁ - TYTUŁEM ZABEZPIECZENIA SPŁATY WIERZYTELNOŚCI, ODSETEK I ZWROTU KOSZTÓW PROCESU ZGODNIE Z NAKAZEM ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU NAKAZOWYM Z DNIA 17.11.2017 SYGN. I NC 150/17 SĄDU OKRĘGOWEGO W SIEDLCACH I WYDZIAŁ CYWILNY. Księga współobciążona: Lp. 1. Nr księgi wieczystej WA1M/00454691/1 Nr hipoteki 9, Lp. 2. Nr księgi wieczystej WA4M/00430904/5 Nr hipoteki 2, Lp. 3. Nr księgi wieczystej WA4M/00431006/7 Nr hipoteki 9. Inne informacje: HIPOTEKA NINIEJSZA MA WSPÓŁOBCIĄŻAĆ NIERUCHOMOŚCI NALEŻĄCE DO DŁUŻNIKÓW SOLIDARNYCH: ZOFII SOŁTYSIAK I PAWŁA SOŁTYSIAK OBJĘTE KSIĘGAMI WIECZYSTYMI: RA1G/00084305/4, RA1G/00084304/7 I RA1G/00084303/0 PROWADZONYMI PRZEZ WYDZIAŁ V KSIĄG WIECZYSTYCH SĄDU REJONOWEGO W GRÓJCIE; ORAZ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ WA1P/00079305/9 PROWADZONĄ PRZEZ WYDZIAŁ VI KSIĄG WIECZYSTYCH SĄDU REJONOWEGO W PRUSZKOWIE.
3. HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 9.894,09 ZŁ - NIEOPŁACONE SKŁADKI NA UBEZPIECZENIE SPOŁECZNE, UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE ORAZ NA FUNDUSZ PRACY ZA OKRES: 07/2017 - 12/2017 WRAZ Z ODSETKAMI SZCZEGÓŁOWO OKREŚLONE W DECYZJI STANOWIĄCEJ PODSTAWĘ WPISU (SUMA HIPOTEKI WSKAZANA ZGODNIE Z ART. 110(1) USTAWY O KSIĘGACH WIECZYSTYCH I HIPOTECE Z DNIA 06.07.1982R. / DZ.U. Z 2017 R. POZ. 1007 /).
4. HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 853,92 ZŁ - NIEOPŁACONE SKŁADKI NA UBEZPIECZENIE SPOŁECZNE ZA OKRES: 04/2017-06/2017 WRAZ Z ODSETKAMI ORAZ NA UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE ZA OKRES: 06/2017 SZCZEGÓŁOWO OKREŚLONE W DECYZJI STANOWIĄCEJ PODSTAWĘ WPISU (SUMA HIPOTEKI WSKAZANA ZGODNIE Z ART. 110(1) USTAWY O KSIĘGACH WIECZYSTYCH I HIPOTECE Z DNIA 06.07.1982R. / DZ.U. Z 2017 R. POZ. 1007 /).

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

W dniu 05.06.2025 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIX Wydział Gospodarczy, w sprawie o sygn. akt WA2M/GU/948/2025 ogłosił upadłość dłużnika, którym jest Zofia Sołtysiak, PESEL 74102300065, jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej (załącznik).

Budynek nr 10B posadowiony jest na działkach ewidencyjnych nr: 92/19 (5.825 m²) i 92/22 (879 m²) z obrębu 7-10-05 m.st. Warszawy o łącznej powierzchni 6.704 m², stanowiących nieruchomości gruntową, której stan prawny uregulowany jest w Kw Nr WA1M/00472197/0.

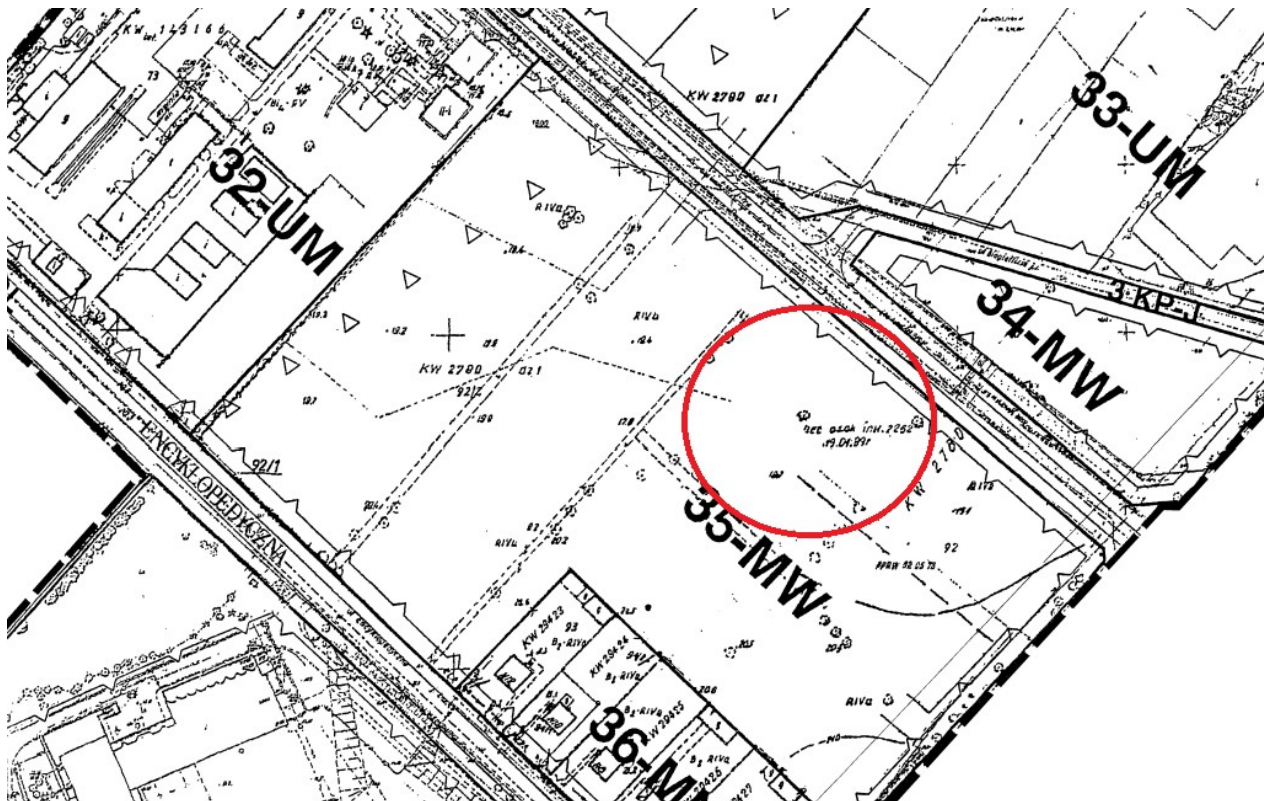


źródło: mapa.um.warszawa.pl

2.2. PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Działki nr 92/19 i 92/22 położone są na obszarze, w którym obowiązują Uchwała Nr 432/II/01 Rady Gminy Warszawa-Bielany z dnia 19 stycznia 2001 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Młociny - część II a planu.

Zgodnie z ww. planem działki znajdują się na obszarze oznaczonym symbolem 35-MW - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.



źródło: https://mapa.um.warszawa.pl/mapaApp/dane/Plany/Bielany/3.03_plan.pdf

§ 32. ⁽³⁾ Na terenie jednostki 35 MW plan ustala:

- | | |
|--|--|
| <ol style="list-style-type: none"> 1 Przeznaczenie terenu 1.1. Przeznaczenie podstawowe 1.2. Przeznaczenie towarzyszące 2 Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu 2.1. Kształtowanie przestrzeni 2.2. Powierzchnia biologicznie czynna 2.3. Wysokość zabudowy 2.4. Zasady podziału terenów 2.5. Dostępność komunikacyjna 2.6. Parkowanie 3. Warunki ochrony środowiska kulturowego | <p>Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna</p> <p>Usługi nieuciążliwe lub inne związane z obsługą mieszkańców usytuowane w budynkach mieszkalnych lub wolnostojące, małe obiekty kubaturowe, skomponowane z zabudową mieszkaniową</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>Nakazuje się stosowanie dachów dwu lub wielospadowych.
Zaleca się wprowadzenie zieleni wysokiej wzdłuż ciągów pieszych i ulic.</p> <p>Min. 25% pod warunkiem urządzenia zieleni na powierzchni stanowiącej co najmniej 40% pow. terenu inwestycji (osiedla) - w tym:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 25% pow. biol. czynnej - 15% zieleni urządzonej </div> <p>Do 4,5 kond. - wysokość 19m mierzona od istniejącego poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu</p> <p>Podział wtórny działek możliwy pod warunkiem zapewnienia dojazdu do nowo utworzonych działek od ulic wyznaczonych w planie</p> <p>od ulic Heroldów - 3 KDL, Królowej Jadwigi - 19 KDD, Encyklopedycznej - 5 KDL</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>potrzeby w zakresie parkowania muszą być zaspokojone na terenie własnym w ilości wynikającej ze wskaźnika: 1,2 stanowiska/1 mieszkanie,</p> <p>Zakazuje się realizacji garaży jednokondygnacyjnych na poziomie terenu. Zakaz nie dotyczy zespołów garaży pod warunkiem użytkowego wykorzystania dachów.</p> <p>Zaleca się realizację garaży w podziemiach budynków mieszkalnych.</p> <p>Na części terenu, w obszarze określonym na rysunku planu granicą strefy obowiązują uwarunkowania dotyczące pośredniej strefy ochrony konserwatorskiej, zawarte w § 17</p> </div> |
|--|--|

źródło: <https://mapa.um.warszawa.pl/mapaApp/dane/Plany/Bielany/3.03.pdf>

2.3. LOKALIZACJA ORAZ OPIS PRZEDMIOTU WYCENY

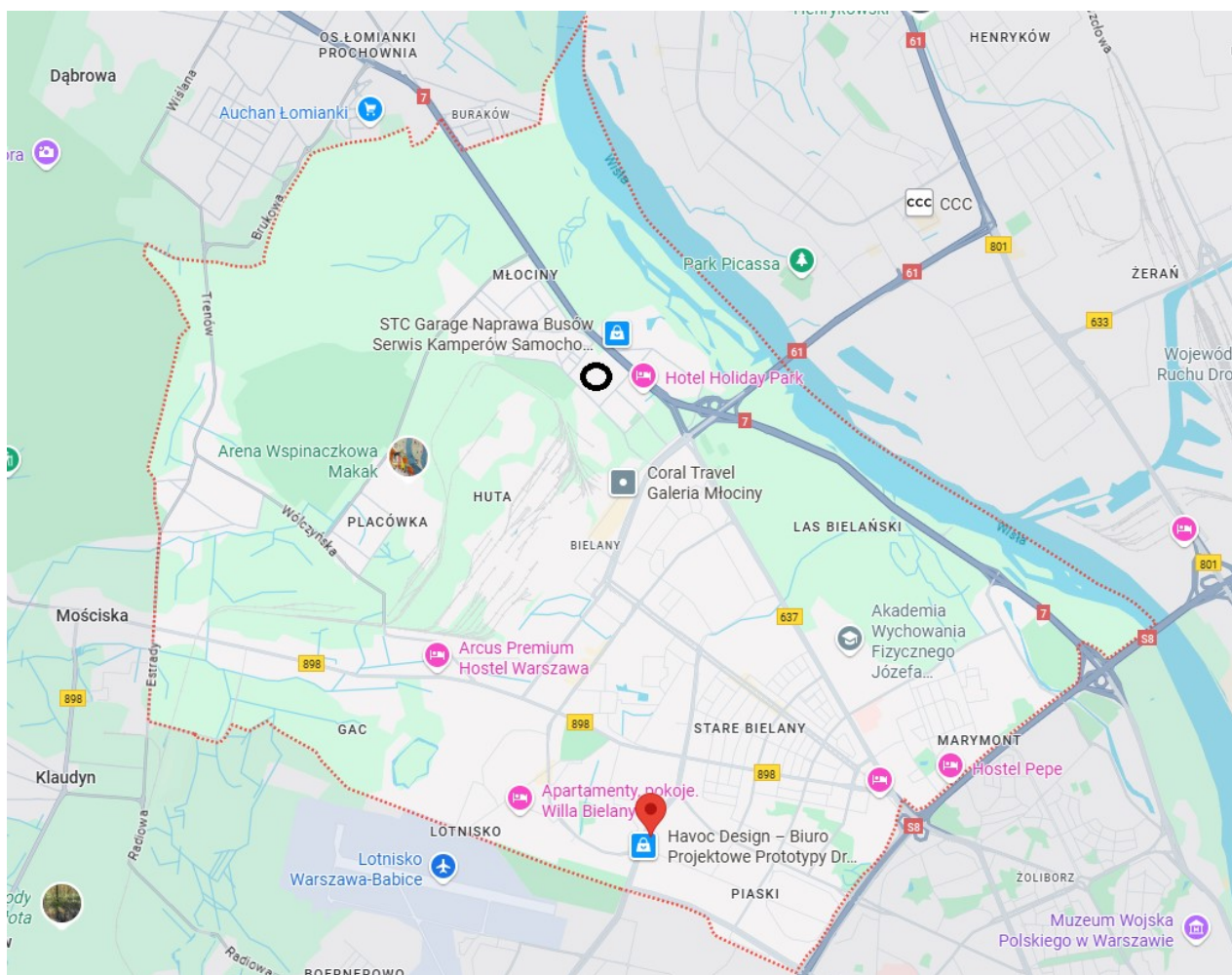


Dzielnica Bielany położona jest w północnej części Warszawy, na lewobrzeżnych tarasach Wisły. Jest jedną z najładniejszych i najbardziej zielonych dzielnic warszawskich.

Położona jest w sąsiedztwie Kampinoskiego Parku Narodowego, który jest unikatowym kompleksem leśnym w skali europejskiej. Znaczna część terenu dzielnicy to obszary zieleni, które zajmują ponad 28% jej powierzchni.

Charakterystycznymi elementami bielańskiego krajobrazu są: m.in. Lasek Bielański, Park i Las Młociński oraz Las Bemowo. Lasek Bielański o powierzchni 130 ha jest rezerwatem krajobrazowym. Chroni on cenny starodrzew oraz bogaty świat owadów i ptaków. Jest również terenem otwartym dla ruchu turystycznego zachęcającym do rekreacji i wypoczynku nie tylko mieszkańców Biel, lecz także wszystkich Warszawiaków.

Na Bielany wprowadzona jest linia metra z końcową stacją Młociny, biegnąca trasą wyznaczoną przez ul. Kasprzowicza (źródło: <http://bip.warszawa.pl>).



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

Przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest w północnej części dzielnicy, na osiedlu Młociny. Bezpośrednie otoczenie stanowią grunty zabudowane budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi.

Bielany leżą w północno-zachodniej części Warszawy, na lewym brzegu Wisły. Granice dzielnicy wyznaczają od wschodu Wisła, od południa ul. Armii Krajowej i trasa S8, a od zachodu i północy granice Warszawy. Dzielnica charakteryzuje się zróżnicowanym krajobrazem – od obszarów o typowo miejskiej zabudowie, po rozległe tereny zielone, które stanowią jej znak rozpoznawczy.

Bielany są uważane za jedną z „najbardziej zielonych” dzielnic Warszawy. Znajdują się tu dwa duże kompleksy leśne: Las Bielański i Las Młociński, będące pozostałościami dawnej Puszczy Kampinoskiej. Te tereny pełnią funkcję rekreacyjną i są cennym zasobem naturalnym, wpływającym na jakość życia i atrakcyjność lokalizacji.

Granica wschodnia dzielnicy to rzeka Wisła, a na jej terenie znajdują się liczne, mniejsze zbiorniki wodne. Teren Bielan jest stosunkowo płaski, co ułatwia rozwój infrastruktury. Występują jednak lokalne deniwelacje, szczególnie w rejonie dawnych meandrów Wisły.

Bielany to dzielnica o zróżnicowanej strukturze społecznej. Występuje tu zarówno starsza zabudowa, zamieszkiwana przez długoletnich mieszkańców, jak i nowe osiedla deweloperskie, przyciągające młode rodziny i osoby aktywne zawodowo.

Dzielnica liczy około 130 tys. mieszkańców. Charakteryzuje się dynamicznym przyrostem ludności, co jest efektem nowych inwestycji mieszkaniowych oraz migracji wewnętrznej w obrębie Warszawy.

Przeważa tu zabudowa mieszkaniowa. Dominują bloki z wielkiej płyty z lat 70. i 80., ale w ostatnich dwóch dekadach pojawiło się wiele nowoczesnych, ogrodzonych osiedli o podwyższonym standardzie. Występują także enklawy domów jednorodzinnych, szczególnie w starszych częściach dzielnicy.

Bielany mają dobrze rozwiniętą sieć usług – szkoły, przedszkola, placówki medyczne, centra handlowe (np. Galeria Młociny). Dzielnica posiada też rozwiniętą infrastrukturę sportową i rekreacyjną (AWF, Huta Warszawa, liczne ścieżki rowerowe i tereny sportowe na terenach zielonych).

Bielany są bardzo dobrze skomunikowane z centrum miasta dzięki pierwszej linii metra (stacje Stare Bielany, Wawrzyszew, Młociny), co jest kluczowym atutem w analizie wartości nieruchomości. Dodatkowo, przez dzielnicę przebiegają liczne linie tramwajowe i autobusowe.

Osiedle Młociny, będące częścią dzielnicy Bielany, zasługuje na osobną charakterystykę ze względu na swoją specyfikę, która ma bezpośredni wpływ na wartość nieruchomości w tym rejonie.

Młociny leżą w północnej części dzielnicy, w bezpośrednim sąsiedztwie Lasu Młocińskiego. Położenie to nadaje osiedlu wyjątkowy charakter, łączący dostęp do miejskich udogodnień z bliskością natury. Młociny ograniczają od wschodu Wisła, od południa ul. Wólczyńska i trasa S8, a od północy i zachodu granice miasta.

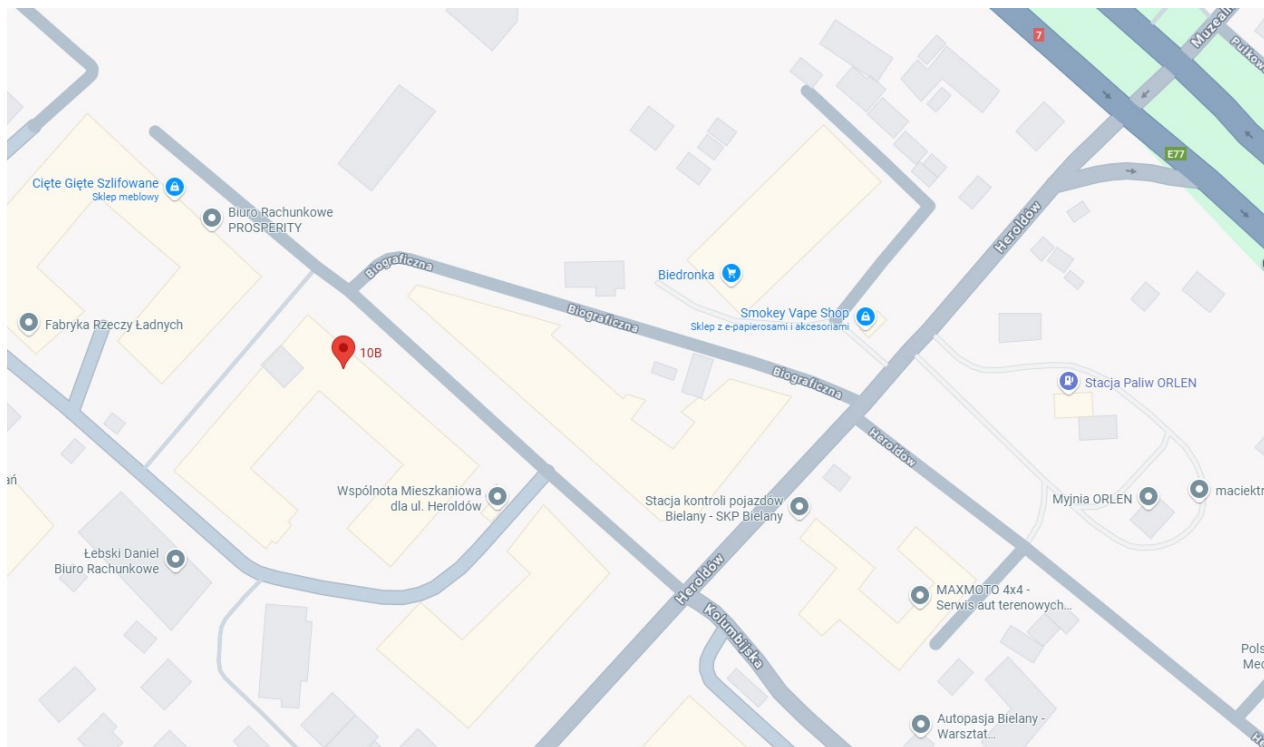
Las Młociński jest głównym wyróżnikiem osiedla. Duży kompleks leśny, pełniący funkcje rekreacyjne, stanowi naturalną barierę dla hałasu miejskiego i podnosi atrakcyjność lokalizacji, co może mieć przełożenie na wyższe ceny nieruchomości.

Młociny to obszar o dynamicznym rozwoju, szczególnie w ostatnich latach. Dominują tu osiedla z lat 70. i 80. (tzw. „stare Młociny”), ale osiedle jest intensywnie rozwijane o nową zabudowę wielorodzinną w ramach inwestycji deweloperskich. Te nowe projekty często oferują wyższy standard i przyciągają zamożniejszą grupę nabywców.

Największym atutem i czynnikiem cenotwórczym jest węzeł komunikacyjny Młociny, obejmujący pętlę autobusową, pętlę tramwajową oraz stację metra, która jest końcową stacją linii M1. Ten węzeł jest punktem przesiadkowym dla tysięcy osób dojeżdżających do Warszawy z okolicznych miejscowości, co przekłada się na wysoką wartość terenów komercyjnych i mieszkaniowych w jego pobliżu.

Obecność Galerii Młociny, jednego z największych centrów handlowych w tej części Warszawy, istotnie podnosi atrakcyjność lokalizacji, generując popyt zarówno na mieszkania, jak i na powierzchnie komercyjne.

Populacja Młocin jest zróżnicowana, ale widoczny jest napływ młodych osób i rodzin, co jest typowe dla rejonów o dobrej komunikacji i dostępności do usług.



źródło: <https://www.google.pl/maps>



widok na budynek od strony południowej, źródło: <https://ukosne.um.warszawa.pl>

Budynek mieszkalny wielorodzinny, będący przedmiotem opisu, został oddany do użytkowania w latach 2006-2008, co świadczy o jego stosunkowo nowoczesnej, lecz ustabilizowanej pozycji na rynku nieruchomości. Konstrukcja obiektu oparta jest na solidnej, żelbetowej ramie nośnej w układzie „H”, co zapewnia wysoką stabilność i trwałość.

Obiekt oznaczony numerem adresowym 10B jest częścią większego kompleksu mieszkalnego, posadowionego na sąsiednich działkach. Jego bryła, o planie zbliżonym do kwadratu, integruje się z otoczeniem, tworząc spójną i harmonijną całość. Budynek składa się z sześciu kondygnacji naziemnych i dwupoziomowego garażu podziemnego, co zapewnia mieszkańcom wygodne miejsca parkingowe, chroniąc przed niekorzystnymi warunkami atmosferycznymi.

Dostęp do poszczególnych mieszkań i kondygnacji ułatwia pięć klatek schodowych, z których każda wyposażona jest w windę. To rozwiązanie znacznie podnosi komfort użytkowania, zwłaszcza dla osób starszych, rodzin z dziećmi oraz osób z niepełnosprawnościami.

Teren, na którym wzniesiono budynek, charakteryzuje się otwartym planem urbanistycznym. Obiekt oraz sąsiednie budynki nie są odgródzone, co sprzyja poczuciu wspólnoty i płynnemu przejściu między przestrzeniami. Dojazd do nieruchomości odbywa się za pośrednictwem wewnętrznych dróg komunikacyjnych, które bezpośrednio odchodzą od głównej ulicy Heroldów, zapewniając dogodny dostęp bez zakłócania głównego ruchu drogowego.

Wewnętrzny układ zabudowy został starannie zaprojektowany, tworząc zielone, kameralne podwórko. Przestrzeń ta, z wytyczonymi ścieżkami spacerowymi i bogatą zielenią parkową, stanowi centralny punkt rekreacyjny dla mieszkańców. To rozwiązanie podnosi walory estetyczne i użytkowe osiedla, oferując miejsce do odpoczynku i integracji społecznej.

Mieszkanie oznaczone numerem 66 znajduje się na parterze (pierwszej kondygnacji nadziemnej) budynku, w klatce schodowej „B”. Dostęp do lokalu jest wyjątkowo wygodny dzięki dwóm niezależnym wejściom do klatki: jedno od strony wewnętrznego podwórza, drugie bezpośrednio z ulicy, co zwiększa jego funkcjonalność.

Lokal ma przemyślany i funkcjonalny układ pomieszczeń, obejmujący:

- przedpokój, stanowiący strefę wejściową,
- dwa odrębne pokoje, które mogą pełnić funkcję sypialni lub gabinetów,
- salon z aneksem kuchennym, tworzący otwartą i przestronną strefę dzienną, sprzyjającą integracji życia rodzinnego,
- łazienkę i odrębne WC, co jest rozwiązaniem podnoszącym komfort użytkowania, zwłaszcza w przypadku większej liczby domowników.

Wykończenie wewnątrz charakteryzuje się zastosowaniem trwałych i estetycznych materiałów. Na podłogach w pokojach położono deskę barlinecką, która jest ceniona za naturalny wygląd i solidność. W salonie z aneksem kuchennym zastosowano gres szklwiony, materiał odporny na wilgoć, ścieranie i łatwy w utrzymaniu czystości.

Łazienka i toaleta zostały wykończone wysokiej jakości terakotą i glazurą ułożoną pod sam sufit, co podkreśla dbałość o detale i estetykę. W łazience znajduje się zarówno wanna, jak i kabina prysznicowa, co jest komfortowym i funkcjonalnym rozwiązaniem. Toaleta wyposażona jest w podtynkowy zestaw WC, co wpływa na estetykę i łatwość sprzątania.

Z salonu prowadzi wyjście na prywatny taras o ekspozycji południowo-zachodniej, co powinno zapewnić doskonałe nasłonecznienie w godzinach popołudniowych i wieczornych, lecz położenie na parterze mocno ogranicza ten aspekt. Okna w mniejszych pokojach wychodzą na stronę północno-

wschodnią. W całym lokalu zastosowano grzejniki stalowe typu Purmo oraz okna w stolarce plastikowej. Drzwi wewnętrzne z elementami przeszkleń optycznie powiększają i rozjaśniają pomieszczenia, a ściany wykończone są gładzią, co stanowi solidną bazę pod malowanie.

Na podstawie oględzin i przedstawionego opisu, można sklasyfikować ten lokal jako mieszkanie o standardzie średnim, z elementami podwyższonego standardu.

Argumenty za standardem średnim:

- okna w stolarce plastikowej oraz grzejniki stalowe typu Purmo to rozwiązania powszechnie stosowane w budownictwie deweloperskim, standardowo mieszczące się w średniej półce cenowej.
- deska barlinecka i gres szklwiony na podłogach są materiałami o dobrej jakości, ale nie należą do najwyższej, luksusowej kategorii (jak na przykład parkiety z egzotycznego drewna czy naturalny kamień).

Elementy podwyższające standard:

- odrębna toaleta i łazienka w lokalu o tej powierzchni jest często spotykanym i funkcjonalnym rozwiązaniem niż jedna wspólna łazienka,
- wyposażenie łazienki w wannę i kabinę prysznicową jednocześnie świadczy o dbałości o komfort użytkowania,
- zestaw podtynkowy WC w toalecie jest rozwiązaniem bardziej nowoczesnym i estetycznym niż tradycyjny kompakt,
- taras o ekspozycji południowo-zachodniej to dodatkowy atut, który znacząco podnosi wartość funkcjonalną nieruchomości, stając się często kluczowym elementem decyzyjnym dla kupujących.

Mimo że lokal nie posiada luksusowych udogodnień, to jakość użytych materiałów i przemyślany układ funkcjonalny plasują go wyraźnie powyżej najniższego standardu. Na podstawie oględzin przyjęto zatem, że standard wykończenia lokalu jest na poziomie średnim.

3. WARUNKI WYKONANIA WYCENY

3.1. WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLONEJ WARTOŚCI

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

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

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

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

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

Interpretacja definicji wartości rynkowej:

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

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

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

3.2. PROCEDURA SZACOWANIA

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

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

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

- podejście porównawcze,
- metodę korygowania ceny średniej.

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

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

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

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

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

1. Ustalono rynek lokalny, na którym znajduje się wyceniany lokal, w szczególności poprzez określenie jego rodzaju, obszaru oraz okresu badania cen:
 - rodzaj rynku: rynek wtórny prawa własności lokali mieszkalnych,
 - obszar rynku: dzielnica Bielany – obręb ewidencyjny 7-10-05.
 - okres badania cen transakcyjnych: lata 2024-2025 (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 ($C_{\text{śr}}$) z bazy danych cenowych oraz zakresu sumy czynników korygujących:

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

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:

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

8. Określono jednostkową wartość rynkową wg wzoru:

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

gdzie:

W_X – wartość rynkowa 1m² powierzchni użytkowej lokalu,

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

$C_{\text{śr}}$ – średnia cena transakcyjna 1m² 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:

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

Otrzymamy:

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

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

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

Ostateczna wartość rynkowa prawa własności lokalu obliczona zostanie wg wzoru:

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

gdzie:

W_X – wartość rynkowa 1 m² powierzchni użytkowej lokalu,

P – powierzchnia użytkowa lokalu (67,51 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 Bielany, a w szczególności lokale znajdujące się w obrębie 7-10-05 i sąsiednich (os. Młociny). Główna cecha porównywalności – bliska lokalizacja, stan prawny.

Analiza Popytu:

Popyt na Bielanych, a zwłaszcza w rejonie Młocin, jest kształtowany przez kilka kluczowych czynników:

Lokalizacja i komunikacja: bliskość metra (stacja Młociny jest strategicznym węzłem komunikacyjnym), pętli tramwajowej i autobusowej sprawia, że jest to jedna z najlepiej skomunikowanych części Warszawy. To przyciąga osoby pracujące w centrum i ceniące szybki dojazd. Popyt jest stabilny i wysoki, zwłaszcza na mieszkania o mniejszych i średnich metrażach (40-60 m²), które są najbardziej poszukiwane zarówno przez młode pary, jak i inwestorów.

Charakter dzielnicy: Bielany to dzielnica zielona i spokojna, postrzegana jako idealne miejsce do życia rodzinnego. Bliskość terenów rekreacyjnych (Las Bielański, Park Młociński, Stawy Kellera) oraz rozbudowana infrastruktura (szkoły, przedszkola, obiekty sportowe, Galeria Młociny) podtrzymują wysoki popyt na mieszkania.

Popyt inwestycyjny: atrakcyjność lokalizacji przy metrze Młociny oraz bliskość dużych ośrodków akademickich, takich jak UKSW, generuje wysoki popyt na mieszkania na wynajem. Inwestorzy, poszukując stabilnego źródła dochodu, chętnie lokują kapitał w tej okolicy.

Analiza Podaży:

Podaż na Bielanych i Młocinach jest zróżnicowana i dynamiczna:

Rynek pierwotny: w ostatnich latach deweloperzy uruchomili szereg nowych inwestycji w tej okolicy. Podaż nowych mieszkań jest znacząca, a Bielany zaliczane są do dzielnic z dużą liczbą dostępnych mieszkań z rynku pierwotnego. Przykładowo, nowe projekty, takie jak "Moje Bielany" czy „Młociny Apartments”, wprowadzają na rynek nowe lokale, choć generalnie w Warszawie w ostatnim czasie zauważalny jest spadek liczby nowych inwestycji w porównaniu do lat 2019-2021.

Rynek wtórny: podaż na rynku wtórnym jest stabilna. W ofercie dominuje zróżnicowana zabudowa - od bloków z wielkiej płyty, przez starsze budownictwo deweloperskie z lat 90. i 2000., po nowoczesne osiedla. Największy udział w sprzedaży mają mieszkania dwu- i trzypokojowe.

Trendy cenowe:

Ceny mieszkań na Bielanych, w tym na Młocinach, podążają za ogólnopolskimi i warszawskimi trendami, charakteryzując się stabilizacją po dynamicznych wzrostach.

Średnie ceny ofertowe (lipiec 2025 r.):

Całe Bielany: ok. 18.733 zł/m².

Rejon Młocin: ok. 14.174 zł/m² (dane z lipca 2025 r., z widocznym wzrostem o 3,97% od początku roku). W rankingu dzielnicowych osiedli Młociny plasują się na 7. miejscu pod względem ceny za m².

Trendy wzrostowe: wzrost cen na Bielanych w ujęciu rocznym (rok do roku) w lipcu 2025 wynosił 3,47%. Wartość ta jest nieco niższa niż średnie w skali ogólnopolskiej i warszawskiej, co wskazuje na pewne spowolnienie, choć nie spadek cen.

Dynamika cen: po okresie gwałtownych wzrostów, które nastąpiły m.in. w wyniku programu „Bezpieczny Kredyt 2%", rynek wszedł w fazę stabilizacji. Ceny ofertowe ustabilizowały się, a w niektórych segmentach rynku wtórnego można zaobserwować niewielkie korekty.

Perspektywy rynku:

Rynek nieruchomości na Bielanych i w Młocinach ma solidne fundamenty, które dają dobre perspektywy na przyszłość.

Stabilizacja, nie spadek: prognozy na drugą połowę 2025 roku wskazują na utrzymanie się tendencji stabilizacji cen, a nie na ich gwałtowny spadek. Deweloperzy nadal będą realizować tylko te inwestycje, które uznają za rentowne, co ogranicza nową podaż i wspiera ceny.

Rozwój infrastruktury: Bielany, jako dzielnica z rozwiniętą komunikacją i infrastrukturą, pozostaną atrakcyjne dla kupujących. Planowane inwestycje publiczne oraz deweloperskie, szczególnie w rejonie Młocin, będą podnosić wartość nieruchomości.

Wpływ czynników makroekonomicznych: ewentualne zmiany w polityce kredytowej oraz programy wsparcia rządowego mogą znacząco wpłynąć na popyt i dynamikę cen. W 2025 roku widoczne jest ograniczenie popytu na kredyty, co jest czynnikiem hamującym wzrost cen, jednak stabilny popyt na wynajem wciąż podtrzymuje zainteresowanie inwestorów.

Rynek lokali mieszkalnych na Bielanych i w Młocinach charakteryzuje się stabilnym popytem, zróżnicowaną podażą i cenami, które weszły w fazę stabilizacji po okresie dynamicznych wzrostów. Jest to rynek dojrzały i przewidywalny, co czyni go atrakcyjnym zarówno dla osób poszukujących mieszkania na własne potrzeby, jak i dla inwestorów.

Do analizy porównawczej wytypowano transakcje zawarte w latach 2024-2025 dotyczące sprzedaży mieszkań znajdujących się w budynkach w obrębie 7-10-05, czyli lokalizacyjnie bardzo zbliżonych do siebie, co skutkuje pominięciem cechy związanej z lokalizacją.

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

W celu przeprowadzenia wyceny zgromadzono następujące dane wyjściowe:

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

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

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

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

1. Lokalizacja na piętrze –

- (a) odpowiednia – mieszkanie znajdujące się na piętrach pośrednich, tj. od 1. do przedostatniego. Piętra te są najbardziej pożądane przez nabywców ze względu na optymalny dostęp, zarówno schodami, jak i windą, a także mniejszą ekspozycję na hałas z poziomu ulicy i mniejsze ryzyko zalania w przypadku awarii. Mieszkanie na piętrze odpowiednim ma lepszą izolację termiczną (zarówno od podłoża, jak i od dachu), co przekłada się na niższe koszty ogrzewania zimą i mniejsze nagrzewanie latem. Do tej kategorii należą również lokale zlokalizowane na wyższych piętrach, oferujące atrakcyjny widok na tereny zielone, co jest szczególnie cenne na osiedlu Młociny ze względu na bliskość Lasu Bielańskiego i terenów rekreacyjnych.,

- (b) nieodpowiednia – mieszkanie znajduje się na parterze lub na ostatnim piętrze (pod dachem). Parter: lokale na parterze są postrzegane jako nieodpowiednie z uwagi na większe ryzyko włamania, mniejszą prywatność, podwyższony poziom hałasu i zanieczyszczeń z ulicy oraz potencjalne zagrożenie zalaniem w przypadku awarii instalacji wodno-kanalizacyjnej. Ich wartość rynkowa jest zazwyczaj niższa niż mieszkań na piętrach pośrednich, co jest charakterystyczne dla warszawskiego rynku nieruchomości.

Ostatnie piętro: mieszkania na ostatnim piętrze, szczególnie w starszym budownictwie, są uznawane za nieodpowiednie z powodu ryzyka przeciekania dachu, trudniejszego dostępu w przypadku awarii windy oraz gorszej izolacji termicznej, co skutkuje nagrzewaniem się lokalu latem i większymi stratami ciepła zimą. Dodatkowym czynnikiem jest konieczność pokonywania wielu schodów w przypadku braku lub uszkodzenia windy. Wartość tych mieszkań jest często niższa ze względu na wymienione uciążliwości. Wyjątkiem są nowoczesne, dobrze izolowane apartamenty na najwyższych kondygnacjach, które nie kwalifikują się do tej kategorii.

2. Wpływ hałasu – usytuowanie mieszkania względem najbliższych dróg

- (a) bezpośredni – mieszkanie znajdujące się w najbliższym sąsiedztwie intensywnych źródeł dźwięku, takich jak ruchliwe ulice (np. ul. Kasprzowska), tory tramwajowe, kolejowe, czy obiekty przemysłowe. W tej sytuacji hałas jest ciągły i uciążliwy, często przekracza dopuszczalne normy, co może znacznie obniżyć komfort życia oraz wartość nieruchomości,
- (b) pośredni – mieszkanie jest zlokalizowane w głębi osiedla, z dala od głównych źródeł dźwięku. W takich miejscach poziom hałasu jest niższy i pochodzi z oddalonych punktów, a jego natężenie jest łagodzone przez odległość i zieleń. Hałas pośredni jest z reguły akceptowalny i nie wpływa znacząco na codzienny komfort życia.

3. Standard wykończenia lokalu –

- (a) wysoki - dotyczy mieszkań wykończonych z użyciem materiałów najwyższej jakości, często sprowadzanych lub od renomowanych producentów, z dbałością o każdy detal. Charakteryzuje się on wykorzystaniem naturalnych surowców, takich jak drewno egzotyczne na podłogach, kamień naturalny (marmur, granit) na blatach i w łazienkach oraz wysokiej klasy ceramiki i armatury od znanych projektantów. Lokal w tym standardzie zazwyczaj wyposażony jest w nowoczesne, w pełni zintegrowane systemy, takie jak inteligentne oświetlenie, sterowanie ogrzewaniem czy systemy rekuperacji. Estetyka jest spójna, często oparta na projektach architekta wnętrz, a wszystkie elementy wykończenia tworzą harmonijną, ponadprzeciętną całość,
- (b) średni – jest najczęściej spotykanym na rynku, w tym na osiedlu Młociny, i odzwierciedla solidne, funkcjonalne wykończenie. Materiały użyte do wykończenia są dobrej jakości, ale nie należą do najwyższej półki cenowej. W tej kategorii mieszczą się podłogi z paneli o wysokiej klasie ścieralności, płytki ceramiczne popularnych marek, standardowa, ale markowa armatura i wyposażenie kuchenne. Lokale wykończone w tym standardzie są zadbane, bez widocznych uszkodzeń i nie wymagają natychmiastowych prac remontowych. Wyposażenie jest w pełni sprawne, a ogólny wygląd jest estetyczny i uniwersalny, odpowiadający większości nabywców,
- (c) niski - charakteryzuje się zużytymi i przestarzałymi materiałami, często pochodzącymi z tanich źródeł. Wykończenie jest funkcjonalne, ale bez walorów estetycznych, często widoczne są ślady zużycia, uszkodzenia i braki. Typowe dla tego standardu są stare, zniszczone panele lub wykładziny PCV, tanie płytki łazienkowe, a także widoczne niedoskonałości w pracach wykończeniowych, jak pęknięcia ścian czy nieestetycznie położona farba. Mieszkania w tym standardzie zazwyczaj wymagają gruntownego remontu, często również wymiany instalacji, a ich wartość rynkowa jest znacząco niższa ze względu na konieczne nakłady finansowe na doprowadzenie lokalu do stanu używalności.

4. Powierzchnia użytkowa –

- (a) typowa – mieści się w przedziale najczęściej spotykanych i najbardziej poszukiwanych na rynku wielkości mieszkań. Na osiedlu Młociny, ze względu na zróżnicowaną zabudowę (zarówno starsze bloki z lat 70. i 80., jak i nowsze deweloperskie inwestycje), do tej kategorii zalicza się mieszkania dwu- i trzypokojowe o powierzchni w granicach 40-60 m². Mieszkania w tym przedziale są najbardziej płynne na rynku, cieszą się dużym

zainteresowaniem zarówno wśród singli, par, jak i małych rodzin, co przekłada się na ich stabilną wartość rynkową,

- (b) duża - przekracza typowe standardy dla przeciętnego mieszkania i skierowana jest do klientów o wyższych potrzebach przestrzennych. Na osiedlu Młociny do tej kategorii należą mieszkania cztero- i więcej pokojowe, a także duże mieszkania trzypokojowe, o powierzchni użytkowej przekraczającej 60 m². Lokale te cechują się dużą przestronnością, komfortem, a często także dodatkowymi atutami, takimi jak oddzielna garderoba, pralnia, czy duży balkon. Mieszkania o dużej powierzchni są z reguły rzadziej spotykane i ich grupa docelowa jest węższa, co może wpływać na ich płynność rynkową, choć ich wartość bezwzględna jest wyższa.

3.4. OPIS WYCENIANEGO LOKALU POD KĄTEM CECH RYNKOWYCH

1. Lokalizacja na piętrze, nieodpowiednia – lokal znajduje się na parterze.
2. Wpływ hałasu, pośredni – budynek usytuowany w głębi osiedla, oddalony od głównych dróg. Okna salonu z tarasem na wewnętrzne podwórko.
3. Standard lokalu, średni – mieszkanie wykończone w sposób typowy.
4. Powierzchnia użytkowa, duża – lokal o p.u. 67,51 m².

3.5. USTALENIE TRENDU ZMIANY CEN RYNKOWYCH

Dostępne dane wskazują na ogólny trend stabilizacji, a nawet lekkich spadków cen na rynku wtórnym w Warszawie w 2025 roku, co jest odzwierciedleniem większej podaży i mniejszej presji popytowej, którą obserwowano w latach wcześniejszych. W związku z tym nie dokonywano ustalenia trendu zmiany cen, a tym samym przedstawione niżej ceny transakcyjne nie będą korygowane o współczynnik trendu.

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 (m ²)	Cena transakcyjna (zł)	Cena transakcyjna za 1 m ² pow. użytkowej (zł)
1.	02-02-2024	1176/24	7-10-05	5	48,90	683.000	13.967
2.	29-02-2024	524/24	7-10-05	3	47,27	610.000	12.905
3.	08-03-2024	1803/24	7-10-05	3	172,00	1.500.000	8.721
4.	21-03-2024	2536/24	7-10-05	2	63,20	840.000	13.291
5.	18-04-2024	7075/24	7-10-05	3	173,10	2.500.000	14.443
6.	20-05-2024	3670/24	7-10-05	1	68,17	880.000	12.909
7.	19-07-2024	5245/24	7-10-05	2	57,77	839.000	14.523
8.	31-07-2024	3910/24	7-10-05	3	171,90	3.100.000	18.034
9.	02-08-2024	7856/24	7-10-05	1	38,17	680.000	17.815
10.	13-08-2024	1034/24	7-10-05	3	52,78	901.000	17.071
11.	02-10-2024	3825/24	7-10-05	3	47,32	750.000	15.850

12.	05-10-2024	8293/24	7-10-05	1	78,98	1.260.000	15.953
13.	05-12-2024	16118/24	7-10-05	1	97,75	1.640.000	16.777
14.	09-01-2025	150/25	7-10-05	5	68,80	1.000.000	14.535
15.	20-12-2024	10246/25	7-10-05	5	122,00	1.960.000	16.066
16.	20-01-2025	167/25	7-10-05	2	52,01	724.800	13.936
17.	28-02-2025	1131/25	7-10-05	6	78,06	1.100.000	14.092
18.	25-02-2025	155/25	7-10-05	6	48,79	790.000	16.192
19.	06-03-2025	3009/25	7-10-05	5	55,09	820.000	14.885
20.	26-03-2025	1395/25	7-10-05	6	38,61	650.000	16.835
21.	10-04-2025	2264/25	7-10-05	5	48,90	754.300	15.425
22.	11-06-2025	7867/25	7-10-05	1	53,23	788.000	14.804
23.	13-06-2025	5951/25	7-10-05	4	74,82	1.145.000	15.303

Transakcje skrajne, zaznaczone kolorem szarym, zostały odrzucone.

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

$$C_{\min} = 12.905 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\max} = 17.815 \text{ zł/m}^2$$

Tabela 2

L.p.	CECHY RYNKOWE	Parametry cech rynkowych lokalu z ceną maksymalną
1.	Lokalizacja na piętrze	nieodpowiednia
2.	Wpływ hałasu	pośredni
3.	Standard lokalu	wysoki
4.	Powierzchnia użytkowa	typowa

Tabela 3

L.p.	CECHY RYNKOWE	Parametry cech rynkowych lokalu z ceną minimalną
1.	Lokalizacja na piętrze	odpowiednia
2.	Wpływ hałasu	bezpośredni
3.	Standard lokalu	niski
4.	Powierzchnia użytkowa	typowa

4.1.1. Obliczenie ceny średniej

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

$$C_{\text{śr}} = 15.123 \text{ zł/m}^2$$

Położenie ceny średniej w przedziale:

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

gdzie:

$P_{\text{cś}}$ – położenie ceny średniej w przedziale

$C_{\text{śr}}$ – cena średnia ze zbioru nieruchomości podobnych

$C_{\min}$ – cena minimalna w zbiorze nieruchomości podobnych

$C_{\max}$ – cena maksymalna w zbiorze nieruchomości podobnych

$$P_{\text{cś}} = \frac{15.123 - 12.905}{17.815 - 12.905} = 0,45$$

4.1.2. Określenie zakresu współczynników korygujących

Granica dolna (Gd) =

$$\frac{C_{\min}}{C_{\text{śr}}} = \frac{12.905}{15.123} = 0,85$$

Granica górna (Gg) =

$$\frac{C_{\max}}{C_{\text{śr}}} = \frac{17.815}{15.123} = 1,18$$

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 na piętrze	25
2.	Wpływ hałasu	20
3.	Standard lokalu	45
4.	Powierzchnia użytkowa	10
	RAZEM	100

Tabela 5

L.p.	CECHY RYNKOWE	PARAMETRY CECH RYNKOWYCH LOKALU SZACOWANEGO
1.	Lokalizacja na piętrze	nieodpowiednia
2.	Wpływ hałasu	pośredni
3.	Standard lokalu	średni
4.	Powierzchnia użytkowa	duża

4.3. OKREŚLENIE WARTOŚCI JEDNOSTKOWEJ I KOŃCOWEJ

Tabela 6

L.p.	Cechy rynkowe	Waga współczynnika (%)	Zakres współczynników korygujących	Wartość współczynnika (u_i)
1.	Lokalizacja na piętrze	25	0,2125 – 0,295	0,2125
2.	Wpływ hałasu	20	0,170 – 0,236	0,236
3.	Standard lokalu	45	0,3825 – 0,531	0,4495*
4.	Powierzchnia użytkowa	10	0,085 – 0,118	0,085
	RAZEM	100	0,85 – 1,18	0,983

*0,531 – 0,3825 = 0,1485

0,1485 x 0,45 = 0,067

0,3825 + 0,067 = **0,4495**

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

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

$$W_X = 15.123 \text{ zł/m}^2 \times 0,983 = 14.866 \text{ zł/m}^2 \text{ pow. użytkowej}$$

Wartość rynkowa prawa własności lokalu mieszkalnego nr 66 położonego w m.st. Warszawa przy ul. Heroldów 10B, obejmująca również prawo do gruntu i części wspólnych budynku, wg aktualnego stanu i poziomu cen wynosi:

$$W_{CL} = 14.866 \text{ zł/m}^2 \times 67,51 \text{ m}^2$$

$$W_{CL} = 1.003.603,66 \text{ zł}$$

Wartość ustalono na poziomie

1.003.600 zł

słownie: jeden milion trzy tysiące sześćset złotych

5. WNIOSKI KOŃCOWE

Oszacowana wyżej kwota jest wartością rynkową prawa własności, rozumianą jako najbardziej prawdopodobna cena możliwa do osiągnięcia na wolnym rynku. Ze względu na dobrze rozwinięty rynek obrotu lokalami mieszkalnymi, z którego można było wyselekcjonować najbardziej porównywalne (podobne) lokale mieszkalne, wykorzystano w procesie wyceny metodę korygowania ceny średniej. Wartość oszacowana została na podstawie cen transakcyjnych lokali mieszkalnych, znajdujących się w bliskiej odległości od nieruchomości szacowanej.

Oszacowana wartość uwzględnia m.in. położenie na piętrze, standard wykończenia, wpływ hałasu, wielkość mieszkania oraz brak obciążenia ograniczonym prawem rzeczowym – służebnością osobistą, a jednostkowa kwota końcowa zawiera się w przedziale [C_{min.}, C_{max.}].

Otrzymaną wartość można uznać za najbardziej prawdopodobną cenę możliwą do uzyskania na wolnym rynku, czyli wartość rynkową, wg aktualnego stanu i aktualnego poziomu cen, wolną od obciążeń.

6. OKREŚLENIE WARTOŚCI DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY

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

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

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

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

$$WRW = 1.003.600 \text{ zł} \times 75\% = 752.700 \text{ zł}$$

słownie: siedemset pięćdziesiąt dwa tysiące siedemset złotych

7. OKREŚLENIE WARTOŚCI SŁUŻEBNOŚCI OSOBISTEJ

Ustanowiona w umowie o ustanowieniu służebności z dnia 22.12.2017 r., Rep. A Nr 7004/2017 służebność osobista polega na dożywotnim i nieodpłatnym prawie korzystania z całego lokalu mieszkalnego nr 66. Osobą uprawniona jest Aleksander Adam Sołtysiak, urodzony w 2009 r.

Prawo służebności osobistej, dla ewentualnego nabywcy, jest ograniczeniem swobodnego i nieskrępowanego sposobu dysponowania nieruchomością. Na wartość służebności osobistej należy spojrzeć od strony utraconych korzyści jakie przyszedłby właściciel mógłby uzyskać w przypadku wynajęcia całego lokalu na cele mieszkaniowe. Możliwość takiego wykorzystania nieruchomości ogranicza ustanowiona na niej służebność.

Kodeks cywilny dopuszcza możliwość fizycznego zwolnienia nieruchomości ze służebności osobistej pod warunkiem ustalenia dożywotniej renty odpowiadającej wartości uprawnienie (art. 303 k.c.)

Wartość służebności osobistej (S) stanowi funkcja dwóch elementów:

- czasu, w którym ewentualny nabywca zostanie pozbawiony dochodu z zajmowanego budynku – T
- czynszu – przewidywanego dochód z wynajmu – D

W realiach niniejszej sprawy osoba uprawniony obecnie ma 16 lat. Wiek statystyczny dla mężczyzn przyjmowany jest w wysokości 75 lat, a zatem współczynnik T przyjęto w wysokości 59.

W dalszym kroku szacowania wartości służebności osobistej zastosowano podejście dochodowe, metodę inwestycyjną:

$$S = W_k \times D$$

gdzie:

S – wartość służebności osobistej,

W_k – czasowy współczynnik kapitalizacji,

D – przewidywany roczny dochód z wynajmu.

$$W_k = \frac{1 - (1 + r)^{-T}}{r}$$

gdzie:

T – czas, w którym ewentualny nabywca został pozbawiony dochodu z zajmowanego lokalu – 59 lat;

r – stopa kapitalizacji – 9% (wg §30 ust. 6 Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości).

Dochód roczny ustalono na podstawie analizy stawek czynszu za wynajęcie lokali mieszkalnych na terenie Bielany w roku 2025, uwzględniając położenie nieruchomości, zakres wykonywania służebności, stan techniczny, standard oraz powierzchnię użytkową.

Wysokość miesięcznego czynszu za wynajęcie lokalu mieszkalnego nr 66 ustalono na poziomie 3.000 zł. Kwota ta stanowi „czysty” zysk właściciela czyli nie uwzględnia dodatkowych kosztów, związanych z posiadaniem i utrzymaniem nieruchomości.

Obliczenie wartości służebności osobistej:

$$D = 3.000 \text{ zł} \times 12 \text{ miesięcy} = 36.000 \text{ zł}$$

$$W_k = \frac{1 - (1 + 0,09)^{-59}}{0,09}$$

$$W_k = 11,0423$$

$$S = W_k \times D$$

$$S = 11,0423 \times 36.000 \text{ zł}$$

$$S = 397.522,80 \text{ zł}$$

Wartość służebności osobistej ustalono w wysokości

397.520 zł

słownie: trzysta dziewięćdziesiąt siedem tysięcy pięćset dwadzieścia złotych

OPRACOWAŁ:

8. UWAGI I ZASTRZEŻENIA

- operat zawiera 26 ponumerowanych stron,
- operat sporządzony został wyłącznie dla celu określonego w punkcie 1.5.,
- operat sporządzony został w 1 egzemplarzu z podpisem kwalifikowanym,
- autor nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne zatajone fakty dotyczące stanu prawnego 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.

9. ZAŁĄCZNIKI

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

Z A Ł Å C Z N I K I

Obwieszczenie postanowienia o ogłoszeniu upadłości

METRYKA OBWIESZCZENIA

Numer obwieszczenia	20250605/00468
Sygnatura postępowania	WA2M/GU/948/2025
Data obwieszczenia	05.06.2025

PODMIOT

Imię	Zofia
Nazwisko	Sołtysiak
Miejsce zamieszkania	Warszawa, Polska / POLAND
Rodzaj podmiotu	Osoba fizyczna nieprowadząca działalności gospodarczej
PESEL	74102300065

TREŚĆ OBWIESZCZENIA

Sąd Rejonowy dla m.st.Warszawy w Warszawie, XIX Wydział Gospodarczy, ul. Czerniakowska 100a, 00-454 Warszawa, obwieszcza, że postanowieniem z dnia 5 czerwca 2025 roku wydanym w sprawie o ogłoszenie upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej, którą jest Zofia Sołtysiak, PESEL 74102300065, sygnatura akt WA2M/GU/948/2025, postanowił:

- ogłosić upadłość dłużnika, którym jest Zofia Sołtysiak, PESEL 74102300065, miejsce zamieszkania: Warszawa, adres Heroldów 10B/66, 01-991 Warszawa, jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej;
- wzwać 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: Encyklopedyczna 2A lok. 2, 01-990 Warszawa ;
- wzwać osoby, którym przysługują prawa oraz prawa i roszczenia osobiste ciężące 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 ciężących na nieruchomości syndykowi: Encyklopedyczna 2A lok. 2, 01-990 Warszawa ;
- wyznaczyć syndyka, którego funkcję będzie pełnić: Tomasz Szadkowski (numer licencji 1263);
- wskazać, iż niniejsze postępowanie będzie prowadzone w trybie określonym w art. 491¹ ust. 1 Prawa upadłościowego;
- 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;
- przyznać syndykowi, którego funkcję będzie pełnić: Tomasz Szadkowski (numer licencji 1263) zaliczkę na pokrycie kosztów postępowania w kwocie 3000,00 (trzy tysiące złotych zero groszy) oraz zarządzić jej niezwłoczną wypłatę tymczasowo ze środków Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie na rachunek bankowy syndyka o numerze: 89 1140 2004 0000 3802 7814 3735 .

Sygnatura akt w korespondencji dla syndyka: **WA2M/GUp-s/829/2025.**

LOKAŁ 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

Lokał

		Nr podstawy wpisu
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość, dzielnica)	Lp. 1.	1, 2
Ulica	1	
Numer budynku	MAZOWIECKIE, M. ST. WARSZAWA, M. ST. WARSZAWA, WARSZAWA, BIELANY	
Numer lokalu	HEROLDÓW	
Identyfikator lokalu	10B	
Przeznaczenie lokalu	66	
Opis lokalu (rodzaj izby - liczba)	146504_8.1005.92/10.1_BUD.66_LOK	
Kondygnacja	LOKAŁ MIESZKALNY	
Przyłączenie - numer księgi wieczystej (nieruchomość, z której wyodrębniono lokal)	POKÓJ Z ANEKSEM KUCHENNYM - 1, POKÓJ - 2, PRZEDPOKÓJ - 1, ŁAZIENKA - 1, WC - 1	
Odrębność (lokał stanowi odrębną nieruchomość)	1,0	
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych	Lp. 1.	
	WA1M / 00472197 / 0	
	TAK	
	67,5100 M2	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I JEGO SPRZEDAŻY, 2008-11-05, NOTARIUSZ TOMASZ BĄBKA, WARSZAWA; 1-8 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1M/00030655/08/001, 2008-11-14 13:10:00, 2009-04-17-13.13.59.653326, NIE, 1-8 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
2	WYPIS Z KARTOTEKI LOKALI, 2008-09-03, PREZYDENT M. ST. WARSZAWY, WARSZAWA; 19-29, WA1M/00472580/2 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./WA1M/00030655/08/001, 2008-11-14 13:10:00, 2009-04-17-13.13.59.653326, NIE, 1-8 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Powrót

LOKAŁ STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

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

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Spis praw związanych z własnością				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer prawa		1		3
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.	6751 / 978369	
Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal	Numer udziału w prawie w księdze, z której wyodrębniono lokal	WA1M / 00473863 / 785		

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
3	UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I JEGO SPRZEDAŻY, 10922/2008, 2008-11-05, TOMASZ BĄBKA, WARSZAWA; 1-8 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1M/00030655/08/001, 2008-11-14 13:10:00, 2009-04-17-13.13.59.653326, NIE, 1-8 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

[Powrót](#)

LOKAŁ STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

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

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	1 /1	---	3
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, PESEL)	ZOFIA SOŁTYSIAK, 74102300065				

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
3	UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I JEGO SPRZEDAŻY, 10922/2008, 2008-11-05, TOMASZ BĄBKA, WARSZAWA; 1-8 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1M/00030655/08/001, 2008-11-14 13:10:00, 2009-04-17-13.13.59.653326, NIE, 1-8 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

[Powrót](#)

LOKAŁ 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. DZ. KW. / WA1M / 46969 / 25 / 1 - 2025-06-11, 12:37:53 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	1			5
Rodzaj wpisu	OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE			
Treść wpisu	NIEODPŁATNA I DOŻYWOTNIA SŁUŻEBNOŚĆ OSOBISTA MIESZKANIA NA RZECZ ALEKSANDRA ADAMA SOŁTYSIAKA POLEGAJĄCA NA KORZYSTANIU Z CAŁEGO MIESZKANIA OPISANEGO W TEJ KSIĘDZE			
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	Lp. 1.	ALEKSANDER ADAM SOŁTYSIAK , PAWEŁ, ZOFIA, 09272413251		
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	2			7, 10
Rodzaj wpisu	INNY WPIS			
Treść wpisu	Z NIERUCHOMOŚCI OPISANEJ W NINIEJSZEJ KSIĘDZE WIECZYSTEJ WSZCZĘTO EGZEKUCJĘ W SPRAWIE KM 2428/18 Z WNIOSKU WIERZycIELA "REAL" S.A. W SIEDLCACH.			
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI PRZYŁĄCZYŁ SIĘ WIERZycIEL: SILVAN SEA & AIR SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKA KOMANDYTOWO-AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W POZNANIU, W SPRAWIE GKM 13/24		

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
5	UMOWA O USTANOWIENIU SŁUŻEBNOŚCI, 7004/2017, 2017-12-22, MICHAŁ LORENC, WARSZAWA; 62-63 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1M/00044312/17/001, 2017-12-22 17:50:00, 2018-01-30-14.07.46.094565, NIE, 59 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
7	WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI, KM 2428/18, 2018-11-13, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM DLA WARSZAWY-ŻOLIBORZA W WARSZAWIE ARTUR MIECZKOWSKI; 100 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1M/00035946/18/001, 2018-11-15 10:31:00, 2019-01-10-14.26.57.796872, NIE, 98 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
10	WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU, GKM 13/24, 2024-03-19, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM DLA WARSZAWY-ŻOLIBORZA W WARSZAWIE MICHAŁ PATYNOWSKI; 132 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1M/00008235/24/001, 2024-03-19 12:10:00, 2024-05-15-18.43.10.971066, NIE, 126-127 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

Powrót

LOKAŁ STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

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

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	1			4
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA			
Suma (słownie), waluta	575181,40 (PIĘĆSET SIEDZIEDZIESIĄT PIĘĆ TYSIĘCY STO OSIEMDZIESIĄT JEDEN 40/100) ZŁ			
Odsetki (rodzaj)	ZMIENNE			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	KREDYT - KAPITAŁ, ODSETKI, ODSETKI ZA OPÓŹNIENIE LUB ZWŁOKĘ I KOSZTY POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO Z TYTUŁU UMOWY NR KH/3772/07/2006 Z DNIA 25-10-2006 R.	
Termin zapłaty	2041-10-31			
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	BANK MILLENNIUM SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 00137972800000		
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	2			6
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA ŁĄCZNA			
Suma (słownie), waluta	1841151,96 (JEDEN MILION OSIEMSET CZTERDZIEŚCI JEDEN TYSIĘCY STO PIĘĆDZIESIĄT JEDEN 96/100) ZŁ			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	TYTUŁEM ZABEZPIECZENIA SPŁATY WIERZYTELNOŚCI, ODSETEK I ZWROTU KOSZTÓW PROCESU ZGODNIE Z NAKAZEM ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU NAKAZOWYM Z DNIA 17.11.2017 SYGN. I NC 150/17 SĄDU OKRĘGOWEGO W SIEDLCACH I WYDZIAŁ CYWILNY	
Księga współobciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczystej	WA1M / 00454691 / 1	
		Nr hipoteki	9	
	Lp. 2.	Nr księgi wieczystej	WA4M / 00430904 / 5	
		Nr hipoteki	2	
	Lp. 3.	Nr księgi wieczystej	WA4M / 00431006 / 7	
		Nr hipoteki	9	
Inne informacje			HIPOTEKA NINIEJSZA MA WSPÓŁOBCIĄŻAĆ NIERUCHOMOŚCI NALEŻĄCE DO DŁUŻNIKÓW SOLIDARNYCH: ZOFII SOŁTYSIAK I PAWŁA SOŁTYSIAK OBJĘTE KSIĘGAMI WIECZYSTYMI: RA1G/00084305/4, RA1G/00084304/7 I RA1G/00084303/0 PROWADZONYMI PRZEZ WYDZIAŁ V KSIĄG WIECZYSTYCH SĄDU REJONOWEGO W GRÓJCU; ORAZ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ WA1P/00079305/9 PROWADZONĄ PRZEZ WYDZIAŁ VI KSIĄG WIECZYSTYCH SĄDU REJONOWEGO W PRUSZKOWIE.	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1.	REAL SPÓŁKA AKCYJNA, SIEDLCE, 710447740, 0000042235		
Lp. 3.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	3			8
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA			
Suma (słownie), waluta	9894,09 (DZIEWIĘĆ TYSIĘCY OSIEMSET DZIEWIĘĆDZIESIĄT CZTERY 09/100) ZŁ			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	NIEOPŁACONE SKŁADKI NA UBEZPIECZENIE SPOŁECZNE, UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE ORAZ NA FUNDUSZ PRACY ZA OKRES: 07/2017 - 12/2017 WRAZ Z ODSETKAMI SZCZEGÓŁOWO OKREŚLONE W DECYZJI STANOWIĄCEJ PODSTAWĘ WPISU (SUMA HIPOTEKI WSKAZANA ZGODNIE Z ART. 110(1) USTAWY O KSIĘGACH WIECZYSTYCH I HIPOTECE Z DNIA 06.07.1982R. / DZ.U. Z 2017 R. POZ. 1007 /)	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH I ODDZIAŁ W WARSZAWIE, WARSZAWA, 00001775600300		
Lp. 4.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	4			9
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA			
Suma (słownie), waluta	853,92 (OSIEMSET PIĘĆDZIESIĄT TRZY 92/100) ZŁ			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	NIEOPŁACONE SKŁADKI NA UBEZPIECZENIE SPOŁECZNE ZA OKRES: 04/2017-06/2017 WRAZ Z ODSETKAMI ORAZ NA UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE ZA OKRES: 06/2017 SZCZEGÓŁOWO OKREŚLONE W DECYZJI STANOWIĄCEJ PODSTAWĘ WPISU (SUMA HIPOTEKI WSKAZANA ZGODNIE Z ART. 110(1) USTAWY O KSIĘGACH WIECZYSTYCH I HIPOTECE Z DNIA 06.07.1982R. / DZ.U. Z 2017 R. POZ. 1007 /)	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH I ODDZIAŁ W WARSZAWIE, WARSZAWA, 00001775600300		

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
4	OŚWIADCZENIE BANKU, 2008-11-17, BANK MILLENNIUM SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE; 20 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW.WA1M/00001565/09/001, 2009-01-21 10:00:00, 2009-04-17-13.30.39.993675, NIE, 16-19 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
6	NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU NAKAZOWYM, I NC 150/17, 2017-11-17, SĄD OKRĘGOWY W SIEDLCACH I WYDZIAŁ CYWILNY, SIEDLCE; 49 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW.WA1M/00041577/17/003, 2017-12-05 12:30:00, 2018-05-25-10.14.40.340296, NIE, 47-48 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
8	DECYZJA OKREŚLAJĄCA WYSOKOŚĆ NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU NIEOPŁACONYCH SKŁADEK, 440271DZPDK18/001223, 2018-10-11, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH I ODDZIAŁ W WARSZAWIE INSPEKTORAT WARSZAWA - ŻOLIBÓRZ, WARSZAWA; 111 (przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW.WA1M/00000641/19/001, 2019-01-10 11:19:00, 2019-02-25-13.20.04.663033, NIE, 109 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
9	DECYZJA OKREŚLAJĄCA WYSOKOŚĆ NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU NIEOPŁACONYCH SKŁADEK, 440271DZPDZ18/000664, 2018-10-11, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH I ODDZIAŁ W WARSZAWIE INSPEKTORAT WARSZAWA - ŻOLIBÓRZ, WARSZAWA; 116 (przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW.WA1M/00000642/19/001, 2019-01-10 11:21:00, 2019-02-25-13.34.59.531356, NIE, 114 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)



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-5110-22/21

Warszawa, dnia 1 lutego 2021 r.

Decyzja

Na podstawie art. 157 § 1 ustawy z dnia 27 lipca 2001r. Prawo o ustroju sądów powszechnych oraz § 1 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 24 stycznia 2005r. w sprawie biegłych sądowych, ustanawiam **Pana Wojciech Burkacki** biegłym sądowym przy Sądzie Okręgowym Warszawa-Praga w Warszawie z zakresu: wycena nieruchomości, na okres do dnia 31 grudnia 2025 roku.

Uzasadnienie

Pan Wojciech Burkacki pismem z dnia 14 stycznia 2021 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.



z up. Prezesa Sądu Okręgowego
Warszawa-Praga w Warszawie
Wiceprezes

Jacek Labuda

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.

z up. Prezesa Sądu Okręgowego
Warszawa-Praga w Warszawie
Wiceprezes

Jacek Labuda



CERTYFIKAT

ZAWARCIA OBOWIĄZKOWEGO UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ PRZEDSIĘBIORCY PROWADZĄCEGO DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE RZECZOZNAWSTWA MAJĄTKOWEGO

Niniejszym potwierdza się, że:

Saga-Dom Wojciech Burkacki

03-287 Warszawa, Skarbka z Gór 15L / 12

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0017519

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: 15/01/2025 - 14/01/2026

na sumę gwarancyjną: 50 000 EUR

słownie: pięćdziesiąt tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 327.00 PLN

Lidia Machalska
Starszy Specjalista d/s Ubezpieczeń

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

DOKUMENTACJA

FOTOGRAFICZNA









