

OPERAT
SZACUNKOWY

w sprawie określenia

WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO NR 1,
STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ,
O POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ 68,6 m²

LOKALIZACJA – wieś NOWA WOLA, gmina LESZNOWOLA, powiat PIASECZYŃSKI
ul. MACIEJKI 6B, obręb 0022 Nowa wola

Kw Nr WA1I/00037591/7

Właściciel nieruchomości lokalowej	Janusz Pitera w upadłości
Oszacowana wartość rynkowa według aktualnego stanu i aktualnego poziomu cen	942.550 zł dziewięćset czterdzieści dwa tysiące pięćset pięćdziesiąt złotych wartość dla wymuszonej sprzedaży 706.910 zł siedemset sześć tysięcy dziewięćset dziesięć złotych
Operat sporządził	
	12 lipca 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	8
2.3. LOKALIZACJA ORAZ OPIS PRZEDMIOTU WYCENY	8
3. WARUNKI WYKONANIA WYCENY	12
3.1. WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLONEJ WARTOŚCI	12
3.2. PROCEDURA SZACOWANIA	13
3.3. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU W ZAKRESIE CELU I SPOSOBU WYCENY	15
3.4. OPIS WYCENIANEGO LOKALU POD KĄTEM CECH RYNKOWYCH	18
4. WYCENA WARTOŚCI PRAWA DO LOKALU	19
4.1. USTALENIE TRENDU ZMIANY CEN RYNKOWYCH.....	19
4.2. WYKAZ TRANSAKCJI PRZYJĘTYCH DLA OKREŚLENIA CENY ŚREDNIEJ.....	20
4.2.1. Obliczenie ceny średniej	22
4.2.2. Określenie zakresu współczynników korygujących	23
4.3. OKREŚLENIE WAG CECH RYNKOWYCH.....	23
4.4. OKREŚLENIE WARTOŚCI JEDNOSTKOWEJ I RYNKOWEJ	24
5. WNIOSKI KOŃCOWE	25
6. OKREŚLENIE WARTOŚCI DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY	26
7. UWAGI I ZASTRZEŻENIA.....	27
8. ZAŁĄCZNIKI	28

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Przedmiotem wyceny jest lokal mieszkalny nr 1 o powierzchni użytkowej 68,6 m², składający się z: wiatrołapu, salonu z aneksem kuchennym, pokoju, schowka i łazienki z wc, znajdujący się na parterze (1 kondygnacji), w budynku wielolokalowym, bezklatkowym, III-kondygnacyjnym.

Nieruchomość położona jest we wsi Nowa Wola, gm. Lesznów, powiecie piaseczyńskim, przy ul. Maciejki 6B, w obrębie 0022 Nowa Wola.

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.

Właściciel lokalu – Janusz Pitera w upadłości.

Każdoczesnemu właścicielowi lokalu mieszkalnego przysługuje w 686/5736 częściach prawo własności gruntu (Kw Nr WA11/00036834/6), 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 WA11/00037591/7 w Sądzie Rejonowym w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych. Każdoczesnemu właścicielowi lokalu numer 1 w budynku przy ulicy Maciejki 6B w Nowej Woli przysługuje prawo do wyłącznego korzystania z dwóch miejsc postojowych przed budynkiem oraz ogródka o powierzchni 30 m².

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 – | 12.07.2026 r. |
| • data, na którą określono stan przedmiotu wyceny – | 10.07.2026 r. |
| • data, na którą określono wartość – | 12.07.2026 r. |
| • data wizji lokalnej – | 10.07.2026 r. |

Oszacowana wartość rynkowa:

942.550 zł

dziewięćset czterdzieści dwa tysiące pięćset pięćdziesiąt złotych

Operat sporządził:

1. PODSTAWY FORMALNO PRAWNE

1.1. ZAMAWIAJĄCY

Tomasz Szadkowski – syndyk masy upadłości Janusza Pitery

ul. Maciejki 6B m 1

Nowa Wola

05-506 Lesznów

PESEL: 67040302314

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 02.07.2026 r., na wykonanie czynności niezbędnych dla oszacowania nieruchomości lokalowej.

1.4. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiotem wyceny jest lokal mieszkalny nr 1 o powierzchni użytkowej 68,6 m², składający się z: wiatrołapu, salonu z aneksem kuchennym, pokoju, schowka i łazienki z wc, znajdujący się na parterze (1 kondygnacji), w budynku wielolokalowym, bezklatkowym, III-kondygnacyjnym.

Nieruchomość położona jest we wsi Nowa Wola, gm. Lesznów, powiecie piaseczyńskim, przy ul. Maciejki 6B, w obrębie 0022 Nowa Wola.

Z lokalem związane jest prawo do wyłącznego korzystania z dwóch miejsc postojowych przed budynkiem oraz ogródka o powierzchni 30 m².

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

1.5. CEL WYCENY

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

1.6. DATY ZWIĄZANE Z WYCENĄ

- data sporządzenia wyceny – 12.07.2026 r.
- data, na którą określono stan przedmiotu wyceny – 10.07.2026 r.
- data, na którą określono wartość – 12.07.2026 r.
- data wizji lokalnej – 10.07.2026 r.

1.7. PODSTAWY PRAWNE WYCENY

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2026 r. poz. 399),
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r. poz. 614 z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1061 z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2026 r. poz. 232),
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1984 z późn. zm.),
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r. poz. 1832).

1.8. PODSTAWY FORMALNE

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

1.9. ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI

- oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 10.07.2026 r.;
- Informacje i dokumentacja otrzymana od Zamawiającego;
- Starostwo Powiatowe w Piasecznie;
- Urząd Gminy w Lesznowoli;
- Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych;
- <http://ekw.ms.gov.pl>;
- <https://lesznowola.e-mapa.net>;
- Projekt planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gm. Lesznów;
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznów uchwalone 22 lutego 2024 roku uchwałą nr 963/LXXIII/2024;
- Informacje zebrane z lokalnego rynku nieruchomości lokalowych.

2. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI

2.1. STAN PRAWNY

Nieruchomość lokalowa nr 1 położona przy ul. Maciejki 6B w Nowej Woli, uregulowana jest w księdze wieczystej Kw Nr WA1I/00037591/7, prowadzonej przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Piasecznie.

Według Działu II księgi właścicielem nieruchomości jest Janusz Pitera, na podstawie umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu, umowy sprzedaży z dnia 10.04.2018 r. Rep. A Nr 1751/2018.

Każdoczesnemu właścicielowi lokalu przysługuje w 686/5736 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:

DZ. KW. / WA1I / 31757 / 26 / 1 - 2026-06-25, 10:11:28 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI

oraz wpisane jest:

OSTRZEŻENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI NALEŻĄCEJ DO DŁUŻNIKA JANUSZA PITERA W SPRAWIE KM 2094/25 NA PODSTAWIE WNIOSKU WIERZycIELA PROKURA NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ WIERZYTELNOŚCI FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY Z SIEDZIBĄ WE WROCŁAWIU ORAZ TYTUŁU WYKONAWCZEGO: NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM Z DNIA 21-02-2025, SYGNATURA AKT VI NC-E 31346/25 ZAOPATRZONY W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA: 03-04-2025.

W Dziale IV brak wzmianek o wnioskach oraz wpisane są:

- 1. HIPOTEKA UMOWNA w kwocie 592.200,00 ZŁ - KAPITAŁ KREDYTU, ODSETKI, PROWIZJA, OPŁATY, ODSETKI OD ZADŁUŻENIA PRZETERMINOWANEGO, KOSZTY POSTĘPOWANIA SĄDOWO-EGZEKUCYJNEGO ORAZ INNE KOSZTY ZGODNIE Z UMOWĄ KREDYTU, "REGULAMINEM KREDYTOWANIA OSÓB FIZYCZNYCH W RAMACH USŁUG BANKOWOŚCI HIPOTECZNEJ W BANKU MILLENNIUM S.A. I CENNIKIEM KREDYT HIPOTECZNY/POŻYCZKA HIPOTECZNA, UMOWA KREDYTU NR KH/0327/03/2018 Z DNIA 27.03.2018 R.*
- 2. HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 5.821,50 ZŁ - NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU SKŁADEK NA UBEZPIECZENIE SPOŁECZNE ZA OKRES OD 01/2021 R. DO 03/2021 R., UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE ZA OKRES OD 12/2020 R. DO 03/2021 R., FUNDUSZ PRACY I FUNDUSZ SOLIDARNOŚCIOWY ORAZ FUNDUSZ GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH ZA OKRES OD 12/2020 R. DO 03/2021 R., A TAKŻE Z TYTUŁU ODSETEK ZA ZWŁOKĘ.*
- 3. HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 13.402,72 ZŁ - NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU SKŁADEK NA UBEZPIECZENIE SPOŁECZNE ZA OKRES OD 04/2021 R. DO 10/2021 R., UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE ZA OKRES OD 04/2021 R. DO 10/2021 R., FUNDUSZ PRACY I FUNDUSZ SOLIDARNOŚCIOWY ORAZ FUNDUSZ GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH ZA OKRES OD 04/2021 R. DO 10/2021 R., A TAKŻE Z TYTUŁU ODSETEK ZA ZWŁOKĘ.*
- 4. HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 229.201,00 ZŁ - NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA WRAZ Z ODSETKAMI WYNIKAJĄCE Z WYROKU SĄDU OKRĘGOWEGO W WARSZAWIE III WYDZIAŁ CYWILNY WYDANEGO W DNIU 29 KWIETNIA 2016 R. W SPRAWIE PROWADZONEJ POD SYGN. AKT III C 657/15.*
- 5. HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 10.221,45 ZŁ - NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU SKŁADEK NA UBEZPIECZENIE SPOŁECZNE ZA OKRES OD 11/2021 R. DO 01/2022 R. ORAZ 10/2022 R., UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE ZA OKRES OD 11/2021 R. DO 01/2022 R. ORAZ 10/2022 R., FUNDUSZ PRACY, FUNDUSZ SOLIDARNOŚCIOWY I FUNDUSZ GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH ZA OKRES OD 11/2021 R. DO 01/2022 R. ORAZ 10/2022 R., A TAKŻE Z TYTUŁU ODSETEK ZA ZWŁOKĘ, KOSZTÓW UPOMNIĘŃ ORAZ EGZEKUCYJNYCH.*
- 6. HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 1.810,02 ZŁ - NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU SKŁADEK NA UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE ZA OKRES 04/2023, A TAKŻE Z TYTUŁU ODSETEK ZA ZWŁOKĘ, ZGODNIE Z ART. 110 (1) USTAWY Z DNIA 6 LIPCA 1982 ROKU O KSIĘGACH WIECZYSTYCH I HIPOTECIE (TEKST JEDNOLITY: DZ. U. Z 2023 ROKU POZ. 1984 ZE ZM.).*

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

W dniu 21.06.2026 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIX Wydział Gospodarczy, w sprawie o sygn. akt WA2M/GU/1080/2026 ogłosił upadłość dłużnika, którym jest Janusz Pitera, PESEL 67040302314, jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej (załącznik).

Budynek nr 6B posadowiony jest na działce ewidencyjnej nr 716/30 z obrębu 0022 Nowa Wola, o powierzchni 918 m², stanowiącej nieruchomość gruntową, której stan prawny uregulowany jest w Kw WA11/00036834/6.



źródło: <https://lesznowola.e-mapa.net>

W Dziale III tej księgi, pod poz. 8, znajduje się wpis:

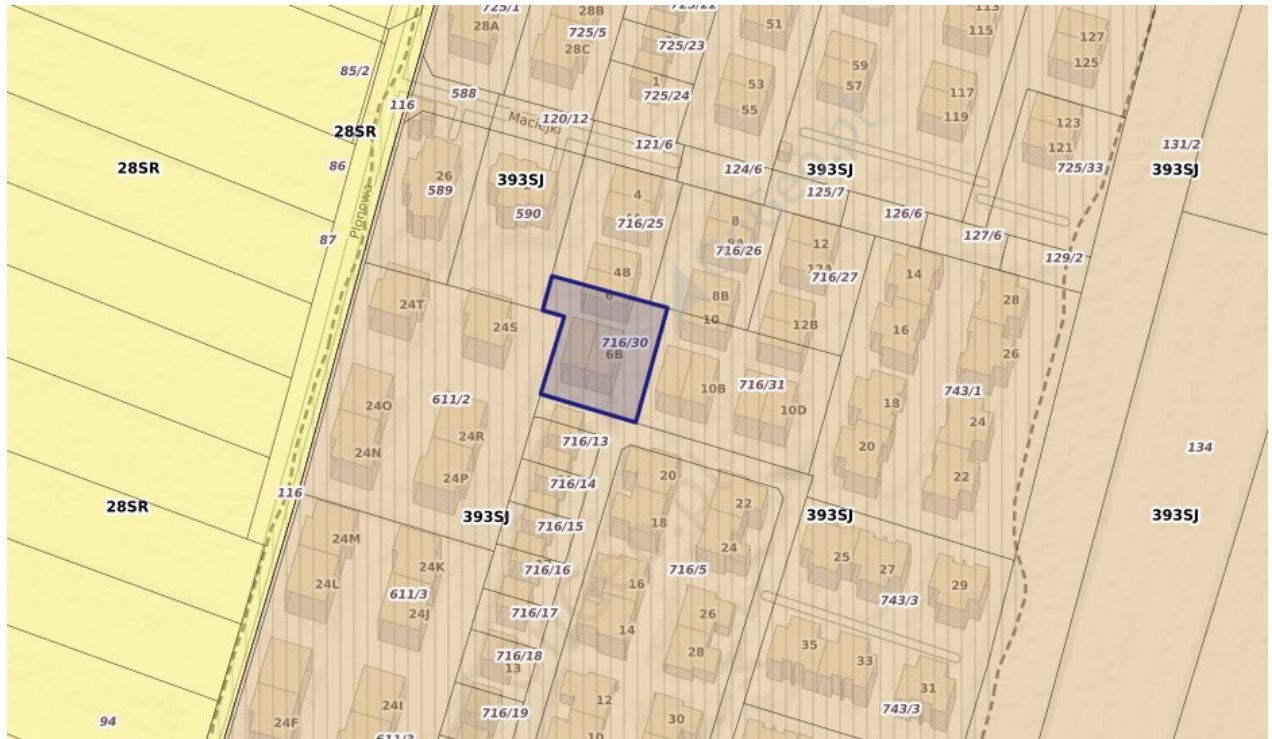
KAŻDOCZESNEMU WŁAŚCICIELOWI LOKALU NUMER 1 W BUDYNKU PRZY ULICY MACIEJKI 6B W NOWEJ WOLI PRZYSŁUGUJE PRAWO DO WYŁĄCZNEGO KORZYSTANIA Z DWÓCH MIEJSC POSTOJOWYCH PRZED BUDYNKIEM ORAZ OGRÓDKA O POWIERZCHNI 30 M², ZAZNACZONYCH NA SZKICU STANOWIĄCYM ZAŁĄCZNIK NR 2 DO UMOWY STANOWIĄCEJ PODSTAWĘ WPISU.

2.2. PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Działka oznaczona nr ewidencyjnym 716/30 położona jest na obszarze, w którym obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznów uchwalone 22 lutego 2024 roku uchwałą nr 963/LXXIII/2024. Określa ono politykę przestrzenną gminy, w tym przeznaczenie terenów, ochronę środowiska oraz zasady rozwoju infrastruktury.

Zgodnie z ustawą o planowaniu przestrzennym, studium uwarunkowań traci moc prawną z dniem wejścia w życie nowego Planu ogólnego gminy. Gmina Lesznów jest w trakcie prac nad wdrożeniem Planu Ogólnego, który stanie się jednolitym aktem prawa miejscowego.

Zgodnie projektem planu, działka znajduje się na obszarze oznaczonym symbolem SJ – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną.



źródło: <https://lesznowola.geoportal-krajowy.pl>

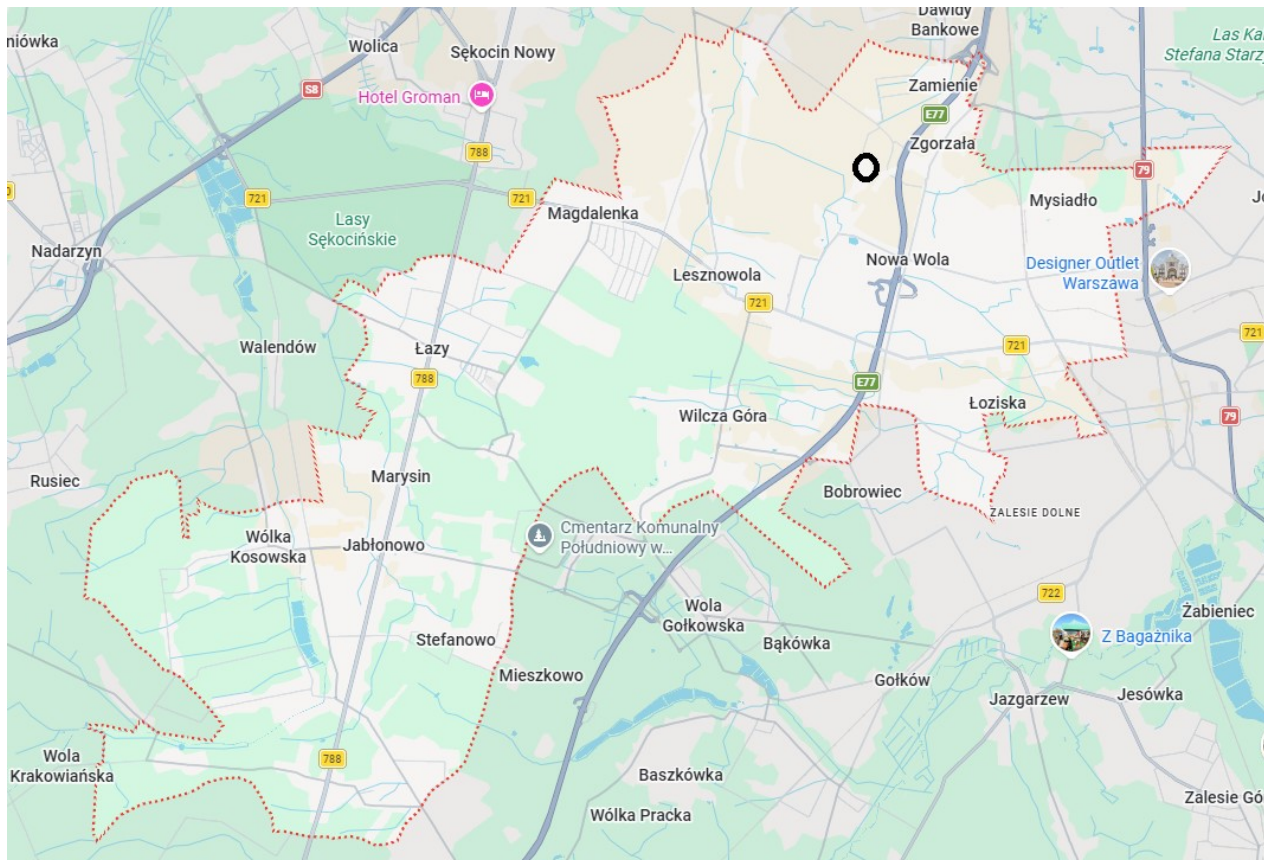
2.3. LOKALIZACJA ORAZ OPIS PRZEDMIOTU WYCENY

Gmina Lesznów to gmina wiejska zlokalizowana w centralnej części województwa mazowieckiego, w powiecie piaseczyńskim. Usytuowana jest w bezpośrednim sąsiedztwie południowej granicy Warszawy (sąsiaduje z dzielnicą Ursynów), co determinuje jej silne powiązania funkcjonalne ze stolicą. Od wschodu granica gminy styka się z miastem i gminą Piaseczno.

Gmina posiada wyjątkowo korzystne położenie pod względem dostępności komunikacyjnej. Przez jej teren przechodzą kluczowe arterie regionu:

- Droga ekspresowa S7 (węzeł „Lesznów”), zapewniająca bezpośredni i szybki dojazd do Warszawskiego Węzła Rowerowego/Autostradowego oraz w kierunku południowym kraju.
- Droga wojewódzka nr 721, stanowiąca poprzeczną oś łączącą Nadarzyn, Lesznów i Piaseczno.
- Linia kolejowa nr 8 (Warszawa – Radom – Kraków) z przystankami kolejowymi (np. Nowa Iwiczna, Jeziorko Iwiczne) zlokalizowanymi w bezpośrednim sąsiedztwie wschodniej granicy gminy, obsługiwanych przez Koleje Mazowieckie oraz Warszawską Szybką Kolej Miejską (SKM).

Lesznowola jest jedną z najbogatszych i najdynamiczniej rozwijających się gmin wiejskich w Polsce. Ze względu na bliskość stolicy straciła swój typowo rolniczy charakter na rzecz funkcji podmiejskiej (rezydencjonalnej) oraz gospodarczej. Teren gminy charakteryzuje się wysokim stopniem przedsiębiorczości – zarejestrowanych jest tu tysiące podmiotów gospodarczych, w tym liczne przedsiębiorstwa z kapitałem zagranicznym skupione w centrach logistycznych i handlowych (m.in. w rejonie Wólki Kosowskiej).



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

Nowa Wola to wieś położona w północno-wschodniej części gminy Lesznowola, w bezpośrednim sąsiedztwie Nowej Iwicznej oraz Zgorzały. Miejscowość leży zaledwie około 3-4 km od granicy administracyjnej Warszawy oraz około 4 km na północny zachód od centrum Piaseczna. Charakteryzuje się dynamicznymi procesami urbanizacyjnymi – dawne tereny uprawne i ogrodnicze zostały w ostatnich latach przekształcone w zorganizowaną architekturę podmiejską o charakterze jednorodziennym i małowielorodzinnym.

Miejscowość posiada dostęp do podstawowej infrastruktury społecznej i technicznej:

- Edukacja i opieka: w bliskim sąsiedztwie (Zgorzała, Zamienie, Mysiadło) funkcjonują nowoczesne placówki oświatowe, w tym publiczne szkoły podstawowe i przedszkola.
- Uzbrojenie terenu: rejon wsi Nowa Wola posiada pełne, rozwinięte sieci infrastruktury technicznej: sieć wodociągową, kanalizacyjną, gazową oraz elektroenergetyczną i telekomunikacyjną (w tym światłowodową).
- Komunikacja lokalna: wieś obsługiwana jest przez sieć dróg gminnych oraz podmiejskie linie autobusowe ZTM (Zarządu Transportu Miejskiego w Warszawie), które zapewniają połączenie z węzłami przesiadkowymi w Warszawie (Metro Wilanowska) i Piasecznie.

Ulica Maciejki znajduje się w północno-wschodniej części Nowej Woli. Jest to boczna, kameralna ulica odchodząca od głównych ciągów komunikacyjnych miejscowości (rejon ulic Krasickiego i Postępu),

co zapewnia relatywną ciszę i ograniczenie ruchu tranzytowego do minimum. Bezpośrednie otoczenie nieruchomości przy ul. Maciejki 6B stanowi nowa, spójna architektonicznie zabudowa mieszkaniowa o niskiej intensywności. Dominują tu budynki w układzie zbliżonym do zabudowy szeregowej, bliźniaczej oraz małe, bezklatkowe budynki wielolokalowe (gdzie do każdego lokalu prowadzi niezależne wejście z zewnątrz). Architektura cechuje się nowoczesną, minimalistyczną formą, niską wysokością (do 3 kondygnacji nadziemnych) oraz zwartą kompozycją urbanistyczną.

Teren wokół budynków jest w pełni zagospodarowany. Drogi wewnętrzne oraz miejsca postojowe naziemne i dojścia do budynków zostały utwardzone kostką brukową. Wprowadzono urządzoną zieleń niską, a poszczególne strefy przynależne (ogródki) są wydzielone ogrodzeniami panelowymi. W najbliższym otoczeniu dominuje funkcja mieszkaniowa i rekreacyjna. Podstawową dostępność handlową zapewnia market sieciowy Netto zlokalizowany przy ul. Macierzanki, oddalony od przedmiotowej nieruchomości o około 750 metrów, co umożliwia wygodny dostęp pieszy lub sprawny dojazd kołowy. W rejonie tym dostępne są również inne lokalne punkty handlowo-usługowe oraz paczkomaty. Obszar ten łączy podmiejski komfort z szybkim dostępem do podstawowej infrastruktury komercyjnej.

Opis i charakterystyka szacowanego lokalu mieszkalnego:

Przedmiotem wyceny jest lokal mieszkalny nr 1 o powierzchni użytkowej 68,6 m². Lokal usytuowany jest na parterze budynku wielolokalowego i posiada niezależne wejście bezpośrednio z terenu zewnętrznego, co zapewnia prywatność i komfort zbliżony do domu jednorodzinnego.

Struktura użytkowa lokalu jest zwarta i przemyślana. Do lokalu wchodzi się przez wiatrołap. Centralnym punktem jest przestronny salon połączony z aneksem kuchennym. Z salonu prowadzi wyjście bezpośrednio do przynależnego ogródka o powierzchni ok. 30 m². Ekspozycja tej strefy jest południowo-wschodnia, co w teorii zapewnia dobre nasłonecznienie, jednak ze względu na blisko posadowioną zabudowę sąsiednią, faktyczny dopływ światła słonecznego jest w tym pomieszczeniu ograniczony. Dodatkowo w lokalu znajdują się:

- mały pokój, który w dokumentacji (KW) figuruje jako gabinet, a obecnie pełni funkcję zorganizowanej garderoby,
- schowek, adaptowany na magazynek narzędziowy i gospodarczy,
- łazienka z wc, doświetlona, podobnie jak kuchnia, oknem umieszczonym wyżej w formie poprzecznej z ekspozycją na stronę wschodnią.

Standard wykończenia ocenia się jako średni, z widocznymi, indywidualnymi elementami aranżacji:

- Posadzki: w pomieszczeniach mieszkalnych (salon, pokoje, komunikacja) ułożono panele podłogowe. W schowku posadzkę wykończono wykładziną materiałową a w łazience – terakotą.
- Ściany i aranżacja salonu: w salonie dominują ściany wykończone tapetami o dekoracyjnych motywach: na jednej ścianie zastosowano motyw ściany ceglanej, a na przeciwnej – paneli betonowych.
- Łazienka: ściany łazienki są wyłożone glazurą do wysokości ok. 2,4 m. Pomieszczenie wyposażono w kabinę prysznicową z estetycznym, szklanym parawanem, wc kompaktowe, umywalkę oraz wiszący, gazowy kocioł c.o. i c.w.u. Glazura posiada wyraziste motywy białej i czerwonej ściany ceglanej (przy prysznicu).

Prawa związane i elementy przynależne (zewnętrzne):

- Miejsca postojowe: z własnością lokalu związane jest prawo do wyłącznego korzystania z dwóch naziemnych miejsc postojowych. Usytuowane są one na utwardzonym kostką brukową podjeździe bezpośrednio przy drzwiach wejściowych do szacowanego lokalu. Taka lokalizacja zapewnia wyjątkowo wygodną komunikację, ułatwiając codzienne użytkowanie oraz m.in. wnoszenie zakupów bezpośrednio z pojazdów do wnętrza mieszkania.
- Ogródek: przynależny do lokalu ogródek o powierzchni ok. 30 m² stanowi kameralną strefę rekreacyjną. Posadzkę ogródka stanowi zadbane trawnik, a prywatność od sąsiednich parceli zapewniają rośliny płożące na panelowych ogrodzeniach ogrodowych.

Ogólny standard wykończenia wnętrz przedmiotowego lokalu ocenia się jako średni. Zastosowane materiały wykończeniowe (panele podłogowe, tapety ściennie, glazura i terakota) reprezentują segment popularny, powszechnie spotykany w budownictwie wielorodzinnym o charakterze podmiejskim. Elementy wykończeniowe oraz stałe wyposażenie (w tym armatura łazienkowa) wykazują cechy normalnego użytkowania, bez widocznych śladów nadmiernego zużycia technicznego czy uszkodzeń strukturalnych. Aranżacja wnętrz (m.in. dekoracyjne tapety z motywem cegły i betonu w salonie oraz wyrazista glazura w łazience) ma charakter wybitnie zindywidualizowany, odpowiadający preferencjom estetycznym obecnego właściciela. W kontekście potencjalnej transakcji rynkowej (w tym wymuszonej sprzedaży), tak wyrazista kolorystyka i stylistyka mogą wymagać od przyszłego nabywcy nakładów na odświeżenie lub dostosowanie wnętrz do standardów bardziej uniwersalnych.

Lokal wyposażony jest w komplet podstawowych instalacji technicznych, w tym autonomiczne źródło ogrzewania i ciepłej wody użytkowej w postaci wiszącego dwufunkcyjnego kotła gazowego zlokalizowanego w łazience. Instalacja ta zapewnia niezależność eksploatacyjną lokalu. Okna w pomieszczeniach sanitarno-kuchennych (łazienka, aneks) mają formę poprzeczną i są umieszczone powyżej standardowego poziomu wzroku, co z jednej strony optymalizuje przestrzeń ścienną pod zabudowę meblową/instalacyjną, z drugiej zaś ogranicza tradycyjny widok na zewnątrz, pełniąc głównie funkcję doświetlającą i wentylacyjną.

Struktura funkcjonalna lokalu o powierzchni 68,6 m² wykazuje cechy układu opartego pierwotnie na formacie dwupokojowym (salon + gabinet/pokój), który został przystosowany do bieżących, specyficznych potrzeb użytkownika.

Niewątpliwym i kluczowym atutem nieruchomości jest jej bezklatkowy charakter oraz bezpośrednie wejście z zewnątrz, co zbliża komfort użytkowania lokalu do segmentu domów jednorodzinnych (szeregowych). Ponadto integracja salonu z ogrodem (ok. 30 m²) oraz przypisanie dwóch miejsc postojowych bezpośrednio przy drzwiach wejściowych drastycznie podnosi walory użytkowe nieruchomości w codziennej eksploatacji. Wykorzystanie mniejszych pomieszczeń pomocniczych (schowek jako magazynek narzędziowy, gabinet jako garderoba) w pełni wyczerpuje potencjał przechowywania, odciążając główną przestrzeń życiową.

Podstawowym mankamentem wpływającym na ergonomię i komfort psychiczny mieszkańców jest słabe naświetlenie strefy dziennej (salonu). Pomimo korzystnej, południowo-wschodniej ekspozycji okiennej, bliskie posadowienie sąsiednich budynków tworzy barierę dla bezpośredniego światła słonecznego, powodując zacienienie salonu przez większą część dnia. Ponadto, przy tej powierzchni użytkowej (blisko 69 m²), obecna konfiguracja ogranicza liczbę pełnowymiarowych sypialni na rzecz funkcji pomocniczych (garderoba), co w przypadku zakupu przez rodzinę z dziećmi generowałoby konieczność wtórnej zmiany sposobu użytkowania pomieszczeń.

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: wieś Nowa Wola, lokale znajdujące się na tym samym osiedlu co lokal szacowany.
 - okres badania cen transakcyjnych: lata 2025-2026 (transakcje dostępne do daty określenia wartości).

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

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

- przy przyjęciu powyższych warunków brzegowych zastosować należy w procesie szacowania ogólną metodę interpolacji,
 - w przypadku, gdy wyceniany lokal posiada cechy rynkowe korzystniejsze od cech lokalu o cenie maksymalnej lub gorsze od cech lokalu o cenie minimalnej, należy stosować metodę ekstrapolacji.
4. Opisano wyceniany lokal pod kątem cech rynkowych.
 5. Opisano lokal o cenie minimalnej ($C_{\min}$) i lokal o cenie maksymalnej ($C_{\max}$) w kontekście cech rynkowych.
 6. Określono cenę średnią ($C_{\text{śr}}$) 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 1 m² 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 1 m² 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:

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

Otrzymamy:

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

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

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

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 (68,6 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 wsi Nowa Wola, a w szczególności lokale znajdujące się na tym samym osiedlu. Główna cecha porównywalności – bliska lokalizacja, stan prawny.

Rynek nieruchomości lokalowych w miejscowości Nowa Wola (gmina Lesznów) ma charakter wybitnie podmiejski o profilu rezydencjonalnym i rodzinnym.

Podaż: dominującym segmentem podaży są lokale bezklatkowe w niskiej zabudowie wielorodzinnej i wielomieszkaniowej (segmenty/wille miejskie) z przynależnymi ogródkami i naziemnymi miejscami postojowymi, co potwierdza struktura materiału porównawczego (ul. Maciejki, Plonowa, Czerwonych Maków). Podaż na tym rynku jest stabilna, generowana zarówno przez rynek wtórny, jak i dogęszczające inwestycje deweloperskie.

Popyt: generowany jest głównie przez migrantów z Warszawy (młode rodziny z dziećmi), poszukujących alternatywy dla ciasnej i drogiej zabudowy stricte miejskiej. Głównym stymulatorem popytu w tym rejonie jest doskonała dostępność komunikacyjna (węzeł drogi S7 „Lesznów” oraz bliskość linii kolejowej z SKM). Klienci wykazują silną preferencję dla lokali na parterze z własnym ogródkiem lub lokali o charakterze dwupoziomowym z garażami.

Średnie ceny i struktura bazy transakcyjnej:

Analiza zbioru transakcji z okresu od stycznia 2025 r. do lutego 2026 r. (uwzględniająca zakres cenowy od 9.993 zł/m² do 13.754 zł/m² po odrzuceniu skrajnych wartości odbiegających od charakterystyki przedmiotu wyceny) pozwala na sformułowanie następujących wniosków:

- o Cena minimalna: 9.993 zł/m² (transakcja z dnia 20.02.2026 r., ul. Plonowa 24L, lokal bardzo duży: 133,6 m²).
- o Cena maksymalna: 13.754 zł/m² (transakcja z dnia 11.12.2025 r., ul. Maciejki 59, lokal mniejszy: 64,2 m²).
- o Średnia cena transakcyjna: w analizowanym okresie średnia cena dla lokali o charakterze zbliżonym do przedmiotu wyceny (powierzchnia 60–75 m²) ukształtowała się na poziomie ok. 12.100 – 12.700 zł/m².
- o Wyraźnie widoczna jest zależność ceny jednostkowej od powierzchni użytkowej (efekt skali) – lokale o pow. powyżej 110 m² (ul. Plonowa) osiągają niższe ceny za 1 m² (ok. 9.900 – 11.400 zł), podczas gdy mniejsze lokale o pow. 64–74 m² (ul. Maciejki) plasują się w wyższych rejestrach cenowych.

Perspektywy rynku:

Perspektywy dla mikroregionu Nowa Wola są stabilne z tendencją do umiarkowanej konsolidacji. Bliskość Warszawy, pełne uzbrojenie terenu oraz rozwój infrastruktury handlowo-usługowej w gminie powodują, że obszar ten nie straci na atrakcyjności. W drugiej połowie 2026 roku nie przewiduje się gwałtownych skoków cenowych, a raczej ustabilizowanie stawek z uwagi na wysokie koszty kredytowania i wygaszenie impulsów popytowych.

2. Analiza SWOT dla lokalnego rynku (rejon Nowej Woli):

Mocne strony:

Lokalizacja i logistyka: bliskość węzła trasy S7 i linii kolejowej (Szybka Kolej Miejska).

Atrakcyjna forma zabudowy: lokale bezklatkowe z prawem do wyłącznego korzystania z ogródków i miejsc postojowych.

Pełna infrastruktura techniczna: dostęp do sieci gazowej, wod-kan oraz światłowodowej.

Słabe strony:

Kameralność pod znakiem zapytania: bardzo gęsta zabudowa łańcowa/szeregową, wpływająca na ograniczone doświetlenie wnętrza i brak prywatności (jak w lokalu szacowanym).

Zależność od infrastruktury sąsiednich wsi: konieczność korzystania ze szkół czy większych placówek medycznych w sąsiednich miejscowościach.

Szanse:

Napływ kapitału z Warszawy: stałe zainteresowanie rynkiem podmiejskim ze względu na wysokie ceny w stolicy.

Dalsza rozbudowa infrastruktury: planowane inwestycje gminne w drogi lokalne i zieleń urządzoną.

Zagrożenia:

Przepełnienie dróg lokalnych: ryzyko paraliżu komunikacyjnego dróg niższych klas (np. ul. Krasickiego, Postępu) przy dalszej intensyfikacji zabudowy.

Stagnacja gospodarcza: wysokie stopy procentowe mogą zamrozić popyt i wydłużyć czas ekspozycji ofert.

Do analizy porównawczej wytypowano transakcje zawarte w roku 2025 i 2026 dotyczące sprzedaży mieszkań znajdujących się w budynkach na tym samym osiedlu co lokal szacowany (brak w bazie danych transakcji z dalszego okresu).

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

Z przeprowadzonej analizy stwierdzono, że na wyselekcjonowanym rynku ceny lokali są uzależnione od ich powierzchni, standardu wykończenia atrybutów parkingowych i dodatkowych pomieszczeń do korzystania.

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. Wielkość lokalu (powierzchnia użytkowa) - jest to podstawowy atrybut różnicujący ceny jednostkowe na badanym rynku, odzwierciedlający tzw. efekt skali. Analiza bazy dowodzi, że lokale mniejsze i bardziej kompaktowe (ok. 64–74 m²) uzyskują wyższe stawki za metr kwadratowy niż lokale duże i dwupoziomowe (powyżej 110–130 m²), które charakteryzują się niższą ceną jednostkową, choć wyższą ceną całkowitą.
 - (a) odpowiednia – lokale kompaktowe (metraż od ok. 60 m² do 80 m²) – obejmuje lokale jednopoziomowe o mniejszej powierzchni użytkowej, charakteryzujące się wyższą strukturą cen jednostkowych za 1 m² ze względu na wysoki popyt w segmencie popularnym i mniejszy całkowity koszt zakupu.
 - (b) nieodpowiednia – lokale wielkopowierzchniowe (metraż powyżej 80 m² do ok. 135 m²) – obejmuje duże lokale, często dwupoziomowe z przynależnymi garażami, które generują niższe ceny za 1 m² w myśl rynkowej zasady regresji ceny jednostkowej wraz ze wzrostem powierzchni.
2. Atrakcyjność pomieszczeń przynależnych i zewnętrznych (ogródek i balkon/taras) - atrybut ten łączy wielkość oraz walory użytkowe przestrzeni rekreacyjnych przypisanych do lokalu do wyłącznego korzystania. Na analizowanym osiedlu standardem jest posiadanie dostępu do strefy zewnętrznej, jednak ich struktura jest skrajnie zróżnicowana – od niewielkich, kameralnych ogródków (ok. 30– m²), przez lokale z dodatkowymi tarasami na piętrze, aż po rozległe ogrody o powierzchni przekraczającej 170–270 m².
 - (a) bardzo dobry – obejmuje lokale dysponujące ponadprzeciętnie dużą przestrzenią rekreacyjną, tj. rozległymi ogrodami o powierzchniach od ok. 65 m² do ponad 270 m², bądź lokale posiadające unikalne, luksusowe kombinacje stref zewnętrznych, np. ogródek połączony z dużym tarasem na dachu lub kilkanaście balkonami.
 - (b) dobry – obejmuje lokale o standardowym dla tego osiedla programie zewnętrznym, tj. wyposażone w jeden balkon/taras lub mniejszy, kameralny ogródek przydomowy o powierzchni od ok. 30 m² do ok. 64 m², który zabezpiecza podstawowe potrzeby rekreacyjne mieszkańców w zabudowie podmiejskiej.

3. Zaplecze parkingowe (garaż/miejsca postojowe) - atrybut określający stopień zabezpieczenia potrzeb parkingowych mieszkańców w strukturze gęstej zabudowy bezklatkowej. Rynek różnicuje ceny w zależności od liczby i rodzaju posiadanych miejsc – od prawa do wyłącznego korzystania z jednego miejsca naziemnego, przez dwa stanowiska zewnętrzne, aż po najbardziej pożądane i najwyżej wyceniane indywidualne garaże w bryle budynku o powierzchniach powyżej 18–26 m².
- (a) odpowiednie - obejmuje lokale posiadające pełne, wysoce komfortowe zabezpieczenie potrzeb parkingowych, tj. dysponujące indywidualnym, zamkniętym garażem w bryle budynku (często z dodatkowym miejscem przed nim) lub prawem do wyłącznego korzystania z co najmniej dwóch naziemnych miejsc postojowych.
- (b) ograniczone - obejmuje lokale o obniżonym komforcie logistycznym, w przypadku których do mieszkania przypisane jest tylko jedno naziemne miejsce postojowe przed budynkiem, co przy podmiejskiej specyfikacji rynku (gdzie większość gospodarstw domowych posiada dwa pojazdy) zmusza mieszkańców do poszukiwania dodatkowych miejsc na parkingach ogólnych lub poza osiedlem.
4. Jakość mikro-lokalizacji wewnętrznej, doświetlenia i wykończenia - cecha syntetyczna, łącząca wewnętrzny standard wykończenia lokalu (stan techniczny, stopień zużycia, zindywidualizowanie aranżacji) z jego ekspozycją i komfortem usytuowania wewnątrz struktur osiedla. Wychwytuje ona różnice pomiędzy lokalami w pełni doświetlonymi o uniwersalnym standardzie wykończenia a lokalami o gorszych parametrach nasłonecznienia (spowodowanych np. bliskim sąsiedztwem budynków) lub wymagającymi nakładów na dostosowanie wnętrza.
- (a) bardzo dobra – obejmuje lokale o optymalnym, niezagrażonym nasłonecznieniu strefy dziennej (z otwartym widokiem, bez bliskiego sąsiedztwa zacieniających budynków) oraz wykończone w wysokim, uniwersalnym standardzie, który umożliwia natychmiastowe zamieszkanie bez konieczności ponoszenia nakładów adaptacyjnych.
- (b) dobra - obejmuje lokale o standardowym (średnim) poziomie wykończenia wnętrza, wykazujące ślady normalnej eksploatacji lub posiadające zindywidualizowaną aranżację, a także lokale o obniżonych parametrach nasłonecznienia i doświetlenia światłem dziennym z uwagi na zwartą konfigurację urbanistyczną osiedla.

3.4. OPIS WYCENIANEGO LOKALU POD KĄTEM CECH RYNKOWYCH

1. Wielkość lokalu, odpowiednia – przedmiotowy lokal posiada powierzchnię użytkową wynoszącą 68,6 m², przez co idealnie wpisuje się w segment mniejszych, najbardziej poszukiwanych na tym osiedlu lokali, które na lokalnym rynku uzyskują najwyższe stawki jednostkowe za 1 m².
2. Atrakcyjność pomieszczeń przynależnych i zewnętrznych, dobry – przedmiotowa nieruchomość posiada wyłączne prawo do korzystania z ogródka o powierzchni 30 m², co na tle bazy porównawczej plasuje ją w dolnej granicy standardowej, podstawowej wielkości stref rekreacyjnych na tym osiedlu, bez cech unikalności czy ponadprzeciętnego metrażu działki.
3. Zaplecze parkingowe, odpowiednie – do szacowanego lokalu przypisane jest wyłączne prawo do korzystania z aż dwóch miejsc postojowych zlokalizowanych bezpośrednio przy drzwiach wejściowych, co w pełni zabezpiecza potrzeby parkingowe i stanowi duży atut funkcjonalny nieruchomości na tle lokali z ograniczonym zapleczem.
4. Jakość mikro-lokalizacji wewnętrznej, doświetlenia i wykończenia, dobra - lokal charakteryzuje się przeciętnym (średnim) standardem wykończenia o mocno zindywidualizowanej stylistyce tapet i glazury, a jego strefa dzienna posiada obiektywnie słabe nasłonecznienie spowodowane bliskim posadowieniem sąsiednich budynków.

4. WYCENA WARTOŚCI PRAWA DO LOKALU

4.1. USTALENIE TRENDU ZMIANY CEN RYNKOWYCH

Analiza trendu czasowego i korekta (stan na lipiec 2026 r.):

Analiza sekwencji czasowej transakcji o podobnych parametrach (metraż 64–74 m² na ul. Maciejki) jednoznacznie wskazuje na silny trend wzrostowy w roku 2025, który uległ stabilizacji i wypłaszczeniu (stagnacji) w pierwszej połowie 2026 roku:

- Początek 2025 r.: lokale na ul. Maciejki sprzedawano za 9.715 – 10.156 zł/m² (styczeń 2025).
- Połowa/Koniec 2025 r.: ceny analogicznych lokali wzrosły do poziomu 12.551 – 12.644 zł/m² (sierpień–październik 2025), osiągając pik na poziomie 13.754 zł/m² w grudniu 2025 r.
- Początek 2026 r.: transakcja z lutego 2026 r. (ul. Maciejki) zamknęła się kwotą 12.833 zł/m².
- Stan obecny (lipiec 2026 r.): najnowsze dane rynkowe dla powiatu piaseczyńskiego i gminy Lesznowola wskazują, że od marca do lipca 2026 r. rynek wszedł w fazę stabilizacji rynkowej (wzrosty rzędu minimalnych ułamków procenta m/m lub brak zmian – kontynuacja stagnacji).

Dla transakcji z okresu styczeń 2025 – grudzień 2025 należy zastosować dodatnią korektę liniową wynikającą z trendu na poziomie ok. +1,5% do +1,8% w skali miesiąca (średnio 1,65%).

Dla transakcji z okresu styczeń 2026 – luty 2026 do dnia dzisiejszego (lipiec 2026 r.) trend należy określić jako płaski (0% m/m), ze względu na wyraźną i odnotowaną w całym regionie stabilizację stawek transakcyjnych i ofertowych w ostatnich miesiącach.

Aktualizacja cen transakcyjnych z uwagi na upływ czasu.

Obliczając wartość 1 m² powierzchni użytkowej lokalu nr 1 na datę wyceny (12.07.2026 r.) wykorzystano wielkość trendu czasowego 1,65% miesięcznie dla transakcji z roku 2025, używając wzoru:

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

gdzie:

C_z – cena transakcyjna skorygowana na datę wyceny,

C – rzeczywista cena transakcyjna,

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

t – ilość miesięcy dzieląca transakcję od daty określenia wartości.

4.2. WYKAZ TRANSAKCJI PRZYJĘTYCH DLA OKREŚLENIA CENY ŚREDNIEJ

Tabela 1

L.p.	data	nr aktu	ulica	p.u.	cena	cena jednostkowa	uwagi dodatkowe
1.	08.01.2025	152/25	Maciejki 91	64,0	650.000	10.156	lokal mieszkalny usytuowany na drugiej kondygnacji w budynku mieszkalnym, - lokal składa się z salonu z aneksem kuchennym, dwóch pokoi, łazienki, wiatrołapu, o łącznej p.u. 64 m² - prawo do wyłącznego korzystania z jednego miejsca postojowego przed budynkiem, - prawo do wyłącznego korzystania z ogródka o pow. 64 m²
2.	10.01.2025	113/25	Maciejki 33	73,6	715.000	9.715	lokal mieszkalny usytuowany na pierwszej kondygnacji budynku mieszkalnego, - lokal składa się z salonu z aneksem kuchennym, dwóch pokoi, wiatrołapu i łazienki, o p.u. 73,6 m², - prawo do wyłącznego korzystania w ramach udziału w nieruchomości wspólnej z ogródka o powierzchni 43 m² i dwóch miejsc postojowych
3.	10.03.2025	1480/25	Czerw. Maków 33	94,3	1.200.000	12.725	lokal mieszkalny usytuowany na pierwszej i drugiej kondygnacji budynku wielomieszkaniowego, - lokal składa się z salonu z jadalnią i kuchnią, wiatrołapu, toalety, trzech sypialni, łazienki, kotłowni z pralnią i dwóch komunikacji, o p.u. 94,3 m², - do lokalu przynależy garaż o powierzchni 18,6 m²
4.	13.03.2025	887/25	Plonowa 34	80,8	960.000	11.881	lokal mieszkalny usytuowany na pierwszej i drugiej kondygnacji w budynku mieszkalnym, - lokal składa się z salonu z aneksem kuchennym, dwóch pokoi, łazienki, dwóch komunikacji, pomieszczenia gospodarczego, o łącznej p.u. 80,8 m², - do lokalu mieszkalnego przynależą: pomieszczenie techniczne o pow. 3,4 m², garaż o pow. 27,3 m², - prawo do wyłącznego korzystania z przyległego ogródka o pow. 46 m², - do lokalu przylega balkon
5.	02.06.2025	2259/25	Maciejki 105	64,5	920.000	14.264	lokal mieszkalny usytuowany na drugiej kondygnacji w budynku mieszkalnym, - lokal składa się z salonu z aneksem kuchennym, dwóch pokoi, łazienki, wiatrołapu, o łącznej p.u. 64,5 m², - prawo do wyłącznego i nieodpłatnego korzystania na prawach wyłączności z jednego miejsca postojowego przed budynkiem, jednego miejsca postojowego ozn. nr 105 na parkingu ogólnym oraz ogródka o pow. 64 m² oraz tarasu przyległego do lokalu mieszkalnego
6.	25.07.2025	871/25	Plonowa 24H	133,05	1.659.000	12.470	lokal mieszkalny usytuowany na pierwszym i drugim piętrze tj. drugiej i trzeciej kondygnacji w budynku mieszkalnym, - lokal składa się z salonu z aneksem kuchennym, trzech sypialni, garderoby, dwóch łazienek, wc, komunikacji, o p.u. 133,05 m², - do lokalu mieszkalnego przynależą: kotłownia o pow. 9,36 m²; garaż o pow. 20,08 m², komunikacja o pow. 4,69 m², - prawo do wyłącznego korzystania z: ogródka przydomowego o pow. 64,3 m², dwóch tarasów przylegających do lokalu oraz jednego miejsca postojowego przed garażem przynależnym do lokalu
7.	02.08.2025	1567/25	Maciejki 12A	69,6	880.000	12.644	- lokal mieszkalny usytuowany na pierwszej kondygnacji budynku mieszkalnego, - lokal składa się z salonu z aneksem kuchennym, sypialni, gabinetu, łazienki, wiatrołapu i schowka o p.u. 69,6 m², - prawo do wyłącznego korzystania z dwóch miejsc postojowych i ogródka

8.	08.08.2025	21201/25	Maciejki 43	73,7	875.000	11.872	lokal mieszkalny usytuowany na pierwszej nadziemnej kondygnacji w budynku mieszkalnym, - lokal składa się z salonu z aneksem kuchennym, dwóch pokoi, wiatrołapu, łazienki o p.u. 73,7 m², - prawo do wyłącznego korzystania z dwóch miejsc postojowych usytuowanych przed budynkiem oraz ogródka o pow. 43 m²
9.	02.10.2025	3209/25	Maciejki 4	69,3	870.000	12.554	lokal mieszkalny usytuowany na pierwszej kondygnacji w budynku mieszkalnym wielolokalowym, - lokal składa się z salonu z aneksem kuchennym, sypialni, gabinetu, łazienki, wiatrołapu, schowka, o p.u. 69,3 m², - prawo do wyłącznego korzystania z ogródka o pow. 74 m² oraz dwóch naziemnych miejsc postojowych przed budynkiem
10.	08.10.2025	2590/25	Czerw. Maków 25	94,0	1.190.000	12.660	lokal mieszkalny usytuowany na dwóch kondygnacjach tj. pierwszej i drugiej (parter oraz pierwsze piętro) w budynku mieszkalnym, - lokal składa się z salonu z jadalnią i kuchnią, wiatrołapu, toalety, trzech sypialni, łazienki, kotłowni z pralnią, komunikacji, o p.u. 94 m², - do lokalu mieszkalnego przynależy garaż, o pow. 18,7 m² - prawo do wyłącznego korzystania z jednego miejsca postojowego przed budynkiem, ogródka o pow. 172 m² oraz tarasu o pow. 7 m² przylegającego do przedmiotowego lokalu mieszkalnego
11.	17.10.2025	18680/25	Maciejki 91	73,3	920.000	12.551	lokal mieszkalny usytuowany na pierwszej kondygnacji w budynku mieszkalnym, - lokal składa się z salonu z aneksem kuchennym, dwóch pokoi, łazienki i wiatrołapu, o p.u. 73,3 m², - prawo do nieodpłatnego i wyłącznego korzystania z dwóch miejsc postojowych przed budynkiem oraz ogródka o pow. 73 m²
12.	11.12.2025	5364/25	Maciejki 59	64,2	883.000	13.754	lokal mieszkalny usytuowany na drugiej kondygnacji w budynku mieszkalnym, - lokal składa się z salonu z aneksem kuchennym, dwóch pokoi, łazienki, wiatrołapu, o łącznej p.u. 64,2 m², - prawo do wyłącznego korzystania z jednego miejsca postojowego przed budynkiem, jednego miejsca postojowego ozn. nr 59 na parkingu ogólnym oraz ogródka o pow. 64 m² i tarasu przyległego do przedmiotowego lokalu mieszkalnego
13.	13.01.2026	202/26	Plonowa 30C	113,7	1.295.000	11.390	lokal mieszkalny usytuowany na pierwszej i drugiej kondygnacji w budynku mieszkalnym, - lokal składa się z salonu z aneksem kuchennym, trzech sypialni, łazienki, wc, komunikacji, pomieszczenia gospodarczego i pomieszczenia technicznego, o p.u. 113,7 m², - do lokalu mieszkalnego przynależy garaż o pow. 26,4 m², - prawo do wyłącznego korzystania z balkonu przyległego do przedmiotowego lokalu mieszkalnego, tarasu na trzeciej kondygnacji wraz z wejściem na ten taras oraz ogródka o pow. 272 m²
14.	03.02.2026	124/26	Maciejki 69	63,9	820.000	12.833	lokal mieszkalny usytuowany na pierwszym piętrze tj. drugiej kondygnacji w budynku mieszkalnym, - lokal składa się z salonu z aneksem kuchennym, dwóch pokoi, łazienki, wiatrołapu, o p.u. 63,9 m², - prawo do wyłącznego korzystania z jednego miejsca postojowego przed budynkiem, jednego miejsca postojowego ozn. nr 69 oraz ogródka o pow. 64 m²
15.	20.02.2026	1252/26	Plonowa 24L	133,6	1.335.000	9.993	lokal mieszkalny usytuowany na drugiej kondygnacji budynku mieszkalnego, - lokal składa się z: salonu z aneksem kuchennym, trzech sypialni, dwóch łazienek, wc, garderoby i komunikacji, - do lokalu mieszkalnego przynależą: kotłownia; komunikacja; garaż, - prawo do wyłącznego korzystania z: dwóch tarasów o łącznej pow. 65,09 m² i ogródka przydomowego o pow. 95,2 m²

Tabela 2

L.p.	Data transakcji	Cena transakcyjna za 1 m ² pow. użytkowej	Cena transakcyjna za 1 m ² pow. użytkowej skorygowana trendem czasowym
1.	08.01.2025	10.156	12.837
2.	10.01.2025	9.715	12.280
3.	10.03.2025	12.725	15.664
4.	13.03.2025	11.881	14.626
5.	02.06.2025	14.264	16.853
6.	25.07.2025	12.470	14.528
7.	02.08.2025	12.644	14.522
8.	08.08.2025	11.872	13.635
9.	02.10.2025	12.554	14.004
10.	08.10.2025	12.660	14.122
11.	17.10.2025	12.551	14.001
12.	11.12.2025	13.754	14.889
13.	13.01.2026	11.390	11.390
14.	03.02.2026	12.833	12.833
15.	20.02.2026	9.993	9.993

Transakcje skrajne, zaznaczone kolorem szarym, zostały odrzucone.

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

$$C_{\min} = 11.390 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\max} = 15.664 \text{ zł/m}^2$$

4.2.1. Obliczenie ceny średniej

$$C_{\text{śr}} = \frac{C_1 + C_2 + \dots + C_{13}}{13}$$

$$C_{\text{śr}} = 13.795 \text{ zł/m}^2$$

Położenie ceny średniej w przedziale:

$$P_{c\acute{s}} = \frac{C_{\text{śr}} - C_{\min}}{C_{\max} - C_{\min}}$$

gdzie:

$P_{c\acute{s}}$ – 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

$$P_{c\acute{s}} = \frac{13.795 - 11.390}{15.664 - 11.390} = 0,56$$

4.2.2. Określenie zakresu współczynników korygujących

Granica dolna (Gd) =

$$\frac{C_{\min}}{C_{\text{śr}}} = \frac{11.390}{13.795} = 0,82$$

Granica górna (Gg) =

$$\frac{C_{\max}}{C_{\text{śr}}} = \frac{15.664}{13.795} = 1,14$$

4.3. OKREŚLENIE WAG CECH RYNKOWYCH

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

Tabela 5

Lp.	Cecha rynkowa	Waga cechy (%)
1.	Wielkość lokalu (powierzchnia użytkowa)	35
2.	Atrakcyjność pomieszczeń zewnętrznych (ogródek/taras)	20
3.	Zaplecze parkingowe (garaż/miejsca postojowe)	20
4.	Jakość mikro-lokalizacji, doświetlenia i wykończenia	25
	Razem	100

Uzasadnienie przyjętego rozkładu wag w kontekście rynkowym:

- Wielkość lokalu (35%): różnice stawek jednostkowych w zebranych materiale porównawczym (od ok. 9.900 zł/m² do ponad 13.700 zł/m²) są w największym stopniu zdeterminowane metrażem nieruchomości. Popyt na lokalnym rynku wyraźnie premiuje lokale mniejsze i bardziej kompaktowe, które ze względu na niższą cenę całkowitą są łatwiej sterowalne kredytowo i szybsze w odsprzedaży.
- Atrakcyjność pomieszczeń zewnętrznych (20%): choć posiadanie ogródka lub tarasu stanowi integralny element oczekiwań nabywców nieruchomości w tym rejonie, atrybut ten zajmuje czwartą pozycję w hierarchii. Wynika to z faktu, że niemal każdy lokal na analizowanym osiedlu ma zapewnioną mniejszą lub większą formę wyłącznego korzystania z terenu zielonego, przez co sam fakt istnienia ogródka jest dla rynku standardem, a różnicująca jest głównie jego skrajnie ponadprzeciętna wielkość.
- Zaplecze parkingowe (20%): w podmiejskiej specyfikacji gminy Lesznów, gdzie większość gospodarstw domowych dysponuje dwoma pojazdami, zapewnienie odpowiednich miejsc postojowych to dla kupujących kluczowy warunek transakcyjny. Ze względu na zwartą, bezklatkową zabudowę osiedla i deficyt przestrzeni wspólnych, posiadanie garażu lub dwóch dedykowanych stanowisk naziemnych generuje silną premię cenową.
- Jakość mikro-lokalizacji, doświetlenia i wykończenia (25%): cecha ta odzwierciedla kluczowe parametry codziennego komfortu życia mieszkańców. W warunkach intensywnej zabudowy łanowej, cechy takie jak ekspozycja na strony świata, brak bezpośredniego zacienienia przez sąsiednie

budynki oraz optymalny stan techniczno-użytkowy wnętrza determinują ostateczną decyzję zakupową i pozwalają na wycenę wad fizycznych (np. niedoświetlenia strefy dziennej).

Tabela 6

L.p.	CECHY RYNKOWE	PARAMETRY CECH RYNKOWYCH LOKALU SZACOWANEGO
1.	Wielkość lokalu (powierzchnia użytkowa)	odpowiednia
2.	Atrakcyjność pomieszczeń zewnętrznych (ogródek/taras)	dobry
3.	Zaplecze parkingowe (garaż/miejsca postojowe)	odpowiednie
4.	Jakość mikro-lokalizacji, doświetlenia i wykończenia	dobra

4.4. OKREŚLENIE WARTOŚCI JEDNOSTKOWEJ I RYNKOWEJ

Tabela 7

L.p.	Cechy rynkowe	Waga współczynnika (%)	Zakres współczynników korygujących	Wartość współczynnika (u_i)
1.	Wielkość lokalu (powierzchnia użytkowa)	35	0,287 – 0,399	0,399
2.	Atrakcyjność pomieszczeń zewnętrznych (ogródek/taras)	20	0,164 – 0,228	0,164
3.	Zaplecze parkingowe (garaż/miejsca postojowe)	20	0,164 – 0,228	0,228
4.	Jakość mikro-lokalizacji, doświetlenia i wykończenia	25	0,205 – 0,285	0,205
	RAZEM	100	0,82 – 1,14	0,996

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

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

$$W_X = 13.795 \text{ zł/m}^2 \times 0,996 = 13.739,82 \text{ zł/m}^2 \text{ pow. użytkowej}$$

Wartość rynkowa prawa własności lokalu mieszkalnego nr 1 położonego we wsi Nowa Wola przy ul. Maciejki 6B, obejmująca również prawo do gruntu i części wspólnych budynku, prawo do korzystania z dwóch miejsc postojowych oraz ogródka, wg aktualnego stanu i poziomu cen wynosi:

$$W_{CL} = 13.739,82 \text{ zł/m}^2 \times 68,6 \text{ m}^2$$

$$W_{CL} = 942.551,65 \text{ zł}$$

Wartość ustalono na poziomie

942.550 zł

słownie: dziewięćset czterdzieści dwa tysiące pięćset pięćdziesiąt złotych

5. WNIOSKI KOŃCOWE

Określona wartość rynkowa na poziomie 942.550 zł w pełni odzwierciedla aktualny stan nieruchomości, poziom cen na rynku lokalnym w lipcu 2026 roku oraz preferencje potencjalnych nabywców. Prawdliwość i rynkowość uzyskanej kwoty potwierdzają następujące czynniki:

- Wysoka reprezentatywność bazy danych: do obliczeń wykorzystano bazę 13 transakcji zidentyfikowanych w okresie od stycznia 2025 r. do lutego 2026 r., dotyczących wyłącznie lokali mieszkalnych zlokalizowanych na tym samym osiedlu (ul. Maciejki, Plonowa, Czerwonych Maków). Wyeliminowało to konieczność wprowadzania obarczonych błędem korekt makrolokalizacyjnych.
- Wpływ cech rynkowych (atrybutów): końcowa cena jednostkowa (13.739,82 zł/m²) plasuje się w średnich rejestrach stawek odnotowanych w skorygowanym trendem materiale porównawczym (zakres bazy: 11.390 zł/m² - 15.664 zł/m²). Jest to w pełni uzasadnione matematycznie i rynkowo:
 - Lokal wykazuje cechy kompaktowości (pow. 68,6 m²), co na rynku podmiejskim generuje najwyższe stawki za 1 m² (efekt regresji ceny wraz ze wzrostem metrażu).
 - Nieruchomość posiada „odpowiednie” zaplecze parkingowe (2 miejsca postojowe) zlokalizowane bezpośrednio przy wejściu, co znacząco podnosi jej wartość funkcjonalną wobec lokali dysponujących tylko jednym miejscem.
- Uwzględnienie cech negatywnych: wyznaczona wartość uwzględnia również mankamenty nieruchomości, takie jak mniejszy ogródek (30 m²) na tle rynkowych rekordzistów oraz przede wszystkim obiektywną wadę mikro-lokalizacyjną w postaci słabego nasłonecznienia salonu wywołanego bliskością sąsiedniej zabudowy. Wpływ tych elementów został prawidłowo skorygowany poprzez wagi cech jakościowych.
- Aktualność czasowa: w procedurze uwzględniono trend wzrostowy cen w roku 2025 oraz ich późniejszą stabilizację i stagnację w pierwszej połowie 2026 roku, co pozwoliło na uaktualnienie cen transakcyjnych z rynku historycznego do poziomu cen z daty wyceny.

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:

$$WRW = 942.550 \text{ zł} \times 75\% = 706.910 \text{ zł}$$

słownie: siedemset sześć tysięcy dziewięćset dziesięć złotych

OPRACOWAŁ:

7. UWAGI I ZASTRZEŻENIA

- operat zawiera 28 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.

8. 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 E A C Z N I K I

Obwieszczenie postanowienia o ogłoszeniu upadłości

METRYKA OBWIESZCZENIA

Numer obwieszczenia	20260621/00048
Sygnatura postępowania	WA2M/GU/1080/2026
Data obwieszczenia	21.06.2026

PODMIOT

Imię	Janusz
Nazwisko	Pitera
Miejsce zamieszkania	Nowa Wola, Polska / POLAND
Rodzaj podmiotu	Osoba fizyczna nieprowadząca działalności gospodarczej
PESEL	67040302314
NIP	6790008021

TREŚĆ OBWIESZCZENIA

Sąd Rejonowy dla m.st.Warszawy w Warszawie, XIX Wydział Gospodarczy, ul. Czerniakowska 100a, 00-454 Warszawa, obwieszcza, że postanowieniem z dnia 21 czerwca 2026 roku wydanym w sprawie o ogłoszenie upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej, którą jest Janusz Pitera, PESEL 67040302314, sygnatura akt WA2M/GU/1080/2026, postanowił:

- ogłosić upadłość dłużnika, którym jest Janusz Pitera, PESEL 67040302314, NIP 6790008021, miejsce zamieszkania: Nowa Wola, adres Maciejki 6B/1, 05-500 Nowa Wola, 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/1008/2026.

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.

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)			Lp. 1.	1	MAZOWIECKIE, PIASECZYŃSKI, LESZNOWOLA, NOWA WOLA	1, 2
Ulica	Numer budynku	Numer lokalu		MACIEJKI	6B	1
Identyfikator lokalu			141803_2.0022.716/30.2_BUD.1_LOK			
Przeznaczenie lokalu			LOKAŁ MIESZKALNY			
Opis lokalu (rodzaj izby - liczba)			SALON Z ANEKSEM KUCHENNYM - 1, SYPIALNIA - 1, GABINET - 1, ŁAZIENKA - 1, SCHOWEK (SKRYTKA) - 1, WIATROŁAP - 1			
Kondygnacja			1,0			
Przyłączenie - numer księgi wieczystej (nieruchomość, z której wyodrębniono lokal)			Lp. 1.	WA11 / 00036834 / 6		
Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość)			TAK			
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych			68,6000 M2			

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW I WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW I LOKALI GEK-B.6621.7078.2017, 2018-01-03, STAROSTA PIASECZYŃSKI, PIASECZNO; 21-23, WA11/00036813/3 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./WA11/00008244/18/001, 2018-04-10 12:02:00, 2018-07-02-15.12.27.090328, NIE, 1-3 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
2	UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU, UMOWA SPRZEDAŻY, 2018-04-10, JOANNA NOWACZYŃSKA NOTARIUSZ, WARSZAWA; 4-10 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA11/00008244/18/001, 2018-04-10 12:02:00, 2018-07-02-15.12.27.090328, NIE, 1-3 (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.	686 / 5736		
Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal	Numer udziału w prawie w księdze, z której wyodrębniono lokal		WA11 / 00036834 / 6	3	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
3	UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU, UMOWA SPRZEDAŻY , 1751/2018, 2018-04-10, JOANNA NOWACZYŃSKA, WARSZAWA; 4-10 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA11/00008244/18/001, 2018-04-10 12:02:00, 2018-07-02-15.12.27.090328, NIE, 1-3 (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, imię ojca, imię matki, PESEL)		JANUSZ PITERA, ROMAN, GENOWEFA, 67040302314			

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
3	UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU, UMOWA SPRZEDAŻY , 1751/2018, 2018-04-10, JOANNA NOWACZYŃSKA, WARSZAWA; 4-10 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA11/00008244/18/001, 2018-04-10 12:02:00, 2018-07-02-15.12.27.090328, NIE, 1-3 (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. / WA11 / 31757 / 26 / 1 - 2026-06-25, 10:11:28 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	1	9
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE	
Treść wpisu	OSTRZEŻENIE O WSZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI NALEŻĄCEJ DO DŁUŻNIKA JANUSZA PITERA W SPRAWIE KM 2094/25 NA PODSTAWIE WNIOSKU WIERZycIELA PROKURA NIESTANDARDYZOWANY FUNDUSZ WIERZYTELNOŚCI FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY Z SIEDZIBĄ WE WROCŁAWIU ORAZ TYTUŁU WYKONAWCZEGO: NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM Z DNIA 21-02-2025, SYGNATURA AKT VI NC-E 31346/25 ZAOPATRZONY W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA: 03-04-2025.	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1. PROKURA NIESTANDARDYZOWANY FUNDUSZ WIERZYTELNOŚCI FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY, WROCŁAW, 140317429	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
9	WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI, KM 2094/25, 2025-11-12, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W PIASECZNIE PIOTR CABAJ; 131 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA11/00035481/25/001, 2025-11-12 15:56:00, 2026-07-02-11.38.01.344931, NIE, 126-127 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Powrót

LOKAL 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			
Suma (słownie), waluta	592200,00 (PIĘCSET DZIEWIĘĆDZIESIĄT DWA TYSIĄCE DWIEŚCIE) ZŁ			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	KAPITAŁ KREDYTU, ODSETKI , PROWIZJA, OPŁATY, ODSETKI OD ZADŁUŻENIA PRZETERMINOWANEGO, KOSZTY POSTĘPOWANIA SĄDOWO-EGZEKUCYJNEGO ORAZ INNE KOSZTY ZGODNIE Z UMOWĄ KREDYTU, "REGULAMINEM KREDYTOWANIA OSÓB FIZYCZNYCH W RAMACH USŁUG BANKOWOŚCI HIPOTECZNEJ W BANKU MILLENNIUM S.A. I CENNIKIEM KREDYT HIPOTECZNY/POŻYCZKA HIPOTECZNA, UMOWA KREDYTU NR KH/0327/03/2018 Z DNIA 27.03.2018R.	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	BANK MILLENNIUM SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 001379728		
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	2			5
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA			
Suma (słownie), waluta	5821,50 (PIĘĆ TYSIĘCY OSIEMSET DWADZIEŚCIA JEDEN 50/100) ZŁ			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU SKŁADEK NA UBEZPIECZENIE SPOŁECZNE ZA OKRES OD 01/2021 R. DO 03/2021 R., UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE ZA OKRES OD 12/2020 R. DO 03/2021 R., FUNDUSZ PRACY I FUNDUSZ SOLIDARNOŚCIOWY ORAZ FUNDUSZ GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH ZA OKRES OD 12/2020 R. DO 03/2021 R., A TAKŻE Z TYTUŁU ODSETEK ZA ZWŁOKĘ	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W KRAKOWIE, KRAKÓW, 00001775600395		
Lp. 3.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	3			6
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA			
Suma (słownie), waluta	13402,72 (TRZYNAŚCIE TYSIĘCY CZTERYSTA DWA 72/100) ZŁ			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU SKŁADEK NA UBEZPIECZENIE SPOŁECZNE ZA OKRES OD 04/2021 R. DO 10/2021 R., UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE ZA OKRES OD 04/2021 R. DO 10/2021 R., FUNDUSZ PRACY I FUNDUSZ SOLIDARNOŚCIOWY ORAZ FUNDUSZ GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH ZA OKRES OD 04/2021 R. DO 10/2021 R., A TAKŻE Z TYTUŁU ODSETEK ZA ZWŁOKĘ	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W KRAKOWIE, KRAKÓW, 00001775600395		
Lp. 4.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	4			7
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA			
Suma (słownie), waluta	229201,00 (DWIEŚCIE DWADZIEŚCIA DZIEWIĘĆ TYSIĘCY DWIEŚCIE JEDEN) ZŁ			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA WRAZ Z ODSETKAMI WYNIKAJĄCE Z WYROKU SĄDU OKRĘGOWEGO W WARSZAWIE III WYDZIAŁ CYWILNY WYDANEGO W DNIU 29 KWIEŹNIA 2016 R. W SPRAWIE PROWADZONEJ POD SYGN. AKT III C 657/15	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	INTRUM JUSTITIA DEBT FUND 1 NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY WIERZYTELNOŚCI, WARSZAWA, 140244110		
Lp. 5.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	5			8
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA			
Suma (słownie), waluta	10221,45 (DZIESIĘĆ TYSIĘCY DWIEŚCIE DWADZIEŚCIA JEDEN 45/100) ZŁ			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU SKŁADEK NA UBEZPIECZENIE SPOŁECZNE ZA OKRES OD 11/2021 R. DO 01/2022 R. ORAZ 10/2022 R., UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE ZA OKRES OD 11/2021 R. DO 01/2022 R. ORAZ 10/2022 R., FUNDUSZ PRACY, FUNDUSZ SOLIDARNOŚCIOWY I FUNDUSZ GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH ZA OKRES OD 11/2021 R. DO 01/2022 R. ORAZ 10/2022 R., A TAKŻE Z TYTUŁU ODSETEK ZA ZWŁOKĘ, KOSZTÓW UPOMNIENI ORAZ EGZEKUCYJNYCH	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W KRAKOWIE, KRAKÓW, 00001775600395		
Lp. 6.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	6			10
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA			
Suma (słownie), waluta	1810,02 (JEDEN TYSIĄC OSIEMSET DZIESIĘĆ 02/100) ZŁ			

Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU SKŁADEK NA UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE ZA OKRES 04/2023, A TAKŻE Z TYTUŁU ODSETEK ZA ZWŁOKĘ, ZGODNIE Z ART. 110 (1) USTAWY Z DNIA 6 LIPCA 1982 ROKU O KSIĘGACH WIECZYSTYCH I HIPOTECIE (TEKST JEDNOLITY: DZ. U. Z 2023 ROKU POZ. 1984 ZE ZM.).
	Wierzyciel hipoteczny		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W KRAKOWIE, KRAKÓW, 00001775600395	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
4	OŚWIADCZENIE BANKU , 2018-05-14, BANK MILLENNIUM SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE; 25 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA11/00012811/18/001, 2018-06-11 08:40:00, 2018-08-09-14.49.08.167214, NIE, 23-24 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
5	DECYZJA , RWA: 180071DZPDZ21/002698, 2021-10-19, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W KRAKOWIE, KRAKÓW; 69 (przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA11/00003176/22/001, 2022-02-01 08:00:00, 2023-01-27-12.59.59.336808, NIE, 67-68 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
6	DECYZJA , RWA: 180371DZPDZ22/000117, 2022-01-21, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH INSPEKTORAT KRAKÓW-PODGÓRZE, KRAKÓW; 82 (przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA11/00013614/22/001, 2022-04-19 12:00:00, 2023-07-19-11.26.10.127428, NIE, 80-81 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
7	WYROK , III C 657/15, 2016-04-29, SĄD OKRĘGOWY W WARSZAWIE III WYDZIAŁ CYWILNY, WARSZAWA; 104-105 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA11/00003443/24/001, 2024-02-06 13:12:00, 2024-07-26-12.45.51.934126, NIE, 93-95 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
8	DECYZJA , RWA: 180371DZPDZ24.001198, 2024-08-07, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH INSPEKTORAT KRAKÓW-PODGÓRZE, KRAKÓW; 115 (przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA11/000031495/24/001, 2024-10-04 09:00:00, 2025-05-13-11.25.51.959909, NIE, 113-114 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
10	DECYZJA STWIERDZAJĄCA ZADŁUŻENIE Z TYTUŁU NIEOPLĄCONYCH SKŁADEK NA UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE , 180371DZPDZ26.000068, 2026-01-13, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W KRAKOWIE INSPEKTORAT KRAKÓW-PODGÓRZE, KRAKÓW; 137 (przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA11/00011026/26/001, 2026-03-18 10:30:00, 2026-07-02-11.47.46.823917, NIE, 135-136 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Powrót

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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. / NOTA / 853868 / 18 - 2018-10-18, 13:57:12

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	1			3
Rodzaj wpisu	OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE			
Treść wpisu	SŁUŻEBNOŚĆ PRZESYŁU POLEGAJĄCA NA PRAWIE WSTĘPU, UŻYWANIA I KORZYSTANIA Z PASA GRUNTU BIEGNĄCEGO WZDŁUŻ INSTALACJI BURZOWEJ W CELU SWOBODNEGO DOSTĘPU DO TEJ INSTALACJI UMOŻLIWIAJĄCEGO DOKONYWANIE WSZELKICH NAPRAW, REMONTÓW, KONSERWACJI I MODERNIZACJI (PRACE EKSPLOATACYJNE I REMONTOWO-KONSERWACYJNE), Z OBOWIĄZKIEM PRZYWRÓCENIA TERENU DO STANU PIERWOTNEGO NA KOSZT UPRAWNIIONEGO W TERMINIE CZTERNASTU DNI OD ZAKOŃCZENIA PRAC ORAZ ZANIECHANIU ZABUDOWY I DOKONYWANIA NASADZEŃ NA PASIE GRUNTU, O KTÓRYM MOWA WYŻEJ.			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1.	DYNAMIC DEVELOPMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, NOWA WOLA, 140557694, 0000257514		
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	2			3
Rodzaj wpisu	INNY WPIS			
Treść wpisu	KAŻDOCZESNEMU WŁAŚCICIELOWI LOKALU NUMER 1 W BUDYNKU PRZY ULICY MACIEJKI 6 W NOWEJ WOLI PRZYSŁUGUJE PRAWO DO WYŁĄCZNEGO KORZYSTANIA Z DWÓCH MIEJSC POSTOJOWYCH PRZED BUDYNKIEM (O WYMIARACH 230 CM X 500 CM KAŻDE Z NICH) ORAZ OGRÓDKA O POWIERZCHNI 74 M2, ZAZNACZONYCH NA SZKICU STANOWIĄCYM ZAŁĄCZNIK NR 2 DO UMOWY STANOWIĄCEJ PODSTAWĘ WPISU .			
Lp. 3.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	3			11
Rodzaj wpisu	OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE ZWIĄZANE Z INNĄ NIERUCHOMOŚCIĄ			
Treść wpisu	NIEODPŁATNA SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZECHODU I PRZEJAZDU PRZEZ DZIAŁKĘ NUMER 716/30 PASEM GRUNTU ZAZNACZONYM KOŁOREM CZERWONYM NA SZKICU STANOWIĄCYM ZAŁĄCZNIK NR 2 DO NINIEJSZEJ UMOWY - NA RZECZ KAŻDOCZESNEGO WŁAŚCICIELA NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCEJ DZIAŁKĘ NUMER 716/26 ORAZ NA RZECZ KAŻDOCZESNEGO WŁAŚCICIELA NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCEJ DZIAŁKĘ NUMER 716/31.			
Przedmiot wykonywania	DZIAŁKA NR 716/30			
Wskazania innej nieruchomości - nieruchomości władnqca	Lp. 1.	Numer księgi	WA11 / 00030602 / 9	
		Inne informacje	DZIAŁKI NR 716/26 I NR 716/31	
Lp. 4.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	4			12
Rodzaj wpisu	OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE			
Treść wpisu	NIEODPŁATNE I NA CZAS NIEOKREŚLONY PRAWO UŻYTKOWANIA NA RZECZ SPÓŁKI ZE-W-T DYSTRYBUCJA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE (REGON 140805330), POLEGAJĄCE NA PRAWIE PRZEPROWADZENIA ELEKTROENERGETYCZNEJ LINII KABLOWEJ NISKIEGO NAPIĘCIA ORAZ PRZYŁĄCZY I ZŁĄCZY KABLOWYCH WRAZ Z PRAWEM ROZBUDOWY A TAKŻE DOSTĘPU W CELU DOKONYWANIA WSZELKICH NAPRAW, REMONTÓW, KONSERWACJI I MODERNIZACJI (PRACE EKSPLOATACYJNE ORAZ REMONTOWOKONSERWACYJNE) Z OBOWIĄZKIEM PRZYWRÓCENIA TERENU DO STANU PIERWOTNEGO NA KOSZT WŁAŚCICIELA URZĄDZEŃ.			
Nieruchomość współobciążona	Lp. 1.	Numer księgi wieczystej	WA11 / 00015852 / 5	
		Numer wpisu	1	
	Lp. 2.	Numer księgi wieczystej	WA11 / 00021150 / 9	
		Numer wpisu	2	
	Lp. 3.	Numer księgi wieczystej	WA11 / 00023556 / 9	
		Numer wpisu	2	
	Lp. 4.	Numer księgi wieczystej	WA11 / 00028462 / 8	
		Numer wpisu	1	
	Lp. 5.	Numer księgi wieczystej	WA11 / 00028463 / 5	
		Numer wpisu	2	
	Lp. 6.	Numer księgi wieczystej	WA11 / 00029910 / 1	
		Numer wpisu	1	
	Lp. 7.	Numer księgi wieczystej	WA11 / 00030372 / 7	
		Numer wpisu	1	
	Lp. 8.	Numer księgi wieczystej	WA11 / 00030401 / 0	
		Numer wpisu	1	
	Lp. 9.	Numer księgi wieczystej	WA11 / 00030522 / 4	
		Numer wpisu	1	
	Lp. 10.	Numer księgi wieczystej	WA5M / 00427363 / 3	
		Numer wpisu	1	

		OGRÓDKA O POWIERZCHNI 27 M2, ZAZNACZONYCH NA SZKICU STANOWIĄCYM ZAŁĄCZNIK NR 2 DO UMOWY STANOWIĄCEJ PODSTAWĘ WPISU	
Lp. 8.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu		8	19
Rodzaj wpisu		INNY WPIS	
Treść wpisu		KAŻDOCZESNEMU WŁAŚCICIELOWI LOKALU NUMER 1 W BUDYNKU PRZY ULICY MACIEJKI 6B W NOWEJ WOLI PRZYSŁUGUJE PRAWO DO WYŁĄCZNEGO KORZYSTANIA Z DWÓCH MIEJSC POSTOJOWYCH PRZED BUDYNKIEM ORAZ OGRÓDKA O POWIERZCHNI 30 M2, ZAZNACZONYCH NA SZKICU STANOWIĄCYM ZAŁĄCZNIK NR 2 DO UMOWY STANOWIĄCEJ PODSTAWĘ WPISU .	
Lp. 9.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu		9	22, 33, 34
Rodzaj wpisu		INNY WPIS	
Treść wpisu		KAŻDOCZESNEMU WŁAŚCICIELOWI LOKALU NUMER 2 W BUDYNKU PRZY ULICY MACIEJKI 6A W NOWEJ WOLI PRZYSŁUGUJE PRAWO DO WYŁĄCZNEGO KORZYSTANIA Z DWÓCH MIEJSC POSTOJOWYCH PRZED BUDYNKIEM ORAZ OGRÓDKA O POWIERZCHNI 58 M2, ZAZNACZONYCH NA SZKICU STANOWIĄCYM ZAŁĄCZNIK NR 2 DO UMOWY STANOWIĄCEJ PODSTAWĘ WPISU, A TAKŻE TARASU NA DRUGIEJ KONDYGNACJI WRAZ Z WYJŚCIEM NA TEN TARAS.	
Rodzaj zmiany		Lp. 1.	SPROSTOWANO OCZYWISTĄ OMYŁKĘ POPRZECZ DOPISANIE W POLU 3.4.1.2 BRAKUJĄCEJ TREŚCI TJ." A TAKŻE TARASU NA DRUGIEJ KONDYGNACJI WRAZ Z WYJŚCIEM NA TEN TARAS ".
Lp. 10.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu		10	26
Rodzaj wpisu		INNY WPIS	
Treść wpisu		KAŻDOCZESNEMU WŁAŚCICIELOWI LOKALU NUMER 2 W BUDYNKU PRZY ULICY MACIEJKI 6B W NOWEJ WOLI PRZYSŁUGUJE PRAWO DO WYŁĄCZNEGO KORZYSTANIA Z DWÓCH MIEJSC POSTOJOWYCH PRZED BUDYNKIEM ORAZ OGRÓDKA O POWIERZCHNI 47 M2, ZAZNACZONYCH NA SZKICU STANOWIĄCYM ZAŁĄCZNIK NR 2 DO UMOWY STANOWIĄCEJ PODSTAWĘ WPISU, A TAKŻE TARASU NA DRUGIEJ KONDYGNACJI WRAZ Z WYJŚCIEM NA TEN TARAS.	
Lp. 11.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu		11	30
Rodzaj wpisu		INNY WPIS	
Treść wpisu		KAŻDOCZESNEMU WŁAŚCICIELOWI LOKALU NUMER 2 W BUDYNKU PRZY ULICY MACIEJKI 6 W NOWEJ WOLI PRZYSŁUGUJE PRAWO DO WYŁĄCZNEGO KORZYSTANIA Z DWÓCH MIEJSC POSTOJOWYCH PRZED BUDYNKIEM ORAZ OGRÓDKA O POWIERZCHNI 54 M2, ZAZNACZONYCH NA SZKICU STANOWIĄCYM ZAŁĄCZNIK NR 2 DO UMOWY STANOWIĄCEJ PODSTAWĘ WPISU, A TAKŻE TARASU NA DRUGIEJ KONDYGNACJI WRAZ Z WYJŚCIEM NA TEN TARAS.	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
3	UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU, UMOWA SPRZEDAŻY ORAZ OŚWIADCZENIA O USTANOWIENIU SŁUŻEBNOŚCI , 382/2018, 2018-01-24, JOANNA NOWACZYŃSKA, WARSZAWA; 6-13 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA11/00001580/18/001, 2018-01-24 15:41:00, 2018-04-06-11.26.42.537865, NIE, 1-5 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
11	UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU, UMOWA SPRZEDAŻY ORAZ OŚWIADCZENIA O USTANOWIENIU SŁUŻEBNOŚCI , 382/2018, 2018-01-24, JOANNA NOWACZYŃSKA, WARSZAWA; 6-13 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA11/00001583/18/001, 2018-01-24 15:41:00, 2018-04-06-13.44.10.939865, NIE, 1-5 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
12	§ 93 UST. 2 ROZPORZĄDZENIE MINISTRA SPRAWIEDLIWOŚCI Z DNIA 15 LUTEGO 2016 R. W SPRAWIE ZAKŁADANIA I PROWADZENIA KSIĄG WIECZYSTYCH W SYSTEMIE TELEINFORMATYCZNYM (DZ.U.2016.312 ZE ZM.) (wskazanie podstawy) DZ. KW./WA11/00007950/18/001, 2018-04-06 13:49:00, 2018-04-09-13.24.11.434280, TAK, 21 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
16	UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU, UMOWA SPRZEDAŻY , 1251/2018, 2018-03-12, JOANNA NOWACZYŃSKA, WARSZAWA; 4-11, WA11/00037302/5 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczyste) DZ. KW./WA11/00005567/18/001, 2018-03-12 13:42:00, 2018-05-08-17.24.25.955200, NIE, 1-3, WA11/00037302/5 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
19	UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU, UMOWA SPRZEDAŻY , 1751/2018, 2018-04-10, JOANNA NOWACZYŃSKA, WARSZAWA; 4-10, WA11/00037591/7 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczyste) DZ. KW./WA11/00008244/18/001, 2018-04-10 12:02:00, 2018-07-02-15.12.27.090328, NIE, 1-3, WA11/00037591/7 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
22	UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU, UMOWA SPRZEDAŻY ORAZ OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI , 6457/2018, 2018-10-18, JOANNA NOWACZYŃSKA, WARSZAWA; 5-11, WA11/00039264/0 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczyste) DZ. KW./WA11/00023563/18/001, 2018-10-18 13:56:00, 2018-11-28-11.45.40.597476, NIE, 1-4, WA11/00039264/0 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
26	UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU, UMOWA SPRZEDAŻY , 2561/2019, 2019-05-14, JOANNA NOWACZYŃSKA, WARSZAWA; 4-10, WA11/00041035/3 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczyste)



Warszawa, 14 listopada 2023 roku

**Prezes
Sądu Okręgowego w Warszawie**

ADM-5111-529/23

Decyzja

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

Uzasadnienie

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



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

Pouczenie

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

Otrzymują:

1. Pan
Wojciech Burkacki
2. aa.

**Prezes
Sądu Okręgowego Warszawa-Praga
w Warszawie**

ADM.430.251.2025

Warszawa, dnia 17 grudnia 2025r.

Decyzja

Na podstawie art. 157 § 1 ustawy z dnia 27 lipca 2001r. Prawo o ustroju sądów powszechnych oraz § 1 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 24 stycznia 2005r. w sprawie biegłych sądowych, ustanawiam **Pana Wojciecha Burkackiego biegłym sądowym przy Sądzie Okręgowym Warszawa-Praga w Warszawie z zakresu: wyceny nieruchomości na okres do dnia 31 grudnia 2030 roku.**

Uzasadnienie

Pan Wojciech Burkacki pismem z dnia 12 listopada 2025 roku wniósł o ustanowienie biegłym sądowym z wyżej wymienionego zakresu.

Ze złożonych dokumentów wynika, iż ww. spełnia wymogi formalne zawarte w § 12 powołanego wyżej rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości.

Od powyższej decyzji przysługuje stronie odwołanie do Ministra Sprawiedliwości, które można wnieść w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji, za pośrednictwem Prezesa Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie.

Prezes Sądu Okręgowego
Warszawa-Praga w Warszawie

Agnieszka Wojciechowska-Langda

Przyrzeczenie zgodnie z § 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 24 stycznia 2005 r. w sprawie biegłych sądowych, zostało złożone w dniu: 18 października 2005 roku.

Prezes Sądu Okręgowego
Warszawa-Praga w Warszawie

Agnieszka Wojciechowska-Langda

CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

BURKACKI WOJCIECH SAGA-DOM

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

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0019654

zgodne z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r.
w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej
przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności
rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 805)

na okres: 15/01/2026 - 14/01/2027

na sumę gwarancyjną: 50 000 EUR

słownie: pięćdziesiąt tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 327.00 PLN

Lidia Machalska
Starszy Specjalista ds. Ubezpieczeń

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

DOKUMENTACJA

FOTOGRAFICZNA



