

OPERAT SZACUNKOWY

w sprawie określenia

WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI ZABUDOWANEJ NIERUCHOMOŚCI
GRUNTOWEJ, SKŁADAJĄCEJ SIĘ Z DZIAŁKI OZNACZONEJ NUMEREM
EWIDENCYJNYM 25 O POWIERZCHNI 901 m² ORAZ BUDYNKU MIESZKALNEGO
O P.U. ok. 244,0 m² I WOLNOSTOJĄCYCH DWÓCH BUDYNKÓW
GOSPODARCZYCH O ŁĄCZNEJ O P.U. OK. 64,0 m²

LOKALIZACJA – miasto SULEJÓWEK, powiat MIŃSKI
ul. JAGODOWA 6, obręb 0009

Kw Nr SI1M/00079042/5

Właściciel nieruchomości zabudowanej	Leszek Albin Nowaczyk w upadłości – na podst. art. 124 ustawy Prawo upadłościowe
Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości, wg poziomu cen na dzień 24.04.2025 r.	1.087.920 zł jeden milion osiemdziesiąt siedem tysięcy dziewięćset dwadzieścia złotych wartość rynkowa dla wymuszonej sprzedaży 815.940 zł osiemset piętnaście tysięcy dziewięćset czterdzieści złotych
Operat sporządził	
	24 kwietnia 2025 r.

SPIS TREŚCI

1. PODSTAWY FORMALNO PRAWNE	4
1.1. ZAMAWIAJĄCY	4
1.2. WYKONAWCA.....	4
1.3. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	4
1.4. CEL WYCENY	4
1.5. DATY ZWIĄZANE Z WYCENĄ	4
1.6. PODSTAWY PRAWNE WYCENY	5
1.7. PODSTAWY METODYCZNE.....	5
1.8. ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI.....	5
2. OPIS STANU PRZEDMIOTU WYCENY	6
2.1. STAN PRAWNY	6
2.2. PRZEZNACZENIE W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	7
2.3. LOKALIZACJA ORAZ OPIS NIERUCHOMOŚCI.....	8
3. WARUNKI WYKONANIA WYCENY	11
3.1. WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLONEJ WARTOŚCI.....	11
3.2. PROCEDURA SZACOWANIA	12
4. OBLICZENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ	14
4.1. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU W ZAKRESIE CELU I SPOSOBU WYCENY	14
4.2. USTALENIE CECH RYNKOWYCH DLA GRUNTÓW ZABUDOWANYCH	17
4.3. OPIS WYCENIANEJ CZĘŚCI DZIAŁKI POD KĄTEM CECH RYNKOWYCH	18
4.4. WYKAZ TRANSAKЦИИ PRZYJĘTYCH DLA OKREŚLENIA CENY ŚREDNIEJ	18
4.4.1. Obliczenie ceny średniej	19
4.4.2. Określenie zakresu sumy współczynników korygujących	19
4.5. USTALENIE WAG CECH RYNKOWYCH	19
4.6. OKREŚLENIE WARTOŚCI CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI	20
5. PODSUMOWANIE	21
6. OKREŚLENIE WARTOŚCI WYMUSZONEJ.....	21
7. UWAGI I ZASTRZEŻENIA	22
8. ZAŁĄCZNIKI	22

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY

Przedmiotem wyceny jest zabudowana nieruchomość gruntowa, składająca się z działki ewidencyjnej oznaczonej nr 25 o powierzchni 901 m² oraz budynku mieszkalnego, parterowego, wysoko podpiwniczonego, z poddaszem mieszkalnym, o powierzchni użytkowej ok. 244,0 m² i dwóch wolnostojących budynków gospodarczych o łącznej p.u. ok. 64,0 m².

Nieruchomość położona jest w mieście Sulejówek, obręb 0009, powiecie mińskim, woj. mazowieckim, przy ul. Jagodowej 6.

Zakresem wyceny objęte jest prawo własności przedmiotowej nieruchomości zabudowanej, wg aktualnego stanu i aktualnego poziomu cen.

Uwaga!

Powierzchnie użytkowe budynków określono na podstawie przybliżonych pomiarów zewnętrznych.

CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej (w tym dla wymuszonej sprzedaży) prawa własności przedmiotowej nieruchomości zabudowanej, w celu ustalenia przez syndyka masy upadłości ceny wywoławczej do jej sprzedaży na drodze przetargu w postępowaniu upadłościowym, na podstawie ustawy z dnia 28.02.2003 r. Prawo upadłościowe.

PRAWA ZWIĄZANE Z PRZEDMIOTEM WYCENY

Nieruchomość uregulowana jest w księdze wieczystej Kw Nr SI1M/00079042/5 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Mińsku Mazowieckim, V Wydział Ksiąg Wieczystych.

DATY ZWIĄZANE Z WYCENĄ

- | | |
|---|---------------|
| • data sporządzenia wyceny – | 24.04.2025 r. |
| • data, na którą określono stan przedmiotu wyceny – | 16.04.2025 r. |
| • data, na którą określono wartość – | 24.04.2025 r. |
| • data wizji lokalnej – | 16.04.2025 r. |

Uwaga!

Opinia wykonana bez przeprowadzenia wewnętrznych oględzin działki i budynków.

OSZACOWANA WARTOŚĆ RYNKOWA

1.087.920 zł

jeden milion osiemdziesiąt siedem tysięcy dziewięćset dwadzieścia złotych

WARTOŚĆ OSZACOWAŁ

1. PODSTAWY FORMALNO PRAWNE

1.1. ZAMAWIAJĄCY

Tomasz Szadkowski – syndyk masy upadłości Leszka Nowaczyka

Kordowo 40A

07-415 Kordowo

Pesel: 56112302491

1.2. WYKONAWCA

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

ul. Skarbka z Gór 15L m 12

03-287 Warszawa

1.3. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiotem wyceny jest zabudowana nieruchomość gruntowa, składająca się z działki ewidencyjnej oznaczonej nr 25 o powierzchni 901 m² oraz budynku mieszkalnego, parterowego, wysoko podpiwniczonego, z poddaszem mieszkalnym, o powierzchni użytkowej ok. 244,0 m² i dwóch wolnostojących budynków gospodarczych o łącznej p.u. ok. 64,0 m².

Nieruchomość położona jest w mieście Sulejówek, obrębie 0009, powiecie mińskim, woj. mazowieckim, przy ul. Jagodowej 6.

Zakresem wyceny objęte jest prawo własności przedmiotowej nieruchomości zabudowanej, wg aktualnego stanu i aktualnego poziomu cen.

Uwaga!
Powierzchnie użytkowe budynków określono na podstawie przybliżonych pomiarów zewnętrznych.

1.4. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej (w tym dla wymuszonej sprzedaży) prawa własności przedmiotowej nieruchomości zabudowanej, w celu ustalenia przez syndyka masy upadłości ceny wywoławczej do jej sprzedaży na drodze przetargu w postępowaniu upadłościowym, na podstawie ustawy z dnia 28.02.2003 r. Prawo upadłościowe.

1.5. DATY ZWIĄZANE Z WYCENĄ

- data sporządzenia wyceny – 24.04.2025 r.
- data, na którą określono stan przedmiotu wyceny – 16.04.2025 r.
- data, na którą określono wartość – 24.04.2025 r.
- data wizji lokalnej – 16.04.2025 r.

Uwaga!
Opinia wykonana bez przeprowadzenia wewnętrznych oględzin działki i budynków.

1.6. PODSTAWY PRAWNE WYCENY

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 115, poz. 741 z późniejszymi zmianami, tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 344);
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 z późniejszymi zmianami);
- Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks Postępowania Cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 296 z późniejszymi zmianami);
- Ustawa z dnia 28.02.2003 r. Prawo upadłościowe (tekst jednolity Dz. U. z 2015, poz. 233);
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. Nr 19, poz. 147 z późn. zm.);
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. 2023 poz. 1832);
- Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 24 stycznia 2005 r. w sprawie biegłych sądowych (Dz. U. Nr 15 z dnia 26.01.2005 r., poz. 133).

1.7. PODSTAWY METODYCZNE

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

1.8. ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI

- Wizja lokalna przeprowadzona na miejscu w dniu 16.04.2025 r., ograniczona do zewnętrznych oględzin działki i budynków;
- Starostwo Powiatowe w Mińsku Mazowieckim;
- Urząd Miasta Sulejówek;
- Sąd Rejonowy w Mińsku Mazowieckim, V Wydział Ksiąg Wieczystych;
- <http://ekw.ms.gov.pl>;
- <http://www.sulejowek.pl>;
- <http://sulejowek.e-mapa.net>;
- Uchwała Nr LVIII/500/2018 z dnia 28.06.2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północnej części Miłosny - etap pierwszy (Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z 2018-08-24, poz. 8132);
- dokumenty otrzymane od Zamawiającego;
- dane zebrane z lokalnego rynku nieruchomości zabudowanych.

2. OPIS STANU PRZEDMIOTU WYCENY

2.1. STAN PRAWNY

Stan prawny nieruchomości uregulowany jest w księdze wieczystej Kw Nr SI1M/00079042/5 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Mińsku Mazowieckim, V Wydział Ksiąg Wieczystych (załącznik).

Według Działu II księgi właścicielami nieruchomości są Leszek i Irena małż. Nowaczyk – na zasadach wspólności ustawowej małżeńskiej.

Dział I-O księgi zgodny jest z danymi zawartymi w ewidencji gruntów (informacja potwierdzona w Starostwie Powiatowym).

W Dziale I-Sp brak jest wpisów i wzmianek o wnioskach.

W Dziale III widnieją jedna wzmianka o wniosku:

DZ. KW. / SI1M / 11527 / 25 / 1 - 2025-04-04, 12:52:42 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI

oraz wpisane jest:

UJAWNIA SIĘ OGŁOSZENIE UPADŁOŚCI LESZKA ALBINA NOWACZYK PROWADZĄCEGO DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZĄ POD NAZWĄ "NOW-POL" LESZEK NOWACZYK W OSTROŁĘCE OBEJMUJĄCEJ LIKWIDACJĘ MAJĄTKU DŁUŻNIKA.

W Dziale IV brak jest wzmianek o wnioskach. Wpisana jest następująca hipoteka:

HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA do kwoty 1.755.000,00 - WIERZYTELNOŚĆ Z TYTUŁU KREDYTU UDZIELONEGO NA PODSTAWIE UMOWY KREDYTOWEJ NR BWP048025877/2009 Z DNIA 2009-06-23, OBEJMUJĄCA KWOTĘ KREDYTU, ODSETKI, PROWIZJE I OPŁATY OD KREDYTU ORAZ KOSZTY POSTĘPOWANIA. Termin zapłaty: 2026-07-20.

Rodzaj zmiany Lp. 1.

W POLU 4.4.4. UJAWNIONO ZMIANĘ WIERZyciela WYKREŚLONO BRE BANK S.A. (MBANK) A WPISANO PROKURA NIESTANDARYZOWANY SEKURYTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY.

Szczegółowy odpis z księgi wieczystej, wygenerowany ze strony <http://ekw.ms.gov.pl>, znajduje się w załącznikach niniejszego opracowania. Istniejąca w Dziale IV hipoteka nie będzie miała wpływu na szacowaną wartość nieruchomości.

W dniu 28.03.2025 r. Sąd Rejonowy w Białymstoku, VIII Wydział Gospodarczy, w sprawie o sygn. akt BI1B/GU/98/2025, ogłosił upadłość Leszka Nowaczyka (PESEL 56112302491, NIP 1130004913) jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej (załącznik).

Art. 124.1. ustawy prawo upadłościowe ma brzmienie:

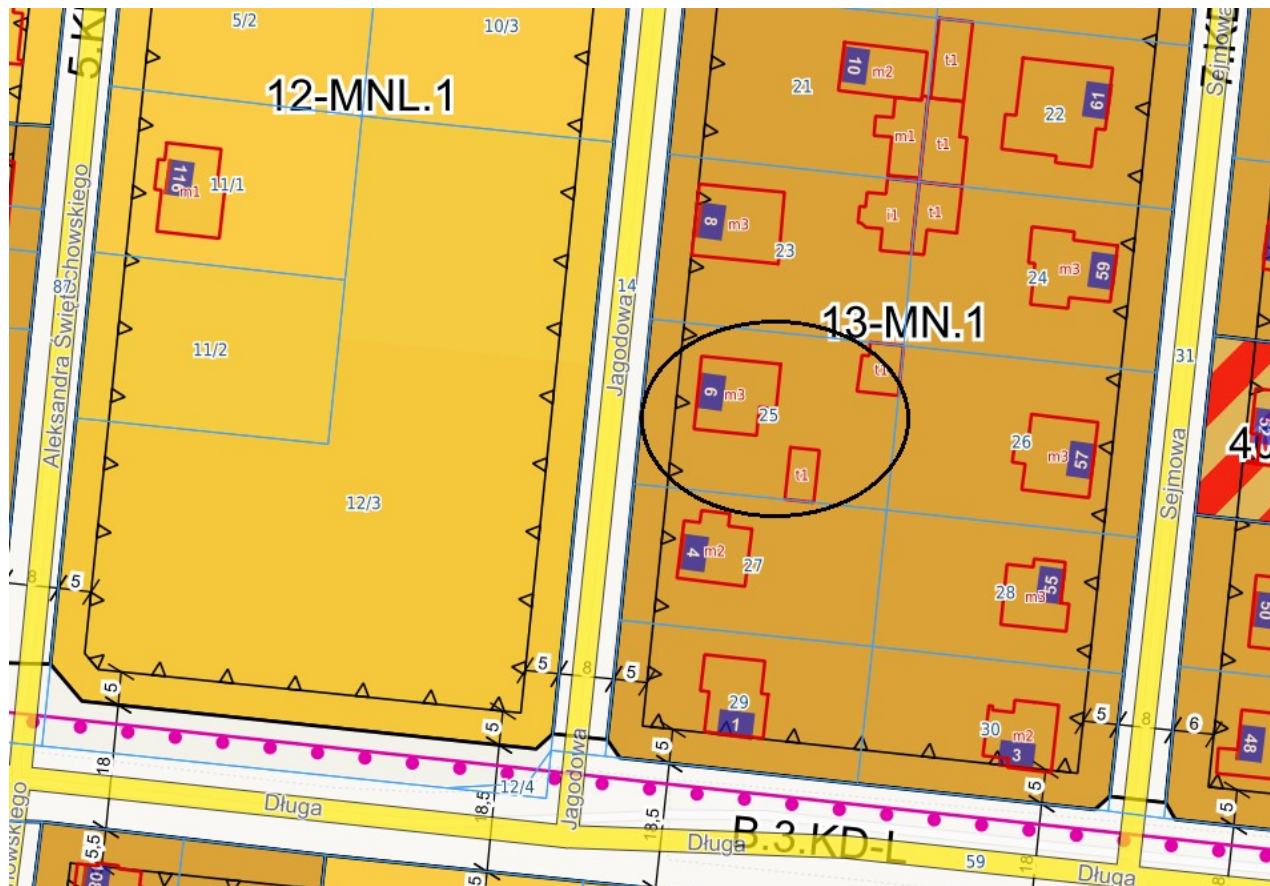
Z dniem ogłoszenia upadłości jednego z małżonków powstaje między małżonkami rozdzielnosc majątkowa, (...). Jeżeli małżonkowie pozostawali w ustroju wspólności majątkowej, majątek wspólny małżonków wchodzi do masy upadłości, a jego podział jest niedopuszczalny.

Z przytoczonego wyżej przepisu wynika, że cały majątek małżonków z chwilą ogłoszenia upadłości jednego z nich (w tym przypadku Leszka Nowaczyka) wszedł w całości do masy upadłości. W związku z tym, prawo własności przedmiotowej nieruchomości w całości weszło w skład masy upadłości Leszka Nowaczyka.

2.2. PRZEZNACZENIE W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Szacowana nieruchomość położona jest na obszarze, na którym obowiązuje Uchwała Nr LVIII/500/2018 z dnia 28.06.2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północnej części Miłosny - etap pierwszy.

Według ww. planu przedmiotowa działka znajdują się na obszarze oznaczonym symbolami 13-MN.1 Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.



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

Dla obszarów planistycznych zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami 11-MN, **13-MN.1**, 14-MN.1, 15-MN.1, 16-MN, 17-MN, 18-MN, 19-MN, 20-MN.1, 22-B.MN, 23-B.MN, 24-B.MN, 28-B.MN, 30-B.MN, 31-B.MN, 33-B.MN, 35-B.MN, 37-B.MN, 38-B.MN, 39-B.MN, 41-B.MN, 42-B.MN, 46-B.MN, 47-B.MN, 49-B.MN, 51-B.MN, 52-B.MN, 54-B.MN, 56-MN, 57-MN, 58-B.MN, 59-B.MN, 62-B.MN, 64-B.MN, 71-MN, 72-B.MN, 73-B.MN, 74-B.MN, 75-B.MN, 76-B.MN, 78-MN, 81-B.MN, 82-B.MN, 83-B.MN, 84-B.MN, 87-B.MN, 88-B.MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczone: nieuciążliwe usługi komercyjne oraz nieuciążliwe usługi publiczne;
- 3) dopuszczenie lokalizacji garaży, budynków gospodarczych, wiat, altan i obiektów małej architektury oraz obiektów tymczasowych z rozumieniem przepisów Prawa budowlanego;
- 4) zabudowa mieszkaniowa może być realizowana w formie budynków wolnostojących, bliźniaczych i szeregowych;
- 5) nieuciążliwe usługi mogą być realizowane wyłącznie jako towarzyszące zabudowie mieszkaniowej;
- 6) dopuszczenie lokalizacji nieuciążliwych usług (w tym usług publicznych) jako pomieszczeń w budynkach mieszkalnych lub jako zabudowy realizowanej w formie oddzielnych obiektów;
- 7) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy - 0,8, za wyjątkiem obszarów: 20-MN.1 i 30-B.MN, dla których ustala się 0,9, 87-B.MN, dla którego ustala się 1,5, 88-B.MN, dla którego ustala się 1,0,
 - b) minimalna intensywność zabudowy - 0,01,
 - c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu - maksymalnie 35%, za wyjątkiem obszarów: 20-MN.1 i 88-B.MN, dla których ustala się 40%, 87-B.MN, dla którego ustala się 50%,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 45% powierzchni działki lub terenu, za wyjątkiem obszaru 88-B.MN, dla którego ustala się 30%,
 - e) wysokość zabudowy do 12 m, za wyjątkiem obiektów małej architektury, budynków gospodarczych i garażowych, dla których ustala się wysokość zabudowy do 5 m.

źródło: https://sulejowek.e-mapa.net/?service=pln&request=infoDlaDzialki&dzialka=141215_1.0009.25

2.3. LOKALIZACJA ORAZ OPIS NIERUCHOMOŚCI

Sulejówek to miasto położone w województwie mazowieckim, w powiecie mińskim. Administracyjnie należy do aglomeracji warszawskiej i leży około 18 km na wschód od centrum Warszawy. Od zachodu Sulejówek graniczy z warszawską dzielnicą Wesoła, od północy z Zielonką, od wschodu z gminą Halinów, a od południa z gminą Wiązowna. Geograficznie miasto znajduje się na pograniczu Równiny Wołomińskiej i Wysoczyzny Kałuszyńskiej.

Sulejówek charakteryzuje się jako „miasto zielone”, ponieważ blisko 1/3 jego powierzchni zajmują lasy i parki. Te wyjątkowe walory przyrodnicze, rzadko spotykane w aglomeracji warszawskiej, sprawiły, że w 1992 roku Sulejówek został uznany za obszar chronionego krajobrazu.

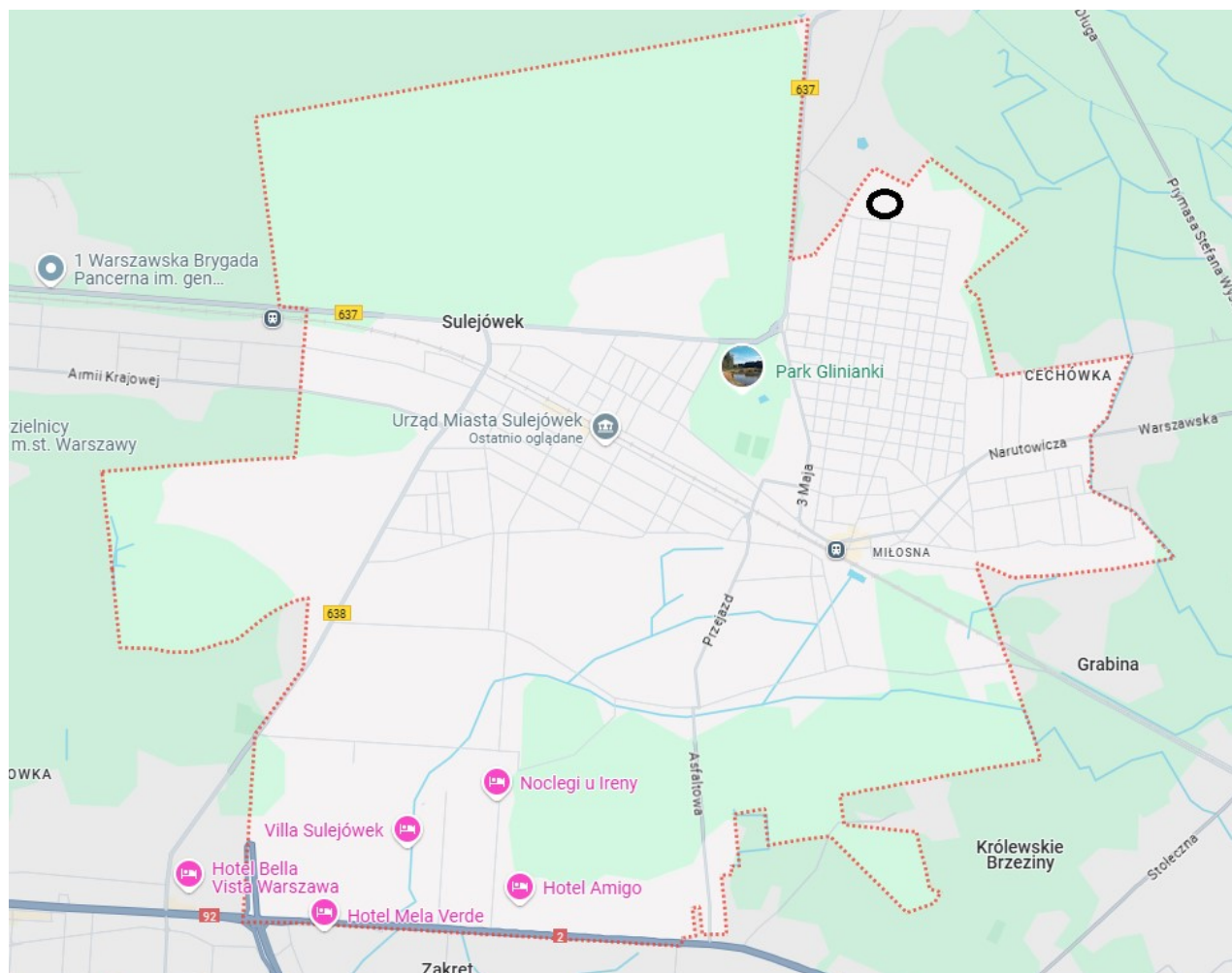
Miasto ma bogatą historię, związaną z ważnymi postaciami dla niepodległości Polski. W Sulejówku mieszkał Józef Piłsudski w willi „Milusin”, która do dziś jest ważnym zabytkiem i miejscem pamięci. Inne znaczące osobistości związane z miastem to m.in. Ignacy Jan Paderewski i Jędrzej Moraczewski.

Sulejówek posiada charakterystyczną architekturę z okresu międzywojennego, z licznymi willami i dworakami letniskowymi. Mimo bliskości Warszawy, zachowuje swój kameralny i spokojny charakter.

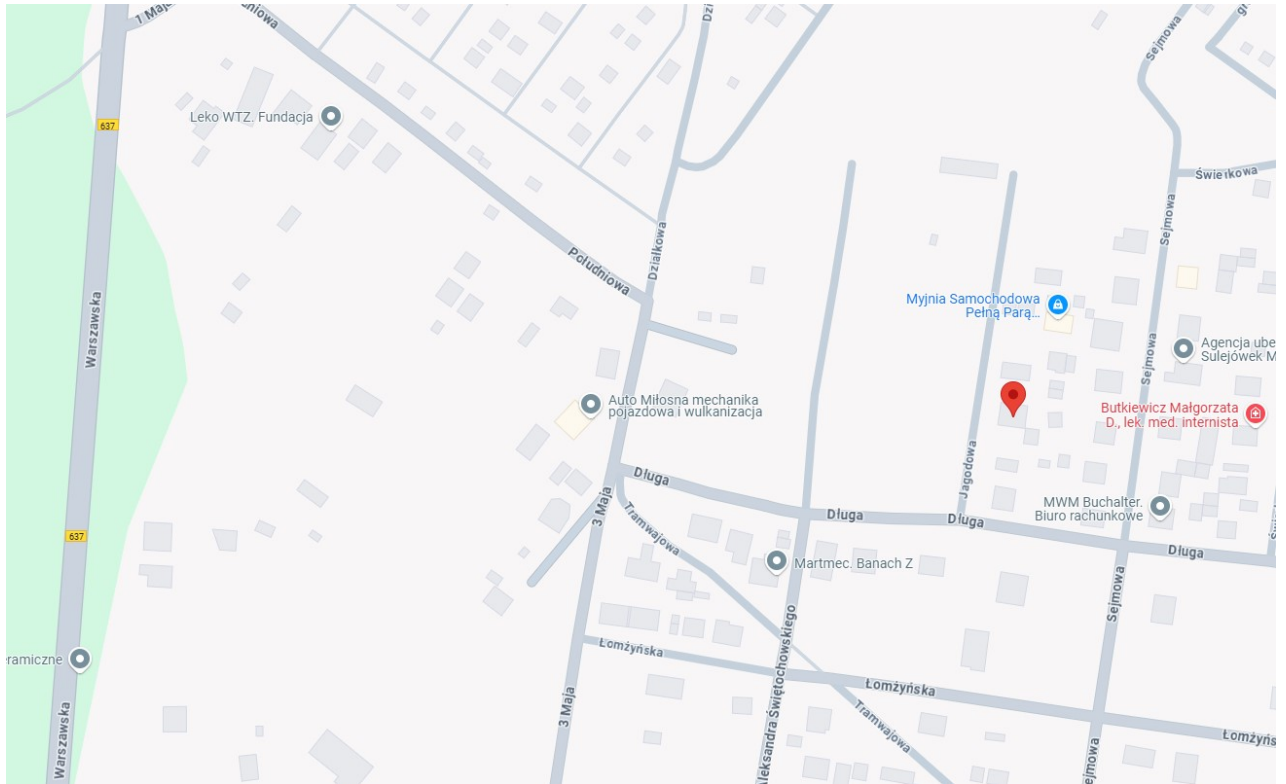
Pod względem gospodarczym, bliskość stolicy sprawia, że Sulejówek ma charakter usługowy. Znajduje się tu wiele małych i średnich przedsiębiorstw, głównie z sektora handlu i usług.

Komunikacyjnie Sulejówek jest dobrze połączony z Warszawą dzięki linii kolejowej (w tym Warszawskiej Kolei Dojazdowej) oraz drogom wojewódzkim i krajowym.

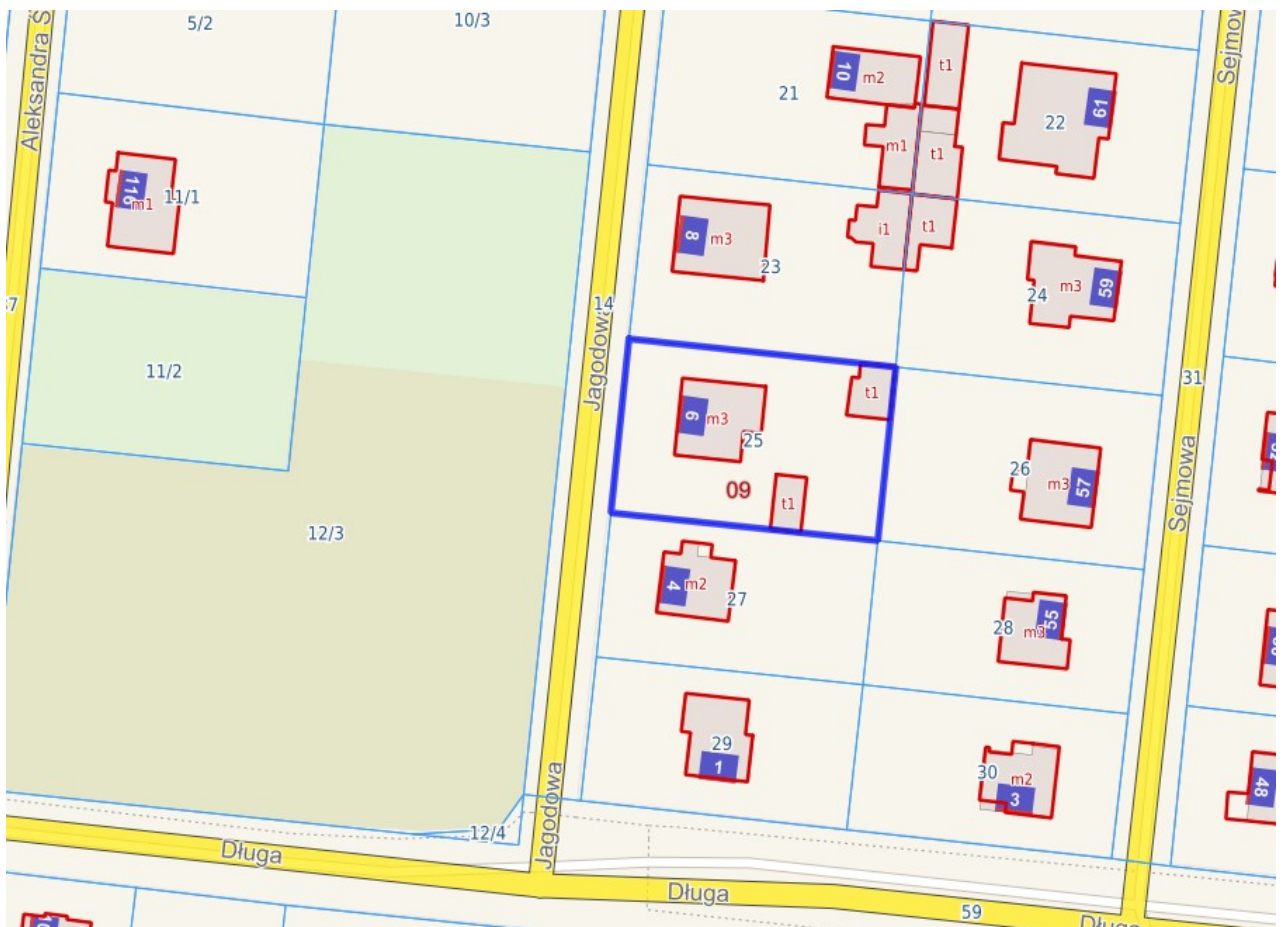
Warto również wspomnieć o Kopcu Współtwórców Niepodległej, który upamiętnia osoby zasłużone dla odzyskania przez Polskę niepodległości, co podkreśla historyczne znaczenie miasta.



lokalizacja działki na tle Miasta, źródło: <https://www.google.pl/maps>



źródło: <https://www.google.pl/maps>

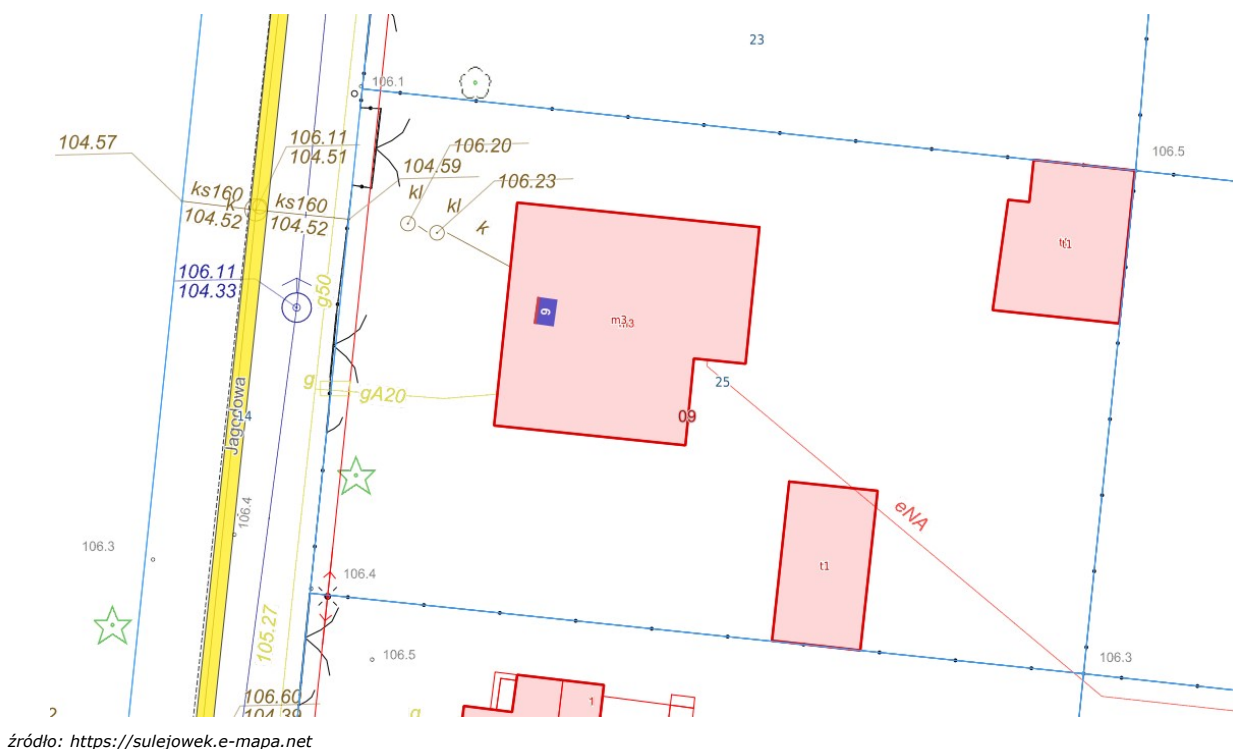


źródło: <https://sulejowek.e-mapa.net>

Szacowana nieruchomość położona jest w skrajnie północno-wschodniej części Sulejówka, na terenie zdominowanym przez zabudowę jednorodzinna. Znajduje się w odległości ok. 650 m od drogi wojewódzkiej nr 637 prowadzącej w kierunku warszawskiego Rembertowa oraz w kierunku Węgrowa. Do centrum miasta jest ok. 1,8 km.

Działka nr 25 posiada kształt zbliżony do prostokąta o szerokości granicy frontowej ok. 24,5 m. Dojazd odbywa się od strony drogi utwardzonej asfaltem (ul. Długa) drogą „ślepą” nieutwardzoną o szerokości ok. 8,0 m (ul. Jagodowa), która składa się z działki ewidencyjnej nr 14.

Zgodnie z mapą zasadniczą na teren działki wprowadzona jest energia, kanalizacja i gaz z sieci. Wodociąg przechodzi w ul. Jagodowej, lecz nie jest doprowadzony do budynku.



Budynek mieszkalny stawiany najprawdopodobniej w latach 90-ch XX w. w konstrukcji tradycyjnej murowanej. Wysoko podpiwniczony, parterowy z mieszkalnym poddaszem. Dach dwupołaciowy, pokryty gontem bitumicznym. Rynny i rury spustowe plastikowe. Elewacja otynkowana, do wysokości piwnic obłożona płytkami klinkierowymi. Ogrodzenie frontowe wykonane z pręseł stalowych mocowanych do metalowych słupków, posiada dwie bramy wjazdowej i furtkę. Cokoły betonowe.

Właściciel nieruchomości nie udostępnił biegłemu możliwości dokonania wewnętrznych oględzin działki i budynków. Nieruchomość sprawia wrażenie, że od kilku lat jest niezamieszkała. Roślinność zdziczała i mocno pozarastała teren działki. Budynki gospodarcze nie są nawet widoczne z poziomu ulicy.

Powierzchnia użytkowa budynku wynosi ok. 244,0 m² i przyjęta została na podstawie zewnętrznych pomiarów.

W północno-wschodnim narożniku działki i przy południowej granicy znajdują się dwa wolnostojące budynki gospodarcze, murowane. Łączna powierzchnia użytkowa wynosi ok. 64,0 m² (orientacyjny pomiar własny).

Na podstawie oględzin ustalono, iż stan techniczny budynku jest na poziomie słabym, standard wykończenia na poziomie bardzo niskim.

3. WARUNKI WYKONANIA WYCENY

3.1. WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLONEJ WARTOŚCI

W toku niniejszej wyceny określona będzie wartość rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania – jest to wartość rynkowa nieruchomości, która w dalszym ciągu będzie wykorzystywana zgodnie z aktualnym sposobem jej użytkowania. Oznacza to, iż najbardziej prawdopodobne wykorzystanie działki jest:

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

Zgodnie z Krajowymi Standardami Wyceny (KSW) PFSRM, dla szacowanej nieruchomości 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 następujących założeń:

- strony umowy są od siebie niezależne, nie działają w sytuacji przymusowej oraz mają stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- upłynął czas niezbędny do wyeksponowania działek 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 działki 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 nieruchomości zabudowanych), w celu określenia wartości rynkowej dla aktualnego sposobu użytkowania zastosowano:

- podejście porównawcze,
- metodę korygowania ceny średniej.

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 nieruchomość więcej od sumy, za którą mógłby nabyć grunt zabudowany o takich samych lub zbliżonych cechach.

W podejściu porównawczym podstawową czynnością jest zebranie danych o transakcjach kupna-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 nieruchomością podlegającą 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 danych wymienionych w pkt. 1.8. niniejszej opinii, a przede wszystkim informacji o cenach uzyskanych z analizy aktów notarialnych dotyczących umów sprzedaży zabudowanych działek gruntu, przeprowadzono niżej opisaną procedurę wyceny z zastosowaniem metody korygowania ceny średniej:

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

- rodzaj rynku: rynek prawa własności nieruchomości zabudowanych domami mieszkalnymi,
- obszar rynku: miasto Sulejówek,
- okres badania cen transakcyjnych: rok 2024 i 2025 (transakcje dostępne do daty określenia wartości).

2. Ustalono cechy rynkowe wpływające w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku działek zabudowanych.

3. Określono liczbę i wagi cech rynkowych na podstawie bazy danych cenowych z rynku lokalnego.

Przyjęto założenie, iż wartość rynkowa szacowanej działki 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 wyceniana nieruchomość posiada cechy rynkowe korzystniejsze od cech działki o cenie maksymalnej, lub gorsze od cech działki o cenie minimalnej, należy stosować metodę ekstrapolacji.

4. Opisano wycenianą nieruchomość pod kątem cech rynkowych.

5. Opisano działkę o cenie minimalnej (C_{min}) i działkę o cenie maksymalnej (C_{max}) w kontekście cech rynkowych.

6. Określono cenę średnią (C_{sr}) z bazy danych cenowych oraz zakresu sumy czynników korygujących:

$$\left[\left(\frac{C_{min}}{C_{sr}} \right); \left(\frac{C_{max}}{C_{sr}} \right) \right]$$

Powyższy zakres zapewni, że wartość rynkowa 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:

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

8. Określono jednostkową wartość rynkową wg wzoru:

$$W_D = C_{sr} \times \sum_{i=1}^n U_i \times K$$

gdzie:

W_D – wartość rynkowa 1 m² powierzchni użytkowej budynku,

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

C_{sr} – średnia cena transakcyjna 1 m² powierzchni użytkowej,

n – liczba współczynników odpowiadająca określonej wcześniej liczbie cech rynkowych nieruchomości gruntowej,

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

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

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

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

Po uwzględnieniu wzoru:

$$W_D = C_{\dot{s}r} \times \sum_{i=1}^n U_i \times K$$

otrzymamy:

$$C_{min} \leq C_{\dot{s}r} \times \sum_{i=1}^n U_i \leq C_{max}$$

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

$$\frac{C_{min}}{C_{\dot{s}r}} \leq \sum_{i=1}^n U_i \leq \frac{C_{max}}{C_{\dot{s}r}}$$

Ostateczna wartość prawa własności nieruchomości obliczona zostanie wg wzoru:

$$W_N = W_D \times P$$

gdzie:

W_D – wartość rynkowa 1 m² p.u. budynku mieszkalnego,

P – powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego.

4. OBLICZENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ

4.1. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU W ZAKRESIE CELU I SPOSOBU WYCENY

Analizy rynku dokonano na podstawie posiadanych danych rynkowych, dotyczących transakcji i ofert sprzedaży nieruchomości zabudowanych na wolnym rynku. Analizie poddano obszar całego miasta Sulejówek.

W metodzie korygowania ceny średniej posłużono się wybranymi transakcjami z bazy danych.

W celu przeprowadzenia wyceny zgromadzono następujące dane wyjściowe:

- informacje o cenach nieruchomości zabudowanych na terenie rynku lokalnego,
- informacje z istniejącej w aktach dokumentacji oraz wizji lokalnej dotyczącej lokalizacji, sąsiedztwa, kształtu i wielkości działki, stanu technicznego i standardu budynku oraz innych elementów cenotwórczych.

Popyt na domy mieszkalne w Sulejówku.

Czynniki kształtujące popyt:

- Bliskość Warszawy i dobre połączenie komunikacyjne: Sulejówkę stanowi atrakcyjną alternatywę dla osób pracujących w Warszawie, które poszukują spokojniejszego otoczenia i niższych cen nieruchomości, przy jednoczesnym zachowaniu dogodnego dojazdu do stolicy (kolej, drogi).
- Walory przyrodnicze i rekreacyjne: liczne tereny zielone, lasy i parki w Sulejówku przyciągają osoby ceniące sobie kontakt z naturą i aktywny tryb życia.
- Spokojny charakter miasta: w porównaniu z gęsto zaludnioną Warszawą, Sulejówkę oferuje bardziej kameralną i spokojną atmosferę, co jest cenione przez rodziny z dziećmi i osoby starsze.
- Rozwinięta infrastruktura lokalna: miasto posiada niezbędną infrastrukturę, w tym szkoły, przedszkola, sklepy, punkty usługowe i placówki zdrowia, co zwiększa komfort życia mieszkańców.

- Ceny nieruchomości: choć ceny w Sulejówku rosną ze względu na popyt i bliskość Warszawy, wciąż mogą być bardziej przystępne w porównaniu z niektórymi dzielnicami stolicy.
- Preferencje nabywców: część kupujących poszukuje domów z większą przestrzenią, ogrodami i prywatnością, co jest trudniejsze do znalezienia w centralnych częściach Warszawy.
- Czynniki demograficzne: migracja ludności z większych miast na obrzeża w poszukiwaniu lepszych warunków życia może zwiększać popyt na domy w Sulejówku.
- Dostępność kredytów hipotecznych: stopy procentowe i warunki kredytowe mają istotny wpływ na zdolność nabywczą potencjalnych kupujących.

Charakterystyka popytu:

- Zróżnicowany: popyt dotyczy zarówno mniejszych domów dla młodych rodzin, jak i większych posiadłości dla rodzin wielodzietnych lub osób poszukujących większego komfortu.
- Stabilny z tendencją wzrostową: atrakcyjność Sulejówka jako miejsca do życia sprawia, że popyt na domy utrzymuje się na stabilnym poziomie, z okresowymi wzrostami, szczególnie w okresach korzystnych warunków gospodarczych i dostępności kredytów.
- Wrażliwy na czynniki makroekonomiczne: zmiany w gospodarce, inflacja czy polityka kredytowa mogą wpływać na decyzje potencjalnych nabywców.

Podaż domów mieszkalnych w Sulejówku.

Czynniki kształtujące podaż:

- Dostępność gruntów: ograniczona ilość wolnych działek budowlanych w atrakcyjnych lokalizacjach może hamować wzrost podaży nowych domów.
- Koszty budowy: ceny materiałów budowlanych, robocizny i energii mają bezpośredni wpływ na koszty realizacji nowych inwestycji deweloperskich i indywidualnych.
- Regulacje prawne i planowanie przestrzenne: miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego określają, gdzie i jakie typy zabudowy mogą powstawać, co wpływa na potencjalną podaż.
- Tempo realizacji inwestycji: czas potrzebny na uzyskanie pozwoleń na budowę i sam proces budowy wpływają na szybkość, z jaką nowe domy trafiają na rynek.
- Działalność deweloperów: liczba i skala projektów realizowanych przez deweloperów ma kluczowe znaczenie dla podaży nowych domów.
- Rynek wtórny: istniejąca zabudowa jednorodzinna stanowi znaczącą część podaży. Decyzje właścicieli o sprzedaży swoich nieruchomości wpływają na dostępność domów na rynku.

Charakterystyka podaży:

- Ograniczona: w porównaniu z rynkiem mieszkaniowym w Warszawie, podaż domów w Sulejówku jest mniejsza.
- Zróżnicowana: obejmuje zarówno nowe domy deweloperskie (często w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej), jak i domy z rynku wtórnego o różnym standardzie i metrażu.
- Reagująca z opóźnieniem na zmiany popytu: proces planowania i budowy domów sprawia, że podaż nie zawsze natychmiastowo dostosowuje się do wzrostu popytu.
- Podatna na czynniki zewnętrzne: wzrost kosztów budowy lub zmiany w przepisach mogą ograniczać nową podaż.

Charakterystyka rynku domów mieszkalnych w Sulejówku.

- Rynek o stabilnym popycie: ze względu na swoje położenie i walory, Sulejówek cieszy się stałym zainteresowaniem osób poszukujących domów.
- Rosnące ceny: bliskość Warszawy i ograniczona podaż gruntów powodują tendencję wzrostową cen domów.
- Konkurencyjność: atrakcyjność Sulejówka sprawia, że rynek jest konkurencyjny, zarówno dla sprzedających, jak i kupujących.
- Znaczący udział rynku wtórnego: wiele ofert sprzedaży domów pochodzi z rynku wtórnego, co oznacza różnorodność pod względem wieku, standardu i lokalizacji nieruchomości.
- Wzrost zainteresowania nowymi inwestycjami: deweloperzy dostrzegają potencjał Sulejówka, co skutkuje powstawaniem nowych osiedli domów, często o nowoczesnej architekturze i funkcjonalnych rozwiązaniach.
- Preferencje lokalizacyjne: domy położone w spokojnych, zielonych częściach miasta, z dobrym dostępem do komunikacji i lokalnej infrastruktury, cieszą się największym popytem.
- Ważna rola czynnika „zielonego miasta”: bliskość natury jest istotnym atutem Sulejówka i wpływa na decyzje wielu nabywców domów.

Rynek domów mieszkalnych w Sulejówku charakteryzuje się stabilnym i rosnącym popytem, ograniczoną, ale zróżnicowaną podażą oraz tendencją wzrostową cen. Jego atrakcyjność wynika z bliskości Warszawy, walorów przyrodniczych i spokojnego charakteru miasta. Zarówno rynek pierwotny, jak i wtórny odgrywają istotną rolę, a preferencje nabywców koncentrują się na lokalizacjach zapewniających komfort życia i dostęp do udogodnień.

Do analizy wybrano kilkanaście transakcji przeprowadzonych w roku 2024 i 2025 dotyczących nieruchomości zabudowanych, zlokalizowanych na obszarze miasta Sulejówek. Obecnie ceny ofertowe gruntów zabudowanych kształtują się w przedziale od 6.000 zł do nawet 11.000 zł za 1 m² powierzchni użytkowej budynku. Nie ma to jednak odzwierciedlenia w cenach transakcyjnych. Tu ceny zawierają się między 4.900 a 9.700 zł za 1 m² p.u. Stwierdzono, że popyt na działki zabudowane i niezabudowane na analizowany terenie w ostatnim roku nie wykazywał trendów wzrostowych i z tych powodów nie zachodzi konieczność dla aktualizacji cen transakcyjnych.

W wyniku badania zależności ceny transakcyjnej od cech rynkowych nieruchomości sprzedanych na wolnym rynku ustalono, że nabywcy uzależniają cenę m.in. od powierzchni działki, wieku budynku, jego architektury i standardu wykończenia, ale przede wszystkim od lokalizacji, czyli położenia względem tras i punktów usługowo-handlowych.

4.2. USTALENIE CECH RYNKOWYCH DLA GRUNTÓW ZABUDOWANYCH

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

Dobór cech dostosowany został do najistotniejszych i najważniejszych różnic między nieruchomością szacowaną a nieruchomościami przyjętymi do porównania. Zastosowane cechy najlepiej oddają wpływ na szukaną wartość w zestawieniu z rodzajem nieruchomości sprzedanych.

Analizując zespół cech nieruchomości zabudowanych wyodrębniono te, które różnicują nieruchomości, i które, jak wynika z zachowań kupujących, mają najistotniejszy wpływ na wartość nieruchomości, będącej przedmiotem wyceny.

Cechy te można uporządkować i opisać następująco:

1. Lokalizacja – atrakcyjność położenia, odległość od punktów handlowych, usługowych i komunikacyjnych:
 - (a) bardzo atrakcyjna – nieruchomości zlokalizowane w miejscach cieszących się dużym popytem, z dobrą dostępnością komunikacyjną, w pobliżu punkty handlowe i usługowe, obiekty użyteczności publicznej. Bliskość głównych szlaków komunikacyjnych;
 - (b) atrakcyjna – średnio rozwinięta infrastruktura drogowa, połączenia komunikacyjne, z ograniczonym dostępem do obiektów handlowo-usługowych, komunikacji publicznej;
 - (c) przeciętna – nieruchomości położone w miejscach o niedogodnych połączeniach komunikacyjnych, z niedogodnym dostępem do obiektów handlowo-usługowych, komunikacji publicznej.
2. Wielkość działki –
 - (a) bardzo dobra – powierzchnia powyżej 1.000 m²;
 - (b) dobra – powierzchnia od 600 do 1.000 m²;
 - (c) słaba – powierzchnia poniżej 600 m².
3. Zagospodarowanie terenu –
 - (a) dobre – teren działki urządzony, z pielęgnowaną roślinnością;
 - (b) słabe – teren działki średnio utrzymany, roślinność ogrodowa zaniedbana, pielęgnowana sporadycznie.
4. Standard i funkcjonalność budynku –
 - (a) wysoki – nowoczesna architektura bryły budynku oraz nowoczesne elementy wykończenia zewnętrznego i wewnętrznego, ochrona obiektu, automatyka bram i garaży;
 - (b) średni – budynek w tradycyjnej architekturze z typowymi elementami wykończenia, brak ochrony;
 - (c) niski – budynek o typowej architekturze, stawiany w latach wcześniejszych, dawne (pierwotne) elementy wyposażenia i wykończenia lub obiekt nie w pełni wykończony, wymagający jeszcze wielu dodatkowych prac budowlanych;
5. Stan techniczny budynku –
 - (a) bardzo dobry – budynek nowy lub budynek, w którym prowadzona jest stale gospodarka remontowa;
 - (b) dobry – budynek, w którym przeprowadzono remonty. Ze średnim zużyciem technicznym;
 - (c) zły – budynek do generalnego remonty lub wykończenia, widoczna degradacja elementów konstrukcyjnych.

6. Powierzchnia użytkowa –

- (a) odpowiednia – budynek do 150 m²,
- (b) duża – budynek od 150 m² do 200 m²,
- (c) bardzo duża – budynek ponad 200 m².

4.3. OPIS WYCENIANEJ CZĘŚCI DZIAŁKI POD KĄTEM CECH RYNKOWYCH

1. Lokalizacja, przeciętna – nieruchomość położona w skrajnie północno-wschodniej części miasta, z dojazdem drogą gruntową, w odległości ok. 1,8 km od centrum; w pobliżu brak punktów handlowych.
2. Wielkość działki, dobra – powierzchnia gruntu to 901 m².
3. Zagospodarowanie terenu, słabe – teren zaniedbany i mocno zarośnięty dziczą roślinnością. Ogrodzenie frontowe podniszczzone i niekonserwowane, cokoły porośnięte mchem.
4. Standard i funkcjonalność budynku, bardzo niski – elementów wykończenia i wyposażenia budynku z czasów budowy (założenie). Obiekt od kilku lat niezamieszkały. Dla cechy tej zastosowana zostanie zasada ekstrapolacji.
5. Stan techniczny budynku, słaby – obiekt nieremontowany od wielu lat.
6. Powierzchnia użytkowa, bardzo duża – obiekt o p.u. ok. 244,0 m².

4.4. WYKAZ TRANSAKCJI PRZYJĘTYCH DLA OKREŚLENIA CENY ŚREDNIEJ

Tabela 1

L.p.	Data transakcji	Obręb	Nr aktu notarialnego Rep. A Nr	Powierzchnia użytkowa budynku (m ²)	Powierzchnia działki (m ²)	Cena transakcyjna (zł)	Cena transakcyjna za 1 m ² pow. użytkowej (zł)
1.	23.08.2024	9	42164/24	156,8	753	930.000	5.931
2.	10.09.2024	24	3930/24	240,0	800	1.200.000	5.000
3.	13.09.2024	51	2407/24	123,8	898	1.130.000	9.128
4.	07.10.2024	17	4180/24	157,5	1.364	1.000.000	6.349
5.	07.10.2024	28	4389/24	139,5	1.808	1.100.000	7.885
6.	14.10.2024	22	1175/24	241,7	653	1.190.000	4.923
7.	15.10.2024	21	6236/24	204,0	1.518	1.480.000	7.255
8.	30.10.2024	34	221/24	160,6	876	1.000.000	6.227
9.	31.10.2024	10	3453/24	161,2	651	930.000	5.769
10.	31.10.2024	57	4766/24	150,5	467	1.100.000	7.309
11.	21.11.2024	61	104626/24	112,1	290	574.000	5.120
12.	26.11.2024	15	14010/24	147,9	210	1.250.000	8.452
13.	29.11.2024	50	3991/24	137,1	786	1.000.000	7.294
14.	03.12.2024	33	4007/24	155,9	1.079	1.320.000	8.467
15.	16.12.2024	26	3200/24	139,6	256	1.330.000	9.527
16.	18.12.2024	63	8914/24	173,4	373	1.200.000	6.920
17.	09.01.2025	37	130/25	164,5	951	1.025.000	6.231
18.	10.01.2025	15	61/25	102,0	1.236	800.000	7.843
19.	16.01.2025	13	195/25	72,7	1.413	700.000	9.629
20.	27.01.2025	10	491/25	117,3	898	970.000	8.269
21.	30.01.2025	25	298/25	115,8	237	949.000	8.195
22.	30.01.2025	18	403/25	221,8	1.100	1.400.000	6.312
23.	04.02.2025	28	248/25	91,8	616	1.295.000	14.107
24.	19.02.2025	50	1480/25	360,7	1.033	1.000.000	2.772
25.	26.02.2025	25	609/25	115,8	305	869.920	7.512

Transakcje skrajne, zaznaczone kolorem szarym, zostały odrzucone.

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

$$C_{\min} = 4.923 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\max} = 9.629 \text{ zł/m}^2$$

4.4.1. Obliczenie ceny średniej

$$C_{\text{śr}} = \frac{C_1 + C_2 + \dots + C_{23}}{23}$$

$$C_{\text{śr}} = 7.198 \text{ zł/m}^2$$

Położenie ceny średniej w przedziale:

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

gdzie:

$P_{c\text{ś}}$ – 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

$$P_{c\text{ś}} = \frac{7.198 - 4.923}{9.629 - 4.923} = 0,48$$

4.4.2. Określenie zakresu sumy współczynników korygujących

Granica dolna (Gd) =

$$\frac{C_{\min}}{C_{\text{śr}}} = \frac{4.923}{7.198} = 0,68$$

Granica górna (Gg) =

$$\frac{C_{\max}}{C_{\text{śr}}} = \frac{9.629}{7.198} = 1,34$$

4.5. USTALENIE WAG CECH RYNKOWYCH

Wagi cech ustalono na podstawie badania preferencji nabywców, uzyskane w toku analiz własnych oraz od pośredników w obrocie nieruchomościami.

Tabela 2

L.p.	Cechy rynkowe	Procentowy wpływ na wartość działki zabudowanej (wagi cech)
1.	Lokalizacja	25
2.	Wielkość działki	15
3.	Zagospodarowanie terenu	5
4.	Standard i funkcjonalność budynku	25
5.	Stan techniczny budynku	20
6.	Powierzchnia użytkowa	10
	RAZEM	100

4.6. OKREŚLENIE WARTOŚCI CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI

Tabela 3

L.p.	Cechy rynkowe	Parametry cech rynkowych działki szacowanej
1.	Lokalizacja	przeciętna
2.	Wielkość działki	dobra
3.	Zagospodarowanie terenu	słabe
4.	Standard i funkcjonalność budynku	bardzo niski
5.	Stan techniczny budynku	słaby
6.	Powierzchnia użytkowa	bardzo duża

Zasada ekstrapolacji dla cechy *Standard i funkcjonalność budynku*:

- o waga cechy: 25%
- o zakres współczynników korygujących: 0,170 – 0,335
- o długość zakresu: 0,165
- o ilość stanów cechy: 3
- o zakres pomiędzy stanami cechy: $0,165 : 2 = 0,0825$
- o skorygowany współczynnik: $0,170 - 0,0825 = 0,0875$

Tabela 4

L.p.	Cechy rynkowe	Waga współczynnika (%)	Zakres współczynników korygujących	Wartość współczynnika (u_i)
1.	Lokalizacja	25	0,170 – 0,335	0,170
2.	Wielkość działki	5	0,034 – 0,067	0,0498*
3.	Zagospodarowanie terenu	15	0,102 – 0,201	0,102
4.	Standard i funkcjonalność budynku	25	0,170 – 0,335	0,0875
5.	Stan techniczny budynku	20	0,136 – 0,268	0,136
6.	Powierzchnia użytkowa	10	0,068 – 0,134	0,068
	RAZEM	100	0,68 – 1,34	0,6133

* $0,067 - 0,034 = 0,033$

$0,033 \times 0,48 = 0,0158$

$0,034 + 0,0158 = \mathbf{0,0498}$

Na podstawie powyższej tabeli określono wartość rynkową 1 m² pow. użytkowej budynku wraz z gruntem (współczynnik korekcyjny na poziomie 1,01 ze względu na dodatkowe budynki gospodarcze):

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

$$W_D = 7.198 \text{ zł/m}^2 \times 0,6133 \times 1,01 = \boxed{4.458,68 \text{ zł/m}^2} \text{ powierzchni użytkowej}$$

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości zabudowanej położonej w Sulejówku przy ul. Jagodowej 6, wg aktualnego stanu i aktualnego poziomu cen wynosi:

$$W_{CN} = 4.458,68 \text{ zł/m}^2 \times 244,0 \text{ m}^2$$

$$W_{CN} = 1.087.917,92 \text{ zł}$$

Wartość rynkową ustalono na poziomie –

$$W_{CN} = 1.087.920 \text{ zł}$$

słownie: jeden milion osiemdziesiąt siedem tysięcy dziewięćset dwadzieścia złotych

5. PODSUMOWANIE

Oszacowana wyżej kwota jest wartością rynkową prawa własności nieruchomości zabudowanej, rozumianą jako najbardziej prawdopodobna cena możliwa do osiągnięcia na wolnym rynku. Ustalona została przy wykorzystaniu metody korygowania ceny średniej, na podstawie cen transakcyjnych nieruchomości zabudowanych jakie uzyskane zostały w wyniku transakcji wolnorynkowych.

Oszacowana wartość uwzględnia m.in. położenie nieruchomości, wielkość gruntu i budynku, stan techniczny budynku i jego standard oraz zagospodarowanie działki. Wartość jednostkowa nieruchomości ze względu na swoje parametry cech rynkowych wykroczyła *in minus* poza przedział $\Delta C [C_{min.}, C_{max.}]$.

6. OKREŚLENIE WARTOŚCI WYMUSZONEJ

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

$$WRW = 1.087.920 \text{ zł} \times 75\% = 815.940 \text{ zł}$$

słownie: osiemset piętnaście tysięcy dziewięćset czterdzieści złotych

OPRACOWAŁ:

7. UWAGI I ZASTRZEŻENIA

- operat zawiera 22 ponumerowane strony,
- operat sporządzony został w 1 egzemplarzu z podpisem kwalifikowanym, wyłącznie dla celu określonego w punkcie 1.4.,
- niniejsze opracowanie sporządził rzeczoznawca majątkowy posiadający numer uprawnień 2957,
- rzeczoznawca potwierdza, że posiada wystarczającą wiedzę o rynku właściwym dla przedmiotu wyceny, rozumie przedmiot i cel wyceny oraz posiada odpowiednie umiejętności wymagane do tego, aby wykonać wycenę w sposób kompetentny,
- rzeczoznawca potwierdza, że w celu zapewnienia obiektywnej wyceny działał w sposób niezależny i bezstronny,
- autor nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne zatajone fakty dotyczące stanu prawnego nieruchomości,
- 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 nieruchomości gruntowych;
- ustalona wartość nieruchomości nie uwzględnia podatków i opłat, jakie potencjalny nabywca byłby zobowiązany zapłacić w związku z jej 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 nieruchomości gruntowych. 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	20250328/00512
Sygnatura postępowania	BI1B/GU/98/2025
Data obwieszczenia	28.03.2025

PODMIOT

Imię	Leszek
Nazwisko	Nowaczyk
Miejsce zamieszkania	Kordowo, Polska / POLAND
Rodzaj podmiotu	Osoba fizyczna nieprowadząca działalności gospodarczej
PESEL	56112302491
NIP	1130004913

TREŚĆ OBWIESZCZENIA

Sąd Rejonowy w Białymstoku, VIII Wydział Gospodarczy, ul. Adama Mickiewicza 103, 15-950 Białystok, obwieszcza, że postanowieniem z dnia 28 marca 2025 roku wydanym w sprawie o ogłoszenie upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej, którą jest Leszek Nowaczyk, PESEL 56112302491, sygnatura akt BI1B/GU/98/2025, postanowił:

- ogłosić upadłość dłużnika, którym jest Leszek Nowaczyk, PESEL 56112302491, NIP 1130004913, miejsce zamieszkania: Kordowo, adres Kordowo 40A, 07-415 Kordowo, jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej;
- wezwać wierzycieli upadłego do zgłoszenia wierzytelności syndykowi za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe, w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Rejestrze; dla wierzycieli, o których mowa w art. 216aa ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, wskazać adres do zgłoszenia wierzytelności syndykowi: ul. Encyklopedyczna 2A lok. 2, 01-990 Warszawa ;
- wezwać 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: ul. Encyklopedyczna 2A lok. 2, 01-990 Warszawa ;
- wyznaczyć syndyka, którego funkcję będzie pełnił: 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 pełnił: Tomasz Szadkowski (numer licencji 1263) zaliczkę na pokrycie kosztów postępowania w kwocie 500,00 (pięćset złotych zero groszy) oraz zarządzić jej niezwłoczną wypłatę tymczasowo ze środków Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Białymstoku na rachunek bankowy syndyka o numerze: .

Sygnatura akt w korespondencji dla syndyka: BI1B/GUp-s/147/2025.

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Numer bieżący nieruchomości	2	Nr podstawy wpisu
		1, 2

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki	25			1, 2, 5, 12
Identyfikator działki	141215_1.0009.25			
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0009, SULEJÓWEK			
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	MAZOWIECKIE, MIŃSKI, SULEJÓWEK, SULEJÓWEK	
Ulica	JAGODOWA 6			
Sposób korzystania	B - TERENY MIESZKANIOWE			
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	/ 00008259 / , 0,0901 HA			

Obszar całej nieruchomości	0,0901 HA	Nr podstawy wpisu
		1, 2

Komentarz do migracji

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

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	OPIS I MAPA; 1 (podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00000402/77/, 1977-04-15 00:00:00, 1977-05-06 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
2	OPIS I MAPA; /00008259/ (podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./00000402/77/, 1977-04-15 00:00:00, 1977-05-06 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
5	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW, 2009-02-20, STAROSTA MIŃSKI, MIŃSK MAZOWIECKI; 12 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./SI1M/00002587/09/001, 2009-03-18 10:55:12, 2009-03-27-13.22.07.186589, NIE, 19-20 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
12	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW, 2022-12-09, STAROSTA MIŃSKI, MIŃSK MAZOWIECKI; 130V (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./SI1M/00001156/23/001, 2023-01-04 13:50:00, 2023-05-17-16.47.27.037707, TAK, 128 (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 I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

BRAK WPISÓW

[Powrót](#)

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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 <i>(numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)</i>	Lp. 1.	1	1 /1	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA	3
Osoba fizyczna <i>(Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki)</i>		LESZEK ALBIN NOWACZYK, BOGDAN, MARIANNA			
Lp. 2.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie <i>(numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)</i>	Lp. 1.	1	1 /1	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA	3
Osoba fizyczna <i>(Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki)</i>		IRENA ZOFIA NOWACZYK, EDWARD, ALINA			

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
3	DECYZJA , 1/2000, 2000-01-07, PRZEWODNICZĄCY ZARZĄDU MIASTA SULEJÓWEK, SULEJÓWEK; 18 (przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./I/00001344/00/, 2000-03-22 00:00:00, 2000-05-09 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

[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. DZ. KW. / SI1M / 11527 / 25 / 1 - 2025-04-04, 12:52:42 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI		
Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	1	8
Rodzaj wpisu	INNY WPIS	
Treść wpisu	UJAWNIA SIĘ OGŁOSZENIE UPADŁOŚCI LESZKA ALBINA NOWACZYK PROWADZĄCEGO DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZĄ POD NAZWĄ "NOW-POL" LESZEK NOWACZYK W OSTROŁĘCE OBEJMUJĄCEJ LIKWIDACJĘ MAJĄTKU DŁUŻNIKA.	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
8	POSTANOWIENIE O OGŁOSZENIU UPADŁOŚCI OBEJMUJĄCEJ LIKWIDACJĘ MAJĄTKU DŁUŻNIKA, V GU 1/12, 2012-04-11, SĄD REJONOWY W OSTROŁĘCE V WYDZIAŁ GOSPODARCZY, OSTROŁĘKA; 72 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./SI1M/00004012/12/001, 2012-04-25 09:04:48, 2012-05-24-13.47.09.975350, NIE, 70-71 (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 IV - HIPOTEKA

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		2		7, 10
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA		
Suma (słownie), waluta		1755000,00 (JEDEN MILION SIEDEMSET PIĘCDZIESIĄT PIĘĆ TYSIĘCY) ZŁ		
Odsetki (rodzaj)		ZMIENNE		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)		Lp. 1.	1 WIERZYTELNOŚĆ Z TYTUŁU KREDYTU UDZIELONEGO NA PODSTAWIE UMOWY KREDYTOWEJ NR BWP048025877/2009 Z DNIA 2009-06-23, OBEJMUJĄCA KWOTĘ KREDYTU, ODSETKI, PROWIZJE I OPŁATY OD KREDYTU ORAZ KOSZTY POSTĘPOWANIA.	
Termin zapłaty		2026-07-20		
Rodzaj zmiany		Lp. 1.	W POLU 4.4.4. UJAWNIONO ZMIANĘ WIERZycIELA WYKREŚLONO BRE BANK S.A. (MBANK) A WPISANO PROKURA NIESTANDARYZOWANY SEKURITYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)		Lp. 1.	PROKURA NIESTANDARYZOWANY SEKURITYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY, WROCŁAW, 140317429	

Komentarz do migracji

			Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1		---

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
7	OŚWIADCZENIE BANKU, 2009-06-23, BRE BANK S.A. (MBANK) Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE; 37-38 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./SI1M/00006042/09/001, 2009-06-24 14:03:02, 2009-07-06-12.19.31.791706, NIE, 33-36 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
10	WYCIĄG Z KSIĄG RACHUNKOWYCH FUNDUSZU SEKURITYZACYJNEGO I EWIDENCJI ANALITYCZNEJ, S/127/2/PMBH, 2017-11-08, PROKURĄ NIESTANDARDYZOWANY SEKURITYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY; 91 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./SI1M/00014050/17/001, 2017-12-04 11:47:00, 2018-02-02-11.56.46.828397, NIE, 83-88 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Powrót



Warszawa, 14 listopada 2023 roku

**Prezes
Sądu Okręgowego w Warszawie**

ADM-5111-529/23

Decyzja

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

Uzasadnienie

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



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

Pouczenie

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

Otrzymują:

1. Pan
Wojciech Burkacki
2. aa.

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

ADM-5110-22/21

Warszawa, dnia 1 lutego 2021 r.

Decyzja

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

Uzasadnienie

Pan Wojciech Burkacki pismem z dnia 14 stycznia 2021 roku wniósł o ustanowienie biegłym sądowym z wyżej wymienionego zakresu.

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

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



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

Jacek Labuda

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

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

Jacek Labuda



CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

Saga-Dom Wojciech Burkacki

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

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0017519

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

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

na sumę gwarancyjną: 50 000 EUR

słownie: pięćdziesiąt tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 327.00 PLN

Lidia Machalska
Starszy Specjalista d/s Ubezpieczeń

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

DOKUMENTACJA

FOTOGRAFICZNA



