

OPERAT SZACUNKOWY

w sprawie określenia

WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI UDZIAŁU 1/75 CZĘŚCI W
NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ, SKŁADAJĄCEJ SIĘ Z DZIAŁKI OZNACZONEJ
NUMEREM EWIDENCYJNYM 64 O POWIERZCHNI 2.049 m²
(zabudowanej stacją trafo i hydrofornią)

LOKALIZACJA – m.st. WARSZAWA, dzielnica BIAŁOŁĘKA
ul. INSUREKCJI, obręb 4-17-09

Kw Nr WA3M/00223471/9

<i>Współwłaściciel nieruchomości</i>	Jacek Gil w upadłości
<i>Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości, wg poziomu cen na dzień 08.02.2025 r.</i>	16.200 zł <i>szesnaście tysięcy dwieście złotych</i> wartość dla wymuszonej sprzedaży 12.150 zł <i>dwanaście tysięcy sto pięćdziesiąt złotych</i>
<i>Operat sporządził</i>	
	8 lutego 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	6
2.3. LOKALIZACJA ORAZ OPIS NIERUCHOMOŚCI	8
3. WARUNKI WYKONANIA WYCENY	12
3.1. WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLONEJ WARTOŚCI	12
3.2. PROCEDURA SZACOWANIA.....	13
4. OBLICZENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ GRUNTU	15
4.1. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU W ZAKRESIE CELU I SPOSOBU WYCENY.....	15
4.2. USTALENIE CECH RYNKOWYCH DLA GRUNTÓW NIEZABUDOWANYCH	18
4.3. OPIS WYCENIANYCH DZIAŁEK POD KĄTEM CECH RYNKOWYCH	19
4.4. WYKAZ TRANSAKCJI PRZYJĘTYCH DLA OKREŚLENIA CENY ŚREDNIEJ	19
4.4.1. Obliczenie ceny średniej.....	20
4.4.2. Określenie zakresu sumy współczynników korygujących.....	20
4.5. USTALENIE WAG CECH RYNKOWYCH	21
4.6. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	21
4.7. OBLICZENIE WARTOŚCI BUDYNKÓW.....	22
4.8. USTALENIE WARTOŚCI UDZIAŁU W NIERUCHOMOŚCI.....	22
5. PODSUMOWANIE	22
6. OKREŚLENIE WARTOŚCI WYMUSZONEJ	23
7. UWAGI I ZASTRZEŻENIA.....	24
8. ZAŁĄCZNIKI	24

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa, składająca się z działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 64 o powierzchni 2.049 m², na której znajduje się stacja trafo i hydrofornia, położona w obrębie 4-17-09 m.st. Warszawy, dzielnicy Białołęka, przy ul. Insurekcji. Nieruchomość położona jest na terenie przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Zakresem wyceny objęte jest prawo własności udziału 1/75 części w przedmiotowej nieruchomości zabudowanej, wg aktualnego stanu praw i rzeczy i aktualnego poziomu cen.

CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej prawa własności udziału w nieruchomości zabudowanej w celu ustalenia przez syndyka masy upadłości ceny wywoławczej do jego sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, na podstawie ustawy z dnia 28.02.2003 r. Prawo upadłościowe.

PRAWA ZWIĄZANE Z PRZEDMIOTEM WYCENY

Współwłaścicielem nieruchomości, w udziale 1/75 części, jest Jacek Gil w upadłości.

Stan prawny nieruchomości uregulowany jest w Kw Nr WA3M/00223471/9 prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa, IX Wydział Ksiąg Wieczystych.

DATY ZWIĄZANE Z WYCENĄ

- data sporządzenia wyceny – 08.02.2025 r.
- data, na którą określono stan przedmiotu wyceny – 31.01.2025 r.
- data, na którą określono wartość – 08.02.2025 r.
- data wizji lokalnej – 31.01.2025 r.

OSZACOWANA WARTOŚĆ UDZIAŁU 1/75 CZĘŚCI

16.200 zł

szesnaście tysięcy dwieście złotych

WARTOŚĆ OSZACOWAŁ

1. PODSTAWY FORMALNO PRAWNE

1.1. ZAMAWIAJĄCY

Tomasz Szadkowski – syndyk masy upadłości Jacka Gila
ul. Przasnyska 7 m 247
01-756 Warszawa
PESEL: 68011609070

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. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa, składająca się z działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 64 o powierzchni 2.049 m², na której znajduje się stacja trafo i hydrofornia, położona w obrębie 4-17-09 m.st. Warszawy, dzielnicy Białołęka, przy ul. Insurekcji. Nieruchomość położona jest na terenie przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Zakresem wyceny objęte jest prawo własności udziału 1/75 części w przedmiotowej nieruchomości zabudowanej, wg aktualnego stanu praw i rzeczy i aktualnego poziomu cen.

1.4. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej prawa własności udziału w nieruchomości zabudowanej w celu ustalenia przez syndyka masy upadłości ceny wywoławczej do jego sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, na podstawie ustawy z dnia 28.02.2003 r. Prawo upadłościowe.

1.5. DATY ZWIĄZANE Z WYCENĄ

- | | |
|---|---------------|
| ▪ data sporządzenia wyceny – | 08.02.2025 r. |
| ▪ data, na którą określono stan przedmiotu wyceny – | 31.01.2025 r. |
| ▪ data, na którą określono wartość – | 08.02.2025 r. |
| ▪ data wizji lokalnej – | 31.01.2025 r. |

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 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1984),
- Ustawa z dnia 28.02.2003 r. Prawo upadłościowe (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 794),
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. 2023 poz. 1832),
- Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 24 stycznia 2005 r. w sprawie biegłych sądowych (Dz. U. Nr 15 z dnia 26.01.2005 r., poz. 133).

1.7. 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 31.01.2025 r.;
- Urząd Miasta st. Warszawy, Biuro Geodezji i Katastru, Dział Rejestru Cen i Wartości Nieruchomości, ul. Sandomierska 12;
- Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa, IX Wydział Ksiąg Wieczystych;
- <http://ekw.ms.gov.pl>;
- <http://bip.warszawa.pl>;
- <http://www.mapa.um.warszawa.pl>;
- <https://warszawa.e-mapa.net>;
- Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzenne m.st. Warszawy, przyjęty Uchwałą Nr LXXXII/2746/06 Rady m.st. Warszawy z dnia 10.10.2006 r. z późn. zm.;
- Dane zebrane z lokalnego rynku nieruchomości gruntowych.

2. OPIS STANU PRZEDMIOTU WYCENY

2.1. STAN PRAWNY

Współwłaścicielem nieruchomości zabudowanej, w udziale 1/75 części, jest Jacek Gil w upadłości, na podstawie umowy sprzedaży z dnia 28.12.1999 r., Rep. A Nr 12045/99.

Stan prawny nieruchomości uregulowany jest w księdze wieczystej Kw Nr WA3M/00223471/9 prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa, IX Wydział Ksiąg Wieczystych (załącznik).

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

W Dziale III księgi brak wzmianek o wnioskach. Wpisane jest ostrzeżenie i prawo osobiste, które nie dotyczą szacowanego udziału.

W Dziale IV wpisana jest hipoteka dotycząca udziału będącego przedmiotem szacowania:

HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 11.398,14 ZŁ - WIERZYTELNOŚĆ NA KTÓRĄ SKŁADAJĄ SIĘ :

- *NALEŻNOŚCI NA UBEZPIECZENIE SPOŁECZNE ZA OKRES OD LIPCA 2009 R. DO KWIETNIA 2010 R. ORAZ OD CZERWCA 2010 R. DO SIERPNI 2010 R. WRAZ Z ODSETKAMI;*

- *NALEŻNOŚCI NA UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE ZA OKRES OD PAŹDZIERNIKA 2009 R. DO SIERPNI 2010 R. WRAZ Z ODSETKAMI;*

- *NALEŻNOŚCI NA FUNDUSZ PRACY ZA OKRES OD LIPCA 2009 R. DO SIERPNI 2010 R. WRAZ Z ODSETKAMI.*

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

Istniejąca w Dziale IV hipoteka nie ma wpływu na szacowaną wartość nieruchomości.

W dniu 21.11.2024 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIX Wydział Gospodarczy, w sprawie o sygn. akt WA2M/GU/1529/2024, ogłosił upadłość Jacka Gila (PESEL 68011609070, NIP 7621034507), jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej (załącznik).

2.2. PRZEZNACZENIE W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Działka nr 64 zlokalizowana jest na obszarze, na którym nie ma uchwalonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 154 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami: *W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.*

W przypadku braku planu o przeznaczeniu gruntów mogą decydować warunki zabudowy i zagospodarowania wydawane z uwzględnieniem art. 61 pkt. 1 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który brzmi:

1. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;

2) teren ma dostęp do drogi publicznej;

3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, (...), jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;

4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;

5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

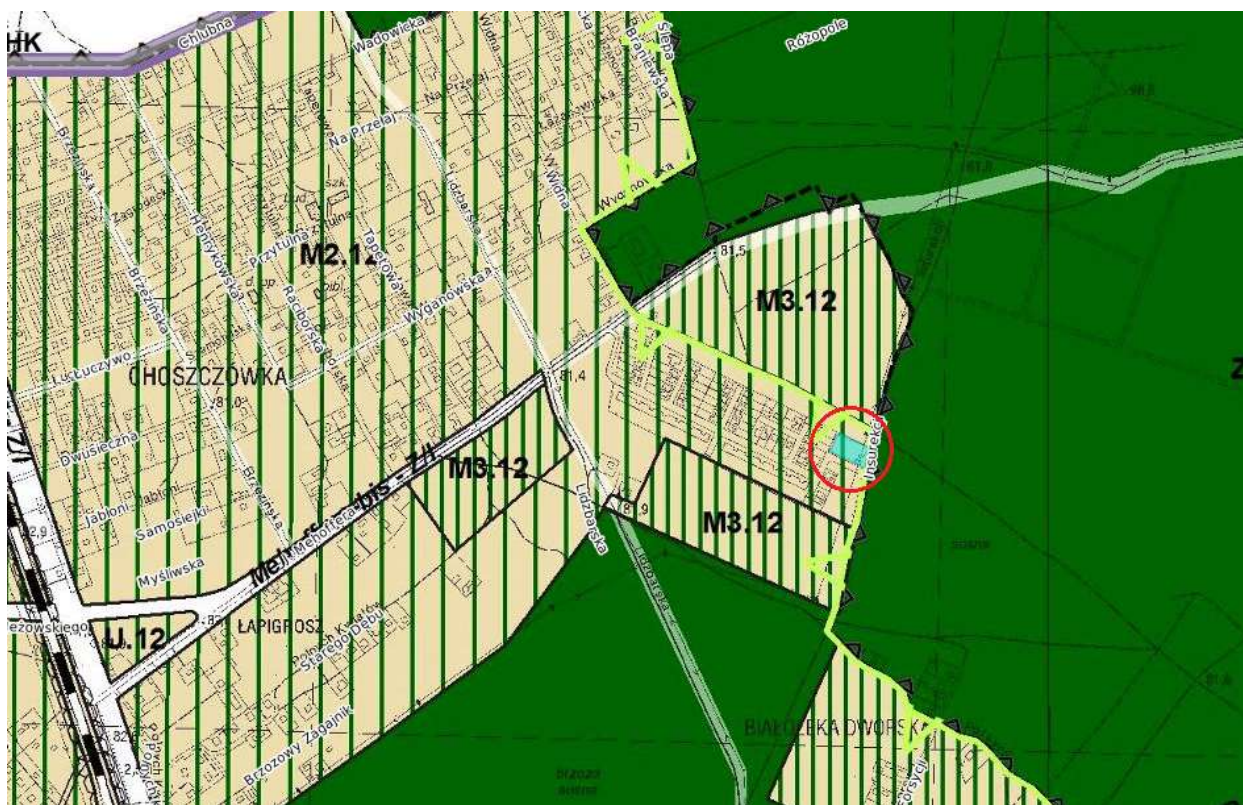
Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy, uchwalone przez Radę m.st. Warszawy Uchwałą nr LXXXII/2746/2006 z dnia 10 października 2006 r., zmienione Uchwałą nr L/1521/2009 z dnia 26 lutego 2009 r., uzupełnioną Uchwałą nr LIV/1631/2009 z dnia 28 kwietnia 2009 r., ponownie zmienione Uchwałą nr XCII/2689/2010 z dnia 7 października 2010 r., Uchwałą nr LXI/1669/2013 z dnia 11 lipca 2013 r. oraz Uchwałą nr XCII/2346/2014 z dnia 16 października 2014 r., działka nr 64 położona jest na terenie oznaczonym na rysunku studium symbolem (M3).12 – tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla których:

– ustala się dla terenów M1, M2 i M3 priorytet dla lokalizowania funkcji mieszkaniowej i niezbędnych inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej, terenów ogólnodostępnej zieleni urządzonej i sportu powszechnego oraz usług podstawowych, według standardów określonych w rozdz. XIII,

– dopuszcza się lokalizowanie:

o na terenach M1 i M2 - funkcji usługowej, z zaleceniem by udział tej funkcji kształtował się do 40% powierzchni zabudowy na terenie,

o na terenach M3 - funkcji usługowej nieuciążliwej z zaleceniem by udział tej funkcji kształtował się do 20% powierzchni zabudowy na terenie.



źródło: <http://www.mapa.um.warszawa.pl>

Zgodnie z art. 9 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym studium nie jest aktem prawa miejscowego. Mimo to art. 9 ust. 4 stanowi, że: *ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.*

2.3. LOKALIZACJA ORAZ OPIS NIERUCHOMOŚCI



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

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

Główną arterią dzielnicy jest ulica Modlińska (przedłużenie ul. Jagiellońskiej), będąca częścią drogi krajowej nr 61 w kierunku Augustowa, a także Gdańska i Mazur oraz Trasa Toruńska, część drogi ekspresowej S8 w kierunku Bialegostoku (kierunek wschód) oraz Katowic i Wrocławia (kierunek

południowo-zachodni). Ważny szlak komunikacyjny wyznacza również ul. Płochocińska stanowiąca fragment drogi wojewódzkiej nr 633 w kierunku Nieporętu.

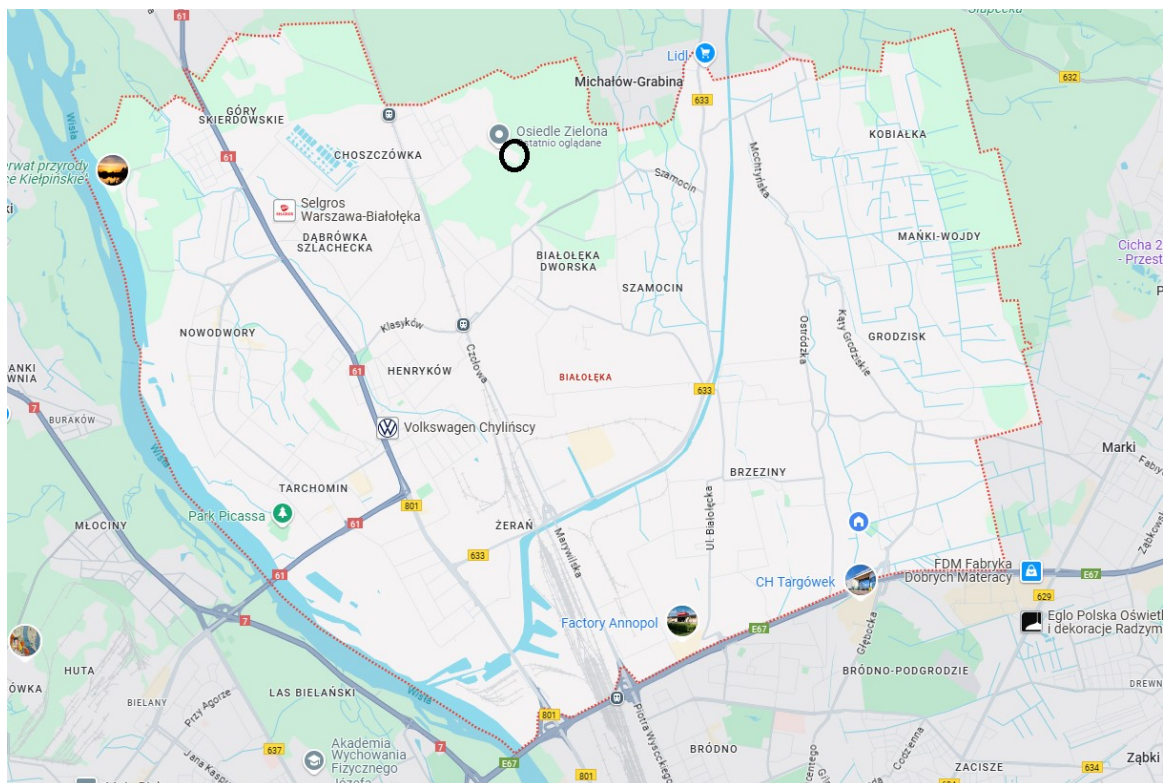
Planowane trasy ponadlokalne to: Trasa Mostu Północnego, Trakt Nadwiślański, Trasa Olszynki Grochowskiej oraz przedłużenie ul. Marywilskiej do granic Warszawy.

Przez dzielnicę przechodzi linia kolejowa w kierunku Działdowa. Na linii na terenie dzielnicy znajdują się cztery przystanki (w tym jeden częściowo na terenie Targówka), na których zatrzymują się pociągi osobowe spółki Koleje Mazowieckie, kursujące z Warszawy Zachodniej do Działdowa, oraz Szybkiej Kolei Miejskiej z Lotniska Chopina i Warszawy Zachodniej.

Białołęka ma wizerunek „sypialni” Warszawy, podobnie do leżącego po przeciwnej stronie stolicy Ursynowa. Jest jednym z najszybciej rozwijającym się rejonów miasta. Duża część nowej zabudowy to domy jednorodzinne, dotyczy to głównie północnej i wschodniej części dzielnicy. Zabudowa niektórych osiedli rozwija się dość chaotycznie. Występuje tu negatywnie oceniane przez urbanistów zjawisko budowania osiedli łanowych, na wydłużonych działkach rolnych – charakterystycznych dla wsi (m.in. zabudowa wzdłuż ul. Jasiniec, Słonecznego Poranka), zamiast rozplanowanych osiedli miejskich z regularną siecią ulic.

Funkcjonalnie obszar dzielnicy dzieli się na następujące części:

- o przemysłową – znajdującą się w centralnej, południowej i południowo-zachodniej części Elektrociepłownia Żerań, Polfa Tarchomin SA, Oczyszczalnia Ścieków „Czajka”, drukarnia wydawnictwa Agora, Coca-Cola HBC Polska, tereny PKP, liczne firmy z branży budowlanej;
- o osiedla mieszkaniowe o dużej gęstości zabudowy (wyraźnie dominująca zabudowa wysoka) – środkowo-zachodnia część (Nowy Tarchomin, Nowodwory i Nowe Świdry);
- o osiedla mieszkaniowe o przeważającej zabudowie jednorodzinnej – północna i środkowo-północna (m.in. Choszczówka, Białołęka Dworska, Płudy, Henryków);
- o osiedla mieszkaniowe wplecione w tereny wsi i grunty uprawne – wschodnia część (m.in. Brzeziny, Lewandów, Kobiątka, Białołęka Szlachecka, Mańki-Wojdy).



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

Nieruchomość położona w Warszawie, w dzielnicy Białołęka, na os. Choszczówka, po południowej stronie ul. Mehoffera. Działka wchodzi w skład osiedla domów mieszkalnych jednorodzinnych zwanego Osiedle Zielone. teren ten jest w całości wygradzony, z wjazdem zabezpieczonym szlabanem. Od strony ul. Insurekcji w ogrodzeniu umieszczona jest brama wjazdowa i furtka.

Działka o kształcie zbliżonym do prostokątnego trapezu o szerokości ok. 34 m, krótszym bokiem przylegającym do ul. Insurekcji. Ulica ta jest drogą gruntową o cechach leśnego duktu.

Działka w całości jest ogrodzona: drewniane przęsła mocowane do betonowych, prefabrykowanych słupów z betonowymi cokołami. Granica południowa (od strony wewnętrznej drogi osiedla) ogrodzona przęsłami stalowymi bez cokołów. Nad wschodnim obszarem działki przechodzi napowietrzna linia wysokiego napięcia.

W południowo-zachodnim narożniku działki usytuowany jest murowany budynek trafostacji. Powierzchnia użytkowa budynku wynosi ok. 7 m². W części południowo-wschodniej umieszczony jest budynek hydroforni, murowany z elewacją obłożoną sidingiem, z dachem dwuspadowym przykrytym blachą dachówkopodobną, o p.u. ok. 31 m². Za budynkiem tym jest ziemne wzniesienie z urządzeniami hydroforni. Pozostały teren jest zagospodarowany w formie zieleni niskiej – trawnika.



źródło: <https://warszawa.e-mapa.net>



widok od południa: źródło: <https://ukosne.um.warszawa.pl>



widok od zachodu: źródło: <https://ukosne.um.warszawa.pl>



widok od północy: źródło: <https://ukosne.um.warszawa.pl>



widok od wschodu: źródło: <https://ukosne.um.warszawa.pl>

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 działki 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 do nieruchomości gruntowych), 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 działkę więcej od sumy, za którą mógłby nabyć grunt 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 niezabudowanych działek gruntu o przeznaczeniu budowlanym, 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 gruntowych o przeznaczeniu budowlanym,
- obszar rynku: dzielnica Białołęka, obręby ewidencyjne 4-16-xx i 4-17-xx,
- okres badania cen transakcyjnych: lata 2023-2025 (transakcje dostępne do daty określenia wartości).

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

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 działkę 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 ($C_{\dot{s}r}$) z bazy danych cenowych oraz zakresu sumy czynników korygujących:

$$\left[\left(\frac{C_{min}}{C_{\dot{s}r}} \right); \left(\frac{C_{max}}{C_{\dot{s}r}} \right) \right]$$

Powyższy zakres zapewni, że wartość rynkowa gruntu 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:

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

8. Określono jednostkową wartość rynkową wg wzoru:

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

gdzie:

W_D – wartość rynkowa 1 m² powierzchni nieruchomości,

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

$C_{\dot{s}r}$ – średnia cena transakcyjna 1 m² powierzchni działki,

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:

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

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 prawa własności nieruchomości obliczona zostanie wg wzoru:

$$W_N = W_D \times P$$

gdzie:

W_D – wartość rynkowa 1 m² powierzchni nieruchomości,

P – powierzchnia nieruchomości (2.049 m²).

4. OBLICZENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ GRUNTU

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 gruntowych na wolnym rynku. Za rynek lokalny przyjęto obszar dzielnicy Białołęka, obręby 4-16-xx i 4-17-xx. Analizie poddano transakcje dokonane na przestrzeni lat 2023-2025, które dotyczą niezabudowanych działek o charakterze budowlanym (zabudowa mieszkaniowa).

Wyznaczony cel wyceny sprowadza się przede wszystkim do oszacowania wartości rynkowej prawa własności gruntu. Dla określenia wartości rynkowej gruntu oraz wyboru podejścia i metody szacowania wykorzystano m.in. informacje o cenach transakcyjnych gruntów na terenie Białołęki, dane z wizji lokalnej dotyczące lokalizacji, położenia, uzbrojenia, sąsiedztwa, stanu zagospodarowania gruntu, możliwości zabudowy oraz występujące uciążliwości i uwarunkowania prawne.

Stąd też do porównań przyjęto tylko te ceny transakcyjne, które nie odbiegają od cen na rynku nieruchomości. W wycenie sięgnięto wyłącznie po transakcje sprzedaży gruntów we wtórnym obrocie.

Uwzględniono wyłącznie transakcje sprzedaży gruntów niezabudowanych najbardziej wiarygodne, odrzucono nieruchomości rodzące wątpliwości pod względem atrybutów, które powinny spełniać transakcja rynkowa.

Analiza rynku nieruchomości gruntowych w dzielnicy Białołęka w Warszawie wskazuje na kilka istotnych trendów oraz specyfik tej lokalizacji.

W ostatnich latach obserwuje się systematyczny wzrost wartości transakcji na gruntach niezabudowanych. W okresie 2023–2024 łączna wartość obrotu wyniosła około 1,175 miliarda złotych, co plasuje Białołękę na czołowych lokalizacjach w Warszawie pod względem wartości dokonywanych transakcji. Wzrost ten jest efektem rosnącego popytu na nowe inwestycje mieszkaniowe oraz poszukiwania atrakcyjnych terenów pod budowę.

Średnia cena za metr kwadratowy działki na Białołęce wynosiła około 793 zł, co czyni tę dzielnicę jedną z bardziej przystępnych cenowo w stolicy. Warto zwrócić uwagę, że w 2024 roku ceny gruntów oraz powierzchni użytkowej mieszkalnej (PUM) oscylowały odpowiednio wokół 1.082 zł i 1.033 zł za metr kwadratowy. Relatywnie niższe ceny gruntów przyciągają inwestorów, zwłaszcza w kontekście rosnących kosztów innych rejonów Warszawy.

Liczba przeprowadzonych transakcji utrzymuje się na stosunkowo stałym poziomie – w 2023 roku odnotowano 22 transakcje, a w 2024 roku było ich 21. Choć liczba ta nie wskazuje na gwałtowny wzrost aktywności, to stałe zainteresowanie potwierdza atrakcyjność Białołęki jako obszaru inwestycyjnego.

Rosnące zainteresowanie deweloperów wynika nie tylko z konkurencyjnych cen gruntów, ale również z perspektyw rozwoju infrastruktury oraz zapotrzebowania na mieszkania. Deweloperzy poszukują nowych terenów pod inwestycje mieszkaniowe, co sprzyja dalszemu wzrostowi cen gruntów niezabudowanych. Białołęka, dzięki relatywnie niższym cenom i rosnącemu potencjałowi inwestycyjnemu, pozostaje atrakcyjnym obszarem zarówno dla inwestorów krajowych, jak i zagranicznych.

Rynek nieruchomości gruntowych w Białołęce charakteryzuje się dynamicznym rozwojem, konkurencyjnymi cenami oraz stabilnym popytem. Inwestorzy, przyciągani przez stosunkowo niskie koszty nabycia gruntów i perspektywy dalszego rozwoju, postrzegają tę dzielnicę jako atrakcyjne miejsce do lokowania kapitału. W dłuższej perspektywie, wraz z rozwojem infrastruktury i zwiększającym się zapotrzebowaniem na mieszkania, Białołęka może stać się jednym z kluczowych obszarów inwestycyjnych w Warszawie.

Białołęka to jedna z dzielnic Warszawy, która w ostatnich latach dynamicznie się rozwija. Obszar ten charakteryzuje się dużym potencjałem inwestycyjnym, zwłaszcza w kontekście rosnącego zapotrzebowania na nowe tereny pod inwestycje mieszkaniowe. Relatywnie niższe ceny działek w porównaniu z centralnymi rejonami stolicy przyciągają zarówno inwestorów indywidualnych, jak i deweloperów.

Rynek obejmuje głównie grunty niezabudowane, z przeznaczeniem pod budowę mieszkaniową, ale również tereny inwestycyjne, które mogą być adaptowane do innych funkcji (usługowych, komercyjnych). Często spotykane są działki o różnej powierzchni, co pozwala na realizację zarówno mniejszych, jak i większych inwestycji.

Lokalne plany zagospodarowania przestrzennego często wskazują na rozwój terenów mieszkalnych, co przekłada się na zwiększone zainteresowanie gruntami przeznaczonymi pod budowę domów jednorodzinnych oraz osiedli mieszkaniowych.

Rozwój sieci drogowej, planowane inwestycje komunikacyjne oraz poprawa dostępności komunikacyjnej stwarzają dodatkowe atuty dla inwestorów. Usprawnienia transportowe zwiększają atrakcyjność działek, umożliwiając szybszy dostęp do centrum Warszawy.

Decyzje władz miasta dotyczące planów zagospodarowania przestrzennego mają kluczowe znaczenie. Działki, które otrzymują przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową, zyskują na wartości, a stabilna polityka przestrzenna przyciąga inwestorów długoterminowych.

Rosnące zapotrzebowanie na mieszkania w Warszawie sprawia, że deweloperzy intensywnie poszukują nowych terenów. W rezultacie, działki w Białołęce zyskują na atrakcyjności, co wpływa na systematyczny wzrost ich wartości.

Ogólna kondycja gospodarki oraz niskie stopy procentowe w ostatnich latach sprzyjały inwestycjom w nieruchomości, w tym w segmencie gruntów. Inwestorzy widzą w Białołęce potencjał długoterminowego wzrostu, co motywuje do zakupu działek na wczesnym etapie rozwoju dzielnicy.

Wskazane dane (m.in. wartość obrotu rządu 1,175 mld zł w latach 2023–2024) pokazują, że rynek działek w Białołęce generuje znaczne obroty finansowe. Wysoka wartość transakcji jest wynikiem zarówno rosnących cen, jak i stabilnego zainteresowania inwestorów.

Pomimo stosunkowo niewielkiej liczby pojedynczych transakcji (około 21–22 rocznie), każda z nich często wiąże się z dużymi działkami lub atrakcyjnymi lokalizacjami, co wpływa na ogólną wartość rynku.

Na rynku działek dominują zarówno inwestorzy indywidualni poszukujący terenów pod zabudowę jednorodzinna, jak i deweloperzy planujący budowę większych osiedli mieszkaniowych. Różnorodność nabywców wpływa na stabilizację rynku, mimo zmieniających się warunków makroekonomicznych.

Przy rosnącym zapotrzebowaniu na mieszkania w Warszawie oraz intensyfikacji inwestycji deweloperskich, rynek działek w Białołęce ma duży potencjał wzrostowy. Relatywnie niskie ceny działek w tej dzielnicy mogą w przyszłości przełożyć się na znaczny wzrost wartości inwestycji.

Wyzwania i ryzyka:

- Zmiany w planach zagospodarowania przestrzennego: decyzje administracyjne dotyczące przeznaczenia terenów mogą wpłynąć na atrakcyjność działek.
- Kwestie prawne i regulacyjne: niejasności związane z własnością gruntów, ewentualne spory sądowe lub zmiany legislacyjne mogą wpłynąć na rynek.
- Konkurencja z innych dzielnic: inwestorzy mogą kierować swoje zainteresowanie także do innych rejonów Warszawy, gdzie również trwają intensywne inwestycje.

Planowane inwestycje infrastrukturalne, w tym modernizacja sieci drogowej i rozwój transportu publicznego, mają kluczowe znaczenie dla dalszego rozwoju rynku działek. Poprawa dostępności komunikacyjnej może dodatkowo podnieść wartość gruntów.

Rynek działek w dzielnicy Białołęka charakteryzuje się dynamicznym rozwojem, co jest wynikiem zarówno rosnącego popytu na nowe inwestycje mieszkaniowe, jak i korzystnych cen w porównaniu z innymi rejonami Warszawy. Stabilna liczba transakcji oraz wysoka wartość obrotu świadczą o atrakcyjności tej dzielnicy dla inwestorów. W kontekście dalszego rozwoju infrastruktury i planów zagospodarowania przestrzennego, Białołęka jawi się jako perspektywiczny obszar do

lokowania kapitału, choć inwestorzy muszą być świadomi potencjalnych ryzyk związanych z decyzjami administracyjnymi i regulacyjnymi.

Dla deweloperów i inwestorów indywidualnych rynek działek w Białołęce oferuje szansę na atrakcyjne wejście w rynek nieruchomości, z perspektywą wzrostu wartości inwestycji w miarę rozwoju dzielnicy. Kluczem do sukcesu jest jednak dokładna analiza lokalnych uwarunkowań, monitorowanie zmian w planach zagospodarowania przestrzennego oraz bieżąca ocena sytuacji rynkowej.

Opierając się na zanalizowanych cenach transakcyjnych, przedstawionych w tabeli 1, nie stwierdzono potrzeby dla dokonania aktualizacji cen, czyli wprowadzenia poprawek z tytułu upływu czasu.

W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono, że ceny działek budowlanych zależne są od lokalizacji, dojazdu, dostępu do uzbrojenia z sieci gminnej, otoczenia i warunków środowiskowych. Rodzaj drogi dojazdowej jest również elementem kształtowania cen transakcyjnych.

Do analizy porównawczej wytypowano kilkadziesiąt transakcji, które tworzyć będą próbkę reprezentatywną obrazującą zakres cenowy występujący na rynku lokalnym na grunty budowlane.

W metodzie korygowania ceny średniej posłużono się wybranymi transakcjami z bazy danych. W celu przeprowadzenia wyceny zgromadzono następujące dane wyjściowe:

- informacje o cenach nieruchomości gruntowych na terenie rynku lokalnego,
- informacje z istniejącej w aktach sprawy dokumentacji oraz wizji lokalnej dotyczącej lokalizacji, sąsiedztwa, dojazdu oraz innych elementów cenotwórczych.

4.2. USTALENIE CECH RYNKOWYCH DLA GRUNTÓW NIEZABUDOWANYCH

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 gruntowych 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 w dzielnicy, odległość od linii komunikacyjnych, punktów handlowych, usługowych i użyteczności publicznej:
 - (a) bardzo atrakcyjna – strefa ścisłego centrum dzielnicy z bardzo dobrym położeniem w stosunku do najważniejszych punktów handlowych, biur i urzędów, nieograniczony dostęp do komunikacji MZA,
 - (b) atrakcyjna – strefa pośrednia – otoczenie zabudową mieszkalną z punktami handlowymi o charakterze lokalnym, dobry dostęp do komunikacji MZA,
 - (c) peryferyjna – obrzeża Białołęki, oddalone od komunikacji miejskiej i punktów handlowych.

2. Wielkość działki – cecha określająca możliwości inwestycyjne działki związane z jej kształtem i powierzchnią:
- (a) odpowiednia – obszar do 1.500 m²,
- (b) duża – obszar ponad 1.500 m².
3. Warunki otoczenia i sąsiedztwa – cecha określająca wpływ otoczenia na wartość:
- (a) korzystne – brak zewnętrznych uciążliwości,
- (b) niekorzystne – występujące uciążliwości w postaci wzmożonego hałasu.
4. Dojazd bezpośredni –
- (a) bardzo dobry – swobodny dostęp do drogi publicznej o nawierzchni utwardzonej;
- (b) dobry – wjazd z drogi gruntowej lub wewnętrznej.

4.3. OPIS WYCENIANYCH DZIAŁEK POD KĄTEM CECH RYNKOWYCH

1. Lokalizacja, przeciętna – działka położona w północnej części dzielnicy, oddalona od punktów handlowych i głównych dróg komunikacyjnych. Przystanki autobusowej komunikacji oddalone.
2. Wielkość działki, duża – obszar wynoszący 2.049 m².
3. Warunki otoczenia i sąsiedztwa, korzystne – otoczenie działki to domy jednorodzinne oraz las.
4. Dojazd bezpośredni, dobry – ul. Insurekcji jest drogą gruntową. Dojazd od strony osiedla poprzez drogę wewnętrzną.

4.4. WYKAZ TRANSAKCJI PRZYJĘTYCH DLA OKREŚLENIA CENY ŚREDNIEJ

Tabela 1

L.p.	Data transakcji	Nr aktu notarialnego Rep. A Nr	Obręb	Powierzchnia działki	Cena transakcyjna (zł)	Cena transakcyjna za 1 m ² powierzchni (zł)
1.	14.07.2023	2772/23	4-17-03	3.538	1.900.000	537
2.	13.09.2023	42888/23	4-17-02	1.160	500.000	431
3.	13.06.2024	2884/24	4-17-02	6553	655.300	100
4.	27.06.2024	1334/24	4-16-36	2.541	5.000.000	1.968
5.	05.07.2024	4536/24	4-16-15	1.132	650.000	574
6.	08.07.2024	5336/24	4-16-41	1.232	490.000	398
7.	25.07.2024	4585/24	4-16-06	1.239	530.000	428
8.	14.08.2024	4076/24	4-17-10	1.021	875.000	857
9.	03.09.2024	5871/24	4-16-31	1.100	1.030.000	936
10.	19.09.2024	6179/24	4-16-06	1.885	1.590.000	843
11.	30.09.2024	2941/24	4-16-25	1.000	975.000	975
12.	15.10.2024	2771/24	4-16-16	1.301	700.000	538
13.	27.11.2025	3530/24	4-16-14	1.589	665.000	419
14.	12.12.2024	14060/24	4-16-13	1.153	930.000	807
15.	19.12.2024	8006/24	4-16-03	2.635	900.236	342
16.	20.12.2024	9978/24	4-16-06	1.623	1.000.000	616
17.	10.01.2025	374/25	4-16-39	1.208	700.000	579

Transakcje skrajne, zaznaczone kolorem szarym, zostały odrzucone.

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

$$C_{\min} = 342 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\max} = 975 \text{ zł/m}^2$$

Tabela 2

L.p.	Cechy rynkowe	Parametry cech rynkowych nieruchomości z ceną minimalną
1.	Lokalizacja	przeciętna
2.	Wielkość działki	duża
3.	Warunki otoczenia i sąsiedztwa	niekorzystne
4.	Dojazd bezpośredni	dobry

Tabela 3

L.p.	Cechy rynkowe	Parametry cech rynkowych nieruchomości z ceną maksymalną
1.	Lokalizacja	bardzo atrakcyjna
2.	Wielkość działki	odpowiednia
3.	Warunki otoczenia i sąsiedztwa	korzystne
4.	Dojazd bezpośredni	bardzo dobry

4.4.1. Obliczenie ceny średniej

$$C_{\text{śr}} = \frac{C_1 + C_2 + \dots + C_{15}}{15}$$

$$C_{\text{śr}} = 619 \text{ zł/m}^2$$

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

$$P_{c\acute{s}} = \frac{619 - 342}{975 - 342} = 0,44$$

4.4.2. Określenie zakresu sumy współczynników korygujących

Granica dolna (Gd) =

$$\frac{C_{\min}}{C_{\text{śr}}} = \frac{342}{619} = 0,55$$

Granica górna (Gg) =

$$\frac{C_{\max}}{C_{\text{śr}}} = \frac{975}{619} = 1,58$$

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 4

L.p.	Cechy rynkowe	Procentowy wpływ na wartość działki (wagi cech)
1.	Lokalizacja	40
2.	Wielkość działki	20
3.	Warunki otoczenia i sąsiedztwa	30
4.	Dojazd bezpośredni	10
	RAZEM	100

4.6. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Tabela 5

L.p.	Cechy rynkowe	Parametry cech rynkowych działki szacowanej
1.	Lokalizacja	przeciętna
2.	Wielkość działki	duża
3.	Warunki otoczenia i sąsiedztwa	korzystne
4.	Dojazd bezpośredni	dobry

Tabela 6

L.p.	Cechy rynkowe	Waga współczynnika (%)	Zakres współczynników korygujących	Wartość współczynnika (u_i)
1.	Lokalizacja	40	0,220 – 0,632	0,220
2.	Wielkość działki	20	0,110 – 0,316	0,110
3.	Warunki otoczenia i sąsiedztwa	30	0,165 – 0,474	0,474
4.	Dojazd bezpośredni	10	0,055 – 0,158	0,055
	RAZEM	100	0,55 – 1,58	0,859

Na podstawie powyższej tabeli określono wartość rynkową 1 m² powierzchni działki nr 64 (współczynniki K = 0,9 ze względu na przechodzącą nad działką linią wysokiego napięcia):

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

$$W_D = 619,00 \text{ zł/m}^2 \times 0,859 \times 0,9 = \boxed{478,55 \text{ zł/m}^2} \text{ powierzchni}$$

Wartość rynkowa prawa własności do nieruchomości gruntowej o powierzchni 2.049 m² wynosi:

$$W_N = 478,55 \text{ zł/m}^2 \times 2.049 \text{ m}^2$$

$$W_N = 980.548,95 \text{ zł}$$

Wartość ustalono na poziomie **980.550 zł**

słownie: dziewięćset osiemdziesiąt tysięcy pięćset pięćdziesiąt złotych

4.7. OBLICZENIE WARTOŚCI BUDYNKÓW

Dla obliczenia wartości odtworzeniowej budynków wykorzystane będą ceny wskaźnikowe C_j podane w Biuletynie Cen Obiektów Budowlanych wyd. SEKOCENBUD, cz. I – objekty kubaturowe – IV kwartał 2024 r. Koszty dodatkowe $KD = 5\%$. Współczynnik regionalny $E_r = 1,08$. Stopień zużycia budynków: 35%.

Tabela 7

L.p.	Obiekt szacowany	Ilość Jednostek obmiaru (I_i)	Obiekt katalogowy	Cena jednostkowa (C_j)	Stopień zużycia (Sz)	Współczynnik technologiczny (E_t)	Oszacowana wartość (W_N)
1.	budynek stacji trafo (z urządzeniami)	7 m ²	2224-811	7.692 zł/m ²	35%	1,0	39.690 zł
2.	budynek hydroforni (z urządzeniami)	25 m ²	1251-201	11.721 zł/m ²	35%	0,9	194.390 zł

4.8. USTALENIE WARTOŚCI UDZIAŁU W NIERUCHOMOŚCI

Wartość udziału 1/75 części w nieruchomości zabudowanej wynosi:

$$W = (980.550 \text{ zł} + 39.690 \text{ zł} + 194.390 \text{ zł}) \times 1/75$$

$$W = 16.195,07 \text{ zł}$$

Wartość udziału ustalono na poziomie

16.200 zł

słownie: szesnaście tysięcy dwieście złotych

5. PODSUMOWANIE

Oszacowana wyżej kwota jest wartością rynkową udziału 1/75 części, rozumianą jako najbardziej prawdopodobna cena możliwa do osiągnięcia na wolnym rynku. Ustalona została przy wykorzystaniu metody korygowania ceny średniej na podstawie cen transakcyjnych gruntów budowlanych, jakie uzyskane zostały w wyniku transakcji wolnorynkowych. Wystarczająco duża liczba transakcji pozwoliła ustalić próbkę reprezentatywną, na podstawie której określona została średnia cena rynkowa w badanym okresie i na jednolitym rynku.

Oszacowana wartość uwzględnia położenie działki, dojazd, jej powierzchnię oraz warunki otoczenia. Uwzględnia również wartość odtworzeniową obiektów budowlanych nierozzerwalnie związanych z gruntem.

Określona jednostkowa wartość rynkowa prawa własności wycenianej nieruchomości, mieści się w przedziale cen transakcyjnych uzyskiwanych za nieruchomości podobne w obrocie rynkowym. Z tego też względu otrzymane wyniki można uznać za bliski cenie możliwej do osiągnięcia w obrocie rynkowym.

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*.

Przedmiotowy udział w nieruchomości może być przeznaczony do sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, zatem nie będą spełnione warunki definicji wartości rynkowej.

W przypadku przedmiotowego udziału, 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:

$$\text{WRW} = 16.200 \text{ zł} \times 75\% = \mathbf{12.150 \text{ zł}}$$

słownie: dwanaście tysięcy sto pięćdziesiąt złotych

OPRACOWAŁ:

7. UWAGI I ZASTRZEŻENIA

- operat zawiera 24 ponumerowane strony,
- operat sporządzony został wyłącznie dla celu określonego w punkcie 1.4.,
- operat sporządzony został w 1 egzemplarzu z podpisem kwalifikowanym,
- autor nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne zatajone fakty dotyczące stanu prawnego nieruchomości,
- operat nie jest ekspertyzą techniczną budynków;
- 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 udziału w nieruchomości 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 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	20241121/00399
Sygnatura postępowania	WA2M/GU/1529/2024
Data obwieszczenia	21.11.2024

PODMIOT

Imię	Jacek
Nazwisko	Gil
Miejsce zamieszkania	Warszawa, Polska / POLAND
Rodzaj podmiotu	Osoba fizyczna nieprowadząca działalności gospodarczej
PESEL	68011609070
NIP	7621034507

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 listopada 2024 roku wydanym w sprawie o ogłoszenie upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej, którą jest Jacek Gil, PESEL 68011609070, sygnatura akt WA2M/GU/1529/2024, postanowił:

- ogłosić upadłość dłużnika, którym jest Jacek Gil, PESEL 68011609070, NIP 7621034507, miejsce zamieszkania: Warszawa, adres Przasnyska 7/247, 01-756 Warszawa, jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej;
- wzwać wierzycieli upadłego do zgłoszenia wierzytelności syndykowi za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe, w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Rejestrze; dla wierzycieli, o których mowa w art. 216aa ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, wskazać adres do zgłoszenia wierzytelności syndykowi: Encyklopedyczna 2A lok. 2, 01-990 Warszawa ;
- wzwać osoby, którym przysługują prawa oraz prawa i roszczenia osobiste ciężące na nieruchomości należącej do upadłego, jeżeli nie zostały ujawnione przez wpis w księdze wieczystej, do ich zgłaszania syndykowi za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Rejestrze pod rygorem utraty prawa powoływania się na nie w postępowaniu upadłościowym; dla wierzycieli, o których mowa w art. 216aa ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, wskazać adres do zgłoszenia praw oraz praw osobistych i roszczeń ciężących na nieruchomości syndykowi: Encyklopedyczna 2A lok. 2, 01-990 Warszawa ;
- wyznaczyć syndyka, którego funkcję będzie 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 4000,00 (cztery 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/1840/2024.**

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Numer bieżący nieruchomości	1	Nr podstawy wpisu	---
-----------------------------	---	-------------------	-----

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu	---
Numer działki	64		78	
Obręb ewidencyjny (numer)	4-17-09			
Położenie (numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość, dzielnica)	Lp. 1.	1 MAZOWIECKIE, M. ST. WARSZAWA, WARSZAWA, BIAŁOŁĘKA		
Ulica	MEHOFFERA			
Sposób korzystania	DZIAŁKA ZABUDOWANA STACJĄ TRAFO I HYDROFORNIĄ			
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	/ 00223470 / , 2 049,0000 M2			

Obszar całej nieruchomości	2049,0000 M2	Nr podstawy wpisu	---
----------------------------	--------------	-------------------	-----

Urządzenia

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu	---
Położenie (numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość, dzielnica)	Lp. 1.	1 MAZOWIECKIE, M. ST. WARSZAWA, WARSZAWA, BIAŁOŁĘKA	78	
Opis	STACJA TRAFO I HYDROFORNIA			

Komentarz do migracji

Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej	W ŁAMIE IV ISTNIE WPIS O TREŚCI: "DZIAŁKI NR 7/16 I 8/26 STANOWIĄCE ŁĄCZNIE DZIAŁKĘ 64 Z OBRĘBU 4-17-09 MAPA K-9 KW 223470".	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	
78	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW , 2004-12-10, PREZYDENT MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY, WARSZAWA; 33, WA3M/00336489/3 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./WA3M/00024969/04/001, 2004-12-30 14:30:00, 2005-02-18-09.38.32.287586, NIE, 27-28, WA3M/00336489/3 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)

[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 (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	106	100 /7500	---	1, 110, 111
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	ANNA BIERNACKA, JAN, STANISŁAWA, 55092903720				
Lp. 2.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	3	100 /7500	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA	3
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)	JERZY SUROWIEC, SERGIUSZ, MARIA				
Lp. 3.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	3	100 /7500	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA	3
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)	EWA SUROWIEC, ALEKSANDER, MELANIA				
Lp. 4.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	4	100 /7500	---	4
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)	BEATA BRZEZOWSKA, BOGDAN, ALEKSANDRA				
Lp. 5.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	5	100 /7500	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA	5, 6
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki)	JACEK KRZYSZTOF MROCZKOWSKI, KAZIMIERZ, DOMICELA				
Lp. 6.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	5	100 /7500	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA	5, 6
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki)	ANNA MARIA MROCZKOWSKA, MIECZYSLAW, MARIA				
Lp. 7.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	6	100 /7500	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA	6
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)	JACEK GIL, CZESŁAW, JANINA				
Lp. 8.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	6	100 /7500	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA	6
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki)	MAŁGORZATA HENRYKA GIL, HENRYK, MARIA				
Lp. 9.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	7	100 /7500	---	7
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki)	JOLANTA LIDIA RYBAK, EDWARD, KRYSZYNA				
Lp. 10.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	9	100 /7500	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA	9
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki)	ANDRZEJ TADEUSZ IWANICKI, BOHDAN, ALICJA				
Lp. 11.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	9	100 /7500	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA	9
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)	KRYSZYNA IWANICKA, WACŁAW, ZOFIA				
Lp. 12.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	10	100 /7500	---	10
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko drugi człon nazwiska złożonego, imię ojca, imię matki)	ELŻBIETA GORAJEWSKA MIECIOK, EDMUND, LEOKADIA				
Lp. 13.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	12	100 /7500	---	12
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)	BRONISŁAWA CHMIELIŃSKA, PIOTR, ALEKSANDRA				
Lp. 14.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	13	100 /7500	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA	13
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)	SZCZEPAN FABISIAK, STANISŁAW, GENOWEFA				

Lp. 128.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj współności)	Lp. 1.	119	100 /7500	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA	127
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		ROBERT MIECZYŚLAW PIETRZAK, MIECZYŚLAW, HALINA, 57080703950			
Lp. 129.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj współności)	Lp. 1.	119	100 /7500	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA	127
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		MARIA DOROTA PIETRZAK, JERZY, DANUTA, 60040905709			

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	UMOWA SPRZEDAŻY , 12024/99, 1999-12-27, MIROŚLAW KUPIS, WARSZAWA; 1-5, /00223470/ (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./VIA/00000777/00/, 2000-01-11, 2000-06-08, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
3	UMOWA SPRZEDAŻY , 3219/99, 2000-04-05, MIROŚLAW KUPIS, WARSZAWA; 3-7, /00223473/ (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./VIA/00006109/00/, 2000-04-12, 2000-06-08, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
4	UMOWA SPRZEDAŻY , 12540/99, 1999-12-30, MIROŚLAW KUPIS, WARSZAWA; 3-7, /00223474/ (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./VIA/00001259/00/, 2000-01-14, 2000-06-08, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
5	UMOWA SPRZEDAŻY , 12052/99, 1999-12-28, MIROŚLAW KUPIS, WARSZAWA; 1-5, /00223475/ (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./VIA/00000789/00/, 2000-01-11, 2000-06-08, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
6	UMOWA SPRZEDAŻY , 12045/99, 1999-12-28, MIROŚLAW KUPIS, WARSZAWA; 1-5, /00223476/ (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./VIA/00000786/00/, 2000-01-11, 2000-06-08, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
7	UMOWA SPRZEDAŻY , 12547/99, 1999-12-30, MIROŚLAW KUPIS, WARSZAWA; 1-5, /00223477/ (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./VIA/00001262/00/, 2000-01-14, 2000-06-08, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
9	UMOWA SPRZEDAŻY , 3255/00, 2000-04-05, MIROŚLAW KUPIS, WARSZAWA; 3-7, /00223480/ (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./VIA/00006115/00/, 2000-04-12, 2000-06-08, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
10	UMOWA SPRZEDAŻY , 467/00, 2000-01-14, MIROŚLAW KUPIS, WARSZAWA; 1-5 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./VIA/00001973/00/, 2000-01-20, 2000-09-26, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
12	UMOWA SPRZEDAŻY , 957/01, 2001-01-22, SŁAWOMIR OGONEK; 1-5, /00302701/ (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczyste) DZ. KW./IXA/00002247/01/, 2001-01-26, 2001-06-06, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
13	UMOWA SPRZEDAŻY , 607/00, 2000-01-19, MIROŚLAW KUPIS, WARSZAWA; 1-5, /00302702/ (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./I/00001953/00/, 2000-01-21, 2001-06-07, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
14	UMOWA SPRZEDAŻY , 1101/00, 2000-01-26, MIROŚLAW KUPIS; 1-5, /00302703/ (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczyste) DZ. KW./A/00002592/00/, 2000-01-28, 2001-06-07, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
15	UMOWA SPRZEDAŻY , 1983/00, 2000-02-25, MIROŚLAW KUPIS; 1-5, /00302704/ (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczyste) DZ. KW./VIA/00004018/00/, 2000-02-28, 2001-06-08, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
18	UMOWA SPRZEDAŻY , 3243/00, 2000-04-05, MIROŚLAW KUPIS; 1-5, /00303243/ (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczyste) DZ. KW./A/00006112/00/, 2000-04-07, 2001-06-11, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
19	UMOWA SPRZEDAŻY , 3500/00, 2000-04-12, MIROŚLAW KUPIS; 1-5, /00303244/ (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczyste) DZ. KW./A/00006491/00/, 2000-04-14, 2001-06-11, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
21	UMOWA SPRZEDAŻY , 11881/00, 2000-10-30, MIROŚLAW KUPIS; 1-5, /00303247/ (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczyste)

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. / WA3M / 43419 / 24 / 1 - 2024-12-02, 17:01:57 - WPIS OSTRZEŻENIA O NIEZGODNOŚCI TREŚCI KW Z RZECZYWISTYM STANEM PRAWNYM

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu	---
Numer wpisu	1		
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE		
Treść wpisu	OSTRZEŻENIE I NIEZGODNOŚCI STANU PRAWNEGO UJAWNIONEGO W NINIEJSZEJ KSIĘDZE WIECZYSTEJ Z RZECZYWISTYM STANEM PRAWNYM POLEGAJĄCYM NA NIEOBJĘCIU UDZIAŁU 1/75 CZĘŚCI ELŻBIETY GORAJEWSKIEJ Z UDZIAŁU 65/75 CZĘŚCI TOWARZYSTWA BUDOWLANO-MIESZKANIOWEGO "BATORY" SPÓŁKI Z O.O. Z SIEDZIBĄ W ZĄBKACH NA PODSTAWIE UMOWY SPRZEDAŻY Z DNIA 14-01-2000R. REP. A 467/00 NA STR. 15 T. I. WPISANO Z URZĘDU NA PODSTAWIE ART. 626 13 PARAGRAF 1 KPC DNIA 17-05-2002 ROKU.		
Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu	131
Numer wpisu	3		
Rodzaj wpisu	PRAWO OSOBISTE		
Treść wpisu	PRAWO DOŻYWCIA NA UDZIALE 50/7500 (NR 121), STANOWIĄCYM WŁASNOŚĆ IWONY HALINY BOGACZ, NA RZECZ UPRAWNIONEGO POLEGAJĄCEGO NA ZAPEWNIENIU ARKADIUSZOWI KRZYSZTOFOWI BOGACZ, WŁASNYM KOSZTEM DOŻYWOTNIEGO UTRZYMANIA, POLEGAJĄCEGO NA PRZYJĘCIU GO JAKO DOMOWNIKA I NA ZAPEWNIENIU MU MOŻLIWOŚCI ZAMIESZKIWANIA W BUDYNKU MIESZKALNYM USYTUOWANYM NA NIERUCHOMOŚCI OPISANEJ W KSIĘDZE WIECZYSTEJ KW WA3M/00335262/9, DOSTARCZANIU ŚRODKÓW NIEZBĘDNYCH DO ŻYCIA, WYŻYWIENIA, UBRANIA, ŚWIATŁA I OGRZEWANIA, A NADTO ZAPEWNIENIU MU ODPOWIEDNIEJ POMOCY I PIELĘGNACJI W CHOROBIE ORAZ SPRAWIENIU MU WŁASNYM KOSZTEM POGRZEBU ODPOWIADAJĄCEGO ZWYCZAJOM MIEJSCOWYM		
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	Lp. 1.	ARKADIUSZ KRZYSZTOF BOGACZ , KAZIMIERZ, WIESŁAWA, 69021302759	

Komentarz do migracji

		Nr podstawy wpisu	---
Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej	W ŁAMIE III ISTNIEJE PROJEKT WPISU O TREŚCI: PRAWO UŻYTKOWANIA NA RZECZ STOEN SA W WARSZAWIE WEDŁUG TREŚCI USTALONEJ W PARAGRAFIE 2 OŚWIADCZENIA O USTANOWIENIU UŻYTKOWANIA Z 2 CZERWCA 1999R. REP. A 5341/99 K. 47-49 W KW 158011. WPISANO Z KW 100639 ORAZ KW 203112 DNIA 31 MAJA 2000R. - TU PRZEPISSANO DNIA ... CZERWCA 2000R.		
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	2		

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
131	UMOWA DOŻYWCIA , 37520/2024, 2024-06-14, AGNIESZKA KATARZYNA STEFAŃSKA, WARSZAWA; 45-50, WA3M/00335262/9 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./WA3M/00022674/24/002, 2024-06-14 13:32:00, 2024-11-22-13.02.15.669079, NIE, 42-44, WA3M/00335262/9 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)

[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)	1			103
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA			
Suma (słownie), waluta	11398,14 (JEDENAŚCIE TYSIĘCY TRZYSTA DZIEWIĘCDZIESIĄT OSIEM 14/100) ZŁ			
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	6		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	WIERZYTELNOŚĆ NA KTÓRĄ SKŁADAJĄ SIĘ : - NALEŻNOŚCI NA UBEZPIECZENIE SPOŁECZNE ZA OKRES OD LIPCA 2009 R. DO KWIECZNIA 2010 R. ORAZ OD CZERWCA 2010 R. DO SIERPNIA 2010 R. WRAZ Z ODSETKAMI; - NALEŻNOŚCI NA UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE ZA OKRES OD PAŹDZIERNIKA 2009 R. DO SIERPNIA 2010 R. WRAZ Z ODSETKAMI; - NALEŻNOŚCI NA FUNDUSZ PRACY ZA OKRES OD LIPCA 2009 R. DO SIERPNIA 2010 R. WRAZ Z ODSETKAMI;	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH, WARSZAWA, 00001775600300		

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
103	DECYZJA OKREŚLAJĄCA WYSOKOŚĆ ZADŁUŻENIA , RWA:4402411DZPDZ13/00073, 2013-03-07, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH I ODDZIAŁ W WARSZAWIE INSPEKTORAT WARSZAWA- ŻOLIBORZ, WARSZAWA; 211-213 (przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA3M/00002797/14/001, 2014-02-05 09:30:00, 2014-02-27-15.03.40.909136, NIE, 209-210 (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

stównie: 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

DOKUMENTTAQJA

FOTOGRAFIQZNA





