

OPERAT
SZACUNKOWY

w sprawie określenia

WARTOŚCI RYNKOWEJ UDZIAŁU 1/2 CZĘŚCI W PRAWIE WŁASNOŚCI
LOKALU MIESZKALNEGO NR 34, STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ
NIERUCHOMOŚĆ O POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ 47,41 m²

miasto i gmina PIASTÓW, powiat PRUSZKOWSKI
ul. STANISŁAWA BODYCHA 120, obręb 0006

Kw Nr WA1P/00118551/4

Współwłaściciel nieruchomości lokalowej	Kamil Łukasz Białobrzęski w upadłości
Oszacowana wartość rynkowa udziału w prawie własności, według aktualnego stanu i aktualnego poziomu cen	263.120 zł dwieście sześćdziesiąt trzy tysiące sto dwadzieścia złotych wartość dla wymuszonej sprzedaży 197.340 zł sto dziewięćdziesiąt siedem tysięcy trzysta czterdzieści złotych
Operat sporządził	
	3 lipca 2025 r.

SPIS TREŚCI

1. PODSTAWY FORMALNO PRAWNE	4
1.1. ZAMAWIAJĄCY	4
1.2. WYKONAWCA	4
1.3. PODSTAWA SPORZĄDZENIA WYCENY	4
1.4. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	4
1.5. CEL WYCENY	4
1.6. DATY ZWIĄZANE Z WYCENĄ	5
1.7. PODSTAWY PRAWNE WYCENY	5
1.8. PODSTAWY FORMALNE	5
1.9. ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI	5
2. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI	6
2.1. STAN PRAWNY	6
2.2. PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	8
2.3. LOKALIZACJA ORAZ OPIS PRZEDMIOTU WYCENY	10
3. WARUNKI WYKONANIA WYCENY	14
3.1. WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLONEJ WARTOŚCI	14
3.2. PROCEDURA SZACOWANIA	15
3.3. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU W ZAKRESIE CELU I SPOSOBU WYCENY	17
3.4. OPIS WYCENIANEGO LOKALU POD KĄTEM CECH RYNKOWYCH	21
4. WYCENA WARTOŚCI UDZIAŁU W PRAWIE WŁASNOŚCI LOKALU	21
4.1. USTALENIE TRENDU ZMIANY CEN RYNKOWYCH	21
4.2. WYKAZ TRANSAKCJI PRZYJĘTYCH DLA OKREŚLENIA CENY ŚREDNIEJ	23
4.2.1. Obliczenie ceny średniej	24
4.2.2. Określenie zakresu współczynników korygujących	24
4.3. OKREŚLENIE WAG CECH RYNKOWYCH	25
4.4. OKREŚLENIE WARTOŚCI JEDNOSTKOWEJ I KOŃCOWEJ	25
5. WNIOSKI KOŃCOWE	26
6. OKREŚLENIE WARTOŚCI DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY	27
7. UWAGI I ZASTRZEŻENIA	28
8. ZAŁĄCZNIKI	28

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Przedmiotem wyceny jest lokal mieszkalny nr 34 o powierzchni użytkowej 47,41 m², składający się z jednego pokoju, pokoju z aneksem kuchennym, łazienki z wc oraz przedpokoju, znajdujący się na III piętrze (4 kondygnacji) w budynku wielolokalowym, 5-klatkowym, VI-kondygnacyjnym. Nieruchomość położona jest w mieście i gminie Piastów, powiecie pruszkowskim, przy ul. Stanisława Bodycha 120, w obrębie 0006.

Zakres wyceny – udział 1/2 części w prawie własności przedmiotowego lokalu mieszkalnego wraz z prawem własności ułamkowej części gruntu i współwłasności części wspólnych budynku, wg aktualnego stanu i poziomu cen.

Współwłaścicielem lokalu mieszkalnego, w udziale 1/2 części, jest Kamil Łukasz Białobrzęski w upadłości. Kw Nr WA1P/00118551/4.

Każdoczesnemu właścicielowi lokalu przysługuje w 4741/1087911 częściach prawo własności gruntu, na którym posadowiony jest budynek (Kw Nr WA1P/00117020/6) oraz w takich samych częściach prawo współwłasności wszelkich części budynku i innych urządzeń, które służą do wspólnego użytku ogółu mieszkańców.

Cel wyceny – określenie wartości rynkowej (w tym dla wymuszonej sprzedaży) udziału 1/2 części w prawie własności przedmiotowego lokalu mieszkalnego wraz z prawami związanymi w celu ustalenia przez syndyka masy upadłości ceny wywoławczej do jego sprzedaży w trybie przewidzianym w ustawie z dnia 28.02.2003 r. Prawo upadłościowe.

Daty związane z wyceną:

- | | |
|---|---------------|
| • data sporządzenia wyceny – | 03.07.2025 r. |
| • data, na którą określono stan przedmiotu wyceny – | 01.07.2025 r. |
| • data, na którą określono wartość – | 03.07.2025 r. |
| • data wizji lokalnej – | 01.07.2025 r. |

Oszacowana wartość rynkowa udziału 1/2 części:

263.120 zł

dwieście sześćdziesiąt trzy tysiące sto dwadzieścia złotych

Operat sporządził:

1. PODSTAWY FORMALNO PRAWNE

1.1. ZAMAWIAJĄCY

Tomasz Szadkowski – syndyk masy upadłości Kamila Białobrzeskiego

ul. Stanisława Bodych 120 m 34

05-820 Piastów

PESEL: 83121700211

1.2. WYKONAWCA

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

ul. Skarbka z Gór 15L m 12

03-287 Warszawa

1.3. PODSTAWA SPORZĄDZENIA WYCENY

Podstawą wykonania operatu szacunkowego jest zlecenie ustne z dnia 17.06.2025 r., na wykonanie czynności niezbędnych dla oszacowania udziału w nieruchomości lokalowej.

1.4. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiotem wyceny jest lokal mieszkalny nr 34 o powierzchni użytkowej 47,41 m², składający się z jednego pokoju, pokoju z aneksem kuchennym, łazienki z wc oraz przedpokoju, znajdujący się na III piętrze (4 kondygnacji) w budynku wielolokalowym, 5-klatkowym, VI-kondygnacyjnym. Nieruchomość położona jest w mieście i gminie Piastów, powiecie pruszkowskim, przy ul. Stanisława Bodycha 120, w obrębie 0006.

Zakresem wyceny objęty jest udział 1/2 części w prawie własności przedmiotowego lokalu mieszkalnego wraz z prawem własności ułamkowej części gruntu i współwłasności części wspólnych budynku, wg aktualnego stanu i poziomu cen.

1.5. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej (w tym dla wymuszonej sprzedaży) udziału 1/2 części w prawie własności przedmiotowego lokalu mieszkalnego wraz z prawami związanymi w celu ustalenia przez syndyka masy upadłości ceny wywoławczej do jego sprzedaży w trybie przewidzianym w ustawie z dnia 28.02.2003 r. Prawo upadłościowe.

1.6. DATY ZWIĄZANE Z WYCENĄ

- data sporządzenia wyceny – 03.07.2025 r.
- data, na którą określono stan przedmiotu wyceny – 01.07.2025 r.
- data, na którą określono wartość – 03.07.2025 r.
- data wizji lokalnej – 01.07.2025 r.

1.7. PODSTAWY PRAWNE WYCENY

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

1.8. PODSTAWY FORMALNE

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

1.9. ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI

- oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 01.07.2025 r. w obecności Upadłego;
- Informacje i dokumentacja otrzymana od Zamawiającego;
- Starostwo Powiatowe w Pruszkowie;
- Urząd Miejski w Piastowie;
- Sąd Rejonowy w Pruszkowie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych;
- <http://ekw.ms.gov.pl>;
- <https://piastow.e-mapa.net>;
- <https://www.piastow.pl>;
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego południowej części Miasta Piastowa, etap 2 i 3, zatwierdzony Uchwałą Nr LI/262/2005 z dnia 2005-06-21. Publikacja: Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego, Nr 166 z 2005 r., poz. 5304;
- Informacje zebrane z lokalnego rynku lokali mieszkalnych.

2. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI

2.1. STAN PRAWNY

Nieruchomość lokalowa nr 34 położona przy ul. Stanisława Bodycha 120 w Piastowie, uregulowana jest w księdze wieczystej Kw Nr WA1P/00118551/4, prowadzonej przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Pruszkowie.

Współwłaścicielem lokalu mieszkalnego, w udziale 1/2 części, jest Kamil Łukasz Białobrzeski w upadłości, na podstawie umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży oraz pełnomocnictwa z dnia 21.05.2015 r., Rep. A Nr 2403/2015.

Każdoczesnemu właścicielowi lokalu przysługuje w 4741/1087911 częściach prawo własności gruntu, na którym posadowiony jest budynek oraz w takich samych częściach prawo współwłasności wszelkich części budynku i innych urządzeń, które służą do wspólnego użytku ogółu mieszkańców.

W Dziale III widnieją wzmianki o wnioskach:

1. REP.C. / KOMO / 40052 / 25 - 2025-03-12, 15:48:41
1. 1 DZ. KW. / WA1P / 7353 / 25 / 1 - 2025-03-13, 13:43:19 - WPIS WSZCZĘCIA EGZEKUCJI
2. REP.C. / KOMO / 40049 / 25 - 2025-03-12, 15:46:07
2. 1 DZ. KW. / WA1P / 7352 / 25 / 1 - 2025-03-13, 12:22:58 - WPIS WSZCZĘCIA EGZEKUCJI
3. REP.C. / KOMO / 40044 / 25 - 2025-03-12, 15:43:14
3. 1 DZ. KW. / WA1P / 7351 / 25 / 1 - 2025-03-13, 12:21:24 - WPIS WSZCZĘCIA EGZEKUCJI
4. REP.C. / KOMO / 12326 / 25 - 2025-01-25, 15:22:18
4. 1 DZ. KW. / WA1P / 2146 / 25 / 1 - 2025-01-27, 09:37:37 - WPIS WSZCZĘCIA EGZEKUCJI
5. REP.C. / KOMO / 12325 / 25 - 2025-01-25, 15:18:43
5. 1 DZ. KW. / WA1P / 2145 / 25 / 1 - 2025-01-27, 09:56:41 - WPIS WSZCZĘCIA EGZEKUCJI
6. REP.C. / KOMO / 5183 / 25 - 2025-01-13, 18:40:03
6. 1 DZ. KW. / WA1P / 707 / 25 / 1 - 2025-01-14, 09:57:24 - WPIS WSZCZĘCIA EGZEKUCJI
7. REP.C. / KOMO / 5181 / 25 - 2025-01-13, 18:37:15
7. 1 DZ. KW. / WA1P / 706 / 25 / 1 - 2025-01-14, 09:56:06 - WPIS WSZCZĘCIA EGZEKUCJI
8. REP.C. / KOMO / 171656 / 24 - 2024-10-24, 15:15:03
8. 1 DZ. KW. / WA1P / 37941 / 24 / 1 - 2024-10-24, 15:34:07 - WPIS WSZCZĘCIA EGZEKUCJI
9. REP.C. / KOMO / 156822 / 24 - 2024-09-30, 12:20:04
9. 1 DZ. KW. / WA1P / 35580 / 24 / 1 - 2024-09-30, 13:39:45 - WPIS WSZCZĘCIA EGZEKUCJI
10. DZ. KW. / WA1P / 18354 / 25 / 1 - 2025-06-23, 14:27:01 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI

oraz wpisane są:

1. WZMIANKA O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z UDZIAŁU 1/2 PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 301/23 NALEŻĄCEGO DO DŁUŻNIKA JOANNY BIAŁOBRZESKIEJ NA PODSTAWIE WNIOSKU WIERZycIELA ANNY GĄSIŃSKIEJ, KTÓREGO REPREZENTUJE: RADCA PRAWNY TOMASZ RYKOWSKI, ORAZ TYTUŁU WYKONAWCZEGO: NAKAZ ZAPŁATY W ELEKTRONICZNYM POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM SĄDU REJONOWEGO LUBLIN-ZACHÓD W LUBLINIE VI WYDZIAŁ CYWILNY Z DNIA 09-05-2023, SYGNATURA AKT VI NC-E 454560/23 ZAOPATRZONY W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA: 20-06-2023;
2. WZMIANKA O PRZYŁĄCZENIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE GKM 267/23 NALEŻĄCEJ DO DŁUŻNIKA KAMILA BIAŁOBRZESKIEGO - UDZIAŁ 1/2 NA PODSTAWIE WNIOSKU WIERZycIELA ŁUKASZA PIOTRWCZA ORAZ TYTUŁU WYKONAWCZEGO: NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM SĄDU REJONOWEGO DLA M.ST. WARSZAWY Z DNIA 27-06-2023, SYGNATURA AKT IX GNC 3740/23 ZAOPATRZONY W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA: 02-11-2023;
3. WZMIANKA O PRZYŁĄCZENIU DO EGZEKUCJI Z UDZIAŁU 1/2 PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE GKM 21/24 NALEŻĄCEGO DO DŁUŻNIKA JOANNY BIAŁOBRZESKIEJ NA PODSTAWIE WNIOSKU WIERZycIELA LEASING POLSKI SP. Z O.O. W GDAŃSKU KTÓREGO REPREZENTUJE: ADWOKAT ZUZANNA FISZER, ORAZ TYTUŁU WYKONAWCZEGO: NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU NAKAZOWYM SĄDU REJONOWEGO GDAŃSK-PÓŁNOC W GDAŃSKU Z DNIA 19-07-2023, SYGNATURA AKT IV GNC 2268/23 ZAOPATRZONY W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA: 23-01-2024;
4. WZMIANKA O PRZYŁĄCZENIU DO EGZEKUCJI Z UDZIAŁU 1/2 PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE GKM 21/24 NALEŻĄCEGO DO DŁUŻNIKA KAMILA BIAŁOBRZESKIEGO NA PODSTAWIE WNIOSKU WIERZycIELA LEASING POLSKI SP. Z O.O. W GDAŃSKU, KTÓREGO REPREZENTUJE: ADWOKAT ZUZANNA FISZER, ORAZ TYTUŁU WYKONAWCZEGO: NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU NAKAZOWYM SĄDU REJONOWEGO GDAŃSK-PÓŁNOC W GDAŃSKU Z DNIA 19-07-2023, SYGNATURA AKT IV GNC 2268/23 ZAOPATRZONY W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA: 23-01-2024.

W Dziale IV widnieją wzmianki o wnioskach:

1. DZ. KW. / WA1P / 7413 / 25 / 1 - 2025-03-13, 12:58:44 - WPIS HIPOTEKI PRZYMUSOWEJ
2. DZ. KW. / WA1P / 36638 / 24 / 1 - 2024-10-11, 10:52:06 - WPIS HIPOTEKI PRZYMUSOWEJ
3. DZ. KW. / WA1P / 35748 / 24 / 1 - 2024-10-01, 21:32:28 - WPIS HIPOTEKI PRZYMUSOWEJ
4. DZ. KW. / WA1P / 35750 / 24 / 1 - 2024-10-01, 21:32:23 - WPIS HIPOTEKI PRZYMUSOWEJ

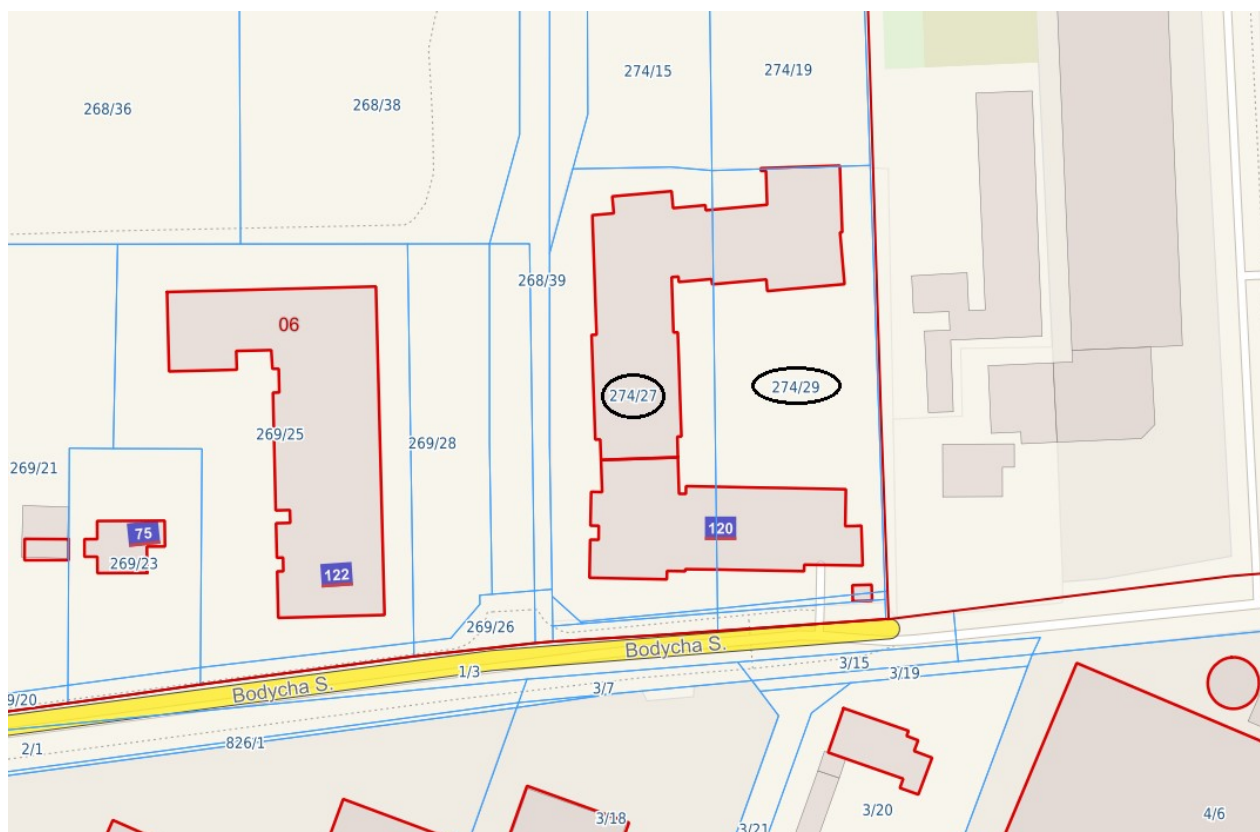
oraz wpisane są:

1. HIPOTEKA UMOWNA w kwocie 453.600,00 ZŁ - KAPITAŁ KREDYTU, ODSETKI, OPŁATY, PROWIZJE, PRYZNANE KOSZTY POSTĘPOWANIA SĄDOWEGO I EGZEKUCYJNEGO, ŚWIADCZENIA UBOCZNE, UMOWA KREDYTU NR MG 1511900160 ZAWARTA DNIA 29.04.2015 R.;
2. HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 382.342,78 ZŁ - HIPOTEKA W WYSOKOŚCI WSKAZANEJ PRZEZ WIERZycIELA (NA ZASADZIE ART. 110.1 USTAWY O KSIĘGACH WIECZYSTYCH I HIPOTECE) A STANOWIĄCEJ 150% KWOT WYNIKAJĄCYCH Z DECYZJI OBEJMUJĄCA ZALEGŁOŚCI JOANNY BIAŁOBRZESKIEJ Z TYTUŁU SKŁADEK UBEZPIECZENIA SPOŁECZNEGO ZA OKRES 09.2021-06.2022, UBEZPIECZENIA ZDROWOTNEGO ZA OKRES 09.2021-06.2022, ORAZ FUNDUSZ PRACY, FUNDUSZ SOLIDARNOŚCIOWY I FUNDUSZ GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH ZA OKRES 09.2021-06.2022, KOSZTÓW EGZEKUCYJNYCH, KOSZTÓW UPOMNIĘĆ, WRAZ Z ODSETKAMI ZA ZWŁOKĘ, NALEŻNOŚCI USTALONE W TYTULE WYKONAWCZYM NA PODSTAWIE ART. 26 USTAWY -O POSTĘPOWANIU EGZEKUCYJNYM W ADMINISTRACJI;
3. HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 295.295,67 ZŁ - HIPOTEKA W WYSOKOŚCI WSKAZANEJ PRZEZ WIERZycIELA (NA ZASADZIE ART. 110.1 USTAWY O KSIĘGACH WIECZYSTYCH I HIPOTECE) A STANOWIĄCEJ 150% KWOT WYNIKAJĄCYCH Z DECYZJI OBEJMUJĄCA ZALEGŁOŚCI JOANNY BIAŁOBRZESKIEJ Z TYTUŁU SKŁADEK UBEZPIECZENIA SPOŁECZNEGO ZA OKRES 01.2020-10.2020, UBEZPIECZENIA ZDROWOTNEGO ZA OKRES 02.2020-10.2022, ORAZ FUNDUSZ PRACY, FUNDUSZ SOLIDARNOŚCIOWY I FUNDUSZ GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH ZA OKRES 02.2020-10.2020, KOSZTÓW EGZEKUCYJNYCH, KOSZTÓW UPOMNIĘĆ, WRAZ Z ODSETKAMI ZA ZWŁOKĘ, NALEŻNOŚCI USTALONE W TYTULE WYKONAWCZYM NA PODSTAWIE ART. 26 USTAWY -O POSTĘPOWANIU EGZEKUCYJNYM W ADMINISTRACJI;
4. HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 88.646,20 ZŁ - HIPOTEKA W WYSOKOŚCI WSKAZANEJ PRZEZ WIERZycIELA (NA ZASADZIE ART. 110.1 USTAWY O KSIĘGACH WIECZYSTYCH I HIPOTECE) A STANOWIĄCEJ 150% KWOT WYNIKAJĄCYCH Z DECYZJI OBEJMUJĄCA ZALEGŁOŚCI JOANNY BIAŁOBRZESKIEJ Z TYTUŁU SKŁADEK UBEZPIECZENIA SPOŁECZNEGO ZA OKRES 11.2020-12.2020, UBEZPIECZENIA ZDROWOTNEGO ZA OKRES 11.2020-12.2020, ORAZ FUNDUSZ PRACY, FUNDUSZ SOLIDARNOŚCIOWY I FUNDUSZ GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH ZA OKRES 11.2020-12.2020, KOSZTÓW EGZEKUCYJNYCH, KOSZTÓW UPOMNIĘĆ, WRAZ Z ODSETKAMI ZA ZWŁOKĘ, NALEŻNOŚCI USTALONE W TYTULE WYKONAWCZYM NA PODSTAWIE ART. 26 USTAWY -O POSTĘPOWANIU EGZEKUCYJNYM W ADMINISTRACJI;
5. HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 79.822,59 ZŁ - HIPOTEKA W WYSOKOŚCI WSKAZANEJ PRZEZ WIERZycIELA (NA ZASADZIE ART. 110.1 USTAWY O KSIĘGACH WIECZYSTYCH I HIPOTECE) A STANOWIĄCEJ 150% KWOT WYNIKAJĄCYCH Z NAKAZU ZAPŁATY OBEJMUJĄCA KWOTĘ NALEŻNOŚCI GŁÓWNEJ, KWOTĘ ODSETEK USTAWOWYCH, KWOTĘ ZASĄDZONYCH KOSZTÓW ORAZ ODSETEK USTAWOWYCH ZA OPÓŹNIENIE OD TYCH KOSZTÓW, NALEŻNOŚCI USTALONE NA PODSTAWIE NAKAZU ZAPŁATY;
6. HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 46.005,45 ZŁ - HIPOTEKA W WYSOKOŚCI WSKAZANEJ PRZEZ WIERZycIELA (NA ZASADZIE ART. 110.1 USTAWY O KSIĘGACH WIECZYSTYCH I HIPOTECE) A STANOWIĄCEJ 150% KWOT WYNIKAJĄCYCH Z NAKAZU ZAPŁATY OBEJMUJĄCA KWOTĘ NALEŻNOŚCI GŁÓWNEJ, KWOTĘ ODSETEK USTAWOWYCH, KWOTĘ ZASĄDZONYCH KOSZTÓW ORAZ ODSETEK USTAWOWYCH ZA OPÓŹNIENIE OD TYCH KOSZTÓW, NALEŻNOŚCI USTALONE NA PODSTAWIE NAKAZU ZAPŁATY.

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

W dniu 16.06.2025 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIX Wydział Gospodarczy, w sprawie o sygn. akt WA2M/GU/964/2025 ogłosił upadłość dłużnika, którym jest Kamil Białobrzeski, PESEL 83121700211, jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej (załącznik).

Budynek nr 120 posadowiony jest na działkach ewidencyjnych nr 274/27 i 274/29 z obrębu 0006 miasta Piastów o łącznej powierzchni 3.952 m², stanowiącej nieruchomość gruntową, której stan prawny uregulowany jest w Kw Nr WA1P/00117020/6.



źródło: <https://piastow.e-mapa.net>

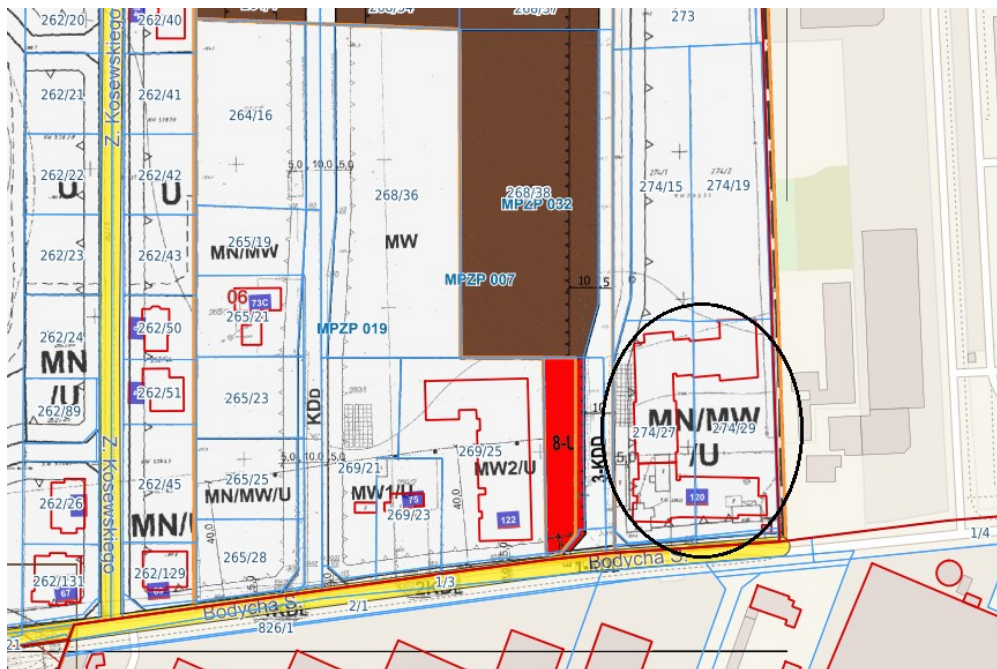
W Dziale III księgi Kw Nr WA1P/00117020/6, pod poz. 100, widnieje wpis:

SPOSÓB KORZYSTANIA Z NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ POLEGAJĄCY NA TYM, ŻE KAŻDOCZESNEMU WŁAŚCICIELOWI LOKALU MIESZKALNEGO NUMER 34 BĘDZIE PRZYSŁUGIWAŁO PRAWO WYŁĄCZNEGO KORZYSTANIA Z CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ STANOWIĄCEJ PRZYŁĘGŁY DO TEGO LOKALU BALKON, ZAZNACZONY NA RZUCIE STANOWIĄCYM ZAŁĄCZNIK DO UMOWY USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU.

2.2. PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Budynek nr 120 położony jest na obszarze, na którym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego południowej części Miasta Piastowa, etap 2 i 3, zatwierdzony Uchwałą Nr LI/262/2005 z dnia 2005-06-21.

Według ww. planu działki nr 274/27 i 274/29 znajdują się na obszarze oznaczonym symbolem MN/MW/U - teren mieszkaniowy zabudowy jednorodzinnej, wielorodzinnej i usług.



źródło: <https://piastow.e-mapa.net>

1. *Przeznaczenie terenu:*

- 1.1. *Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.*
- 1.2. *Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.*
- 1.3. *Usługi nie wykazujące uciążliwości dla środowiska, nie będące inwestycjami szczególnie szkodliwymi dla środowiska, nie będące inwestycjami mogącymi pogorszyć stan środowiska.*
- 1.4. *Dopuszcza się powstanie budynków, budowli i urządzeń obsługi inżynierskiej, dodatkowych elementów układu komunikacyjnego tzn: ciągów pieszo-jezdnych, ciągów pieszych, ścieżek rowerowych, parkingów, ew. poszerzeń terenu komunikacji wyznaczonego na rysunku planu oraz zieleni towarzyszącej i obiektów małej architektury nie oznaczonych na rysunku planu a niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania ww. terenu. Wszystkie ww. obiekty muszą być zaprojektowane i wykonane zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i normami.*

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 2.1. *Charakterystyczne cechy budynków*
2.1.1. *Ustala się, że maksymalna wysokość budynków wynosi 18,0 m.*
2.1.2. *Dopuszcza się stosowanie podpiwniczeń tylko pod warunkiem przeprowadzenia badań głębokości zwierciadła wód gruntowych dla każdej lokalizacji. Wysokość podpiwniczenia uzależnia się od wyników ww. badań.*
2.2. *Wielkość działki Ustala się minimalną wielkość działki na 300 m² dla zabudowy jednorodzinnej i 600 m² dla zabudowy wielorodzinnej.*
2.3. *Powierzchnia biologicznie czynna:*
Ustala się, że minimum 60% działki musi pozostać powierzchnią biologicznie czynną
2.4. *Komunikacja:*
Ustala się obowiązek zapewnienia wymaganej przepisami prawa i normami ilości miejsc parkingowych na działce.
2.5. *Hałas:*
2.5.1. *Stwierdza się, że teren, jako przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową, znajduje się w wykazie funkcji, dla których wskazuje się dopuszczalne poziomy hałasu zgodnie z art. 114 ustawy Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2001 r. Nr 62 poz. 627).*
2.5.2. *Stwierdza się, że teren znajduje się w strefie hałasu powstającego z przelotów statków powietrznych. Poziom hałasu na ww. terenie nie przekracza 60 dB. W dniu uchwalenia niniejszego planu dopuszczalny poziom hałasu od przelotów statków powietrznych dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, wynosi dla pory dziennej 60 dB, dla pory nocnej 50 dB, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 29 lipca 2004 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w Środowisku (Dz. U. Nr 178, poz. 1841).*
2.5.3. *Ustala się obowiązek zapewnienia w budynkach izolacyjności przegród zewnętrznych (ścian zewnętrznych, okien i drzwi w ścianach zewnętrznych, dachów, stropodachów) zgodnie z Polskimi Normami dotyczącymi izolacyjności akustycznej przegród w budynkach oraz izolacyjności akustycznej elementów budowlanych. Ustala się stosowanie wysokiej zieleni w ogrodach przydomowych.*
2.6. *Uciążliwość obiektów usługowych:*
Ustala się, że uciążliwość obiektów usługowych musi zamykać się w granicach działki.
2.7. *Ustala się obowiązek informowania, przez organ właściwy w sprawie, gminy Michałowice o wydawanych decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz o pozwoleniach na budowę, dotyczących terenów granicznych.*

źródło: <https://mpzp.igeomap.pl/doc/pruszkow/piastow/007.pdf>

2.3. LOKALIZACJA ORAZ OPIS PRZEDMIOTU WYCENY

Piastów to miasto o niewielkiej powierzchni (5,83 km²), położone w centralnej Polsce, w województwie mazowieckim, powiecie pruszkowskim. Jego lokalizacja jest kluczowa dla jego funkcji i rozwoju.

Piastów leży w obrębie mezoregionu Równina Łowicko-Błońska, będącej częścią Niziny Mazowieckiej. Charakteryzuje się ona płaskim lub lekko falistym terenem, uformowanym przez osady polodowcowe (piaski, gliny, iły). Brak tu znaczących wzniesień czy większych rzek.

Miasto jest integralną częścią aglomeracji warszawskiej, co jest jego dominującą cechą geograficzną i funkcjonalną. Bezpośrednie sąsiedztwo z zachodnimi dzielnicami Warszawy (Ursus, Włochy) oraz miastami takimi jak Pruszków (graniczy bezpośrednio na zachodzie) i Ożarów Mazowiecki (na północy) decyduje o jego roli jako tzw. „sypialni” stolicy.

Powierzchnia Piastowa jest płaska, z niewielkimi deniwelacjami terenu. Jest to typowy krajobraz nizinny. Wysokości bezwzględne wahają się w granicach około 100-110 m n.p.m. Występują tu głównie gleby bielcowe i brunatne, wytworzone z piasków i glin. W przeszłości, ze względu na bliskość Warszawy, tereny te były wykorzystywane rolniczo, jednak urbanizacja w dużej mierze je wyparła.

Przez Piastów przepływa niewielka rzeka Utrata (dopływ Bzury), stanowiąca lokalny element krajobrazu, jednak nie odgrywająca kluczowej roli w kształtowaniu morfologii terenu czy życia miasta. Istnieją również mniejsze ciekły wodne i zbiorniki retencyjne.

Pomimo intensywnej zabudowy, w Piastowie znajdują się tereny zielone, parki (np. Park Miejski), skwery i liczne zieleńce. Są one istotne dla jakości życia mieszkańców.

W bezpośrednim sąsiedztwie Piastowa, a szczególnie na południowy zachód, znajdują się duże kompleksy leśne (np. Las Sękociński, Lasy Młochowskie), które stanowią cenne obszary rekreacyjne i ekologiczne dla mieszkańców. Ta bliskość jest atutem miasta.

Przez Piastów przebiega ważna linia kolejowa Warszawa-Skierniewice (linia E20), która jest podstawą komunikacji publicznej z Warszawą. W bliskiej odległości od miasta przebiega autostrada A2 (Węzeł Pruszków/Konotopa) oraz drogi krajowe (DK2, DK7), co zapewnia doskonałe połączenia drogowe z resztą kraju. Geograficzne usytuowanie Piastowa przy tych arteriach komunikacyjnych jest kluczowym czynnikiem jego atrakcyjności.

Spółeczeństwo Piastowa jest w dużej mierze ukształtowane przez jego położenie w aglomeracji warszawskiej. Piastów liczy około 22-23 tys. mieszkańców (dane na 2025 rok). Jest to miasto o dużej gęstości zaludnienia, biorąc pod uwagę jego niewielką powierzchnię (ok. 3.800-4.000 os./km²). Ta gęstość wynika z dominującej funkcji mieszkaniowej i ograniczonej dostępności terenów.

Miasto charakteryzuje się stosunkowo młodą strukturą wieku, choć z widocznym odsetkiem osób w wieku produkcyjnym i emerytalnym. Zauważalny jest napływ młodych rodzin poszukujących tańszych mieszkań niż w Warszawie, ale z zachowaniem dobrego dojazdu do stolicy.

W Piastowie mieszka duża grupa osób z wyższym wykształceniem, często zatrudnionych w sektorze usług, IT, finansach, handlu, głównie w Warszawie. Lokalny rynek pracy jest ograniczony, oparty na małych i średnich przedsiębiorstwach, handlu i usługach. Duży odsetek mieszkańców to osoby dojeżdżające (tzw. „migracje wahadłowe”) do pracy poza Piastowem, co jest charakterystyczne dla miast-sypialni.

Miasto oferuje pełen zakres podstawowych usług publicznych: przedszkola, szkoły podstawowe, ośrodki zdrowia, lokalne sklepy, poczta, banki. Mieszkańcy korzystają z bardziej wyspecjalizowanych usług (np. duże galerie handlowe, szpitale) w pobliskim Pruszkowie lub Warszawie.

W Piastowie działa lokalne centrum kultury, biblioteka. Dostępność terenów zielonych i bliskość lasów sprzyja aktywnemu trybowi życia. Działają lokalne kluby sportowe i stowarzyszenia.

Piastów jest postrzegany jako miasto bezpieczne i spokojne, co jest jednym z czynników decydujących o wyborze tej lokalizacji przez rodziny. Atrakcyjność Piastowa wynika z połączenia spokoju podmiejskiego życia z łatwym dostępem do aglomeracyjnych udogodnień. To kompromis między ceną a jakością życia w porównaniu do samej Warszawy.

Piastów, jako miasto z historią przemysłową (zakłady „Ursus” w przeszłości miały wpływ na rozwój), wykształciło własną tożsamość lokalną. Aktywni są lokalni społecznicy i stowarzyszenia. Wzrost liczby nowych mieszkańców, zwłaszcza młodych rodzin, stopniowo zmienia dynamikę społeczną, integrując nowe grupy z istniejącą społecznością.

Zarówno geograficzne, jak i społeczne uwarunkowania Piastowa mają bezpośredni wpływ na wartość nieruchomości. Kluczowa jest bliskość Warszawy i infrastruktury komunikacyjnej, co winduje ceny nieruchomości. Dominacja funkcji mieszkaniowej i wysoka gęstość zabudowy wpływają na typ i dostępność nieruchomości (głównie mieszkania, mniejsza dostępność działek i domów wolnostojących).

Struktura społeczna (młode rodziny, dojeżdżający do pracy w Warszawie) determinuje popyt na konkretne typy nieruchomości (np. 2-3 pokojowe mieszkania, mieszkania pod wynajem).

Dostępność usług, zieleni i poczucie bezpieczeństwa zwiększają atrakcyjność Piastowa jako miejsca do życia, co pośrednio wpływa na wartość nieruchomości.

Niewielka powierzchnia miasta i brak dużych terenów inwestycyjnych pod budownictwo wielorodzinne stanowią barierę dla podaży, co przekłada się na utrzymywanie wysokich cen.

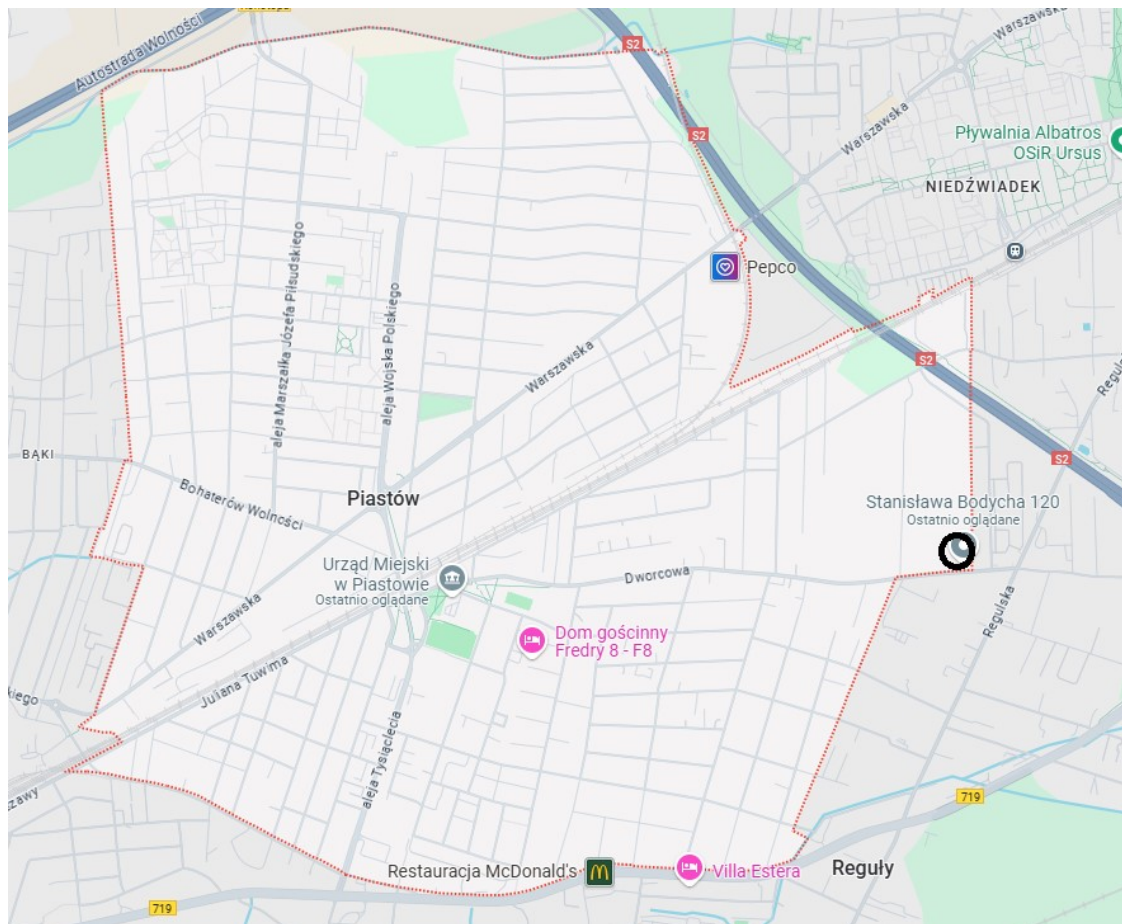
Piastów graniczy bezpośrednio z następującymi miejscowościami:

Pruszków (od zachodu),

Ożarów Mazowiecki (od północy),

Warszawa (dzielnice Ursus i Włochy, od wschodu i południa),

Michałowice (gmina wiejska, od południa).



źródło: <https://www.google.pl/maps>

Budynek nr 120 zlokalizowany jest w skrajnie wschodniej części miasta, po północnej stronie ul. Stanisława Bodycha, która przebiega częściowa granica pomiędzy Piastowem a wsią Reguły należąca do gm. Michałowice.

Ulica Bodycha to jedna z głównych arterii komunikacyjnych w Piastowie, przebiegająca przez północno-wschodnią część miasta. Budynek nr 120 znajduje się w rejonie charakteryzującym się mieszanym typem zabudowy, typowym dla podmiejskich miejscowości aglomeracji warszawskiej.

Budynek znajduje się w północno-wschodniej części Piastowa. Jest to obszar, który jest dość dobrze skomunikowany z resztą miasta oraz sąsiednimi miejscowościami i Warszawą. Dominująca zabudowa w bezpośrednim sąsiedztwie to:

Zabudowa jednorodzinna: wiele starszych domów jednorodzinnych, często z dużymi ogrodami.

Zabudowa wielorodzinna: w miarę oddalania się od ścisłego centrum, pojawiają się segmenty szeregowe i bliźniacze, a także punktowo niska zabudowa wielorodzinna (np. bloki 3-4 piętrowe, często z lat 90. lub nowsze deweloperskie inwestycje). Ulica Bodycha jest dość długa, więc typ zabudowy może się różnić w zależności od konkretnego odcinka. Numer 120 sugeruje, że jest to rejon o już ugruntowanej, ale niekoniecznie zwartej, zabudowie.

Wzdłuż ulicy Bodycha, szczególnie bliżej głównych skrzyżowań, mogą znajdować się lokalne punkty handlowo-usługowe (małe sklepy, warsztaty, punkty gastronomiczne).

Ulica Bodycha stanowi lokalną drogę zbiorczą, łączącą północną część Piastowa z centralnymi rejonami i dalej z Pruszkowem oraz Ożarowem Mazowieckim. Zapewnia relatywnie dobry dojazd do głównych arterii Piastowa i wyjazd z miasta. Z ul. Bodycha relatywnie szybko można dotrzeć do dróg wyjazdowych z Piastowa w kierunku Warszawy (np. Al. Jerozolimskie), a także do węzłów autostrady A2 (np. węzeł Pruszków lub Konotopa) oraz dróg krajowych DK2 i DK7, co jest kluczowe dla osób dojeżdżających do pracy poza Piastowem.

Wzdłuż lub w pobliżu ul. Bodycha kursują linie autobusowe komunikacji miejskiej, łączące tę część Piastowa z centrum miasta, dworcem kolejowym oraz Pruszkowem. Dostępność przystanków w rozsądnej odległości jest prawdopodobna.

Najważniejszym atutem komunikacyjnym Piastowa jest kolej. Budynek przy Bodycha 120 znajduje się w pewnej odległości od stacji PKP/SKM Piastów. Czas dojścia pieszo do stacji może wynosić ok. 15-25 minut lub wymagać dojazdu autobusem/samochodem.

W bliskiej okolicy (do ok. 5-10 minut pieszo/samochodem) powinny znajdować się podstawowe punkty handlowe (sklepy spożywcze, piekarnie) oraz lokalne usługi. Większe obiekty handlowe (supermarkety, dyskonty) znajdują się w centrum Piastowa lub w Pruszkowie (np. Auchan, Leroy Merlin, CH Nowa Stacja).

W promieniu kilku kilometrów znajdują się szkoły podstawowe i przedszkola. Przychodnie lekarskie i apteki są dostępne w centrum Piastowa lub w Pruszkowie.

W pobliżu ul. Bodycha mogą znajdować się mniejsze tereny zielone, skwery. Większe tereny rekreacyjne, takie jak Park Miejski w Piastowie, czy lasy na obrzeżach Piastowa (np. Las Sękociński), będą wymagały dojazdu.

Lokalizacja budynku przy ul. Bodycha 120 w Piastowie charakteryzuje się typowym dla aglomeracji podmiejskim położeniem, oferującym dobre połączenie z Warszawą, zwłaszcza dla osób korzystających z transportu drogowego. Dostęp do kolei jest możliwy, ale wymaga zazwyczaj dojazdu lub dłuższego spaceru. Otoczenie to zazwyczaj mieszana zabudowa mieszkaniowa, z dostępem do podstawowej infrastruktury usługowej.

Budynek oddany do użytku w 2014 r.; posiada 5 klatek schodowych i VI kondygnacji. Wykonany jest w technologii tradycyjnej. Elewacja poddana termomodernizacji. Budynek posadowiony

na planie litery „C” z wewnętrznym dziedzińcem, z którego przewidziane są wejścia do klatek schodowych. Wejście na dziedziniec od strony ulicy prześwietem bramowym. Lokal nr 34 znajduje się w bryle południowej, dostępny z klatki schodowej „B”. Lokal wyekspozowany w orientacji południe-zachód. Każda klatka schodowa wyposażona w windę. Pod budynkiem znajduje się parking wielostanowiskowy.



źródło: <https://www.google.pl/maps>

Przedmiotowy lokal znajduje się na III piętrze (6 kondygnacji). Powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 47,41 m². Lokal wyposażony jest we wszystkie standardowe instalacje infrastruktury technicznej z sieci miejskiej. Mieszkanie składa się z jednego pokoju, pokoju z aneksem kuchennym, łazienki z wc oraz przedpokoju.

Przedpokój – gresy, na części ścian tapeta.

Pokoje – panele podłogowe.

Aneks kuchenny – terakota, pas glazury, stała zabudowa i sprzęt AGD.

Łazienka – terakota, glazura pod sufit, wanna, zestaw podtynkowy, umywalka na szafce.

Balkon – gres (widok na ul. Bodycha).

Okna plastikowe dwuszybowe.

Grzejniki stalowe.

Na podstawie oględzin przyjęto, że standard wykończenia lokalu jest na poziomie średnim.

3. WARUNKI WYKONANIA WYCENY

3.1. WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLONEJ WARTOŚCI

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

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

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

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

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

Interpretacja definicji wartości rynkowej:

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

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

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

3.2. PROCEDURA SZACOWANIA

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

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

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

- podejście porównawcze,
- metodę korygowania ceny średniej.

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

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

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

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

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

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

- rodzaj rynku: rynek wtórny prawa własności lokali mieszkalnych,
 - obszar rynku: miasto Piastów.
 - okres badania cen transakcyjnych: lata 2024-2025 (transakcje dostępne do daty określenia wartości).
2. Ustalono cechy rynkowe wpływające w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku lokali mieszkalnych.
 3. Określono liczbę i wagi cech rynkowych na podstawie bazy danych cenowych z rynku lokalnego.

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

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

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

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

7. Określono zakres współczynników korygujących poszczególnych cech.

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

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

8. Określono jednostkową wartość rynkową wg wzoru:

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

gdzie:

W_X – wartość rynkowa 1 m² powierzchni użytkowej lokalu,

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

$C_{\text{śr}}$ – średnia cena transakcyjna 1m² powierzchni lokalu,

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

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

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

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

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

Po uwzględnieniu wzoru:

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

Otrzymamy:

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

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

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

Ostateczna wartość rynkowa prawa własności lokalu obliczona zostanie wg wzoru:

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

gdzie:

W_X – wartość rynkowa 1 m² powierzchni użytkowej lokalu,

P – powierzchnia użytkowa lokalu (47,41 m²).

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

Analizy rynku dokonano na podstawie posiadanych danych rynkowych, dotyczących transakcji i ofert sprzedaży lokali mieszkalnych na wolnym rynku. Za rynek lokalny przyjęto obszar miasta Piastów. Źródłem informacji o transakcjach z tego terenu było Starostwo Powiatowe w Pruszkowie. Główna cecha porównywalności – bliska lokalizacja, stan prawny, powierzchnia w zakresie 40 m² – 55 m².

Piastów, miasto położone w aglomeracji warszawskiej, charakteryzuje się dynamicznym rynkiem nieruchomości, silnie powiązany z trendami panującymi w Warszawie, ale jednocześnie posiadającym swoją specyfikę wynikającą z lokalizacji, infrastruktury i charakteru zabudowy.

Popyt.

Główni nabywcy:

Młode rodziny i single: poszukujący alternatywy dla droższej Warszawy, ceniący sobie dobrą komunikację z centrum stolicy oraz dostęp do zieleni i spokojniejszego trybu życia. Atrakcyjność Piastowa wzrasta ze względu na dostępność komunikacji miejskiej (linie autobusowe, Koleje Mazowieckie/SKM).

Inwestorzy: nabywający mieszkania pod wynajem, zwłaszcza mniejsze metraże, ze względu na stały napływ studentów (dojeżdżających do Warszawy) oraz pracowników. Rentowność najmu w Piastowie jest często bardziej atrakcyjna niż w samej Warszawie, biorąc pod uwagę niższe ceny zakupu.

Osoby starsze: często przesiedlające się z większych domów lub mieszkań, poszukujące mieszkań z windą, blisko infrastruktury miejskiej.

Preferencje:

Metraż: największym zainteresowaniem cieszą się mieszkania 2- i 3-pokojowe (ok. 40-65 m²). Mniejsze lokale (kawalerki, do 35 m²) są atrakcyjne dla singli i inwestorów.

Standard: rośnie popyt na mieszkania w nowszym budownictwie, z balkonem lub tarasem, a także z miejscem parkingowym (naziemnym lub w garażu podziemnym). Mieszkania po remoncie, gotowe do zamieszkania, również szybko znajdują nabywców.

Lokalizacja: duże znaczenie ma bliskość stacji PKP/SKM, przystanków autobusowych, szkół, przedszkoli i punktów handlowo-usługowych. Atrakcyjne są również okolice z dostępem do terenów zielonych.

Czynniki wpływające na popyt:

Dostępność kredytów hipotecznych: stabilizacja stóp procentowych i potencjalne programy rządowe (np. „Mieszkanie na start”) pozytywnie wpływają na zdolność kredytową i ożywiają popyt.

Migracja z Warszawy: coraz więcej osób decyduje się na zakup nieruchomości w miastach ościennych ze względu na niższe ceny i często lepszą jakość życia.

Rozwój infrastruktury: nowe drogi, połączenia komunikacyjne oraz modernizacja istniejącej infrastruktury zwiększają atrakcyjność Piastowa.

Podaż.

Nowe budownictwo:

W Piastowie obserwuje się umiarkowaną, ale stałą podaż mieszkań z rynku pierwotnego. Deweloperzy koncentrują się na mniejszych inwestycjach, często w zabudowie wielorodzinnej o niskiej i średniej intensywności.

Najwięcej nowych inwestycji powstaje na terenach niezabudowanych lub w miejscach po starych, zlikwidowanych budynkach, w rejonach z dobrą komunikacją.

Liczba rozpoczynanych inwestycji jest mniejsza niż w dużych miastach wojewódzkich, co ogranicza ryzyko nadpodaży.

Rynek wtórny:

Dominująca część oferty. Obejmuje mieszkania w blokach z wielkiej płyty (lata 70. i 8. XX wieku), budownictwie z lat 90. oraz nowsze bloki z początku XXI wieku. Charakteryzuje się dużą rotacją, zwłaszcza w segmentach 2- i 3-pokojowych. Podaż jest zróżnicowana pod względem standardu – od mieszkań do kapitalnego remontu po te wykończone „pod klucz”.

Czynniki wpływające na podaż:

Dostępność gruntów: ograniczone tereny pod zabudowę wielorodzinną w Piastowie stanowią barierę dla większych inwestycji deweloperskich.

Procedury administracyjne: czasochłonność uzyskiwania pozwoleń na budowę może wpływać na opóźnienia w realizacji projektów.

Koszty budowy: rosnące koszty materiałów i robocizny mogą wpływać na cenę końcową mieszkań i opłacalność nowych projektów.

Trendy Cenowe.

Wzrosty cen: na przestrzeni ostatnich kwartałów w Piastowie, podobnie jak w całej aglomeracji warszawskiej, obserwuje się stabilny trend wzrostowy cen lokali mieszkalnych, zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym.

Rynek wtórny: średnie ceny za m² w Piastowie kształtują się zazwyczaj niżej niż w Warszawie, ale wyżej niż w bardziej odległych miejscowościach. Wzrosty są napędzane przez inflację, popyt oraz ograniczoną podaż.

Rynek pierwotny: ceny są dyktowane kosztami budowy, cenami gruntów oraz marżami deweloperów. Nowe mieszkania są z reguły droższe niż te z rynku wtórnego, co jest typowe dla większości rynków.

Dywersyfikacja cen: Ceny różnią się w zależności od:

Lokalizacji: mieszkania blisko stacji PKP/SKM, w centrum lub w atrakcyjnych dzielnicach z dostępem do zieleni osiągają wyższe ceny.

Metrażu i układu: mniejsze mieszkania (kawalerki, małe 2-pokoje) często mają wyższą cenę za m² ze względu na ich popularność wśród inwestorów i singli.

Standardu wykończenia: mieszkania po generalnym remoncie lub w wysokim standardzie są droższe.

Stan deweloperski vs. gotowe do zamieszkania: mieszkania w stanie deweloperskim są tańsze, ale wymagają dodatkowych nakładów na wykończenie.

Stabilizacja vs. dalsze wzrosty: obecnie rynek wszedł w fazę stabilizacji dynamiki wzrostów, jednak perspektywy wskazują na dalsze, choć umiarkowane, podwyżki cen, szczególnie w segmencie najlepiej zlokalizowanych nieruchomości.

Perspektywy Rynku.

Popyt na mieszkania w Piastowie prawdopodobnie utrzyma się na wysokim poziomie. Programy wsparcia zakupu nieruchomości (np. „Mieszkanie na start”) mogą dodatkowo ożywić rynek i zwiększyć dostępność kredytów. Rosnące ceny w Warszawie będą w dalszym ciągu skłaniać do poszukiwania alternatyw w miastach ościennych, co korzystnie wpłynie na Piastów. Rozwój lokalnych usług i miejsc pracy, choć ograniczony, będzie wspierał wewnętrzny popyt.

Podaż nowych mieszkań będzie prawdopodobnie ograniczona ze względu na dostępność gruntów. Można spodziewać się kontynuacji mniejszych, kameralnych projektów deweloperskich. Rynek wtórny będzie nadal odgrywał kluczową rolę.

Ceny: spodziewane są dalsze, choć bardziej umiarkowane, wzrosty cen. Możliwe jest spowolnienie dynamiki wzrostów w przypadku znacznego pogorszenia koniunktury gospodarczej lub wzrostu stóp procentowych, ale na ten moment brak wyraźnych sygnałów wskazujących na spadki.

Inwestycje infrastrukturalne: rozwój transportu publicznego (np. dalsze plany dotyczące SKM/Kolei Mazowieckich), czy poprawa sieci drogowej mogą dodatkowo podnieść atrakcyjność Piastowa, co przełoży się na wzrost wartości nieruchomości.

Wyzwania:

Dostępność mieszkań przystępnych cenowo: rosnące ceny mogą utrudniać zakup nieruchomości osobom o niższych dochodach.

Zrównoważony rozwój: konieczność zachowania równowagi między nową zabudową a terenami zielonymi i infrastrukturą publiczną.

Rynek lokali mieszkalnych w Piastowie charakteryzuje się stabilnym popytem, ograniczoną, ale stałą podażą nowego budownictwa oraz trendem wzrostowym cen. Perspektywy są pozytywne, z przewidywanymi dalszymi wzrostami cen, aczkolwiek w wolniejszym tempie niż w poprzednich okresach boomu. Kluczowe dla rozwoju rynku będą czynniki makroekonomiczne oraz lokalne inwestycje infrastrukturalne.

Do analizy porównawczej wytypowano transakcje zawarte w roku 2024 i 2025 dotyczące sprzedaży mieszkań o powierzchniach od 40 do 55 m² znajdujących się w budynkach położonych w Piastowie. Z uzyskanych umów odrzucono dwie transakcje skrajne (zgodnie z metodologią).

Z przeprowadzonej analizy stwierdzono, że ceny mieszkań uzależnione są od ich powierzchni. Innymi cechami, na które zwracają uwagę kupujący są: lokalizacja szczegółowa (względem punktów handlowych osiedla), położenie na kondygnacji, dostępność komunikacyjna, jak również otoczenie i wpływ hałasu oraz standard wykończenia lokalu.

Lokale przyjęte do porównania wyposażone są w jednakowe urządzenia infrastruktury miejskiej, tak jak lokal szacowany; dojazd do nich odbywa się drogami o podobnych nawierzchniach, dlatego cechy te nie będą poddane analizie.

W celu przeprowadzenia wyceny zgromadzono następujące dane wyjściowe:

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

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

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

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

Cechy te można uporządkować i opisać następująco:

1. Lokalizacja –
 - (a) bardzo atrakcyjna
 - (b) atrakcyjna
2. Położenie na piętrze –
 - (a) bardzo dobre – piętro I
 - (b) dobre – piętro II, III lub powyżej IV z windą
 - (c) słabe – parter, IV bez windy lub ostatnie
3. Dostępność komunikacyjna –
 - (a) bliska
 - (b) oddalona
4. Sąsiedztwo –
 - (a) bardzo korzystne
 - (b) korzystne
5. Standard wykończenia –
 - (a) wysoki
 - (b) średni
 - (c) niski

3.4. OPIS WYCENIANEGO LOKALU POD KĄTEM CECH RYNKOWYCH

1. Lokalizacja, atrakcyjna – budynek znajduje w skrajnie wschodniej części miasta. W pobliżu brak punktów handlowo-usługowych.
2. Położenie na piętrze, dobrze – lokal znajduje się na III piętrze;
3. Dostępność komunikacyjna, bliska – najbliższe linie komunikacji autobusowej przebiegają w odległości ok. 270 m od budynku przy ul. Regulskiej.
4. Sąsiedztwo, bardzo korzystne – najbliższe otoczenie to podobna zabudowa mieszkaniowa. Okoliczne ulice to drogi osiedlowe o niskim natężeniu ruchu.
5. Standard wykończenia, średni – elementy wykończeniowe typowe.

4. WYCENA WARTOŚCI UDZIAŁU W PRAWIE WŁASNOŚCI LOKALU

4.1. USTALENIE TRENDU ZMIANY CEN RYNKOWYCH

Procentowy trend cenowy na lokale mieszkalne w Piastowie (2024-2025):

Analizując rok 2024 i prognozy na 2025, możemy zaobserwować następujące tendencje:

Rok 2024:

Początek 2024: rynek charakteryzował się jeszcze stosunkowo wysoką dynamiką wzrostów, napędzaną efektem popytowym po programie „Bezpieczny Kredyt 2%”. W wielu miastach odnotowano dwucyfrowe wzrosty rok do roku.

Raporty ogólnopolskie wskazują, że w II kwartale 2024 roku roczny wzrost cen na rynku wtórnym w grupie 17 największych miast wynosił nawet około 23,5% (PIE). Choć Piastów jest miastem ościennym, dynamika ta z pewnością była tam również znacząca, choć prawdopodobnie nie aż tak wysoka jak w samym centrum Warszawy.

Druga połowa 2024: nastąpiło wyraźne spowolnienie dynamiki wzrostów. Popyt nieco wyhamował po zakończeniu programu „Bezpieczny Kredyt 2%”, a podaż zaczęła się powoli odbudowywać.

W IV kwartale 2024 roku, w 17 największych miastach, ceny sprzedaży wzrosły średnio o 10,9% na rynku pierwotnym i o 11,2% na rynku wtórnym w ujęciu rocznym (PIE). Jest to wyraźne spowolnienie w stosunku do poprzednich kwartałów.

W Piastowie prawdopodobnie również obserwowano to spowolnienie, a roczne wzrosty cen mogły kształtować się na podobnym poziomie, nieco poniżej średniej warszawskiej. Można szacować, że roczny wzrost cen lokali mieszkalnych w Piastowie w 2024 roku (grudzień 2024 vs. grudzień 2023) zamknął się w przedziale ~10-15%, z wyraźnym wyhamowaniem w drugiej połowie roku.

Prognozy na Rok 2025:

Początek 2025: rynek kontynuował trend stabilizacji i umiarkowanych wzrostów, z zauważalnym wzrostem podaży.

Według raportów za I kwartał 2025 roku, roczny wzrost cen na rynku wtórnym wyniósł 2,1% r/r, a na rynku pierwotnym 3,9% r/r w siedmiu największych miastach (PIE). To pokazuje znaczące spowolnienie tempa wzrostu w porównaniu do 2024 roku. W Piastowie również obserwujemy trend umiarkowanych wzrostów.

Dalsze perspektywy na 2025:

Przewiduje się, że trend umiarkowanych wzrostów będzie się utrzymywał, choć dynamika może być niższa niż w 2024 roku. Eksperci przewidują, że w perspektywie roku (2024 - 2025) średnie ceny transakcyjne mieszkań mogą wzrosnąć o około 5% rok do roku (PKO BP). Wiele prognoz wskazuje na stabilizację lub niewielki wzrost cen w większości miast.

W przypadku Piastowa, biorąc pod uwagę jego lokalizację w aglomeracji warszawskiej i stały popyt, można prognozować, że procentowy trend cenowy na lokale mieszkalne w 2025 roku (grudzień 2025 vs. grudzień 2024) wyniesie w przedziale od 3% do 7%. Wzrost ten będzie zależał od kilku kluczowych czynników:

Uruchomienie nowego programu wsparcia: jeśli program „Mieszkanie na start” zostanie wprowadzony i będzie atrakcyjny, może to ponownie ożywić popyt i nieco przyspieszyć wzrosty cen.

Poziom stóp procentowych: stabilizacja lub ewentualne, choć symboliczne, obniżki stóp procentowych NBP również będą sprzyjać popytowi.

Podaż: jeżeli podaż nowych mieszkań w Piastowie nadal będzie ograniczona, przy utrzymującym się popycie, będzie to sprzyjać wzrostom cen.

Sytuacja makroekonomiczna: ogólna kondycja gospodarki i inflacja będą miały wpływ na siłę nabywczą i decyzje zakupowe.

Podsumowanie procentowego trendu cenowego dla Piastowa:

2024 rok (cały rok vs. poprzedni rok): szacowany wzrost cen w przedziale ~10-15%.

2025 rok (cały rok vs. poprzedni rok): prognozowany wzrost cen w przedziale ~3-7%.

Aktualizacja cen transakcyjnych z uwagi na upływ czasu.

Obliczając wartość 1 m² powierzchni użytkowej lokalu nr 34 na datę wyceny (03.07.2025 r.) wykorzystano wielkość rocznego trendu czasowego na poziomie 5% (0,42% miesięcznie) używając wzoru:

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

gdzie:

C_z – cena transakcyjna skorygowana na datę wyceny,

C – rzeczywista cena transakcyjna,

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

t – ilość miesięcy dzieląca transakcję od daty określenia wartości.

4.2. WYKAZ TRANSAKCJI PRZYJĘTYCH DLA OKREŚLENIA CENY ŚREDNIEJ

Tabela 1

L.p.	Data transakcji	Akt notarialny Rep. A Nr	Obręb	Piętro	Powierzchnia użytkowa lokalu (m ²)	Cena transakcyjna (zł)	Cena transakcyjna za 1 m ² pow. użytkowej (zł)
1.	12.03.2024	1361/24	05	I	44,7	646.000	14.452
2.	18.03.2024	567/24	01	IV	51,04	560.000	10.972
3.	25.03.2024	1590/24	01	III	42,0	450.000	10.714
4.	10.06.2024	907/24	05	II	46,4	560.000	12.069
5.	02.07.2024	2402/24	03	I	50,6	665.000	13.142
6.	19.07.2024	1178/24	01	I	47,52	520.000	10.943
7.	22.07.2024	1961/24	02	I	42,96	591.000	13.757
8.	01.08.2024	2786/24	01	I	44,93	485.000	10.794
9.	20.08.2024	2950/24	05	III	50,6	670.000	13.241
10.	29.08.2024	15034/24	03	V	45,8	450.000	9.825
11.	12.09.2024	3866/24	03	p	54,7	750.000	13.711
12.	25.09.2025	9817/24	03	III	40,61	420.000	10.342
13.	14.11.2024	3789/24	01	VI	41,25	457.600	11.093
14.	13.01.2025	42/25	04	III	44,06	530.000	12.029
15.	20.01.2025	364/25	05	I	36,32	460.000	12.665
16.	22.01.2025	450/25	01	I	51,94	715.000	13.766
17.	29.01.2025	158/25	05	II	48,86	550.000	11.257
18.	30.01.2025	203/25	05	I	50,7	527.000	10.394
19.	10.02.2025	804/25	01	II	43,4	580.000	13.364
20.	26.02.2025	1270/25	01	V	46,59	520.000	11.161
21.	27.02.2025	996/25	03	p	43,7	451.000	10.320
22.	21.03.2025	1796/25	01	II	45,01	570.000	12.664
23.	21.03.2025	2336/25	01	I	42,14	590.000	14.001
24.	31.03.2025	1626/25	06	I	46,5	600.000	12.903
25.	10.04.2025	2433/25	03	I	52,42	702.000	13.392
26.	19.05.2025	1683/25	01	I	50,37	550.000	10.919
27.	19.05.2025	4952/25	01	III	45,76	465.000	10.162

Tabela 2

L.p.	Data transakcji	Cena transakcyjna za 1 m ² pow. użytkowej	Cena transakcyjna za 1 m ² pow. użytkowej skorygowana trendem czasowym
1.	12.03.2024	14.452	15.362
2.	18.03.2024	10.972	11.663
3.	25.03.2024	10.714	11.389
4.	10.06.2024	12.069	12.677
5.	02.07.2024	13.142	13.749
6.	19.07.2024	10.943	11.449
7.	22.07.2024	13.757	14.393
8.	01.08.2024	10.794	11.247
9.	20.08.2024	13.241	13.797
10.	29.08.2024	9.825	10.238
11.	12.09.2024	13.711	14.229
12.	25.09.2025	10.342	10.733
13.	14.11.2024	11.093	11.419
14.	13.01.2025	12.029	12.282
15.	20.01.2025	12.665	12.931
16.	22.01.2025	13.766	14.055
17.	29.01.2025	11.257	11.493
18.	30.01.2025	10.394	10.612
19.	10.02.2025	13.364	13.589
20.	26.02.2025	11.161	11.349
21.	27.02.2025	10.320	10.493
22.	21.03.2025	12.664	12.824
23.	21.03.2025	14.001	14.177
24.	31.03.2025	12.903	13.066
25.	10.04.2025	13.392	13.504
26.	19.05.2025	10.919	10.965
27.	19.05.2025	10.162	10.205

Transakcje skrajne, zaznaczone kolorem szarym, zostały odrzucone.

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

$$C_{\min} = 10.238 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\max} = 14.393 \text{ zł/m}^2$$

Tabela 3

L.p.	CECHY RYNKOWE	Parametry cech rynkowych lokalu z ceną maksymalną
1.	Lokalizacja	bardzo atrakcyjna
2.	Położenie na piętrze	bardzo dobre
3.	Dostępność komunikacyjna	bliska
4.	Sąsiedztwo	bardzo korzystne
5.	Standard wykończenia	wysoki

Tabela 4

L.p.	CECHY RYNKOWE	Parametry cech rynkowych lokalu z ceną minimalną
1.	Lokalizacja	atrakcyjna
2.	Położenie na piętrze	dobre
3.	Dostępność komunikacyjna	oddalona
4.	Sąsiedztwo	korzystne
5.	Standard wykończenia	niski

4.2.1. Obliczenie ceny średniej

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

$$C_{\text{śr}} = 12.333 \text{ zł/m}^2$$

Położenie ceny średniej w przedziale:

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

gdzie:

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

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

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

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

$$P_{\text{cś}} = \frac{12.333 - 10.238}{14.393 - 10.238} = 0,50$$

4.2.2. Określenie zakresu współczynników korygujących

Granica dolna (Gd) =

$$\frac{C_{\min}}{C_{\text{śr}}} = \frac{10.238}{12.333} = 0,83$$

Granica górna (Gg) =

$$\frac{C_{\max}}{C_{\text{śr}}} = \frac{14.393}{12.333} = 1,17$$

4.3. OKREŚLENIE WAG CECH RYNKOWYCH

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

Tabela 5

L.p.	CECHY RYNKOWE	PROCENTOWY WPŁYW NA WARTOŚĆ LOKALU (WAGI CECH)
1.	Lokalizacja	25
2.	Położenie na piętrze	15
3.	Dostępność komunikacyjna	10
4.	Sąsiedztwo	15
5.	Standard wykończenia	35
	RAZEM	100

Tabela 6

L.p.	CECHY RYNKOWE	Parametry cech rynkowych lokalu szacowanego
1.	Lokalizacja	atrakcyjna
2.	Położenie na piętrze	dobrze
3.	Dostępność komunikacyjna	bliska
4.	Sąsiedztwo	bardzo korzystne
5.	Standard wykończenia	średni

4.4. OKREŚLENIE WARTOŚCI JEDNOSTKOWEJ I KOŃCOWEJ

Tabela 7

L.p.	Cechy rynkowe	Waga współczynnika (%)	Zakres współczynników korygujących	Wartość współczynnika (u_i)
1.	Lokalizacja	25	0,2075 – 0,2925	0,2075
2.	Położenie na piętrze	15	0,1245 – 0,1755	0,150
3.	Dostępność komunikacyjna	10	0,083 – 0,117	0,117
4.	Sąsiedztwo	15	0,1245 – 0,1755	0,1755
5.	Standard wykończenia	35	0,2905 – 0,4095	0,350
	RAZEM	100	0,83 – 1,17	1

Na podstawie powyższej tabeli określono wartość rynkową 1 m² pow. użytkowej lokalu. Współczynnik korekcyjny K przyjęto na poziomie 1,0. Dodatkowy współczynnik korekcyjny K przyjęto na poziomie 0,9 z racji tego, iż przedmiotem szacowania jest udział 1/2 części w nieruchomości lokalowej, która jest przedmiotem postępowania upadłościowego. Szacując wartość nieruchomości należy zwrócić uwagę na warunki opisane w art. 151.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, które określają, iż 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. Sprzedaż jedynie udziału w nieruchomości obarczony jest dość istotną wadą – drastyczne ograniczenie potencjalnych nabywców, co wyraźnie wpływa na relację pomiędzy popytem a podażą.

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

$$W_X = 12.333 \text{ zł/m}^2 \times 1,0 \times 0,9 = 11.100 \text{ zł/m}^2 \text{ pow. użytkowej}$$

Wartość rynkowa udziału 1/2 części w prawie własności lokalu mieszkalnego nr 34 położonego w Piastowie przy ul. Stanisława Bodycha 120, obejmująca również prawo do gruntu i części wspólnych budynku, wg aktualnego stanu i poziomu cen wynosi:

$$W_{CL} = 11.100 \text{ zł/m}^2 \times 47,41 \text{ m}^2 \times 1/2$$

$$W_{CL} = 263.125,50 \text{ zł}$$

Wartość udziału ustalono na poziomie

263.120 zł

słownie: dwieście sześćdziesiąt trzy tysiące sto dwadzieścia złotych

5. WNIOSKI KOŃCOWE

Oszacowana wyżej kwota jest wartością rynkową udziału 1/2 części w prawie własności, rozumianą jako najbardziej prawdopodobna cena możliwa do osiągnięcia na wolnym rynku. Ze względu na dobrze rozwinięty rynek obrotu lokalami mieszkalnymi, z którego można było wyselekcjonować najbardziej porównywalne (podobne) lokale mieszkalne, wykorzystano w procesie wyceny metodę korygowania ceny średniej. Wartość oszacowana została na podstawie cen transakcyjnych lokali mieszkalnych znajdujących się w bliskiej odległości od nieruchomości szacowanej.

Oszacowana wartość uwzględnia m.in. lokalizację, położenie na piętrze, standard wykończenia oraz wpływ hałasu, a jednostkowa kwota końcowa zawiera się w przedziale $[C_{min.}, C_{max.}]$.

Otrzymaną wartość udziału można uznać za najbardziej prawdopodobną cenę możliwą do uzyskania na wolnym rynku, czyli wartość rynkową, wg aktualnego stanu i poziomu cen. Ze względu na dostępności do sprzedaży jedynie udziału, zastosowany został współczynnik $K = 0,9$.

6. OKREŚLENIE WARTOŚCI DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY

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

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

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

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

$$WRW = 263.120 \text{ zł} \times 75\% = 197.340 \text{ zł}$$

słownie: sto dziewięćdziesiąt siedem tysięcy trzysta czterdzieści złotych

OPRACOWAŁ:

7. UWAGI I ZASTRZEŻENIA

- operat zawiera 28 ponumerowanych stron,
- operat sporządzony został wyłącznie dla celu określonego w punkcie 1.5.,
- operat sporządzony został w 1 egzemplarzu z podpisem kwalifikowanym,
- autor nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne zatajone fakty dotyczące stanu prawnego lokalu,
- operat nie może być kopiowany, udostępniany osobom trzecim ani opublikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez pisemnej zgody autora;
- autor nie ponosi odpowiedzialności wobec osób trzecich;
- ustalona wartość na datę wyceny odzwierciedla stan rynku w dniu wyceny i wynika z przyjętej metodologii, dokonanych obliczeń oraz konfrontacji z danymi uzyskanymi z analizy i charakterystyki lokalnego rynku lokali mieszkalnych;
- ustalona wartość udziału w lokalu nie uwzględnia podatków i opłat, jakie potencjalny nabywca byłby zobowiązany zapłacić w związku z jego nabyciem;
- rzeczoznawca zastrzega sobie prawo dokonania korekty oszacowania wartości, jeżeli po dacie oddania niniejszego operatu ujawnią się okoliczności lub fakty, nieznane mu w chwili sporządzania opracowania, a wywierające wpływ na określenie tej wartości;
- wysokość oszacowanej wartości zależy od czynników zewnętrznych, a w szczególności od sytuacji panującej na lokalnym rynku mieszkań. Kwota oszacowania jest zatem kwotą wyliczoną na konkretną datę i w przypadku odniesienia jej do innej daty powinna podlegać odpowiedniej aktualizacji;
- operat został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny, opracowanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

8. ZAŁĄCZNIKI

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

Z A E A C Z N I K I

Obwieszczenie postanowienia o ogłoszeniu upadłości

METRYKA OBWIESZCZENIA

Numer obwieszczenia	20250616/00171
Sygnatura postępowania	WA2M/GU/964/2025
Data obwieszczenia	16.06.2025

PODMIOT

Imię	Kamil
Nazwisko	Białobrzski
Miejsce zamieszkania	Piastów, Polska / POLAND
Rodzaj podmiotu	Osoba fizyczna nieprowadząca działalności gospodarczej
PESEL	83121700211
NIP	5222704945

TREŚĆ OBWIESZCZENIA

Sąd Rejonowy dla m.st.Warszawy w Warszawie, XIX Wydział Gospodarczy, ul. Czerniakowska 100a, 00-454 Warszawa, obwieszcza, że postanowieniem z dnia 16 czerwca 2025 roku wydanym w sprawie o ogłoszenie upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej, którą jest Kamil Białobrzski, PESEL 83121700211, sygnatura akt WA2M/GU/964/2025, postanowił:

- ogłosić upadłość dłużnika, którym jest Kamil Białobrzski, PESEL 83121700211, NIP 5222704945, miejsce zamieszkania: Piastów, adres Stanisława Bodycha 120/34, 05-820 Piastów, 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: ul. 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: ul. Encyklopedyczna 2A lok. 2, 01-990 Warszawa;
- wyznaczyć syndyka, którego funkcję będzie pełnić: Tomasz Szadkowski (numer licencji 1263);
- wskazać, iż niniejsze postępowanie będzie prowadzone w trybie określonym w art. 491¹ ust. 1 Prawa upadłościowego;
- wskazać, że podstawą jurysdykcji sądów polskich jest art. 3 ust.1 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2015 /848 z dnia 20 maja 2015 r. w sprawie postępowania upadłościowego (Dz. U. UE. L. z 2015 r. Nr 141, str. 19 z późn. zm.), a postępowanie ma charakter główny;
- przyznać syndykowi, którego funkcję będzie pełnić: Tomasz Szadkowski (numer licencji 1263) zaliczkę na pokrycie kosztów postępowania w kwocie 5000,00 (pięć tysięcy 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/906/2025.**

LOKAŁ STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

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

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

		Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	1	1, 2, 3

Lokał

					Nr podstawy wpisu	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	MAZOWIECKIE, PRUSZKOWSKI, PIASTÓW M., PIASTÓW		1, 2, 3, 6	
Ulica	Numer budynku	Numer lokalu	STANISŁAWA BODYCHA	120		34
Identyfikator lokalu		142101_1.0006.274/1.4_BUD.39_LOK				
Przeznaczenie lokalu		LOKAŁ MIESZKALNY				
Opis lokalu (rodzaj izby - liczba)		POKÓJ Z ANEKSEM KUCHENNYM - 1, POKÓJ - 1, ŁAZIENKA - 1, PRZEDPOKÓJ - 1				
Kondygnacja		4,0				
Przyłączenie - numer księgi wieczystej (nieruchomość, z której wyodrębniono lokal)		Lp. 1.	WA1P / 00117020 / 6			
Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość)		TAK				
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych		47,4100 M2				

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ, WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW, WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW, 2014-11-24, STAROSTA PRUSZKOWSKI, PRUSZKÓW; 40-43, WA1P/00117016/5 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./WA1P/00007746/15/001, 2015-05-25 10:00:00, 2015-06-01-14.53.29.872211, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
2	WYPISY Z KARTOTEKI LOKALI, RZUTY KONDYGNACJI, 2014-11-24, STAROSTA PRUSZKOWSKI, PRUSZKÓW; 33-39,47,48, WA1P/00117016/5 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./WA1P/00007746/15/001, 2015-05-25 10:00:00, 2015-06-01-14.53.29.872211, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
3	ZAŚWIADCZENIE NR 469/2014 O SAMODZIELNOŚCI LOKALU, RZUT KONDYGNACJI LOKALU, 2014-11-10, STAROSTA PRUSZKOWSKI, PRUSZKÓW; 17-27, WA1P/00118551/4 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./WA1P/00007746/15/001, 2015-05-25 10:00:00, 2015-06-01-14.53.29.872211, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
6	WYPISY Z KARTOTEKI LOKALI, RZUTY KONDYGNACJI, 2014-11-24, STAROSTA PRUSZKOWSKI, PRUSZKÓW; 33-39,47,48, WA1P/00117016/5 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./WA1P/00011058/15/001, 2015-07-15 15:05:01, 2015-07-17-12.14.39.765882, TAK (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

[Powrót](#)

LOKAŁ STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

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

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Spis praw związanych z własnością				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer prawa		1		4
Rodzaj prawa		UDZIAŁ ZWIĄZANY Z WŁASNOŚCIĄ LOKALU		
Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali		Lp. 1.	4741 / 1087911	
Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal	Numer udziału w prawie w księdze, z której wyodrębniono lokal	WA1P / 00117020 / 655		

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
4	UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I JEGO SPRZEDAŻY ORAZ PEŁNOMOCNICTWA ,, 2403/2015, 2015-05-21, KATARZYNA PAWYZA, WARSZAWA; 3-16, WA1P/00118551/4 (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./WA1P/00007746/15/001, 2015-05-25 10:00:00, 2015-06-01-14.53.29.872211, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

Powrót

LOKAŁ STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

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

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	1 /2	---	4
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	KAMIL ŁUKASZ BIAŁOBRZECKI, GRAŻYNA, JANUSZ, 83121700211				
Lp. 2.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	2	1 /2	---	4
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	JOANNA BUJNIAK, GRZEGORZ, ELŻBIETA, 82051605182				

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
4	UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I JEGO SPRZEDAŻY ORAZ PEŁNOMOCNICTWA ., 2403/2015, 2015-05-21, KATARZYNA PAWYZA, WARSZAWA; 3-16, WA1P/00118551/4 (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./WA1P/00007746/15/001, 2015-05-25 10:00:00, 2015-06-01-14.53.29.872211, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

[Powrót](#)

LOKAL STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

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

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1.

REP.C. / KOMO / 40052 / 25 - 2025-03-12, 15:48:41
1. 1

DZ. KW. / WA1P / 7353 / 25 / 1 - 2025-03-13, 13:43:19 - WPIS WSZCZĘCIA EGZEKUCJI
2.

REP.C. / KOMO / 40049 / 25 - 2025-03-12, 15:46:07
2. 1

DZ. KW. / WA1P / 7352 / 25 / 1 - 2025-03-13, 12:22:58 - WPIS WSZCZĘCIA EGZEKUCJI
3.

REP.C. / KOMO / 40044 / 25 - 2025-03-12, 15:43:14
3. 1

DZ. KW. / WA1P / 7351 / 25 / 1 - 2025-03-13, 12:21:24 - WPIS WSZCZĘCIA EGZEKUCJI
4.

REP.C. / KOMO / 12326 / 25 - 2025-01-25, 15:22:18
4. 1

DZ. KW. / WA1P / 2146 / 25 / 1 - 2025-01-27, 09:37:37 - WPIS WSZCZĘCIA EGZEKUCJI
5.

REP.C. / KOMO / 12325 / 25 - 2025-01-25, 15:18:43
5. 1

DZ. KW. / WA1P / 2145 / 25 / 1 - 2025-01-27, 09:56:41 - WPIS WSZCZĘCIA EGZEKUCJI
6.

REP.C. / KOMO / 5183 / 25 - 2025-01-13, 18:40:03
6. 1

DZ. KW. / WA1P / 707 / 25 / 1 - 2025-01-14, 09:57:24 - WPIS WSZCZĘCIA EGZEKUCJI
7.

REP.C. / KOMO / 5181 / 25 - 2025-01-13, 18:37:15
7. 1

DZ. KW. / WA1P / 706 / 25 / 1 - 2025-01-14, 09:56:06 - WPIS WSZCZĘCIA EGZEKUCJI
8.

REP.C. / KOMO / 171656 / 24 - 2024-10-24, 15:15:03
8. 1

DZ. KW. / WA1P / 37941 / 24 / 1 - 2024-10-24, 15:34:07 - WPIS WSZCZĘCIA EGZEKUCJI
9.

REP.C. / KOMO / 156822 / 24 - 2024-09-30, 12:20:04
9. 1

DZ. KW. / WA1P / 35580 / 24 / 1 - 2024-09-30, 13:39:45 - WPIS WSZCZĘCIA EGZEKUCJI
10.

DZ. KW. / WA1P / 18354 / 25 / 1 - 2025-06-23, 14:27:01 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	1	10
Rodzaj wpisu	INNY WPIS	
Treść wpisu	WZMIANKA O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z UDZIAŁU 1/2 PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 301/23 NALEŻĄCEGO DO DŁUŻNIKA JOANNY BIAŁOBRZESKIEJ NA PODSTAWIE WNIOSKU WIERZycIELA ANNY GASIŃSKIEJ, KTÓREGO REPREZENTUJE: RADCA PRAWNY TOMASZ RYKOWSKI, ORAZ TYTUŁU WYKONAWCZEGO: NAKAZ ZAPŁATY W ELEKTRONICZNYM POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM SĄDU REJONOWEGO LUBLIN-ZACHÓD W LUBLINIE VI WYDZIAŁ CYWILNY Z DNIA 09-05-2023, SYGNATURA AKT VI NC-E 454560/23 ZAOPATRZONY W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA: 20-06-2023	
Przedmiot wykonywania	UDZIAŁ NR 2 1/2 CZĘŚĆ	
Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	2	13
Rodzaj wpisu	INNY WPIS	
Treść wpisu	WZMIANKA O PRZYŁĄCZENIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE GKM 267/23 NALEŻĄCEJ DO DŁUŻNIKA KAMILA BIAŁOBRZESKIEGO - UDZIAŁ 1/2 NA PODSTAWIE WNIOSKU WIERZycIELA ŁUKASZA PIOTRWCZA ORAZ TYTUŁU WYKONAWCZEGO: NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM SĄDU REJONOWEGO DLA M.ST. WARSZAWY Z DNIA 27-06-2023, SYGNATURA AKT IX GNC 3740/23 ZAOPATRZONY W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA: 02-11-2023	
Lp. 3.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	3	14
Rodzaj wpisu	INNY WPIS	
Treść wpisu	WZMIANKA O PRZYŁĄCZENIU DO EGZEKUCJI Z UDZIAŁU 1/2 PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE GKM 21/24 NALEŻĄCEGO DO DŁUŻNIK JOANNY BIAŁOBRZESKIEJ NA PODSTAWIE WNIOSKU WIERZycIELA LEASING POLSKI SP. Z O.O. W GDAŃSKU KTÓREGO REPREZENTUJE: ADWOKAT ZUZANNA FISZER, ORAZ TYTUŁU WYKONAWCZEGO: NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU NAKAZOWYM SĄDU REJONOWEGO GDAŃSK-PÓŁNOC W GDAŃSKU Z DNIA 19-07-2023, SYGNATURA AKT IV GNC 2268/23 ZAOPATRZONY W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA: 23-01-2024	
Lp. 4.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	4	15
Rodzaj wpisu	INNY WPIS	
Treść wpisu	WZMIANKA O PRZYŁĄCZENIU DO EGZEKUCJI Z UDZIAŁU 1/2 PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE GKM 21/24 NALEŻĄCEGO DO DŁUŻNIKA KAMILA BIAŁOBRZESKIEGO NA PODSTAWIE WNIOSKU WIERZycIELA LEASING POLSKI SP. Z O.O. W GDAŃSKU, KTÓREGO REPREZENTUJE: ADWOKAT ZUZANNA FISZER, ORAZ TYTUŁU WYKONAWCZEGO: NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU NAKAZOWYM SĄDU REJONOWEGO GDAŃSK-PÓŁNOC W GDAŃSKU Z DNIA 19-07-2023, SYGNATURA AKT IV GNC 2268/23 ZAOPATRZONY W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA: 23-01-2024	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
10	WEZWANIE DO ZAPŁATY W EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI, ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI, KM 301/23, 2024-02-01, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W PRUSZKOWIE BARBARA SZCZĘŚNIAK; 133-136 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)

	DZ. KW./WA1P/00003395/24/001, 2024-02-05 11:52:00, 2024-09-18-13.16.36.156382, NIE, 129-130 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
13	WEZWANIE DO ZAPŁATY W EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI , GKM 267/23, 2024-04-12, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W PRUSZKOWIE PIOTR TYBURSKI; 181 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1P/00011742/24/001, 2024-04-11 10:11:00, 2025-01-07-13.31.10.581316, NIE, 177-178 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
14	WEZWANIE DO ZAPŁATY W EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI , GKM 21/24, 2024-05-09, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W PRUSZKOWIE BARBARA SZCZEŚNIAK; 194 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1P/00017827/24/001, 2024-05-09 15:03:00, 2025-01-07-13.35.21.607780, NIE, 186-187 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
15	WEZWANIE DO ZAPŁATY W EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI , GKM 21/24, 2024-05-09, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W PRUSZKOWIE BARBARA SZCZEŚNIAK; 194 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1P/00017829/24/001, 2024-05-09 15:09:00, 2025-01-07-13.43.30.305721, NIE, 190-191 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

Powrót

LOKAL STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

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

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. DZ. KW. / WA1P / 7413 / 25 / 1 - 2025-03-13, 12:58:44 - WPIS HIPOTEKI PRZYMUSOWEJ
2. DZ. KW. / WA1P / 36638 / 24 / 1 - 2024-10-11, 10:52:06 - WPIS HIPOTEKI PRZYMUSOWEJ
3. DZ. KW. / WA1P / 35748 / 24 / 1 - 2024-10-01, 21:32:28 - WPIS HIPOTEKI PRZYMUSOWEJ
4. DZ. KW. / WA1P / 35750 / 24 / 1 - 2024-10-01, 21:32:23 - WPIS HIPOTEKI PRZYMUSOWEJ

Lp. 1.		---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		1		5
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA UMOWNA		
Suma (słownie), waluta		453600,00 (CZTERYSTA PIĘĆDZIESIĄT TRZY TYSIĄCE SZEŚĆSET) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)		Lp. 1.	1 KAPITAŁ KREDYTU, ODSETKI, OPŁATY, PROWIZJE, PRYZNANE KOSZTY POSTĘPOWANIA SĄDOWEGO I EGZEKUCYJNEGO, ŚWIADCZENIA UBOCZNE, UMOWA KREDYTU NR MG 1511900160 ZAWARTA DNIA 29.04.2015R.	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)		Lp. 1.	RAIFFEISEN BANK POLSKA SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 01000085400000	
Lp. 2.		---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		2		7
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta		382342,78 (TRZYSTA OSIEMDZIESIĄT DWA TYSIĄCE TRZYSTA CZTERDZIEŚCI DWA 78/100) ZŁ		
Udział (numer udziału w prawie)		Lp. 1.	2	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)		Lp. 1.	1 HIPOTEKA W WYSOKOŚCI WSKAZANEJ PRZEZ WIERZycIELA (NA ZASADZIE ART. 110.1 USTAWY O KSIĘGACH WIECZYSTYCH I HIPOTECE) A STANOWIĄCEJ 150% KWOT WYNIKAJĄCYCH Z DECYZJI OBEJMUJĄCA ZALEGŁOŚCI JOANNY BIAŁOBRZESKIEJ Z TYTUŁU SKŁADEK UBEZPIECZENIA SPOŁECZNEGO ZA OKRES 09.2021-06.2022, UBEZPIECZENIA ZDROWOTNEGO ZA OKRES 09.2021-06.2022, ORAZ FUNDUSZ PRACY, FUNDUSZ SOLIDARNOŚCIOWY I FUNDUSZ GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH ZA OKRES 09.2021-06.2022, KOSZTÓW EGZEKUCYJNYCH, KOSZTÓW UPOMNIEŃ, WRAZ Z ODSETKAMI ZA ZWŁOKĘ., NALEŻNOŚCI USTALONE W TYTULE WYKONAWCZYM NA PODSTAWIE ART. 26 USTAWY -O POSTĘPOWANIU EGZEKUCYJNYM W ADMINISTRACJI	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)		Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH III ODDZIAŁ W WARSZAWIE, WARSZAWA, 00001775600578	
Lp. 3.		---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		3		8
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta		295295,67 (DWIEŚCIE DZIEWIĘĆDZIESIĄT PIĘĆ TYSIĘCY DWIEŚCIE DZIEWIĘĆDZIESIĄT PIĘĆ 67/100) ZŁ		
Udział (numer udziału w prawie)		Lp. 1.	2	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)		Lp. 1.	1 HIPOTEKA W WYSOKOŚCI WSKAZANEJ PRZEZ WIERZycIELA (NA ZASADZIE ART. 110.1 USTAWY O KSIĘGACH WIECZYSTYCH I HIPOTECE) A STANOWIĄCEJ 150% KWOT WYNIKAJĄCYCH Z DECYZJI OBEJMUJĄCA ZALEGŁOŚCI JOANNY BIAŁOBRZESKIEJ Z TYTUŁU SKŁADEK UBEZPIECZENIA SPOŁECZNEGO ZA OKRES 01.2020-10.2020, UBEZPIECZENIA ZDROWOTNEGO ZA OKRES 02.2020-10.2022, ORAZ FUNDUSZ PRACY, FUNDUSZ SOLIDARNOŚCIOWY I FUNDUSZ GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH ZA OKRES 02.2020-10.2020, KOSZTÓW EGZEKUCYJNYCH, KOSZTÓW UPOMNIEŃ, WRAZ Z ODSETKAMI ZA ZWŁOKĘ., NALEŻNOŚCI USTALONE W TYTULE WYKONAWCZYM NA PODSTAWIE ART. 26 USTAWY -O POSTĘPOWANIU EGZEKUCYJNYM W ADMINISTRACJI	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)		Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH III ODDZIAŁ W WARSZAWIE, WARSZAWA, 00001775600578	
Lp. 4.		---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		4		9
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta		88646,20 (OSIEMDZIESIĄT OSIEM TYSIĘCY SZEŚĆSET CZTERDZIEŚCI SZEŚĆ 20/100) ZŁ		
Udział (numer udziału w prawie)		Lp. 1.	2	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)		Lp. 1.	1 HIPOTEKA W WYSOKOŚCI WSKAZANEJ PRZEZ WIERZycIELA (NA ZASADZIE ART. 110.1 USTAWY O KSIĘGACH WIECZYSTYCH I HIPOTECE) A STANOWIĄCEJ 150% KWOT WYNIKAJĄCYCH Z DECYZJI OBEJMUJĄCA ZALEGŁOŚCI JOANNY BIAŁOBRZESKIEJ Z TYTUŁU SKŁADEK UBEZPIECZENIA SPOŁECZNEGO ZA OKRES 11.2020-12.2020, UBEZPIECZENIA ZDROWOTNEGO ZA OKRES 11.2020-12.2020, ORAZ FUNDUSZ PRACY, FUNDUSZ SOLIDARNOŚCIOWY I FUNDUSZ GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH ZA OKRES 11.2020-	

			12.2020, KOSZTÓW EGZEKUCYJNYCH, KOSZTÓW UPOMNIĘĆ, WRAZ Z ODSETKAMI ZA ZWŁOKĘ., NALEŻNOŚCI USTALONE W TYTULE WYKONAWCZYM NA PODSTAWIE ART. 26 USTAWY -O POSTĘPOWANIU EGZEKUCYJNYM W ADMINISTRACJI	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH III ODDZIAŁ W WARSZAWIE, WARSZAWA, 00001775600578		
Lp. 5.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)			5	11
Rodzaj hipoteki (roszczenia)			HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta			79822,59 (SIEDEMDZIESIĄT DZIEWIĘĆ TYSIĘCY OSIEMSET DWADZIEŚCIA DWA 59/100) ZŁ	
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	2		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	HIPOTEKA W WYSOKOŚCI WSKAZANEJ PRZEZ WIERZycIELA (NA ZASADZIE ART. 110.1 USTAWY O KSIĘGACH WIECZYSTYCH I HIPOTECY) A STANOWIĄCEJ 150% KWOT WYNIKAJĄCYCH Z NAKAZU ZAPŁATY OBEJMUJĄCA KWOTĘ NALEŻNOŚCI GŁÓWNEJ, KWOTĘ ODSETEK USTAWOWYCH, KWOTĘ ZASĄDZONYCH KOSZTÓW ORAZ ODSETEK USTAWOWYCH ZA OPÓŹNIENIE OD TYCH KOSZTÓW, NALEŻNOŚCI USTALONE NA PODSTAWIE NAKAZU ZAPŁATY	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1.	LEASING POLSKI SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, GDAŃSK, 192486930, 0000196543		
Lp. 6.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)			6	12
Rodzaj hipoteki (roszczenia)			HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta			46005,45 (CZTERDZIEŚCI SZEŚĆ TYSIĘCY PIĘĆ 45/100) ZŁ	
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	2		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	HIPOTEKA W WYSOKOŚCI WSKAZANEJ PRZEZ WIERZycIELA (NA ZASADZIE ART. 110.1 USTAWY O KSIĘGACH WIECZYSTYCH I HIPOTECY) A STANOWIĄCEJ 150% KWOT WYNIKAJĄCYCH Z NAKAZU ZAPŁATY OBEJMUJĄCA KWOTĘ NALEŻNOŚCI GŁÓWNEJ, KWOTĘ ODSETEK USTAWOWYCH, KWOTĘ ZASĄDZONYCH KOSZTÓW ORAZ ODSETEK USTAWOWYCH ZA OPÓŹNIENIE OD TYCH KOSZTÓW, NALEŻNOŚCI USTALONE NA PODSTAWIE NAKAZU ZAPŁATY	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1.	LEASING POLSKI SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, GDAŃSK, 192486930, 0000196543		

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU	
Nr podstawy wpisu	
5	OŚWIADCZENIE BANKU, 2015-06-08, RAIFFEISEN BANK POLSKA SPÓŁKA AKCYJNA W WARSZAWIE; 42-43 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1P/00009147/15/001, 2015-06-15 16:18:53, 2015-06-23-15.33.32.478857, NIE, 35-64 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
7	TYTUŁY WYKONAWCZE TW4550222014101-109D1, 2022-09-09, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH III ODDZIAŁ W WARSZAWIE; 83-103 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1P/00028190/22/001, 2022-11-30 10:00:00, 2023-06-26-14.03.32.902925, NIE, 83-84 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
8	DECYZJA, POTWIERDZENIA DORĘCZENIA, 530271DZPDZ21/000310, 2021-02-04, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH III ODDZIAŁ W WARSZAWIE INSPEKTORAT W PRUSZKOWIE, WARSZAWA; 110-112 (przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1P/00028194/22/001, 2022-11-30 10:00:00, 2023-06-26-14.26.06.959765, NIE, 106-107 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
9	DECYZJA, POTWIERDZENIA DORĘCZENIA, 550271DZPDZ21/000496, 2021-03-08, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH III ODDZIAŁ W WARSZAWIE INSPEKTORAT W PRUSZKOWIE, WARSZAWA; 118-119 (przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1P/00028195/22/001, 2022-11-30 15:36:00, 2023-06-26-14.32.46.758507, NIE, 115-116 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
11	NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU NAKAZOWYM Z WEKSLA, IV GNC 2241/23, 2023-07-10, SĄD REJONOWY GDAŃSK - PÓŁNOC W GDAŃSKU, GDAŃSK; 157 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1P/00006199/24/001, 2024-02-27 10:00:00, 2024-10-25-10.32.03.205326, NIE, 147-151 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
12	NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU NAKAZOWYM Z WEKSLA, IV GNC 2229/23, 2023-07-19, SĄD REJONOWY GDAŃSK - PÓŁNOC W GDAŃSKU, GDAŃSK; 172 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1P/00009633/24/001, 2024-03-25 10:00:00, 2025-01-07-13.25.26.548428, NIE, 162-166 (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











