Wojciech Burkacki
rzeczoznawca majątkowy
- wycena nieruchomości
- doradztwo majątkowe
- świadectwa charakterystyki energetycznej budynków

O P E R A T

S Z A C U N K O W Y

w sprawie określenia

WARTOŚCI RYNKOWEJ UDZIAŁU 1/3 CZĘŚCI W SPÓŁDZIELCZYM WŁASNOŚCIOWYM PRAWIE DO LOKALU MIESZKALNEGO NR 28 O POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ 57,2 m²

LOKALIZACJA – miasto MRĄGOWO, powiat MRĄGOWSKI
os. PARKOWE 15, obręb 0004

Kw Nr OL1M/00038182/5

Właściciel lokalu	Spółdzielnia Mieszkaniowa „Perspektywa" z siedzibą w Mrągowie przy ul. Grunwaldzkiej 1A
Osoba, której przysługuje udział 1/3 części w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu	Wioletta Małgorzata Kostecka w upadłości
Oszacowana wartość rynkowa udziału w prawie do lokalu, według poziomu cen na dzień 14.02.2026 r.	**125.430 zł** *sto dwadzieścia pięć tysięcy czterysta trzydzieści złotych* wartość dla wymuszonej sprzedaży **94.070 zł** *dziewięćdziesiąt cztery tysiące siedemdziesiąt złotych*
Operat sporządził	RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY WOJCIECH BURKACKI 03-287 WARSZAWA UL. SKARBKA Z GÓR 15L M 12 TEL. 692-136-919 (1315) UPRAWNIENIA NR 2957 Elektronicznie podpisany przez Wojciech Mariusz Burkacki Data: 2026.02.15 05:54:39 +01'00'
	14 lutego 2026 r.

SPIS TREŚCI

1. PODSTAWY FORMALNO PRAWNE 4

1.1. ZAMAWIAJĄCY 4
1.2. WYKONAWCA 4
1.3. PODSTAWA SPORZĄDZENIA WYCENY 4
1.4. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY 4
1.5. CEL WYCENY 4
1.6. DATY ZWIĄZANE Z WYCENĄ 5
1.7. PODSTAWY PRAWNE WYCENY 5
1.8. PODSTAWY FORMALNE 5
1.9. ŹRÓDŁA DANYCH O PRZEDMIOCIE WYCENY 5

2. OPIS STANU PRZEDMIOTU WYCENY 6

2.1. STAN PRAWNY 6
2.2. PRZEZNACZENIE W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO 7
2.3. LOKALIZACJA ORAZ OPIS PRZEDMIOTU WYCENY 7

3. WARUNKI WYKONANIA WYCENY 11

3.1. WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLONEJ WARTOŚCI 11
3.2. PROCEDURA SZACOWANIA 12

4. WYCENA WARTOŚCI PRAWA DO LOKALU 15

4.1. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU W ZAKRESIE CELU I SPOSOBU WYCENY 15
4.2. OPIS WYCENIANEGO LOKALU POD KĄTEM CECH RYNKOWYCH 18
4.3. WYKAZ TRANSAKCJI PRZYJĘTYCH DLA OKREŚLENIA CENY ŚREDNIEJ 18
4.3.1. Obliczenie ceny średniej 18
4.3.2. Określenie zakresu współczynników korygujących 19

5. USTALENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ UDZIAŁU W PRAWIE DO LOKALU 19

5.1. OKREŚLENIE WAG I PARAMETRÓW CECH RYNKOWYCH 19
5.2. OKREŚLENIE WARTOŚCI JEDNOSTKOWEJ I KOŃCOWEJ 20

6. WNIOSKI KOŃCOWE 20

7. OKREŚLENIE WARTOŚCI DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY 22

8. UWAGI I ZASTRZEŻENIA 23

9. ZAŁĄCZNIKI 23

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Przedmiot wyceny – lokal mieszkalny nr 28 o powierzchni użytkowej 57,2 m², składający się z czterech pokoi, łazienki z wc, przedpokoju i kuchni, znajdujący się na III piętrze (IV kondygnacji) w budynku wielolokalowym, 6-klatkowym, V-kondygnacyjnym. Budynek położony jest w gminie miejskiej Mrągowo, powiecie mrągowskim, przy ul. os. Parkowe 15, w obrębie 0004.

Zakres wyceny – udział 1/3 części w spółdzielczym własnościowym prawie do przedmiotowego lokalu mieszkalnego, wg aktualnego stanu praw i rzeczy oraz aktualnego poziomu cen.

Uwaga!
Z przyczyn niezależnych od autora, wycena niniejsza wykonana jest bez przeprowadzenia wewnętrznych oględzin lokalu.

Właściciel lokalu – Spółdzielnia Mieszkaniowa „Perspektywa" z siedzibą w Mrągowie przy ul. Grunwaldzkiej 1A.
Posiadaczka udziału 1/3 części prawa do lokalu – Wioletta Małgorzata Kostecka w upadłości.

Dla ograniczonego prawa rzeczowego Sąd Rejonowy w Mrągowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczysta Kw Nr OL1M/00038182/5.

Budynek posadowiony jest na działce ewidencyjnej nr 3/3 z obrębu 0003, która stanowi nieruchomość opisaną w Kw Nr OL1M/00007172/6.

Cel wyceny – określenie wartości rynkowej (w tym dla wymuszonej sprzedaży) udziału 1/3 części w spółdzielczym własnościowym prawie do przedmiotowego lokalu mieszkalnego 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 – 14.02.2026 r.
- data, na którą określono stan przedmiotu wyceny – 12.02.2026 r.
- data, na którą określono wartość – 14.02.2026 r.
- data wizji lokalnej – 12.02.2026 r.

Oszacowana wartość rynkowa udziału 1/3 części w prawie do lokalu:

125.430 zł

sto dwadzieścia pięć tysięcy czterysta trzydzieści złotych

Operat sporządził –



Elektronicznie podpisany przez Wojciech Mariusz Burkacki
Data: 2026.02.15 05:55:10 +01'00'

1. PODSTAWY FORMALNO PRAWNE

1.1. ZAMAWIAJĄCY

Wojciech Makuć – syndyk masy upadłości Wioletty Kosteckiej w upadłości

[redacted]

PESEL: [redacted]

1.2. WYKONAWCA

Wojciech Burkacki – rzeczoznawca majątkowy (upr. zaw. nr 2957), biegły sądowy
ul. Skarbka z Gór 15L m 12
03-287 Warszawa

1.3. PODSTAWA SPORZĄDZENIA WYCENY

Podstawą wykonania operatu szacunkowego jest Zlecenie Syndyka z dnia 31.12.2025 r., na wykonanie czynności niezbędnych dla sporządzenia opisu i oszacowania udziału w lokalu mieszkalnym.

1.4. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiotem wyceny jest lokal mieszkalny nr 28 o powierzchni użytkowej 57,2 m², składający się z czterech pokoi, łazienki z wc, przedpokoju i kuchni, znajdujący się na III piętrze (IV kondygnacji) w budynku wielolokalowym, 6-klatkowym, V-kondygnacyjnym. Budynek położony jest w gminie miejskiej Mrągowo, powiecie mrągowskim, przy ul. os. Parkowe 15, w obrębie 0004.

Zakresem wyceny objęty jest udział 1/3 części w spółdzielczym własnościowym prawie do przedmiotowego lokalu mieszkalnego, wg aktualnego stanu praw i rzeczy oraz aktualnego poziomu cen.

Uwaga!
Z przyczyn niezależnych od autora, wycena niniejsza wykonana jest bez przeprowadzenia wewnętrznych oględzin lokalu.

1.5. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej (w tym dla wymuszonej sprzedaży) udziału 1/3 części w spółdzielczym własnościowym prawie do przedmiotowego lokalu mieszkalnego 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 – 14.02.2026 r.
- data, na którą określono stan przedmiotu wyceny – 12.02.2026 r.
- data, na którą określono wartość – 14.02.2026 r.
- data wizji lokalnej – 12.02.2026 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 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 4 z 2001 r., poz. 27, z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z dnia 28.02.2003 r. Prawo upadłościowe (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 794),
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. 2023 poz. 1832),
- Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 24 stycznia 2005 r. w sprawie biegłych sądowych (Dz. U. Nr 15 z dnia 26.01.2005 r., poz. 133).

1.8. PODSTAWY FORMALNE

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

1.9. ŹRÓDŁA DANYCH O PRZEDMIOCIE WYCENY

- Wizja lokalna, przeprowadzona w dniu 12.02.2026 r. ograniczona do zewnętrznych oględzin budynku i jego otoczenia;
- Spółdzielnia Mieszkaniowa „Perspektywa” z siedzibą w Mrągowie przy ul. Grunwaldzkiej 1A;
- Urząd Miasta Mrągowo;
- Starostwo Powiatowe w Mrągowie;
- Sąd Rejonowy w Mrągowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych;
- http://ekw.ms.gov.pl;
- https://mragowo.e-mapa.net;
- https://geoportal360.pl;
- https://bipmragowo.warmia.mazury.pl;
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Mrągowa;
- Informacje zebrane z lokalnego rynku lokali mieszkalnych.

2. OPIS STANU PRZEDMIOTU WYCENY

2.1. STAN PRAWNY

Właścicielem lokalu, jak również współwłaścicielem całego budynku, jest Spółdzielnia Mieszkaniowa „Perspektywa" z siedzibą w Mrągowie przy ul. Grunwaldzkiej 1A. Dla ograniczonego prawa rzeczowego Sąd Rejonowy Mrągowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczysta Kw Nr OL1M/00038182/5 (załącznik).

Posiadaczką udziału 1/3 części w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu nr 28 jest Wioletta Małgorzata Kostecka w upadłości na podstawie Postanowienia Sądu Rejonowego w Mrągowie z dnia 11.07.2024 r., sygn. akt I Ns 212/23 o stwierdzeniu nabycia spadku po rodzicach: Leonardzie i Wacławie małż. Orłowskim.

Do chwili obecnej w Dziale II brak jest ujawnionych nowych współwłaścicieli. Widnieją natomiast 3 wzmianki o wnioskach:

1. REP.C. / NOTA / 1013950 / 25 - 2025-11-13, 13:44:02
1. 1 DZ. KW. / OL1M / 11142 / 25 / 1 - 2025-11-13, 13:54:44 - WPIS WŁASNOŚCI / WSPÓŁWŁASNOŚCI
2. DZ. KW. / OL1M / 293 / 26 / 1 - 2026-01-12, 11:40:28 - WPIS WŁASNOŚCI / WSPÓŁWŁASNOŚCI
3. DZ. KW. / OL1M / 10735 / 25 / 1 - 2025-10-30, 07:57:39 - WPIS WŁASNOŚCI / WSPÓŁWŁASNOŚCI

W Dziale III i w Dziale IV księgi brak jest wpisów i wzmianek o wnioskach.

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

W dniu 11.12.2025 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIX Wydział Gospodarczy, w sprawie o sygn. akt WA2M/GU/1338/2025 ogłosił upadłość dłużnika, którym jest Wioletta Kostecka, PESEL [redacted] jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej (załącznik).

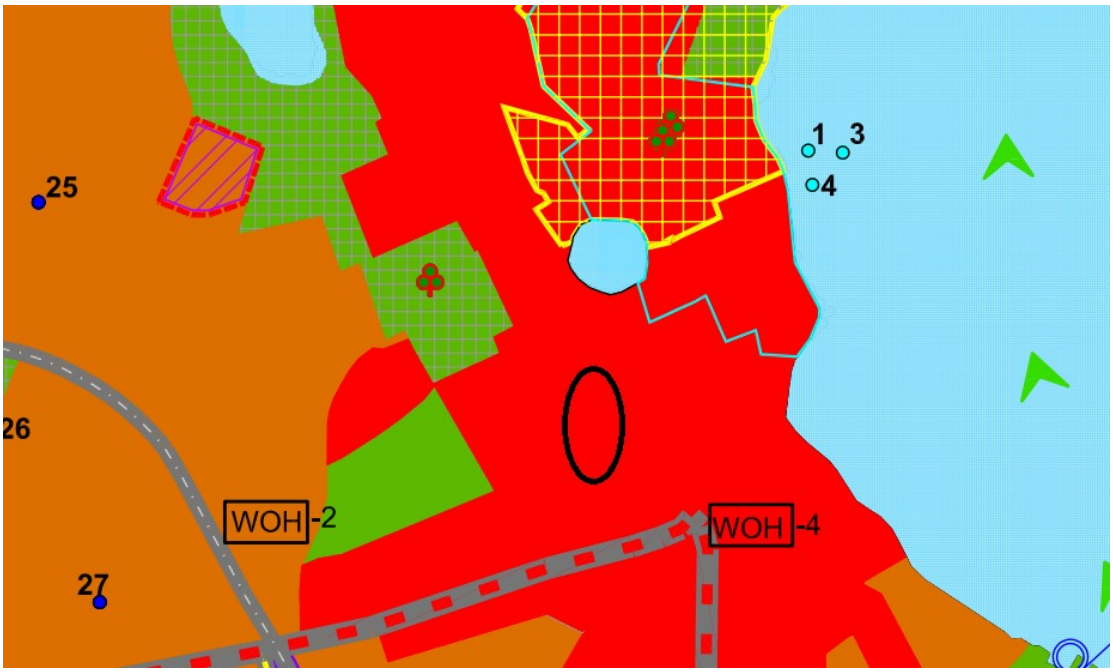
Budynek nr 15 posadowiony jest na działce ewidencyjnej nr 3/3 z obrębu 0004 o powierzchni 4.169 m², która stanowi nieruchomość opisaną w Kw Nr OL1M/00007172/6. Współwłaścicielem nieruchomości jest Spółdzielnia Mieszkaniowa „Perspektywa" w udziale 69534/100000 części (zgodnie z Działem II KW).



źródło: geoportal360.pl

2.2. PRZEZNACZENIE W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Działka oznaczona nr ewidencyjnym 3/3 położona jest na obszarze, w którym obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Mrągowa, zgodnie z którym budynek nr 15 położony jest na obszarze opisanym jako obszary koncentracji usług ogólnomiejskich.



źródło: https://bipmragowo.warmia.mazury.pl

2.3. LOKALIZACJA ORAZ OPIS PRZEDMIOTU WYCENY

Mrągowo, położone w samym sercu Pojezierza Mazurskiego, to miasto, które łączy w sobie kameralny charakter z mianem jednej z najważniejszych stolic kulturalnych północnej Polski. Choć powszechnie kojarzone z festiwalami, posiada bogatą strukturę geograficzną i historyczną.

Położenie i ukształtowanie terenu:

Mrągowo leży na Pojezierzu Mrągowskim, będącym częścią krainy Wielkich Jezior Mazurskich. Miasto jest unikalnie wkomponowane w rzeźbę polodowcową, co determinuje jego układ urbanistyczny.

System wodny: miasto otaczają i przenikają liczne zbiorniki wodne. Najważniejsze to Jezioro Czos (nad którym tętni życie turystyczne) oraz mniejsze: Juno, Magistrackie, Kot i Głębokie.

Rzeźba terenu: obszar charakteryzuje się znacznymi deniwelacjami terenu – liczne pagórki i wzniesienia morenowe sprawiają, że panorama miasta jest dynamiczna i wielopoziomowa.

Rys historyczny i architektura:

Historia Mrągowa (dawniej Sensburg) sięga XIV wieku. Przez wieki miasto znajdowało się pod wpływem kultury pruskiej i niemieckiej, co do dziś widoczne jest w tkance miejskiej.

Zabudowa staromiejska: centrum zachowało czytelny, średniowieczny układ urbanistyczny. Dominują tu kamienice z przełomu XIX i XX wieku. Zabytki: do najważniejszych punktów należą:

Ratusz Miejski: XIX-wieczny budynek w stylu klasycystycznym, obecnie siedziba muzeum.

Strażnica Bośniacka: jeden z najstarszych budynków w mieście.

Obiekty sakralne: neogotycki kościół św. Wojciecha oraz ewangelicko-augsburski kościół św. Piotra i Pawła.

Funkcja turystyczna i kulturowa:

Mrągowo to przede wszystkim „miasto festiwali". Dzięki unikalnemu amfiteatrowi położonemu nad samym brzegiem jeziora Czos, miasto stało się rozpoznawalne w całym kraju.

Piknik Country: najstarszy i największy festiwal muzyki country w Polsce, który co roku zmienia miasto w „mazurski Dziki Zachód".

Mazurska Noc Kabaretowa: kluczowe wydarzenie dla polskiej sceny satyrycznej.

Westernowe Miasteczko Mrongoville: atrakcja turystyczna nawiązująca do stylistyki country, zlokalizowana na obrzeżach miasta.

Środowisko przyrodnicze i rekreacja:

Jako ośrodek turystyczny, Mrągowo stawia na infrastrukturę sprzyjającą aktywnemu wypoczynkowi:

Promenada nad jeziorem Czos: nowoczesny ciąg pieszo-rowerowy z licznymi pomostami, plażą miejską i wypożyczalniami sprzętu wodnego.

Góra Czterech Wiatrów (G4W): półwysep wrzynający się w jezioro Czos, pełniący funkcję ośrodka sportów zimowych (wyciągi narciarskie) oraz letnich (trasy rowerowe, punkty widokowe).

Walory krajobrazowe: bliskość Mazurskiego Parku Krajobrazowego sprawia, że okolice miasta są bogate w unikalną faunę i florę.

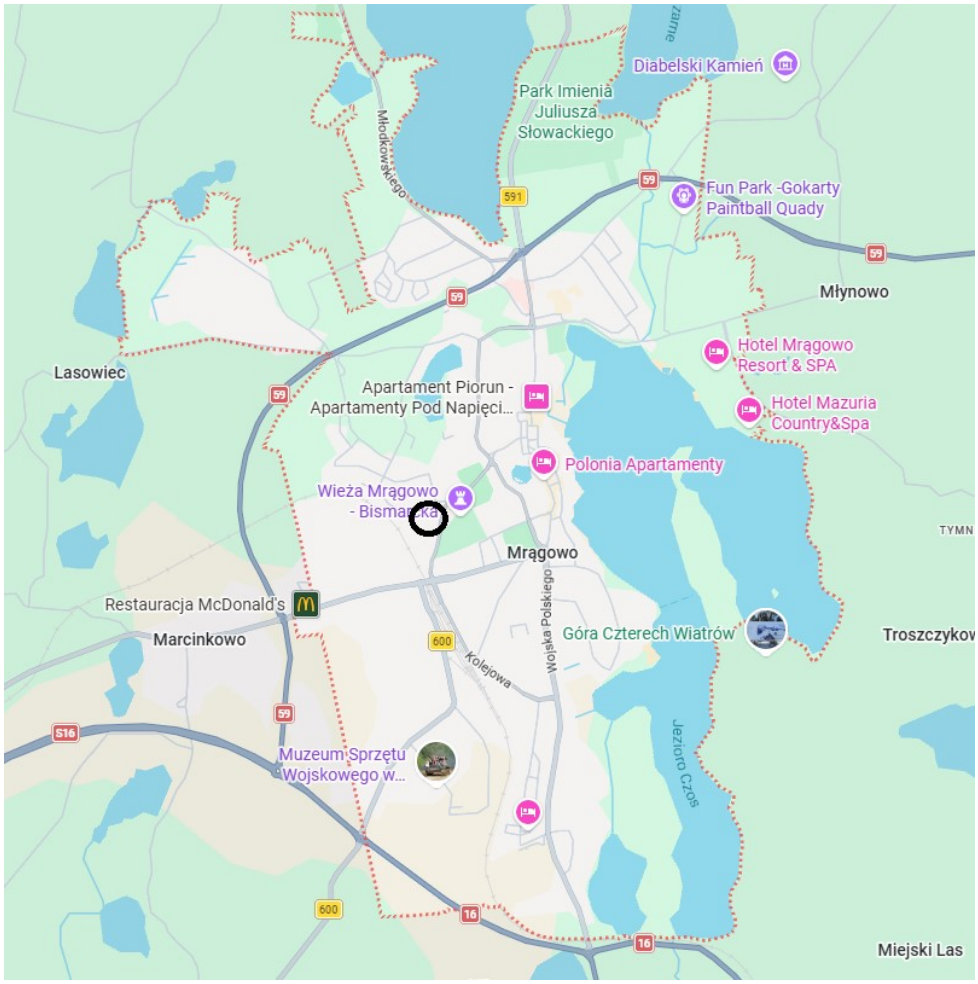
Komunikacja i gospodarka:

Miasto stanowi ważny węzeł komunikacyjny na Mazurach, leżąc na skrzyżowaniu istotnych szlaków drogowych (m.in. droga krajowa nr 16, łącząca Olsztyn z Ełkiem).

Przemysł: poza turystyką, gospodarka opiera się na przetwórstwie spożywczym (m.in. znana Spółdzielnia Mleczarska Mlekpol) oraz produkcji mebli.

Edukacja i administracja: Mrągowo pełni rolę ośrodka powiatowego, koncentrując usługi publiczne, edukacyjne i medyczne dla okolicznych gmin.

Mrągowo to nie tylko jeziora. Miasto słynie z doskonałych warunków do uprawiania kolarstwa górskiego i biegów przełajowych ze względu na wspomniane, wymagające ukształtowanie terenu.



źródło: https://www.google.pl/maps

Budynek nr 15 położony jest przy ul. os. Parkowe. W kontekście urbanistyki Mrągowa, Osiedle Parkowe to jedno z kluczowych osiedli mieszkaniowych, stanowiące istotny element tkanki miejskiej. J

Rejon miasta i położenie:

Osiedle Parkowe zaliczane jest do szeroko pojętej zachodniej części miasta, graniczącej bezpośrednio z obszarem śródmiejskim. Jest to rejon o funkcji wybitnie mieszkalno-usługowej, zlokalizowany w strategicznym punkcie między historycznym centrum a terenami rekreacyjnymi i przemysłowymi.

Granice osiedla: od wschodu osiedle ogranicza ulica Brzozowa, od północy ulica Rynkowa, natomiast od zachodu naturalną granicę wyznacza linia kolejowa.

Sąsiedztwo: bezpośrednio sąsiaduje z Osiedlem Brzozowym oraz terenami dawnej fabryki mebli (obecnie obszar zdominowany przez handel).

Geneza i charakterystyka zabudowy:

Osiedle powstało w latach 60. XX wieku. Zostało wybudowane na terenie dawnego targu bydlęcego, co było elementem planowej rozbudowy miasta w tamtym okresie.

Typy budynków: dominują tu budynki wielorodzinne – zarówno niskie bloki, jak i charakterystyczne dla tego rejonu punktowce. Budownictwo to cechuje się typową dla tamtej epoki technologią (płyta/cecha uprzemysłowiona), jednak wiele z tych obiektów przeszło w ostatnich latach termomodernizację.

Układ urbanistyczny: osiedle zaprojektowano zgodnie z ówczesnymi trendami, co zapewnia mieszkańcom sporo przestrzeni między budynkami oraz dostęp do zieleni wewnętrznej.

Infrastruktura i otoczenie:

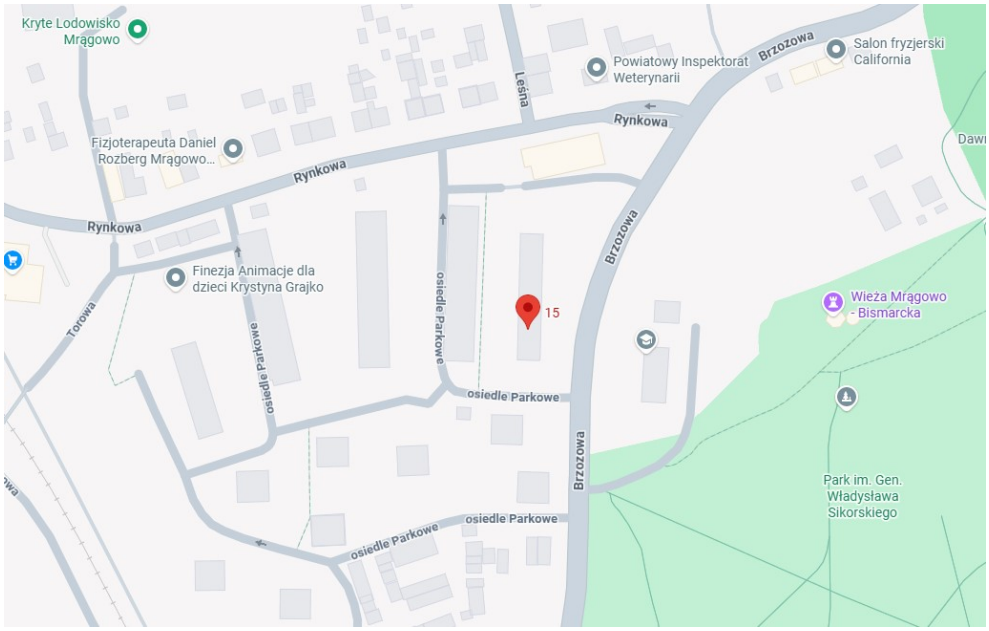
Nazwa osiedla nie jest przypadkowa – nawiązuje do bezpośredniego sąsiedztwa z Parkiem im. gen. Władysława Sikorskiego, który stanowi główny obszar rekreacyjny dla tej części Mrągowa.

Usługi i handel: Osiedle Parkowe pełni funkcję lokalnego centrum usługowego. Znajduje się tu urząd pocztowy oraz mniejsze punkty handlowe. W bliskim sąsiedztwie (na terenach pofabrycznych na południe od osiedla) funkcjonuje Centrum Handlowe „Fabryka" z dużym supermarketem, co znacząco podnosi komfort życia w tym rejonie.

Komunikacja: przez osiedle przebiegają linie autobusowe komunikacji miejskiej, zapewniając sprawne połączenie z innymi dzielnicami oraz centrum miasta.

Otoczenie przyrodnicze: oprócz wspomnianego Parku Sikorskiego, w niedalekiej odległości znajduje się Jezioro Magistrackie, wokół którego prowadzą ścieżki spacerowe (z rzeźbami studentów warszawskiej ASP).

Osiedle Parkowe to rejon o wysokim stopniu nasycenia infrastrukturą społeczną i handlową, położony w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zielonych, a jednocześnie bardzo blisko centrum administracyjnego miasta. Z punktu widzenia analizy miejskiej, jest to obszar o ugruntowanej pozycji, charakteryzujący się stabilną funkcją mieszkaniową.



źródło: https://www.google.pl/maps

Budynek nr 15 to klasyczny, niski blok mieszkalny (4-piętrowy), który konstrukcyjnie i urbanistycznie różni się od wysokościowców znajdujących się w tej samej części osiedla.

Budynek wielorodzinny, podpiwniczony, o konstrukcji tradycyjnej udoskonalonej lub prefabrykowanej (w zależności od sekcji), o układzie klatkowym.

Budynek ten znajduje się w głębi osiedla, w otoczeniu podobnej niskiej zabudowy, co nadaje mu bardziej kameralny charakter niż wysokich bloków.

Obiekt jest zarządzany przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Perspektywa". Budynek przeszedł termomodernizację (docieplenie ścian, nowa elewacja), co jest standardem dla tej części Mrągowa.

Otoczenie bezpośrednie: od strony północnej i zachodniej sąsiaduje z pasami zieleni osiedlowej i ciągami pieszymi.

W bliskim sąsiedztwie znajduje się przedszkole oraz zaplecze handlowo-usługowe przy ul. Brzozowej i Rynkowej.

Brak wind (typowy dla bloków 4-piętrowych z tego okresu) jest tu rekompensowany przez mniejsze zagęszczenie mieszkańców na klatkę schodową w porównaniu do wieżowców.

Budynek jest ustawiony korzystnie względem stron świata, co zapewnia dobre nasłonecznienie lokali.

Bezpośrednie sąsiedztwo dużego parkingu przy ul. Brzozowej oraz bliskość głównego ciągu handlowego osiedla podnoszą jego walory użytkowe.

Regularne remonty przeprowadzane przez spółdzielnię (wymiana pionów, remonty dachów) stawiają ten zasób w kategorii „dobry/średni" dla budownictwa z lat 60/70.

Przedmiotowy lokal usytuowany jest na III piętrze (IV kondygnacji) w 3 klatce schodowej. Składa się z przedpokoju, kuchni, łazienki z wc oraz czterech pokoi. Powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 57,2 m². Lokal wyposażony jest we wszystkie standardowe instalacje infrastruktury technicznej z sieci miejskiej z wyjątkiem cieplej wody, która wytwarzana jest z gazowego pieca przepływowego umieszczonego w kuchni.

Z przyczyn niezależnych od autora niniejszej wyceny, nie było możliwości przeprowadzenia wewnętrznych oględzin lokalu. Dla potrzeb wyceny przyjęto, że standard wykończenia jest na poziomie średnim.

3. WARUNKI WYKONANIA WYCENY

3.1. WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLONEJ WARTOŚCI

W toku niniejszej wyceny określona będzie wartość rynkowa dla aktualnego sposobu użytkowania – 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 wycenianego prawa.

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 spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego), 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, 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 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 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 danych 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 spółdzielczego własnościowego prawa i prawa własności lokali mieszkalnych,
   - obszar rynku: miasto Mrągowo, lokale znajdujące się w zasobach S.M. „Perspektywa”,
   - okres badania cen transakcyjnych: lata 2025-2026 (transakcje dostępne do daty określenia wartości).
2. Ustalono cechy rynkowe wpływające w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku lokali mieszkalnych.
3. Określono liczbę i wagi cech rynkowych na podstawie bazy danych cenowych z rynku lokalnego.

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

- przy przyjęciu powyższych warunków brzegowych zastosować należy w procesie szacowania ogólną metodę interpolacji,
- w przypadku, gdy wyceniany lokal posiada cechy rynkowe korzystniejsze od cech lokalu o cenie maksymalnej lub gorsze od cech lokalu o cenie minimalnej, należy stosować metodę ekstrapolacji.

4. Opisano wyceniany lokal pod kątem cech rynkowych.
5. Opisano lokal o cenie minimalnej (C_{min}) i lokal o cenie maksymalnej (C_{max}) w kontekście cech rynkowych.
6. Określono cenę średnią ($C_{śr}$) z bazy danych cenowych oraz zakresu sumy czynników korygujących:

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

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:

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

8. Określono jednostkową wartość rynkową wg wzoru:

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

gdzie:

W_x – wartość rynkowa 1 m^2 powierzchni użytkowej lokalu,

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

$C_{śr}$ – średnia cena transakcyjna 1 m^2 powierzchni lokalu,

n – 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:

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

Otrzymamy:

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

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

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

Ostateczna wartość prawa własności lokalu (W_L) obliczona zostanie wg wzoru:

$$W_L = W_X \times P$$

gdzie:

W_X – wartość rynkowa 1 m² powierzchni użytkowej lokalu,

P – powierzchnia użytkowa lokalu (57,2 m²).

4. WYCENA WARTOŚCI PRAWA DO LOKALU

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 lokali mieszkalnych na wolnym rynku. Za rynek lokalny przyjęto obszar miasta Mrągowo, a w szczególności osiedle Parkowe i osiedle Brzozowe. Główna cecha porównywalności – bliska lokalizacja w obrębie miasta, technologia i wiek budynku. Do analizy przyjęto transakcje lokalami znajdującymi się w budynkach pochodzących z lat 60-tych i 70-tych.

Rynek w Mrągowie w latach 2025–2026 przeszedł proces stabilizacji z wyraźnym podziałem na segment standardowy (osiedlowy) oraz segment premium (apartamentowy nad jeziorami). O ile rynki ogólnopolskie w 2026 roku wykazują ożywienie popytu dzięki obniżkom stóp procentowych, lokalny rynek mrągowski charakteryzuje się dużą odpornością na gwałtowne wahania cen, wynikającą z ograniczonej podaży nowej zabudowy w centrum.

Analiza popytu i podaży:

Popyt: w 2026 roku obserwowany jest wzrost zainteresowania lokalami 2- i 3-pokojowymi na rynku wtórnym (m.in. os. Parkowe i Brzozowe) ze strony młodych rodzin. Segment inwestycyjny (apartamenty) generuje popyt zewnętrzny (inwestorzy z Warszawy, Trójmiasta), szukający lokat kapitału w pasie nadjeziornym (Jezioro Czos).

Podaż: podaż na rynku wtórnym jest stabilna, ale ograniczona niską rotacją lokali na osiedlach spółdzielczych. Rynek pierwotny dostarcza nowych jednostek głównie w rejonach peryferyjnych (np. Młynowo) lub w standardzie premium (ul. Królewiecka, Promenada).

Średnie ceny i trendy:

Ceny w 2026 roku wykazują trend lekko wzrostowy (ok. 3–5% r/r), korelujący z inflacją i kosztami eksploatacji.

Segment / Lokalizacja	Średnia cena za 1 m² (2025/2026)	Charakterystyka
Rynek Wtórny (os. Parkowe / Brzozowe)	6.300 – 7.800 zł	Bloki z wielkiej płyty (niskie i wysokie).
Rynek Wtórny (Centrum)	7.500 – 9.000 zł	Kamienice i nowsze plomby.
Rynek Pierwotny (Standard)	8.500 – 10.500 zł	Nowe inwestycje (np. rejon ul. Towarowej).
Apartamenty Premium (Jezioro Czos)	13.500 – 16.500 zł	Standard deweloperski, widok na jezioro.

Analiza Lokalizacji: os. Parkowe vs os. Brzozowe

Oba osiedla stanowią trzon rynku wtórnego, jednak różnią się mikro-lokalizacyjnie:

Osiedle Parkowe: postrzegane jako bardziej prestiżowe ze względu na bliskość Parku Sikorskiego i lepsze skomunikowanie z zapleczem handlowym. Wyceny tutaj częściej osiągają górne granice przedziałów cenowych dla wielkiej płyty.

Osiedle Brzozowe: ma charakter bardziej kameralny, choć dominują tu 5-kondygnacyjne bloki bez wind. Ceny są tu zazwyczaj o 2–4% niższe niż na os. Parkowe za lokale o analogicznym standardzie wykończenia.

Prawa do lokalu: własność vs SWPL

W Mrągowie, ze względu na dominację Spółdzielni Mieszkaniowej „Perspektywa", obrót spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu (SWPL) jest bardzo powszechny.

Reakcja cenowa: różnica w cenach transakcyjnych między pełną własnością a SWPL w 2026 roku jest minimalna (ok. 1-2%), pod warunkiem uregulowanego stanu prawnego gruntu pod budynkiem.

Kredytowanie: banki w 2026 r. nadal bezproblemowo kredytują SWPL, o ile istnieje możliwość założenia Księgi Wieczystej. W przypadkach, gdzie grunty są nieuregulowane (rzadkość na tych osiedlach), cena lokali spada o 10–15% z powodu braku możliwości finansowania kredytem.

Analiza SWOT (zalety i zagrożenia)

Zalety:

Wysoka rentowność najmu krótkoterminowego w sezonie (szczególnie lokale blisko Centrum i Czosu).

Bardzo rozwinięta infrastruktura społeczna (szkoły, przedszkola, parki).

Zagrożenia:

Starzejąca się infrastruktura techniczna w budynkach z lat 70.

Wzrost kosztów zarządczych (tzw. „czynszów") w zasobach spółdzielczych w 2026 r. (szacowane +15% r/r).

Ryzyko nasycenia rynku apartamentami premium, co może odciągać kapitał od „zwykłych" mieszkań.

Perspektywy rynku (2026+):

Prognozuje się dalszy wzrost znaczenia Mrągowa jako „miasta rezydencjalnego" dla osób pracujących zdalnie, co będzie podtrzymywać ceny mieszkań o większym metrażu (>60 m²). Inwestycje drogowe (modernizacja DK16) zwiększają dostępność komunikacyjną, co w perspektywie 2-3 lat może przełożyć się na skokowy wzrost wartości gruntów i mieszkań w rejonach przyległych do osiedli Parkowe i Brzozowe.

Do analizy porównawczej wytypowano kilkanaście transakcji zawartych w 2025 i 2026 roku. Z uzyskanych umów odrzucono dwie transakcje o cenach skrajnych, uznane za mało wiarygodne.

Z przeprowadzonej analizy stwierdzono, że ceny mieszkań uzależnione są od: lokalizacji szczegółowej, położenia na piętrze jak również otoczenia i wpływu hałasu, stanu technicznego budynku i lokalu oraz standardu jego wykończenia.

Lokale tworzące próbę reprezentatywną to mieszkania o powierzchniach od 35 do 50 m², 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.

Z analizy rynku lokali mieszkalnych na osiedlu Parkowe i osiedlu Brzozowe w okresie od stycznia 2025 r. do lutego 2026 r. ustalono zerowy trend zmiany cen (wzrosty i spadki równoważą ustalenie tendencji).

W celu przeprowadzenia wyceny zgromadzono następujące dane wyjściowe:

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

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 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 szczegółowa –

(a) bardzo atrakcyjna – budynki w bezpośrednim sąsiedztwie Parku Sikorskiego lub jezior, zapewniające ciszę, widok na zieleń i natychmiastowy dostęp do terenów rekreacyjnych,

(b) atrakcyjna – typowa zabudowa wewnątrz osiedla z dobrym dostępem do usług, ale o większym zagęszczeniu budynków i bez unikalnych walorów krajobrazowych.

2. Kondygnacja (piętro) –

(a) korzystna - lokale położone na I lub II piętrze, uznawane za najbardziej komfortowe i poszukiwane przez wszystkie grupy nabywców ze względu na łatwość dostępu,

(b) średnio korzystne - lokale położone na III piętrze w blokach niskich, które oferują lepsze nasłonecznienie i mniejszy hałas z poziomu gruntu, ale wymagają większego wysiłku fizycznego przy braku windy,

(c) niekorzystna - lokale na parterze (brak prywatności, ryzyko hałasu) oraz na IV piętrze w budynkach bez windy, stanowiące istotną barierę komunikacyjną dla osób starszych i rodzin z dziećmi.

3. Stan techniczny i standard lokalu –

(a) wysoki - lokale po kompleksowym remoncie (wymienione instalacje, gładzie, nowoczesne okładziny), niewymagające żadnych nakładów finansowych przed wprowadzeniem,

(b) średni - lokale zadbane, zdatne do zamieszkania, lecz o standardzie estetycznym i technicznym sprzed kilku lub kilkunastu lat, wymagające ewentualnego odświeżenia,

(c) niski - lokale w stanie do kapitalnego remontu, z przestarzałymi instalacjami (często aluminiowymi) oraz zużytymi elementami wykończeniowymi.

4. Powierzchnia i układ –

(a) odpowiednia - lokale o poszukiwanym metrażu z pełnym rozkładem pomieszczeń (wejście do każdego pokoju z przedpokoju) oraz dwustronną wystawą okienną, zapewniającą optymalne doświetlenie i przewietrzanie,

(b) słaba - lokale o niefunkcjonalnym układzie (pokoje przechodnie, ciemna kuchnia) lub metrażu niedostosowanym do liczby pokoi, co znacząco ogranicza możliwości aranżacyjne.

4.2. OPIS WYCENIANEGO LOKALU POD KĄTEM CECH RYNKOWYCH

1. Lokalizacja, bardzo atrakcyjna – budynek graniczy z Parkiem Sikorskiego, co gwarantuje unikalną w skali osiedla ekspozycję na zieleń oraz skuteczną izolację od hałasu miejskich arterii.
2. Kondygnacja (piętro), średnio korzystne – dla przeciętnego nabywcy w 2026 roku III piętro w budynku 4-kondygnacyjnym stanowi kompromis między pożądaną prywatnością a uciążliwością komunikacyjną, co pozycjonuje lokal poniżej optymalnego II piętra, ale wyraźnie powyżej najmniej płynnego rynkowo piętra IV.
3. Stan techniczny i standard lokalu, średni – ze względu na brak możliwości dokonania oględzin wewnętrznych, przyjęto standard typowy dla zasobów spółdzielczych w tym rejonie, zakładający poprawny stan techniczny elementów wykończeniowych oraz sprawność instalacji bez cech nowoczesnej modernizacji.
4. Powierzchnia i układ, odpowiednia – mimo relatywnie niewielkiego metrażu jak na 4 pokoje, lokal posiada wysoce pożądany, dwustronny układ wschód-zachód oraz duży potencjał funkcjonalny dla rodzin, co przy tej powierzchni czyni go produktem deficytowym i atrakcyjnym na lokalnym rynku.

4.3. WYKAZ TRANSAKCJI PRZYJĘTYCH DLA OKREŚLENIA CENY ŚREDNIEJ

Tabela 1

L.p.	Data transakcji	Status prawny	Położenie	Piętro	Powierzchnia użytkowa lokalu (m²)	Cena transakcyjna (zł)	Cena transakcyjna za 1 m² pow. użytkowej (zł)
1.	20.01.2025	sp. wł.	os.. Brzozowe	I	48,1	290.000	6.029
2.	28.01.2025	sp. wł.	os.. Parkowe	parter	57,2	330.000	5.769
3.	17.02.2025	sp. wł.	os.. Parkowe	parter	36,6	245.000	6.694
4.	27.02.2025	sp. wł.	os.. Parkowe	IV	36,4	218.000	5.989
5.	09.05.2025	sp. wł.	os.. Brzozowe	I	48,2	345.000	**7.158**
6.	12.05.2025	sp. wł.	os.. Parkowe	IV	48,4	320.000	6.612
7.	30.07.2025	własność	os.. Parkowe	IV	36,4	190.000	5.220
8.	31.07.2025	własność	os.. Parkowe	I	46,7	280.000	5.996
9.	08.08.2025	własność	os.. Parkowe	III	38,1	200.000	5.249
10.	11.08.2025	sp. wł.	os.. Brzozowe	II	48,3	250.000	**5.176**
11.	22.08.2025	własność	os.. Parkowe	parter	46,6	300.000	6.438
12.	13.10.2025	własność	os.. Parkowe	I	46,7	248.000	5.310
13.	28.10.2025	sp. wł.	os.. Brzozowe	I	39	280.000	7.179
14.	27.11.2025	własność	os.. Parkowe	parter	48,4	335.000	6.921
15.	11.12.2025	własność	os.. Parkowe	III	36,4	150.000	4.121
16.	29.01.2026	sp. wł.	os.. Parkowe	parter	44,2	290.000	6.561

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

C_{min} = 5.176 zł/m²

C_{max} = 7.158 zł/m²

4.3.1. Obliczenie ceny średniej

$$C_{śr} = \frac{C_1 + C_2 + \cdots + C_{14}}{14}$$

$$C_{śr} = 6.080 \text{ zł/m}^2$$

Położenie ceny średniej w przedziale:

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

gdzie:

Pcś – położenie ceny średniej w przedziale

Cśr – cena średnia ze zbioru nieruchomości podobnych

Cmin- cena minimalna w zbiorze nieruchomości podobnych

Cmax – cena maksymalna w zbiorze nieruchomości podobnych

$$P_{cś} = \frac{6.080 - 5.176}{7.158 - 5.176} = 0{,}46$$

4.3.2. Określenie zakresu współczynników korygujących

Granica dolna (Gd) =

$$\frac{C_{min}}{C_{śr}} = \frac{5.176}{6.080} = 0{,}85$$

Granica górna (Gg) =

$$\frac{C_{max}}{C_{śr}} = \frac{7.158}{6.080} = 1{,}18$$

5. USTALENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ UDZIAŁU W PRAWIE DO LOKALU

5.1. OKREŚLENIE WAG I PARAMETRÓW CECH RYNKOWYCH

Tabela 2

L.p.	CECHY RYNKOWE	PROCENTOWY WPŁYW NA WARTOŚĆ LOKALU (WAGI CECH)
1.	Lokalizacja szczegółowa	35
2.	kondygnacja (piętro)	30
3.	Stan techniczny i standard lokalu	25
4.	Powierzchnia i układ	10
	RAZEM	100

Tabela 3

L.p.	CECHY RYNKOWE	PARAMETRY CECH RYNKOWYCH LOKALU SZACOWANEGO
1.	Lokalizacja szczegółowa	bardzo atrakcyjna
2.	kondygnacja (piętro)	średnio korzystne
3.	Stan techniczny i standard lokalu	średni
4.	Powierzchnia i układ	odpowiednia

5.2. OKREŚLENIE WARTOŚCI JEDNOSTKOWEJ I KOŃCOWEJ

Tabela 4

L.p.	Cechy rynkowe	Waga współczynnika (%)	Zakres współczynników korygujących	Wartość współczynnika (u_i)
1.	Lokalizacja szczegółowa	35	0,2975 – 0,413	0,413
2.	kondygnacja (piętro)	30	0,255 – 0,354	0,30054
3.	Stan techniczny i standard lokalu	25	0,2125 – 0,295	0,25045
4.	Powierzchnia i układ	10	0,085 – 0,118	0,118
	RAZEM	100	0,85 – 1,18	1,08199

*0,354 – 0,255 = 0,099
0,099 x 0,46 = 0,04554
0,255 + 0,04554 = **0,30054**

**0,295 – 0,2125 = 0,0825
0,0825 x 0,46 = 0,03795
0,2125 + 0,03795 = **0,25045**

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

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

W_X = 6.080 zł/m² x 1,08199 = 6.578,50 zł/m² pow. użytkowej

Wartość rynkowa udziału 1/3 części w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego nr 28, położonym w Mrągowie przy ul. os. Parkowe 15, wg aktualnego stanu i aktualnego poziomu cen wynosi:

W_L = 6.578,50 zł/m² x 57,2 m² x 1/3

W_L = 125.430,07 zł

Wartość udziału ustalono na poziomie **125.430 zł**

słownie: sto dwadzieścia pięć tysięcy czterysta trzydzieści złotych

6. WNIOSKI KOŃCOWE

Oszacowana wyżej kwota jest wartością rynkową udziału 1/3 części, rozumianą jako najbardziej prawdopodobna cena możliwa do osiągnięcia na wolnym rynku. Ze względu na bardzo 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 pobliskich budynkach wielorodzinnych o podobnym wieku i technologii.

Oszacowana wartość uwzględnia m.in. położenie lokalu, lokalizację na piętrze oraz standard wykończenia, a jednostkowa kwota końcowa zawiera się w przedziale [$C_{min.}$, C_{max}] i ze względu na parametry cech znajduje się między ceną średnią a ceną maksymalną.

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

Przyjęta wartość jednostkowa w wysokości 6.578,50 zł/m² odzwierciedla stan równowagi pomiędzy wysokimi walorami lokalizacyjnymi a ograniczeniami użytkowymi szacowanego lokalu, przy uwzględnieniu aktualnej koniunktury na rynku mrągowskim w latach 2025–2026.

Główne argumenty uzasadniające przyjętą wartość:

- atrakcyjność mikrolokalizacji: budynek nr 15 przy os. Parkowe charakteryzuje się bezpośrednim sąsiedztwem terenów rekreacyjnych (Park im. gen. Władysława Sikorskiego), co stanowi istotny atut rynkowy i uzasadnia pozycjonowanie ceny w górnych rejestrach bazy danych dla lokali o podobnym przeznaczeniu, lecz gorszej ekspozycji,
- optymalny układ funkcjonalny: wyjątkowo korzystny, dwustronny układ pomieszczeń (wschód-zachód) oraz wydzielenie 4 pokoi na relatywnie niewielkiej powierzchni (57,2 m²) podnosi atrakcyjność lokalu dla segmentu rodzinnego. Cecha ta niweluje potencjalny spadek ceny jednostkowej, który zazwyczaj towarzyszy wzrostowi powierzchni użytkowej,
- wpływ kondygnacji: przyjęta wycena uwzględnia dyskonto z tytułu położenia lokalu na III piętrze w budynku bez dźwigu osobowego. Kwota 6.578,50 zł/m² stanowi rynkowy kompromis pomiędzy cenami lokali na niższych, bardziej dostępnych piętrach (osiągających ceny powyżej 7.000 zł/m²), a lokalami na ostatniej kondygnacji,
- poziom standardu: wycena uwzględnia przyjęty w drodze założenia średni standard wykończenia. Wartość ta pozostawia nabywcy potencjalny margines na nakłady modernizacyjne, co jest zgodne z preferencjami popytu w tym sektorze rynku.

Określona wartość jest spójna z cenami transakcyjnymi odnotowanymi na osiedlach Parkowe i Brzozowe dla lokali o zbliżonych cechach. Sumaryczna kwota (376.290 zł) czyni lokal wysoce konkurencyjny na tle ofert z rynku pierwotnego, zapewniając mu optymalną płynność rynkową.

7. 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 lokalu nr 28 może być przeznaczony do sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, zatem nie będą spełnione warunki definicji wartości rynkowej.

W przypadku udziału w przedmiotowym 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 = 125.430 zł x 75% = **94.070 zł**

słownie: dziewięćdziesiąt cztery tysiące siedemdziesiąt złotych

OPRACOWAŁ:



Elektronicznie podpisany przez Wojciech Mariusz Burkacki
Data: 2026.02.15 05:55:43 +01'00'

8. UWAGI I ZASTRZEŻENIA

- operat zawiera 23 ponumerowane strony,
- 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 przedmiotu wyceny,
- niniejsze opracowanie sporządził rzeczoznawca majątkowy posiadający numer uprawnień 2957,
- rzeczoznawca potwierdza, że posiada wystarczającą wiedzę o rynku właściwym dla przedmiotu wyceny, rozumie przedmiot i cel wyceny oraz posiada odpowiednie umiejętności wymagane do tego, aby wykonać wycenę w sposób kompetentny,
- rzeczoznawca potwierdza, że w celu zapewnienia obiektywnej wyceny działał w sposób niezależny i bezstronny,
- 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 prawie do 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.

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
WOJCIECH BURKACKI
03-287 WARSZAWA
UL. SKARBKA Z GÓR 15L M 12
TEL. 692-138-919
(1315)
UPRAWNIENIA NR 2957

Elektronicznie podpisany przez Wojciech Mariusz Burkacki
Data: 2026.02.15 05:56:00 +01'00'

9. ZAŁĄCZNIKI

- postanowienie o ogłoszeniu upadłości;
- odpis z księgi wieczystej, wygenerowany ze strony http://ekw.ms.gov.pl;
- postanowienie o nabyciu spadku;
- 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.

ZAŁĄCZNIKI

Obwieszczenie postanowienia o ogłoszeniu upadłości

METRYKA OBWIESZCZENIA

Numer obwieszczenia	**20251211/00423**
Sygnatura postepowania	**WA2M/GU/1338/2025**
Data obwieszczenia	**11.12.2025**

PODMIOT

Imię	**Wioletta**
Nazwisko	**Kostecka**
Miejsce zamieszkania	**Grądy, Polska / POLAND**
Rodzaj podmiotu	**Osoba fizyczna nieprowadząca działalności gospodarczej**
PESEL	[redacted]

TREŚĆ OBWIESZCZENIA

Sąd Rejonowy dla m.st.Warszawy w Warszawie, XIX Wydział Gospodarczy, ul. Czerniakowska 100a, 00-454 Warszawa, obwieszcza, że postanowieniem z dnia 11 grudnia 2025 roku wydanym w sprawie o ogłoszenie upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej, którą jest Wioletta Kostecka, PESEL [redacted] sygnatura akt WA2M/GU/1338/2025, postanowił:

1. ogłosić upadłość dłużnika, którym jest Wioletta Kostecka, PESEL [redacted] miejsce zamieszkania [redacted] ako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej;
2. wezwać wierzycieli upadłego do zgłoszenia wierzytelności syndykowi za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe, w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Rejestrze; dla wierzycieli, o których mowa w art. 216aa ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, wskazać adres do zgłoszenia wierzytelności syndykowi: Przasnyska 7 lok. 143, 01-756 Warszawa;
3. wezwać osoby, którym przysługują prawa oraz prawa i roszczenia osobiste ciążące 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 ciążących na nieruchomości syndykowi: Przasnyska 7 lok. 143, 01-756 Warszawa;
4. wyznaczyć syndyka, którego funkcję będzie pełnić: Wojciech Makuć (numer licencji 37);
5. wskazać, iż niniejsze postępowanie będzie prowadzone w trybie określonym w art. 491^1 ust. 1 Prawa upadłościowego;
6. 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;
7. przyznać syndykowi, którego funkcję będzie pełnić: Wojciech Makuć (numer licencji 37) zaliczkę na pokrycie kosztów postępowania w kwocie 3000,00 (trzy tysiące złotych zero groszy) oraz zarządzić jej niezwłoczną wypłatę tymczasowo ze środków Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie na rachunek bankowy syndyka o numerze: 43 1050 1054 1000 0090 6047 7099.

Sygnatura akt w korespondencji dla syndyka: **WA2M/GUp-s/1801/2025.**

Poucza się, że wierzycielowi przysługuje zażalenie na postanowienie o ogłoszeniu upadłości wyłącznie w części dotyczącej jurysdykcji sądów polskich. Zażalenie wnosi się w następujący sposób: wierzyciel może w terminie tygodnia od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości wnieść zażalenie wyłącznie w części dotyczącej jurysdykcji sądów polskich. Dla wierzyciela, którego siedziba lub miejsce zwykłego pobytu w dniu otwarcia postępowania znajdowały się za granicą termin do wniesienia zażalenia wynosi trzydzieści dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości. Zażalenie podlega opłacie w wysokości 200,00 zł. Sąd odrzuci zażalenie jeżeli będzie ono spóźnione, nieopłacone lub dotknięte brakami, które nie zostaną usunięte mimo wezwania. Zażalenie należy skierować do Sądu Okręgowego w Warszawie, XXIII Wydział Gospodarczy Odwoławczy i Zamówień Publicznych za pośrednictwem Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIX Wydział Gospodarczy.

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **OL1M/00038182/5**, STAN Z DNIA 2026-02-13 09:58

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W MRĄGOWIE, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - OL1M

SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

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

Lokal

							Nr podstawy wpisu
Położenie *(numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)*			Lp. 1.	1	WARMIŃSKO-MAZURSKIE, MRĄGOWSKI, MRĄGOWO M., MRĄGOWO		1
Ulica	Numer budynku	Numer lokalu		**OSIEDLE PARKOWE**	**15**	**28**	
Przeznaczenie lokalu				LOKAL MIESZKALNY			
Opis lokalu *(rodzaj izby - liczba)*				POKÓJ - 4, KUCHNIA - 1, ŁAZIENKA Z WC - 1, PRZEDPOKÓJ - 1			
Kondygnacja				4,0			
Nieruchomość, na której usytuowany jest budynek *(numer księgi wieczystej)*			Lp. 1.	OL1M / 00007172/ 6			
Odrębność *(lokal stanowi odrębną nieruchomość)*				NIE			
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych				**57,2000 M2**			

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	**ZAŚWIADCZENIE**, 2015-09-22, SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "PERSPEKTYWA", MRĄGOWO; 5 *(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./OL1M/00003763/15/001, 2015-11-02 11:30:00, 2015-11-16-10.51.11.236813, NIE, 2-3 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **OL1M/00038182/5**, STAN Z DNIA 2026-02-13 09:59

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W MRĄGOWIE, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - OL1M

SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

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

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Opis spółdzielni mieszkaniowej

		Nr podstawy wpisu
Nazwa spółdzielni mieszkaniowej	**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "PERSPEKTYWA"**	2
Siedziba spółdzielni mieszkaniowej	MRĄGOWO	
REGON spółdzielni mieszkaniowej	00048775200000	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
2	**PRZYDZIAŁ LOKALU NR 28**, 1989-12-06, SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "PERSPEKTYWA"; 4 *(wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./OL1M/00003763/15/001, 2015-11-02 11:30:00, 2015-11-16-10.51.11.236813, NIE, 2-3 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **OL1M/00038182/5**, STAN Z DNIA 2026-02-13 09:59

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W MRĄGOWIE, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - OL1M

SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

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

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Wzmianki *(numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)*

1. **REP.C. / NOTA / 1013950 / 25 - 2025-11-13, 13:44:02**

1. 1 **DZ. KW. / OL1M / 11142 / 25 / 1 - 2025-11-13, 13:54:44 - WPIS WŁASNOŚCI / WSPÓŁWŁASNOŚCI**

2. **DZ. KW. / OL1M / 293 / 26 / 1 - 2026-01-12, 11:40:28 - WPIS WŁASNOŚCI / WSPÓŁWŁASNOŚCI**

3. **DZ. KW. / OL1M / 10735 / 25 / 1 - 2025-10-30, 07:57:39 - WPIS WŁASNOŚCI / WSPÓŁWŁASNOŚCI**

Uprawnieni

Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie *(numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)*	Lp. 1.	**1**	**1 /1**	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA	2
Osoba fizyczna *(Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)*	**WACŁAW ORŁOWSKI** [redacted]				
Lp. 2.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie *(numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)*	Lp. 1.	**1**	**1 /1**	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA	2
Osoba fizyczna *(Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)*	**LEONARDA ORŁOWSKA** [redacted]				

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
2	**PRZYDZIAŁ LOKALU NR 28**, 1989-12-06, SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "PERSPEKTYWA"; 4 *(wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./OL1M/00003763/15/001, 2015-11-02 11:30:00, 2015-11-16-10.51.11.236813, NIE, 2-3 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **OL1M/00038182/5**, STAN Z DNIA 2026-02-13 10:00

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W MRĄGOWIE, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - OL1M

SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

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

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

BRAK WPISÓW

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **OL1M/00038182/5**, STAN Z DNIA 2026-02-13 10:00

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W MRĄGOWIE, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - OL1M

SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

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

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

BRAK WPISÓW

Powrót

89/24

Sygn. akt: I Ns 212/23

POSTANOWIENIE

Dnia 11 lipca 2024 roku

Sąd Rejonowy w Mrągowie I Wydział Cywilny
w składzie następującym:

Przewodniczący: sędzia Aneta Kwiatkowska
Protokolant: p.o. sekretarza sądowego Magdalena Zach

po rozpoznaniu w dniu 11 lipca 2024 roku w Mrągowie
na rozprawie
sprawy z wniosku Spółdzielni Mieszkaniowy "Perspektywa"
z udziałem Mirosława Orłowskiego, Dariusza Orłowskiego, Wioletty Kosteckiej
o stwierdzenie nabycia spadku po Leonardzie Orłowskiej i Wacławie Orłowskim

I. stwierdza, że spadek po Leonardzie Orłowskiej, c. [redacted] PESEL [redacted] zmarłej dnia 9 października 2020 roku w Kętrzynie, ostatnio stale zamieszkałej w Mrągowie, na podstawie ustawy nabyli: mąż Wacław Orłowski, s. [redacted] ur. [redacted] oraz dzieci: Mirosław Bogusław Orłowski, s. [redacted] ur. [redacted] Dariusz Orłowski, s. [redacted] ur. [redacted] i Wioletta Małgorzata Kostecka, c. [redacted] ur. [redacted] po 1/4 części każde z nich z dobrodziejstwem inwentarza,

II. stwierdza, że spadek po Wacławie Orłowskim, c. [redacted] PESEL [redacted] zmarłym dnia 25 października 2022 roku w Grodzisku Mazowieckim, ostatnio stale zamieszkałym w Mrągowie, na podstawie ustawy

nabyły dzieci: Mirosław Bogusław Orłowski, s. [redacted] ur. [redacted] Dariusz Orłowski, s. [redacted] ur. [redacted] i Wioletta Małgorzata Kostecka, c. [redacted] ur. [redacted] po 1/3 części każde z nich z dobrodziejstwem inwentarza,

III. przyznać Joannie Flisiak - kuratorowi dla nieznanego z miejsca pobytu uczestnika Dariusza Orłowskiego kwotę 60,00 zł (słownie: sześćdziesiąt złotych 00/100) tytułem wynagrodzenia,

IV. pozostawić strony przy poniesionych kosztach.

Na oryginale właściwy podpis
Za zgodność z oryginałem
Wyrok
Postanowienie uprawomocnił(o)
Dnia 18.04.2024 r.
STARSZY SEKRETARZ SĄDOWY

STARSZY SEKRETARZ SĄDOWY
SĄDU REJONOWEGO w MRĄGOWIE
Katarzyna [illegible]

Warszawa, 14 listopada 2023 roku

Prezes
Sądu Okręgowego w Warszawie

ADM-5111-529/23

Decyzja

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

Uzasadnienie

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

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

Pouczenie

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

Otrzymują:
1. Pan
Wojciech Burkacki
2. aa.

Prezes
Sądu Okręgowego Warszawa-Praga
w Warszawie

ADM.430.251.2025

Warszawa, dnia 17 grudnia 2025r.

Decyzja

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

Uzasadnienie

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

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

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

Prezes Sądu Okręgowego
Warszawa-Praga w Warszawie

Agnieszka Wojciechowska-Langda

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

Prezes Sądu Okręgowego
Warszawa-Praga w Warszawie

Agnieszka Wojciechowska-Langda

CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

BURKACKI WOJCIECH SAGA-DOM

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

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0019654

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

na okres: 15/01/2026 - 14/01/2027
na sumę gwarancyjną: 50 000 EUR
słownie: pięćdziesiąt tysięcy euro
składka za ubezpieczenie wynosi: 327.00 PLN

Lidia Machalska
Starszy Specjalista 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








G
ZP-2