

OPERAT SZACUNKOWY

NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ O FUNKCJI MIESZKALNEJ NR 4
USYTUOWANEJ W BUDYNKU WIELORODZINNYM
POŁOŻONYM W WARSZAWIE, DZIELNICY BIAŁOŁĘKA
PRZY UL. MARYWILSKIEJ 52

WARTOŚĆ RYNKOWA
OKREŚLONA W PODEJŚCIU PORÓWNAWCZYM,
METODĄ KORYGOWANIA CENY ŚREDNIEJ
WEDŁUG STANU RZECZY
I CEN Z DNIA SPORZĄDZENIA WYCENY
WYNOŚI: 1.007.300 PLN

Słownie: trzysta dziewięćdziesiąt osiem tysięcy osiemset złotych
WARTOŚĆ UDZIAŁU $\frac{1}{4}$ CZĘŚCI WYNOŚI:
251.825 PLN



NA ZLECENIE;
Syndyka Masy Upadłości Grażyny Kierys
SPORZĄDZIŁA:
Rzecznawca Majątkowy Ilona Rymuza

WARSZAWA, CZERWIEC 2025 R

Wyciąg z operatu szacunkowego	
Rodzaj nieruchomości lub prawa	Nieruchomość lokalowa o funkcji mieszkalnej usytuowana w budynku wielo lokalowym położonym w Warszawie, Dzielnicy Białoleka przy ul. Marywilskiej 52 m 4
Opis lokalu	Lokal mieszkalny o pow. uż. 67,40 m ² - 3 pokoje, kuchnia, łazienka z w.c., przedpokój, przynależna piwnica 17,60 m ² oraz udział w nieruchomości wspólnej
Cel wyceny	Wycena dla celów sprzedaży w postępowaniu upadłościowym
Właściciel	Maria Magdalena Kierys w udziale $\frac{3}{4}$ części i Grażyna Genowefa Gogulska w udziale $\frac{1}{4}$ części
Podejścia i metody wyceny	Podejście porównawcze metoda korygowania ceny średniej
Data określenia wartości	16.06.2025 r.
Oszacowana wartość rynkowa Nieruchomości lokalowej o funkcji mieszk. Wartość rynkowa udziału $\frac{1}{4}$ części	1.007.300 PLN 251.825 PLN
Sporządziła	Rzecznawca Majątkowy Ilona Rymuza upraw. zaw. nr 3078
Data sporządzenia operatu szacunkowego	19.06.2025 r.

I. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY.

Przedmiotem wyceny jest nieruchomości lokalowa tj. prawo własności samodzielnego lokalu mieszkalnego nr 4 usytuowanego w budynku wielo-lokalowym położonym w Warszawie, Dzielnicy Białoleka przy ul. Marywilskiej 52 udział we współwłasności wszelkich części wspólnych budynku i innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali wynoszący 8500/133740 części oraz taki sam udział w prawie własności gruntu, na którym posadowiony jest budynek.

Dla nieruchomości lokalowej jest prowadzona księga wieczysta przez Sąd Rejonowy Dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych o numerze WA3M/000343382/5.

II. CEL WYCENY.

Celem wyceny jest wyznaczenie wartości rynkowej dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.

III. PODSTAWY FORMALNE I PRAWNE WYCENY.

3.1 Zleceniodawca.

Syndyk Masy Upadłości Grażyny Kierys.

3.2 Zleceńbiorca.

Rzeczoznawca Majątkowy Ilona Rymuza nr up. 3078 nadane przez Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast.

3.3 Podstawy prawne wyceny.

- ☐ Kodeks Cywilny – ustawa z dnia 23.04.1964 r. (tj. Dz. U. 2022 poz. 1360),
- ☐ Ustawa z dnia 21.08.1997 r o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U . 2023 poz. 344),
- ☐ Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05.09.2023 r w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. 2023 poz. 1832),
- ☐ Ustawa z dnia 6.07.1982 r o księgach wieczystych i hipotece (tj. Dz. U. 2019 poz.2204),
- ☐ Ustawa z dnia 24.06.1994 r o własności lokali (tj. Dz. U 2021 r poz. 1048),

3.4 Źródła danych merytorycznych.

- ☐ Akty notarialne transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości lokalowych podobnych do wycenianego położonych na terenie Warszawy, Dzielnicy Białoleka, Targówek i Praga Północ.
- ☐ Plan zagospodarowania przestrzennego,
- ☐ Biura pośrednictwa obrotu nieruchomości,
- ☐ Wizja lokalna przedmiotu wyceny,
- ☐ Wywiad,
- ☐ Własna baza danych.

3.5 Podstawy metodologiczne.

- ❑ Standardy Zawodowe Rzecznawców Majątkowych W; Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych,
- ❑ Literatura Przedmiotu,

IV. DATY ISTOTNE DLA SPORZĄDZENIA WYCENY.

Wycenę sporządzono według stanu rzeczy oraz cen dzień wyceny. Oględzin nieruchomości dokonano w dniu 16.06.2025 r. Operat szacunkowy sporządzono w dniu 19.06.2025 r.

V. STAN PRZEDMIOTU WYCENY.

5.1 Stan prawny przedmiotu wyceny.

Prawo własności przedmiotowego lokalu mieszkalnego, oraz prawo ułamkowej współwłasności części wspólnych budynku oraz udział w prawie własności gruntu przysługuje zgodnie z treścią księgi wieczystej Marii Magdalenie Kierys w udziale 3/4 części oraz Grażynie Genowefie Gogulskiej w udziale 1/4 części. Podstawą nabycia jest akt poświadczenia dziedziczeni sporządzony przez notariusza Barbarę Wróblewską w Kancelarii Notarialnej w Warszawie w dniu 08.01.2019 r za Rep. A Nr. 174/2019.

Z prawem własności lokalu mieszkalnego związany jest udział wynoszący 8500/133740 części w nieruchomości wspólnej w skład , której wchodzi prawo własności gruntu na którym posadowiony jest budynek oraz prawo własności części wspólnych budynku nie służących do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali.

Dla przedmiotowej nieruchomości lokalowej o funkcji mieszkalnej jest prowadzona przez Sąd Rejonowy Dla Warszawy Mokotowa w Warszawie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta za numerem WA3M/000343382/5.

W dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości znajduje się wpis ostrzeżenia o niezgodności stanu prawnego ujawnionego w niniejszej księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym skierowanym przeciwko prawu współwłasności spadkobierców Jerzego Kierys. Wobec ujawnienia tych spadkobierców w dziale II księgi wieczystej wpis ostrzeżenia powinien być wykreślony.

W dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości nie ma wzmianek ani wpisów.

5.2 Przeznaczenie w planie miejscowym.

Przedmiotowa nieruchomość położona jest na obszarze o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej i usług.

5.3 Lokalizacja i otoczenie.

Przedmiot wyceny jest usytuowany w budynku wielolokalowym wzniesionym w latach 50-tych XX w r. położonym w Warszawie Dzielnicy Białoleka przy ulicy Marywilskiej 52 m 4. Otoczenie stanowi zabudowa mieszkalna wielorodzinna i jednorodzinna. Dobra dostępność komunikacyjna, autobusowa w tym z centrum miasta, w otoczeniu pełnej infrastruktury.

5.4 Opis przedmiotu wyceny.

Przedmiotowy lokal mieszkalny usytuowany jest na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku wielolokalowego, który został wzniesiony w Warszawie, Dzielnicy Białoleka przy ulicy Marywilskiej 52 w latach 50 tych XX w r. Budynek o 3 kondygnacjach nadziemnych i 1 podziemnej o dobrym standardzie wykończenia części wspólnych. Przedmiotowy lokal mieszkalny składa się z 3 pokoi, kuchni, łazienki z w.c., przedpokoju, o powierzchni użytkowej 67,40 m² oraz przynależna piwnica o powierzchni 17,60 m².

Mieszkanie wyposażone w instalacje elektryczną, gazowa, wodno-kanalizacyjną, CO. Mieszkanie w dobrym standardzie, na podłogach panele PCV, terakota, kuchnia w zabudowie, łazienka z okładzinami z glazury.

Prawem związanym z prawem własności do przedmiotowego lokalu mieszkalnego jest udział w nieruchomości wspólnej w skład, której wchodzi prawo własności gruntu na którym posadowiony jest budynek oraz prawo własności części budynku oraz urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Udział właściciela wycenianego lokalu mieszkalnego nr 4 wynosi 8500/133740 części.

Budynek, w którym usytuowany jest przedmiotowy lokal mieszkalny posiada dostęp do drogi publicznej poprzez służebność przejazdu i przechodu ustanowioną na działce 14/111 z obrębem 40702.

VI. METODOLOGIA WYCENY.

W celu przeprowadzenia wyceny zebrano szereg informacji dotyczących przedmiotu wyceny jak i rynku lokalnego.

Wyboru podejścia, metody i techniki szacowania zastosowanej do wyceny przedmiotu wyceny dokonano uwzględniając:

- ☐ Postanowienia obowiązujących przepisów prawa regulujących tryb, zasady i metody wyceny nieruchomości,
- ☐ Postanowienia Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych,
- ☐ Dostępne dane rynkowe,

Uzyskano następujące dane wyjściowe pozwalające na przeprowadzenie wyceny:

- ☐ Informacje o cenach transakcyjnych nieruchomości lokalowych podobnych położonych w Warszawie, Dzielnicy Białoleka, Targówek i Praga Północ,
- ☐ Informacje z wizji lokalnej,
- ☐ Informacje o atrybutach rynkowych wpływających na ceny transakcyjne,
- ☐ Informacje o lokalizacji i otoczeniu przedmiotu wyceny.

Na podstawie w/w danych oraz biorąc pod uwagę cel wyceny dokonano szacunku przedmiotu wyceny z zastosowaniem podejść, metod i technik dających **wynik w postaci uzyskania wartości rynkowej tj. podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.**

Podejście porównawcze zastosowane do wyceny przedmiotowej nieruchomości lokalowej polega na określeniu wartości przy założeniu, że jego wartość jest równa cenie jaką uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego, skorygowanej ze względu na cechy różniące te nieruchomości oraz ustalonej z uwzględnieniem zmian poziomu cen na skutek upływu czasu.

Zastosowanie do wyceny podejścia porównawczego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych daje wynik w postaci uzyskania wartości rynkowej.

Przyjęte do porównań nieruchomości lokalowe, które były przedmiotem obrotu są zlokalizowane w niedalekiej odległości od wycenianej i są do niego podobne pod względem prawnym (przedmiotem transakcji było prawo własności do lokalu mieszkalnego oraz udział w prawach do nieruchomości wspólnej i są położone na terenie o podobnych możliwościach inwestycyjnych). Porównaniu podlegały lokale mieszkalne położone w budynkach wielorodzinnych o powierzchni użytkowej podobnej do wycenianego lokalu. Transakcje sprzedaży z rynku wtórnego. Transakcje sprzedaży nieruchomości podobnych odbyły się w bliskiej odległości czasowej od daty wyceny dlatego nie dokonywano standaryzacji cen na moment wyceny.

Ceny transakcyjne obiektów porównawczych oraz ich cechy rynkowe zostały przyjęte jako podstawa sformułowania opinii o wartości rynkowej szacowanej nieruchomości lokalowej.

W podejściu porównawczym do określenia wartości zastosowano metodę korygowania ceny średniej. Przy tej metodzie do porównań przyjmuje się z rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej nieruchomości, nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Przy czym do wartości rynkowej nieruchomości należy dochodzić w drodze korekty ceny średniej nieruchomości podobnych, współczynnikami korygującymi wartości przypisane poszczególnym cechom tych nieruchomości.

Wartość nieruchomości określa się jako iloczyn ceny średniej i sumy współczynników odzwierciedlających ocenę nieruchomości w aspekcie cech rynkowych. Zakres sumy współczynników korygujących powinien znaleźć się w przedziale:

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

Wypełnienie powyższego założenia zapewni, że wartość rynkowa nieruchomości znajduje się w przedziale pomiędzy C_{min} i C_{max} .

Wartość nieruchomości zostanie zatem określona według wzoru:

$$W_x = C_{\acute{s}r} \times \sum U_i \times K$$

gdzie:

W_x – wartość wycenianej nieruchomości

$C_{\acute{s}r}$ – średnia cena w próbce reprezentatywnej,

U_i – zbiór wartości współczynników korygujących,

K – współczynnik korygujący uwzględniający sytuację, gdy wyceniana nieruchomość wykracza swoimi walorami lub wadami poza zakres cen ujętych w próbce.

6.1 Definicja rodzaju określanej wartości.

Zastosowanie do wyceny podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej daje wynik w postaci uzyskania wartości rynkowej.

Wyceny wartości rynkowej nieruchomości dokonano zgodnie z przepisami prawa, standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych, z uwzględnieniem celu wyceny jakim jest wyznaczenie wartości dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.

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.

VII. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU.

Rynek nieruchomości to ogół warunków, w których odbywa się transfer praw do nieruchomości i są zawierane umowy stwarzające wzajemne prawa i obowiązki połączone z władaniem nieruchomościami. Wśród cech wyróżniających rynek nieruchomości jest jego lokalny charakter. Unikalne cechy nieruchomości takie jak: stałość w miejscu, różnorodność trwałość powodują, że konkurencja w zakresie nieruchomości ma charakter lokalny, silnie związany z danym terenem. Lokalizacja nieruchomości obejmuje elementy fizyczne lokalizacji jak i ekonomicznego położenia.

Dla potrzeb niniejszej wyceny analizie podlegał rynek nieruchomości obejmujący Warszawę, Dzielnice Białoleka, Targówek i Praga Północ.

Na wymienionym rynku zaobserwowano kilkanaście transakcji sprzedaży nieruchomości podobnych. Rynek średnio rozwinięty. Białoleka to Dzielnica Warszawy, w której na dzień badania w okresie ostatniego roku nie zanotowano transakcji sprzedaży lokali mieszkalnych o podobnej powierzchni usytuowanych w budynkach z lat 50- tych. Dlatego należało posłużyć się w wycenie transakcjami sprzedaży z Dzielnicy Praga Północ gdzie takie transakcje wystąpiły. Praga Północ to Dzielnica sąsiednia o podobnych walorach lokalizacyjnych.

Ilość zebranych informacji o transakcjach sprzedaży prawem własności do lokali mieszkalnych podobnych uzasadnia zastosowanie do wyceny podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej.

Okres monitorowania rynku od maja 2024 r do dnia wyceny. Transakcje sprzedaży z rynku wtórnego. Wśród czynników mających wpływ na wartość przedmiotu wyceny poza obiektywną sytuacją na rynku czyli czynnikami zewnętrznymi mają wpływ cechy rynkowe szacowanego lokalu mieszkalnego.

Najważniejsze cechy rynkowe dla omawianego obszaru to:

- a) Lokalizacja,
- b) Standard budynku,
- c) Standard mieszkania,
- d) Kondygnacja.
- e) Piwnica,

Lokalizacja dla funkcji mieszkaniowej to cecha lokalnego rynku wyróżniająca położenie z dostępem do obiektów użyteczności publicznej (szkoły, przedszkola, służby zdrowia, sklepów itp.), komunikacji zapewniającej sprawne przemieszczanie się w obrębie najbliższego otoczenia jak i dalszego w tym z Centrum Warszawy. Położenie względem dróg dojazdowych w tym z uwzględnieniem ich jakości, rodzaju nawierzchni i ewentualnych trudności lub udogodnień. Uwarunkowania społeczne lokalizacji podwyższające lub obniżające prestiż lokalizacji.

Podział cechy rynkowej : b. dobra, dobra, średnia.

Standard budynku, dotyczy jego cech związanych ze stanem technicznym (wiek, przeprowadzane remonty itp.) jak i rodzajem , jakością oraz estetyką użytych materiałów do jego wykończenia i wyposażenia oraz ich zgodności z aktualnie istniejącymi preferencjami rynkowymi . Technologia budowy oraz kameralność budynku, występowanie windy, garażu wchodzi w zakres tej cechy.

Podział cechy rynkowej : b. dobry, dobry, średni.

Standard mieszkania- to cecha odnosząca się do rodzaju i jakości użytych do wykończenia materiałów (podłogi, wykończenia łazienek, stałe zabudowy) ich estetyki , atrakcyjności wnętrza.

Podział cechy: wysoki, bardzo dobry, dobry, średni .

Kondygnacja – cecha różnicująca w zależności od położenia na kondygnacji, gdzie parter i ostatnie piętro uważane jest za mniej korzystne. Najbardziej oczekiwanym jest pierwsze piętro.

Podział cechy rynkowej: korzystna, przeciętna, niekorzystna.

Pomieszczenie przynależne(piwnica) - to cecha rynkowa mająca wpływ na wartość ze względu na występowanie pomieszczenia przynależnego takiego jak piwnica.

Podział cechy rynkowej : tak, nie

Na rynku nieruchomości obejmującym obszar terytorialny miasta Warszawy, Dzielnicy Praga Północ zanotowano następujące transakcję sprzedaży nieruchomości lokalowych o funkcji mieszkalnej podobnych do nieruchomości wycenianej.

L.p.	Położenie (ulica/dzielnica)	Pow. użytk. (m ²)	Cena (zł)	Cena (zł/m ²)	Data transakcji	Opis
1	2	3	4	5	6	7
1.	Pl. J. Hallera 9/Praga Północ	65,66	925.000	14.087,72	07.01.25	Lokal mieszkalny usytuowany na 3 kond. składający się z 3 izb do remontu +udział w nieruchomości wspólnej. budynek 7 kond, podpiwniczony
2.	Targowa 15/Praga Północ	66,99	965.000	14.405,14	13.01.25	Lokal mieszkalny usytuowany na 3 kond. składający się z 3 izb +piwnica+udział w nieruchomości wspólnej, budynek 7 kond. niepodpiwniczony
3.	Strzelecka 7/9/Praga Północ	66,72	950.000	14.238,60	30.11.24	Lokal mieszkalny usytuowany na 3 kond. składający się z 4 izb,+ piwnica +udział w nieruchomości wspólnej , budynek 4 kondygn. podpiwniczony
4.	K. Szymanowskiego/Praga Północ	64,89	820.000	12.636,77	21.11.24	Lokal mieszkalny usytuowany na 6 kond. składający się z 4 izb + piwnica + udział w nieruchomości wspólnej, budynek 8 kond. podpiwniczony
5.	Pl. J. Hallera 5/Praga Północ	61,20	835.000	13.643,79	26.11.24	Lokal mieszkalny usytuowany na 7 kond. składający się z 3 izb +do remontu+ udział w nieruchomości wspólnej , budynek 7 kond. podpiwniczony

6.	K. Marcinkowskiego 7/Praga Północ	66,30	890.000	13.423,83	05.11.24	Lokal mieszkalny usytuowany na 4 kond. składający się z 3 izb, +udział w nieruchomości wspólnej, budynek 4 kond. podpiwniczony
7.	Targowa 39/Praga Północ	61,39	899.999	14.660,35	18.10.24	Lokal mieszkalny usytuowany na 4kond. składający się z 3 izb, +udział w nieruchomości wspólnej, budynek 6 kond. podpiwniczony
8.	Konopacka 17/Praga Północ	62,60	860.000	13.738	14.10.24	Lokal mieszkalny usytuowany na 3 kond. składający się z 3 izb, +udział w nieruchomości wspólnej, budynek 5 kond. niepodpiwniczony
9.	Jagiellońska 56/Praga Północ	62,98	1.070.000	16.989,52	21.08.24	Lokal mieszkalny usytuowany na 6 kond. składający się z 4 izb +piwnica +udział w nieruchomości wspólnej, budynek 7 kond. podpiwniczony
10.	J. Szanajcy 6/Praga Północ	61,72	855.000	13.852,88	09.08.24	Lokal mieszkalny usytuowany na 3 kond. składający się z 4 izb + 2 piwnice +udział w nieruchomości wspólnej, budynek 4 kond, podpiwniczony
11.	Konopacka 8/Praga Północ	67,55	1.010.000	14.951,89	12.07.24	Lokal mieszkalny usytuowany na 2 kond. składający się z 3 izb+piwnica +udział w nieruchomości wspólnej, budynek 5 kond. niepodpiwniczony
12.	Kawęczyńska 34/Praga Północ	63,58	850.000	13.368,98	25.06.24	Lokal mieszkalny usytuowany na 3 kond. składający się 3 izb , + piwnica+udział w nieruchomości wspólnej , budynek 4 kondygnacyjny, podpiwniczony

VIII. WYCENA WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI.

Założenia przyjęte do wyceny:

1. Wyceniany lokal mieszkalny usytuowany jest w budynku wielorodzinnym położonym w Warszawie, Dzielnicy Białoleka przy ul. Marywilskiej 52,
2. Usytuowany jest w budynku wybudowanym w technologii tradycyjnej murowanej w latach 50 tych XX w r. Budynek kameralny, w dobrym standardzie części wspólnych.
3. Prawem związanym z prawem własności lokalu mieszkalnego jest udział w prawach do nieruchomości wspólnej.
4. Lokal mieszkalny w dobrym standardzie o powierzchni 67,40 m² z przynależną piwnicą o powierzchni 17,60 m² usytuowany na 1 kondygnacji budynku wielorodzinnego położonego w Warszawie, Dzielnicy Białoleka,
5. Ze względu na brak transakcji sprzedaży lokali podobnych w budynkach z lat 50-tych XX w na terenie Dzielnicy Białoleka rozszerzono rynek na teren Dzielnicy Praga Północ o podobnych walorach lokalizacyjnych,

8.1 Określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej o funkcji mieszkalnej według stanu i cen z dnia wyceny.

Na lokalnym rynku miały miejsce w ostatnim czasie transakcje nieruchomości lokalowymi w tym nieruchomości podobne do wycenianej. Ceny i cechy rynkowe nieruchomości porównawczych mogą stanowić podstawę sformułowania opinii o wartości rynkowej nieruchomości wycenianej. Szczegółowej analizie dla potrzeb niniejszej wyceny podlegało 12 transakcji sprzedaży nieruchomości lokalowymi, które stanowią podstawę dokonania szacunku wartości rynkowej. Mała ilość transakcji sprzedaży nieruchomości podobnych. Podstawowymi czynnikami mającymi wpływ na wartość wycenianej nieruchomości na podstawie badań rynku są: **Lokalizacja, standard budynku, standard mieszkania, położenie na kondygnacji, piwnica.**

Szacunku dokonano w podejściu porównawczym metodą korygowania ceny średniej.

Na podstawie analiz rynków nieruchomości można stwierdzić, że:

- ☐ Cechy rynkowe nieruchomości w niejednakowym stopniu mogą oddziaływać na ceny rynkowe i na wartość rynkową, a więc mają różne wagi,
- ☐ Liczbę cech rynkowych i ich wagi należy określić na podstawie założonego do wyceny rynku lokalnego, a w szczególności na podstawie zebranej wiarygodnej bazy danych obiektów porównawczych,

Ustalono następujący zakres skali atrybutów oceny – cech rynkowych:

L.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy
1.	Lokalizacja	25%
2.	Standard mieszkania	25%
3.	Standard budynku	20%
4.	Kondygnacja	15%
5.	Piwnica	15%
	RAZEM	100%

Do analizy i porównań przyjęto następujące nieruchomości będące przedmiotem obrotu rynkowego położone na terenie lokalnego rynku opisanego wyżej:

Opis transakcji przyjętych do porównań i obliczeń :

L.p.	Położenie (ulica/dzielnica)	Pow. użytk. (m ²)	Cena (zł)	Cena (zł/m ²)	Data transakcji	Opis
1	2	3	4	5	6	7
1.	Pl. J. Hallera 9/Praga Północ	65,66	925.000	14.087,72	07.01.25	Lokal mieszkalny usytuowany na 3 kond. składający się z 3 izb do remontu + udział w nieruchomości wspólnej. budynek 7 kond, podpiwniczony
2.	Targowa 15/Praga Północ	66,99	965.000	14.405,14	13.01.25	Lokal mieszkalny usytuowany na 3 kond. składający się z 3 izb +piwnica+udział w nieruchomości wspólnej, budynek 7 kond. niepodpiwniczony
3.	Strzelecka 7/9/Praga Północ	66,72	950.000	14.238,60	30.11.24	Lokal mieszkalny usytuowany na 3 kond. składający się z 4 izb,+ piwnica +udział w nieruchomości wspólnej , budynek 4 kondygn. podpiwniczony
4.	K. Szymanowskiego/Praga Północ	64,89	820.000	12.636,77	21.11.24	Lokal mieszkalny usytuowany na 6 kond. składający się z 4 izb + piwnica + udział w nieruchomości wspólnej, budynek 8 kond. podpiwniczony
5.	Pl. J. Hallera 5/Praga Północ	61,20	835.000	13.643,79	26.11.24	Lokal mieszkalny usytuowany na 7 kond. składający się z 3 izb +do remontu+ udział w nieruchomości wspólnej , budynek 7 kond. podpiwniczony
6.	K. Marcinkowskiego 7/Praga Północ	66,30	890.000	13.423,83	05.11.24	Lokal mieszkalny usytuowany na 4 kond. składający się z 3 izb, +udział w nieruchomości wspólnej, budynek 4 kond. podpiwniczony
7.	Targowa 39/Praga Północ	61,39	899.999	14.660,35	18.10.24	Lokal mieszkalny usytuowany na 4kond. składający się z 3 izb, +udział w nieruchomości wspólnej, budynek 6 kond. podpiwniczony
8.	Konopacka 17/Praga Północ	62,60	860.000	13.738	14.10.24	Lokal mieszkalny usytuowany na 3 kond. składający się z 3 izb, +udział w nieruchomości wspólnej, budynek 5 kond. niepodpiwniczony

9.	Jagiellońska 56/Praga Północ	62,98	1.070.000	16.989,52	21.08.24	Lokal mieszkalny usytuowany na 6 kond. składający się z 4 izb +piwnica +udział w nieruchomości wspólnej, budynek 7 kond. podpiwniczony
10.	J. Szanajcy 6/Praga Północ	61,72	855.000	13.852,88	098.08.24	Lokal mieszkalny usytuowany na 3 kond. składający się z 4 izb + 2 piwnice +udział w nieruchomości wspólnej, budynek 4 kond, podpiwniczony
11.	Konopacka 8/Praga Północ	67,55	1.010.000	14.951,89	12.07.24	Lokal mieszkalny usytuowany na 2 kond. składający się z 3 izb+piwnica +udział w nieruchomości wspólnej, budynek 5 kond. niepodpiwniczony
12.	Kawęczyńska 34/Praga Północ	63,58	850.000	13.368,98	25.06.24	Lokal mieszkalny usytuowany na 3 kond. składający się 3 izb , + piwnica+udział w nieruchomości wspólnej , budynek 4 kondygnacyjny, podpiwniczony

Na podstawie danych zawartych w/w tabeli wyprowadzono:

Średnią cenę $C_{\text{śr}} = 14.166,46 \text{ zł/m}^2$
 Najniższą cenę w próbie $C_{\text{min}} = 12.636,77 \text{ zł/m}^2$
 Najwyższą cenę w próbie $C_{\text{max}} = 16.989,52 \text{ zł/m}^2$

Wartości skrajne dla współczynników korygujących wynoszą zatem :

$$\text{dolny } \frac{C_{\text{min}}}{C_{\text{śr}}} = \frac{12636,77}{14166,46} = 0,892 \quad ; \quad \text{górny } \frac{C_{\text{max}}}{C_{\text{śr}}} = \frac{16989,52}{14166,46} = 1,199$$

To oznacza, że $0,892 < \Sigma U_i < 1,199$

Dla ustalonych atrybutów i ich wag, przedział współczynników korygujących przedstawia się następująco :

Nazwa cechy różnicującej	Udział cechy W $\Delta C(\%)$	Zakresy WSP. Korygujących	
Lokalizacja	25	0,223	0,300
Standard mieszkania	25	0,223	0,300
Standard budynku	20	0,178	0,240
Kondygnacja	15	0,134	0,180
Piwnica	15	0,134	0,180
Razem	100%	0,892	1,20

Nie znaleziono podstaw do zastosowania współczynnika korygującego K.

Zgodnie z opisem metodologii wyceny w podejściu porównawczym metodą korygowania ceny średniej, kolejnym krokiem jest obliczenie wartości sumy współczynników korygujących dla nieruchomości wycenianej, uwzględniając jej cechy, zgodnie z przyjętymi w toku wyceny atrybutami i ich wagami.

Nazwa cechy różnicującej	Nieruchomość Wyceniana	Zakres wskaźników korygujących		Wartość wsk. U_i
		min	max	
Lokalizacja	dobra	0,223	0,300	0,274
Standard mieszkania	dobry	0,223	0,300	0,248
Standard budynku	dobry	0,178	0,240	0,219
Kondygnacja	n. korz.	0,134	0,180	0,134
Piwnica	tak	0,134	0,180	0,180
Razem		0,892	1,20	1,055

Wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości lokalowej w odniesieniu do 1 m² lokalu mieszkalnego wynosi:

$$W_x = C_{sr} \times \sum U_i \times K = 14.166,46 \text{ zł/m}^2 \times 1,055 \times 1 = 14.945,62 \text{ zł/m}^2$$

Wartość rynkowa nieruchomości lokalowej o funkcji mieszkalnej wraz z prawami związanymi, będącej przedmiotem wyceny, według stanu i cen aktualnych zgodnie z przyjętymi założeniami i metodologią wyceny wynosi:

$$67,40 \text{ m}^2 \times 14.945,62 \text{ zł/m}^2 = 1.007.300 \text{ PLN}$$

Wartość rynkowa udziału $\frac{1}{4}$ części wynosi:

$$1.007.300 \text{ zł} \times \frac{1}{4} = 251.825 \text{ zł}$$

IX. WYNIK KOŃCOWY I WNIOSKI.

- ❑ Wartość rynkowa nieruchomości lokalowej o funkcji mieszkalnej będącej przedmiotem wyceny wraz z prawami związanymi, według stanu i cen z dnia wyceny, oszacowana w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej wynosi:

1.007.300 PLN

słownie: jeden milion siedem tysięcy trzysta złotych

- ❑ Wartość rynkowa udziału $\frac{1}{4}$ części w prawach do nieruchomości lokalowej o funkcji mieszkalnej będącej przedmiotem wyceny wraz z prawami związanymi, według stanu i cen z dnia wyceny, wynosi:

251.825 PLN

słownie: dwieście pięćdziesiąt jeden tysięcy osiemset dwadzieścia pięć złotych

- ❑ Oszacowana powyżej wartość rynkowa przedmiotu wyceny stanowi jej najbardziej prawdopodobną cenę możliwą do uzyskania na rynku.
- ❑ Oszacowana dokonano zgodnie z przepisami prawa i ze Standardami Zawodowymi Rzeczoznawców Majątkowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.



X. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA.

- ❑ Niniejszy operat nie może być wykorzystywany w innym celu niż w nim określony,
- ❑ Autor nie bierze odpowiedzialności za ukryte i niemożliwe do stwierdzenia podczas oględzin wady techniczne przedmiotu wyceny,
- ❑ Wycenę sporządzono bez dokonywania pomiarów opierając się w tym zakresie na dokumentach zakładając, że są prawdziwe,
- ❑ Wartość rynkowa przedmiotu wyceny nie zawiera obciążeń z nim związanych, w tym podatkowych i innych związanych z wprowadzeniem przedmiotu wyceny do obrotu prawnego.

Klauzula informacyjna RODO.

Na podstawie Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z 27 kwietnia 2016 r w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE :

*Administratorem danych osobowych jest Rzecznostwo Majątkowe Ilona Rymuza
Zamieszczenie danych osobowych w operacie szacunkowym jest wymogiem ustawowym
Dane osobowe są przetwarzane jednorazowo, jedynie w celu sporządzenia operatu szacunkowego z wyceny nieruchomości.*



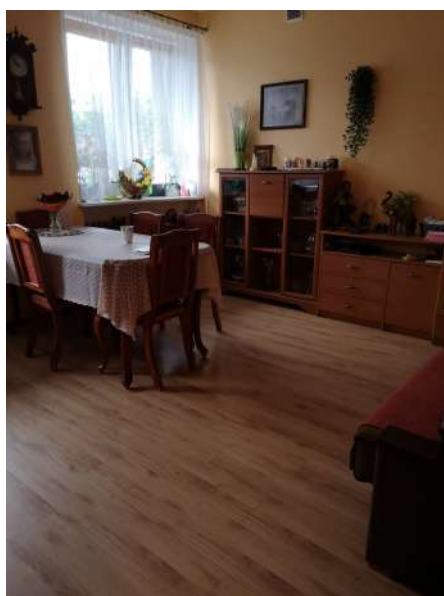
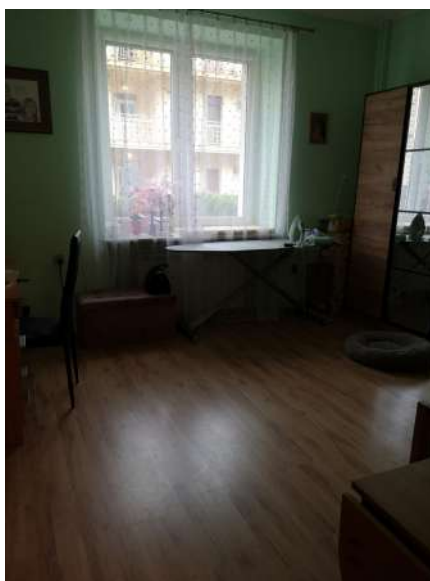
XI. ZAŁĄCZNIKI.

- ☐ Dokumentacja fotograficzna,
- ☐ Mapa ze wskazaniem lokalizacji.
- ☐ Treść księgi wieczystej.

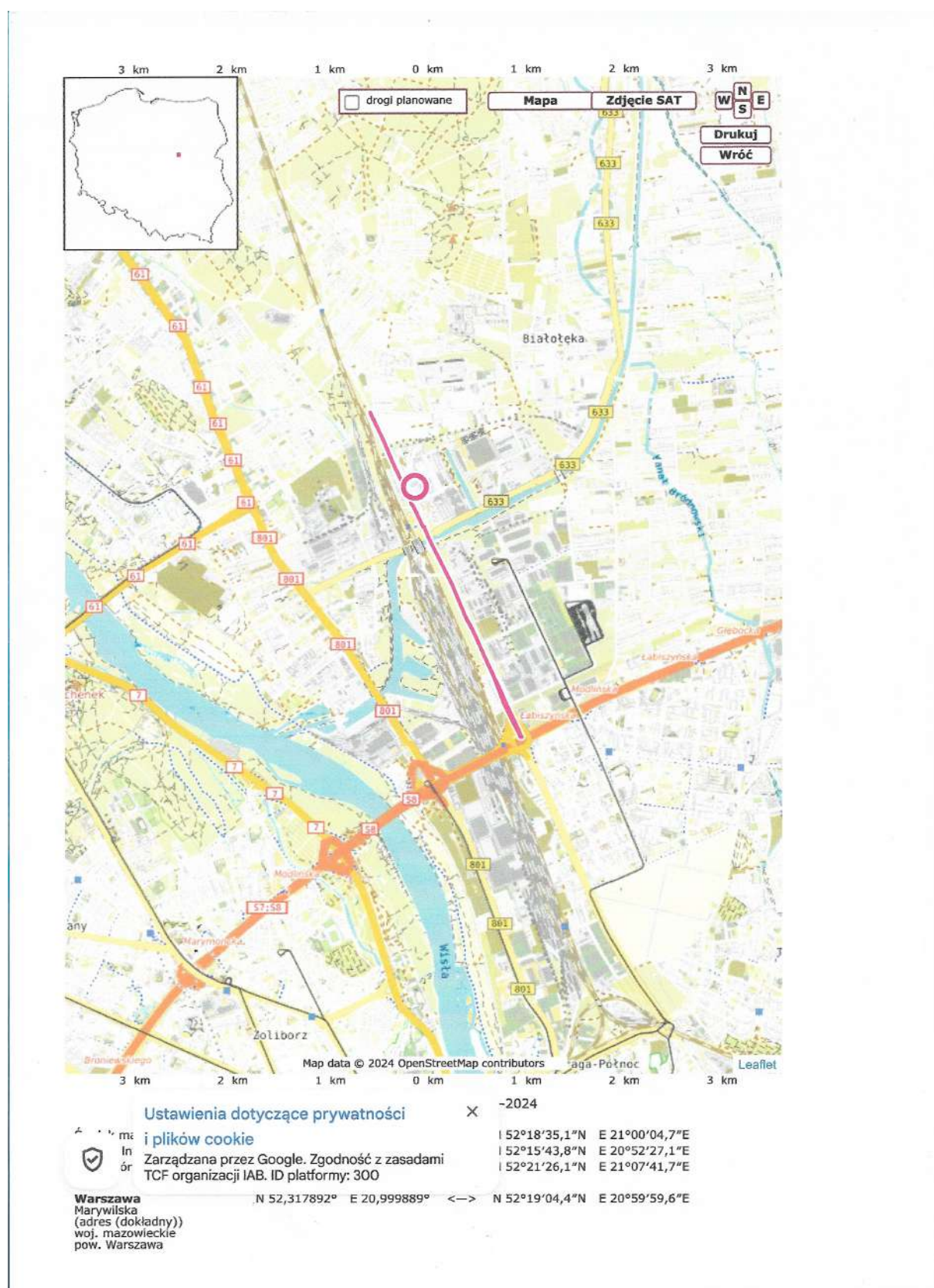












TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR WA3M/00343382/5, STAN Z DNIA 2025-06-18 17:34

prowadzonej przez SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY-MOKOTÓWA W WARSZAWIE, IX WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - WA3M

LOKAŁ STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI				

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

Lokał				Nr podstawy wpisu
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	MAZOWIECKIE, WARSZAWSKI, WARSZAWA BIAŁOLEKA, WARSZAWA	1
Ulica	Numer budynku	Numer lokalu	MARYWILSKA 52 4	
Przeznaczenie lokalu	LOKAŁ MIESZKALNY			
Opis lokalu (rodzaj izby - liczba)	POKÓJ - 3, KUCHNIA - 1, ŁAZIENKA Z WC - 1, PRZEDPOKÓJ - 1			
Opis pomieszczeń przynależnych (rodzaj pomieszczenia - liczba)	PIWNICA O POW. 17,6 M2 - 1			
Kondygnacja	1			
Przyłączenie - numer księgi wieczystej (nieruchomość, z której wydzielono lokal)	Lp. 1.	/ 00343356 /		
Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość)	TAK			
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych	67,4000 M2			

Komentarz do migracji				Nr podstawy wpisu
Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej	PODSTAWĄ OZNACZENIA LOKALU NR 4 JEST UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU, SPRZEDAŻY LOKALU I UDZIAŁU WE WSPÓŁWLASNOŚCI GRUNTU, ZAWARTA PRZED BARBARĄ WRÓBLEWSKĄ NOTARIUSZEM W WARSZAWIE DNIA 12 KWIEŹNIA 2001R REP A 3363/2001 K. 1-3 ORAZ ZAŚWIADCZENIE O SAMODZIELNOŚCI LOKALU K. 6.			
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1			

DOKUMENTY BĄDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW: 7, /00343381/ (podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./IX A/00005663/01/, 2001-04-19 00:00:00, 2002-08-16, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR WA3M/00343382/5, STAN Z DNIA 2025-06-18 17:35

prowadzonej przez SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY-MOKOTÓWA W WARSZAWIE, IX WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - WA3M

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						Nr podstawy wpisu
Lp. 1.	---					---
Numer prawa	1					2
Rodzaj prawa	PRAWO ZWIĄZANE Z WŁASNOŚCIĄ NIERUCHOMOŚCI					
Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali	Lp. 1.	8500 / 133740				
Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal	Numer udziału w prawie w księdze, z której wyodrębniono lokal	/ 00343356 /			---	
Lp. 2.	---					---
Numer prawa	2					3
Rodzaj prawa	UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYSTEJ					
Treść prawa	PRAWO PRZECHODU I PRZEJAZDU PRZECZ DZIAŁKĘ NR EWID. 14/111, OPISANĄ W KSIĘDZE 210187, NA RZECZ KAŻDOCZESNEGO WŁAŚCICIELA LUB UŻYTKOWNIKA WIECZYSTEGO DZIAŁEK NR EWID. 2/1, 14/116, OPISANYCH W KSIĘDZE WIECZYSTEJ 343356. NA PODSTAWIE OŚWIADCZENIA O USTANOWIENIU SŁUŻEBNOŚCI ZAWARTEGO W PAR. 8 AKTU NOTARIALNEGO REP A 3301/2001.					
Księga powiązana (nieruchomość obciążona)	Lp. 1.	Numer księgi wieczystej	/ 00343356 /			
		Kolejny numer wpisu	1			

Komentarz do migracji

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

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
2	UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU, SPRZEDAŻY LOKALU I UDZIAŁU WE WSPÓŁWŁASNOŚCI GRUNTU, 3363/2001, 2001-04-12, BARBARA WRÓBLEWSKA, WARSZAWA; 1-3 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./IX A/00005663/01/, 2001-04-19 00:00:00, 2002-08-16, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
3	OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU SŁUŻEBNOŚCI, 3301/2001, 2001-04-12, BARBARA WRÓBLEWSKA, WARSZAWA; 13-18, /00210187/ (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, DZ. KW./IX A/00005654/01/, 2001-04-19 00:00:00, 2002-08-16, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTej NR WA3M/00343382/5, STAN Z DNIA 2025-06-18 17:35

prowadzonej przez SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY-MOKOTÓWA W WARSZAWIE, IX WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - WA3M

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	3 /4	---	2, 5
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	MARIA MAGDALENA KIERYŚ, FRANCISZEK, GENOWEFA, 55030308040				
Lp. 2.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	2	1 /4	---	5
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	GRAŻYNA GENOWEFA GOGULSKA, JERZY, MARIA, 78071302022				
DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU					
Nr podstawy wpisu					
2	UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU, SPRZEDAŻY LOKALU I UDZIAŁU WE WSPÓŁWŁASNOŚCI GRUNTU, 3363/2001, 2001-04-12, BARBARA WRÓBLEWSKA, WARSZAWA; 1-3 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./IX A/00005663/01/, 2001-04-19 00:00:00, 2002-08-16, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)				
5	AKT POŚWIADCZENIA DZIEDZICZENIA, 174/2019, 2019-01-08, BARBARA WRÓBLEWSKA, WARSZAWA; 20 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA3M/00032765/19/001, 2019-07-22 17:35:00, 2019-12-04-12.43.07.963835, NIE, 18 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)				
Powrót					

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR WA3M/00343382/5, STAN Z DNIA 2025-06-18 17:36

prowadzonej przez SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY-MOKOTÓWA W WARSZAWIE, IX WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - WA3M

LOKAŁ STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA				
Lp. 1.				Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	1			4
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE			
Treść wpisu	OSTRZEŻENIE O NIEZGODNOŚCI STANU PRAWNEGO UJAWNIONEGO W NINIEJSZEJ KSIĘDZE WIECZYTEJ Z RZECZYWISTYM STANEM PRAWNYM SKIEROWANE PRZECIWKO PRAWU WSPÓŁWŁASNOŚCI PRZYSŁUGUJĄCEMU JERZEMU KIERYS A PRZYSŁUGUJĄCE OBECNIE OSOBOM WSKAZANYM W PODRUBRYCE 3.4.5 NA PODSTAWIE AKTU POŚWIADCZENIA DZIEDZICZENIA SPORĄDZONEGO W DNIU 8 STYCZNIA 2019 R. PRZEZ BARBARĘ WRÓBLEWSKĄ NOTARIUSZA W WARSZAWIE ZA REP. A 174/2019			
Osoba fizyczna (imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki)	Lp. 1.	MARIA MAGDALENA KIERYS , FRANCISZEK, GENOWEFA		
	Lp. 2.	GRAŻYNA GENOWEFA GOGULSKA , JERZY, MARIA		
DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU				
Nr podstawy wpisu				
4	ZAWIADOMIENIE O ZMIANIE WSPÓŁWŁAŚCICIELA NIERUCHOMOŚCI, L.DZ.21/2019, 2019-01-08, NOTARIUSZ BARBARA WRÓBLEWSKA; 13 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA3M/00001716/19/001, 2019-01-18 10:15:00, 2019-05-27-14.59.41.307443, TAK (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)			

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR WA3M/00343382/5, STAN Z DNIA 2025-06-18 17:36
prowadzonej przez SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY-MOKOTÓWA W WARSZAWIE, IX WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - WA3M

LOKAŁ STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

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

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

BRAK WPISÓW

Powrót