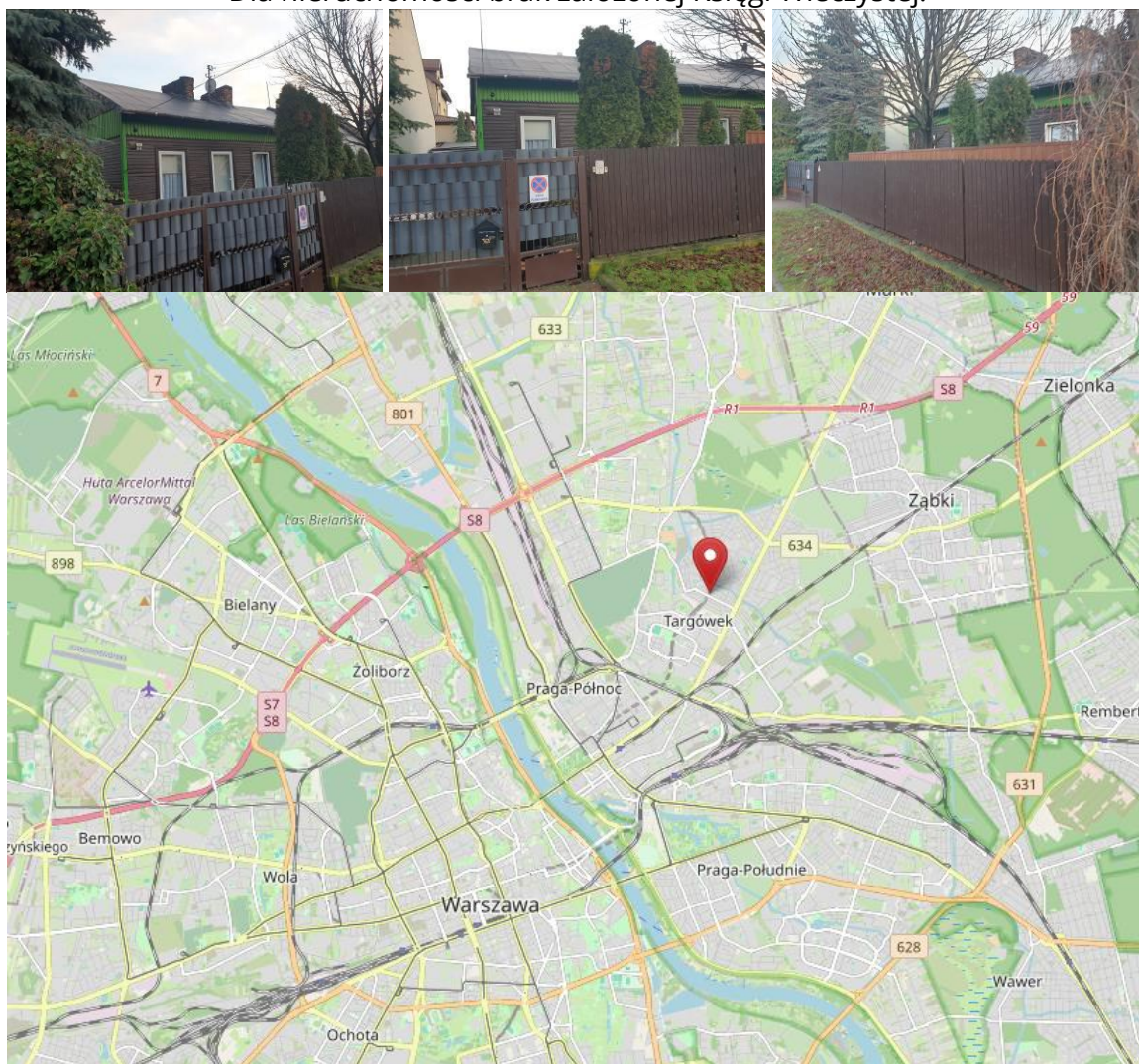


OPERAT SZACUNKOWY

z określenia wartości rynkowej udziału 1/6 w prawie własności nieruchomości gruntowej stanowiącej dz. ew. **nr 66/2**, zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, znajdującej się przy ul. **Łokietka 12**, w **Warszawie**, dzielnica **Targówek**

Dla nieruchomości brak założonej Księgi Wieczystej.



Autor operatu:

Beata Jarząbek upr. 3725

Warszawa, 17 grudnia 2025 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Adres nieruchomości			
Województwo: mazowieckie	Powiat: m. st. Warszawa	Gmina: m. st. Warszawa	Miejscowość: Warszawa
Dzielnica: Targówek	Ulica: Łokietka 12	Nr obrębu: 4-09-23	Nr działki: 66/2
Krótki opis lokalizacji	<p>Przedmiotowa nieruchomość położona w Warszawie przy ul. Łokietka 12, w centralnej części dzielnicy Targówek. Odległość od ścisłego centrum Warszawy wynosi około 9 km (Plac Defilad).</p> <p>W odległości około 550 m przebiega ul. Radzywińska, będąca jednocześnie drogą wojewódzką nr 634, która dalej przechodzi w drogę wojewódzką nr 629, a w odległości około 4,5 km znajduje się węzeł drogowy z drogą ekspresową S8. Wzdłuż ulicy Jórskiego (ok. 100 m) znajdują się przystanki komunikacji miejskiej, a także stacja metra- metro Trocka w odległości ok. 550 m.</p>		
	Powierzchnia gruntu [m ²]	332 m²	
	Powierzchnia domu [m ²]	p.z. 97 m²	
	Rok budowy	ok. 1950	
	Forma władania	Prawo własności	
	Nr KW	brak	
	Obręb/nr arkusz map/y	4-09-23	
	Przeznaczenie w MPZP	zabudowa jednorodzinna	
Wartość nieruchomości	Wartość rynkowa udziału 1/6 w prawie własności nieruchomości gruntowej w stanie na dzień wyceny		221 000 zł
Płynność nieruchomości/okres ekspozycji na rynku	6 - 9 miesięcy		
Dane dot. operatu:	Cel wyceny: dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym Metoda wyceny: zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami		
Data sporządzenia operatu:	17.12.2025 r.		
Imię i nazwisko autora operatu, nr uprawnień podpis i pieczęć			

SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	4
1.1. Przedmiot wyceny.....	4
1.2. Zakres wyceny.....	4
2. CEL WYCENY.....	4
3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO.....	4
3.1. Podstawa formalna.....	4
3.2. Podstawy materialno - prawne.....	5
3.3. Podstawy metodyczne wyceny	5
3.4. Źródła danych merytorycznych	6
4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....	6
5. OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY.....	6
5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości.....	6
5.2. Opis stanu techniczno – użytkowego przedmiotu wyceny.....	7
6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM	10
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO.....	11
8. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA WYCENY	17
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ.....	19
9.1. Określenie wartości rynkowej nieruchomości w stanie na dzień wyceny	19
9.2. Określenie wartości dla sprzedaży wymuszonej.....	23
10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM	25
11. KLAUZULE I OGRANICZENIA.....	26
12. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA	26
13. ZAŁĄCZNIKI	27

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest udział 1/6 części w prawie własności nieruchomości gruntowej stanowiącej dz. ew. nr 66/2 o pow. gruntu 332 m², zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, położonej przy ul. Łokietka 12, w Warszawie, dzielnica Targówek. W ramach posiadanego udziału właściciel korzysta z części nieruchomości funkcjonalnie stanowiącej budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie zwartej o powierzchni zabudowy 97 m².

Dla nieruchomości brak założonej księgi wieczystej.

1.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej udziału 1/6 w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej w stanie na dzień wyceny.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej udziału 1/6 w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej w stanie na dzień wyceny dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.

3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1. Podstawa formalna

Zleceniodawcą opracowania operatu szacunkowego jest **Pan Przemysław Furmanek - Syndyk masy upadłości Berty Błażejewskiej.**

3.2. Podstawy materialno - prawne

- ☞ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, 1222, 1717, 1881, z 2025 r. poz. 1077, 1080.)
- ☞ Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r. poz. 1832)
- ☞ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1071, 1172.)
- ☞ Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 341.)
- ☞ Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (tekst jednolity t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1520, z 2023 r. poz. 825, 1723, 1843, 1860).

3.3. Podstawy metodyczne wyceny

- ☞ Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych
- ☞ „Wycena nieruchomości – zasady i procedury”, Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, PFSRM, Warszawa 2005;
- ☞ „Szacowanie nieruchomości” praca zbiorowa pod redakcją naukową Jerzego Dydenko wyd. Wolters Kluwer, 2020;
- ☞ „Wycena nieruchomości” Jerzy Dydenko, Tomasz Telega, wyd. Wolters Kluwer, 2016
- ☞ Zasady określania wartości nieruchomości. Metodyczne i prawne, Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, Lech Kotlewski, wyd. Educaterra, 2016
- ☞ „Prawo nieruchomości”, Ryszard Strzelczyk, wyd. C.H. Beck, 2019,
- ☞ „Określanie wartości rynkowej nieruchomości”, pod red. Sabiny Żróbek, Wyd. UW-M, Olsztyn 2002.
- ☞ Materiały ze szkoleń specjalistycznych,
- ☞ Czasopisma, informacje i publikacje branżowe
- ☞ Raporty i analizy rynku nieruchomości.

3.4. Źródła danych merytorycznych

- ☞ Zaświadczenie Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 28.08.2025 r.
- ☞ Wypis z rejestru gruntów
- ☞ Wrys z mapy ewidencyjnej
- ☞ Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego
- ☞ Wizja lokalna przeprowadzona w dniu 10.12.2025 r.
- ☞ System informacji przestrzennej
- ☞ Baza danych cen transakcyjnych zawartych na rynku lokalnym utworzona w oparciu o uzyskane informacje z Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy
- ☞ Baza ofert lokalnych agencji pośrednictwa w obrocie nieruchomościami

4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Data sporządzenia wyceny	- 17.12.2025 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	- 17.12.2025 r.
Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny	- 10.12.2025 r.
Data oględzin wycenianej nieruchomości	- 10.12.2025 r.

5. OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY

5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości

Stan prawny nieruchomości ustalono na podstawie następujących dokumentów:

- Dla przedmiotowej nieruchomości **brak założonej Księgi Wieczystej.**
- **Wypis z Rejestru Gruntów z dnia 09.09.2025 r.**

Województwo: mazowieckie
 Powiat: m. st. Warszawa
 Jednostka ewidencyjna: 146511_8, Dzielnica Targówek
 Obręb ewidencyjny: 0923, 4-09-23
 Nr jednostki rejestrowej: G249
 Właściciel: Błażejewska Anna
 Mastalerczuk Andrzej

Tabela 1

Numer działki	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna	Powierzchnia użytku [ha]	Nr KW lub inne dokumenty
66/2 146511_8.0923.66/2	Warszawa, ul. Władysława Łokietka 12	0,0332	B – tereny mieszkaniowe	0,0332	-

Budynki niestanowiące odrębnego od gruntu przedmiotu własności: 3

Identyfikator: 146511_8.0923.410_BUD

Działka: 146511_8.0923.66/2

Adres: Warszawa, ul. Władysława Łokietka 12

Rodzaj wg KŚT: budynki mieszkalne

Kondygnacje nadziemne: 1

Kondygnacje podziemne: 0

Powierzchnia zabudowy: 97 m²

Identyfikator: 146511_8.0923.411_BUD

Działka: 146511_8.0923.66/2

Adres: -

Rodzaj wg KŚT: budynki transportu i łączności

Kondygnacje nadziemne: 1

Kondygnacje podziemne: 0

Powierzchnia zabudowy: 29 m²

Identyfikator: 146511_8.0923.412_BUD

Działka: 146511_8.0923.66/2

Adres: -

Rodzaj wg KŚT: pozostałe budynki niemieszkalne

Kondygnacje nadziemne: 1

Kondygnacje podziemne: 0

Powierzchnia zabudowy: 17 m²

- Dnia 28.08.2025 r. Prezydent m. st. Warszawy wydał Zaświadczenie stwierdzające, że pod adresem Warszawa ul. Łokietka 12 lokal 1 na pobyt stały zameldowane są 3 osoby, na pobyt czasowy nikt nie jest zameldowany.

5.2. Opis stanu techniczno – użytkowego przedmiotu wyceny

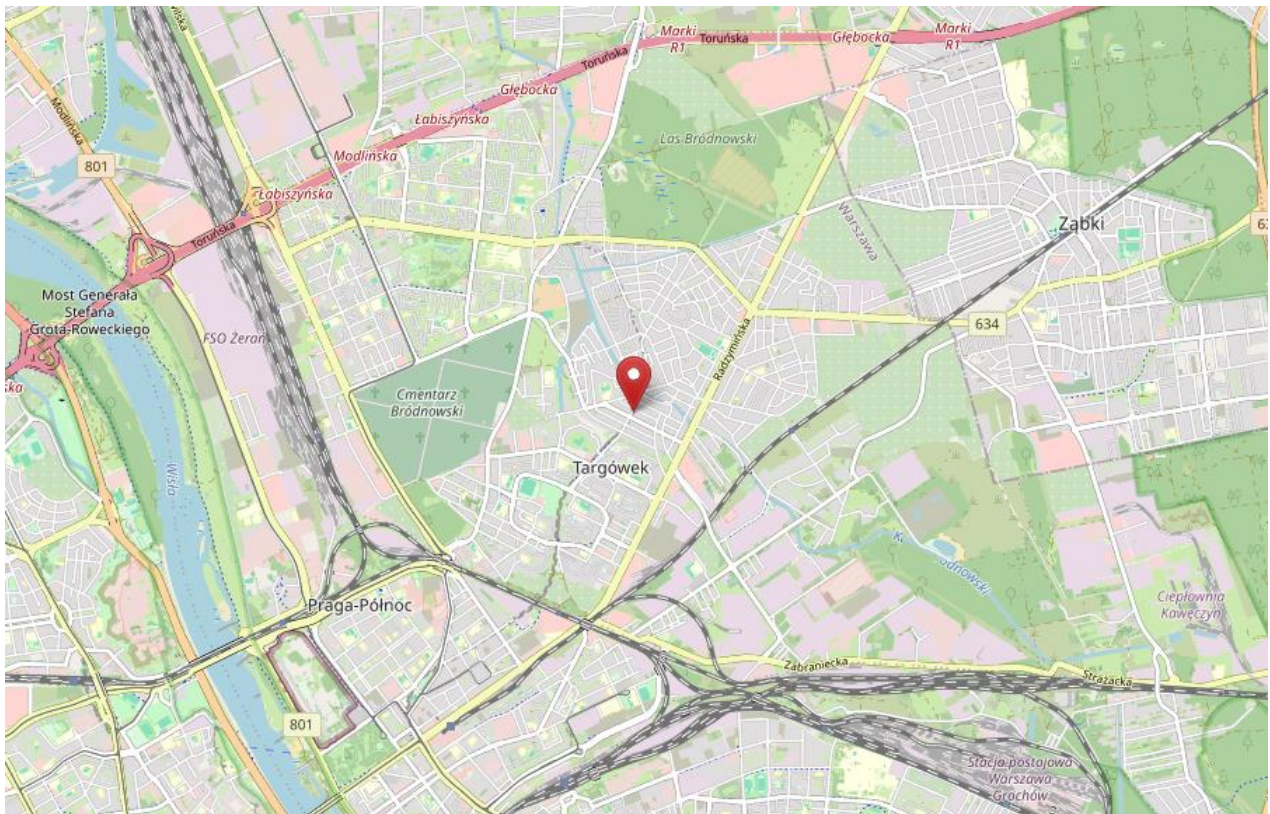
5.2.1. Położenie, lokalizacja i otoczenie nieruchomości

Przedmiotowa nieruchomość położona w Warszawie przy ul. Łokietka 12, w centralnej części dzielnicy Targówek. Odległość od ścisłego centrum Warszawy wynosi około 9 km (Plac Defilad).

W odległości około 550 m przebiega ul. Radzymińska, będąca jednocześnie drogą wojewódzką nr 634, która dalej przechodzi w drogę wojewódzką nr 629, a w odległości około 4,5 km znajduje się węzeł drogowy z drogą ekspresową S8. Wzdłuż ulicy Jórskiego (ok. 100 m) znajdują się przystanki komunikacji miejskiej, a także stacja metra- metro Trocka w odległości ok. 550 m.

Sąsiedztwo wycenianej nieruchomości stanowi w większości starsza zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. W sąsiedztwie znajdują się lokalne punkty handlowo- usługowe. W promieniu ok. 4 km znajdują się większe centra handlowe.

Lokalizacja przedmiotu wyceny



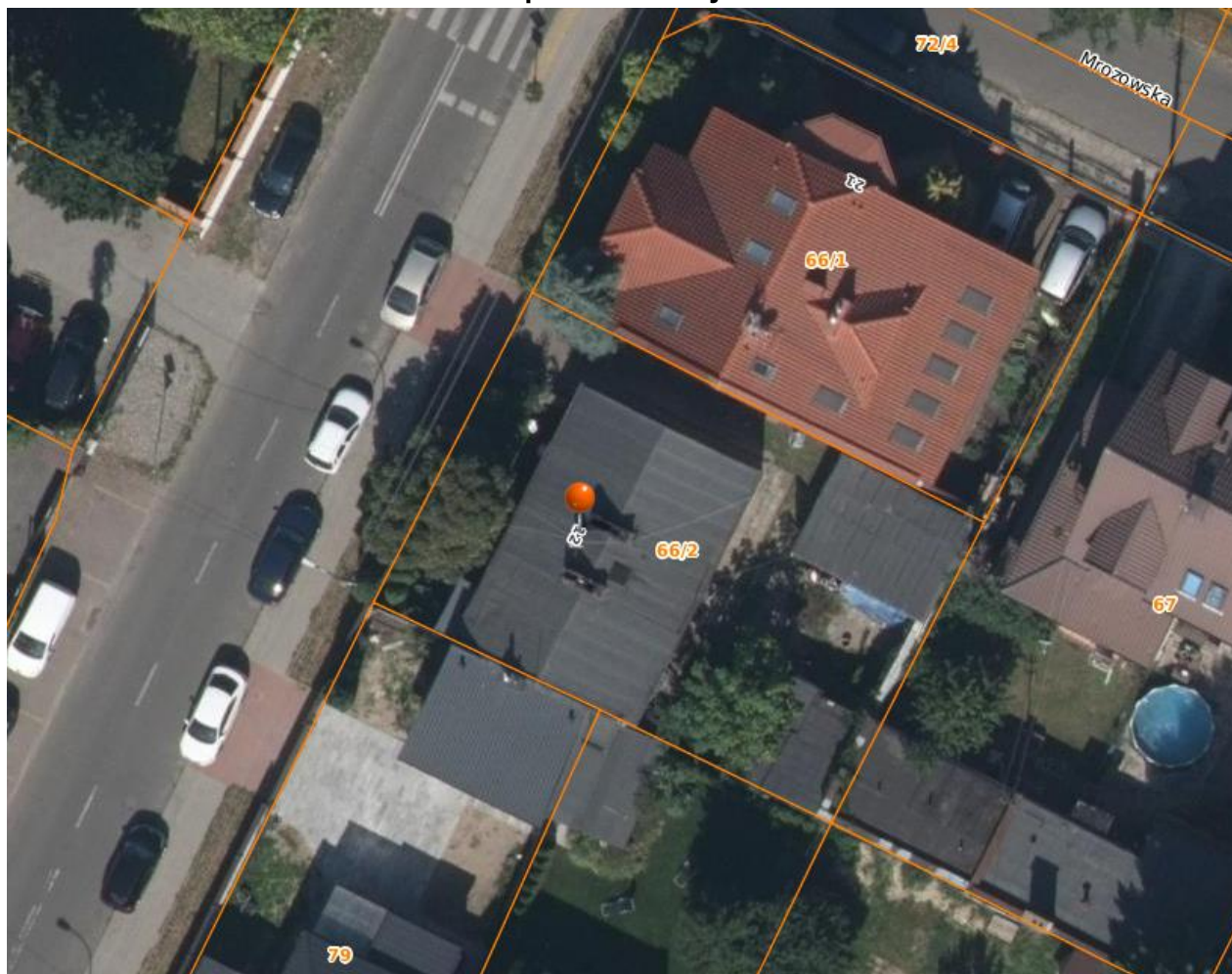
Źródło: <https://www.openstreetmap.org/>

5.2.2. Stan techniczny nieruchomości

Opis działki

Przedmiotowa działki nr ew. 66/2 o pow. 332 m² posiada kształt zbliżony do prostokąta. Działka jest zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinny oraz budynkiem garażowym i gospodarczym.

Widok przedmiotowej działki



Źródło: <https://mapa.um.warszawa.pl/mapaApp1/mapa?service=mapa>

Teren działki ogrodzony płotem z elementów drewnianych na metalowych słupkach, zagospodarowany, porośnięty drzewami i krzewami ogrodowymi.

Działki posiadają dostęp do następujących mediów: elektryczność, wodociąg, kanalizacja. W ulicach Mrozowskiej i Jórskiego jest gaz.

Opis zabudowy



Nieruchomość zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, wolnostojącym, o jednej kondygnacji nadziemnej, z dachem dwuspadowym.

- Konstrukcja tradycyjna (na podstawie formy i detali zewnętrznych).
- Elewacje wykończone okładziną drewnopodobną w kolorze ciemnobrązowym.
- Elementy podokapowe oraz szczytowe w kolorze zielonym.
- Stolarka okienna PCV, w kolorze jasnym.
- Dach kryty materiałem bitumicznym lub papą (pokrycie jednolite, bez widocznych ubytków).
- Widoczne kominy murowane z cegły, wyprowadzone ponad połać dachową.
- Na dachu zamontowana antena satelitarna.

Stan techniczny zewnętrzny budynku oceniany jest jako przeciętny – brak widocznych uszkodzeń konstrukcyjnych, elewacje noszą ślady eksploatacji adekwatne do wieku obiektu.

Instalacje w budynku: wodociągowa, elektryczna, kanalizacyjna, grzewcza.

Powierzchnia zabudowy 97 m².

Poza budynkiem mieszkalnym na nieruchomości znajdują się jeszcze budynek garażowy o powierzchni zabudowy 29 m² oraz budynek gospodarczy o powierzchni zabudowy 17 m².

6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu przeznaczenie ustala się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, faktycznego sposobu użytkowania lub na podstawie planu ogólnego.

Na dzień wyceny nieruchomość położona jest na obszarze objętym ustaleniami Uchwały nr LXXXIV/2865/2006 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 26 października 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu osiedla Zacisze - Elsnerów. Przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest na terenie o przeznaczeniu – **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna niska zawierająca nie więcej niż 4 lokale mieszkalne (symbol MNK 92)**.



Źródło: https://mapa.um.warszawa.pl/mapaApp1/mapa?service=plany_zagospodarowania

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO

W procesie wyceny przeanalizowano:

- ☉ obszar – dzielnica Targówek
- ☉ okres analizy cen transakcyjnych od 2024 r. od dnia wyceny
- ☉ rynek lokalny jako rynek prawa własności nieruchomości gruntowych zabudowanych

Dzielnica Targówek Miasta Stołecznego Warszawy położona jest na prawym brzegu Wisły. Zajmuje tereny o powierzchni 2437 ha, tj. ok. 5% powierzchni całej Warszawy. W naturalny sposób dzieli się na pięć zróżnicowanych części: Bródno i Targówek Mieszkaniowy, Zacisze o niskiej zabudowie jednorodzinnej, Targówek Fabryczny o charakterze przemysłowym oraz tereny zielone: Las Bródnowski i ogrody działkowe przy jej wschodniej granicy. Mieszka tutaj ponad 130 tysięcy osób. Średnia gęstość zaludnienia wynosi 5 tys. mieszkańców na km². Dużą powierzchnię, bo aż ponad 30 % (z całkowitej powierzchni dzielnicy obejmującej 2460 ha) zajmują na Targówku tereny zielone. Są to przede wszystkim: Park Leśny Bródno oraz Park Bródnowski i Park Wiecha, jak również inne skwery, zieleńce, i zieleń przydrożna.

Park Bródnowski, po modernizacji w 1997 r., stał się wizytówką dzielnicy i jednym z ulubionych miejsc wypoczynku mieszkańców. Poprawę infrastruktury docenili nie tylko mieszkańcy, ale także

inwestorzy. W ciągu ostatnich lat rosną w oczach piękne, nowoczesne osiedla, które zmieniają krajobraz Targówka. Poza inwestycjami w infrastrukturę dzielnica stara się także tworzyć kompleksy rekreacyjno-sportowe, które mogłyby służyć wszystkim mieszkańcom.

W ostatnich latach powstały na Targówku duże kompleksy handlowe - Carrefour, Castorama, IKEA, Deathlon, OBI. W 1996 r. otwarto Centrum Handlowe Targówek, gdzie znajduje się duża liczba sklepów, restauracje, kawiarnie, banki i różnego rodzaju punkty usługowe, kino Multikino.

ANALIZA RYNKU MIESZKANIOWEGO

1. Charakterystyka analizowanego rynku

Przedmiotem analizy jest lokalny rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych starszymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, położonych na terenie dzielnicy Targówek w m.st. Warszawie. Do kategorii tej zaliczono w szczególności budynki:

- wzniesione przed rokiem 1990,
- standardzie technicznym odbiegającym od aktualnych standardów rynkowych,
- często wymagające remontu, modernizacji lub przebudowy,
- zlokalizowane głównie w rejonach o dominującej funkcji jednorodzinnej, tj. Zacisze, Elsnerów, Targówek Mieszkaniowy.

Rynek ten ma charakter lokalny, o umiarkowanej liczbie transakcji, przy czym popyt utrzymuje się na względnie stabilnym poziomie z uwagi na ograniczoną podaż gruntów pod zabudowę jednorodziną w granicach miasta.

2. Uwarunkowania lokalizacyjne

Dzielnica Targówek charakteryzuje się zróżnicowaną strukturą funkcjonalno-przestrzenną. W części północno-zachodniej i środkowej występują rozległe obszary zabudowy jednorodzinnej o ukształtowanej strukturze urbanistycznej.

Istotnymi czynnikami wpływającymi na atrakcyjność analizowanego rynku są:

- dobra dostępność komunikacyjna, w tym linia metra M2, linie autobusowe i tramwajowe,
- relatywnie bliska odległość od centrum miasta,
- rozwinięta infrastruktura społeczna i handlowo-usługowa,
- utrwalony charakter zabudowy jednorodzinnej, ograniczający presję intensywnej zabudowy wielorodzinnej.

3. Charakterystyka popytu i podaży

Popyt na starsze domy mieszkalne w analizowanym obszarze generowany jest głównie przez:

- osoby fizyczne poszukujące domu jednorodzinnego w granicach miasta, z możliwością stopniowej modernizacji,
- nabywców inwestycyjnych zainteresowanych przebudową, rozbudową lub wykorzystaniem potencjału gruntu,

- nabywców planujących wyburzenie istniejącego budynku i realizację nowej zabudowy jednorodzinnej lub bliźniaczej (zgodnie z ustaleniami planistycznymi).

Podaż nieruchomości z tej kategorii jest ograniczona i nieregularna, co wynika z:

- niewielkiej liczby właścicieli decydujących się na sprzedaż,
- długotrwałego użytkowania nieruchomości przez jedną rodzinę,
- częstego dziedziczenia nieruchomości i odroczonej decyzji sprzedażowych.

4. Poziom cen i tendencje rynkowe

Na lokalnym rynku nieruchomości w dzielnicy Targówek obserwuje się znaczne zróżnicowanie cen ofertowych starszych domów mieszkalnych, zależne w szczególności od:

- lokalizacji w obrębie dzielnicy,
- powierzchni i parametrów działki,
- stanu technicznego budynku,
- możliwości zagospodarowania wynikających z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy.

Średni poziom cen ofertowych dla domów w dzielnicy Targówek kształtuje się w przedziale ok. 10 000–14 000 zł/m² powierzchni użytkowej budynku, przy czym:

- starsze domy wymagające remontu osiągają ceny niższe od średniej dzielnicowej,
- w wielu przypadkach wartość rynkowa determinowana jest w większym stopniu wartością gruntu i jego potencjałem inwestycyjnym niż standardem istniejącej zabudowy.

Ceny całkowite nieruchomości kształtują się najczęściej w przedziale 1,5–2,5 mln zł, w zależności od wielkości działki i lokalizacji.

5. Czynniki wpływające na wartość rynkową

Do najistotniejszych czynników różnicujących wartość starszych domów mieszkalnych na terenie Targówka należą:

- cechy gruntu: powierzchnia, kształt, dostęp do drogi publicznej, uzbrojenie terenu,
- ustalenia planistyczne: przeznaczenie terenu, intensywność zabudowy, możliwość rozbudowy lub przebudowy,
- stan techniczny budynku: konstrukcja, dach, instalacje, stopień zużycia technicznego,
- standard energetyczny budynku,
- lokalizacja szczegółowa (ulica, sąsiedztwo, odległość od komunikacji publicznej),
- stan prawny nieruchomości (czystość księgi wieczystej, ewentualne obciążenia).

6. Wnioski z analizy rynku

Rynek starszych domów mieszkalnych w dzielnicy Targówek cechuje się umiarkowaną aktywnością, przy jednocześnie stabilnym popycie.

O wartości rynkowej analizowanych nieruchomości w dużej mierze decyduje wartość i potencjał działki, a nie sam budynek.

Starsze budynki w stanie przeciętnym lub słabym podlegają istotnym korektom wartościowym w stosunku do średnich poziomów cen w dzielnicy.

Lokalizacja w rejonach o ukształtowanej zabudowie jednorodzinnej oraz dobra dostępność komunikacyjna stanowią istotny czynnik stabilizujący ceny.

LOKALNY RYNEK NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH ZABUDOWANYCH

W wyniku badania aktów notarialnych zawartych w dzielnicy Targówek odnotowano średnią ilość transakcji kupna – sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi podobnymi do wycenianej, co pozwoliło do zastosowania w procesie wyceny podejścia porównawczego, metodę porównywania parami.

Badając lokalny rynek okazało się niestety, że znaczna część aktów notarialnych jest niewystarczająco opisana, a w szczególności brak jest opisów powierzchni użytkowych budynków, co uniemożliwia zastosowanie takich transakcji do procesu wyceny. Z uwagi na fakt, że zarówno przedmiotowa nieruchomość jak i transakcje porównawcze nie miały podanych powierzchni użytkowych budynków, w dalszej wycenie oparto się na powierzchni zabudowy budynków.

Z uwagi na znaczne zróżnicowanie atrybutów rynkowych nieruchomości na analizowanym terenie nie było możliwe obliczenie wiarygodnego współczynnika zmiany cen z tytułu upływu czasu. Nie korygowano zatem cen trendem czasowym i przyjęto je bezpośrednio z aktów notarialnych.

Ceny transakcyjne nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi podobnymi do wycenianego, wynoszą na analizowanym terenie od ok. 13 100 zł/m² do ok. 22 000 zł/m² powierzchni zabudowy w zależności m.in. od lokalizacji ogólnej, standardu wykończenia budynku, stanu technicznego budynku, powierzchni działki oraz wielkości p. u. budynku.

Na analizowanym rynku odnotowano transakcje z analizowanego rynku (po odrzuceniu transakcji niewiarygodnych), które były najbardziej zbliżone do przedmiotu wyceny pod względem analizowanych cech rynkowych mających wpływ na wartość (zestawienie poniżej - Tabela 2).

Tabela 2

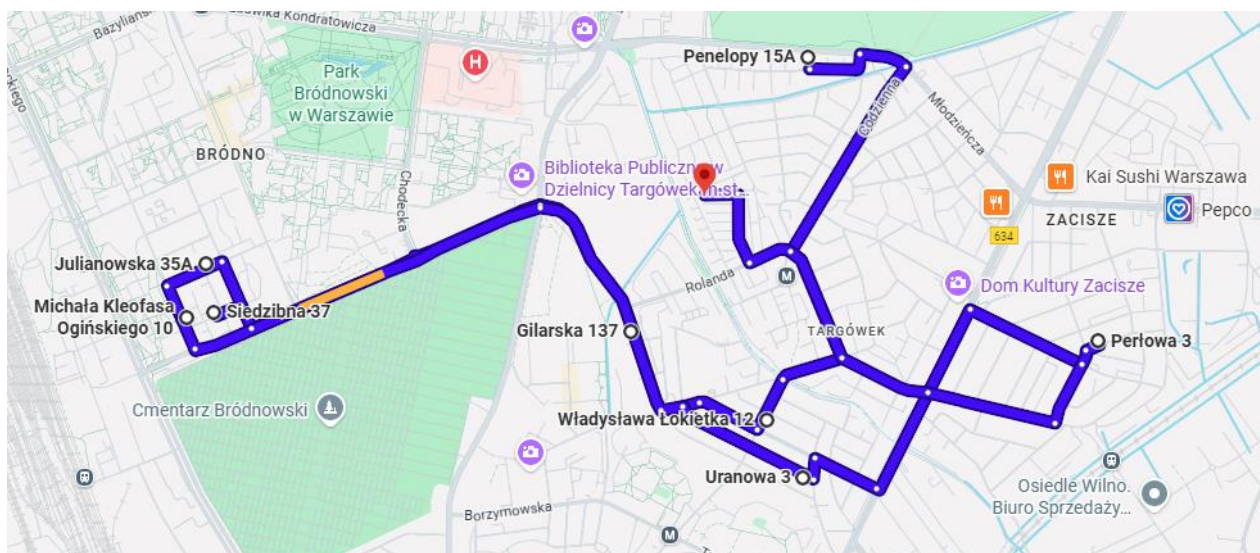
Data transakcji	Ulica	Nr bud.	Nr dz.	Pow. dz. [m ²]	Pow. zab. budynku [m ²]	Ilość kondyg. naziemn	Cena transakcyjna	Cena 1 m ² p. z.
2024-06-25	Penelopy	15A	44	500	91	2	1 200 000,00	13 186,81 zł
2024-09-25	Gilarska	137	2/44	236	73	2	1 200 000,00	16 438,36 zł
2024-09-26	Siedzibna	37	80	157	70	2	970 000,00	13 857,14 zł
2024-10-15	Julianowska	35A	105	201	69	2	1 160 000,00	16 811,59 zł
2024-10-18	Ogińskiego	10	54	246	59	2	1 300 000,00	22 033,90 zł

OPERAT SZACUNKOWY

Warszawa, ul. Łokietka 12, dz. ew. nr 66/2, dzielnica Targówek

2024-11-04	Uranowa	3	213	462	56	1	1 150 000,00	20 535,71 zł
2024-11-26	Perłowa	3	11	558	85	2	1 175 000 zł	13 823,53 zł
2025-02-26	Guliwera	33	8/11	212	71	2	1 375 000 zł	19 366,20 zł

Poniżej przedstawiono mapkę z zaznaczoną lokalizacją poszczególnych nieruchomości.



Do bezpośredniego porównań starano się dobrać nieruchomości najbardziej podobne do nieruchomości szacowanej, pod względem, wielkości powierzchni, charakteru i innych czynników. Dlatego też nie zawsze najnowsze transakcje okazywały się odpowiednie do dalszej analizy.

Największy popyt na nieruchomości, których ceny kształtują się w górnym pułapie cenowym występuje na terenach z dobrze rozbudowaną dostępnością środków komunikacji miejskiej, łatwym dojazdem samochodem oraz bliskością terenów zielonych i rekreacyjnych.

Rynek pośrednictwa w obrocie nieruchomościami podobnymi do przedmiotowej jest średnio rozwinięty, przez co dostępność do ofert jest ograniczona dla potencjalnych nabywców. Okres ekspozycji nieruchomości podobnych na rynku lokalnym wynosi ok. 6 – 9 miesięcy.

Poniżej przykłady ofert:



Dom do remontu na działce 625 m2 na Zaciszu

1 530 000 zł 15 300 zł/m²

REKLAMA

Oblicz ratę RRSO 6,54% na dz.24.11.25 ▶ ⋮



Pokoje
3



Powierzchnia
100 m² + ogródek



Ogrzewanie
gazowe



Warszawa, Targówek, Targówek Zacisze

[ZOBACZ NA MAPIE](#)

Zapraszamy do zapoznania się z ofertą sprzedaży domu z lat 40-tych na działce o pow. 625 m2 na Zaciszu-okolice ul Bystrej

Dom ma powierzchnię 100 m2

Jest to połówka bliźniaka.

Dom składa się z:

- 3 samodzielnych pokoi
- łazienki
- widnej oddzielnej kuchnia
- przedpokoju

Wymiary działki

Szerokość 26,5m i zwęża się do 18

Głębokość na 26,5m

8. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA WYCENY

Na podstawie umowy zawartej z zamawiającym, przedmiotem wyceny jest określenie wartości rynkowej udziału 1/6 w prawie własności nieruchomości gruntowej na dzień wyceny dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym. Wyboru metody zastosowanej do określenia wartości rynkowej prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego dokonano uwzględniając:

- ☞ postanowienia obowiązujących przepisów prawnych regulujących tryb, zasady i metody wyceny nieruchomości;
- ☞ cel wyceny;
- ☞ wyniki analizy podaży i popytu na nieruchomości o zbliżonej wartości użytkowej na rynku lokalnym;
- ☞ lokalizację i rodzaj nieruchomości.

Przedmiot wyceny to zabudowana działka gruntu. Ustalono, że optymalnym, a jednocześnie najbardziej prawdopodobnym sposobem użytkowania przedmiotowej nieruchomości, będzie funkcja mieszkalna. W związku z powyższym, określono wartość rynkową prawa własności do nieruchomości dla sposobu użytkowania jako działka zabudowana budynkiem o funkcji mieszkalnej.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dn. 21.08.1997 r. stanowi, że wartość rynkową nieruchomości określa się przy zastosowaniu podejścia porównawczego, dochodowego lub w podejściu mieszanym (jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego).

Przedstawione przesłanki wyboru metody wyceny oraz obowiązujące przepisy prawne, w tym Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości dały podstawę do zastosowania **podejścia porównawczego, metody porównywania parami** dla określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości w stanie na dzień wyceny.

Wartość rynkową, zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami z dn. 21.08.1997 r. art.151.1, 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.

Ww. ustawa stanowi, że wartość rynkową nieruchomości określa się przy zastosowaniu podejścia porównawczego, dochodowego lub w podejściu mieszanym (jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego).

Podejście porównawcze stosuje się do określenia wartości rynkowej nieruchomości wówczas, gdy nieruchomości podobne do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny były w obrocie na określonym rynku w okresie ostatnich dwóch lat poprzedzających wycenę, a także, gdy ich ceny i cechy wpływające na te ceny oraz warunki dokonania transakcji są znane.

W procesie porównania należy uwzględnić szereg czynników wpływających na wartość, a w szczególności:

- ☞ zmiany poziomu cen na skutek upływu czasu,
- ☞ cechy rynkowe wycenianej nieruchomości takie jak: funkcja w planie, lokalizacja, stopień uzbrojenia, parametry fizyczne,
- ☞ ekonomiczne – poprzez właściwy dobór nieruchomości podobnych.
- ☞ W podejściu porównawczym stosuje się metody:
- ☞ metodę porównywania parami,
- ☞ metodę korygowania ceny średniej,
- ☞ metodę analizy statystycznej rynku (wyłącznie do określenia wartości nieruchomości reprezentatywnych, o których mowa w art. 161 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

W metodzie porównywania parami podstawowym założeniem jest określenie wartości poprzez porównywanie nieruchomości parami. Porównuje się parami nieruchomość wycenianą, dla której znane są cechy, ale nie znana jest wartość, kolejno z nieruchomościami, które były przedmiotem transakcji rynkowych, a więc znane są ich zarówno cechy jak i ceny transakcyjne. W ten sposób otrzymuje się kilka wartości wycenianej nieruchomości z porównania w każdej parze, które powinny być zbliżone do siebie. Wybór liczby cech porównawczych zależy od stopnia podobieństwa obiektów jak i dokładności analizy. Im większe podobieństwo obiektów tym liczba cech porównawczych będzie mniejsza. Ostateczną wartość przyjęto jako średnią ważoną z otrzymanych w efekcie analizy wyników.

Zrealizowano następującą procedurę przy wykorzystaniu ww. metody szacowania:

- ☞ Opis nieruchomości będącej przedmiotem wyceny.
 - ☞ Określenie rynku lokalnego poprzez ustalenie rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych.
 - ☞ Przyjęcie cech rynkowych charakterystycznych dla nieruchomości i określenie ich wag procentowych.
 - ☞ Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych.
 - ☞ Wybór do porównań 3 nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, wraz z podaniem ich opisu i charakterystyki.
-

- ④ Utworzenie par porównawczych nieruchomości, w których cechy wycenianej nieruchomości porównuje się z cechami każdej z wybranych nieruchomości.
- ④ Wyliczenie poprawek stanowiących wynik uwzględnienia różnicy cech i przypisanych im wag pomiędzy nieruchomością wycenianą a nieruchomościami wybranymi.
- ④ Określenie wartości nieruchomości z każdej pary porównawczej jako ceny transakcyjnej skorygowanej o sumę poprawek.
- ④ Ostateczne określenie wartości nieruchomości wycenianej jako średniej arytmetycznej z wartości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach.

Wartość rynkową nieruchomości określa się bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat (wartość rynkowa oszacowana w operacie szacunkowym jest wartością rynkową netto).

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ

9.1. Określenie wartości rynkowej nieruchomości w stanie na dzień wyceny

Na podstawie analizy sfinalizowanych transakcji nieruchomości gruntowych, szczegółowych informacji od agencji obrotu nieruchomościami oraz na podstawie preferencji potencjalnych nabywców ustalono cechy rynkowe, od których uzależnione są ceny nieruchomości gruntowych. Wyodrębniono następujące atrybuty mające zasadniczy wpływ na cenę:

- ④ Lokalizacja ogólna
- ④ Typ konstrukcji
- ④ Stan techniczny budynku
- ④ Standard wykończenia budynku
- ④ Stan techniczny budynku
- ④ Ilość kondygnacji
- ④ Powierzchnia działki
- ④ Powierzchnie dodatkowe
- ④ Wielkość p. z. budynku

Cechy te mają następujące charakterystyki:

Tabela 3

L.p.	Cecha rynkowa	Wpływ cechy rynkowej na zróżnicowanie cen jednostkowych oraz opis cech rynkowych	
1.	Lokalizacja ogólna	Korzystna	Kryterium stanowi ocena atrakcyjności położenia w stosunku do głównych arterii komunikacyjnych dzielnicy, przystanków komunikacji miejskiej i linii metra.
		Średnio korzystna	
		Niekorzystna	
2.	Typ konstrukcji	Korzystne	Konstrukcja murowana
		Średnio korzystne	Konstrukcja drewniana
3.	Stan techniczny budynku	Korzystny	Budynek wybudowany po 1970 r.
		Średnio korzystny	Budynek starszy wybudowany przed 1970 r.
4.	Standard wykończenia budynku	Korzystny	Budynek wykończony przy użyciu materiałów dość dobrej jakości. Nie wymaga przeprowadzenia prac remontowych.
		Średnio korzystny	Budynek wykończony przy użyciu materiałów przeciętnej jakości, widoczne częściowe oznaki zużycia materiałów wykończeniowych.
		Niekorzystny	Budynek wykończony przy użyciu materiałów niskiej jakości, wymagający prac remontowych.
5.	Ilość kondygnacji	Korzystna	2 kondygnacje
		Średnio korzystna	1 kondygnacja
6.	Wielkość działki	korzystna	Powyżej 400 m ²
		Średnio korzystna	Od 250 m ² do 400 m ²
		Niekorzystna	Poniżej 250 m ²
7.	Powierzchnie dodatkowe	Korzystna	Na nieruchomości występują dodatkowe powierzchnie w postaci np. podpiwniczenia lub dodatkowych zabudowań na działce.
		niekorzystna	Brak dodatkowych powierzchni.
8.	Wielkość p. z. budynku	Korzystna	Poniżej 60 m ²
		Średnio korzystna	Od 60 m ² do 80 m ²
		Niekorzystna	Powyżej 80 m ²

Wagi cech rynkowych odniesiono do założenia, że wartość rynkowa nieruchomości W_x znajdzie się pomiędzy C_{min} a C_{max} . W zbiorze transakcji dotyczących podobnych nieruchomości określono:

$$C_{max} = 22\,033,90 \text{ zł/m}^2 \quad C_{min} = 13\,186,81 \text{ zł/m}^2$$

$$\Delta C = 22\,033,90 \text{ zł/m}^2 - 13\,186,81 \text{ zł/m}^2 = 8\,847,09 \text{ zł/m}^2$$

Na podstawie analizy sfinalizowanych transakcji oraz na podstawie preferencji potencjalnych nabywców ustalono następujące wagi cech:

Tabela 4

L.p.	CECHA RYNKOWA	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy [zł/m ²]
1	Lokalizacja ogólna	15	1 327,06
2	Typ konstrukcji	5	442,35
3	Stan techniczny budynku	15	1 327,06
4	Standard wykończenia budynku	20	1 769,42
5	Ilość kondygnacji	5	442,35
6	Powierzchnia działki	15	1 327,06
7	Powierzchnie dodatkowe	5	442,35
8	Wielkość p. z. budynku	20	1 769,42
Ogółem:		100	8 847,09

Za podstawę określenia prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, przyjęto transakcje dotyczące nieruchomości o podobnych cechach w obrocie wtórnym. Do porównania wzięto trzy transakcje kupna-sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych z przyjętego rynku lokalnego, najbardziej podobne do przedmiotu wyceny pod względem analizowanych cech mających wpływ na wartość. Poszczególne nieruchomości oznaczono odpowiednio: A, B, C.

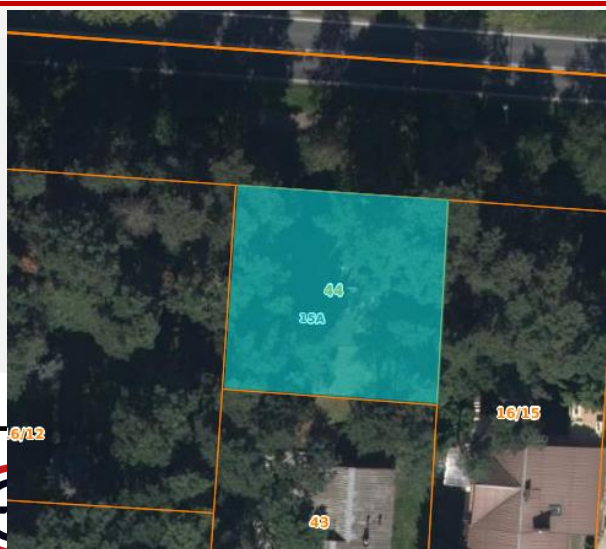
Tabela 5

Nieruchomość A



Lokalizacja	Ul. Gilarska 137
Numer działek	dz. ew. nr 2/44 obr. 4-09-30
Powierzchnia działki	236 m ²
Powierzchnia zabudowy	73 m ²
Ilość kondygnacji nad/ podziemnych	2/0
Data transakcji	2024-09-25
Cena transakcyjna	1 200 000 zł
Cena 1m ² p.z.	16 438,36 zł/m ²
Inne	Budynek mieszkalny z 1972 r.

Nieruchomość B



Lokalizacja	Ul. Penelopy 15A
Numer działek	dz. ew. nr 44, obr. 4-09-06
Powierzchnia działki	500 m ²
Powierzchnia zabudowy	91 m ²
Ilość kondygnacji nad/ podziemnych	2/1
Data transakcji	2024-06-25
Cena transakcyjna	1 200 000 zł
Cena 1m ² p.z.	13 186,81 zł/m ²


Inne	Budynek mieszkalny o konstrukcji drewnianej	
Nieruchomość C		
	Lokalizacja	Ul. Guliwera 33
	Numer działek	dz. ew. nr 8/11, obr. 4-09-12
	Powierzchnia działki	212 m ²
	Powierzchnia zabudowy	71 m ²
	Ilość kondygnacji nad/podziemnych	2/bd
	Data transakcji	2025-02-26
	Cena transakcyjna	1 375 000 zł
Cena 1m ² p.z.	19 366,20 zł/m ²	
inne	Budynek murowany w zabudowie szeregowej	

Tabela 6 przedstawia określenie wartości rynkowej prawa własności 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego w stanie na dzień wyceny:

Tabela 6

RODZAJ CECH RYNKOWYCH	NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ		
		A	B	C
Adres nieruchomości	Łokietka	Gilarska	Penelopy	Guliwera
Data transakcji		2024.09.25	2024.06.25	2025-02-26
Pow. działki [m ²]	332	236	500	212
Pow. zab. domu [m ²]	97,00	73,00	91,00	71,00
Cena 1 m ² p. z. [zł]		16 438,36	13 186,81	19 366,20
Lokalizacja ogólna	korzystna	korzystna 0,00 zł	średnio korzystna 663,53 zł	korzystna 0,00 zł
Typ konstrukcji	korzystne	korzystne 0,00 zł	średnio korzystne 442,35 zł	korzystne 0,00 zł
Stan techniczny budynku	średnio korzystna	korzystny -1 327,06 zł	korzystny -1 327,06 zł	korzystny -1 327,06 zł
Standard wykończenia budynku	niekorzystny	średnio korzystny -884,71 zł	średnio korzystny -884,71 zł	korzystny -1 769,42 zł
Ilość kondygnacji	Średnio korzystna	korzystna -442,35 zł	korzystna -442,35 zł	korzystna -442,35 zł
Powierzchnia działki	średnio korzystna	niekorzystna 663,53 zł	korzystna -663,53 zł	niekorzystna 663,53 zł
Powierzchnie dodatkowe	korzystne	korzystne 0,00 zł	niekorzystne 442,35 zł	niekorzystne 442,35 zł
Wielkość p.z. budynku	niekorzystna	średnio korzystna -884,71 zł	niekorzystna 0,00 zł	średnio korzystna -884,71 zł
SUMA POPRAWEK		-2 875,30 zł	-1 769,42 zł	-3 317,66 zł
CENA 1 m ² SKORYG.		13 563,05 zł	11 417,40 zł	16 048,54 zł
CENA ŚREDNIA 1 m ² p. z.		13 676,33 zł		

Określenie wartości rynkowej udziału 1/6 w prawie własności nieruchomości gruntowej za budowanej w stanie na dzień wyceny w stanie na dzień wyceny:

$$W_N = P_z \times C_i \text{ m}^2 = 97 \text{ m}^2 \times 13\,676,33 \text{ zł/m}^2 \times 1/6 = 221\,100,66 \text{ zł}$$

Po zaokrągleniu przyjęto wartość rynkową: 221 000 zł

Słownie: dwieście dwadzieścia jeden tysięcy złotych

9.2. Określenie wartości dla sprzedaży wymuszonej

Oprócz wyceny według wartości rynkowej operat, na żądanie Zleceniodawcy, może zawierać także wycenę według wartości rynkowej przy sprzedaży wymuszonej, jeżeli spodziewana jest licytacja nieruchomości. W tym wypadku może to nastąpić na etapie tzw. „szybkiej sprzedaży nieruchomości”. Związane jest to z ryzykiem płynności, co oznacza łatwość likwidacji inwestycji. Uzyskana w takich warunkach

kach cena sprzedaży nieruchomości może być porównywalna z „wartością likwidacyjną”, a jej wysokość będzie uzależniona przede wszystkim od atrakcyjności nieruchomości oraz czynników ekonomicznych na rynku.

Sprzedaż wymuszona ma miejsce wtedy, gdy nie są spełnione warunki transakcji wolnorynkowej, szczególnie w zakresie czasu eksponowania nieruchomości na rynku. Sprzedaż winna nastąpić możliwie szybko. Pośpiech ten powoduje skrócenie czasu eksponowania nieruchomości na rynku, wskutek czego oferta dotrze do ograniczonego kręgu nabywców.

Wartość ta również:

- powinna odzwierciedlać kwotę, jaką gotów jest zaakceptować sprzedający przy sprzedaży wymuszonej;
- powinna również odzwierciedlać konkretne i ważne dla niego okoliczności, znane rzeczoznawcy majątkowemu, a nie okoliczności w jakich działałby hipotetyczny sprzedający według definicji wartości rynkowej.

Wartość wymuszona oznacza wartość rynkową przy uwzględnieniu założenia, że istnieje przymus sprzedaży danej nieruchomości oraz ograniczenia przede wszystkim czasowe (maksymalnie od 3 do 6 miesięcy). Ograniczenia te powodują, że okres ekspozycji na rynku konieczny do wynegocjowania ceny sprzedaży może być uznany za niewystarczający. Pomimo określenia definicji wartości dla wymuszonej sprzedaży, literatura fachowa nie przedstawia metodyki wyceny tej wartości.

Na polskim rynku brak jest bazy danych transakcyjnych, która obejmowałaby kompleksowo informację o przeprowadzonych transakcjach „wymuszonych” oraz o warunkach zawarcia takich transakcji. Bazy gromadzone przez rzeczoznawców majątkowych bazują wyłącznie na informacjach z aktów notarialnych, gdzie często brak jest danych o szczególnych warunkach zawarcia transakcji. Na bardziej rozwiniętym i dojrzałym rynku amerykańskim przeprowadzono badania dotyczące cen uzyskiwanych w trybie wymuszonej sprzedaży na próbie nieruchomości zabudowanych domami mieszkalnymi z ostatnich 20 lat. Wyniki badania pokazały, że transakcje nieruchomościami sprzedawanymi zaraz po zajęciu ich z powodu zadłużenia, śmierci lub bankructwa właściciela sprzedawane były po niższej cenie niż inne nieruchomości zbywane w trybie rynkowym. Dyskonto wynikające z przymusu, jak wyżej, wynosiło średnio 28% wartości nieruchomości. W Polsce, z uwagi na znacznie niższy stopień rozwoju rynku, odmienne modele zachowań poszczególnych użytkowników rynku w tym utrudniony obrót nieruchomościami zajętymi, należy się spodziewać wyższych współczynników. Na podstawie analizy przeprowadzonej przy współpracy PFSRM oraz Związku Banków Polskich, uzyskano informacje, w jaki sposób Banki samodzielnie określają wartość przy sprzedaży wymuszonej. Najczęstszą metodą jest stosowanie określonej wysokości procentu od wartości rynkowej. W zależności od stopnia płynności danej nieruchomości na rynku wskaźnik ten spada od 90% do niemal 40% dla nieruchomości o najmniejszej płynności.

Wartość nieruchomości przy sprzedaży wymuszonej może kształtować się na poziomie drugiej licytacji komorniczej w wysokości 2/3 wartości oszacowania.

Sprzedaż wymuszona ma miejsce wtedy, gdy nie są spełnione warunki transakcji wolnorynkowej, szczególnie w zakresie czasu eksponowania nieruchomości na rynku. Sprzedaż winna nastąpić możliwie szybko, aby nie pogłębiać strat kredytodawcy. Pośpiech ten powoduje skrócenie czasu eksponowania nieruchomości na rynku, wskutek czego oferta dotrze do ograniczonego kręgu nabywców.

Wartość wymuszoną wyznaczono na podstawie określonej wartości rynkowej w następujący sposób:

$$W_W = W_R * w_a * w_c$$

W_R - wartość rynkowa,

w_a - współczynnik ogólnej atrakcyjności,

w_c - współczynnik zachęty ceną wywoławczą.

Współczynnik atrakcyjności oznacza wzrost lub obniżenie wartości spowodowane dodatkowymi cechami. Są to cechy „drugoplanowe”, możliwe do wychycenia dla klienta bardzo zainteresowanego kupnem. Cechy takie posiada każda nieruchomość. To takie właśnie specyficzne cechy nieruchomości powodują, że nabywca spośród kilku podobnych wybiera właśnie tą nieruchomość. Często jest to spowodowane indywidualnymi preferencjami potencjalnego nabywcy. Cechą korzystną jest lokalizacja, mniej korzystną stan techniczny obiektu. Współczynnik atrakcyjności określono na poziomie **10%**.

Współczynnik zachęty cenowej spowoduje, że nabywca mniej wybredny, spośród kilku podobnych wybierze nieruchomość najtańszą. Poziom współczynnika zachęty cenowej wynika z aktywności rynku. Rynek nieruchomości lokalowych jest rynkiem aktywnym. Współczynnik zachęty cenowej dla przedmiotowej nieruchomości określono na poziomie **10% z** uwagi na ograniczony czas ekspozycji (brak możliwości prowadzenia negocjacji) oraz ograniczony krąg potencjalnych nabywców.

Dla nieruchomości szacowanej przyjęto współczynniki:

$w_a = 0,90$ (10% obniżenia wartości),

$w_c = 0,90$ (10% obniżenia wartości).

Wartość wymuszonej sprzedaży udziału w wysokości 1/6 w przedmiotowej nieruchomości w stanie na dzień wyceny wynosi:

$$W_{UW} = 221\ 100,66\ \text{zł} * 0,90 * 0,90 = 179\ 091,53\ \text{zł}$$

Po zaokrągleniu przyjęto wartość: 179 000 zł

Słownie: sto siedemdziesiąt dziewięć tysięcy złotych

10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM

Określona w podejściu porównawczym wartość rynkowa udziału 1/6 w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej w stanie na dzień wyceny wynosi **221 000 zł** i jest wartością rynkową dla

aktualnego sposobu użytkowania, uwzględniają atrybuty takie jak: lokalizacja ogólna, standard wykończenia budynku, stan techniczny budynku, powierzchnia działki oraz wielkość p. zabudowy budynku.

Określona wartość przedmiotu wyceny zawiera się pomiędzy ceną minimalną, a maksymalną zaobserwowaną na badanym rynku lokalnym.

Wartość dla wymuszonej sprzedaży udziału 1/6 w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej w stanie na dzień wyceny kształtuje się na poziomie **179 000 zł**.

Do określenia wartości prawa własności do nieruchomości przeanalizowano rynek lokalny dzielnicy Targówek. Okres monitorowania rynku przyjęto od 2024 r. do dnia wyceny.

11. KLAUZULE I OGRANICZENIA

- ⊖ 11.1. Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa w granicach zakreślonych stanem faktycznym i prawnym szacowanej nieruchomości oraz stanem rynku nieruchomości w dacie wyceny.
- ⊖ 11.2. Określenia wartości rynkowej nieruchomości dokonano wg stanu i w poziomie cen aktualnym na dzień wyceny.
- ⊖ 11.3 Określona wartość nie uwzględnia podatków i opłat oraz obciążenia hipoteką.
- ⊖ 11.4. Operat sporządzono wyłącznie dla celu określonego w punkcie 2. Za wykorzystanie operatu do innych celów, jak również przez osoby trzecie autor nie ponosi odpowiedzialności.
- ⊖ 11.5. Autor operatu nie ponosi odpowiedzialności za zmianę przeznaczenia nieruchomości wynikającą ze zmiany koncepcji wykorzystania jej przez właściciela lub z uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego i jego przyszłych zapisów.
- ⊖ 11.6. Operat nie może być publikowany w całości ani w części bez zgody autora.
- ⊖ 11.7. Założono, że rzeczoznawcy udostępniono wszelkie dostępne dokumenty mogące mieć wpływ na ustalenie wartości nieruchomości.

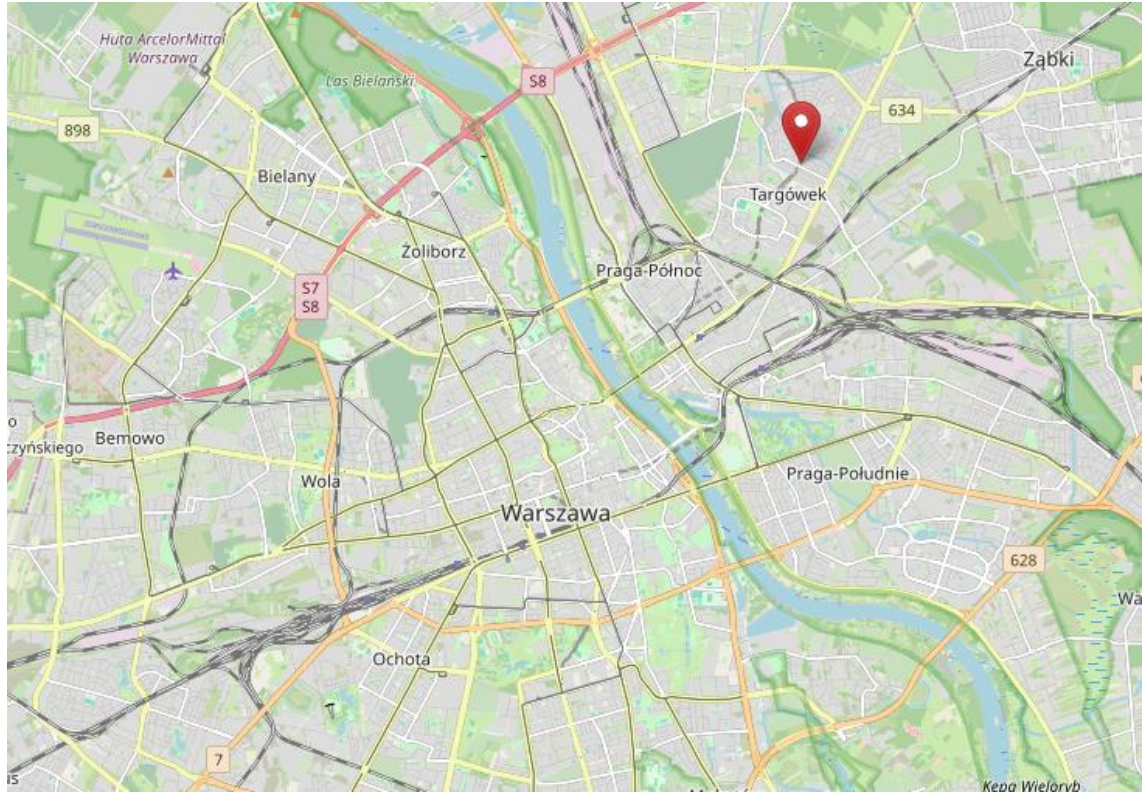
12. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA

13. ZAŁĄCZNIKI

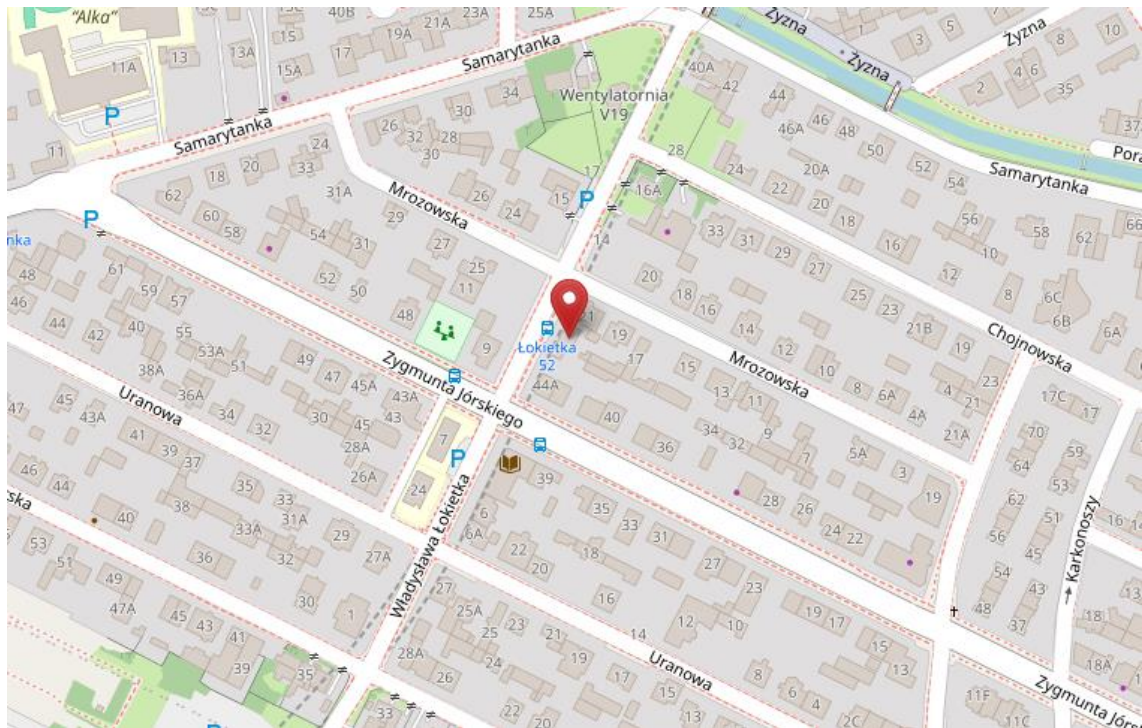
- 13.1. Mapa lokalizacyjna nieruchomości
- 13.2. Dokumentacja fotograficzna
- 13.3. Dokumenty
- 13.4. Polisa OC Rzeczoznawcy Majątkowego

Załącznik 13.1. Mapa lokalizacyjna nieruchomości

Lokalizacja ogólna nieruchomości

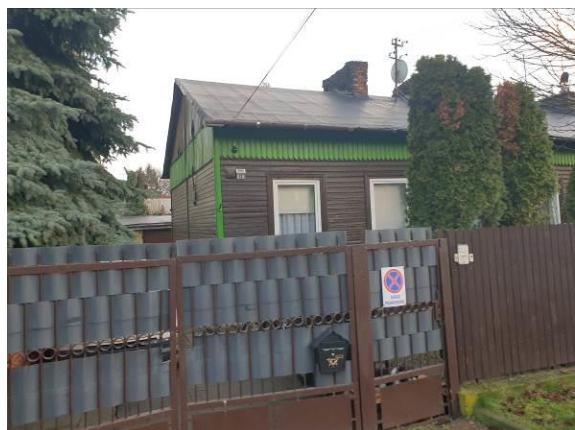


Lokalizacja szczegółowa nieruchomości



Załącznik 13.2. Dokumentacja fotograficzna

Widok przedmiotowej nieruchomości



Widok otoczenia i drogi dojazdowej



Załącznik 13.3. Kopie dokumentów

BG-UE-IV.6621.3818.2025.KJA

Województwo: mazowieckie
 Powiat: m.st. Warszawa
 Jednostka ewidencyjna: 146511_8, Dzielnica Targówek
 Obręb ewidencyjny: 0923, 4-09-23

Prezydent m.st. Warszawy

(nazwa organu wydającego dokument)

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 09-09-2025 09:43:09

Nr jednostki rejestrowej: G249

Podmioty ewidencyjne: 2

Udział Rodzaj prawa	Dane osoby fizycznej / instytucji
własność	Błażejewska Anna (Zbigniew, Cecylia) adres: ŁOKIETKA 12, Warszawa
własność	Mastalerczuk Andrzej (Eugeniusz, Cecylia) adres: Warszawa

Działki ewidencyjne: 1

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
66/2 146511_8.0923.66/2	Warszawa, ulica Władysława Łokietka 12	0.0332	B	0.0332	
Dodatkowe informacje: [opis nieruchomości, hip.]: dz.237 z nier.Targówek Osiedle Rep.Zd Nr 3042 - cz					
Razem powierzchnia działek [ha]:		0.0332			
Słownie:		trzysta trzydzieści dwa metry kwadratowe			

Oznaczenia użytków i klas

B - Tereny mieszkaniowe

Budynki niestanowiące odrębnego od gruntu przedmiotu własności: 3

Identyfikator	146511_8.0923.410_BUD	Kondygnacje nadziemne: 1 Kondygnacje podziemne: 0
Działka	146511_8.0923.66/2	Powierzchnia zabudowy (z dokumentów) [m ²]: 97 Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: - Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: - Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -
Adres	Warszawa, ulica Władysława Łokietka 12	
Rodzaj wg KŚT	budynki mieszkalne	
Dodatkowe informacje: -		
Identyfikator	146511_8.0923.411_BUD	Kondygnacje nadziemne: 1 Kondygnacje podziemne: 0
Działka	146511_8.0923.66/2	Powierzchnia zabudowy (z dokumentów) [m ²]: 29 Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: - Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: - Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -
Adres	-	
Rodzaj wg KŚT	budynki transportu i łączności	
Dodatkowe informacje: -		
Identyfikator	146511_8.0923.412_BUD	Kondygnacje nadziemne: 1 Kondygnacje podziemne: 0
Działka	146511_8.0923.66/2	Powierzchnia zabudowy (z dokumentów) [m ²]: 17 Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: - Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: - Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -
Adres	-	
Rodzaj wg KŚT	pozostałe budynki niemieszkalne	
Dodatkowe informacje: -		

BG-UE-IV.6621.3818.2025.KJA

DOKUMENT NINIEJSZY JEST PRZEZNACZONY
DO DOKONYWANIA WPISU W KSIĘDZE WIECZYSTEJ

z up. PREZYDENTA M. ST. WARSZAWY
Urządzenia
w Dł.
Biuletyn
15 WRZ. 2025

Sporządził(a): Katarzyna Janicka

09-09-2025

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ
lub osoby upoważnionej przez organ: data i podpis)

Legis Restrukturyzacja sp. z o.o.
Wpłynięcie do sekretariatu

Dnia 15 WRZ. 2025



Warszawa, dnia 2025-08-28

Prezydent m. st. Warszawy

Nr sprawy AO-D-X-I.5345.5.91.2025.MWA

ZAŚWIADCZENIE

Na podstawie art. 217 § 2 pkt 2 i art. 218 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 572) zaświadczam, że pod adresem:

miejsowość **WARSZAWA** gmina/dzielnica **WARSZAWA TARGÓWEK (1465118)**
ulica **WŁADYSŁAWA ŁOKIETKA**
dom **12** lokal **1**
na pobyt stały jest zameldowanych: **3 osoby**
na pobyt czasowy jest zameldowanych: **nikt nie jest zameldowany**

z up. PREZYDENTA M. ST. WARSZAWY

Monika Wawrzos
Inspektor
w Delegaturze Biura Administracji i Spraw
Obywatelskich w Dzielnicy Targówek

(podpis osoby wystawiającej
zaświadczenie)

1. Nie podlega opłacie skarbowej. Podstawa prawna art. ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2023 r. poz. 2111 ze zm.).

2. Uiszczono opłatę skarbową w wysokości 17 zł na podstawie części II, ust. 2 załącznika do ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2023 r. poz. 2111 ze zm.).

2025-08-28 08:10:18 MW_1235



Urząd Miasta Stołecznego Warszawy

Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Targówek
ul. L. Kondratowicza 20, 00-983 Warszawa, tel. 22 443 86 69, faks 22 325 54 63
targowek.wab@um.warszawa.pl, um.warszawa.pl, targowek.um.warszawa.pl

Warszawa, 12 listopada 2025 r.

Znak sprawy: UD-X-WAB.6727.382.2025.KCU
WOM/12227/25

Lege Restrukturyzacje Sp. z o.o.
Wpłynęło do sekretariatu

Pan Dnia 17 LIS. 2025
Przemysław Furmanek
Syndyk masy upadłości Berty
Błażejewskiej
Lege Restrukturyzacje Sp. z o.o.
Al. Reymonta 12A, 01-842 Warszawa

dotyczy: wniosku o wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Odpowiadając na wniosek złożony 28 października 2025 r. w załączeniu przekazuję wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu osiedla Zacisze – Elsnerów¹ dla działki ewid. nr 66/2 obręb 4-09-23, stanowiącej nieruchomości położoną przy ul. Władysława Łokietka 12, na terenie Dzielnicy Targówek m.st. Warszawy.

Przedmiotowa działka ewid. położona jest w jednostce terenowej MNK 92, o przeznaczeniu podstawowym pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i wielorodzinną niską zawierającą nie więcej niż 4 lokale mieszkalne.

Wnieiono opłatę skarbową w kwocie 50 zł na podstawie art. 1 ust. 1 pkt 1 lit. a, art. 5 ust. 1 i art. 6 ust. 1 pkt 1².

Załączniki:

1. Wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
2. Klauzula RODO

¹ Uchwała Nr LXXXIV/2865/2006 Rady m.st. Warszawy z dnia 26 października 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Mazow. Nr 232 z dnia 16 listopada 2006r., poz. 8576 zm. Uchwałami Nr XXI/729/2007 z dnia 20 grudnia 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Mazow. Nr 12 z dnia 8 lutego 2008 r. poz. 416) i Nr XL/1232/2008 z dnia 2 października 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Mazow. Nr 188 z dnia 4 listopada 2008 r.)

² Ustawa z dnia 16 listopada 2016 r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 2111 ze zm.)

znak sprawy: UD-X-WAB.6727.382.2025.KCU

Otrzymuje:

1. Adresat

Do wiadomości:

2. Urząd m.st. Warszawy

Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Targówek – aa

Korespondencję należy kierować do Wydziału Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Targówek, pocztą, elektronicznie (ePUAP) /UMSTWarszawa/SkrytkaESP, (ADE) AE:PL-79408-50689-FDSVF-21 lub bezpośrednio w Wydziale Obsługi Mieszkańców dla Dzielnicy Targówek, ul. L. Kondratowicza 20, 00-983 Warszawa.

W korespondencji prosimy powoływać się na znak sprawy: UD-X-WAB.6727.382.2025.KCU

Osoba do kontaktu: Katarzyna Cukrowska, e-mail: targowek.wab@um.warszawa.pl, tel.: 22 443 86 79

Inspektorzy udzielają telefonicznej informacji w sprawach związanych z toczącymi się postępowaniami w **poniedziałki w godz. 11⁰⁰-15⁰⁰** i **czwartki w godz. 9⁰⁰-15⁰⁰**. Po przybyciu na umówione wcześniej (telefonicznie) spotkanie należy zgłosić się do pracownika ochrony, który powiadomi właściwego inspektora prowadzącego postępowanie.

Urząd m.st. Warszawy, Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Targówek,
ul. L. Kondratowicza 20, 00-983 Warszawa, tel. 22 44 38 669; e-mail: targowek.wab@um.warszawa.pl

2/2

Załącznik 13.4. Polisa ubezpieczeniowa rzeczoznawcy majątkowego


POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
 Numer polisy 1028404026

1	Okres ubezpieczenia: od 20.02.2025 r. do 19.02.2026 r.	
2	Ubezpieczający: ESTIM CONSULTING SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Adres siedziby: HERY 72, 01-497 WARSZAWA E-mail: SEKRETARIAT@ESTIM.PL	REGON: 015721162 Telefon: +48228646177
3	Ubezpieczony: BEATA JARZĄBEK Adres zamieszkania: TOPOLOWA 28A, 03-138 WARSZAWA E-mail: JARZABEKBEATA1@GMAIL.COM	PESEL: 76051814309 Telefon: 606785524
4	Zakres ubezpieczenia obowiązkowego Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	Suma gwarancyjna Na jedno zdarzenie Na wszystkie zdarzenia 25 000 EUR 25 000 EUR
Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.		
5	Składka łączna: 131,74 PLN Jednorazowo Kwota w PLN 131,74 Termin płatności 28.02.2025	6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki 44 1240 6960 3014 0110 1357 6921 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1028404026
7	Warunki ubezpieczenia 1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie: 1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r. Poz. 803).	2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.
8	Oświadczenia 1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/otrzymałam Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym. 2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do	umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.
9	Postanowienia dodatkowe lub odmienne Postanowienia dodatkowe do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego. 1. Reklamację, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU obsługującej klienta. 2. Reklamacja, skarga lub zażalenie mogą być złożone: 1) na piśmie – osobiście albo wysłane przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisząc na adres: PZU SA ul. Postępu 18A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji); 2) na piśmie – wysłane na adres do doręczeń elektronicznych PZU SA w rozumieniu ustawy o doręczaniach elektronicznych, począwszy od dnia wpisania tego adresu do bazy adresów elektronicznych; 3) w formie ustnej – telefonicznie, na przykład dzwoniąc pod numer infolinii 801-102-102, albo osobiście do protokołu podczas wizyty w jednostce, o której mowa w ust. 1; 4) w postaci elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl. 3. PZU rozpatruje reklamację, skargę lub zażalenie i udziela na nie odpowiedzi, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4. 4. W szczególności w skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie informację, w której: 1) wyjaśnia przyczynę opóźnienia; 2) wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy; 3) określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia. 5. Odpowiedź PZU na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła: 1) w przypadku, gdy klientem jest osoba fizyczna – na piśmie, z tym że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek klienta; 2) w przypadku, gdy klientem jest inny podmiot niż wskazany w pkt 1 – na piśmie lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji. 6. Osobie fizycznej, która złożyła reklamację przysługuje prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego: 1) niewyuzdania roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji; 2) niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.	7. Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy. 8. Reklamacje uregulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji ubezpieczeń. 9. PZU przewiduje możliwość pozasądowego rozstrzygnięcia sporów. 10. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl. 11. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu, uposażonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumenta. 12. W przypadku umowy ubezpieczenia zawartej drogą elektroniczną, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygnięcia sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy internetowej systemu rozstrzygnięcia sporów (Platforma ODR) zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady nr 524/2013 z dnia 21 maja 2013 r. – adres: http://ec.europa.eu/consumers/odr/. Za działanie Platformy ODR odpowiada Komisja Europejska. Adres poczty elektronicznej do kontaktu z PZU jest następujący: reklamacje@pzu.pl. 13. Językiem stosowanym przez PZU w relacjach z konsumentem jest język polski. 14. PZU podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

1028404026/5c3dd8fe-ee72-4871-8156-2c48e0ab5776/BE20 PIN: 7219

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy, KRS 9831, NIP 526-025-10-49,

kapitał zakładowy: 86 352 300 zł wpłacony w całości, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa, pzu.pl, infolinia: 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora)

1/2

DSP0CZ/24F11_01/20250214.1243/proddppu05-341824999.3/FILE/5c3dd8fe-ee72-4871-8156-2c48e0ab5776



Potwierdzam dane kontaktowe
ESTIM CONSULTING SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
E-mail: SEKRETARIAT@ESTIM.PL
Telefon: +48228646177

Dodatkowych Informacji udzieli:
Majda Wiesław
02-972 WARSZAWA
E-mail: bemowo@tuubezpiecz.pl
tel.: +48 509719469

Data zawarcia umowy: 14.02.2025 r.

Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia dystrybutor ubezpieczeń pozyskał ode mnie informacje w celu ustalenia moich potrzeb i wymagań co do zakresu ochrony ubezpieczeniowej przy uwzględnieniu wysokości składki, jaką jestem skłonny/sklonna zapłacić.

Pieczęć i podpis ubezpieczającego

ESTIM CONSULTING SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ
ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
Ubezpieczający

Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

Wiesław Majda
01-493 Warszawa, ul. Świątkowskiego 2A
tel. 22 861 91 00, kom. 509719469

Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA

801 102 102 lub (or) +48 22 566 55 55 pzu.pl
w przypadku awarii lub wypadku (in case of accident)

1028404026/5c3dd8fe-ee72-4871-8156-2c48e0ab5776/BE20 PIN: 7219

801 102 102 pzu.pl

2/2

