

# RZECZOZNAWSTWO

## MAJĄTKOWE I SAMOCHODOWE,

### WYCENA NIERUCHOMOŚCI, PRZEDSIĘBIORSTW I MAJĄTKU RUCHOMEGO

### VALUATION OF REAL ESTATE, COMPANIES AND MOVABLE PROPERTY

*Inż. Ryszard Wyszogrodzki*

BIEGŁY SĄDOWY OD 1998 ROKU

Należy do Warszawskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych  
Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych,  
Stowarzyszenia Rzecznawców Techniki Samochodowej i Ruchu Drogowego w Warszawie,  
Zespołu Rzecznawców Wyceny Ruchomości.  
RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY, BIEGŁY SĄDOWY  
UBEZPIECZONY OD OPDOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ



✉ ul. Ogrodowa 38, Kielpin, 05-092 Łomianki,  
☎ 22 751 17 59, 📠 22 751 41 91, 📞 602 236 884

[www.wyszogrodzki.eu](http://www.wyszogrodzki.eu) \* e-mail: [rwyszogr@wp.eu](mailto:rwyszogr@wp.eu)

REGON: 012871665 , NIP: 118-025-12-75

KONTO: 08 1140 2004 0000 3602 3726 5126



## OPERAT SZACUNKOWY

spółdzielczego własnościowego prawa  
do lokalu mieszkalnego  
w Warszawie przy ul. Noskowskiego 8 m. 303.



*Ryszard Wyszogrodzki*  
*Rzecznawca majątkowy nr 3882*  
*Biegły sądowy*

24 października 2023 roku

## SPIS TREŚCI

1. Określenie przedmiotu i zakresu wyceny.
  - 1.1. Przedmiot wyceny.
  - 1.2. Zakres wyceny.
2. Określenie celu wyceny.
3. Podstawa formalna wyceny prawa oraz źródła danych o lokalu.
  - 3.1. Podstawa formalna.
  - 3.2. Podstawy prawne i uwarunkowania dokonywanych czynności.
  - 3.3. Źródła danych merytorycznych.
4. Ustalenie daty określania wartości nieruchomości – wskazanie dat istotnych dla czynności rzeczoznawcy majątkowego.
5. Opis stanu przedmiotu wyceny.
  - 5.1. Stan zagospodarowania.
  - 5.2. Stan prawny.
  - 5.3. Stan techniczno-użytkowy.
  - 5.4. Stan otoczenia.
6. Wskazanie przeznaczenia przedmiotu wyceny wynikającego z planu miejscowego.
7. Wskazanie rodzaju określonej wartości, wyboru podejścia, metody, i techniki szacowania.
  - 7.1. Rodzaj określonej wartości.
  - 7.2. Procedura szacowania.
8. Analiza i charakterystyka rynku własnościowego spółdzielczego prawa do lokali mieszkalnych w zakresie dotyczącym celu i sposobu wyceny.
9. Wynik wyceny nieruchomości z przedstawieniem obliczeń wartości przedmiotu wyceny.
  - 9.1. Wybór obiektów do porównań.
  - 9.2. Obliczenia wartości rynkowej przedmiotu wyceny.
10. Klauzule i zastrzeżenia.
11. Polisa ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej.

## 1. Określenie przedmiotu i zakresu wyceny.

### 1.1. Przedmiot wyceny.

Przedmiotem wyceny jest spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr 303 w budynku wielomieszkaniowym przy ul. Noskowskiego 8 w dzielnicy Warszawa-Mokotów w Warszawie. Budynek zlokalizowany jest na działce, identyfikator nr 146505\_8.0416.5/10, obręb 1-04-16.



Źródło: Urząd m. st. Warszawy, Biuro Geodezji i Katastru za zgodą Prezydenta m. st. Warszawy.

### 1.2. Zakres wyceny.

Zakresem wyceny jest określenie wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa w udziale  $\frac{1}{2}$  do lokalu mieszkalnego nr 303 przy ulicy Noskowskiego 8 w Warszawie.

## 2. Określenie celu wyceny.

Wycenę spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego sporządzono do wykorzystania w postępowaniu upadłościowym.

### 3. Podstawa formalna wyceny prawa oraz źródła danych o przedmiocie wyceny.

#### 3.1. Podstawa formalna.

Podstawą formalną sporządzenia operatu szacunkowego jest zlecenie z dnia 30 września 2023 zlecenie Pana Łukasza Ragusa, Syndyka masy upadłości Marty Justyny Lamowskiej zamieszkałej przy ul. Nowolipie 17A m. 10, 00-150 Warszawa, PESEL: 83051200469, NIP: 5213263677, adres do korespondencji: ul. Zalipie 1A, 04-625 Warszawa.

#### 3.2. Podstawy prawne i uwarunkowania dokonywanych czynności.

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. Nr 261, poz. 2603 z 2004 roku z późniejszymi zmianami).
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 roku Prawo upadłościowe (Dz. U. Nr 60 poz. 535 z późniejszymi zmianami).
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16 poz. 93 z późniejszymi zmianami).
- Ustawa z dnia 17 listopada 1964 roku Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43 poz. 296 z późniejszymi zmianami).
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. 2023 poz. 1832)

#### 3.3. Źródła danych merytorycznych.

- Urząd m.st. Warszawy.
- Spółdzielnia Mieszkaniowa Służew nad Dolinką w Warszawie.
- Informacje Zleceniodawcy.
- Ministerstwo Sprawiedliwości, Centralna Baza Danych Ksiąg Wieczystych,
- W. Baranowski, M. Cyran – „Wycena i zużycie nieruchomości zabudowanych”, Instytut Doradztwa Majątkowego, Warszawa, czerwiec 2002,
- M. Prystupa – „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego” Wyd. PFSRZ, Warszawa 2003,
- M. Cyran, D. Białek, A. Michalak, M. Safianik, **R. Wyszogrodzki** – „Przykłady wycen nieruchomości”, Instytut Doradztwa Majątkowego, Warszawa, kwiecień 2005.
- S. Żróbek – „Metodyka określania wartości rynkowej nieruchomości”, Educaterra, Olsztyn 2006.
- Kwartalnik – „Wycena nieruchomości i przedsiębiorstw”, Warszawskie Stowarzyszenie Rzeczników Majątkowych, Warszawa 2018-2023.

- Informacje z lokalnych agencji obrotu nieruchomościami.
- Własny zbiór danych o nieruchomościach.

### 3. Ustalenie daty określania wartości przedmiotu wyceny – wskazanie dat istotnych dla czynności rzeczoznawcy majątkowego.

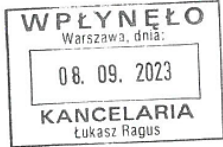
- Data sporządzenia wyceny: **24 października 2023 roku**
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: **24 października 2023 roku**
- Data, na którą uwzględniono w wycenie stan lokalu mieszkalnego: **24 października 2023 roku**
- Data dokonania oględzin lokalu mieszkalnego: **Bez oględzin.**

### 5. Opis stanu przedmiotu wyceny.

#### 5.1. Stan zagospodarowania.

Lokal nr 303 o powierzchni użytkowej 45,60 m<sup>2</sup> usytuowany jest na trzeciej kondygnacji w budynku wielomieszaniowym. Lokal składa się z dwóch pokoi, przedpokoju, kuchni, łazienki z WC.

#### 5.2. Stan prawny.

<b>SND</b>	<b>SŁUŻEW NAD DOLINKĄ</b> SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
Warszawa, dn. <u>05</u> .09.2023 r.	
L.dz. <u>02122</u> ./DCZO/UP/2023	
	Syndyk w postępowaniu upadłościowym Marty Justyny Lamowskiej – osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej p. Łukasz Ragus ul. Żalipie 1A 04-625 Warszawa
W załączeniu przesyłamy zaświadczenie potwierdzające, że Pani Marcie Lamowskiej przysługuje udział w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu nr 303 przy ul. Noskowskiego 8 w Warszawie.	



Warszawa, dnia 05.09.2023 r.

I.dz. ...3194.../DCZO/UP/2023

### Z A Ś W I A D C Z E N I E

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Służew nad Dolinką” zaświadcza, że **Marcie Lamowskiej przysługuje ½ udziału w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego nr 303 przy ul. Noskowskiego 8 w Warszawie, o powierzchni użytkowej 45,60 m<sup>2</sup>.**

Pani Marta Lamowska uzyskała powyższy udział na podstawie Postanowienie Sądu Rejonowego dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie, Wydział XVI Cywilny z dnia 20.05.2014 r., sygn. akt XVI Ns 1135/12.

W/Wymieniona posiada także prawo używania komórki lokatorskiej (piwnicy) o powierzchni użytkowej 0,80 m<sup>2</sup>, położonej w suterenie budynku przy ul. Noskowskiego 8 w Warszawie.

Przedmiotowy lokal usytuowany jest na III kondygnacji i składa się z: dwóch pokoi, kuchni, łazienki z w.c. i przedpokoju.

Spółdzielnia informuje, że w aktach członkowskich brak jest informacji o założeniu księgi wieczystej dla spółdzielczego własnościowego prawa do w/wym. lokalu.

Dla nieruchomości gruntowej położonej przy ul. Noskowskiego 8 prowadzona jest Księga Wieczysta nr WA2M/00445519/3. Budynek mieszkalny przy ul. Noskowskiego 8 oddano do użytku w lipcu 1978 r.

Na dzień 31.08.2023 r. opłaty za w/wym. lokal mieszkalny są uregulowane. Media za w/wym. lokal mieszkalny są rozliczane zaliczkowo.

Zaświadczenie wydaje się Syndykowi. Podstawą wydania zaświadczenia jest stan prawny ustalony zgodnie z posiadaną przez Spółdzielnię dokumentacją.

Zastępca Prezesa Zarządu  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
„Służew nad Dolinką”  
Janusz Prądnicki

Prezes Zarządu  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
„Służew nad Dolinką”  
Grzegorz Jakubiec

### 5.3. Stan techniczno-użytkowy.

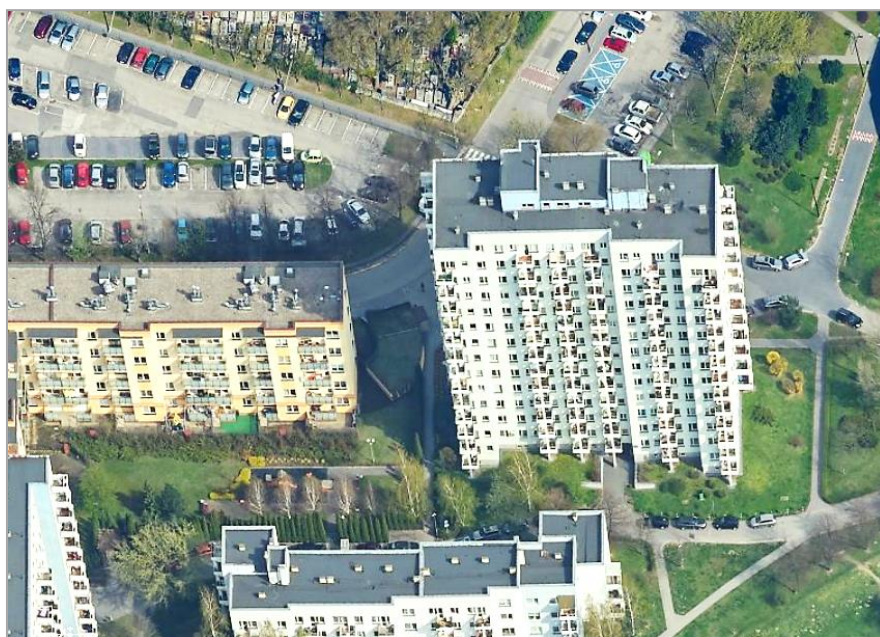
#### Ogólne kryteria oceny i klasyfikacji stanu technicznego elementów budynków

**TABELA NR 1.**

Lp.	Klasyfikacja stanu technicznego, % zużycia elementu.	Kryteria oceny elementu
1.	2.	3.
1.	bardzo dobry 0 – 10	Element budynku (lub rodzaj konstrukcji, wykończenia, wyposażenia) jest dobrze utrzymany, konserwowany nie wykazuje zużycia i uszkodzeń. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów odpowiadają wymogom normowym.
2.	dobry 11 – 25	Element budynku nie wykazuje większego zużycia. Mogą wystąpić nieznaczne uszkodzenia wynikające z użytkowania, szczególnie mechaniczne. Element wymaga konserwacji.
3.	zadawalający 26 – 50	Element budynku utrzymany jest zadawalająco. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji i impregnacji.
4.	średni 51 – 60	W elementach budynku występują średnie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu publicznemu. Celowy jest częściowy remont kapitalny.
5.	zły 61 – 70	W elementach występują znaczne uszkodzenia i ubytki. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę. Wymagany kompleksowy remont kapitalny.
6.	awaryjny powyżej 70	Budynek nadaje się do likwidacji.

**Uwaga:** Kryteria oceny i klasyfikacji technicznej elementów budynku odnosić się również mogą do oceny budynku jako całości.

Powyższa tabela jest ogólnym opisem kryteriów stanu technicznego. Ponieważ operat szacunkowy nie stanowi ekspertyzy technicznej oraz nie ma możliwości opisanego stanu technicznego obiektów porównawczych, opisanych wyżej kryteriów oceny nie należy utożsamiać z konkretnymi cechami obiektów porównawczych.



Źródło: Urząd m. st. Warszawy, Biuro Geodezji i Katastru za zgodą Prezydenta m. st. Warszawy.

Stan techniczny lokalu mieszkalnego przyjmuje się, jako przeciętny.

Budynek oddano do użytku w lipcu 1978 roku. Stan techniczny budynku określa się, jako przeciętny.

Według oświadczenia Zleceniodawcy, oględziny szacowanego lokalu nie są możliwe z przyczyn niezależnych od Zleceniodawcy. Biegły sądowy, uwzględniając zakres posiadanych informacji oraz fakt, iż lokal objęty spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu mieszkalnego jest typowy, odstąpił od dokonywania oględzin obiektu.

#### 5.4. Stan otoczenia.



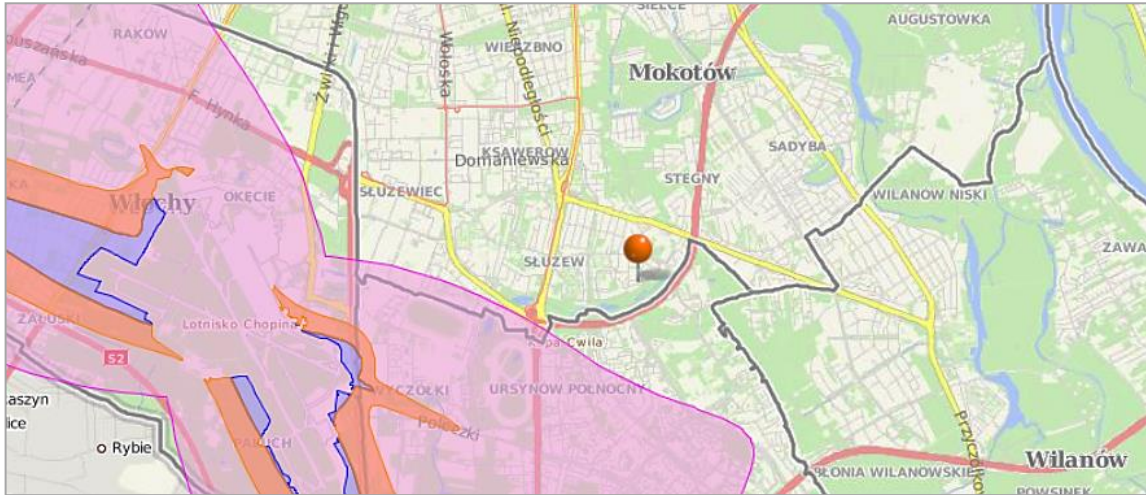
Źródło: Mapy Google.



Źródło: Mapy Google.



Budynek przy ulicy Noskowskiego 8, w którym zlokalizowany jest lokal nr 303, położony jest blisko arterii Dolina Służewiecka prowadzącej w kierunku wschodnim do Mostu Siekierowskiego, w kierunku zachodnim do ulicy Puławskiej.



Źródło: Urząd m. st. Warszawy, Biuro Geodezji i Katastru za zgodą Prezydenta m. st. Warszawy.

Budynek przy ulicy Noskowskiego 8 nie jest zlokalizowany w strefie ograniczeń.

## 6. Wskazanie przeznaczenia wycenianej nieruchomości wynikającego z planu miejscowego.



Źródło: Urząd m. st. Warszawy, Biuro Geodezji i Katastru za zgodą Prezydenta m. st. Warszawy.

Obszar, na którym zlokalizowano budynek przy ulicy Noskowskiego 8 nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Studium uwarunkowań przewiduje tereny M1.30.

M1	TERENY O PRZEWADZE ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
M2	TERENY O PRZEWADZE ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
M3	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ NA GRUNTACH LEŚNYCH



Zródło: Urząd m. st. Warszawy, Biuro Geodezji i Katastru za zgodą Prezydenta m. st. Warszawy.

## 7. Wskazanie rodzaju określonej wartości, wyboru podejścia, metody, i techniki szacowania.

### 7.1. Rodzaj określonej wartości.

W niniejszym opracowaniu przyjęto założenie, że szacowana nieruchomość (tu: prawo) będzie wykorzystywana w dotychczasowy sposób. Wartość rynkowa tu szacowana stanowi Wartość Rynkową dla Aktualnego Sposobu Użytkowania (WRU).

Wartość rynkową nieruchomości (prawa) stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Wartość rynkowa nieruchomości (prawa) stanowi najbardziej prawdopodobną jej cenę możliwą do uzyskania na rynku przy przyjęciu następujących założeń:

- strony umowy są dla siebie niezależne i działają w sposób racjonalny, nie kierując się szczególnymi motywami,
- mają stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- są świadome współistniejących okoliczności mających wpływ na wartość nieruchomości (prawa),
- nie działają w sytuacji przymusowej,
- upłynął okres niezbędnego wyeksponowania nieruchomości (prawa) na rynku, przy zastosowaniu odpowiedniej reklamy, oraz czas potrzebny do

wynegocjowania warunków umowy, biorąc pod uwagę charakter nieruchomości i stan rynku.

### 7.1. Procedura szacowania.

#### ➤ Rodzaj rynku.

W niniejszej opinii określono rynek spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych.

#### ➤ Obszar.

Dla potrzeb opinii określono obszar rynku – obszar Spółdzielni Mieszkaniowej Służew nad Dolinką.

#### ➤ Okres badania cen.

Zakreślając okres badania cen uwzględnia się intensywność obrotu rynkowego nieruchomościami tego samego typu, w tym samym obszarze oraz koniunkturę dla tego typu nieruchomości. Badaniem objęto ostatnich kilkanaście miesięcy.

➤ Cechy rynkowe nieruchomości (tu: lokali opisanych spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu mieszkalnego).

**TABELA NR 2.**

Rodzaj cechy	Określenie cechy	Kryteria oceny
1.	2.	3.
Położenie na terenie miasta i dzielnicy, dostęp do usług i handlu, dojazd, atrakcyjność lokalizacyjna.	dobre	Prestiż dzielnicy, łatwy dojazd, łatwy dostęp do zaplecza handlowo-usługowego, w tym również komunikacją zbiorową.
	przeciętne	Położenie w dzielnicy mniej prestiżowej, dość duża odległość do zaplecza handlowo-usługowego.
	słabe	Brak dobrych dróg dojazdowych, brak zaplecza handlowo-usługowego, brak komunikacji zbiorowej
Stan techniczny budynku i lokalu	dobry	Element budynku nie wykazuje większego zużycia. Mogą wystąpić nieznaczne uszkodzenia wynikające z użytkowania, szczególnie mechaniczne. Element wymaga konserwacji.

	przeciętny	Element budynku utrzymany jest zadowolająco. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji i impregnacji. Konieczność nakładów dla stanu surowego.
	słaby	W elementach budynku występują średnie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu publicznemu. Celowy jest częściowy remont kapitalny.
Piętro	dobrze	Pierwsze piętro.
	przeciętne	Piętra pozostałe.
	słabe	Parter, piętro ostatnie.
Sąsiedztwo i otoczenie	dobrze	Sąsiedztwo i otoczenie nieuciążliwe.
	przeciętne	Sąsiedztwo i otoczenie nieznacznie uciążliwe.
	słabe	Sąsiedztwo i otoczenie uciążliwe.

Powyższa tabela przedstawia ogólny opis cech na rynku lokalnym, których nie należy utożsamiać z konkretnymi cechami obiektów porównawczych.

Wycenę sporządzono przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej, według cen transakcyjnych obiektów podobnych porównawczych.

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Wartość nieruchomości koryguje się ze względu na cechy różniące te nieruchomości i ustala się z uwzględnieniem zmian poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

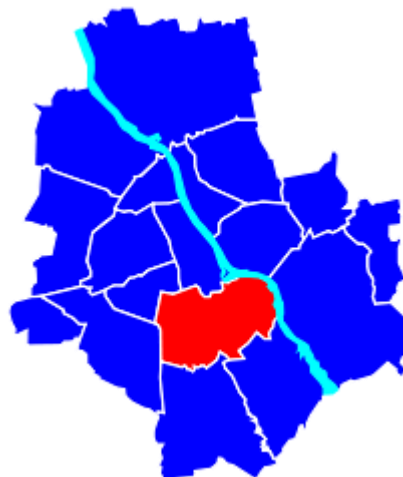
Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych w zbiorze stanowiącym podstawę wyceny współczynnikami korygującymi wynikającymi z oceny wycenianej nieruchomości w odniesieniu do przyjętej skali ocen poszczególnych cech rynkowych, z uwzględnieniem położenia ceny średniej w przedziale pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną.

## 8. Analiza i charakterystyka rynku spółdzielczego własnościowego prawa do lokali mieszkalnych w zakresie dotyczącym celu i sposobu wyceny.

**Mokotów** jest dzielnicą mieszkalną z dużą ilością zieleni i parków miejskich, z których najbardziej znane to Pole Mokotowskie (położone w większości na Ochocie i w Śródmieściu), park Arkadia, park Morskie Oko, park Dreszera i park Sielecki.

Znajduje się tam także szereg zbiorników wodnych, zwłaszcza w dolinie Wisły. Jeziorko Czerniakowskie jest największym naturalnym zbiornikiem wodnym w Warszawie. Wraz z najbliższym otoczeniem jest ono także rezerwatem przyrody.

Zabudowa Mokotowa jest różnorodna. Niektóre części tego rozległego terenu zajmują wille (mieści się w nich wiele ambasad), podczas gdy w innych znajdują się osiedla bloków z wielkiej płyty. Pozostałością po przemyśle w tej dzielnicy jest usytuowany na południowym zachodzie Służewiec Przemysłowy, gdzie obecnie znajduje się największe w Warszawie skupisko budynków biurowych. Do 2016 wzniesiono tam 75 biurowców. Część dzielnicy znajdująca się na wschodzie, niedaleko Wisły (okolica Siekierek), jest z kolei w większości niezagospodarowana. WIKIPEDIA



☆☆☆

**Spółdzielnia Mieszkaniowa „Służew nad Dolinką”** powstała w 1991 roku, poprzez wydzielenie się ze Spółdzielni „Mokotów”. Początkowo Spółdzielnia nosiła nazwę „Służew nad Doliną”. Mieszkańcy, powszechnie i pieszczotliwie, nazywali jednak osiedle „Dolinką”, dlatego też nazwa Spółdzielni uległa w roku 1996 zmianie na „Służew nad Dolinką”.



Osiedle Służew nad Dolinką zajmuje powierzchnię ponad 42 ha i znajduje się w granicach ulic: Puławska, Wałbrzyska, Kmicica, Nowoursynowska i Łukowa. Od południa sąsiaduje z Parkiem Dolina Służewska. Chlubą osiedla jest piękna zieleń. Spółdzielnia liczy obecnie ponad 6,7 tysiąca członków i zarządza 42. budynkami mieszkalnymi oraz 5. wspólnotami mieszkaniowymi.

Większość budynków ma już ponad czterdzieści lat. 41 z nich powstało w latach 1974-1979, przy zastosowaniu technologii wielkowymiarowych prefabrykatów typu „rama H”. Pierwsi mieszkańcy wprowadzili się w październiku 1974 r. do budynków przy ul. Bacha 26 oraz przy Wałbrzyskiej 19. Ostatnim budynkiem, zasiedlonym w tamtym okresie, był ten przy Łukowej 2. Stało się to w październiku 1979 r.

Budynki mieszkalne wybudowane w latach 70-tych poddane zostały gruntowanej modernizacji oraz szerokiemu zakresowi prac remontowych, dzięki czemu nabrały nowego blasku.

Działalność inwestycyjna na terenie Osiedla została wznowiona w roku 2003, a dwa lata później oddano do użytkowania nowy budynek przy ul. Noskowskiego 2. Od tego roku Spółdzielnia prowadzi dalszą działalność inwestycyjną.

Najnowsze budynki znajdują się przy ul. Puławskiej 255, Puławskiej 255A, Elsnera 34 i Mozarta 1 zostały one wybudowane przez Spółdzielnię w latach 2007-2016 i stanowią wspólnoty mieszkaniowe, którymi Spółdzielnia obecnie zarządza. W roku 2021 Spółdzielnia zakończyła kolejną inwestycję, zlokalizowaną przy ul. Sonaty 5.

**Źródło: Spółdzielnia Mieszkaniowa Służew nad Dolinką.**

Przeciętne ceny spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych w badanym obszarze kształtują się przeciętnie w granicach od ponad 9 000 do ponad 16 000 zł/m<sup>2</sup> w zależności od standardu wykończenia oraz lokalizacji szczegółowej. Nabywców znajdują również lokale przeznaczone do remontu. Ich cena jest zwykle niższa.

Rynek obrotu lokalami mieszkalnymi opisywanymi spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu mieszkalnego w dzielnicy Warszawa-Mokotów w Warszawie jest rynkiem dość dobrze rozwiniętym. Do sporządzenia tego operatu szacunkowego skorzystano z transakcji z obszaru Spółdzielni Mieszkaniowej Służew nad Dolinką w Warszawie. Lokale znajdujące się w budynkach nieobciążonych uciążliwościami wynikającymi ze wzmożonego ruchu samochodowego są bardziej cenione przez nabywców. Ważnymi cechami dla nabywców jest położenie na terenie dzielnicy, dostęp do usług i handlu, dojazd i szeroko pojęta atrakcyjność lokalizacyjna.

Trend czasowy, a więc zmiana cen spowodowana upływem czasu jest wypadkową oddziaływań wielu procesów, nie tylko ekonomicznych, ale również instytucjonalnych, prawnych, demograficznych. Aby określić trend zmiany cen nieruchomości należy znać aktualną koniunkturę oraz prognozy na rynku, należy analizować zjawiska gospodarcze, ekonomiczne, zmiany przepisów prawa, w tym podatkowych, znać relacje popytu do podaży. Zmiany cen nie są stałe w czasie. Podawane więc wartości są jedynie przybliżone. W analizowanym przypadku przyjęto za analitykami rynku nieruchomości trend krótkoterminowy zbliżony do zera.

Wagi cech rynkowych ustalono na podstawie analizy bazy danych o cenach i cechach nieruchomości będących wcześniej przedmiotem obrotu rynkowego w okresie badania cen, przez analogię do podobnych rodzajowo i obszarowo rynków lokalnych oraz na podstawie badań obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości.

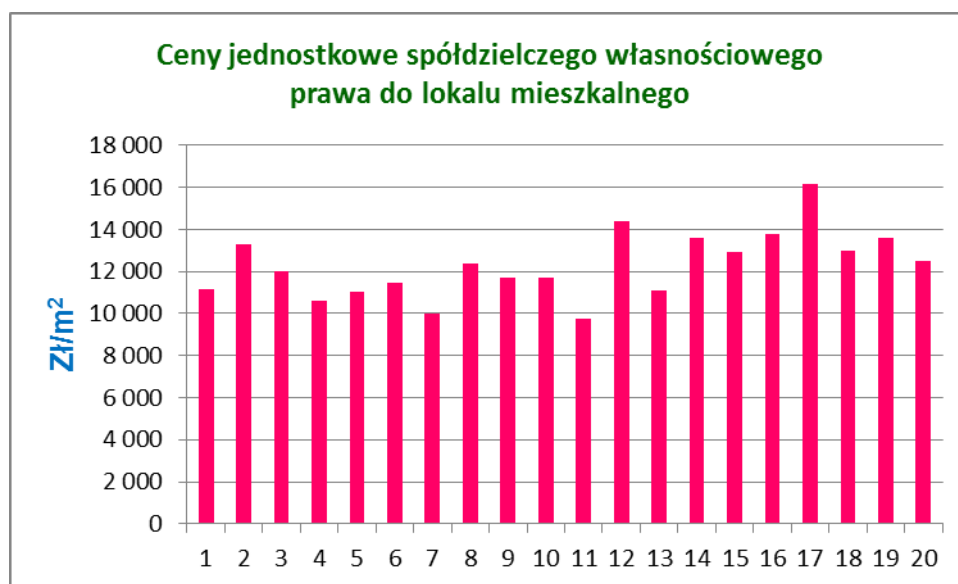
## 9. Wynik wyceny prawa z przedstawieniem obliczeń wartości nieruchomości.

### 9.1. Wybór obiektów do porównań.

Lokale porównawcze – lokale mieszkalne, spis transakcji kupna sprzedaży spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych uzyskany w Spółdzielni Mieszkaniowej Służew nad Dolinką.

**TABELA NR 3.**

Lp.	Adres	Powierzchnia użytkowa [m <sup>2</sup> ]	Cena [zł]	Cena [zł/m <sup>2</sup> ]	Data transakcji, nr repertorium
1	2	3	4	5	6
1	Bacha 30	45,8	510 000	11 135	19.04.2022 9082/2022
2	Wałbrzyska 15	46,1	612 000	13 275	22.04.2022 1639/2022
3	Bacha 22	45,8	550 000	12 009	9874/2022 28.04.2022
4	Noskowskiego 10	47,8	507 000	10 607	9932/2022 29.04.2022
5	Bacha 10	45,4	500 000	11 013	1784/2022 14.06.2022
6	Noskowskiego 20	47,9	550 000	11 482	2523/2022 22.06.2022
7	Sonaty 6	45,1	450 000	9 978	2655/2022 29.07.2022
8	Bałuty 7	46,0	570 000	12 391	3511/2022 18.08.2022
9	Mozarta 3	47,0	550 000	11 702	1437/2022 29.07.2022
10	Bacha 10	42,8	500 000	11 682	3176/2022 29.09.2022
11	Wałbrzyska 15	46,1	450 000	9 761	4291/2022 08.12.2022
12	Bacha 10	45,3	652 000	14 393	877/2023 01.03.2023
13	Noskowskiego 16	47,7	530 000	11 111	1192/2023 30.03.2023
14	Bacha 7	45,6	620 000	13 596	8972/2023 13.04.2023
15	Wałbrzyska 15	46,1	595 000	12 907	1563/2023 16.05.2023
16	Bacha 26	46,0	634 000	13 783	555/2023 14.06.2023
17	Bacha 7	45,6	738 183	16 188	5353/2023 19.07.2023
18	Mozarta 3	46,1	600 000	13 015	3518/2023 24.07.2023
19	Wałbrzyska 15	46,4	630 000	13 578	6436/2023 20.06.2023
20	Bacha 22	44,8	560 000	12 500	3697/2023 27.09.2023



## 9.2. Obliczenia wartości rynkowej.

Dla analizowanego rynku lokalnego określono ceny maksymalną i cenę minimalną oraz cenę średnią:

$$C_{\max} = 16\,188 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\min} = 9\,761 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\text{śr}} = 12\,305 \text{ zł/m}^2$$

Obliczenie zakresu współczynników korygujących  $U_i$ :

$$w_d = C_{\min}/C_{\text{śr}} = 9\,761 / 12\,305 = 0,7933$$

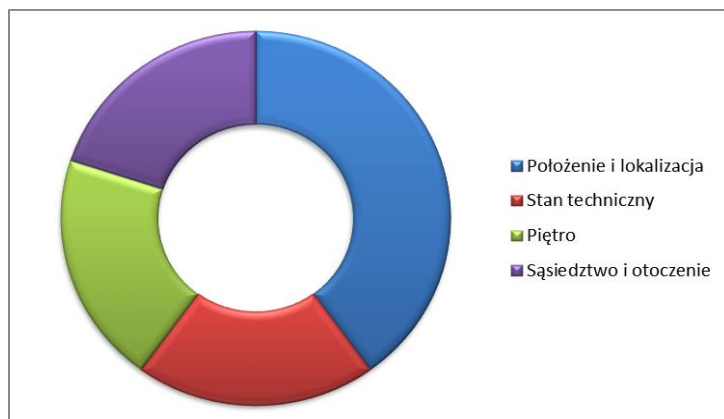
$$w_g = C_{\max}/C_{\text{śr}} = 16\,188 / 12\,305 = 1,3156$$

**TABELA NR 4.**

Lp.	Rodzaj cechy	Waga cechy [%]	Ocena nieruchomości szacowanej	Zakres wsp.		Wsp. $U_i$
				$w_d$	$w_g$	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	Położenie i lokalizacja	40%	przeciętne	0,3173	0,5262	0,4217
2.	Stan techniczny	20%	przeciętny	0,1587	0,2631	0,2109
3.	Piętro	20%	przeciętne	0,1587	0,2631	0,2109
4.	Sąsiedztwo i otoczenie	20%	przeciętne	0,1587	0,2631	0,2109
Razem:		100%		0,7934	1,3155	<b>1,0544</b>

Skala: dobre, przeciętne, słabe w odniesieniu do obiektów porównawczych.





$$W' = C_{\text{śr}} \times \Sigma U_i$$

$$W' = 12\,305 \text{ zł/m}^2 \times 1,0544$$

$$W' = 12\,974 \text{ zł/m}^2$$

$$W = 12\,974 \text{ zł/m}^2 \times 45,60 \text{ m}^2$$

$$W = 591\,614 \text{ zł.}$$

$$W_{1/2} = W \times \frac{1}{2}$$

$$W_{1/2} = 591\,614 \text{ zł} \times \frac{1}{2}$$

$$W_{1/2} = 295\,807 \text{ zł}$$

Oszacowana wartość rynkowa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w udziale  $\frac{1}{2}$  dla określonego w tym operacie szacunkowym celu, wynosi w zaokrągleniu:

$$W_{1/2} \approx 296\,000 \text{ złotych}$$

słownie: dwieście dziewięćdziesiąt sześć tysięcy złotych

$$295\,807 \text{ zł} : 4,4604 \text{ zł/€} = 66\,318 \text{ €}$$

Porównując oszacowaną wartość rynkową z informacjami uzyskiwanymi w agencjach obrotu nieruchomości, z informacjami analityków rynku nieruchomości, z innymi źródłami wiedzy - uzyskaną kwotę oszacowania wartości rynkowej przedmiotowego prawa uznać należy za realną, a poziom nieufności szacunku za nieprzekraczający racjonalnej wielkości.

## 10. Klauzule i zastrzeżenia.

- Niniejszy operat szacunkowy jest zgodny z prawem i ze wskazaniami Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych.
- Uprasza się o nie kopiowanie i nie publikowanie w całości ani w części, w jakikolwiek sposób i jakimkolwiek dokumencie tego operatu szacunkowego bez pisemnej zgody autora i bez pisemnego uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.
- Wybrane informacje zawarte w operacie szacunkowym mogą mieć charakter poufny. Ich wykorzystanie nie może być sprzeczne z prawem.
- Niniejszy operat szacunkowy może być wykorzystany jedynie przez uprawnione podmioty w zakresie i celu określonymi w tym operacie.
- Rzecznawca majątkowy, biegły sądowy nie odpowiada za ewentualne wady dokumentacji okazanej do celów wyceny.
- Niniejszy operat szacunkowy nie stanowi ekspertyzy technicznej ani opinii prawnej.
- Niniejszy operat szacunkowy nie może być traktowany, jako gwarancja osiągnięcia ceny transakcyjnej przy zawieraniu umów dotyczących przedmiotu wyceny według oszacowanej wartości.

## 11. Polisa ubezpieczeniowa odpowiedzialności cywilnej.

<b>Zakres ubezpieczenia</b>	<p>PZU SA udziela ochrony na podstawie Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 805), Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, Porozumienia w sprawie ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorców członków PFSRM z dnia 18 grudnia 2017 r. oraz Ustawy o ubezpieczeniach obowiązkowych, UFG i PBUK z dnia 22 maja 2003 r. (Dz. U. z 2003 r. Nr 124, poz. 1152 z późniejszymi zmianami).</p> <p>Ubezpieczeniem OC jest objęta odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem umowy, której rzeczoznawca jest stroną, a której przedmiotem są czynności wskazane w art. 174 ust. 3 i 3a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.</p> <p>Ochrona ubezpieczeniowa obejmuje następujące czynności:</p> <p>I. określanie wartości nieruchomości, a także maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością;</p> <p>II. sporządzanie opracowań i ekspertyz, niestanowiących operatu szacunkowego, dotyczących:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) rynku nieruchomości oraz doradztwa w zakresie tego rynku;</li><li>2) efektywności inwestowania w nieruchomości i ich rozwoju;</li><li>3) skutków finansowych uchwalania lub zmiany planów miejscowych;</li><li>4) oznaczania przedmiotu odrębnej własności lokali;</li><li>5) bankowo-hipotecznego wartości nieruchomości;</li><li>6) określenia wartości nieruchomości na potrzeby indywidualnego inwestora;</li><li>7) wyceny nieruchomości zaliczanych do inwestycji w rozumieniu przepisów o rachunkowości;</li><li>8) wyceny nieruchomości jako środków trwałych jednostek w rozumieniu ustawy o rachunkowości.</li></ol> <p>1. PZU SA obejmuje ochroną także odpowiedzialność cywilną za szkody powstałe wskutek wykonywania dodatkowej działalności w zakresie nie wskazanym w art. 174 ust. 3 i 3a Ustawy o gospodarce nieruchomościami a obejmującym:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) czynności wyceny środków trwałych wymienionych w wykazie ewidencji środków trwałych nie związanych trwale z nieruchomością,</li><li>2) czynności wyceny środków niskiej wartości nie związanych trwale z nieruchomością,</li><li>3) czynności polegające na kontroli inwestycji i inspekcji nieruchomości,</li><li>4) ekspertyzy techniczne i oceny stanu technicznego budynków i budowli.</li></ol>
-----------------------------	--

## Ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego

POLISA NR: **SRM0014712**

Oferta nr: 0463/MSP/W/2014

**DANE:**

**UBEZPIECZYCIEL** Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Al. Jana Pawła II 24,  
00-133 Warszawa zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy  
XII Wydział Gospodarczy, KRS 0000009831, NIP 526-025-10-49,  
wysokość kapitału zakładowego: 86 352 300,- zł, kapitał wpłacony w całości.

**UBEZPIECZAJĄCY**

Ryszard Wyszogrodzki

REGON: 012871665

**UBEZPIECZONY**

Ryszard Wyszogrodzki

REGON: 012871665

**UBEZPIECZONY – w związku  
z powołaniem na biegłego  
Ryszard Wyszogrodzki**

**Okres ubezpieczenia** od dnia: 24/06/2023 do dnia: 23/06/2024

**Zakres terytorialny** Rzeczpospolita Polska

*Ryszard Wyszogrodzki  
Rzeczoznawca majątkowy nr 3882  
Biegły sądowy*