



**MARCIN BOŻYK**

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY

Nr zlecenia **OP0323**

# OPERAT SZACUNKOWY



LOKAL MIESZKALNY Nr 70

ULICA RAKIETNIKÓW Nr 33

MAZOWIECKIE, M. ST. WARSZAWA, WARSZAWA,  
URSUS

KW Nr W/

Data, na którą określono wartość

2026-04-08

Data sporządzenia

2026-04-08

**HOOM sp. z o.o.**  
al. Jerozolimskie 181  
02-222 Warszawa  
[www.rzeczoznawca.ihoom.eu](http://www.rzeczoznawca.ihoom.eu)



## WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

<p>× OPIS NIERUCHOMOŚCI</p>	<p>Lokal mieszkalny nr 70, położony przy ul. Rakietników nr 33 w Warszawie, w dzielnicy Ursus.</p> <p>Lokal mieszkalny stanowi przedmiot spółdzielczego własnościowego prawa. Dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nie jest założona księga wieczysta. Dla nieruchomości gruntowej założona jest księga wieczysta nr [REDAKOWANE]</p> <p>Lokal znajduje się w zasobach spółdzielni Lokatorsko – Własnościowa Spółdzielnia Mieszkaniowa „Budowa” Lokal położony jest na 1 piętrze (2 kondygnacji) budynku składającego się z 5 kondygnacji naziemnych. W podziemnej części budynku znajdują się pomieszczenia gospodarcze.</p> <p>Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego wynosi 37,17 mkw. Lokal składa się z: 2 pokoi oraz oddzielnej kuchni, łazienki z toaletą, korytarza.</p> <p>Użytkownik lokalu posiada prawo do korzystania z pomieszczenia przynależnego - pomieszczenia gospodarczego o powierzchni 2,27 mkw. usytuowanego na podziemnej kondygnacji budynku.</p>
<p>× ZAKRES WYCENY</p>	<p>- określenie wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w stanie aktualnym.</p>
<p>× CEL WYCENY</p>	<p>Operat zostało sporządzony dla celu określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości.</p>
<p>× OSZACOWANA WARTOŚĆ</p>	<p>Wartość rynkowa ww. lokalu mieszkalnego, będącego przedmiotem spółdzielczego własnościowego prawa w stanie aktualnym wynosi:</p> <p><b>396 000 PLN</b></p> <p><b>Słownie: trzysta dziewięćdziesiąt sześć tysięcy złotych</b></p>
<p>× DATA SPORZĄDZENIA OPERATU SZACUNKOWEGO</p>	<p>2026-04-08</p>
<p>× DATA OKREŚLENIA WARTOŚCI</p>	<p>2026-04-08</p>
<p>× AUTOR OPRACOWANIA</p>	<p>Rzecznik majątkowy: Marcin Bożyk</p> <p>Uprawnienia zawodowe nr 8169</p>



## SPIS TREŚCI

I.	PRZEDMIOT, ZAKRES I ZAŁOŻENIA SPECJALNE WYCENY .....	4
II.	CEL WYCENY.....	4
III.	DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY.....	4
IV.	PODSTAWY SPORZĄDZENIA OPRACOWANIA .....	5
	IV.1 PODSTAWA FORMALNA .....	5
	IV.2 ZAKRES STOSOWANIA OPRACOWANIA .....	5
	IV.3 STATUS RZECZOZNAWCY I KONFLIKT INTERESÓW .....	5
	IV.4 PODSTAWY WYCENY.....	5
	IV.5 ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI .....	5
V.	WSKAZANIE PRZEZNACZENIA, SPOSOBU UŻYTKOWANIA PRZEDMIOTU WYCENY .....	6
VI.	STAN PRZEDMIOTU WYCENY.....	7
	VI.1 STAN PRAWNY .....	7
	VI.2 OPIS GŁÓWNYCH CECH NIERUCHOMOŚCI .....	8
VII.	ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI.....	13
VIII.	PRZEDSTAWIENIE I UZASADNIENIE WYBORU PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY.....	18
IX.	OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI.....	20
X.	WYNIK KOŃCOWY WYCENY WRAZ Z UZASADNIENIEM .....	24
XI.	KLAUZULE.....	25
XII.	PODPIS AUTORA OPRACOWANIA.....	26
XIII.	ZAŁĄCZNIKI.....	27

## **I. PRZEDMIOT, ZAKRES I ZAŁOŻENIA SPECJALNE WYCENY**

### **× PRZEDMIOT WYCENY**

Lokal mieszkalny nr 70, położony przy ul. Rakietników nr 33 w Warszawie, w dzielnicy Ursus.

Lokal mieszkalny stanowi przedmiot spółdzielczego własnościowego prawa. Dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nie jest założona księga wieczysta. Dla nieruchomości gruntowej założona jest księga wieczysta nr WA5M/00 [REDAKCYJNA] Lokal znajduje się w zasobach spółdzielni Lokatorsko – Własnościowa Spółdzielnia Mieszkaniowa „Budowa”

Lokal położony jest na 1 piętrze (2 kondygnacji) budynku składającego się z 5 kondygnacji naziemnych. W podziemnej części budynku znajdują się pomieszczenia gospodarcze.

Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego wynosi 37,17 mkw. Lokal składa się z: 2 pokoi oraz oddzielnej kuchni, łazienki z toaletą, korytarza.

Użytkownik lokalu posiada prawo do korzystania z pomieszczenia przynależnego - pomieszczenia gospodarczego o powierzchni 2,27 mkw. usytuowanego na podziemnej kondygnacji budynku.

### **× ZAKRES WYCENY**

Zakres niniejszego opracowania obejmuje:

- określenie wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w stanie aktualnym.

## **II. CEL WYCENY**

Operat zostało sporządzone dla celu określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości.

## **III. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY**

Data sporządzenia operatu szacunkowego:	2026-04-08
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	2026-04-08
Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny:	2026-04-08
Data dokonania oględzin nieruchomości:	2026-03-25

## **IV. PODSTAWY SPORZĄDZENIA OPRACOWANIA**

### **IV.1 PODSTAWA FORMALNA**

Podstawę formalną sporządzenia opracowania stanowi zlecenie nr OP0323.

### **IV.2 ZAKRES STOSOWANIA OPRACOWANIA**

Niniejszy dokument nie może być wykorzystywany do żadnego innego celu niż określony w punkcie II opracowania. Nie bierzemy jakiegokolwiek odpowiedzialności za jego wykorzystanie do innych celów. Opracowanie ani żaden jego fragment, nie może być powielane w jakiegokolwiek formie (w tym odwołania) i w jakikolwiek sposób (włącznie z kopiowaniem, szeroko pojętą digitalizacją, fotokopiowaniem), nie może być rozpowszechniane, podawane do publicznej wiadomości, zamieszczane w Internecie, prospektach i zestawieniach lub w innych dokumentach bez uprzedniej pisemnej zgody Marcina Bożyk i bez uzgodnienia formy i treści takiej publikacji. Taka zgoda jest wymagana również, jeśli autor opracowania nie jest wymieniony z nazwy lub jeśli część tego opracowania będzie połączona z innym opracowaniem. Powyższe zapisy nie obowiązują w przypadku, gdy treść umowy stanowi inaczej.

### **IV.3 STATUS RZECZOZNAWCY I KONFLIKT INTERESÓW**

Niniejsze opracowanie przygotował Rzeczoznawca Majątkowy Marcin Bożyk posiadający numer uprawnień 8169. Rzeczoznawca potwierdza, że posiada wystarczającą wiedzę o rynku właściwym dla przedmiotu wyceny, rozumie przedmiot i cel wyceny, oraz posiada odpowiednie umiejętności wymagane do tego, aby wykonać wycenę w sposób kompetentny. Rzeczoznawca potwierdza, że w celu zapewnienia obiektywnej wyceny działał w sposób niezależny i bezstronny.

### **IV.4 PODSTAWY WYCENY**

Niniejsza wycena została wykonana z uwzględnieniem polskich przepisów prawa tj.:

- Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. 2023 poz. 344 z późniejszymi zmianami).
- Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. 2023 poz. 1832 z późniejszymi zmianami).

Wartość rynkowa nieruchomości została zdefiniowana w Ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami jako:

*„szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranych 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”.*

### **IV.5 ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI**

#### **x OGŁĘDZINY NIERUCHOMOŚCI**

- Dokumentacja fotograficzna nieruchomości wykonana w dniu 2026-03-25.

× **DANE DOTYCZĄCE TYTUŁU PRAWNEGO DO NIERUCHOMOŚCI**

- Wydruk elektronicznej księgi wieczystej nr WA5M/00441186/2 udostępnionej w Centralnej Bazie Danych Ksiąg Wieczystych Ministerstwa Sprawiedliwości w dniu 2026-04-08.
- Zaświadczenie z Lokatorsko – Własnościowa Spółdzielnia Mieszkaniowa „Budowa’ z dnia 2026-03-13.

× **DANE DOTYCZĄCE PRZEZNACZENIA ORAZ SPOSOBU UŻYTKOWANIA**

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawa uchwalone przez Radę m.st. Warszawy Uchwałą nr LXXXII/2746/2006 z dnia 10 października 2006 r., zmienione Uchwałą nr L/1521/2009 z dnia 26 lutego 2009 r., uzupełnioną Uchwałą nr LIV/1631/2009 z dnia 28 kwietnia 2009 r., ponownie zmienione Uchwałą nr XCII/2689/2010 z dnia 7 października 2010 r., Uchwałą nr LXI/1669/2013 z dnia 11 lipca 2013 r. oraz Uchwałą nr XCII/2346/2014 z dnia 16 października 2014 r. oraz Uchwałą nr LXII/1667/2018 z dnia 1 marca 2018 r.

× **DANE DOTYCZĄCE RYNKU NIERUCHOMOŚCI PODOBNYCH**

- Dane dotyczące transakcji sprzedaży nieruchomości.
- Dane dotyczące ofert sprzedaży nieruchomości.

**V. WSKAZANIE PRZEZNACZENIA, SPOSOBU UŻYTKOWANIA PRZEDMIOTU WYCENY**

× **PRZEZNACZENIE WYNIKAJĄCE Z AKTUALNYCH DOKUMENTÓW PLANISTYCZNYCH**

Obszar nieruchomości nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Wiodące funkcje nieruchomości wyznacza Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawa uchwalone przez Radę m.st. Warszawy Uchwałą nr LXXXII/2746/2006 z dnia 10 października 2006 r., zmienione Uchwałą nr L/1521/2009 z dnia 26 lutego 2009 r., uzupełnioną Uchwałą nr LIV/1631/2009 z dnia 28 kwietnia 2009 r., ponownie zmienione Uchwałą nr XCII/2689/2010 z dnia 7 października 2010 r., Uchwałą nr LXI/1669/2013 z dnia 11 lipca 2013 r. oraz Uchwałą nr XCII/2346/2014 z dnia 16 października 2014 r. oraz Uchwałą nr LXII/1667/2018 z dnia 1 marca 2018 r.

Na mapie dokumentu planowania przestrzennego, obszar nieruchomości oznaczony jest symbolem M2.12, co stanowi tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

× **DANE DOTYCZĄCE ZAGROŻEŃ ŚRODOWISKOWYCH**

- W udostępnionej rzeczoznawcy majątkowemu dokumentacji nieruchomości brak jest informacji, które wskazywałyby, że nieruchomość narażona jest na skażenia i potencjalne zanieczyszczenia.
- W udostępnionej rzeczoznawcy majątkowemu dokumentacji nieruchomości brak jest

informacji, które wskazywałyby, że nieruchomość położona jest na obszarze zagrożeń powodziowych.

- W udostępnionej rzeczoznawcy majątkowemu dokumentacji nieruchomości brak jest informacji, które wskazywałyby, że nieruchomość położona jest na terenach osuwiskowych.
- W udostępnionej rzeczoznawcy majątkowemu dokumentacji nieruchomości brak jest informacji, które wskazywałyby, że nieruchomość położona jest na terenach szkód górniczych.

#### **Lokalizacja ogólna**



© autorzy <https://mapa.um.warszawa.pl/>

## **VI. STAN PRZEDMIOTU WYCENY**

### **VI.1 STAN PRAWNY**

#### **x INFORMACJE O NIERUCHOMOŚCI Z KSIĘGI WIECZYTEJ**

Dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nie jest założona księga wieczysta. Dla nieruchomości gruntowej założona jest księga wieczysta nr WA5 [REDAKTED]. Lokal znajduje się w zasobach spółdzielni Lokatorsko – Własnościowa Spółdzielnia Mieszkaniowa „Budowa”

Zgodnie z Centralną Bazą Danych Ksiąg Wieczystych na dzień 2026-04-08 w księdze wieczystej numer WA5M/00441186/2 znajdują się następujące wpisy:

<b>LP</b>	<b>NR KSIĘGI WIECZYTEJ</b>	<b>DZIAŁ</b>	<b>WZMIANKI</b>	<b>ZAPISY</b>
1	WA [REDAKTED]	Dział I-O	Dział I-O księgi wieczystej nie zawiera wzmianek.	Województwo: MAZOWIECKIE Gmina: M. ST. WARSZAWA Miejscowość: WARSZAWA

				Dzielnica: URSUS
				Działki ewidencyjne Numer działki: 8/6 Obręb ewidencyjny: 1113, 2-11-13 Sposób korzystania: B - TERENY MIESZKANIOWE Obszar całej nieruchomości: 4338,00M2
2	WA5M, [REDAKTOWANE]	Dział I-Sp	<i>Dział I-Sp księgi wieczystej nie zawiera wzmianek.</i>	Brak wpisów.
3	WA5M, [REDAKTOWANE]	Dział II	<i>Dział II księgi wieczystej nie zawiera wzmianek.</i>	Właściciel: LOKATORSKO - WŁASNOŚCIOWA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "BUDOWA"
4	WA5M, [REDAKTOWANE]	Dział III	<i>Dział III księgi wieczystej nie zawiera wzmianek.</i>	Brak wpisów.
5	WA5M, [REDAKTOWANE]	Dział IV	<i>Dział IV księgi wieczystej nie zawiera wzmianek.</i>	Dział IV nie zawiera wpisów dotyczących hipotek.

Nie badano wzmianek występujących w ww. księdze wieczystej. Wycenę wykonano przy założeniu, że nie mają one negatywnego wpływu na wartość nieruchomości.

Wydruk zapisów księgi wieczystej nr WA5M, [REDAKTOWANE] Podsystemu Dostępu Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych Ministerstwa Sprawiedliwości został załączony do niniejszego opracowania.

#### × INFORMACJE DOTYCZĄCE PODSTAWY NABYCIA NIERUCHOMOŚCI

Rzeczoznawcy majątkowemu nie przedstawiono dokumentu stanowiącego podstawę nabycia nieruchomości. Wycenę sporządzono przy założeniu, że dokument ten nie zawiera zapisów o obciążeniach, które mogłyby mieć wpływ na wartość nieruchomości.

#### × INFORMACJE O OGRANICZONYCH PRAWACH RZECZOWYCH NIE UJAWNIONYCH W KSIĘDZE WIECZYTEJ ORAZ DOKUMENTACH STANOWIĄCYCH PODSTAWĘ NABYCIA NIERUCHOMOŚCI

Rzeczoznawcy majątkowemu nie przedstawiono dokumentacji, która wskazywałaby na ograniczone prawa rzeczowe do nieruchomości nie ujawnione w księdze wieczystej. Wycena została sporządzona przy założeniu, że tego typu ograniczenia nie występują.

## VI.2 OPIS GŁÓWNYCH CECH NIERUCHOMOŚCI

### × OPIS LOKALIZACJI I OTOCZENIA

#### *Charakterystyka miasta*

Lokal mieszkalny nr 70, położony przy ul. Rakietników nr 33 w Warszawie, w dzielnicy Ursus.

Warszawa to miasto położone w województwie Mazowieckim, miasto stołeczne Warszawa jest gminą miejską mającą status miasta na prawach powiatu. Jest zamieszkałe przez około 1 860 000 mieszkańców, a gęstość zaludnienia wynosi 3 597 os./km2. Transport publiczny stanowi komunikacja

autobusowa, tramwajowa oraz metro, a także linie kolejowe.

Warszawa jest największym miastem w Polsce pod względem liczby ludności i powierzchni. Jest również jedynym polskim miastem, którego ustrój jest określony odrębną ustawą. Od 2002 jest gminą miejską mającą status miasta na prawach powiatu. W jej skład wchodzi 18 jednostek pomocniczych – dzielnic m.st. Warszawy.

Warszawa jest ważnym ośrodkiem naukowym, kulturalnym, politycznym oraz gospodarczym. Tutaj znajdują się siedziby m.in. Prezydenta RP, Sejmu i Senatu, Rady Ministrów oraz Narodowego Banku Polskiego. Warszawa jest także siedzibą agencji Frontex, odpowiedzialnej za bezpieczeństwo granic zewnętrznych Unii Europejskiej, oraz Biura Instytucji Demokratycznych i Praw Człowieka (ODIHR), agencji OBWE.

### *Charakterystyka dzielnicy*

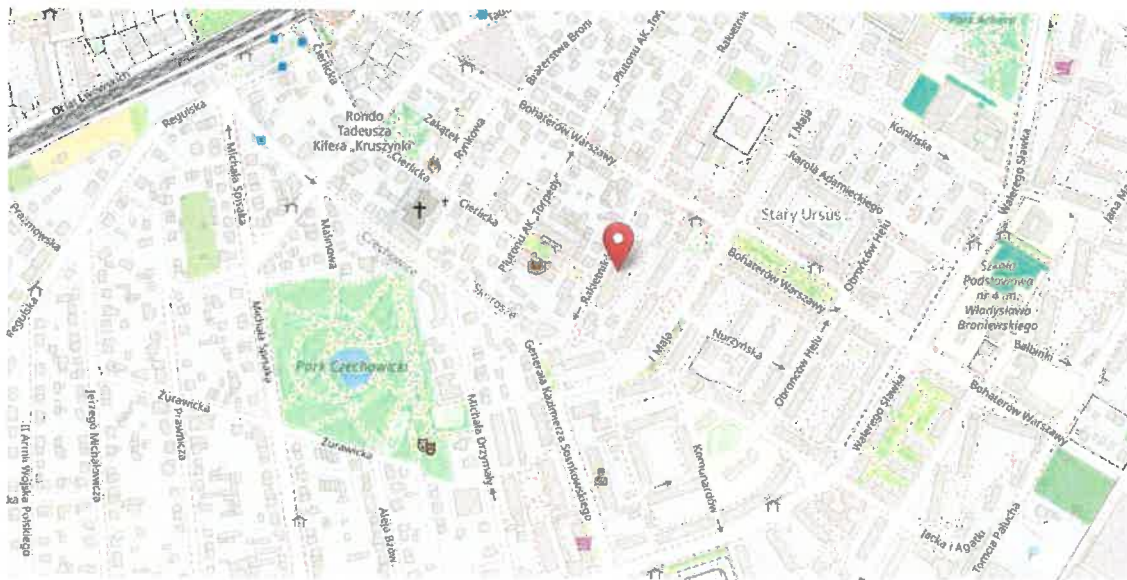
Dzielnica Ursus jest zamieszkała przez około 61 000 mieszkańców, a gęstość zaludnienia wynosi 6 500 os./km<sup>2</sup>. Transport publiczny dzielnicy stanowi komunikacja autobusowa, a także linie kolejowe.

### *Położenie*

Przedmiotowy lokal znajduje się w zachodniej części miasta Warszawa. Zgodnie z podziałem Systemu Informacji Miejskiej jest to obszar o nazwie Czechowice.

Budynek, w którym mieści się lokal znajduje się przy ulicy Rakietników. Jest to jedna z głównych ulic dzielnicy o niewielkim natężeniu ruchu. Ulica Rakietników jest drogą asfaltową, z chodnikiem dla pieszych po jednej stronie jezdni, oświetloną. Jest to ulica dwukierunkowa, z jednym pasem ruchu.

### **Lokalizacja szczegółowa**



© autorzy OpenStreetMap

### *Komunikacja*

Odległość przedmiotowej nieruchomości od ścisłego centrum Warszawy wynosi około 11 km. Czas

dojazdu do centrum Warszawy własnym środkiem transportu wynosi około 20 minut, w czasie szczytu komunikacyjnego może wynieść około 45 minut.

Dojazd do nieruchomości umożliwia transport publiczny. Najbliższy przystanek autobusowy, z którego kursuje kilka linii autobusowych, znajduje się w odległości 200 m. W odległości około 400 m znajduje się stacja PKP - Ursus.

#### *Dostęp do obiektów handlowo-usługowych*

W sąsiedztwie nieruchomości występują obiekty handlowo-usługowe, takie jak: Żabka, Biedronka, Lewiatan, Lidl. Najbliższy wielkopowierzchniowy obiekt handlowy - Centrum Handlowe Skorosze, znajduje się w odległości około 1 200 m.

#### *Dostęp do obiektów oświatowych*

Najbliższe obiekty oświatowe znajdują się w odległości około 300 m od przedmiotowej nieruchomości, są to: Szkoła Podstawowa nr 11 im. Żołnierzy I Dywizji Kościuszkowskiej, w najbliższym otoczeniu przedmiotowej nieruchomości znajdują się również obiekty oświatowe, takie jak: LVI Liceum Ogólnokształcące im. L. Kruczkowskiego oraz liczne przedszkola publiczne i prywatne.

#### *Tereny zielone, rekreacyjne i kulturalne*

Teren wokół budynku w którym znajduje się lokal zagospodarowany jest zielenią oraz ciągami pieszymi. W odległości 700 m zlokalizowane jest muzeum.

#### *Zabudowa w otoczeniu*

W otoczeniu dominuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Głównie są to budynki z lat 70 o konstrukcji prefabrykowanej. Przeważają budynki o wysokości do 11 kondygnacji naziemnych.

#### *Sąsiedztwo*

Budynek, w którym znajduje się przedmiotowy lokal usytuowany jest bezpośrednio przy ulicy Rakietników.

Bezpośrednie sąsiedztwo budynku stanowi:

- od strony północnej: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (ul. Bohaterów Warszawy).
- od strony wschodniej: parkingi osiedlowe i budynki mieszkalne.
- od strony południowej: ulica Rakietników, a za nią zabudowa mieszkaniowa.
- od strony zachodniej: tereny zieleni osiedlowej i budynki wielorodzinne.

Teren wokół budynku, w którym znajduje się lokal jest nieogrodzony. Bezpośredni dostęp do budynku zapewniają ciągi komunikacyjne o nawierzchni asfaltowej. Teren wokół budynku oraz ciągów komunikacyjnych jest zagospodarowany zielenią. W pobliżu budynku znajduje się plac zabaw dla dzieci.

#### *Możliwości parkowania*

Miejsca parkingowe naziemne ogólnodostępne usytuowane są bezpośrednio przy ulicy. Przedmiotowa nieruchomość nie znajduje się w strefie płatnego parkowania.

#### × OPIS BUDYNKU

Budynek, w którym mieści się przedmiotowy lokal, wybudowany został w technologii prefabrykowanej i oddany do użytkowania w 1965 roku. Budynek posiada 5 kondygnacji naziemnych. W części podziemnej budynku znajdują się pomieszczenia gospodarcze.

Obiekt nie jest wyposażony w windę. Przed wejściem do budynku zamontowana jest instalacja domofonowa. Teren wokół budynku jest monitorowany kamerami. Nieruchomość nie jest dozorowana przez pracowników ochrony.

Tabela przedstawia standard wykończenia budynku.

	PARTER	KLATKI SCHODOWE	KORYTARZE
PODŁOGA	lastriko	lastriko	lastriko
OKŁADZINA ŚCIENNA	tynek zwykły	tynek zwykły	tynek zwykły
STOLARKA DRZWIOWA	drzwi wejściowe PVC		MDF
PARAPET	płytki ceramiczne		płytki ceramiczne
STOLARKA OKIENNA		aluminium	
ELEWACJA BUDYNKU		styropian pokryty tynkiem	
ORYNNOWANIE BUDYNKU		PVC	
INSTALACJE	instalacja wodociągowa		
	instalacja kanalizacyjna		
	instalacja elektryczna		
	instalacja c.o. – z sieci miejskiej		
	instalacja gazowa – z sieci miejskiej		
	domofon		

#### *Ocena stanu technicznego budynku*

Budynek jest w przeciętnym stanie technicznym.

#### × OPIS LOKALU

##### *Powierzchnia, usytuowanie na piętrze*

Lokal położony jest na 1 piętrze (2 kondygnacji) budynku składającego się z 5 kondygnacji naziemnych. Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego wynosi 37,17 mkw. (powierzchnię użytkową lokalu ustalono na podstawie zaświadczenia ze spółdzielni mieszkaniowej).

##### *Rozkład*

Lokal składa się z: 2 pokoi oraz oddzielnej kuchni, łazienki z toaletą oraz korytarza. Lokal posiada dostęp do loggii. Lokal posiada rozkładowy układ pomieszczeń, każde pomieszczenie posiada

odrębne wejście z pomieszczenia komunikacji.

*Ekspozycja*

Lokal jednostronny, W lokalu nie odczuwa się hałasu ulicznego.

*Standard wykończenia lokalu w stanie aktualnym*

W tabeli przedstawiono standard wykończenia lokalu.

NAZWA POMIESZCZENIA	PODŁOGA	OKŁADZINA ŚCIENNA	STOLARKA DRZWIOWA	STOLARKA OKIENNA	PARAPET	GRZEJNIKI	WYPOSAŻENIE
KORYTARZE	parkiet drewniany	powłoka malarska	drzwi wejściowe do lokalu: drewno	PVC	brak	brak	brak
ŁAZIENKA Z WC	brak	brak	brak	brak	brak	aluminiowy	misa ustępowa,
KUCHNIA	brak	brak	brak	brak	brak	aluminiowy	
POKÓJ NR 1	parkiet drewniany	powłoka malarska	brak	PVC	lastriko	aluminiowy	-
POKÓJ NR 2	parkiet drewniany	powłoka malarska	brak	PVC	lastriko	aluminiowy	-
INSTALACJE	instalacja wodociągowa – ciepła woda - z sieci miejskiej instalacja kanalizacyjna – do sieci miejskiej instalacja elektryczna - z sieci miejskiej instalacja c.o. – z sieci miejskiej instalacja gazowa – z sieci miejskiej instalacja telewizyjna						

*Ocena stanu technicznego lokalu w stanie aktualnym*

Lokal w przeciętnym stanie technicznym.

*Ocena standardu lokalu w stanie aktualnym*

Lokal wykończony w podstawowym standardzie, materiałami o słabej jakości. W niektórych pomieszczeniach brak wykończenia.

*Ocena stopnia zużycia technicznego, ekonomicznego i funkcjonalnego lokalu*

Na podstawie oględzin nieruchomości nie stwierdzono zużycia ekonomicznego oraz funkcjonalnego. Jak wynika z analizy rynku nieruchomości o podobnej lokalizacji i funkcjonalności cieszą się zainteresowaniem wśród potencjalnych nabywców.

Przedmiotowa nieruchomość stanowi lokal mieszkalny. Położenie nieruchomości w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy wielorodzinnej, budynków handlowo-usługowych oraz użyteczności publicznej, powierzchnia i układ poszczególnych pomieszczeń decydują o pełnej przydatności lokalu do pełnionej funkcji.

*Ocena wpływu czynników środowiskowych na wartość nieruchomości*

Na podstawie oględzin nieruchomości nie stwierdzono występowania czynników środowiskowych mających wpływ na wartość przedmiotowej nieruchomości.

*Ocena przydatności nieruchomości dla aktualnego sposobu jej użytkowania*

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość lokalowa – lokal mieszkalny w pełni przystosowany do pełnionej funkcji i zgodnie z nią wykorzystywany. Przydatność nieruchomości dla pełnionej funkcji ocenia się jako bardzo dobrą.

*Ocena potencjału nieruchomości, w tym możliwości lub ograniczenia dotyczące zmiany funkcji i sposobu użytkowania nieruchomości.*

Przedmiotowy lokal położony będzie w budynku o funkcji mieszkalnej. Przyjęto założenie, że po zakończeniu realizacji inwestycji, tj. oddaniu budynku do użytkowania lokal wykorzystywany będzie na cele mieszkalne. Przydatność lokalu dla pełnionej funkcji ocenia się jako bardzo dobrą. Nie przewiduje się zmiany funkcji i sposobu użytkowania nieruchomości.

#### × POWIERZCHNIE DODATKOWE

Użytkownik lokalu posiada prawo do korzystania z pomieszczenia przynależnego - pomieszczenia gospodarczego o powierzchni 2,27 mkw. usytuowanego na podziemnej kondygnacji budynku.

## VII. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

- **RODZAJ RYNKU:** rynek wtórny lokali mieszkalnych
- **OBSZAR RYNKU:** miasto Warszawa, dzielnica Ursus
- **OKRES MONITOROWANIA DANYCH TRANSAKCYJNYCH:** od stycznia 2025 roku, do daty wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość lokalowa z rynku wtórnego. Zakresem analizy objęto rynek pierwotny, a następnie rynek wtórny lokali mieszkalnych w celu przanalizowania preferencji rynkowych nabywców oraz poziomu cen na obydwu rynkach.

*Nieruchomości (Źródło: GUS, 31.XII.2024)*

Warszawa jest bardzo dużym miastem z liczbą mieszkańców wynoszącą 1 862 402, z czego 53,8% stanowią kobiety, a 46,2% mężczyźni. W latach 2002-2024 liczba mieszkańców wzrosła o 10,3%. Średni wiek mieszkańców wynosi 41,8 lat i jest porównywalny do średniego wieku mieszkańców województwa mazowieckiego oraz porównywalny do średniego wieku mieszkańców całej Polski. Prognozowana liczba mieszkańców Warszawy w 2050 roku wynosi 1 768 418, z czego 947 189 to kobiety, a 821 229 mężczyźni.

Mieszkańcy Warszawy zawarli w 2023 roku 8 354 małżeństw, co odpowiada 4,5 małżeństwom na 1000 mieszkańców. Jest to więcej od wartości dla województwa mazowieckiego oraz znacznie więcej od wartości dla Polski. W tym samym okresie odnotowano 1,8 rozwodów przypadających na 1000 mieszkańców. Jest to znacznie więcej od wartości dla województwa mazowieckiego oraz znacznie więcej od wartości dla kraju. 34,5% mieszkańców Warszawy jest stanu wolnego, 48,4% żyje w

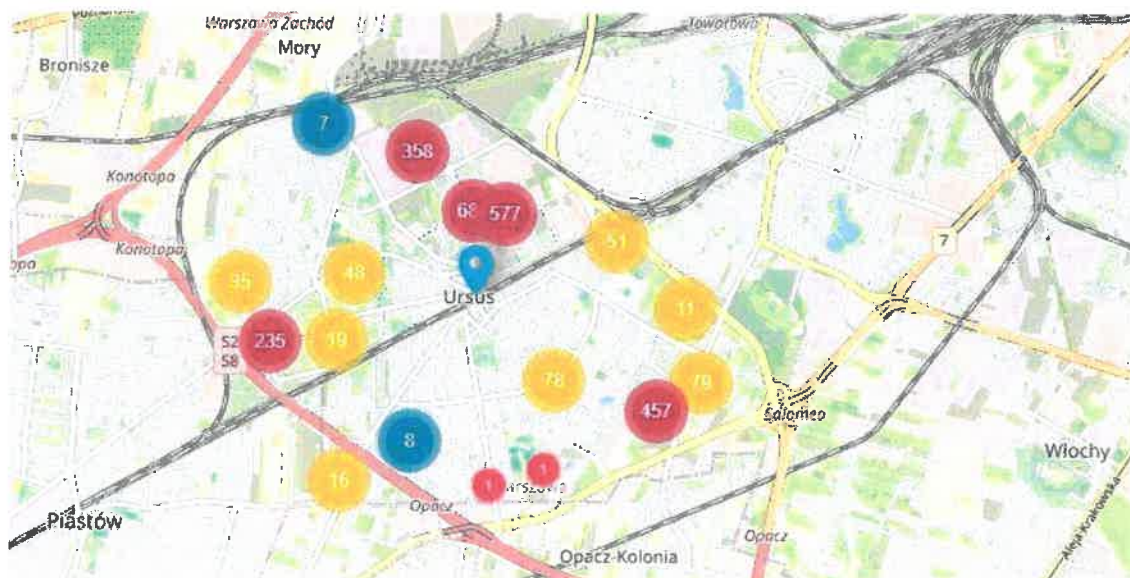
małżeństwie, 9,5% mieszkańców jest po rozwodzie, a 7,1% to wdowy/wdowcy.

Warszawa ma ujemny przyrost naturalny wynoszący -3 559. Odpowiada to przyrostowi naturalnemu -1,91 na 1000 mieszkańców Warszawy. W 2023 roku urodziło się 15 566 dzieci, w tym 48,8% dziewczynek i 51,2% chłopców. Średnia waga noworodków to 3 370 gramów. Współczynnik dynamiki demograficznej, czyli stosunek liczby urodzeń żywych do liczby zgonów wynosi 0,81 i jest nieznacznie większy od średniej dla województwa oraz znacznie większy od współczynnika dynamiki demograficznej dla całego kraju.

W 2023 roku 32,2% zgonów w Warszawie spowodowanych było chorobami układu krążenia, przyczyną 27,3% zgonów w Warszawie były nowotwory, a 10,6% zgonów spowodowanych było chorobami układu oddechowego. Na 1000 ludności Warszawy przypada 10.27 zgonów. Jest to wartość porównywalna do wartości średniej dla województwa mazowieckiego oraz nieznacznie mniej od wartości średniej dla kraju.

W 2023 roku zarejestrowano 18 809 zameldowań w ruchu wewnętrznym oraz 17 126 wymeldowań, w wyniku czego saldo migracji wewnętrznych wynosi dla Warszawy 1 683. W tym samym roku 1 857 osób zameldowało się z zagranicy oraz zarejestrowano 433 wymeldowań za granicę - daje to saldo migracji zagranicznych wynoszące 1 424. 59,8% mieszkańców Warszawy jest w wieku produkcyjnym, 17,7% w wieku przedprodukcyjnym, a 22,4% mieszkańców jest w wieku poprodukcyjnym.

#### **Analizowany rynek nieruchomości**



Źródło: E-VALUER

#### **Podaż**

Na lokalnym rynku wtórnym największą liczbę ofert sprzedaży stanowią lokale zlokalizowane w budynkach powstałych w latach 80 XX wieku.

#### **Popyt**

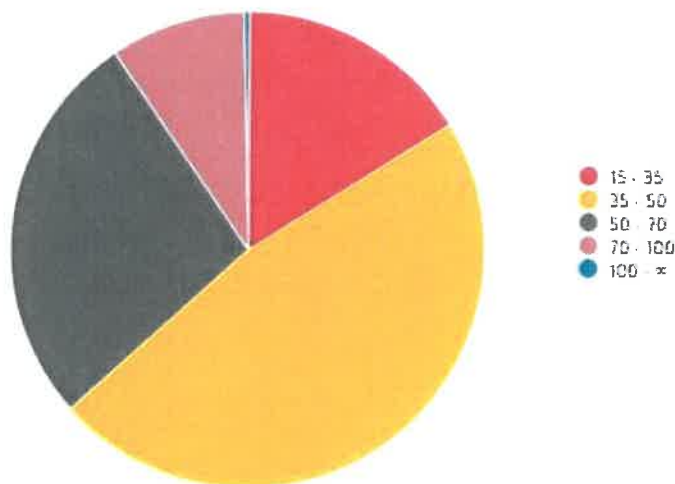
Lokalny rynek nieruchomości mieszkaniowych jest bardzo dobrze rozwinięty. W monitorowanym

okresie odnotowuje się na nim około 2 662 transakcji sprzedaży z rynku wtórnego oraz pierwotnego.

#### *Najczęściej sprzedawana powierzchnia*

W analizowanym okresie przedmiotem obrotu na rynku wtórnym były lokale, których powierzchnia oscylowała w przedziale od około 15 mkw. do powyżej 100 mkw. Średnia powierzchnia użytkowa sprzedawanych na terenie dzielnicy lokali mieszkalnych wynosiła około 48 mkw.

#### **Struktura powierzchniowa sprzedaży lokali z rynku wtórnego na terenie dzielnicy Ursus**

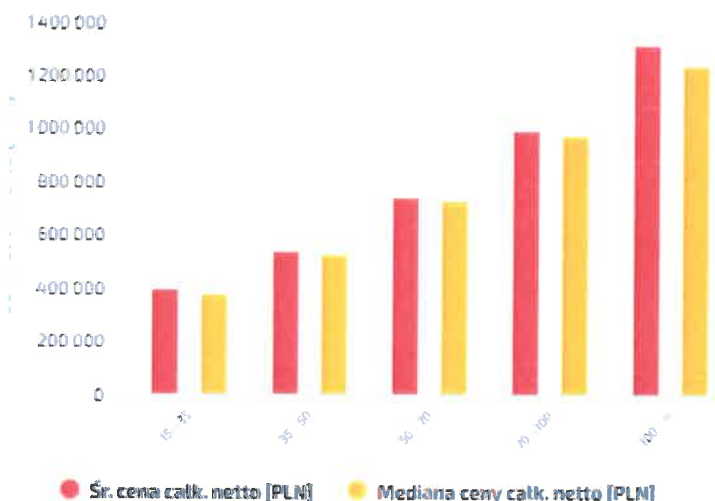


Źródło: E-VALUER

Największą popularnością wśród potencjalnych kupujących cieszą się lokale o powierzchniach od 35 do 50 mkw., stanowią one około 47,10 % odnotowanych w badanym okresie transakcji. Najmniej popularne i występujące rzadziej w obrocie to lokale o powierzchniach powyżej 100 mkw. – 0,4 %.

#### *Całkowite ceny transakcyjne*

#### **Całkowite ceny transakcyjne lokali na rynku wtórnym na terenie dzielnicy Ursus według przedziałów powierzchni**



Źródło: E-VALUER

Mediana cen transakcyjnych na rynku wtórnym dla lokali mieszkalnych o powierzchni do 35 mkw. kształtuje się na poziomie 370 054 zł, dla powierzchni 35 – 50 mkw. – 528 704 zł, 50 – 70 mkw. – 730 479 zł, 70 – 100 mkw. – 975 604 zł, a dla lokali powyżej 100 mkw. – 1 237 500 zł.

*Ceny jednostkowe uzyskiwane ze sprzedaży lokali*

Jednostką porównawczą w zastosowanym w opracowaniu modelu wyceny jest 1 mkw. W poniższej analizie przeanalizowano zatem ceny jednostkowe uzyskiwane ze sprzedaży lokali mieszkalnych w badanym okresie.

Ceny jednostkowe uzyskiwane ze sprzedaży lokali na rynku wtórnym na terenie dzielnicy w badanym okresie czasu kształtowały się w przedziale od 11 746 zł/mkw. do 13 220 zł/mkw. Średnia cena wynosiła 12 827 zł/mkw., a mediana 12 549 zł/mkw.

**Struktura cen jednostkowych sprzedaży lokali z rynku wtórnego na terenie dzielnicy Ursus według przedziałów powierzchni**



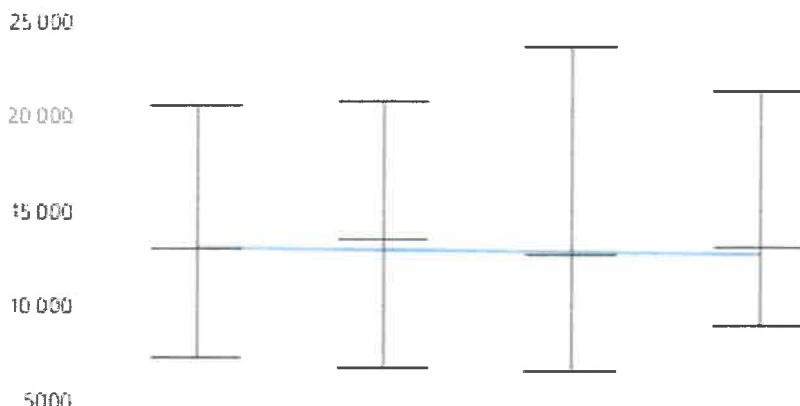
Źródło: E-VALUER

Wykres wskazuje, iż najwyższe ceny jednostkowe na rynku wtórnym osiągały lokale o powierzchni do 35 mkw. W przedziale tym średnia cena jednostkowa wynosiła 13 220 zł/mkw., a mediana 12 917 zł/mkw. Najniższe ceny w przeliczeniu na 1 mkw. powierzchni użytkowej otrzymano za lokale o powierzchni powyżej 100 mkw. – średnia cena 11 746 zł/mkw., mediana 11 192 zł/mkw.

#### x OKREŚLENIE WSPÓŁCZYNNIKA ZMIAN CEN Z TYTUŁU UPŁYWU CZASU

Ze względu na obserwowane wahania cen nieruchomości na rynku, z tytułu upływu czasu, obliczono tzw. „współczynnik zmian cen”. Określenia jego wartości dokonano na podstawie cen transakcyjnych 2 662 lokali mieszkalnych położonych na terenie dzielnicy Ursus o cechach najbardziej porównywalnych z przedmiotem wyceny. Transakcje nieruchomościami o cenach skrajnych oraz lokalami nieporównywalnymi z przedmiotem wyceny odrzucono.

### **Trend zmiany cen nieruchomości położonych na terenie dzielnicy Ursus w analizowanym okresie**



*Źródło: E-VALUER*

Badanie współczynnika zmian cen wykazało wzrost cen nieruchomości wynoszący 0,2 % w skali roku, co odpowiada 1,2 % wzrostowi cen w skali miesiąca.

W związku z powyższym do kalkulacji wartości nieruchomości przyjęto ceny transakcyjne nieruchomości z uwzględnieniem trendu zmiany cen.

#### **× CECHY RYNKOWE**

Analiza wszystkich zgromadzonych transakcji, a także uzyskane informacje na temat preferencji potencjalnych nabywców pozwoliły na ustalenie cech mających wpływ na ceny lokali na terenie dzielnicy oraz ich gradację.

Bardzo istotnym atrybutem jest **lokalizacja nieruchomości i sąsiedztwo** – lokalizacja rozumiana zarówno w kontekście ogólnym jak i szczegółowym. Najlepiej postrzegane są lokale, których lokalizacja zapewnia dobry dostęp do głównych arterii komunikacyjnych, linii komunikacji publicznej, a także ośrodków handlowo-usługowych czy też placówek oświatowych. Zdecydowanie lepiej postrzegane są lokale położone w budynkach zlokalizowanych w drugiej linii zabudowy, które nie sąsiadują bezpośrednio z głównymi ulicami o dużym natężeniu ruchu, w sąsiedztwie terenów zielonych.

Nie bez znaczenia przy wycenie jest **stan techniczny i standard budynku** – lepiej oceniane są lokale znajdujące się w nowych budynkach o wyższym standardzie wykończenia i dobrze zagospodarowanych częściach wspólnych. Najlepiej postrzegane przez klientów są kameralne budynki apartamentowe.

Podczas analizy i szacowania uwzględnia się także **powierzchnie dodatkowe** przynależne do poszczególnych lokali. Analiza wykazała, że fakt występowania balkonu, tarasu czy też logii pozytywnie wpływa na postrzeganie nieruchomości przez nabywców i przekłada się na osiąganą cenę.

Nie bez znaczenia jest również położenie lokalu na **kondygnacji**. W nowoczesnej zabudowie

wielorodzinnej cena lokalu zazwyczaj wzrasta wraz z wysokością piętra, na którym dany lokal jest położony. Lokale położone na najwyższych kondygnacjach są postrzegane jako najbardziej prestiżowe, charakteryzują się ładniejszym widokiem z okien, najmniejszymi uciążliwościami związanymi z hałasem z pobliskich dróg, a także często posiadają duże powierzchnie dodatkowe w postaci tarasów, loggii i balkonów.

Wpływ na wartość nieruchomości ma także **powierzchnia lokalu**. Generalnie lokale o mniejszej powierzchni osiągają wyższe ceny jednostkowe. Jest to spowodowane ogólną ceną jaką należy zapłacić za lokal – nabywcy skłonni są nabyć mniejszy lokal po wyższej cenie jednostkowej, co w ogólnym rozrachunku i tak przełoży się na mniejszą cenę całkowitą, niż w przypadku lokali o znacznie większej powierzchni.

Podczas kalkulacji rzeczoznawca uwzględnia także dostępność **miejsc postojowych**. Fakt posiadania miejsca parkingowego lub komórki lokatorskiej jest niewątpliwym, pozytywnym atrybutem i przekłada się na cenę lokalu.

## VIII. PRZEDSTAWIENIE I UZASADNIENIE WYBORU PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY

Zakres niniejszego opracowania obejmuje:

- określenie wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w stanie aktualnym.

Zgodnie z treścią art. 151 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r., wartość rynkowa 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.

W niniejszym operacie szacunkowym określono wartość rynkową nieruchomości zgodnie z celem wyceny i aktualnym stanem nieruchomości, uwzględniając przepisy prawa oraz informacje z rynku nieruchomości.

Zgodnie z treścią art. 4 pkt 17 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. wynika, iż przez stan nieruchomości należy rozumieć jako stan zagospodarowania, stan prawny, stan techniczno-użytkowy, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, a także stan otoczenia nieruchomości, w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomość jest położona. Nieruchomości o podobnych atrybutach są przedmiotem transakcji sprzedaży na rynku, znane są cechy nieruchomości od których uzależniana jest cena zakupu, warunki przeprowadzonych transakcji w związku z tym istnieją przesłanki do zastosowania podejścia porównawczego dla określenia wartości rynkowej nieruchomości.

W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W przypadku braku studium lub decyzji uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości.

Wartość przedmiotowej nieruchomości określono dla najkorzystniejszego sposobu użytkowania, który w przypadku wycenianej nieruchomości oznacza aktualny sposób użytkowania.

Nieruchomości o podobnych atrybutach są przedmiotem transakcji sprzedaży na rynku, znane są cechy nieruchomości od których uzależniana jest cena zakupu, warunki przeprowadzonych transakcji w związku z tym istnieją przesłanki do zastosowania podejścia porównawczego dla określenia wartości rynkowej nieruchomości.

Podejście porównawcze stosuje się przy założeniu, że znane są ceny transakcyjne nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, warunki dokonania transakcji, a także cechy nieruchomości wpływające na te ceny, zwłaszcza na ich zróżnicowanie. W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej.

Przy stosowaniu metody porównywania parami porównuje się nieruchomość wycenianą o znanych cechach, kolejno z nieruchomościami podobnymi, o znanych cenach transakcyjnych i cechach. Wartość określa się poprzez korygowanie cen transakcyjnych ze względu na różnice ocen pomiędzy nieruchomością wycenianą i nieruchomościami podobnymi.

Przy stosowaniu metody korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z właściwego rynku nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się poprzez korektę średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi.

Procedura postępowania przy wycenie nieruchomości metodą porównywania nieruchomości parami składa się z następujących etapów:

- Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny.
- Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
- Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
- Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
- Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
- Wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny.
- Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- Przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań.
- Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek.
- Oszacowanie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.

- Oszacowanie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m2 powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

Ze względu na małą liczbę oraz dużą rozbieżność cenową transakcji nieruchomościami porównawczymi przy wycenie nieruchomości zastosowano metodę porównywania parami.

## IX. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

Lokal mieszkalny nr 70, położony przy ul. Rakietników nr 33 w Warszawie, w dzielnicy Ursus. Lokal mieszkalny stanowi przedmiot spółdzielczego własnościowego prawa. Dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nie jest założona księga wieczysta. Dla nieruchomości gruntowej założona jest księga wieczysta nr WA51 [REDAKTED]. Lokal znajduje się w zasobach spółdzielni Lokatorsko – Własnościowa Spółdzielnia Mieszkaniowa „Budowa”

### × ZBIÓR NIERUCHOMOŚCI PODOBNYCH

#### Położenie nieruchomości na mapie



Źródło: E-VALUER

W tabeli przedstawiono zbiór transakcji sprzedaży nieruchomości podobnych odnotowanych na analizowanym rynku w badanym okresie czasu:

#### Zbiór transakcji sprzedaży nieruchomości podobnych

Lp.	Lokalizacja	Data transakcji	Źródło informacji	Pow. [m2]	Położenie na kondygnacji	Cena catk. netto	Cena m <sup>2</sup> netto	Cena m <sup>2</sup> netto zaktualizowana
1.	Warszawa, Ursus, ul. Obrońców Helu 7	2025-05-29	UOSRW	50,01	3/4	520 000,00	10 397,92	10 505,66
2.	Warszawa, Ursus, ul. Kompanii AK "Kordian" 2	2025-10-10	UOSRW	37,80	5/5	400 000,00	10 582,01	10 644,87
3.	Warszawa, Ursus, ul. Konińska 4	2025-07-31	UOSRW	45,33	9/10	486 000,00	10 721,38	10 810,19
4.	Warszawa, Ursus, ul. Kolorowa 3	2025-03-27	UOSRW	38,92	4/4	430 000,00	11 048,30	11 185,75
5.	Warszawa, Ursus, ul. Obrońców Helu 3	2025-04-07	UOSRW	45,37	3/4	508 000,00	11 196,83	11 332,07

Źródło: E-VALUER

#### × ANALIZA ZAKRESU CEN TRANSAKCYJNYCH

Na podstawie zaktualizowanych cen nieruchomości podobnych, dokonano następujących obliczeń zakresu cen transakcyjnych:

Cena minimalna: 10 505,66 zł/m<sup>2</sup>

Cena maksymalna: 11 332,07 zł/m<sup>2</sup>

Cena średnia: 10 895,71 zł/m<sup>2</sup>

Delta: 826,40 zł

#### × OKREŚLENIE CECH RYNKOWYCH I WAG

Na podstawie analizy rynku lokalnego, rynków równoległych oraz badania preferencji potencjalnych nabywców, określono cechy rynkowe oraz ich wagi dla potrzeb obliczenia wartości nieruchomości.

W tabeli przedstawiono cechy rynkowe oraz ich wagi.

LP.	CECHA RYNKOWA	WAGA CECHY [%]	SKALA CECHY
1	Otoczenie i sąsiedztwo	20 %	2
2	Powierzchnia lokalu	20 %	3
3	Położenie lokalu w budynku	20 %	3
4	Standard techniczny lokalu	20 %	2
5	Dostępność do balkonu lub loggi	20 %	2

× OCENA ATRYBUTÓW NIERUCHOMOŚCI

CECHA	OCENA CECHY
<b>Otoczenie i sąsiedztwo</b>	<p>Budynek w którym mieścić się będzie lokal zlokalizowany będzie przy ulicy Rakietników. Jest to jedna z głównych ulic dzielnicy o niewielkim natężeniu ruchu. Odległość przedmiotowej nieruchomości od ścisłego centrum Warszawy wynosi około 11 km. Dojazd do nieruchomości umożliwia transport publiczny. Nieruchomość ma dobry dostęp do punktów handlowo-usługowych, terenów zieleni oraz placówek oświatowych.</p> <p>Ocena cechy na tle zbioru nieruchomości porównawczych - <b>bardzo dobra.</b></p>
<b>Powierzchnia lokalu</b>	<p>Projektowana powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego wynosi 37,17 mkw.</p> <p>Ocena cechy na tle zbioru nieruchomości porównawczych - <b>bardzo dobra.</b></p>
<b>Położenie lokalu w budynku</b>	<p>Lokal położony jest na 1 piętrze (2 kondygnacji) budynku składającego się z 5 kondygnacji naziemnych.</p> <p>Ocena cechy na tle zbioru nieruchomości porównawczych - <b>przeciętna.</b></p>
<b>Standard techniczny lokalu</b>	<p>Lokal do generalnego remont wraz z wymianą okien, instalacji elektrycznej</p> <p>Ocena cechy na tle zbioru nieruchomości porównawczych – <b>przeciętna.</b></p>
<b>Dostęp do balkonu lub loggi</b>	<p>Lokal nie posiada dostępu do balkonu ani loggi</p> <p>Ocena cechy na tle zbioru nieruchomości porównawczych – <b>przeciętna.</b></p>

× OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

*Kalkulacja wartości nieruchomości*

Lp.	Cecha rynkowa	Gradacja cechy	Waga cechy	Nieruchomość szacowana	N1	N2	N3	N4	N5
1.	Otoczenie i sąsiedztwo	2	20% 165,28	☆☆	☆☆ 0,00	☆☆ 0,00	☆☆ 0,00	☆☆ 165,28	☆☆ 0,00
2.	Powierzchnia lokalu	3	20% 165,28	☆☆☆	☆☆ 165,28	☆☆ 0,00	☆☆ 82,64	☆☆ 0,00	☆☆ 82,64
3.	Położenie lokalu w budynku	3	20% 165,28	☆	☆☆ -82,64	☆☆ -165,28	☆☆ -165,28	☆☆ -82,64	☆☆ -82,64
4.	Standar techniczny lokalu	2	20% 165,28	☆	☆☆ -165,28	☆☆ -165,28	☆☆ -165,28	☆☆ -165,28	☆☆ 0,00
5.	Dostęp do balkonu (lub loggi)	2	20% 165,28	☆	☆☆ 0,00	☆☆ -165,28	☆☆ -165,28	☆☆ -165,28	☆☆ 0,00
Suma korekt			100%		-82,64	-495,84	-413,20	-247,92	0,00
Skorygowane ceny					10 423,02	10 149,03	10 396,98	10 937,83	11 332,07
Średnia skorygowanych cen					10 647,79				

Źródło: E-VALUER

Wartość m2 nieruchomości: 10 647,79 zł

Oszacowanie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości:

$$W_R = W_{1m^2} \times P$$

WR – wartość rynkowa wycenianej nieruchomości

W1m2 – wartość 1m2 powierzchni wycenianej nieruchomości

P – powierzchnia wycenianej nieruchomości

Wartość rynkowa nieruchomości, wynosi:

395 778 PLN

Wartość rynkowa nieruchomości w stanie aktualnym po zaokrągleniu, wynosi:

396 000 PLN

## **X. WYNIK KOŃCOWY WYCENY WRAZ Z UZASADNIENIEM**

### **x WYNIK WYCENY**

Lokal mieszkalny nr 70, położony przy ul. Rakietników nr 33 w Warszawie, w dzielnicy Ursus. Lokal mieszkalny stanowi przedmiot spółdzielczego własnościowego prawa. Dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nie jest założona księga wieczysta. Dla nieruchomości gruntowej założona jest księga wieczysta nr WA5M/ [REDAKTOR] Lokal znajduje się w zasobach spółdzielni Lokatorsko – Własnościowa Spółdzielnia Mieszkaniowa „Budowa”

Wartość rynkowa ww. lokalu mieszkalnego, będącego przedmiotem spółdzielczego własnościowego prawa w stanie aktualnym wynosi:

**396 000 PLN**

**Słownie: trzysta dziewięćdziesiąt sześć tysięcy złotych**

### **x UZASADNIENIE**

Wartość jednostkowa nieruchomości w stanie aktualnym została określona na poziomie 10 647,79 PLN/mkw. powierzchni użytkowej. Otrzymana wartość nieruchomości mieści się poniżej średniej cen jednostkowych uzyskiwanych za nieruchomości podobne w obrocie rynkowym na rynku lokalnym. Korzystny wpływ na wartość nieruchomości ma powierzchnia lokalu. Wartość nieruchomości obniża standard lokalu.

Przewidywany okres ekspozycji nieruchomości na rynku wynosi około – 3-6 miesięcy.

### **x OCENA PRZYDATNOŚCI I POTENCJAŁU NIERUCHOMOŚCI**

Przedmiotowy lokal położony jest w budynku o funkcji mieszkalnej. Przyjęto założenie, że wykorzystywany będzie zgodnie z obecną funkcją - na cele mieszkalne. Przydatność lokalu dla pełnionej funkcji ocenia się jako bardzo dobrą. Nie przewiduje się zmiany funkcji i sposobu użytkowania nieruchomości.

## **XI. KLAUZULE**

### **x INFORMACJE DOTYCZĄCE DOKUMENTACJI NIERUCHOMOŚCI**

- Niniejsze opracowanie zostało sporządzone w oparciu o obowiązujące przepisy prawa.
- Podstawę do określenia stanu prawnego i technicznego nieruchomości stanowiły dokumenty i materiały udostępnione przez Zamawiającego. Rzeczoznawcy udostępniono kopie dokumentów, dlatego nie potwierdzono ich za zgodność z oryginałem.
- Autor opracowania nie bierze odpowiedzialności za ewentualne ukryte wady lub błędy w przedstawionej dokumentacji prawnej i technicznej nieruchomości.
- Opracowanie zostało przygotowane przy założeniu, że wszelkie istotne informacje lub fakty dotyczące nieruchomości mające wpływ na wycenę zostały przekazane autorowi opracowania przez Zamawiającego. W związku z powyższym nie bierzemy żadnej odpowiedzialności za wykonane opracowanie, jeżeli takie podejście ze strony Zleceniodawcy i Właściciela nieruchomości nie miało miejsca.
- Autorowi opracowania nie przedstawiono dokumentu stanowiącego podstawę nabycia nieruchomości. Wycenę sporządzono przy założeniu, że dokument ten nie zawiera zapisów, które mogłyby mieć wpływ na wartość nieruchomości.

### **x STAN TECHNICZNY NIERUCHOMOŚCI**

- Zawarte w opracowaniu informacje, oceny na temat standardu i stanu technicznego budynku nie stanowią ekspertyzy technicznej.
- Autor operatu nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić w czasie wizji ani na podstawie dokumentacji nieruchomości. Wycena opiera się na oględzinach nieruchomości dokonanych podczas wizji lokalnej oraz informacjach i dokumentach udostępnionych przez zamawiającego wycenę. Nie wykonano szczegółowych badań i ekspertyz technicznych, nie oceniano również niewidocznych części obiektu budowlanego. Nie możemy, więc udokumentować, że nieruchomość nie ma żadnych wad.

### **x ZAGROŻENIA**

- Podczas oględzin nieruchomości nie stwierdzono żadnych przesłanek pozwalających na stwierdzenie występowania na przedmiotowej nieruchomości jakichkolwiek skażeń obiektów budowlanych, gruntu, występowania materiałów niebezpiecznych i innych czynników fizycznych mających negatywny wpływ na wartość nieruchomości. Nie przeprowadzono żadnych badań na obecność substancji szkodliwych na nieruchomości lub w jej sąsiedztwie. Przy wycenie przyjęto założenie, że nieruchomość nie zawiera oraz nie jest skażona przez jakiegokolwiek substancje niebezpieczne oraz, że na nieruchomości nie występuje zanieczyszczenie ziemi lub gleby. W przypadku stwierdzenia jakichkolwiek skażeń w obrębie nieruchomości lub w jej sąsiedztwie lub stwierdzenia, że jakakolwiek z nieruchomości w sąsiedztwie była lub będzie wykorzystana w sposób powodujący skażenia, wartości określone w operacie mogą ulec zmianie.

### **x PARAMETRY KALKULACJI**

- Wartość nieruchomości określono bez uwzględniania kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

- Obliczenia zamieszczone w niniejszym opracowaniu zostały wykonane z pomocą arkusza kalkulacyjnego. Wyniki pośrednie mogą być obarczone minimalnymi niedokładnościami wynikającymi z zaokrągleń.
- Wszystkie wnioski i wyniki zostały oparte o stan rynku nieruchomości z dnia wyceny i informacje uzyskane na dzień wyceny. Zmiany na rynku nieruchomości są dynamiczne i podlegają wahaniom. Nie ponosimy odpowiedzialności za zmiany regulacji prawnych, ekonomicznych, finansowych i innych, które mogą mieć wpływ na stan rynku nieruchomości, motywacje inwestorów w tym wartość nieruchomości.
- Obciążenia i ograniczenia związane z nieruchomością ujawnione w dostępnych dokumentach zostały przez nas odnotowane i uwzględnione. Nie odpowiadamy jednak za obciążenia i ograniczenia nieujawnione. W przypadku występowania takich obciążeń lub ograniczeń wartość nieruchomości może ulec zmianie.
- Określona wartość nie uwzględnia obciążeń hipotecznych nieruchomości.
- Autor opracowania nie był w posiadaniu dokumentacji, która świadczyłaby o roszczeniach reprivatyzacyjnych w stosunku do nieruchomości. Wycena została sporządzona przy założeniu braku takich roszczeń.

**× OKRES WAŻNOŚCI OPERATU**

- Opracowanie może być wykorzystane do celu, dla którego zostało sporządzone przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba, że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych, zmiana przeznaczenia nieruchomości lub istotne zmiany relacji popytu i podaży na rynku. Nie gwarantujemy aktualności sporządzonej wyceny po dacie jej wykonania.

**× PRAWA AUTORSKIE**

- Opracowanie, ani żaden jego fragment, nie może być powielane w jakiegokolwiek formie (w tym odwołania) i w jakikolwiek sposób (włącznie z kopiowaniem, szeroko pojętą digitalizacją, fotokopiowaniem), nie może być rozpowszechniane, podawane do publicznej wiadomości, zamieszczane w Internecie, prospektach i zestawieniach lub w innych dokumentach bez uprzedniej pisemnej zgody Marcina Bożyk. Taka zgoda jest wymagana również, jeśli autor opracowania nie jest wymieniony z nazwy lub jeśli część tego opracowania będzie połączona z innym z nim opracowaniem. Powyższe zapisy nie obowiązują w przypadku gdy treść umowy stanowi inaczej.

**XII. PODPIS AUTORA OPRAWOWANIA**



Warszawa, 2026-04-08

Rzecznawca majątkowy: Marcin Bożyk

Uprawnienia zawodowe nr 8169

### **XIII. ZAŁĄCZNIKI**

1. Dokumentacja fotograficzna.
2. Mapa lokalizacyjna.
3. Obszary ryzyka związane z nieruchomością wraz z ogólną opinią na temat kierunku wpływu powyższego na poziom wartości wycenianej nieruchomości w przyszłości.
4. Oświadczenie rzeczoznawcy majątkowego o braku konfliktu interesów.
5. Wydruk elektronicznej księgi wieczystej nr WA5M/00441186/2 z Podsystemu Dostępu Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych Ministerstwa Sprawiedliwości z dnia 2026-04-08.
6. Zaświadczenie z Lokatorsko – Własnościowa Spółdzielnia Mieszkaniowa „Budowa” z dnia 2026-03-13.
7. Polisa ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej.



**Otoczenie budynku**



**Otoczenie budynku**



**Droga dojazdowa**



**Budynek**



**Klatka schodowa**



**Klatka schodowa**



**Drzwi wejściowe do lokalu**



**Łazienka z WC**



**Kuchnia**



**Pokój nr 1**



**Pokój nr 1**



**Pokój nr 1**



**Pokój nr 2**



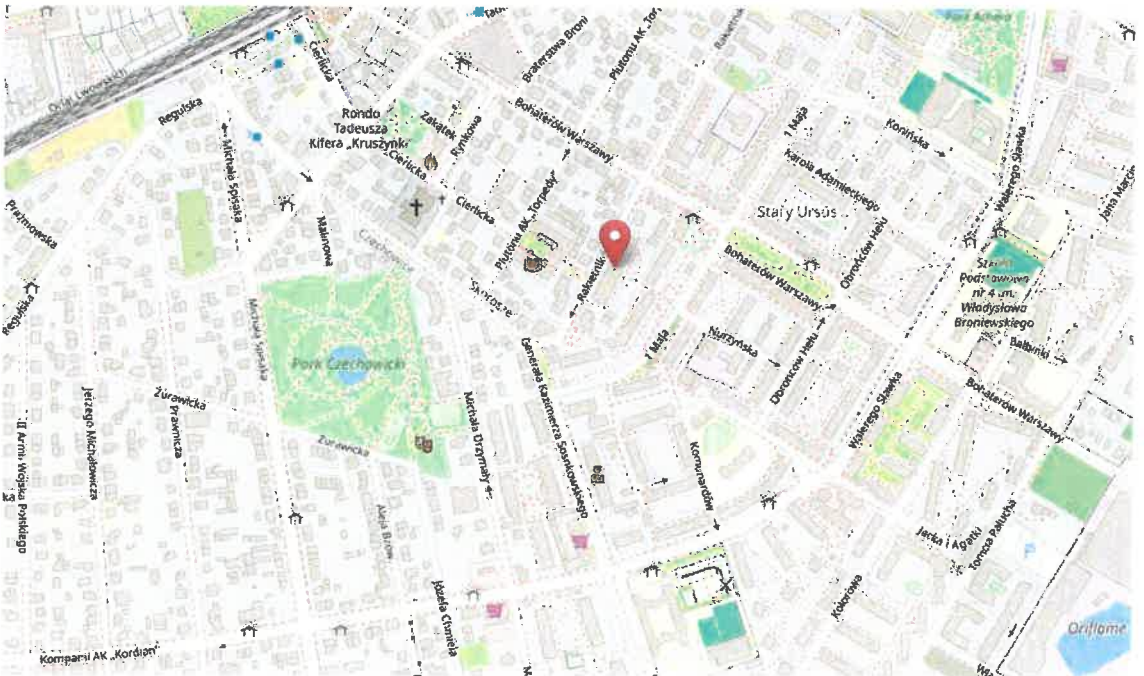
**Pokój nr 2**

### LOKALIZACJA OGÓLNA



© autorzy OpenStreetMap

### LOKALIZACJA SZCZEGÓŁOWA



© autorzy OpenStreetMap

**WSKAZANIE OBSZARÓW RYZYKA ZWIĄZANYCH Z WYCENIĄ NIERUCHOMOŚCIĄ  
WRAZ Z OGÓLNĄ OPINIĄ NA TEMAT KIERUNKU WPŁYWU POWYŻSZEGO NA POZIOM WARTOŚCI  
WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI W PRZYSZŁOŚCI**

Zgodnie ze standardem „Wycena dla zabezpieczenia wiarygodności” rzeczoznawca majątkowy ma obowiązek, na podstawie dostępnych źródeł informacji i znajomości rynku, wskazać obszary ryzyka związanego z wycenianą nieruchomością, w tym z przewidywanymi zmianami na danym rynku nieruchomości oraz ryzykiem związanym z oceną danej nieruchomości przez inwestorów wraz z ogólną opinią na temat kierunku wpływu powyższego na poziom wartości wycenianej nieruchomości w przyszłości.

**Ryzyko związane z nieuregulowanym stanem prawnym**

Dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nie jest założona księga wieczysta. Dla nieruchomości gruntowej założona jest księga wieczysta nr WA5M [REDAKTOWANE] lokal znajduje się w zasobach spółdzielni Lokatorsko – Własnościowa Spółdzielnia Mieszkaniowa „Budowa”

Nie stwierdzono podwyższonego poziomu ryzyka - brak wad prawnych.

**Ryzyko związane z prawami, roszczeniami i ograniczeniami do nieruchomości**

Autor opracowania nie był w posiadaniu dokumentacji, która świadczyłaby o roszczeniach reprivatyzacyjnych w stosunku do nieruchomości.

W oparciu o zapisy księgi wieczystej nie stwierdzono podwyższonego poziomu ryzyka.

Nie stwierdzono podwyższonego poziomu ryzyka.

**Ryzyko związane z zapisami w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego / studium uwarunkowań / decyzji o warunkach zabudowy**

Obszar nieruchomości nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Wiodące funkcje nieruchomości wyznacza Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawa uchwalone przez Radę m.st. Warszawy Uchwałą nr LXXXII/2746/2006 z dnia 10 października 2006 r., zmienione Uchwałą nr L/1521/2009 z dnia 26 lutego 2009 r., uzupełnioną Uchwałą nr LIV/1631/2009 z dnia 28 kwietnia 2009 r., ponownie zmienione Uchwałą nr XCII/2689/2010 z dnia 7 października 2010 r., Uchwałą nr LXI/1669/2013 z dnia 11 lipca 2013 r. oraz Uchwałą nr XCII/2346/2014 z dnia 16 października 2014 r. oraz Uchwałą nr LXII/1667/2018 z dnia 1 marca 2018 r.

Na mapie dokumentu planowania przestrzennego, obszar nieruchomości oznaczony jest symbolem M2.12, co stanowi tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

Nie stwierdzono podwyższonego poziomu ryzyka.

**Ryzyko związane ze stanem technicznym**

Budynek w którym mieści się przedmiotowy lokal, wybudowany został w technologii prefabrykowanej i oddany do użytkowania w 1965 roku.

Budynek jest w przeciętnym stanie technicznym.

Aktualnie lokal jest w przeciętnym stanie technicznym. Aktualnie lokal wykończony w podstawowym standardzie, materiałami o słabej jakości.

Nie stwierdzono podwyższonego poziomu ryzyka.

#### Ryzyko związane z brakiem dostępu do drogi

Budynek w którym mieści się wyceniany lokal posiada dostęp do drogi publicznej tj. przy ul. Rakietników.

Nie stwierdzono podwyższonego poziomu ryzyka.

#### Ryzyko związane z płynnością nieruchomości

Nieruchomość zlokalizowana na rynku dobrze rozwiniętym. Przewidywany okres ekspozycji nieruchomości na rynku wynosi około 3-6 miesięcy.

Nie stwierdzono podwyższonego poziomu ryzyka.

#### Ryzyko związane z zagrożeniami środowiskowymi

Nie stwierdzono zagrożeń środowiskowych.

Nie stwierdzono podwyższonego poziomu ryzyka.

#### Ryzyko związane z oceną danej nieruchomości przez inwestorów

Nieruchomość postrzegana jako atrakcyjna przez potencjalnych inwestorów. Korzystny wpływ na atrakcyjność nieruchomości ma powierzchnia lokalu.

Nie stwierdzono podwyższonego poziomu ryzyka.

#### Ogólna opinia na temat kierunku wpływu powyższych ryzyk na poziom wartości wycenianej nieruchomości w przyszłości

Nie stwierdzono podwyższonego poziomu ryzyka.



podpis i pieczęć Rzeczoznawcy Majątkowego  
Warszawa, 2026-04-08

Rzeczoznawca majątkowy: Marcin Bożyk  
Upewnienia zawodowe nr 8169

## OŚWIADCZENIE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Niniejszym oświadczam, że wykonując wycenę nieruchomości ja i moi krewni pierwszego stopnia spełniamy poniższe wymagania:

1. Nie jesteśmy zaangażowani we wniosek kredytowy, ocenę, decyzję ani działania administracyjne związane z wycenianą nieruchomością;
2. Nie kierujemy się zdolnością kredytową kredytobiorcy, nie mamy dostępu do takiej informacji i nie ma ona wpływu na ich decyzje;
3. Nie występuje w naszym przypadku faktyczny ani potencjalny konflikt interesów co do danego przedmiotu majątkowego, procesu wyceny ani rezultatu wyceny;
4. Nie posiadamy, bezpośrednio ani pośrednio, udziału w przedmiocie majątkowym;
5. Nie mamy powiązań ani z nabywcą, ani ze sprzedawcą przedmiotu majątkowego.

Ponadto oświadczam, że:

1. Posiadam kompetencje i spełniam wszelkie wymogi krajowe lub międzynarodowe i uznane normy zawodowe mające zastosowanie do rzeczoznawców lub realizacji konkretnego zadania obejmującego wycenę;
2. Posiadam odpowiednie umiejętności techniczne i doświadczenie, aby wykonać przedmiotową wycenę;
3. Posiadam niezbędną wiedzę, tj. wiedzę o przedmiocie wyceny, odpowiednim rynku i celu wyceny;
4. Jestem niezależny od procesu decyzyjnego w sprawie udzielenia kredytu;
5. Wynik wyceny jest niezależny od mojego wynagrodzenia;
6. Zapewniam przejrzyste, bezstronne, czytelne i obiektywne sprawozdanie z wyceny nieruchomości
7. Operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z obowiązującymi w dniu jego sporządzenia przepisami w zakresie wyceny nieruchomości.



podpis i pieczęć Rzeczoznawcy Majątkowego  
Warszawa, 2026-04-08  
Rzeczoznawca majątkowy: Marcin Bożyk  
Uprawnienia zawodowe nr 8169