



## OPERAT SZACUNKOWY

OKREŚLENIA 50% WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI  
LOKALU MIESZKALNEGO NR 125 W BUDYNKU  
POŁOŻONYM W WARSZAWIE PRZY UL. KRAMARSKIEJ 14

AUTOR WYCENY:  
HENRYK GWIAZDZIŃSKI



WARSZAWA 22.07..2021 R.

P.P.U.H. „H & H” 05-070 SULEJÓWEK UL. NIEPODLEGŁOŚCI 71  
REGON 010237042 NIP 113-003-98-92

TEL 22 783-16-03  
BANK P.K.O. S.A. I O/ SULEJÓWEK 06 1240 2148 1111 0000 3031 9174



## WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

### 1. PRZEDMIOT WYCENY:

- prawo własności do lokalu mieszkalnego nr 125 w budynku wielomieszkaniowym położonym w Warszawie przy ulicy Kramarskiej 14
- lokal znajduje się w budynku posiadającym pięć kondygnacji nadziemnych, podpiwniczony. Stan techniczny budynku i lokalu: dobry (budynek z 2007 r.)
- powierzchnia użytkowa lokalu: 63,85 m<sup>2</sup>+komórka lokatorska 2,44 m<sup>2</sup>
- usytuowanie: parter
- lokal składa się z trzech pokoi, kuchni, łazienki, z wc zrobiono pomieszczenie gospodarcze i hallu wraz z udziałami 6629/2802947 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali
- instalacje: elektryczna, gazowa, wod-kan. oraz domofon, natomiast c.o. i c.w. z kotłowni osiedlowej.

Obecnie brak nowego planu. Na mocy ustawy warszawskiej rolę tę spełnia obecnie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego – uchwała Nr LXXXII/745/2006 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 10. 10. 2006 r. a następnie zmieniane i uzupełniane. Aktualna wersja tekstu i rysunków studium dostępna jest w Biuletynie Informacji Publicznej. Tekst stanowi załącznik nr 1, a rysunki załącznik nr 2 do uchwały nr LXII/1667/2018 Rady m.st. Warszawy z dnia 1 marca 2018 r.

W/g studium obszar przy ul. Kramarskiej podlega strefie M1.20 której priorytetem jest lokalizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

### 2. CEL WYCENY:

- określenie 50% wartości rynkowej dla aktualnego stanu i sposobu użytkowania (WRU) ww. nieruchomości lokalowej dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.

### 3. OSZACOWANA WARTOŚĆ PRZEDMIOTU WYCENY:

50% wartości rynkowej wycenianej nieruchomości lokalowej wynosi w zaokrągleniu:

$$W_n = 521.000,00 \times \frac{1}{2} = 260.500$$

( słownie : dwieście sześćdziesiąt tysięcy pięćset złotych. )

### 4. DATA SPORZĄDZENIA OPERATU SZACUNKOWEGO:

- data sporządzenia wyceny: 22.07.2021 r.

### 5. AUTOR PROJEKTU OPERATU SZACUNKOWEGO:



WARSZAWA 22.07.2021 R.

## ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA

<b>WYCIĄG Z PROJEKTU OPERATU SZCUNKOWEGO</b>	str. 2
1.Przedmiot wyceny	str.4
2.Cel wyceny.	str.4
3.Określenie podstaw opracowania operatu.	str.4
3.1.Podstawa formalna.	str.4
3.2.Podstawy materialno-prawne.	str.4
3.3.Źródła danych merytorycznych.	str.5
4.Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego.	str.5
5.Opis i określenie stanu przedmiotu wyceny.	str.6
5.1. Stan prawny.	str.6
5.2. Opis nieruchomości w aspekcie cech rynkowych	str.7
5.3. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.	str.8
6. Metodyka oszacowania wartości wycenianego lokalu	str.8
6.1. Rodzaj określone wartości	str.8
6.2. Wybór podejścia i metody wyceny	str.8
7. Analiza i charakterystyka rynku	str.9
8. Określenie wartości wycenianych lokali.	str.11
9. Wynik końcowy wyceny	str.15
10.Klauzule i ustalenia dodatkowe	str.17
11.Załączniki do operatu szacunkowego.	str.18

WARSZAWA 22.07..2021 R.



## 1. Przedmiot i zakres wyceny .

Przedmiotem niniejszej wyceny jest prawo własności nieruchomości lokalowej nr 125 na parterze , ( KW nr WA6M/00460098/4 ) w budynku wielomieszkańowym położone w Warszawie przy ul. Kramarskiej 14 róg ulicy Kadrowej.  
Zakres wyceny obejmuje : ww. nieruchomość lokalową jako przedmiot prawa własności wraz z udziałami 6629/2802947 w nieruchomości wspólnej , którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia , które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

## 2. Cel wyceny.

- określenie 50% wartości rynkowej dla aktualnego stanu i sposobu użytkowania ( WRU ) ww. nieruchomości lokalowej dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.

## 3. Określenie podstaw opracowania operatu.

### 3.1. Podstawa formalna.

Wycena 50% prawa własności do lokalu została wykonana na podstawie zlecenie syndyka zgodnie z postanowieniem sygn. Akt: XIX GU 97/21 S.R. dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIX Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych- sprawa z wniosku dłużnika Doroty Bloch-Kmieć o ogłoszenie upadłości dłużnika – osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej.

### 3.2. Podstawy materialno-prawne

- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. **Kodeks cywilny** ( Dz.U. Nr 16 poz.93 z późn.zm.)
- Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. **Kodeks postępowania cywilnego** ( Dz. U. Nr 43 , poz.296 , z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. **o gospodarce nieruchomościami** ( Dz. U. Nr 115/1997 poz. 741 z późniejszymi zmianami – tekst jednolity Dz.U. Nr 261/2004 poz.2603).
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. **w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego** ( Dz. U. Nr 207 poz.2109 z 2004 r. ) ze zmianami w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 14.07.2011 r. - Dz.U.2011 nr 165 poz. 985

---

WARSZAWA 22.07.2021 R.



### 3.3. Podstawy metodologiczne

- Sabina Żróbek, Mirosław Belej, „Podejście porównawcze w szacowaniu nieruchomości” – Educaterra Sp. z o.o., Olsztyn 2000
- Dorota Wilkowska – Kołakowska „Wycena nieruchomości. Operat Szacunkowy. Rzeczoznawstwo majątkowe.” Wyd. LexisNexis 2010 r.
- Wilkowska Kołakowska Dorota „Wycena nieruchomości. Operat szacunkowy. Rzeczoznawstwo majątkowe” wyd. Lexis Nexis 2012 r.
- Jerzy Dydenko „Szacowanie nieruchomości. Rzeczoznawstwo majątkowe” wyd. Lex Wolters Kluwer Business 2015 r.
- „Prawo nieruchomości. Zbiór przepisów” wyd. Lex Wolters Kluwer Business 2015 r.
- Mieczysław Prystupa „Wycena nieruchomości i przedsiębiorstw w podejściu porównawczym” 2015 r.
- „Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz” – Ewa Bończak – Kucharczyk wyd. Wolters Kluwer Polska 2018 r.
- „Gospodarka i obrót nieruchomościami - wzory pism i umów z komentarzem” – Helena Kisilowska wyd. Wolters Kluwer Polska 2018 r.
- „Wycena nieruchomości. Komentarz do ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego” - Jerzy Dydenko, Tomasz Telega wyd. Wolters Kluwer Polska 2018 r.

### 3.4. Źródła danych merytorycznych.

- Wizja terenowa przedmiotu wyceny w dniach 16, 20 i 21.07.2021
- Informacje z XV Wydziału Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa.
- Ustalenia ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego m. St. Warszawy dla obszaru MU (brak aktualnego planu).
- Rzut poziomy lokalu i mapa z usytuowaniem budynku
- Mapa sytuacyjna z zaznaczeniem położenia nieruchomości.
- Informacje o aktualnych cenach rynkowych nieruchomości udostępnione w Urzędzie Miasta Stołecznego Warszawy w Biurze Geodezji i Katastru – Dział d.s. Systemu Taksacji Nieruchomości w Warszawie ul. Sandomierska 12
- Informacje uzyskane drogą samodzielnego gromadzenia danych o rynku podobnych lokali mieszkalnych do wycenianego.
- Oględziny kilku lokali mieszkalnych położonych w pobliżu wycenianego lokalu, których transakcje sprzedaży odbyły się w 2020 i 2021 r..

### 4. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego.

- data sporządzenia wyceny: 22.07.2021 r.
- data określenia wartości przedmiotu wyceny: 21.07.2021 r.
- data określenia i uwzględnienia stanu przedmiotu wyceny: 21.07.2021 r.
- data wizji lokalnej: 16, 20 i 21.07.2021 r.

WARSZAWA 22.07.2021 R.

---

## 5. Opis i określenie stanu przedmiotu wyceny.

### 5.1. Stan prawny.

Przedmiotem niniejszej wyceny jest prawo własności nieruchomości lokalowej nr 125 (KW nr WA6M/00460098/4) w budynku wielomieszkaniowym położonym w Warszawie przy ul. Kramarskiej 14

W Księdze Wieczystej stwierdzono następujący stan prawny:

- Dział I: Oznaczenie nieruchomości: lokal stanowiący odrębną nieruchomość nr 125 przy ul. Kramarskiej 14 składający się z 3 pokoi, kuchni, łazienki, wc i hallu o łącznej powierzchni 66,29 m<sup>2</sup> wraz z komórką nr 34 o pow. 2,44 m<sup>2</sup> położony na I kondygnacji.  
Spis praw: właścicielowi lokalu przysługuje udział 6629 / 2802947 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali
- Dział II: Właściciel: Piotr Jacek Kmiec Bloch pesel 65012903714 oraz Dorota Bloch Kmiec pesel 74071605301 jako wspólność ustawowa majątkowa małżeńska.
- Dział III: ujawnia się, iż z nieruchomości objętej tą K.W. została wszczęta egzekucja z wniosku wierzyciela – POLBOX GROUP sp. z o.o. w Warszawie w sprawie KM 120/09 na podstawie nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym SR Gdańsk-Północ z dnia 19.04.2007, sygn.akt IV GNC 834/07 zaopatrzonego w klauzulę wykonalności z dnia 17.07.2007 r.  
zawiadomienie o wszczęciu egzekucji z nieruchomości i jej zajęcie oraz wezwanie do zapłaty długu - sygnatura KM 120/09 z 09.02.2009 r. – Komornik Sądowy przy SR dla W-wy Pragi Płd. W Warszawie Marek Polański
- Dział IV: Hipoteka : hipoteka umowna kaucyjna w kwocie 290599,39 zł – dwieście dziewięćdziesiąt tysięcy pięćset dziewięćdziesiąt dziewięć złotych 39/100, kredyt – spłata kredytu wraz z ewentualnymi kosztami i odsetek od tego kredytu wynikającymi z umowy kredytu nr 416/05/HB-DE/102 z dnia 06.09.2005 r. udzielonego przez Bank Ochrony Środowiska Spółka Akcyjna I Oddział w Warszawie  
Hipoteka przymusowa zwykła w kwocie 961,00 zł - dziewięćset sześćdziesiąt jeden zł. – wierzytelność wynikająca z tytułu wykonawczego H-192/2010 z dnia 11.08.2010 r. na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych II Oddział w Poznaniu  
Hipoteka przymusowa w kwocie 478.000,00 zł - czterysta siedemdziesiąt osiem tysięcy zł. – należność objęta tytułem wykonawczym, tytuł wykonawczy nr 1407/SW/721-3/SM1-1/14 z dnia 04.09.2014 r. na rzecz Skarbu Państwa-Naczelnik Urzędu Skarbowego w Grójcu  
Hipoteka przymusowa w kwocie 400.000,00 zł - czterysta tysięcy zł – zabezpieczenie wykonania grożącej kary grzywny oraz obowiązku naprawienia szkody w postępowaniu karnym, sygn.akt V DS. 38/13 na rzecz Skarbu Państwa-Prokurator Okręgowy w Rzeszowie

WARSZAWA 22.07.2021 R.



## 5.2. Opis nieruchomości w aspekcie cech rynkowych.

W dniu 21.07.2021 dokonano wizji wewnątrz lokalu oraz wykonano dokumentację fotograficzną. Określenie rodzaju niewidocznych elementów mieszkania, jego parametrów przyjęto zgodnie z danymi z Księgi Wieczystej oraz z projektem budowlanym otrzymanym od Zarządcy Nieruchomości „Altiplano” z siedzibą przy ul. Dywizjonu 303 nr 151 w Warszawie

W wyniku wizji lokalnej w dniu 21.07.2021 r. dokonanej wewnątrz nieruchomości ustalono, że wyceniany lokal mieszkalny nr 125 położony jest na parterze budynku przy ul. Kramarskiej 14. Wyżej wymieniony budynek jest jednym z sześciu stanowiących osiedle „Sady Rembertowskie II”. Osiedle jest zagospodarowane, ogrodzone i zamknięte z całodobową ochroną. Dostęp na teren osiedla poprzez dwie bramy wjazdowe – pierwsza od ulicy Kramarskiej i druga od ulicy Kadrowej w bezpośrednim sąsiedztwie budynku w którym jest przedmiotowe mieszkanie.

Budynek mieszkalny to obiekt cztero piętrowy z komórkami lokatorskimi i garażem wielostanowiskowym w podpiwniczeniu zrealizowanym w 2007 r. w technologii tradycyjnej.

Z informacji i dokumentów udostępnionych przez Zarządcę Nieruchomości „Altiplano” z siedzibą przy ul. Dywizjonu 303 nr 151 w Warszawie ustalono, że całe osiedle zostało wzniesione i wykończone w tzw. standardzie popularnym.

### 5.2.1. Położenie i sąsiedztwo.

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w peryferyjnej części dzielnicy Warszawa Rembertów przy ulicy Kramarskiej na skrzyżowaniu z ulicą Kadrową.

Ulica Kadrowa dochodzi do ulicy Czwartaków, która jest jedną z główniejszych ulic dzielnicy, posiada komunikację miejską autobusową. W sąsiedztwie występuje zabudowa wielorodzinna, mieszkaniowo usługowa oraz budownictwo jednorodzinne w zabudowie wolnostojącej i bliźniaczej.

Nieopodal także tereny leśne. Drogi ulic Kramarskiej i Kadrowej zostały wykonane z kostki betonowej

### 5.2.2. Stan techniczny budynku i opis lokalu.

Budynek w którym wyceniany jest przedmiotowy lokal to pięciokondygnacyjny obiekt wzniesiony wg technologii tradycyjnej w 2007 r. wyposażony w instalacje elektryczną, gazową, wod – kan., natomiast c.o. i c.w. z kotłowni osiedlowej.

Stan techniczny budynku i lokalu dobry. Drzwi wejściowe wzmocnione uzbrojone w instalację domofonową.

Wyceniany lokal nr 125 usytuowany jest na parterze w zachodnio – północnym narożniku budynku. Mieszkanie posiada trzy pokoje, kuchnię, łazienkę, z wc zrobiono pomieszczenie gospodarcze oraz hall o pow. 63,85 m<sup>2</sup> W kuchni podłoga z terakoty, Ściany w ciągu kuchennym glazura, natomiast druga ściana wykonana z tapety. W kuchni stoi czteropalnikowa kuchenka gazowa i lodówka. W łazience jest wanna, wc i umywalka. Na podłodze stara terakota, a ściany częściowo w glazurze. W przedpokoju podłoga z terakoty i ściany malowane farbą emulsyjną. W trzech pokojach na podłogach panele i ściany malowane farbą emulsyjną w kolorze szarym i białym. Ogólnie trzeba uznać zużycie bliskie 20%. Mieszkanie wymaga częściowego remontu. Układ pomieszczeń rozkładowy.

WARSZAWA 22.07.2021 R.

### 5.3. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.( brak nowego )

Obecnie brak nowego planu. Na mocy ustawy warszawskiej rolę tą spełnia obecnie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego – uchwała Nr LXXXII/745/2006 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 10. 10. 2006 r. a następnie zmieniane i uzupełniane. Aktualna wersja tekstu i rysunków studium dostępna jest w Biuletynie Informacji Publicznej Tekst stanowi załącznik nr 1 , a rysunki załącznik nr 2 do uchwały nr LXII/1667/2018 Rady m.st. Warszawy z dnia 1 marca 2018 r.

W/g studium obszar przy ul. Kramarskiej podlega strefie M1.20 której priorytetem jest lokalizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

### 6.METODYKA OSZACOWANIA WARTOŚCI WYCENIANEGO LOKALU .

#### 6.1 Rodzaj określonej wartości

Na podstawie zlecenia Zamawiającego określono wartość rynkową przedmiotu wyceny dla aktualnego sposobu użytkowania ( WRU ) przy założeniu , że wartość rynkowa wycenianego prawa stanowi najbardziej prawdopodobną cenę możliwą do uzyskania na rynku.

#### 6.2. Wybór podejścia i metody wyceny.

Ze względu na rodzaj i cel , jakiego ma służyć opracowanie , określono wartość przedmiotu wyceny lokalu mieszkalnego **podejściem porównawczym metodą korygowania ceny średniej.**

Metoda ta polega na analizie większej liczby cen transakcyjnych , określeniu granic dolnej i górnej sumy wskaźników korygujących , określenie średniej ceny w próbie reprezentacji i określeniu wartości wskaźników korygujących.

Przy określaniu wartości uwzględniono:

- położenie i sąsiedztwo budynku
- stan techniczny budynku i lokalu
- wielkość lokalu
- usytuowanie lokalu na piętrze

---

WARSZAWA 22.07..2021 R.



## 7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU .

Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego , określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny poprzedzono analizą transakcji na rynku lokalnym.(tabela nr 1 – zestawienie transakcji).

Dzielnica Warszawa Rembertów, ogólnie rzecz ujmując , jest zaliczana do średnio atrakcyjnych części wielkiej Warszawy. Za wyborem Rembertowa przemawia między innymi dobra komunikacja z centrum ( PKP , SKM i autobusowa ) oraz wciąż jeszcze konkurencyjne ceny wobec innych popularniejszych dzielnic Warszawy. W niezbyt ciasno zabudowanych terenach dzielnicy są jeszcze wolne tereny inwestycyjne , więc powstają nowe projekty często w wysokiej zabudowie. Trasy Siekierkowska na odcinku do Rembertowa znacznie przyczyniła się do rozwoju dzielnicy i w efekcie zwiększyła jej atrakcyjność także w aspekcie rynkowym. Do wyceny przyjęto rynek wtórny lokali mieszkalnych hipotecyjnych w budynkach wielolokalowych.

W procesie ustalania wartości rynkowej przedmiotowego lokalu monitorowano pozostające do niego w bezpośredniej relacji ceny lokali konkurencyjnych z terenu dzielnicy Warszawa Rembertów w okresie 2020 i 2021 , które były przedmiotem obrotu rynkowego i znane są dla nich ceny transakcyjne uzyskane na wolnym rynku.

Z analizy rynku wynika , że wtórny rynek lokali mieszkalnych jest dobrze wykształcony i charakteryzuje się dość sporą ilością zawieranych transakcji.

Z informacji uzyskanych w Urzędzie Miasta Stołecznego Warszawy w Biurze Geodezji i Katastru – Dział d.s. Systemu Taksacji Nieruchomości ul. Sandomierska 12 , wynika , że ceny analizowanych lokali w rozliczeniu na 1m<sup>2</sup> pow. użytkowej lokalu na badanym rynku wahały się od 7.404 zł/m<sup>2</sup> do 9.939 zł /m<sup>2</sup>.

Wzajemna relacja między popytem i podażą kształtuje się w zależności od położenia i sąsiedztwa budynku , stanu technicznego budynku i lokalu , wielkości lokalu oraz usytuowania na piętrze .

Po przeanalizowaniu powyższego oraz biorąc pod uwagę to , że ceny nieruchomości lokalowych porównywalnych są z 2020 i 2021 roku zdecydowano dla potrzeb niniejszej wyceny przyjąć ceny bez waloryzacji ze względu na upływ czasu.

---

WARSZAWA 22.07.2021 R.

OPERAT SZACUNKOWY DOTYCZĄCY PRAWA WŁASNOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO NR 125  
W BUDYNKU POŁOŻONYM W WARSZAWIE PRZY UL. KRAMARSKIEJ 14

Tabela nr 1

Min. Zesłańców Polskich 100C m 1 pow. 90,22 parter cena 7.404zł/m<sup>2</sup>  
Max. Kramarska 4 m.312 - II piętro 29,68 m<sup>2</sup> 9.939 zł/m<sup>2</sup>

L.p.	Data transakcji	Lokalizacja	Wielkość m <sup>2</sup> p.u.	Piętro	Cena transakcyjna 1m <sup>2</sup> p.u.	Akt.notar. nr reperyt.
1.	14.04.2020	Kramarska 8 m.504	47,33	IV	8.029	755/2020
2.	25.05.2020	Kramarska 4 m. 312	29,68	II	9.939	1610/2020
3.	23.06.2020	Zesłańców Polskich 100C m. 1	90,22	parter	7.404	5115/2020
4.	23.06.2020	Kramarska 10 m.523	30,34	IV	8.109	2688/2020
5.	09.07.2020	Zesłańców Polskich 103 m. 2	91,59	I	7.621	1546/2020
6.	25.08.2020	Kramarska 12 m.303	54,39	II	8.090	4255/2020
7.	31.08.2020	Paderewskiego 114C m. 302	57,90	II	7.772	1807/2020
8.	11.09.2020	Kramarska 4 m.103	63,67	parter	7.969	1845/2020
9.	22.09.2020	Kramarska 4 m. 306	29,90	II	8.161	5166/2020
10.	21.10.2020	Paderewskiego 144D m.508	30,10	IV	8.638	5954/2020
11.	02.12.2020	Kramarska 10 m. 416	63,65	III	8.116	13065/2020
12.	15.01.2021	Bombardierów 3A/C m. 3	42,40	II	8.255	219/2021

WARSZAWA 22.07..2021 R.



## 8.OKREŚLENIE WARTOŚCI WYCENIANEGO LOKALU .

### 8.1.Zestawienie głównych cech rynkowych oraz określenie ich procentowego wpływu ( wag ) na wartość lokalu mieszkalnego .

Na podstawie analizy rynku lokali mieszkalnych stwierdzono , że na ceny transakcyjne i w efekcie na wartość rynkową wpływają w decydującym stopniu 4 cech , które opisano w następujący sposób ( tabela nr 2)

Tabela nr 2.Ocena rynku w aspekcie cech rynkowych

L.p.	Cechy rynkowe	Ocena	Opis
1.	Położenie i sąsiedztwo	bardzo dobre	blisko centrum i głównych ulic z bardzo dobrym dostępem do obiektów handlowo – usługowych , urzędów i środków komunikacji, w sąsiedztwie zabudowa mieszkaniowa zadbana, brak hałasu i drogi szybkiego ruchu itp.
		dobrze	w odległości do 500 m od centrum , od głównych ulic ,od obiektów handlowo usługowych , urzędów i środków komunikacji, występują uciążliwości: drogi komunikacyjne , dojazd do budynku bardzo blisko głównej ulicy
		słaba	znaczne oddalenie od urzędów , obiektów użyteczności publicznej , dojazd do budynku oddalony od głównej ulicy
2.	Stan techniczny budynku i lokalu technologia i wykończenie	bardzo dobry	bak zużycia technicznego , technologia nowoczesna , wykończenie pełne
		dobry	zużycie techniczne do 20 % , technologia tradycyjna , lokal wymaga częściowego remontu
		słaby	zużycie ponad 20% , technologia przestarzała , duży brak wykończenia
3.	Wielkość	Bardzo dobra	wielkość do 30,00 m2( kawalerki - dobrze sprzedające się )
		dobra	wielkość od 30m2 do 60 m2 ( podstawowy segment rynku )
		słaba	wielkość pow. 60 m2 ( gorzej sprzedające się mieszkania – w sumie duża cena )
4.	Usytuowanie lokalu na piętrze	bardzo dobre	I i II piętro
		dobrze	III i pozostałe
		słabe	Parter i ostatnie piętro

WARSZAWA 22.07..2021 R.

Wartości wag określono przez analogię do podobnych rodzajowo i obszarowo rynków lokalnych oraz na podstawie badań – obserwacji preferencji potencjalnych nabywców. Ostateczne wartości wag zestawiono w następującej tabeli :

Tab. nr 3 .

L.p.	Rodzaj cechy	Waga cechy ( % )
1.	<b>Położenie i sąsiedztwo</b>	30 %
2.	<b>Stan techniczny budynku , technologia i wykończenie</b>	20 %
3.	<b>Wielkość</b>	30 %
4.	<b>Usytuowanie lokalu na piętrze</b>	20 %

### 8.2.Zestawienie cech wycenianego lokalu mieszkalnego i lokali porównywalnych o minimalnej i maksymalnej cenie . [ tab.nr 4]

#### Lokal poz. 3. ( tabela 1) – cena minimalna

Lokal usytuowany jest na parterze w budynku dwukondygnacyjnym z poddaszem użytkowym wybudowanym w technologii tradycyjnej . Powierzchnia mieszkania wynosi 90,22 m<sup>2</sup> – w pięciu izbach.

Budynek położony przy ulicy Zesłańców Polskich 100C z dojazdem wewnętrznym oddalonym od głównej ulicy

Stan techniczny lokalu – dobry. Budynek pokryty blacho dachówką. Elewacja w kolorze blade różowym wymaga częściowej renowacji.

Budynek posadowiony na działce 18/16 w obrębie 3-09-05. Transakcja w dniu 23 czerwca 2020 r. za cenę 668.000 zł. t.j. po 7.404 zł/m<sup>2</sup> p.uż.

#### Lokal poz.2 ( tabela nr 1 ) – cena maksymalna

Lokal usytuowany jest na II piętrze w budynku IV piętrowym wykonanym w technologii tradycyjnej w 2007 r..

Powierzchnia mieszkania wynosi 29,68 m<sup>2</sup> – w dwóch izbach.

Budynek położony przy ulicy Kramarskiej 4 blisko bramy wjazdowej

Stan techniczny budynku i lokalu – bardzo dobry.

Budynek posadowiony na działce 7/4 w obrębie 3-09-07. Transakcja za cenę 295.000 zł. t.j. po 9.939 zł/m<sup>2</sup> p.uż.

WARSZAWA 22.07.2021 R.



Tabela nr 4.

L.p.	Rodzaj cechy	Lokale mieszkalne wyceniane	Lokal porównaw.(poz 3) o min. cenie	Lokal porównaw.(poz 2) o max. cenie
		X	A	B
1.	Położenie i sąsiedztwo	dobre	słabe	dobre
2.	Stan techniczny budynku i lokalu	dobry	dobry	bardzo dobry
3.	Wielkość lokalu	słaba	słaba	bardzo dobra
4.	Usytuowanie lokalu na piętrze	słabe	słabe	bardzo dobre

W próbie reprezentatywnej o liczebności  $n=12$  elementów określono :

- średnią cenę 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu  $C_{\text{śr}} = 8.175,00$
- minimalną cenę 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu  $C_{\text{min}} = 7.404,00$
- maksymalną cenę 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu  $C_{\text{max}} = 9.939,00$

- - granica dolna i górna współczynników korygujących –  $U_d, U_g$

**Dolna granica wskaźników korygujących [  $U_d$  ]**

$$U_d = \frac{C_{\text{min}}}{C_{\text{śr}}} = 7.404,00 : 8.175,00 = 0,906$$

**Górna granica wskaźników korygujących [  $U_g$  ]**

$$U_g = \frac{C_{\text{max}}}{C_{\text{śr}}} = 9.939,00 : 8.175,00 = 1,216$$

gdzie:  $C_{\text{min}}$  – minimalna cena powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego z danej próbki reprezentatywnej  
 $C_{\text{max}}$  – maksymalna cena powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego z danej próbki reprezentatywnej  
 $C_{\text{śr}}$  – średnia cena powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego z danej próbki reprezentatywnej

WARSZAWA 22.07.2021 R.

Wartość 1m<sup>2</sup> szacowanego przedmiotu wyceny zostaje wyznaczona jako iloczyn ceny średniej i sumy współczynników korygujących

Wartość W 1m<sup>2</sup> lokalu mieszkalnego określa się ze wzoru:

$$W_{1m^2} = C_{\text{śr}} * \sum_{i=1}^n U_i$$

gdzie:

$W_{1m^2}$  - wartość 1m<sup>2</sup> powierzchni lokalu

$C_{\text{śr}}$  - średnia cena transakcyjna z wybranej próbki reprezentatywnej

$U_i$  - wskaźniki korygujące odpowiadające rynkowym cechom lokali o liczebności  $i$  zawartej od 1 do  $n$

$n$  - liczba cech rynkowych

W tabeli 5 określono sumy współczynników korygujących przy stosowaniu metody skorygowanej ceny średniej.

L.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy (%)	Zakres współczynników korygujących		Wartości współczynników $U_i$
			dolny	górnny	
1.	Położenie i sąsiedztwo	30	0,272	0,365	0,365
2.	Stan techniczny budynku	20	0,181	0,243	0,181
3.	Wielkość lokalu i standard wykonania	30	0,272	0,365	0,272
4.	Usytuowanie lokalu na piętrze	20	0,181	0,243	0,181
	Suma :	100%	0,906	1,216	0,999

WARSZAWA 22.07.2021 R.



**8.3. Oszacowanie wartości rynkowej (WRU) prawa własności do lokalu mieszkalnego nr 125 położonego w Warszawie przy ul. Kramarskiej 14.**

Ostateczną wartość rynkową 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu wyceny oszacowano jako korektę ceny średniej.

$$W_{1m^2} = C_{\text{śr}} * \sum_{i=1}^n U_i$$

$$W_{1m^2} = 8.175 * 0,999 = 8.166,83 \text{ zł.}$$

Wartość rynkowa (WRU) prawa własności do lokalu mieszkalnego nr 125 położonego w Warszawie przy ul. Kramarskiej 14 o pow. 63,85 m<sup>2</sup> i prawami związanymi 6629/2802947 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali wynosi:

$$W = 8.166,83 \times 63,85 = 521.452,09 \text{ zł.}$$

w zaokrągleniu 521.000 zł (słownie: pięćset dwadzieścia jeden tysięcy złotych).

50% wartości rynkowej (WRU) prawa własności do lokalu mieszkalnego nr 125 położonego w Warszawie przy ul. Kramarskiej 14 o pow. 63,85 m<sup>2</sup> i prawami związanymi 6629/2802947 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali wynosi:

$$W_n = 1/2 \times 521.000 = 260.500 \text{ zł.}$$

(słownie: dwieście sześćdziesiąt tysięcy pięćset złotych).

W akcie notarialnym z 2007 roku państwo Kmieć Bloch nabyli również miejsce garażowe jako lokal niemieszkalny nr2 w segmencie 14 przy ul. Kramarskiej. Niestety w K.W. tego garażu WA6M/00457633/3 brak jest posiadacza o tym nazwisku. Również we wszystkich pozostałych księgach wieczystych garaży pod budynkami przy ul. Kramarskiej 2,4,6,8,10,12 nie ma takiego nazwiska. W rozmowie z P. Dyrektorem firmy Altiplano administrującej osiedlem uzyskałem informacje, że administracja nie może potwierdzić własności miejsca garażowego przez p. Piotra Jacka Blocha lub jego żony. W związku z brakiem możliwości ustalenia właściciela miejsca garażowego zrezygnowano z uwzględnienia go jako masy upadłościowej.



WARSZAWA 22.07.2021 R.

## 9. WYNIK KOŃCOWY WYCENY.

### 9.1. Końcowy raport wyceny.

50% wartości rynkowej prawa własności do lokalu nr 125 należącego do Piotra Jacka Kmieć Blocha oraz Doroty Bloch Kmieć jako wspólność ustawowa majątkowa małżeńska położonego w Warszawie w budynku przy ul. Kramarskiej 14 szacuje się na kwotę: 260.500,00 zł.

### 50% WARTOŚCI RYNKOWEJ WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI

$W_n = 260.500,00 \text{ zł.}$

słownie: dwieście sześćdziesiąt tysięcy pięćset złotych

Niniejsza wycena została wykonana wg stanu przedmiotu wyceny, cen oraz metod obowiązujących w dniu szacowania wartości t.j. 22.07. 2021 r

### 9.2. Wnioski i uzasadnienie.

Wycena 50% prawa własności do lokalu została wykonana na podstawie zlecenie syndyka zgodnie z postanowieniem sygn. Akt: XIX GU 97/21 S.R. dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIX Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych- sprawa z wniosku dłużnika Doroty Bloch-Kmieć o ogłoszenie upadłości dłużnika – osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej.

Celem wyceny jest określenie 50% aktualnej wartości rynkowej dla aktualnego sposobu użytkowania (WRU) nieruchomości lokalowej dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym

Ze względu na rodzaj i cel, jakiemu ma służyć opracowanie, określono wartość przedmiotu wyceny lokalu podejściem porównawczym metodą korygowania ceny średniej. Do wyceny przyjęto rynek lokali mieszkalnych w budynkach wielolokalowych z transakcji z okresu 2020 i 2021 roku.

W wyniku oszacowania otrzymano wartość rynkową wycenianego lokalu mieszkalnego która jest do uzyskania na rynku lokalnym (w rejonie ulicy Kramarskiej/Kadrowej)

WARSZAWA 22.07.2021 R.

P.P.U.H. „H & H” 05-070 SULEJÓWEK UL.NIEPODLEGŁOŚCI 71  
REGON 010237042 NIP 113-003-98-92

BANK P.K.O. S.A. I O/ SULEJÓWEK 06 1240 2148 1111 0000 3031 9174





#### **10. Klauzule i ustalenia dodatkowe.**

- **ustalenia w zakresie praw , które pozostają w mocy po sprzedaży nieruchomości oraz praw , które wygasają po sprzedaży nieruchomości**  
Prawo upadłościowe z dnia 28 lutego 2003 r. ( z póź. zm.)

Art. 313

Ust. 1. Sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej. Nabywca masy upadłościowej nie odpowiada za zobowiązania podatkowego upadłego , także powstałe po ogłoszeniu upadłości.

Ust. 2. Sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej lub nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych sędziemu-komisarzowi w terminie określonym w art. 51 ust. 1 pkt 5. W miejsce prawa, które wygasło, uprawniony nabywa prawo do zaspokojenia wartości wygasłego prawa z ceny uzyskanej ze sprzedaży obciążonej nieruchomości. Skutek ten powstaje z chwilą zawarcia umowy sprzedaży. Podstawą do wykreślenia praw, które wygasły na skutek sprzedaży, jest prawomocny plan podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej. Podstawą wykreślenia hipoteki jest umowa sprzedaży nieruchomości

Ust. 3. Pozostają w mocy bez potrącenia ich wartości z ceny nabycia służebność drogi koniecznej, służebność przesyłu oraz służebność ustanowiona w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budowli lub innego urządzenia, Użytkowanie oraz prawa dożywotnika pozostają w mocy , jeżeli przysługuje im pierwszeństwo przed wszystkimi hipotekami lub jeżeli nieruchomość nie jest hipotekami obciążona albo jeżeli wartość użytkowania i praw dożywotnika znajduje pełne pokrycie w cenie nabycia. Jednakże w tym ostatnim wypadku wartość tych praw będzie zaliczona na cenę nabycia

Ust. 4. Na wniosek właściciela nieruchomości władnącej, zgłoszony najpóźniej w zarzutach do planu podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej, sędzia-komisarz może postanowić, że służebność gruntowa, która nie znajduje pełnego pokrycia w cenie nabycia, zostaje utrzymana w mocy, jeżeli jest dla nieruchomości władnącej konieczna, a nie obniża w sposób istotny wartości nieruchomości obciążonej. Na postanowienie sędziego-komisarza przysługuje zażalenie. Jeżeli wniosek o wyłączenie zgłoszony został w zarzutach, podlega rozpoznaniu razem z zarzutami.

---

WARSZAWA 22.07..2021 R.

Art. 319.

Ust. 4. Jeżeli składniki przedsiębiorstwa obciążone są hipoteką, zastawem, zastawem rejestrowym, zastawem skarbowym, hipoteką morską, lub innymi prawami i skutkami ujawnienia praw i roszczeń osobistych, w oszacowaniu należy oddzielnie podać, które z tych praw pozostają w mocy po sprzedaży, a także ich wartość oraz wartości składników nimi obciążonych, oraz stosunek wartości poszczególnych składników obciążonych do wartości przedsiębiorstwa.

**KW nr WA6M/00460098/4 – lokal mieszkalny stanowiący odrębną nieruchomość**

**Prawa pozostające w mocy po sprzedaży nieruchomości:**

Na podstawie informacji, jakich udzielono biegłemu oraz analizie księgi wieczystej WA6M/00460098/4 jest możliwe stwierdzenie, że żadne prawa ani obciążenia nie pozostaną w mocy po sprzedaży przedmiotowej nieruchomości

WARSZAWA 22.07.2021 R.



## 11. ZAŁĄCZNIKI DO OPERATU SZACUNKOWEGO.

1. Informacje z XV Wydziału Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa - treść księgi wieczystej.
2. Rzut części parteru z uwzględnieniem wycenianego lokalu.
3. Charakterystyka oraz plan sytuacyjny obiektu.
4. Mapa sytuacyjna z pokazaniem położenia budynku w którym znajduje się wyceniany lokal.
5. Dokumentacja fotograficzna budynku i wycenianego lokalu.
6. Uprawnienia rzeczoznawcy majątkowego.

WARSZAWA 22.07..2021 R.