

OPERAT SZACUNKOWY

jako wyodrębnionego lokalu mieszkalnego
(docelowo odrębna własność z KW)

Nr zlecenia	I/26/04/18/04
Standard budynku	Budynek mieszkalny wielorodzinny z 1990 r.
Standard lokalu	Niski, do generalnego remontu
Adres (ulica)	ul. Bolesławicka 10 lok. 48
Miejscowość	Warszawa
Gmina lub dzielnica	Targówek
Powierzchnia użytkowa	35,00 m ²
Piętro	9 (10 kondygnacja)
Liczba stanowisk garażowych	Brak
Inne przynależności	Balkon, komórka lokatorska
Nr kw. lokalu	Brak
Sąd prowadzący kw. lokalu	Nd.
Cel wyceny	Oszacowanie wartości rynkowej lokalu mieszkalnego dla indywidualnych potrzeb Zamawiającego
Wartość rynkowa lokalu mieszkalnego wg stanu i cen na dzień wyceny	459 000 zł słownie: czterysta pięćdziesiąt dziewięć tysięcy złotych

Operat szacunkowy wykonał Krystian Sum:

- Rzeczoznawca majątkowy nr uprawnień 6784.
- Certyfikat 700/2017 wydany przez Związek Banków Polskich - Wycena nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności bankowych.

Warszawa, 20 maja 2026 r.

.....
Krystian Sum
Rzeczoznawca majątkowy
Uprawnienia nr 6784, Tel: 503-802-203
ul. Herbu Janina 7A/15
02-972 Warszawa

SPIS TREŚCI

1. PODSTAWY SPORZĄDZENIA WYCENY	3
1.1. Zamawiający	3
1.2. Podstawa formalna	3
1.3. Cel wyceny	3
1.4. Podstawy w zakresie prawa materialnego	3
1.5. Źródła danych merytorycznych	3
1.6. Daty istotne w procesie wyceny	3
2. PRZEDMIOT WYCENY I JEGO STAN	3
2.1. Przedmiot wyceny	3
2.2. Zakres wyceny	4
2.3. Stan techniczno-użytkowy	4
2.4. Stan w zakresie prawa rzeczowego	6
3. RODZAJ SZACOWANEJ WARTOŚCI	6
4. METODYKA WYCENY	6
5. ANALIZA RYNKU	6
6. OSZACOWANIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY	8
7. PODSUMOWANIE I WYNIK WYCENY	8
8. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	9
9. SPIS ZAŁĄCZNIKÓW	9

1. PODSTAWY SPORZĄDZENIA WYCENY

1.1. Zamawiający

Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa Budowlani w Warszawie
Tadeusza Korzona 111
03-571 Warszawa
NIP PL 5250006791

1.2. Podstawa formalna

Niniejszy operat został sporządzony na podstawie umowy o dzieło zawartej między zamawiającym, a rzeczoznawcą majątkowym Krystianem Sumem nr upr. 6784.

1.3. Cel wyceny

Oszacowanie wartości rynkowej jako spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego (docelowo odrębna własność z KW) dla indywidualnych potrzeb Zamawiającego.

1.4. Podstawy w zakresie prawa materialnego

- [1] Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tekst jednolity: Dz. U. 2025 poz. 1071 z późniejszymi zmianami).
- [2] Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. 2024 poz. 1145 z późniejszymi zmianami).
- [3] Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. 2024 poz. 1130 z późniejszymi zmianami)
- [4] Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (tekst jednolity: Dz. U. 2023 poz. 1832).

1.5. Źródła danych merytorycznych

1. Zaświadczenie nr C/569/90 Spółdzielni MSM „Budowlani”. /załącznik nr 3/
2. Akt Notarialny Rep. A. nr 1859/2020 z dnia 3 lipca 2020 r.
3. Oględziny przedmiotu wyceny.
4. Informacje uzyskane od Zleceniodawcy.
5. Informacje uzyskane z publikacji w czasopiśmie fachowych, agencji pośrednictwa w obrocie nieruchomościami i Internecie.
6. Dane transakcyjne udostępnione przez Biuro Geodezji i Katastru m.st. Warszawy.

1.6. Daty istotne w procesie wyceny

Data sporządzenia operatu szacunkowego	20 maja 2026 r.
Stan lokalu uwzględniony w wycenie	na dzień wyceny
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	na dzień wyceny
Data oględzin	18 kwietnia 2026 r.

2. PRZEDMIOT WYCENY I JEGO STAN

2.1. Przedmiot wyceny

Adres	ul. Bolesławicka 10 lok. 48
Gmina lub dzielnica	Targówek
Powierzchnia użytkowa	35,00 m ²

Liczba stanowisk garażowych	Brak
Inne dodatkowe składniki	Balkon, komórka lokatorska

2.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości jako spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli.

2.3. Stan techniczno-użytkowy

Lp.	Cecha	Opis
1.	Ch-ka budynku / osiedla	
1.1.	Standard budynku	Budynek mieszkalny wielorodzinny z 1990 r.
1.2.	Nazwa zwyczajowa lokalizacji lub opis lokalizacji na terenie miejscowości	Nieruchomość położona jest w prawobrzeżnej części Warszawy, w dzielnicy Targówek, na obszarze MSI Bródno przy ulicy Bolesławickiej. Odległość od centrum Warszawy (Rondo Dmowskiego) wynosi ok. 8,5 km.
1.3.	Otoczenie budynku	Najbliższe otoczenie budynku stanowi zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w podobnym wieku stanie technicznym. Uzupełnienie stanowi zielenie międzyosiedlowa, parkingi oraz plac zabaw. W dalszym otoczeniu występują dodatkowo punkty handlowo-usługowe, placówki edukacyjne, obiekty użyteczności publicznej, m.in. kościół, Cmentarz Bródnowski, placówki medyczne – Mazowiecki Szpital Bródnowski oraz tereny zieleni urządzonej – Park Bródnowski.
1.4.	Ochrona i bezpieczeństwo	Wejście do budynku zabezpieczone domofonem. Okolica nie jest powszechnie uważana za niebezpieczną.
1.5.	Uciążliwości	Nie stwierdzono.
1.6.	Komunikacja	Dostęp do komunikacji miejskiej należy ocenić jako bardzo dobry. W odległości ok. 250 m mieści się najbliższy przystanek tramwajowy „Julianowska” obsługujący liczne linie dzienne i nocne. Nieco dalej, w odległości ok. 800 m znajduje się przystanek autobusowy. W oddaleniu ok. 1,2 km znajduje się stacja drugiej linii metra „Bródno”. Dodatkowo, w oddaleniu ok 1,4 km znajduje się stacja kolejowa: „Warszawa Praga”. Dojazd do centrum Warszawy (Rondo Dmowskiego) środkami komunikacji miejskiej wraz z dojściem na przystanek zajmuje ok. 30 minut.
1.7.	Dostęp do usług i urzędów	Urząd Dzielnicy Targówek m.st. Warszawy oddalony jest o ok. 2,0 km. Dostęp do podstawowych obiektów handlowo-usługowych zapewniony jest w odległości do ok. 200 m, dodatkowo centrum handlowe „Galeria Renova” znajduje się w odległości ok. 750 m. Publiczne placówki edukacyjne (żłobek, przedszkole, szkoła podstawowa) znajdują się ok. 400-600 m od nieruchomości.
1.8.	Wysokość budynku	11 kondygnacji naziemnych
1.9.	Wiek budynku	Budynek z lat 90.

Lp.	Cecha	Opis
1.10.	Technologia wykonania	Tradycyjna murowana
1.11.	Stan techniczny budynku	<i>Konstrukcja:</i> dobry <i>Ocieplenie:</i> tak <i>Elewacja:</i> średni <i>Klatki schodowe:</i> dobry
1.12.	Klatka schodowa	Drzwi wejściowe na klatkę schodową aluminiowe z przeszkleniem, wejście zabezpieczone domofonem. Klatka schodowa w standardzie podstawowym współczesnym po generalnym remoncie, w dobrym stanie technicznym. Podłogi i schody wyłożone płytkami ceramicznymi, ściany malowane w jasnych odcieniach. Klatka schodowa dostosowana do potrzeb osób z niepełnosprawnościami, wejście do budynku z poziomu parteru bez schodów. W budynku znajduje się winda dwustronna.
2.	Ch-ka lokalu	
2.1.	Piętro	9 (10 kondygnacja)
2.2.	Pomieszczenia	2 pokoje, kuchnia, łazienka z wc, przedpokój.
2.3.	Układ funkcjonalny	Rozkładowy.
2.4.	Stan lokalu na dzień wyceny	
2.5.	Wiek elementów wykończenia lokalu	Kilkudziesięcioletnie.
2.6.	Stan techniczny elementów wykończenia lokalu	Zły.
2.7.	Standard elementów wykończenia lokalu	Niski, do generalnego remontu.
2.8.	Opis elementów wykończenia i trwałego wyposażenia lokalu	Zgodnie z dokumentacją fotograficzną z oględzin – <i>załącznik nr 4.</i>
3.	Skala ocen standardu wykończenia lokalu	<i>Niski</i> – elementy wykończenia są stare i istotnie zużyte <i>Podstawowy</i> – elementy wykończenia są nowe lub mało zużyte, ale wykonane z najtańszych materiałów <i>Podwyższony</i> – jak podstawowy, ale część elementów jest wykonana z droższych niż podstawowo materiałów <i>Wysoki</i> – wszystkie elementy wykończenia są wykonane z materiałów w wysokim standardzie <i>Luksusowy</i> – wykończenie i wyposażenie z materiałów luksusowych (modni producenci i linie produktów, wysokiej jakości materiały, ale nie zawsze najwyższa półka /najdroższe serie/) <i>Ultraluksusowy</i> – wyłącznie elementy z najwyższej półki (modne linie produktów, ciekawa aranżacja, drogie materiały – drewno egzotyczne, kamień naturalny, instalacje inteligentne)
4.	Skala ocen stanu technicznego	Dla konstrukcji budynku: <i>zły</i> – elementy konstrukcji są istotnie odkształcone lub uszkodzone; <i>średni</i> – obiekt jest silnie zużyty, niemniej odkształcenia i uszkodzenia elementów konstrukcji nie są znaczne <i>dobry</i> – obiekt o niewielkim stopniu zużycia – brak odkształceń elementów nośnych, typowo budynek kilkunastoletni <i>b. dobry</i> – jak dobry, ale dla budynków maks. kilkuletnich. Dla wykończenia i wyposażenia: <i>zły</i> – wszystkie elementy wykończenia i instalacje nadają się do wymiany;

Lp.	Cecha	Opis
		<i>średni</i> – elementy wykończenia kilkunastoletnie, z silnymi oznakami zużycia; <i>dobry</i> – elementy wykończenia kilkuletnie, z widocznymi miejscami oznakami zużycia <i>b. dobry</i> – elementy wykończenia nowe (do 2 lat), bez oznak zużycia

2.4. Stan w zakresie prawa rzeczowego

Zgodnie z Zaświadczeniem z dnia 30 kwietnia 2026 r. Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej Budowlani w Warszawie, zmarłemu Jerzemu Czachowskiemu przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu nr 48 w budynku przy ul. Bolesławickiej 10 w Warszawie.

Na dzień sprzedaży lokal będzie stanowił odrębną własność z urzędzoną księgą wieczystą.

3. RODZAJ SZACOWANEJ WARTOŚCI

W operacie została oszacowana wartość rynkowa nieruchomości.

Zgodnie z art. 151 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami wartość rynkowa nieruchomości stanowi szacunkową kwotę, 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 rozważaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

4. METODYKA WYCENY

Podejście: porównawcze

Metoda: korygowania ceny średniej

Charakterystyka podejścia /metody szacowania:

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 z uwzględnieniem zmian poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

W metodzie korygowania ceny średniej wartość jednostkowa nieruchomości dana jest wzorem:

$V_1 = C_{sr} \times \sum_{i=1, \dots, N} K_i$, gdzie K_i – współczynnik korygujący cenę średnią dla i -tej cechy rynkowej, określane na podstawie oceny przedmiotu wyceny względem danej cechy rynkowej; $K_i \in \langle K_{i, min}; K_{i, max} \rangle$, gdzie $K_{i, min} = w_i * C_{min} / C_{sr}$, $K_{i, max} = w_i * C_{max} / C_{sr}$, w_i – udział procentowy i -tej cechy w przedziale między ceną minimalną w bazie transakcji porównawczych (C_{min}), a ceną maksymalną (C_{max}).

5. ANALIZA RYNKU

Rynek	Wtórny
Przedział powierzchni	30 – 50 m ²
Budynki	Wielorodzinne z lat 70-90
Zakres czasowy	Od początku 2025 r.

Rysunek 1. Zakres terytorialny przeprowadzonej analizy rynku



Źródło: opracowanie własne

Element charakterystyki	Opis
1. Atrakcyjność lokalizacji ogólnej przedmiotu wyceny	Bardzo dobra.
2. Zakres cen transakcyjnych	<i>Ceny jednostkowe:</i> od ok. 11,6 do ok. 17,1 tys. zł/m ² p. u. <i>Ceny całkowite:</i> od ok. 455 tys. zł do ok. 640 tys. zł <i>Ceny zaktualizowane na dzień wyceny.</i>
3. Charakterystyka obiektu o cenie minimalnej	Zgodnie z załącznikiem obliczeniowym.
4. Charakterystyka obiektu o cenie maksymalnej	Zgodnie z załącznikiem obliczeniowym.
5. Trend cenowy	Zgodnie z załącznikiem obliczeniowym. Dynamikę cen określono na podstawie analizy danych transakcyjnych i ofertowych, publikacji w prasie codziennej i czasopiśmie fachowych oraz ciągłego monitoringu rynku nieruchomości prowadzonego w ramach własnej praktyki.
6. Cechy kształtujące ceny transakcyjne	Cechy rynkowe nieruchomości oraz ich wagi ustalono na podstawie rynku lokalnego oraz podobnych rynków równoległych. Wzięto również pod uwagę preferencje potencjalnych nabywców tego typu nieruchomości. <i>Stan techniczny i standard wykończenia lokalu</i> – na analizowanym rynku ta cecha ma największy wpływ na wysokość ceny jednostkowej 1 m ² p.u. Najwyższe ceny osiągają lokale będące w bardzo dobrym stanie technicznym, wykończone w standardzie podwyższonym, natomiast najniższe – lokale w złym stanie technicznym, kwalifikujące się do przeprowadzenia generalnego remontu. Uwzględniając ceny materiałów i robocizny, szacuje się, iż wpływ tej cechy na wartość lokalu kształtuje się na poziomie ok. 3300 zł/m ² , co stanowi ok. 60%

<i>Element charakterystyki</i>	<i>Opis</i>
	<p>przedziału cen jednostkowych.</p> <p><i>Stan techniczny i standard wykończenia budynku</i> – najwyższe ceny osiągają lokale położone w budynkach, w których elewacje i części wspólne są estetycznie wykończone i utrzymane w dobrym stanie technicznym z windą, najmniej cenione są lokale w budynkach o przeciętnej estetyce, w których części wspólne wymagają remontu. Wpływ tej cechy na ceny nieruchomości określa się na poziomie ok. 550 zł/m² p. u., co stanowi ok. 10% przedziału cen jednostkowych.</p> <p><i>Dodatkowe przynależności</i> – najwyższe ceny osiągają lokale z przynależną piwnicą/komórką lokatorską oraz ogródkiem/tarasem/balkonem/loggia, najmniej cenione są lokale nieposiadające dodatkowych przynależności. Wpływ tej cechy na ceny nieruchomości określa się na poziomie ok. 550 zł/m² p. u., co stanowi ok. 10% przedziału cen jednostkowych.</p> <p><i>Położenie na kondygnacji</i> – najwyższe ceny osiągają lokale położone na I lub II piętrze, najmniej cenione są lokale zlokalizowane na parterze lub na najwyższych kondygnacjach w budynkach bez windy. Wpływ tej cechy na ceny nieruchomości określa się na poziomie ok. 550 zł/m² p. u., co stanowi ok. 10% przedziału cen jednostkowych.</p> <p><i>Powierzchnia użytkowa</i> – zazwyczaj wyższe ceny jednostkowe osiągają lokale o mniejszej p. u. (do 36 m²) co jest w dużej mierze związane z większą płynnością lokali o mniejszych p. u., niższe ceny jednostkowe ze względu na wyższe ceny całkowite osiągają lokale o większych powierzchniach użytkowych (powyżej 45 m²). Wpływ tej cechy na ceny nieruchomości określa się na poziomie ok. 550 zł/m² p. u., co stanowi ok. 10% przedziału cen jednostkowych.</p>
7. Przekrój rynku, obiekty dominujące w obrocie	Brak obiektów dominujących w obrocie.
8. Przedmiot wyceny na tle przekroju rynku	<i>Obiekt nyceniany a obiekty dominujące w obrocie:</i> typowy; <i>Atrakcyjność:</i> dobra;

6. OSZACOWANIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY

Obliczenia prowadzące do wyznaczenia wartości przedmiotu wyceny wg stanu i cen na dzień wyceny zawiera **załącznik nr 1**.

7. PODSUMOWANIE I WYNIK WYCENY

Wartość rynkowa lokalu mieszkalnego wg stanu i cen na dzień wyceny	459 000 zł słownie: czterysta pięćdziesiąt dziewięć tysięcy złotych
--	---

W operacie oszacowana została wartość rynkowa. Jej koncepcja zakłada, że stanowi ona szacunkową cenę możliwą do uzyskania w warunkach transakcji rynkowej przy założeniu, że:

1. Transakcja zawierana jest na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym;
2. Mają stanowczą wolę zawarcia umowy;
3. Działają z rozeznaniem i postępują rozważnie;
4. Nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Określona powyżej wartość rynkowa nie odbiega od typowych cen uzyskiwanych za obiekty podobne do wycenianego na rozpatrywanym segmencie rynku, co jest uwarunkowane wszystkimi cechami przedmiotowego lokalu mieszkalnego.

8. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

- Obliczenia wykonane zostały z pomocą arkusza kalkulacyjnego. Wyniki pośrednie mogą być obciążone minimalnymi niedokładnościami wynikającymi z zaokrąglenia do liczb całkowitych.
- Operat został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych wg stanu na dzień wyceny.
- Operat szacunkowy może służyć tylko dla celu określonego w operacie i nie może być wykorzystywany w żadnym innym celu. Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie operatu w jakimkolwiek innym celu.
- Operat jest opracowaniem autorskim, nie może być publikowany w całości lub w części w jakikolwiek sposób bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści tej publikacji.
- Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności za uzyskanie w transakcji innej ceny niż wartość oszacowana w niniejszym operacie.
- Zgodnie z RODO - Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. U. UE.L. z 2016 r. Nr 119, str. 1), w trybie art.28 ust.3 RODO, Administrator powierza Przetwarzającemu do przetwarzania dane osobowe, a Przetwarzający zobowiązuje się do ich przetwarzania zgodnego z prawem i zakresem swojej działalności gospodarczej.
- Oględziny nie stanowią ekspertyzy technicznej przedmiotu wyceny. Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których występowania nie mógł stwierdzić przy dokonaniu oględzin, ani też na podstawie powołanych w operacie źródeł danych merytorycznych.
- Wyceniający jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej rzeczoznawców majątkowych (nr polisy: PZU S.A SRM nr 0017378, suma gwarancyjna 50 tys. euro). /załącznik nr 5/.
- Operat szacunkowy może zostać opublikowany jako załącznik do ogłoszenia o sprzedaży lokalu na stronie internetowej www.msmbudowlani.pl.

9. SPIS ZAŁĄCZNIKÓW

Załącznik nr 1. Obliczenia.

Załącznik nr 2. Mapa sytuacyjna.

Załącznik nr 3. Dokumenty określające stan prawny nieruchomości oraz opisujące przedmiot wyceny.

Załącznik nr 4. Dokumentacja fotograficzna.

Załącznik nr 5. Kopia dokumentu ubezpieczenia.

Załącznik nr 1. Obliczenia.

Załącznik 1. Oszacowanie wartości lokalu mieszkalnego.

A. Baza obiektów porównawczych

Lp.	Data	Ulica	Kond.	P.u. [m kw.]	Cena calk. [zł]	Cena jedn. [zł/m ²]	Cena jedn. zakt. [zł/m kw.]	Charakterystyka
1	30.08.2025	ul. Rembielińska	2	47,6	550 000	11 562	11 562	Umowa ostateczna sprzedaży rynek wtórny. Budynek wielorodzinny z lat 70.
2	14.03.2025	ul. Toruńska	9	37,5	455 000	12 133	12 133	Umowa ostateczna sprzedaży rynek wtórny. Budynek wielorodzinny z lat 80.
3	3.07.2025	ul. Piotra Wysockiego	5	40,8	510 000	12 500	12 500	Umowa ostateczna sprzedaży rynek wtórny. Budynek wielorodzinny z lat 70.
4	31.01.2025	ul. Wybrańska	2	46,4	585 000	12 608	12 608	Umowa ostateczna sprzedaży rynek wtórny. Budynek wielorodzinny z lat 70.
5	14.03.2025	ul. Siedzibna	3	37,1	470 000	12 668	12 668	Umowa ostateczna sprzedaży rynek wtórny. Budynek wielorodzinny z lat 90.
6	27.05.2025	ul. św. Hieronima	1	38,0	485 000	12 763	12 763	Umowa ostateczna sprzedaży rynek wtórny. Budynek wielorodzinny z lat 70.
7	12.09.2025	ul. Majowa	11	47,3	607 500	12 833	12 833	Umowa ostateczna sprzedaży rynek wtórny. Budynek wielorodzinny z lat 70.
8	4.02.2025	ul. Majowa	10	37,4	495 000	13 225	13 225	Umowa ostateczna sprzedaży rynek wtórny. Budynek wielorodzinny z lat 70.
9	28.03.2025	ul. Rembielińska	Brak danych	46,9	620 000	13 228	13 228	Umowa ostateczna sprzedaży rynek wtórny. Budynek wielorodzinny z lat 70.
10	11.07.2025	ul. Rembielińska	11	36,5	485 000	13 277	13 277	Umowa ostateczna sprzedaży rynek wtórny. Budynek wielorodzinny z lat 70.
11	13.06.2025	ul. Skrajna	9	37,5	500 000	13 333	13 333	Umowa ostateczna sprzedaży rynek wtórny. Budynek wielorodzinny z lat 70.
12	19.11.2025	ul. Rembielińska	6	37,1	495 000	13 350	13 350	Umowa ostateczna sprzedaży rynek wtórny. Budynek wielorodzinny z lat 70.
13	9.04.2025	ul. Rembielińska	3	37,4	505 000	13 514	13 514	Umowa ostateczna sprzedaży rynek wtórny. Budynek wielorodzinny z lat 70.
14	23.06.2025	ul. Skrajna	4	37,5	510 000	13 600	13 600	Umowa ostateczna sprzedaży rynek wtórny. Budynek wielorodzinny z lat 70.
15	18.07.2025	ul. Bolesławicka	8	40,0	544 000	13 600	13 600	Umowa ostateczna sprzedaży rynek wtórny. Budynek wielorodzinny z lat 70.
16	12.06.2025	ul. Bazyliańska	1	36,7	500 000	13 635	13 635	Umowa ostateczna sprzedaży rynek wtórny. Budynek wielorodzinny z lat 70.
17	28.02.2025	ul. Rembielińska	11	36,5	499 000	13 660	13 660	Umowa ostateczna sprzedaży rynek wtórny. Budynek wielorodzinny z lat 70.
18	28.07.2025	ul. Toruńska	4	38,0	545 000	14 342	14 342	Umowa ostateczna sprzedaży rynek wtórny. Budynek wielorodzinny z lat 70.
19	13.10.2025	ul. Bazyliańska	10	36,7	530 000	14 453	14 453	Umowa ostateczna sprzedaży rynek wtórny. Budynek wielorodzinny z lat 70.
20	5.08.2025	ul. Bazyliańska	10	36,7	541 000	14 753	14 753	Umowa ostateczna sprzedaży rynek wtórny. Budynek wielorodzinny z lat 70.
21	25.08.2025	ul. Rembielińska	6	37,8	564 000	14 905	14 905	Umowa ostateczna sprzedaży rynek wtórny. Budynek wielorodzinny z lat 70.

Załącznik 1. Oszacowanie wartości lokalu mieszkalnego.

A. Baza obiektów porównawczych

Lp.	Data	Ulica	Kond.	P.u. [m kw.]	Cena calk. [zł]	Cena jedn. [zł/m ²]	Cena jedn. zakt. [zł/m kw.]	Charakterystyka
22	5.02.2025	ul. Rembielińska	2	37,6	573 000	15 256	15 256	Umowa ostateczna sprzedaży rynek wtórny. Budynek wielorodzinny z lat 70.
23	16.07.2025	ul. Władysława Syrokomli	5	40,8	630 000	15 441	15 441	Umowa ostateczna sprzedaży rynek wtórny. Budynek wielorodzinny z lat 70.
24	22.09.2025	ul. Toruńska	9	37,5	600 000	16 000	16 000	Umowa ostateczna sprzedaży rynek wtórny. Budynek wielorodzinny z lat 80.
25	27.05.2025	ul. Majowa	10	37,4	640 000	17 099	17 099	Umowa ostateczna sprzedaży rynek wtórny. Budynek wielorodzinny z lat 70.
	31.01.2025		Min	36,53	455 000	Cmin	11 562	
	19.11.2025		Max	47,57	640 000	Cmax	17 099	
						Cśr	13 749	
						Kmin	0,8409	
						Kmax	1,2436	
						DeltaK	0,4027	

Dzień wyceny 20.05.2026

Trend cenowy w 2 kwartale 2026 roku 0% w skali roku

Trend cenowy w 1 kwartale 2026 roku 0% w skali roku

Trend cenowy w 4 kwartale 2025 roku 0% w skali roku

Trend cenowy w 3 kwartale 2025 roku 0% w skali roku

Trend cenowy w 2 kwartale 2025 roku 0% w skali roku

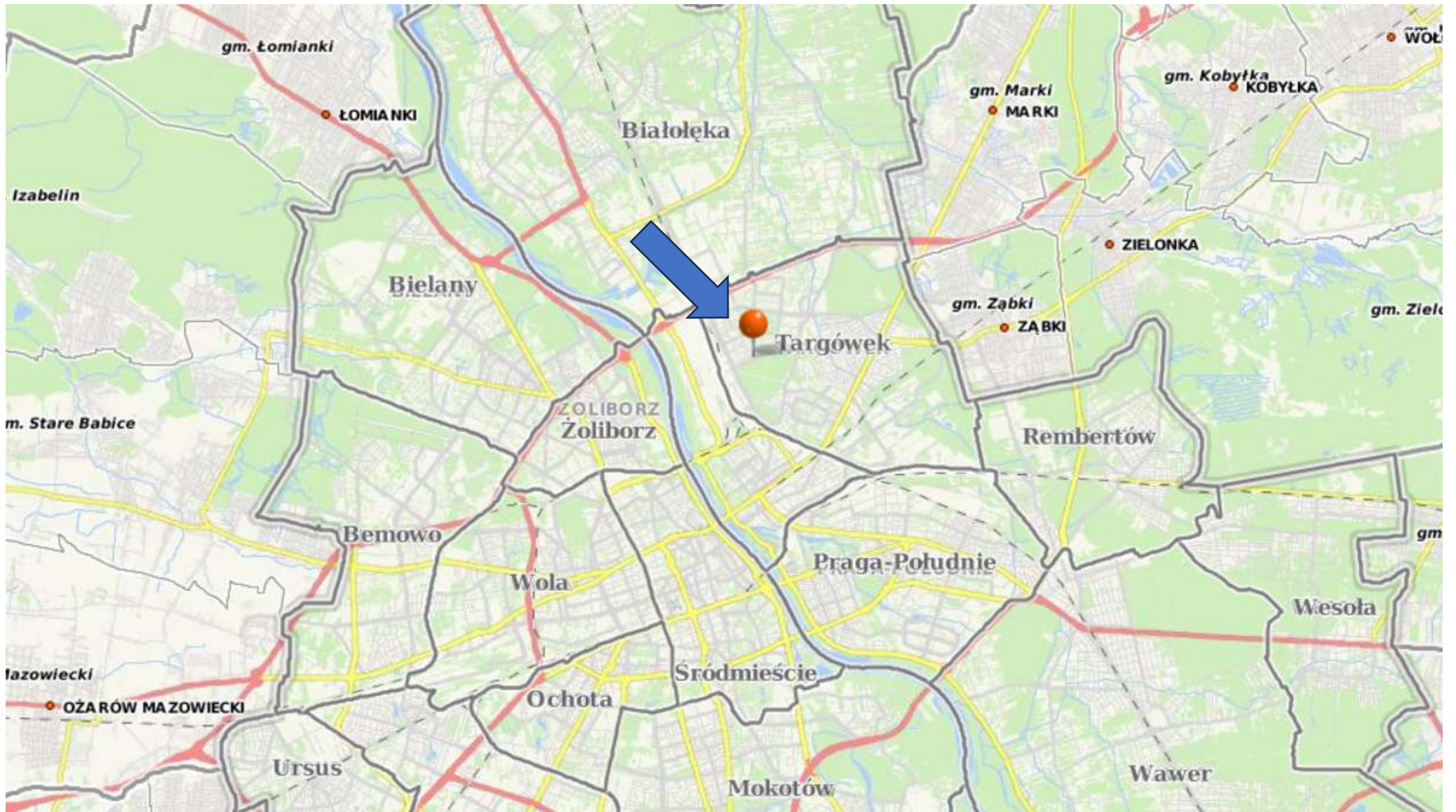
Trend cenowy w 1 kwartale 2025 roku 0% w skali roku

Załącznik 1. Oszacowanie wartości lokalu mieszkalnego.

B. Obliczenie wartości metodą korygowania ceny średniej - wg stanu na dzień wyceny

Cecha	Zakres ocen	Zakres kwotowy korekt	Kmin	Kmax	Kśr	Ocena	Ki	Skala ocen
Stan techniczny i standard wykończenia lokalu	60%	3 322	0,5045	0,7461	0,6000	0%	0,5045	60% - stan techniczny bardzo dobry, standard wykończenia podwyższony; 5-55% - stany pośrednie, w zależności od stanu technicznego i standardu wykończenia oraz wyposażenia; 0% - stan techniczny zły, standard wykończenia niski, lokale kwalifikujące się do przeprowadzenia generalnego remontu;
Stan techniczny i standard budynku	10%	554	0,0841	0,1244	0,1000	5%	0,1000	10% - budynek na zadbanym i zorganizowanym osiedlu, w dobrym stanie technicznym, części wspólne oraz elewacja budynku estetyczne, klatka schodowa utrzymana w schludności; 5% - sytuacje pośrednie; 0% - części wspólne budynku oraz elewacja wymagają remontu;
Dodatkowe przynależności	10%	554	0,0841	0,1244	0,1000	10%	0,1244	10% - do lokalu przynależy piwnica/komórka lokatorska oraz ogródek/taras/balkon/loggia; 5% - stany pośrednie; 0% - brak przynależności;
Położenie na kondygnacji	10%	554	0,0841	0,1244	0,1000	5%	0,1000	10% - I lub II piętro; 5% - pozostałe sytuacje w zależności od kondygnacji; 0% - parter lub najwyższe kondygnacje w budynkach bez windy;
Powierzchnia użytkowa	10%	554	0,0841	0,1244	0,1000	10%	0,1244	10% - powierzchnia użytkowa poniżej 36 m kw.; 5% - stany pośrednie; 0% - powierzchnia użytkowa powyżej 45 m kw.;
Suma	100%	5537	0,8409	1,2436	1,0000	30%	0,9533	
							Cena średnia [zł/ m ²]	13 749
							Cena skorygowana [zł/m ²]	13 107
							Powierzchnia [m ²]	35,00
							Wartość [zł]	458 737

Załącznik nr 2. Mapa sytuacyjna.



**Załącznik nr 3. Dokumenty określające stan prawny nieruchomości oraz opisujące
przedmiot wyceny.**

**Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa
„Budowlani” w Warszawie**

ul. Korzona 111 03-571 Warszawa
tel. (22) 678 13 39

KRS: 0000135181

NIP: 525-00-06-791

REGON: 001094664

Z/ 343 /2026

Warszawa, dnia 30.04.2026r.

Z A Ś W I A D C Z E N I E

Zarząd Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Warszawie zaświadcza, że Panu Jerzemu Czachowskiemu zmarłemu w dniu 11.07.2017r. przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nr 48 w budynku przy ul. Bolesławickiej 10 w Warszawie.

W skład tego lokalu wchodzi:

- pokój 23,80 m²
- kuchnia 4,20 m²
- łazienka 4,00 m²
- przedpokój 3,00 m²

Łączna powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 35,00 m².

Do lokalu przynależy piwnica nr 48 o pow. 2,30 m² oraz przylega loggia.

Mieszkanie usytuowane jest na X kondygnacji naziemnej.

P. Jerzy Czachowski nabył spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu na podstawie przydziału lokalu mieszkalnego nr 302 z dnia 01.05.1991r.

Na dzień 29.04.2026r. opłaty z tytułu czynszu zostały uregulowane i lokal jest wolny od obciążeń.

Zaświadczenie wydano na prośbę rodziny zmarłego celem wykonania operatu szacunkowego.

Członek Zarządu
Główny specjalista ds. technicznych
i gospodarki mieszkaniowej

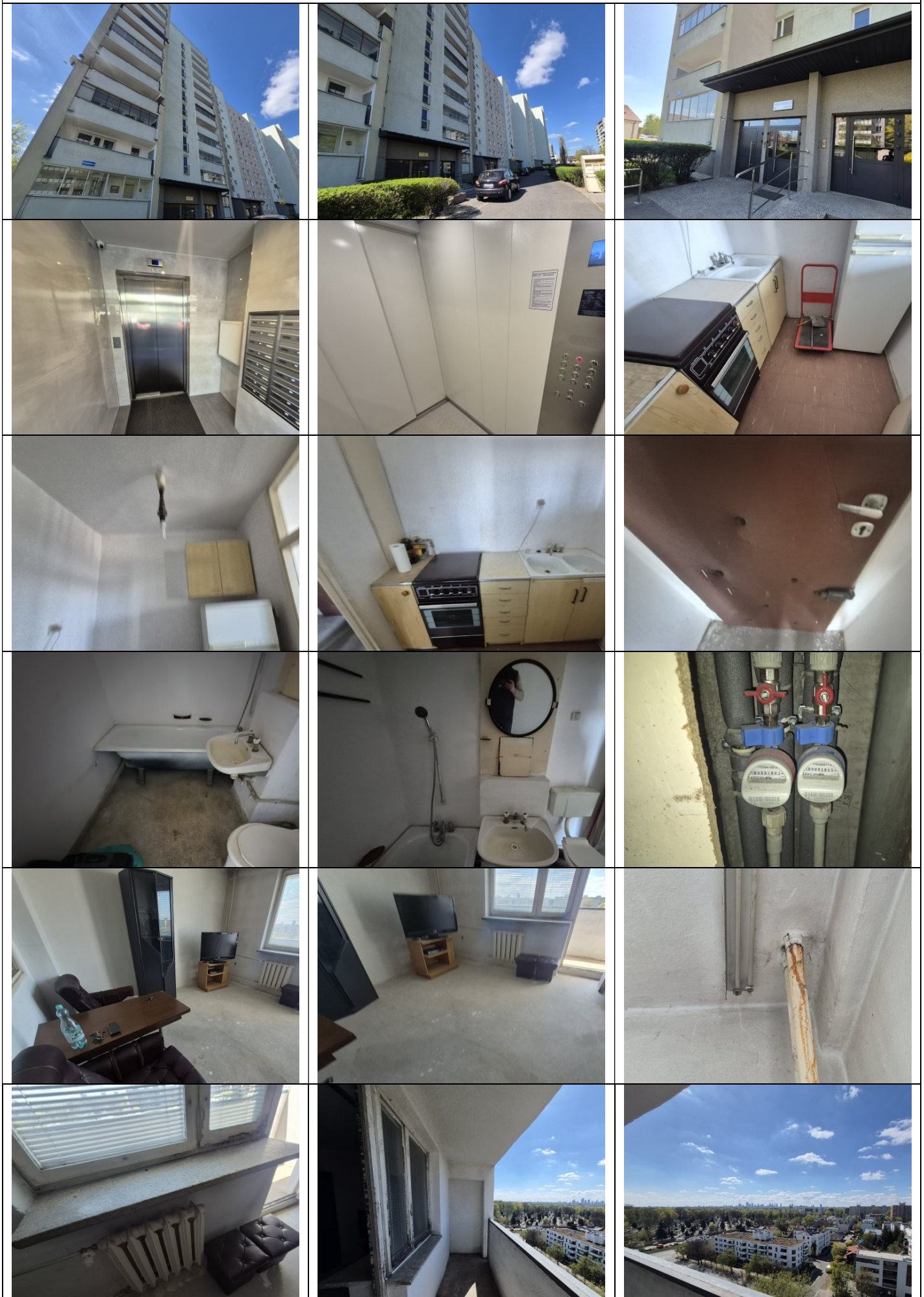
Adam Dębowski

Członek Zarządu
Główna Księgowa

Aneta Wrońska

Załącznik nr 4. Dokumentacja fotograficzna.

Dokumentacja fotograficzna





Załącznik nr 5. Kopia dokumentu ubezpieczenia.

CERTYFIKAT

ZAWARCIA OBOWIĄZKOWEGO UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ PRZEDSIĘBIORCY PROWADZĄCEGO DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE RZECZOZNAWSTWA MAJĄTKOWEGO

Niniejszym potwierdza się, że:

Krystian Sum Nieruchomości.pl

02-972 Warszawa, Herbu Janina 7a / 15

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0019503

zgodne z Rozporządzeniem 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)

na okres: 14/12/2025 - 13/12/2026

na sumę gwarancyjną: 50 000 EUR

stawnie: pięćdziesiąt tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 205.00 PLN

Lidia Machalska
Starszy Specjalista d/s Ubezpieczeń

iExpert.pl Spółka Akcyjna
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32
02-001 Warszawa
KRS 0000426530, REGON 140437850
NIP 525-235-52-48