

OPERAT SZACUNKOWY

w sprawie określenia

WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO
NR 56, STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ
O POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ 25,77 m²

LOKALIZACJA – m.st. WARSZAWA, dzielnica BIELANY
ul. MARYMONCKA 159, obręb 7-07-01, os. WRZECIONO

Kw Nr WA1M/00375939/4

Właścicielka nieruchomości lokalowej	Janina Krajewska w upadłości – na podst. art. 124 ustawy Prawo upadłościowe
Oszacowana wartość rynkowa prawa własności, według aktualnego stanu i aktualnego poziomu cen	396.740 zł trzysta dziewięćdziesiąt sześć tysięcy siedemset czterdzieści złotych wartość dla wymuszonej sprzedaży 297.550 zł dwieście dziewięćdziesiąt siedem tysięcy pięćset pięćdziesiąt złotych
Operat sporządził	
	14 grudnia 2024 r.

SPIS TREŚCI

1. PODSTAWY FORMALNO PRAWNE	4
1.1. ZAMAWIAJĄCY	4
1.2. WYKONAWCA	4
1.3. PODSTAWA SPORZĄDZENIA WYCENY	4
1.4. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	4
1.5. CEL WYCENY	4
1.6. DATY ZWIĄZANE Z WYCENĄ	5
1.7. PODSTAWY PRAWNE WYCENY	5
1.8. PODSTAWY FORMALNE	5
1.9. ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI	5
2. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI	6
2.1. STAN PRAWNY	6
2.2. PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	7
2.3. LOKALIZACJA ORAZ OPIS PRZEDMIOTU WYCENY	8
3. WARUNKI WYKONANIA WYCENY	11
3.1. WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLONEJ WARTOŚCI	11
3.2. PROCEDURA SZACOWANIA	12
3.3. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU W ZAKRESIE CELU I SPOSOBU WYCENY	15
3.4. OPIS WYCENIANEGO LOKALU POD KĄTEM CECH RYNKOWYCH	18
4. WYCENA WARTOŚCI PRAWA DO LOKALU	19
4.1. USTALENIE TRENDU ZMIANY CEN RYNKOWYCH	19
4.2. WYKAZ TRANSAKCJI PRZYJĘTYCH DLA OKREŚLENIA CENY ŚREDNIEJ	19
4.2.1. Obliczenie ceny średniej	21
4.2.2. Określenie zakresu współczynników korygujących	22
4.3. OKREŚLENIE WAG CECH RYNKOWYCH	22
4.4. OKREŚLENIE WARTOŚCI JEDNOSTKOWEJ I KOŃCOWEJ	22
5. WNIOSKI KOŃCOWE	23
6. OKREŚLENIE WARTOŚCI DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY	24
7. UWAGI I ZASTRZEŻENIA	25
8. ZAŁĄCZNIKI	25

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Przedmiotem wyceny jest lokal mieszkalny nr 56 o powierzchni użytkowej 25,77 m², składający się z przedpokoju, jednego pokoju, kuchni i łazienki z wc, znajdujący się na 4 piętrze (5 kondygnacji), w budynku wielolokalowym, czteroklatkowym, IX-kondygnacyjnym.

Nieruchomość położona jest w m.st. Warszawa, dzielnicy Bielany, przy ul. Marymonckiej 159, w obrębie 7-07-01, na os. Wrzeciono.

Zakres wyceny – prawo własności przedmiotowego lokalu mieszkalnego wraz z prawem własności ułamkowej części gruntu i współwłasności części wspólnych budynku, wg aktualnego stanu i poziomu cen.

Uwaga!

Z przyczyn niezależnych od autora, wycena niniejsza wykonana jest bez przeprowadzenia wewnętrznych oględzin lokalu.

Właścicielka w lokalu – Janina Krajewska w upadłości – na mocy art. 124 ustawy Prawo upadłościowe.

Każdoczesnemu właścicielowi lokalu mieszkalnego przysługuje w 5507/1000000 częściach prawo własności gruntu (Kw Nr WA1M/00044058/5), na którym posadowiony jest budynek oraz w takich samych częściach prawo współwłasności wszelkich części budynku i innych urządzeń, które służą do wspólnego użytku ogółu mieszkańców.

Kw Nr WA1M/00375939/4 w Sądzie Rejonowym dla Warszawy-Mokotowa, VI Wydział Ksiąg Wieczystych.

Cel wyceny – określenie wartości rynkowej (w tym dla wymuszonej sprzedaży) prawa własności przedmiotowego lokalu mieszkalnego w celu ustalenia przez syndyka masy upadłości ceny wywoławczej do jego sprzedaży w trybie przewidzianym w ustawie z dnia 28.02.2003 r. Prawo upadłościowe.

Daty związane z wyceną:

- | | |
|---|---------------|
| • data sporządzenia wyceny – | 14.12.2024 r. |
| • data, na którą określono stan przedmiotu wyceny – | 12.12.2024 r. |
| • data, na którą określono wartość – | 14.12.2024 r. |
| • data wizji lokalnej – | 12.12.2024 r. |

Oszacowana wartość rynkowa:

396.740 zł

trzysta dziewięćdziesiąt sześć tysięcy siedemset czterdzieści złotych

Operat sporządził:

1. PODSTAWY FORMALNO PRAWNE

1.1. ZAMAWIAJĄCY

Tomasz Szadkowski – syndyk masy upadłości Janiny Krajewskiej
ul. Tadeusza Rejtana 3/15
02-516 Warszawa
PESEL: 49080904264

1.2. WYKONAWCA

Wojciech Burkacki – rzeczoznawca majątkowy (up. zaw. nr 2957), biegły sądowy
ul. Skarbka z Gór 15L m 12
03-287 Warszawa

1.3. PODSTAWA SPORZĄDZENIA WYCENY

Podstawą wykonania operatu szacunkowego jest zlecenie ustne z dnia 11.12.2024 r., na wykonanie czynności niezbędnych dla oszacowania nieruchomości lokalowej.

1.4. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiotem wyceny jest lokal mieszkalny nr 56 o powierzchni użytkowej 25,77 m², składający się z przedpokoju, jednego pokoju, kuchni i łazienki z wc, znajdujący się na 4 piętrze (5 kondygnacji), w budynku wielolokalowym, czteroklatkowym, IX-kondygnacyjnym.

Nieruchomość położona jest w m.st. Warszawa, dzielnicy Bielany, przy ul. Marymonckiej 159, w obrębie 7-07-01, na os. Wrzeciono.

Zakres wyceny – prawo własności przedmiotowego lokalu mieszkalnego wraz z prawem własności ułamkowej części gruntu i współwłasności części wspólnych budynku, wg aktualnego stanu i poziomu cen.

Uwaga!

Z przyczyn niezależnych od autora, wycena niniejsza wykonana jest bez przeprowadzenia wewnętrznych oględzin lokalu.

1.5. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej (w tym dla wymuszonej sprzedaży) prawa własności przedmiotowego lokalu mieszkalnego w celu ustalenia przez syndyka masy upadłości ceny wywoławczej do jego sprzedaży w trybie przewidzianym w ustawie z dnia 28.02.2003 r. Prawo upadłościowe.

1.6. DATY ZWIĄZANE Z WYCENĄ

- data sporządzenia wyceny – 14.12.2024 r.
- data, na którą określono stan przedmiotu wyceny – 12.12.2024 r.
- data, na którą określono wartość – 14.12.2024 r.
- data wizji lokalnej – 12.12.2024 r.

1.7. PODSTAWY PRAWNE WYCENY

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 115, poz. 741 z późniejszymi zmianami, tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 344),
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks Postępowania Cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 296 z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 1048),
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1984),
- Ustawa z dnia 28.02.2003 r. Prawo upadłościowe (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 794),
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. 2023 poz. 1832),
- Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 24 stycznia 2005 r. w sprawie biegłych sądowych (Dz. U. Nr 15 z dnia 26.01.2005 r., poz. 133).

1.8. PODSTAWY FORMALNE

- Krajowe Standardy Wyceny (KSW) PFSRM,
- „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego” – Mieczysław Prystupa, wyd. Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

1.9. ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI

- oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 12.12.2024 r. ograniczone do zewnętrznych oględzin budynku;
- Informacje i dokumentacja otrzymana od Zamawiającego;
- Urząd Miasta st. Warszawy, Biuro Geodezji i Katastru, Dział Rejestru Cen i Wartości Nieruchomości, ul. Sandomierska 12;
- Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa, VI Wydział Ksiąg Wieczystych;
- <http://ekw.ms.gov.pl>;
- <http://bip.warszawa.pl>;
- <http://igeomap.pl>;
- Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzenne m.st. Warszawy, przyjęty Uchwałą Nr LXXXII/2746/06 Rady m.st. Warszawy z dnia 10.10.2006 r. z późn. zm.;
- Informacje zebrane z lokalnego rynku nieruchomości lokalowych.

2. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI

2.1. STAN PRAWNY

Nieruchomość lokalowa nr 56 położona przy ul. Marymonckiej 159, uregulowana jest w księdze wieczystej Kw Nr WA1M/00375939/4, prowadzonej przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa.

Według Działu II księgi właścicielami nieruchomości są Jerzy i Janina małż. Krajewscy – na zasadach wspólności ustawowej małżeńskiej, na podstawie umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu, sprzedaży lokalu i oddania części gruntu w użytkowanie wieczyste z dnia 11.07.2002 r., Rep. A Nr 10787/2002.

Każdoczesnemu właścicielowi lokalu przysługuje w 5507/1000000 częściach prawo własności gruntu, na którym posadowiony jest budynek oraz w takich samych częściach prawo współwłasności wszelkich części budynku i innych urządzeń, które służą do wspólnego użytku ogółu mieszkańców.

W Dziale III brak jest wpisów oraz widnieje jedna wzmianka o wniosku:

1. DZ. KW. / WA1M / 11815 / 24 / 1 - 2024-10-18, 14:34:51 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI.

W Dziale IV brak wpisów i wzmianek o wnioskach.

Szczegółowy odpis z księgi wieczystej, wygenerowany ze strony <http://ekw.ms.gov.pl>, znajduje się w załącznikach niniejszego opracowania.

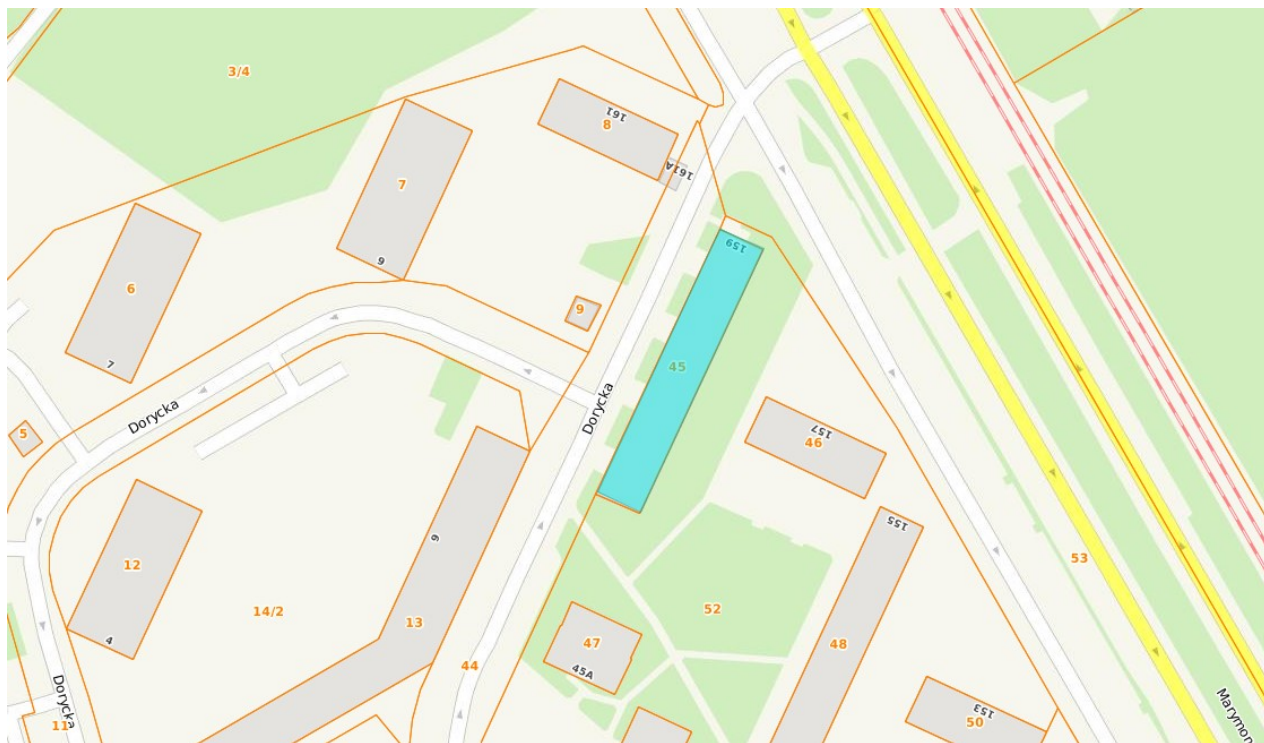
W dniu 15.04.2024 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIX Wydział Gospodarczy, w sprawie o sygn. akt WA2M/GU/268/2024 ogłosił upadłość dłużnika, którym jest Janina Krajewska, PESEL 49080904264, jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej (załącznik).

Art. 124.1. ustawy prawo upadłościowe ma brzmienie:

Z dniem ogłoszenia upadłości jednego z małżonków powstaje między małżonkami rozdzielnosc majątkowa, (...). Jeżeli małżonkowie pozostawali w ustroju wspólności majątkowej, majątek wspólny małżonków wchodzi do masy upadłości, a jego podział jest niedopuszczalny.

Z przytoczonego wyżej przepisu wynika, że cały majątek małżonków z chwilą ogłoszenia upadłości jednego z nich (w tym przypadku Janiny Krajewskiej) wszedł w całości do masy upadłości. W związku z tym, prawo własności przedmiotowej nieruchomości w całości weszło w skład masy upadłości Janiny Krajewskiej.

Budynek nr 159 posadowiony jest na działce ewidencyjnej nr 45 z obrębu 7-07-01 m.st. Warszawy o powierzchni 760 m², wyznaczonej po obrysie budynku, stanowiącej nieruchomość gruntową, której stan prawny uregulowany jest w Kw Nr WA1M/00044058/5.



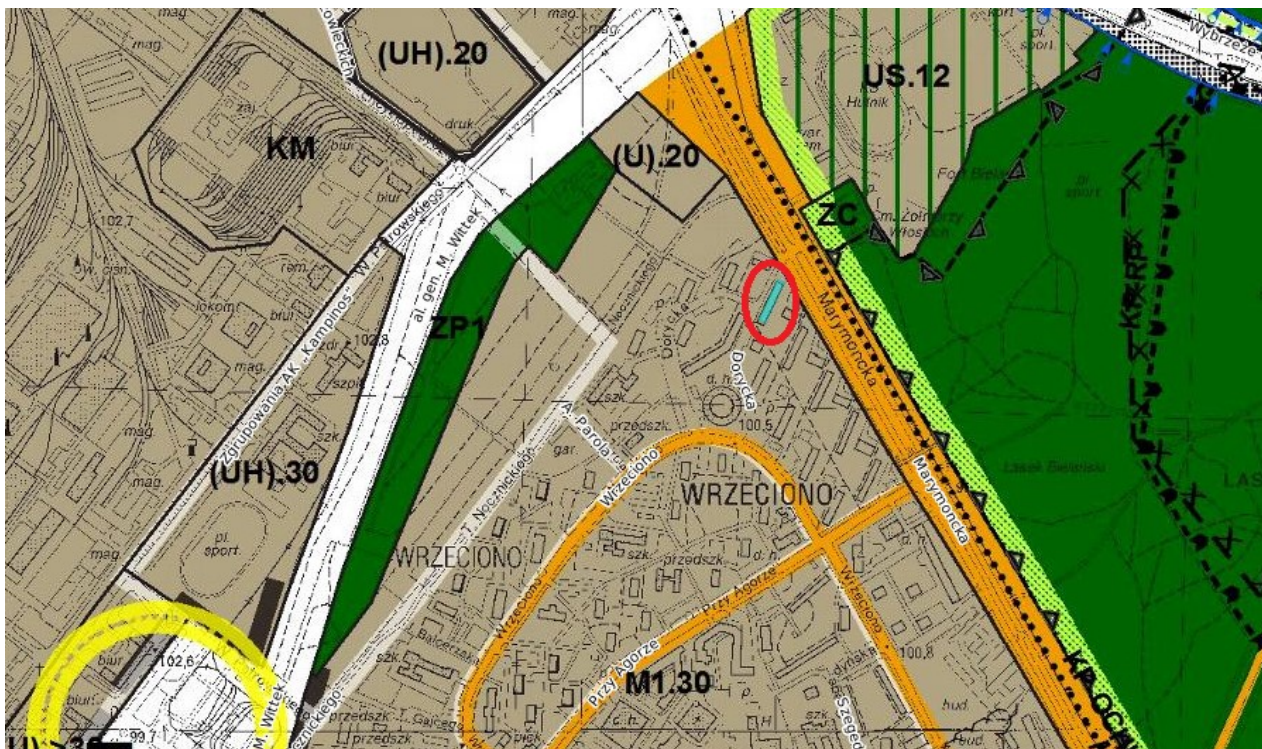
źródło: mapa.um.warszawa.pl

2.2. PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Działka oznaczona nr ewidencyjnym 45 położona jest na obszarze, w którym nie ma obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 154 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami: *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.*

Zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzenne m.st. Warszawy, przyjętym Uchwałą Nr LXXXII/2746/06 Rady m.st. Warszawy z dnia 10.10.2006 r. ze zm., działka znajduje się na obszarze oznaczonym symbolem M1.30 – tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, na którym:

- ustala się dla terenów M1 priorytet dla lokalizowania funkcji mieszkaniowej i niezbędnych inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej, terenów ogólnodostępnej zieleni urządzonej i sportu powszechnego oraz usług podstawowych, według standardów określonych w rozdz. XIII,
- dopuszcza się lokalizowanie na terenach M1 funkcji usługowej, z zaleceniem by udział tej funkcji kształtował się do 40% powierzchni zabudowy na terenie.



źródło: <https://mapa.um.warszawa.pl>

2.3. LOKALIZACJA ORAZ OPIS PRZEDMIOTU WYCENY

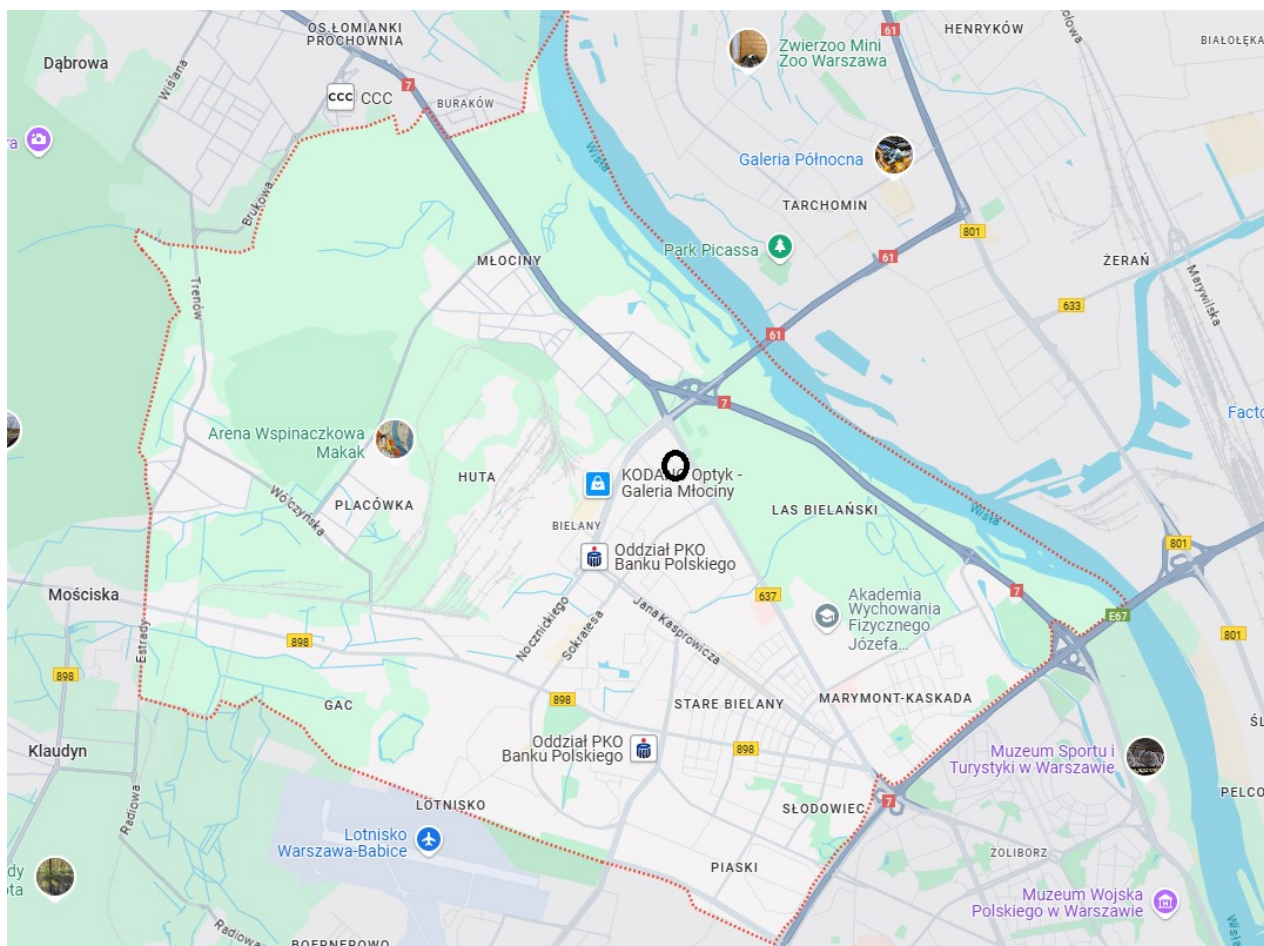


Dzielnica Bielany położona jest w północnej części Warszawy, na lewobrzeżnych tarasach Wisły. Jest jedną z najładniejszych i najbardziej zielonych dzielnic warszawskich.

Położona jest w sąsiedztwie Kampinoskiego Parku Narodowego, który jest unikatowym kompleksem leśnym w skali europejskiej. Znaczna część terenu dzielnicy to obszary zieleni, które zajmują ponad 28% jej powierzchni.

Charakterystycznymi elementami bielańskiego krajobrazu są: m.in. Lasek Bielański, Park i Las Młociński oraz Las Bemowo. Lasek Bielański o powierzchni 130 ha jest rezerwatem krajobrazowym. Chroni on cenny starodrzew oraz bogaty świat owadów i ptaków. Jest również terenem otwartym dla ruchu turystycznego zachęcającym do rekreacji i wypoczynku nie tylko mieszkańców Bielany, lecz także wszystkich Warszawiaków.

Na Bielany wprowadzona jest linia metra z końcową stacją Młociny, biegnąca trasą wyznaczoną przez ul. Kasprzowicza (źródło: <http://bip.warszawa.pl>).



lokalizacja nieruchomości na tle dzielnicy, źródło: <https://www.google.pl/maps>

Osiedle Wrzeciono jest jednym z bardziej znanych i zróżnicowanych osiedli mieszkaniowych w stolicy. Jego historia, struktura i charakter nadają mu unikalny klimat, łączący tradycję z nowoczesnością.

Osiedle leży w północnej części Warszawy, granicząc m.in. z Lasem Bielańskim i Laskiem Lindego. Bliskość tych terenów zielonych czyni je atrakcyjnym miejscem do życia dla osób ceniących kontakt z naturą. Osiedle znajduje się niedaleko stacji metra Wawrzyszew i Młociny, co zapewnia doskonałą komunikację z centrum miasta.

Osiedle Wrzeciono powstało w latach 60. i 70. XX wieku jako część dużego projektu mieszkaniowego realizowanego w Warszawie w czasach PRL-u. Dominującą formą zabudowy są typowe dla tego okresu bloki z wielkiej płyty, które cechują się prostotą i funkcjonalnością. W ostatnich latach część budynków przeszła modernizację, zyskując nowe elewacje i ocieplenie.

W obrębie osiedla znajdują się także budynki nowsze, powstałe w wyniku rewitalizacji i inwestycji deweloperskich. Powstają tu nowoczesne apartamentowce, które współgrają z istniejącą zabudową.

Osiedle Wrzeciono charakteryzuje się różnorodnością społeczności. Mieszkańcami są zarówno osoby starsze, które żyją tu od czasów PRL-u, jak i młodsze rodziny oraz studenci, przyciągani przez przystępne ceny wynajmu i bliskość uczelni, takich jak Uniwersytet Kardynała Stefana Wyszyńskiego (UKSW) oraz Akademia Wychowania Fizycznego (AWF).

Na osiedlu można znaleźć wiele placówek edukacyjnych, sklepów, punktów usługowych i placów zabaw, co czyni je wygodnym miejscem do życia. Ożywiona atmosfera panuje w okolicach bazarków i lokalnych sklepów, które są popularne wśród mieszkańców.

Zalety:

Bliskość terenów zielonych: Las Bielański i Lasek Lindego oferują liczne ścieżki spacerowe i rowerowe.

Dobra komunikacja: bliskość metra i licznych linii autobusowych.

Bogata infrastruktura: szkoły, przedszkola, sklepy oraz dostęp do usług medycznych.

Różnorodność mieszkaniowa: od starszych, tańszych mieszkań do nowoczesnych apartamentowców.

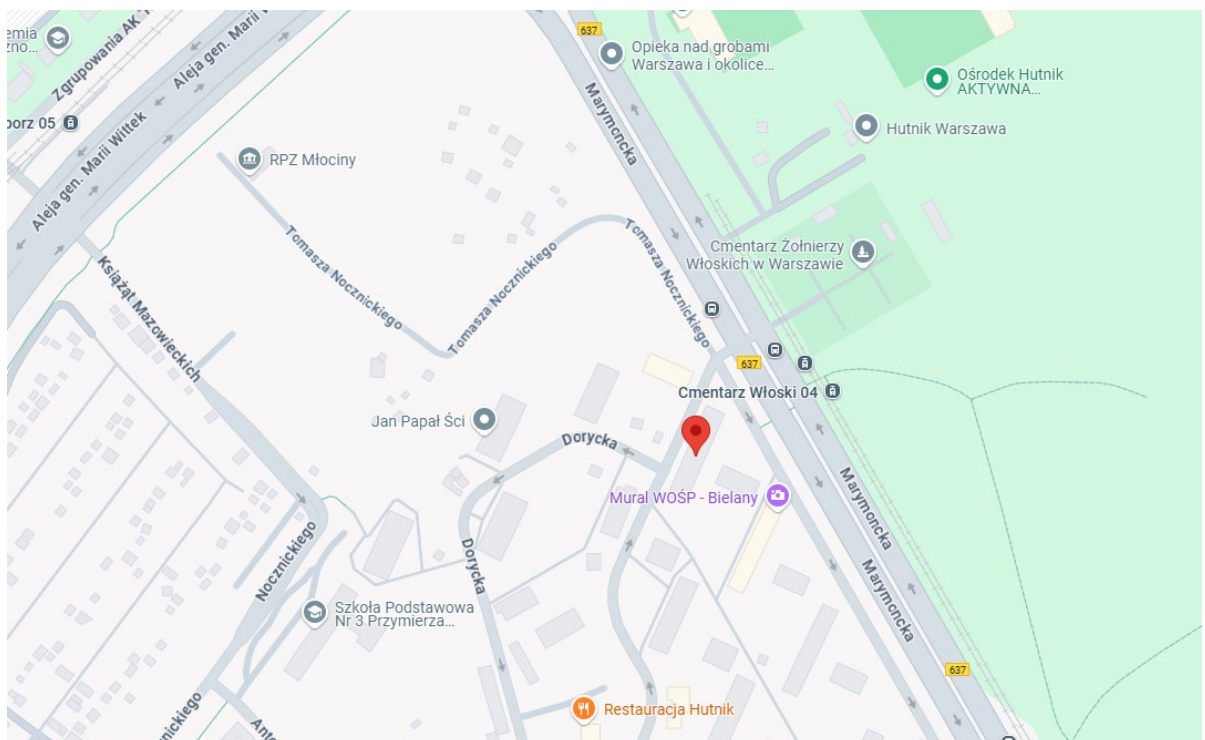
Wyzwania:

Problemy z parkowaniem: jak w wielu osiedlach powstałych w PRL-u, infrastruktura parkingowa nie nadąża za współczesnymi potrzebami.

Estetyka niektórych budynków: część starszej zabudowy wymaga dalszej modernizacji.

Osiedle Wrzeciono jest miejscem z dużym potencjałem, które łączy w sobie klimat starszej Warszawy z nowoczesnymi udogodnieniami. Dzięki bliskości przyrody, dobrej komunikacji i różnorodnej społeczności jest atrakcyjnym miejscem zarówno dla stałych mieszkańców, jak i nowych przybyszów. Wyzwania związane z infrastrukturą mogą być stopniowo rozwiązywane, co jeszcze bardziej podniesie atrakcyjność tego osiedla.

Budynek nr 159, w którym znajduje się przedmiotowy lokal, położony jest w północno-zachodniej części os. Wrzeciono, po wschodniej stronie ul. Marymonckiej – drogi wojewódzkiej nr 637, na odcinku pomiędzy ul. Dorycką a ul. Przy Agorze. Budynek posadowiony pod kątem 45° w stosunku do ulicy, położony jest w odległości ok. 35 m od głównego pasa ul. Marymonckiej, po której przebiega kilka linii autobusowej i tramwajowej komunikacji miejskiej. Do najbliższej stacji Metra (stacja Młociny) jest ok. 1,1 km (w linii prostej). Najbliższe otoczenie to podobna zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Liczne punkty handlowe zlokalizowane są w okolicznych pawilonach. W odległości ok. 1,4 km na południe znajduje się Szpital Bielański; Centrum Handlowe Galeria Młociny znajduje się w odległości ok. 1,2 km na zachód od budynku.



źródło: <https://www.google.pl/maps>

Budynek oddany do użytku w I połowie lat 70-ch XX w. Bryła budynku, oznaczona nr adresowym 159, posadowiona jest na planie prostokąta. Wejścia do czterech klatek schodowych umieszczone są na ścianie zachodniej. Dojazd do nich możliwy jest drogą o ograniczonym ruchu - ul. Dorycką.



widok na budynek od strony północnej, źródło: <https://ukosne.um.warszawa.pl>

Budynek posiada 9 kondygnacji naziemnych i 4 klatki schodowe. Budynek poddany termomodernizacji.

Lokal nr 56 znajduje się na 4 piętrze (5 kondygnacji) w drugiej klatce schodowej (od północy). Składa się z przedpokoju, jednego pokoju, łazienki z wc i kuchni.

z przyczyn niezależnych od biegłego, nie było możliwości przeprowadzenia wewnętrznych oględzin lokalu. Na podstawie założeń standard wykończenia lokalu przyjęto na poziomie niskim.

3. WARUNKI WYKONANIA WYCENY

3.1. WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLONEJ WARTOŚCI

Określono wartość rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania (WRU) – jest to wartość rynkowa lokalu, który w dalszym ciągu będzie wykorzystywany zgodnie z aktualnym sposobem jego użytkowania. Oznacza to, iż najbardziej prawdopodobne wykorzystanie lokalu jest:

- fizycznie możliwe,
- odpowiednio uzasadnione,
- prawnie dopuszczalne,
- ekonomicznie opłacalne,
- zapewniające najwyższą wartość wycenianej nieruchomości lokalowej.

Zgodnie z Krajowymi Standardami Wyceny (KSW) PFSRM, dla szacowanego lokalu optymalny sposób użytkowania jest jednocześnie aktualnym sposobem użytkowania, więc dla tego sposobu zostanie dokonane oszacowanie wartości rynkowej.

Zgodnie z Krajowym Standardem Wyceny KSWP1 wartość rynkowa (WR) stanowi najbardziej prawdopodobna cena możliwa do uzyskania na rynku w dniu wyceny przy przyjęciu zastępujących założeń:

- strony umowy są od siebie niezależne, nie działają w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- upłynął czas niezbędny do wyeksponowania lokalu na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.

Interpretacja definicji wartości rynkowej:

- najbardziej prawdopodobna cena oznacza wyrażoną w pieniądzu kwotę, którą rozsądnie biorąc, można uzyskać w transakcji rynkowej w dniu, na który została określona wartość,
- możliwa do uzyskania na rynku oznacza, iż wartość lokalu jest wielkością szacowaną, a nie kwotą ściśle określoną z góry lub faktycznie zapłaconą ceną.
- w dniu wyceny stawia wymóg, aby wartość rynkowa była właściwa w danym momencie, na który została określona. Wartość podana w operacie szacunkowym odzwierciedla stan rynku oraz uwarunkowania istniejące na datę określenia wartości.

Zgodnie z art. 151.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami wartość rynkową 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.

Wartość rynkową określa się bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z nią podatków i opłat.

3.2. PROCEDURA SZACOWANIA

Przy wyborze podejścia i metody wyceny kierowano się zasadami określonymi w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Art. 154: *Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, funkcje wyznaczona dla niej w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach nieruchomości podobnych.*

Uwzględniając stan rynku lokalnego (ilość zawartych transakcji dotyczących zbycia prawa własności lokali mieszkalnych), dla określenia wartości rynkowej lokalu dla aktualnego sposobu użytkowania zastosowano:

- podejście porównawcze,
- metodę korygowania ceny średniej.

Podejście porównawcze zgodnie z art. 153 ust.1. Ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi: *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 w skutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.*

Istotą podejścia porównawczego jest to, że racjonalnie myślący inwestor nie zapłaci za lokal więcej od sumy, za którą mógłby nabyć lokal o takich samych lub zbliżonych cechach.

W podejściu porównawczym podstawową czynnością jest zebranie danych o transakcjach sprzedaży dokonanych w badanym okresie na określonym wcześniej rynku lokalnym, a następnie ich weryfikacja ze względu na wiarygodność transakcji oraz stopień porównywalności pod względem cech wspólnych z lokalem podlegającym wycenie.

Przy metodzie korygowania ceny średniej – zgodnie z §8 pkt. 2 Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. 2023 poz. 1832) (...) *do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych w zbiorze stanowiącym podstawę wyceny współczynnikami korygującymi wynikającymi z oceny wycenianej nieruchomości w odniesieniu do przyjętej skali ocen poszczególnych cech rynkowych, z uwzględnieniem położenia ceny średniej w przedziale pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną.*

Na podstawie źródeł wymienionych w pkt. 1.9. niniejszego operatu, a przede wszystkim informacji o cenach uzyskanych z analizy aktów notarialnych dotyczących umów sprzedaży lokali mieszkalnych przeprowadzono niżej opisaną procedurę wyceny z zastosowaniem metody korygowania ceny średniej:

1. Ustalono rynek lokalny, na którym znajduje się wyceniany lokal, w szczególności poprzez określenie jego rodzaju, obszaru oraz okresu badania cen:
 - rodzaj rynku: rynek wtórny prawa własności lokali mieszkalnych,
 - obszar rynku: dzielnica Bielany – obręb ewidencyjny 7-07-01 i obręby sąsiednie.
 - okres badania cen transakcyjnych: lata 2023-2024 (transakcje dostępne do daty określenia wartości).
2. Ustalono cechy rynkowe wpływające w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku lokali mieszkalnych.
3. Określono liczbę i wagi cech rynkowych na podstawie bazy danych cenowych z rynku lokalnego.

Przyjęto założenie, iż wartość rynkowa szacowanego lokalu mieści się pomiędzy ceną minimalną (C_{min}) a ceną maksymalną (C_{max}), jakie znajdują się w zbiorze transakcji przyjętym do porównania, a ponadto:

- przy przyjęciu powyższych warunków brzegowych zastosować należy w procesie szacowania ogólną metodę interpolacji,
 - w przypadku, gdy wyceniany lokal posiada cechy rynkowe korzystniejsze od cech lokalu o cenie maksymalnej lub gorsze od cech lokalu o cenie minimalnej, należy stosować metodę ekstrapolacji.
4. Opisano wyceniany lokal pod kątem cech rynkowych.

5. Opisano lokal o cenie minimalnej ($C_{\min}$) i lokal o cenie maksymalnej ($C_{\max}$) w kontekście cech rynkowych.

6. Określono cenę średnią ($C_{\text{śr}}$) z bazy danych cenowych oraz zakresu sumy czynników korygujących:

$$\frac{C_{\min}}{C_{\text{śr}}} \leq u_i \leq \frac{C_{\max}}{C_{\text{śr}}}$$

Powyższy zakres zapewni, że wartość rynkowa lokalu znajduje się pomiędzy $C_{\min}$ i $C_{\max}$.

7. Określono zakres współczynników korygujących poszczególnych cech.

Poszczególne współczynniki korygujące określa się osobno dla każdej cechy rynkowej podając zakres ich dopuszczalnych wartości w następujący sposób:

$$waga_i \times \left(\frac{C_{\min}}{C_{\text{śr}}} \right) \leq u_i \leq waga_i \times \left(\frac{C_{\max}}{C_{\text{śr}}} \right)$$

8. Określono jednostkową wartość rynkową wg wzoru:

$$W_X = C_{\text{śr}} \times \sum_{i=1}^n u_i \times K$$

gdzie:

W_X – wartość rynkowa 1m² powierzchni użytkowej lokalu,

U_i – wartości współczynników odzwierciedlających ocenę lokalu w aspekcie cech rynkowych, oznacza wielkość i -tego współczynnika korygującego,

$C_{\text{śr}}$ – średnia cena transakcyjna 1m² powierzchni lokalu,

k – liczba współczynników odpowiadająca określonej wcześniej liczbie cech rynkowych nieruchomości.

K – współczynnik korekcyjny (z zakresu 0,9 – 1,1) stosowany w przypadku szczególnych cech rynkowych lokalu szacowanego, wykraczających poza zbiór.

Należy podkreślić, że liczba współczynników jest równa określonej wcześniej liczbie cech rynkowych lokalu na danym rynku lokalnym.

Zakres sumy współczynników korygujących wynika z konieczności zachowania założenia mówiącego, że wartość szacowana powinna znaleźć się pomiędzy:

$$C_{\min} \leq W_X \leq C_{\max}$$

Po uwzględnieniu wzoru:

$$W_X = C_{\text{śr}} \times \sum_{i=1}^n u_i$$

Otrzymamy:

$$C_{\min} \leq C_{\text{śr}} \times \sum_{i=1}^n u_i \leq C_{\max}$$

Dzieląc obie strony nierówności przez $C_{\text{śr}}$ ograniczamy zakres sumy współczynników korygujących, co przedstawia poniższy wzór:

$$\frac{C_{\min}}{C_{\text{śr}}} \leq \sum_{i=1}^n u_i \leq \frac{C_{\max}}{C_{\text{śr}}}$$

Ostateczna wartość rynkowa prawa własności lokalu obliczona zostanie wg wzoru:

$$W_{CL} = W_X \times P$$

gdzie:

W_X – wartość rynkowa 1 m² powierzchni użytkowej lokalu,

P – powierzchnia użytkowa lokalu (25,77 m²).

3.3. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU W ZAKRESIE CELU I SPOSOBU WYCENY

Analizy rynku dokonano na podstawie posiadanych danych rynkowych, dotyczących transakcji i ofert sprzedaży lokali mieszkalnych na wolnym rynku. Za rynek lokalny przyjęto obszar dzielnicy Targówek, a w szczególności lokale znajdujące się w obrębach 7-07-01 i sąsiednich. Główna cecha porównywalności – bliska lokalizacja, stan prawny.

1. Charakterystyka rynku nieruchomości w dzielnicy Bielany

Dzielnica Bielany to jedna z popularniejszych lokalizacji w Warszawie, szczególnie dla osób młodych oraz inwestorów poszukujących małych mieszkań. Bielany charakteryzują się:

Dobrym skomunikowaniem z centrum miasta (dostęp do metra oraz komunikacji tramwajowej i autobusowej),

Bliskością terenów zielonych, takich jak Las Bielański i Park Kępa Potocka,

Rozwijającą się infrastrukturą usługową i handlową.

2. Trendy cenowe

Średnia cena za metr kwadratowy mieszkań do 35 m² w Bielanych wynosi około 14.000–16.500 zł/m², w zależności od standardu budynku i lokalizacji.

W nowych inwestycjach cena za metr kwadratowy często przekracza 17.000 zł/m², szczególnie w pobliżu stacji metra. W starszych budynkach (blokach z wielkiej płyty) ceny wynoszą około 12.000–14.000 zł/m².

W ciągu ostatnich 12 miesięcy ceny wzrosły średnio o 5–8%, co związane jest z rosnącym popytem na mieszkania kompaktowe, zarówno ze strony inwestorów, jak i osób poszukujących pierwszego mieszkania.

Wzrost cen mieszkań w tej kategorii jest wyższy niż średnia dla większych lokali, co wynika z większej dostępności finansowej mniejszych mieszkań.

3. Popyt

Inwestorzy:

Mieszkania do 35 m² są postrzegane jako atrakcyjna inwestycja pod wynajem, szczególnie w dobrze skomunikowanych rejonach (metro, uczelnie wyższe).

Stopa zwrotu z wynajmu wynosi około 5–7% rocznie.

Rynek lokali mieszkalnych w dzielnicy Bielany w Warszawie

Dzielnica Bielany to jedna z atrakcyjnych lokalizacji mieszkalnych w Warszawie, znana z dużej ilości terenów zielonych, dobrej komunikacji oraz rozwijającej się infrastruktury. Rynek nieruchomości w tej dzielnicy obejmuje zarówno mieszkania w starszych blokach, jak i nowe inwestycje deweloperskie.

Podział rynku lokali mieszkalnych

Rynek pierwotny:

Charakterystyka: W ostatnich latach na Bielanych powstaje wiele nowych inwestycji mieszkaniowych, głównie w rejonach takich jak Młociny, Wrzeciono i okolice linii metra.

Standard mieszkań: Mieszkania na rynku pierwotnym charakteryzują się nowoczesnym standardem, większymi przestrzeniami wspólnymi (patia, siłownie, place zabaw), a także zastosowaniem ekologicznych rozwiązań.

Ceny: Ceny mieszkań na rynku pierwotnym są wyższe niż na rynku wtórnym, ze względu na nowoczesność oraz lokalizację w pobliżu infrastruktury.

Rynek wtórny:

Charakterystyka: Duży segment mieszkań w starszym budownictwie, szczególnie w blokach z lat 60. i 70. (np. osiedla Wrzeciono, Piaski).

Standard mieszkań: Wiele mieszkań wymaga remontu, ale są również lokale po generalnych modernizacjach.

Ceny: Mieszkania na rynku wtórnym są bardziej przystępne cenowo, ale ich wartość rośnie w miarę zwiększania popytu w całej Warszawie.

Atuty lokalizacji Bielany

Tereny zielone: Lasek Bielański, Park Olszyna, Park Kępa Potocka i inne zielone obszary stanowią atrakcyjne miejsca dla mieszkańców.

Komunikacja: Dzielnica jest dobrze skomunikowana dzięki liniom metra (stacje Młociny, Wawrzyszew, Stare Bielany) oraz rozbudowanej sieci autobusowej i tramwajowej.

Infrastruktura: Bielany oferują liczne szkoły, przedszkola, punkty handlowo-usługowe, a także bliskość centrów handlowych, takich jak Galeria Młociny.

Trendy:

Rosnące ceny: W ostatnich latach ceny mieszkań na Bielanych systematycznie rosną, co jest spowodowane zwiększonym popytem i dobrą lokalizacją.

Wzrost zainteresowania nowymi inwestycjami: Coraz więcej osób poszukuje mieszkań w nowoczesnych budynkach, zwłaszcza w rejonach dobrze skomunikowanych z centrum.

Wyzwania:

Ograniczona dostępność terenów pod nowe inwestycje: Ze względu na charakter dzielnicy, nowe projekty budowlane często napotykają na ograniczenia związane z ochroną środowiska i istniejącą zabudową.

Rosnący koszt życia: Drożące nieruchomości i koszty utrzymania mogą wpływać na spadek dostępności mieszkań dla mniej zamożnych grup.

Rynek mieszkaniowy na Bielanych to zróżnicowany segment, który przyciąga zarówno osoby poszukujące nowoczesnych mieszkań w inwestycjach deweloperskich, jak i te, które szukają bardziej przystępnych cenowo lokali na rynku wtórnym. Dzielnica cieszy się dużym zainteresowaniem dzięki swojej lokalizacji, rozwiniętej infrastrukturze i dostępności terenów zielonych, co czyni ją atrakcyjnym miejscem do życia. W dłuższej perspektywie rosnący popyt i ograniczona podaż mogą dodatkowo wpłynąć na wzrost cen mieszkań.

Mniejsze mieszkania są popularnym wyborem wśród osób kupujących pierwsze lokum. Klienci ci preferują lokalizacje blisko komunikacji miejskiej.

Ze względu na bliskość uczelni wyższych, takich jak Uniwersytet Kardynała Stefana Wyszyńskiego czy Akademia Wychowania Fizycznego, mieszkania te są często wybierane przez studentów.

Czynniki zwiększające popyt:

Bliskość stacji metra (M1: Stare Bielany, Wawrzyszew, Słodowiec), rozwijająca się infrastruktura (nowe osiedla, modernizacja starszych budynków), wzrost atrakcyjności dzielnicy jako miejsca do życia i inwestycji.

Podaż:

Na Bielanych realizowanych jest kilka nowych projektów deweloperskich, oferujących mieszkania kompaktowe. Jednakże w porównaniu do sąsiednich dzielnic (np. Żoliborza), liczba nowych inwestycji jest ograniczona, co wpływa na wyższą cenę za metr kwadratowy.

Rynek wtórny:

Starsze mieszkania (blokowiska z lat 70. i 80.) dominują w ofercie wtórnej. Często wymagają remontu, co obniża ich początkową cenę, ale podnosi koszt całkowity zakupu.

Dostępność mieszkań do 35 m²:

Mieszkania tej wielkości stanowią około 20–25% dostępnych ofert, zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym.

Czynniki wpływające na ceny mieszkań:

Bliskość metra podwyższa cenę o około 15–20% w porównaniu do mieszkań bardziej oddalonych od stacji. Mieszkania w sąsiedztwie terenów zielonych są bardziej atrakcyjne, ale droższe.

Standard budynku:

Nowoczesne inwestycje z podziemnymi garażami i udogodnieniami (windy, monitoring) cieszą się wyższą ceną. Budynki starsze, szczególnie bez windy, mają niższe ceny, co przyciąga kupujących z ograniczonym budżetem.

Wykończenie mieszkań:

Mieszkania w pełni wykończone i gotowe do zamieszkania są droższe o około 10–15% niż lokale w stanie deweloperskim.

Prognozy rynkowe:

Kontynuacja wzrostu cen: W związku z ograniczoną podażą mieszkań do 35 m² oraz wysokim popytem, przewiduje się dalszy wzrost cen w perspektywie krótkoterminowej (do 10% w ciągu najbliższego roku).

Rozwój nowych inwestycji: Jeśli deweloperzy zdecydują się na zwiększenie podaży w tym segmencie, dynamika wzrostu cen może nieco spowolnić.

Stabilny popyt inwestycyjny: Wysoka rentowność wynajmu mieszkań w tej kategorii sprawia, że zainteresowanie inwestorów powinno utrzymać się na stałym poziomie.

Mieszkania do 35 m² na Bielanych to segment charakteryzujący się dużym zainteresowaniem zarówno ze strony nabywców indywidualnych, jak i inwestorów. Największym atutem tego typu nieruchomości jest ich dostępność cenowa oraz potencjał inwestycyjny. Ograniczona podaż w połączeniu z rosnącym popytem sugeruje, że ceny w tym segmencie będą nadal rosły, co czyni Bielany atrakcyjnym rynkiem do inwestycji.

Do analizy porównawczej wytypowano transakcje zawarte w roku 2023 i 2024 dotyczące sprzedaży mieszkań znajdujących się w budynkach w obrębie 7-07-01 i obrębach sąsiednich (brak w bazie danych transakcji z dalszego okresu).

Nieruchomości przyjęte do porównania znajdują się w tej samej lokalizacji (os. Wierzbno), w budynkach o tym samym wieku i technologii, wyposażone są w jednakowe urządzenia infrastruktury miejskiej, tak jak nieruchomość szacowana; dojazd do nich jest taki sam, dlatego cechy te nie będą poddane analizie.

Z przeprowadzonej analizy stwierdzono, że na wyselekcjonowanym rynku ceny lokali są uzależnione od ich powierzchni, położenia na piętrze, wpływu hałasu oraz standardu wykończenia.

W celu przeprowadzenia wyceny zgromadzono następujące dane wyjściowe:

- informacje o cenach lokali na terenie rynku lokalnego,
- informacje z dostępnej dokumentacji oraz wizji lokalnej dotyczącej lokalizacji, sąsiedztwa, oraz innych elementów cenotwórczych.

Cechy rynkowe lokalu mieszkalnego są to takie atrybuty, co do których można stwierdzić, że wpływają na poziom cen na danym rynku lokali. Kryteria wyboru tych cech wynikają zatem z rynkowych cech lokali mieszkalnych.

Dobór cech dostosowany został do najistotniejszych i najważniejszych różnic między lokalem szacowanym a lokalami przyjętymi do porównania. Zastosowane cechy najlepiej oddają wpływ na szukaną wartość w zestawieniu z rodzajem lokali sprzedanych.

Analizując zespół cech lokali mieszkalnych wyodrębniono te, które różnicują lokale, i które, jak wynika z zachowań kupujących, mają najistotniejszy wpływ na wartość lokalu będącego przedmiotem wyceny. Cechy te można uporządkować i opisać następująco:

1. Lokalizacja na piętrze –

- (a) odpowiednia – piętra powyżej 3 włącznie,
- (b) nieodpowiednia – piętra do 3 oraz parter.

2. Wpływ hałasu – usytuowanie mieszkania względem najbliższych dróg

- (a) bezpośredni – mieszkanie z oknami wychodzącymi na ulicę,
- (b) pośredni – mieszkania z oknami od strony wewnętrznych podwórek.

3. Standard wykończenia lokalu –

- (a) wysoki,
- (b) średni,
- (c) niski.

3.4. OPIS WYCENIANEGO LOKALU POD KĄTEM CECH RYNKOWYCH

- 1. Lokalizacja na piętrze, odpowiednia – lokal znajduje się na 4 piętrze.
- 2. Wpływ hałasu, bezpośredni – budynek usytuowany blisko ul. Marymonckiej, charakteryzującej się wysokim nasileniem ruchu samochodowego i komunikacji miejskiej (w tym tramwajów) .
- 3. Standard lokalu, niski – mieszkanie wykończone w sposób pierwotny (założenie).

4. WYCENA WARTOŚCI PRAWA DO LOKALU

4.1. USTALENIE TRENDU ZMIANY CEN RYNKOWYCH

Pierwsze miesiące 2024 r. przyniosły ponowne wzmocnienie tendencji wzrostowej. Najmocniej drożały najpopularniejsze metraże, czyli lokale o powierzchni od 35 do 80 m². Według ekspertów ze wzrostami cen można mieć do czynienia także w II połowie 2024 r.

Podobnie jak przed dwoma laty, lecz zgoła odmiennie niż przed rokiem, IV kw. 2023 r. przyniósł wyraźne przyspieszenie wzrostu cen mieszkań. Kilkuprocentowe podwyżki sięgające kwartalnie nawet 6-7 proc. przyszyły nad największe polskie rynki sprzedaży mieszkań po względnie stabilnym trzecim kwartale, kiedy to wzrosty nie przekraczały 2 proc.

W stolicy największe powody do optymizmu w dalszym ciągu mają szukający największych mieszkań o powierzchni przekraczającej 80 mkw. Choć „ich” kwoty rosną nieprzerwanie od półtora roku, to od trzech kwartałów podwyżki w relacji kwartalnej nie przekraczają 1 proc. W IV kw. 2023 r. płacono za nie średnio 11.081 zł/mkw.

Średnio powyżej 11 tys. zł za metr kwadratowy wpisywano także w aktach notarialnych dotyczących sprzedaży najmniejszych kawalerek (do 35 mkw.). W przypadku najmniejszych lokali odnotowano najmocniejszą podwyżkę w skali roku, która przekroczyła 9 proc.

W I kwartale 2024 za mieszkanie w Warszawie wielkości do 35 m² trzeba było zapłacić 14.167 zł (+13%), 35-60 m² - 12.182 zł (+12%), powyżej 65 m² - 11.842 zł (+14%). Zatem średnioroczny trend wzrostu cen na rynku warszawskim, uwzględniający mieszkania we wszystkich metrażach, ustalony został na poziomie 13%.

Aktualizacja cen transakcyjnych z uwagi na upływ czasu.

Obliczając wartość 1 m² powierzchni użytkowej lokalu nr 56 na datę wyceny (14.12.2024 r.) wykorzystano wielkość trendu czasowego (1,08% miesięcznie) używając wzoru:

$$C_z = C \times (1 + T_r \times t)$$

gdzie:

C_z – cena transakcyjna skorygowana na datę wyceny,

C – rzeczywista cena transakcyjna,

T_r – miesięczny współczynnik zmiany ceny, zapisany w postaci dziesiętnej (trend czasowy),

t – ilość miesięcy dzieląca transakcje od daty określenia wartości.

4.2. WYKAZ TRANSAKCJI PRZYJĘTYCH DLA OKREŚLENIA CENY ŚREDNIEJ

Tabela 1

L.p.	Data transakcji	Akt notarialny Rep. A Nr	Obręb	Kondygnacja	Powierzchnia użytkowa lokalu (m ²)	Cena transakcyjna (zł)	Cena transakcyjna za 1 m ² pow. użytkowej (zł)
1.	05-01-2023	112/23	7-07-01	8	24,40	350.000	14.344
2.	27-01-2023	155/23	7-07-04	1	23,80	275.000	11.555
3.	31-01-2023	261/23	7-07-03	3	26,90	435.000	16.171
4.	15-02-2023	224/23	7-07-01	2	26,69	380.000	14.238
5.	21-02-2023	467/23	7-07-01	1	26,93	320.000	11.883
6.	08-02-2023	537/23	7-07-03	5	24,40	360.000	14.754
7.	06-03-2023	1242/23	7-07-03	4	24,40	354.000	14.508

8.	24-03-2023	1510/23	7-07-01	10	24,40	340.000	13.934
9.	23-03-2023	780/23	7-07-01	8	26,70	340.000	12.734
10.	18-04-2023	2886/23	7-07-01	6	26,58	345.000	12.980
11.	20-04-2023	652/23	7-07-01	2	25,30	334.000	13.202
12.	27-04-2023	2647/23	7-07-03	6	24,50	220.000	8.980
13.	01-06-2023	2072/23	7-07-01	2	24,40	325.000	13.320
14.	16-06-2023	32386/23	7-07-03	1	24,40	330.000	13.525
15.	30-06-2023	5038/23	7-07-03	8	24,50	340.000	13.878
16.	27-07-2023	3805/23	7-07-01	6	26,70	340.000	12.734
17.	03-08-2023	3130/23	7-07-01	1	27,86	440.000	15.793
18.	28-08-2023	1236/23	7-07-01	2	26,69	430.000	16.111
19.	06-09-2023	2877/23	7-07-02	1	27,70	440.000	15.884
20.	13-09-2023	3932/23	7-07-03	1	24,50	315.000	12.857
21.	11-09-2023	3820/23	7-07-01	3	26,24	425.000	16.197
22.	28-09-2023	4141/23	7-07-01	6	24,40	379.000	15.533
23.	12-10-2023	5337/23	7-07-01	9	26,69	410.000	15.362
24.	31-10-2023	5188/23	7-07-01	9	26,69	345.000	12.926
25.	28-12-2023	9336/23	7-07-01	4	24,40	374.000	15.328
26.	19-01-2024	286/24	7-07-03	4	34,87	515.000	14.769
27.	22-01-2024	343/24	7-07-03	3	24,40	395.000	16.189
28.	30-01-2024	477/24	7-07-02	2	26,00	480.000	18.462
29.	19-02-2024	1555/24	7-07-01	5	26,69	477.000	17.872
30.	22-03-2024	1932/24	7-07-03	1	27,00	499.000	18.481
31.	22-03-2024	630/24	7-07-01	8	26,70	462.000	17.303
32.	11-04-2024	3041/24	7-07-01	8	24,44	468.800	19.182
33.	22-04-2024	2050/24	7-07-04	2	23,48	385.000	16.397
34.	23-04-2024	3287/24	7-07-03	5	17,50	390.000	22.286
35.	26-04-2024	2861/24	7-07-03	8	24,40	460.000	18.852
36.	16-05-2024	804/24	7-07-01	9	26,69	472.000	17.685
37.	23-05-2024	4517/24	7-07-02	2	30,76	565.000	18.368
38.	24-05-2024	3185/24	7-07-02	3	27,70	450.000	16.245
39.	24-06-2024	2299/24	7-07-04	4	24,50	420.000	17.143
40.	02-07-2024	5008/24	7-07-02	4	25,77	460.000	17.850
41.	12-07-2024	21973/24	7-07-03	4	26,90	486.000	18.067
42.	03-07-2024	5476/24	7-07-01	11	24,40	476.000	19.508
43.	19-07-2024	1904/24	7-07-03	2	25,00	485.000	19.400
44.	29-07-2024	2611/24	7-07-03	7	24,50	435.000	17.755
45.	07-08-2024	6324/24	7-07-01	4	24,40	390.000	15.984
46.	13-08-2024	2738/24	7-07-01	3	24,40	395.000	16.189

Tabela 2

L.p.	Data transakcji	Cena transakcyjna za 1 m ² pow. użytkowej	Cena transakcyjna za 1 m ² pow. użytkowej skorygowana trendem czasowym
1.	05-01-2023	14.344	17.752
2.	27-01-2023	11.555	14.175
3.	31-01-2023	16.171	19.839
4.	15-02-2023	14.238	17.313
5.	21-02-2023	11.883	14.449
6.	08-02-2023	14.754	17.941
7.	06-03-2023	14.508	17.485
8.	24-03-2023	13.934	16.794
9.	23-03-2023	12.734	15.347
10.	18-04-2023	12.980	15.503
11.	20-04-2023	13.202	15.768
12.	27-04-2023	8.980	10.725
13.	01-06-2023	13.320	15.621
14.	16-06-2023	13.525	15.862
15.	30-06-2023	13.878	16.276
16.	27-07-2023	12.734	14.797
17.	03-08-2023	15.793	18.181
18.	28-08-2023	16.111	18.547
19.	06-09-2023	15.884	18.115
20.	13-09-2023	12.857	14.662
21.	11-09-2023	16.197	18.471
22.	28-09-2023	15.533	17.714
23.	12-10-2023	15.362	17.352
24.	31-10-2023	12.926	14.601

25.	28-12-2023	15.328	17.149
26.	19-01-2024	14.769	16.364
27.	22-01-2024	16.189	17.937
28.	30-01-2024	18.462	20.455
29.	19-02-2024	17.872	19.609
30.	22-03-2024	18.481	20.078
31.	22-03-2024	17.303	18.798
32.	11-04-2024	19.182	20.632
33.	22-04-2024	16.397	17.637
34.	23-04-2024	22.286	23.971
35.	26-04-2024	18.852	20.278
36.	16-05-2024	17.685	18.830
37.	23-05-2024	18.368	19.558
38.	24-05-2024	16.245	17.298
39.	24-06-2024	17.143	18.069
40.	02-07-2024	17.850	18.621
41.	12-07-2024	18.067	18.847
42.	03-07-2024	19.508	20.351
43.	19-07-2024	19.400	20.238
44.	29-07-2024	17.755	18.522
45.	07-08-2024	15.984	16.501
46.	13-08-2024	16.189	16.713

Transakcje skrajne, zaznaczone kolorem szarym, zostały odrzucone.

Na podstawie powyższej tabeli określono cenę minimalną oraz cenę maksymalną w próbie reprezentacyjnej:

$$C_{\min} = 14.175 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\max} = 20.632 \text{ zł/m}^2$$

Tabela 3

L.p.	CECHY RYNKOWE	Parametry cech rynkowych lokalu z ceną maksymalną
1.	Lokalizacja na piętrze	odpowiednia
2.	Wpływ hałasu	pośredni
3.	Standard lokalu	wysoki

Tabela 4

L.p.	CECHY RYNKOWE	Parametry cech rynkowych lokalu z ceną minimalną
1.	Lokalizacja na piętrze	odpowiednia
2.	Wpływ hałasu	bezpośredni
3.	Standard lokalu	niski

4.2.1. Obliczenie ceny średniej

$$C_{\text{śr}} = \frac{C_1 + C_2 + \dots + C_{44}}{44}$$

$$C_{\text{śr}} = 17.615 \text{ zł/m}^2$$

Położenie ceny średniej w przedziale:

$$P_{\text{cś}} = \frac{C_{\text{śr}} - C_{\min}}{C_{\max} - C_{\min}}$$

gdzie:

$P_{\text{cś}}$ – położenie ceny średniej w przedziale

$C_{\text{śr}}$ – cena średnia ze zbioru nieruchomości podobnych

$C_{\min}$ – cena minimalna w zbiorze nieruchomości podobnych

$C_{\max}$ – cena maksymalna w zbiorze nieruchomości podobnych

$$P_{cś} = \frac{17.615 - 14.175}{20.632 - 14.175} = 0,53$$

4.2.2. Określenie zakresu współczynników korygujących

Granica dolna (Gd) =

$$\frac{C_{\min}}{C_{\text{śr}}} = \frac{14.175}{17.615} = 0,80$$

Granica górna (Gg) =

$$\frac{C_{\max}}{C_{\text{śr}}} = \frac{20.632}{17.615} = 1,17$$

4.3. OKREŚLENIE WAG CECH RYNKOWYCH

Do wyznaczenia wag cech rynkowych posłużono się analizą preferencji nabywców nieruchomości. Preferencje określono na podstawie informacji o lokalnym rynku gromadzonym we własnym zakresie oraz od pośredników w obrocie nieruchomościami.

Tabela 5

L.p.	CECHY RYNKOWE	PROCENTOWY WPŁYW NA WARTOŚĆ LOKALU (WAGI CECH)
1.	Lokalizacja na piętrze	20
2.	Wpływ hałasu	30
3.	Standard lokalu	50
	RAZEM	100

Tabela 6

L.p.	CECHY RYNKOWE	PARAMETRY CECH RYNKOWYCH LOKALU SZACOWANEGO
1.	Lokalizacja na piętrze	odpowiednia
2.	Wpływ hałasu	bezpośredni
3.	Standard lokalu	niski

4.4. OKREŚLENIE WARTOŚCI JEDNOSTKOWEJ I KOŃCOWEJ

Tabela 7

L.p.	Cechy rynkowe	Waga współczynnika (%)	Zakres współczynników korygujących	Wartość współczynnika (u_i)
1.	Lokalizacja na piętrze	20	0,160 – 0,234	0,234
2.	Wpływ hałasu	30	0,240 – 0,351	0,240
3.	Standard lokalu	50	0,400 – 0,585	0,400
	RAZEM	100	0,80 – 1,17	0,874

Na podstawie powyższej tabeli określono wartość rynkową 1 m² pow. użytkowej lokalu. Współczynnik korekcyjny K przyjęto na poziomie 1,0.

$$W_X = C_{sr} \times \sum_{i=1}^n u_i \times K$$

$$W_X = 17.615 \text{ zł/m}^2 \times 0,874 = 15.395,51 \text{ zł/m}^2 \text{ pow. użytkowej}$$

Wartość rynkowa prawa własności lokalu mieszkalnego nr 56 położonego w m.st. Warszawa przy ul. Marymonckiej 159, obejmująca również prawo do gruntu i części wspólnych budynku, wg aktualnego stanu i poziomu cen wynosi:

$$W_{CL} = 115.395,51 \text{ zł/m}^2 \times 25,77 \text{ m}^2$$

$$W_{CL} = 396.742,29 \text{ zł}$$

Wartość ustalono na poziomie

396.740 zł

słownie: trzysta dziewięćdziesiąt sześć tysięcy siedemset czterdzieści złotych

5. WNIOSKI KOŃCOWE

Oszacowana wyżej kwota jest wartością rynkową prawa własności, rozumianą jako najbardziej prawdopodobna cena możliwa do osiągnięcia na wolnym rynku. Ze względu na dobrze rozwinięty rynek obrotu lokalami mieszkalnymi, z którego można było wyselekcjonować najbardziej porównywalne (podobne) lokale mieszkalne, wykorzystano w procesie wyceny metodę korygowania ceny średniej. Wartość oszacowana została na podstawie cen transakcyjnych lokali mieszkalnych o powierzchniach do 35 m², znajdujących się w bliskiej odległości od nieruchomości szacowanej.

Oszacowana wartość uwzględnia m.in. położenie na piętrze, standard wykończenia oraz wpływ hałasu, a jednostkowa kwota końcowa zawiera się w przedziale [C_{min.}, C_{max.}].

Otrzymaną wartość można uznać za najbardziej prawdopodobną cenę możliwą do uzyskania na wolnym rynku, czyli wartość rynkową, wg aktualnego stanu i poziomu cen.

6. OKREŚLENIE WARTOŚCI DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY

„Wartość dla wymuszonej sprzedaży jest to kwota pieniężna, którą można otrzymać z tytułu sprzedaży nieruchomości w przypadku, gdy sprzedający działa pod przymusem oraz w czasie, który jest zbyt krótkim, dla spełnienia wymogu odpowiedniego eksponowania nieruchomości na rynku zawartego w definicji wartości rynkowej.

Przy określeniu wartości dla wymuszonej sprzedaży należy wziąć pod uwagę, że zbywca znajduje się w sytuacji przymusowej, co powoduje, że czas eksponowania nieruchomości na rynku jest zwykle zbyt krótki, aby uzyskać cenę rynkową.” – Krajowe Standardy Wyceny Podstawy Nr 2 *Wartości Inne Niż Wartość Rynkowa*.

Przedmiotowa nieruchomość może być przeznaczona do sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, zatem nie będą spełnione warunki definicji wartości rynkowej.

W przypadku przedmiotowego lokalu, uwzględniając charakter i lokalizację na rynku lokalnym, wartość wymuszoną dla sprzedaży w postępowaniu upadłościowym można przyjąć na poziomie 75% oszacowanej wartości rynkowej, w myśl art. 965 kpc:

$$WRW = 396.740 \text{ zł} \times 75\% = 297.550 \text{ zł}$$

słownie: dwieście dziewięćdziesiąt siedem tysięcy pięćset pięćdziesiąt złotych

OPRACOWAŁ:

7. UWAGI I ZASTRZEŻENIA

- operat zawiera 25 ponumerowanych stron,
- operat sporządzony został wyłącznie dla celu określonego w punkcie 1.5.,
- operat sporządzony został w 1 egzemplarzu z podpisem kwalifikowanym,
- autor nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne zatajone fakty dotyczące stanu prawnego lokalu,
- operat nie może być kopiowany, udostępniany osobom trzecim ani opublikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez pisemnej zgody autora;
- autor nie ponosi odpowiedzialności wobec osób trzecich;
- ustalona wartość na datę wyceny odzwierciedla stan rynku w dniu wyceny i wynika z przyjętej metodologii, dokonanych obliczeń oraz konfrontacji z danymi uzyskanymi z analizy i charakterystyki lokalnego rynku lokali mieszkalnych;
- ustalona wartość lokalu nie uwzględnia podatków i opłat, jakie potencjalny nabywca byłby zobowiązany zapłacić w związku z jego nabyciem;
- rzeczoznawca zastrzega sobie prawo dokonania korekty oszacowania wartości, jeżeli po dacie oddania niniejszego operatu ujawnią się okoliczności lub fakty, nieznane mu w chwili sporządzania opracowania, a wywierające wpływ na określenie tej wartości;
- wysokość oszacowanej wartości zależy od czynników zewnętrznych, a w szczególności od sytuacji panującej na lokalnym rynku mieszkań. Kwota oszacowania jest zatem kwotą wyliczoną na konkretną datę i w przypadku odniesienia jej do innej daty powinna podlegać odpowiedniej aktualizacji;
- operat został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny, opracowanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

8. ZAŁĄCZNIKI

- postanowienie o ogłoszeniu upadłości;
- odpis z księgi wieczystej, wygenerowany ze strony <http://ekw.ms.gov.pl>;
- polisa OC rzeczoznawcy majątkowego;
- dokumentacja fotograficzna.

Z A Ł Å C Z N I K I



sygn. akt WA2M/GU/268/2024

Postanowienie

Dnia 15 kwietnia 2024 r.

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIX Wydział Gospodarczy,

w składzie:

Przewodniczący:

sędzia Anna Sadkowska

po rozpoznaniu w dniu 15 kwietnia 2024 r. w Warszawie,

na posiedzeniu niejawnym

sprawy o ogłoszenie upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej
z wniosku dłużnika, którym jest Janina Krajewska,

postanawia

- ogłosić upadłość dłużnika, którym jest Janina Krajewska, PESEL 49080904264, miejsce zamieszkania: Warszawa, adres Tadeusza Rejtana 3/15, 02-516 Warszawa, jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej;
- wezwać wierzycieli upadłego do zgłoszenia wierzytelności syndykowi za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe, w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Rejestrze; dla wierzycieli, o których mowa w art. 216aa ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, wskazać adres do zgłoszenia wierzytelności syndykowi: ul. Encyklopedyczna 2A lok. 2, 01-990 Warszawa ;
- wezwać osoby, którym przysługują prawa oraz prawa i roszczenia osobiste ciężące na nieruchomości należącej do upadłego, jeżeli nie zostały ujawnione przez wpis w księdze wieczystej, do ich zgłaszania syndykowi za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Rejestrze pod rygorem utraty prawa powoływania się na nie w postępowaniu upadłościowym; dla wierzycieli, o których mowa w art. 216aa ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, wskazać adres do zgłoszenia praw oraz praw osobistych i roszczeń ciężających na nieruchomości syndykowi: ul. Encyklopedyczna 2A lok. 2, 01-990 Warszawa ;

LOKAŁ STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
-----------	------------	----------	-----------	----------

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Numer bieżący nieruchomości	1	Nr podstawy wpisu	1
-----------------------------	---	-------------------	---

Lokał

Położenie (numer porządkowy / województwo, gmina, dzielnica)	Lp. 1.	1	MAZOWIECKIE, MIASTO STOŁECZNE WARSZAWA, BIELANY	Nr podstawy wpisu	1
Ulica	Numer budynku	Numer lokalu	MARYMONCKA	159	56
Przeznaczenie lokalu			LOKAŁ MIESZKALNY		
Opis lokalu (rodzaj izby - liczba)			POKÓJ - 1, KUCHNIA - 1, ŁAZIENKA Z WC - 1, PRZEDPOKÓJ - 1		
Kondygnacja			5		
Przyłączenie - numer księgi wieczystej (nieruchomość, z której wydrebniono lokal)	Lp. 1.	/	00044058 /		
Odrębność (lokał stanowi odrębną nieruchomość)			TAK		
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych			25,7700 M2		

Komentarz do migracji

		Nr podstawy wpisu	
Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej	PODSTAWĄ OZNACZENIA LOKALU JEST UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU, JEGO SPRZEDAŻY I ODDANIA CZĘŚCI GRUNTU W UŻYTKOWANIE WIECZYTE Z DNIA 11/07/2002R. ZAWARTA PRZED ASESOREM NOTARIALNYM REMIGIUSZEM JAŚKIEWICZEM ZASTĘPCĄ NOTARIUSZA JAKUBA SZYMCZAKA W WARSZAWIE ZA REP A 10787/2002 K.1-4 ORAZ ZAŚWIADCZENIE O SAMODZIELNOŚCI LOKALU K.5	---	
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1		

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW; 7 (podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./VIA/00009398/02/, 2002-07-17 00:00:00, 2003-04-11, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

Powrót

LOKAŁ STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
---------------------------	----------------------------	--------------------------	---------------------------	--------------------------

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Spis praw związanych z własnością

Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu
Numer prawa		1		2, 3	
Rodzaj prawa		UDZIAŁ ZWIĄZANY Z WŁASNOŚCIĄ LOKALU			
Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali		Lp. 1.	5507 / 1000000		
Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal	Numer udziału w prawie w księdze, z której wyodrębniono lokal		WA1M / 00044058 / 5 59		

Komentarz do migracji

			Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1	---	

DOKUMENTY BĄDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu			
2	UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU SPRZEDAŻY LOKALU I ODDANIA CZĘŚCI GRUNTU W UŻYTKOWANIE WIECZYTE, 10787/2002, 2002-07-11, REMIGIUSZ JAŚKIEWICZ, WARSZAWA; 1-4 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./VIA/00009398/02/, 2002-07-17 00:00:00, 2003-04-11, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)		
3	ZAŚWIADCZENIE WYDANE W TRYBIE USTAWY Z DNIA 20 LIPCA 2018 R. O PRZEKSZTAŁCENIU PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTÓW ZABUDOWANYCH NA CELE MIESZKANIOWE W PRAWO WŁASNOŚCI TYCH GRUNTÓW, 2019-12-07, PREZYDENT MIASTA STOLECZNEGO WARSZAWY; 12 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1M/00006830/20/001, 2019-12-30 00:00:00, 2021-10-19-10.40.46.346558, NIE, 12 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)		

[Powrót](#)

LOKAŁ STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
-----------	------------	----------	-----------	----------

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)		Lp. 1.	1	1 / 1	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię matki)		JERZY KRAJEWSKI, EUGENIA			
Lp. 2.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)		Lp. 1.	1	1 / 1	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki)		JANINA HALINA KRAJEWSKA, KAROL, WŁADYSŁAWA			

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
2	UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU SPRZEDAŻY LOKALU I ODDANIA CZĘŚCI GRUNTU W UŻYTKOWANIE WIECZYTE, 10787/2002, 2002-07-11, REMIGIUSZ JAŚKIEWICZ, WARSZAWA; 1-4 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./VIA/00009398/02/, 2002-07-17 00:00:00, 2003-04-11, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

Powrót

LOKAŁ STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

Dział I-Q	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
---------------------------	----------------------------	--------------------------	---------------------------	--------------------------

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. DZ. KW. / WA1M / 11815 / 24 / 1 - 2024-10-18, 14:34:51 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI
BRAK WPISÓW

[Powrót](#)

LOKAŁ STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
---------------------------	----------------------------	--------------------------	---------------------------	--------------------------

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

BRAK WPISÓW

[Powrót](#)

CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

Saga-Dom Wojciech Burkacki

03-287 Warszawa, Skarbka z Gór 15L / 12

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0015451

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: 15/01/2024 - 14/01/2025

na sumę gwarancyjną: 50 000 EUR

słownie: pięćdziesiąt tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 327.00 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

DOKUMENTACJA

FOTOGRAFICZNA



