

Operat Szacunkowy

z ustalenia wartości rynkowej udziału $\frac{1}{2}$ w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym w zabudowie wolnostojącej oraz budynkiem niemieszkalnym

położonej w:

obręb 3-07-32 miasta Warszawy

ul. Storczykowa nr 59

działka nr 44 o pow. 0,0933 ha

Osiedle Marysin Wawerski.

Dzielnica Wawer

województwo mazowieckie

KW nr WA6M/00089544/1

(XV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie)

**WARTOŚĆ RYNKOWA PRAWA WŁASNOŚCI
UDZIAŁU $\frac{1}{2}$ W NIERUCHOMOŚCI**

KW nr WA6M/00089544/1

wg stanu na 02-05-2025r. i cen na dzień 05-05-2025 r. :

1 010 000 zł. *

słownie złotych : jeden milion dziesięć tysięcy

*** Oszacowana wartość bez uwzględnienia ograniczeń w dziale III i IV KW**

**Wartość udziału $\frac{1}{2}$ w nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży :
780 000 zł.**

Autor opracowania : mgr inż. Janusz Truskowski

– rzeczoznawca majątkowy , uprawnienia MGPIB nr 1781

- biegły sądowy ds.szacowania nieruchomości przy Sądzie Okręgowym w Olsztynie

- Olsztyn, 5 maja 2025 r. –

BIEGŁY SĄDOWY
ds. szacowania nieruchomości
przy Sądzie Okręgowym w Olsztynie

mgr inż. Janusz Truskowski



WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO :

Oznaczenie nieruchomości :	obręb 3-07-32 miasta Warszawy ulica Storczykowa 59 Osiedle Marysin Wawerski. Dzielnica Wawer Nr Księgi Wieczystej: WA6M/00089544/1 Nr działki : 44 Powierzchnia gruntu : 0,0933 ha.
Rodzaj nieruchomości :	Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym oraz budynkiem niemieszkalnym
Cel wyceny :	Określenie wartości rynkowej udziału ½ w prawie własności nieruchomości - dla potrzeb Syndyka Masy Upadłości – w postępowaniu upadłościowym .
Wartość rynkowa udz.1/2 w prawie własności nieruchomości :	wg. stanu na 02-05-2025 r. i cen na dzień 05-05-2025 r. : 1 010 000 zł.
Wartość udz.1/2 dla wymuszonej sprzedaży :	780 000 zł.
Data określenia wartości :	05-05-2025 r.
Data sporządzenia operatu :	05-05-2025 r.
Autor opracowania : Janusz Truskowski upr. MGPIB nr 1781	BIEGŁY SĄDOWY ds. szacowania nieruchomości przy Sądzie Okręgowym w Olsztynie mgr inż. Janusz Truskowski 

I. DANE WYJŚCIOWE

A. PODSTAWY FORMALNE WYCENY

1. Zleceniodawca wyceny:

*Kancelaria Radcy Prawnego i Syndyka Marcin Gradowski ,
Ul. Kopernika 12/3 , 10-511 Olsztyn .*

2. Przedmiot wyceny:

*Przedmiotem wyceny jest udział $\frac{1}{2}$ w nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym oraz niemieszkalnym - **położona na terenie obrębu 3-07-32 miasta Warszawy , przy ul. Storczykowej nr 59 – działka nr ew.44 o pow. 0,0933ha** , dzielnica Wawer , województwo mazowieckie (KW nr WA6M/00089544/1) .*

3. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej udziału $\frac{1}{2}$ w prawie własności nieruchomości wg stanu na 02-05-2025r. i cen na dzień 05-05-2025 r. – dla potrzeb Syndyka Masy Upadłości – w postępowaniu upadłościowym .

** Oszacowana wartość uwzględnia stan nieruchomości bez ograniczeń w dziale III i IV KW*

4. Data opracowania operatu: 5 maja 2025 r.

- Data stanu nieruchomości: 02-08-2025r. (stanu prawnego : 05-05-2025.)*
- Poziom cen : 5 maja 2025 r.*



B. PODSTAWY PRAWNE WYCENY

1. Podstawa prawna wyceny.

- 1.1. Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997r. z zm.
(tekst jednolity : Dz.U.2024 poz.1145 z zm.)**
- 1.2. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 roku
w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. z 08.09.2023r. , poz.1832 z zm.)**
- 1.3. Ustawa z dn. 28.02.2003 r. - Prawo upadłościowe (tekst jednolity : Dz.U.
z 2024r. , poz. 794 , z zm.) .**
- 1.4. Ustawa z dn. 23.04.1964 r. – Kodeks cywilny z zm. , w tym Dz.U. z 2024r. –
poz.10161 i 1237(tekst jednolity : Dz.U. z 2022r. ,**

C. PODSTAWY MERYTORYCZNE

1. Materiały źródłowe

- 1.1. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego miasta
Warszawy oraz inne wytyczne planistyczne dla m.Warszawy .**
- 1.2. Dane z ewidencji gruntów m. Warszawy .**
- 1.3. Dane dotyczące rynku nieruchomości.**
- *zbiór notowań cen rynkowych Wykonawcy,*
 - *dane na temat nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami
mieszkalnymi na terenie miasta Warszawy - Wawer > 12.2023 r.*
- 1.4. Wyniki wywiadu terenowego przeprowadzonego dnia 02-05-2025 r.**
- 1.5. Materiały udostępnione przez Zleceniodawcę .**
- 1.6. Standardy Zawodowe Rzecznawców Majątkowych .**



II. CHARAKTERYSTYKA NIERUCHOMOŚCI

A. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

Na podstawie osobistego wglądu do księgi wieczystej KW nr WA6M/00089544/1
dnia 05.05.2025 r. (w Podsystemie Dostępu do Centralnej Bazy Danych KW) – stwierdzono :

Księga Wieczysta Nr WA6M/00089544/1 Typ KW : nieruchomość gruntowa	
Dział I	Nr działki : 44 Obręb ewidencyjny : 142 Położenie : Warszawa , Marysin-Wawerski , Praga-Południe Ulica : Storczykowa nr 59 Sposób korzystania : działka zabudowana Obszar : 0,0933 HA I-Sp : brak wpisów
Dział II	Właściciel : - udział ½ : Zbigniew Tomasz Karasiński s. Ireneusza i Krystyny - udział ½ : Iwona Karasińska c. Ryszarda i Leokadii
Dział III	-Ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji z nieruchomości (szczegóły w Załącznikach)
Dział IV	- Wpisy Hipotek.... (szczegóły w Załącznikach)

Stan prawny ujawniono na podstawie treści księgi wieczystej przy założeniu że jest on
zgodny ze stanem faktycznym .

BIEGŁY SĄDOWY
ds. szacowania nieruchomości
przy Sądzie Okręgowym w Olsztynie
mgr inż. Janusz Truskowski



B. OZNACZENIE W EWIDENCJI GRUNTÓW

Szacowana nieruchomość jest nieruchomością gruntową zabudowaną, oznaczoną w ewidencji gruntów:

- ✓ województwo: mazowieckie
- ✓ powiat: Warszawa M.
- ✓ dzielnica : Wawer
- ✓ Obręb: 3-07-32 miasta Warszawa
- ✓ Ulica Storczykowa nr 59

Nr dz. :	44
Pow. w ha :	0,0933
Rodzaj użytków :	B

C. UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE

Na szacowany teren brak obowiązującego Miejsowego planu zagospodarowania przestrzennego .

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (Uchwała Rady m.st. Warszawy nr LXXXII/2746/206 z dn. 10-10-2006r.) -

szacowana **działka nr 44** znajduje się na obszarze oznaczonym symbolem „M.2.12” – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej .

Dostęp do drogi publicznej – bezpośredni – dz.5/21 .



D. OPIS TECHNICZNO – UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI

1. Lokalizacja

Szacowana nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym w zabudowie wolnostojącej oraz budynkiem niemieszkalnym - położona jest na terenie miasta Warszawy – w części pośredniej miasta – Dzielnicy Wawer, na osiedlu domów 1-rodzinnych Marysin Wawerski, przy ulicy Storczykowej, w pobliżu skrzyżowania z ulicą Karpacką i Akwarelową, przy drodze utwardzonej kostką betonową, ok.12 km. od strefy centralnej miasta Warszawy.

Lokalizację nieruchomości w kontekście celu szacowania i pełnionej funkcji należy uznać za dobrą .

Wawer – dzielnica Warszawy położona w południowo – wschodniej części miasta nad prawym brzegiem Wisły, w jego skład wchodzi m.in. Wawer, Marysin Wawerski, Anin, Międzylesie, Radość, Miedzeszyn, Falenica i Aleksandrów.

Dzielnica ta zajmuje ok.16% terytorium Warszawy.

Wawer należy do najpiękniejszych rejonów Warszawy. Znaczną część pow. dzielnicy stanowią tereny zielone, lasy, użytki rolne, wody i zadrzewienia zajmują łącznie ponad 70% pow. dzielnicy. Jest to obszar o znanych walorach klimatycznych i tradycji uzdrowiskowej.

Obszary wschodnie Wawra znajdują się w granicach Mazowieckiego Parku Krajobrazowego, który został utworzony w latach 1986 – 1988.

Przez teren dzielnicy przechodzi droga o znaczeniu krajowym nr E-30.

Marysin Wawerski (dawn. Czaplowizna, Glinki) – osiedle i obszar MSI z dzielnicy Wawer. Marysin został założony na początku XX wieku w lasach należących do dóbr Zastawów. W 1932r. na terenie Marysina utworzono Rezerwat im. Króla Jana Sobieskiego.



Teren w bliskim sąsiedztwie zurbanizowany (zabudowa mieszkalna 1-rodzinna) , ponadto tereny zabudowy uzupełniającej / tereny zieleni ochronnej .

Wyposażenie w instalacje : wodociąg , kanalizacja (do szacowanego budynku nie podłączona) , eN , tp , gaz.

Kształt działki zbliżony do prostokątnego , teren dość płaski . Teren ogrodzony (w tym od frontu ogrodzenie z pręseł metalowych z murowanymi filarkami i podmurówką , ponadto ogrodzenie z siatki stalowej) , częściowo utwardzony kostką betonową , z elementami małej architektury , roślinnością ozdobną i ochronną .

W centralnej części działki znajduje się budynek mieszkalny , a na jego zapleczu budynek niemieszkalny .

Budynek niemieszkalny (gospodarczo – garażowy) – obiekt wolnostojący , 1-kondygnacyjny z garażem w bryle budynku , niepodpiwniczony . Budynek oddany do użytkowania w 1988r. W budynku znajdują się pom. garażowe , warsztatowe , biurowe , łazienka – o łącznej pow. uż. 150,3m² . Obiekt zrealizowany w technologii tradycyjnej murowanej (1c. , bez ocieplenia) , stolarka drewniana i metalowa , konstrukcja dachu drewniana , kryta blachą , posadzki : betonowe , parkiet i płytki ceramiczne. Stan średni .

2. Opis budynku mieszkalnego -

stan na dzień wizji lokalnej na nieruchomości dn. 02.05.2025 r. :

Budynek jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej , jednokondygnacyjny z poddaszem użytkowym i z garażem 2-stanowiskowym w bryle budynku podpiwniczony o konstrukcji tradycyjnej murowanej , oddany do użytkowania w 1988 roku .



Układ funkcjonalny :

Piwnica : p.u. 116,9 m² + piwnica gosp. 50,7m²

Pomieszczenie hobby 62,5m² , siłownia , pom. hobby + kotłownia , pralnia , pom. techniczne / gospodarcze

Parter : p.u. 121,7 m² + garaż 30,9m²

Salon , pokój , kuchnia z jadalnią , łazienka z WC , wiatrołap/komunikacja oraz garaż

Poddasze : p.u. : 107,6 m²

2 pokoje , 2 łazienki z WC , salon i komunikacja

Ocena walorów funkcjonalnych nieruchomości w przypadku ewentualnej sprzedaży osobie trzeciej : średnia .

Dane liczbowe :

(na podstawie pomiarów zamieszczonych w Operacie Szacunkowym przedmiotowej nieruchomości , sporządzonym 23.02.2018r. przez rzecz.maj. Michała Ostrowskiego)

Powierzchnia użytkowa obiektu : 346,2 m²

+ garaż 30,9m² + piwnica gosp. 50,7m²

Charakterystyka konstrukcyjna budynku :

Fundamenty – betonowe ;

Ściany zewnętrzne – murowane , z ociepleniem ;

Ściany wewnętrzne – w przewadze murowane ;

Dach – drewniany , kryty blachą , obróbki stalowe ;

Stropy – żelbetowe / nad poddaszem drewniany ;

Schody – żelbetowe z okładziną drewnianą ;

Stolarka okienna i drzwiowa – stolarka okienna drewniana starego typu , stolarka drzwiowa drewniana ;

Posadzki – w przewadze parkiet , a w strefach „mokrych” : terakota / w piwnicy częściowo pos. marmurowa ;



Tynki i okładziny wewnętrzne – tynki / malowanie / na ścianach w strefach „mokrych”
glazura / sufit częściowo obłożony boazerią ;

Stałe zabudowy – stała zabudowa kuchni z osprzętem .

Wypożyczenie w instalacje :

- inst. elektryczna - z sieci energetycznej ,
- inst. wodociągowa – z sieci wodociągowej ,
- inst. kanalizacyjna – do lokalnego szamba ,
- inst. gazowa - z sieci gazowej ,
- inst. grzewcza – ogrzewanie c.o. lokalne gazowe (piec gazowy Vaillant w piwnicy) , kominek .

Stan techniczny – średni .

Standard wykończenia budynku – średni .

Elementy dodatkowe / zagospodarowanie : dobre .

w tym :

- garaż 30,9m² , piwnica 50,7m² oraz budynek niemieszkalny 150,3m²
- dość dobre zagospodarowanie





- Wersja ul. Stowczykowa 59 -



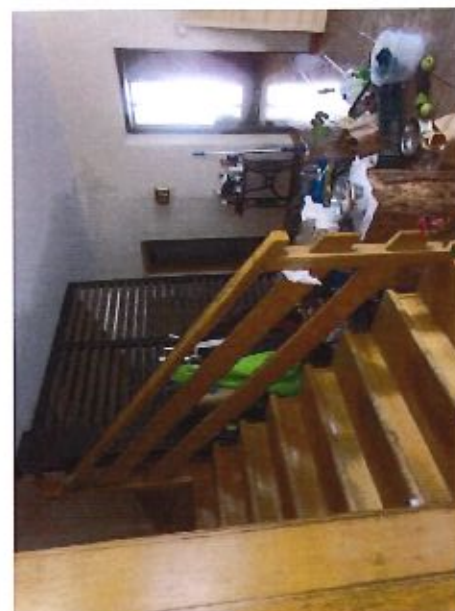
- Warszawa ul. Stowczyńska 59 -





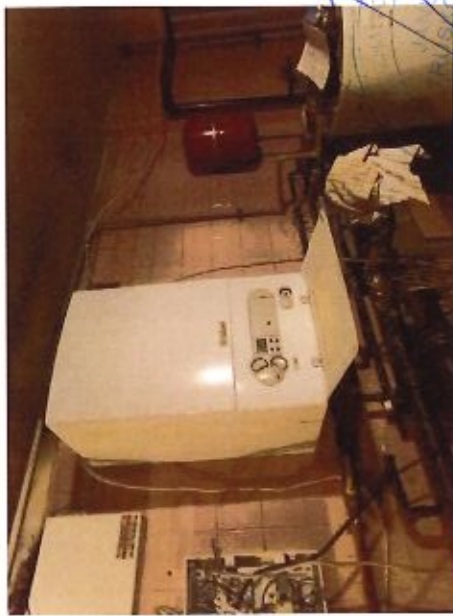
REZERWA
JANUSZ
WÓSKI
13.01.2006
17.12.1974

- Warszawa ul. Storczyńska 59 -



- Warszawa ul. Staryzka 59 -



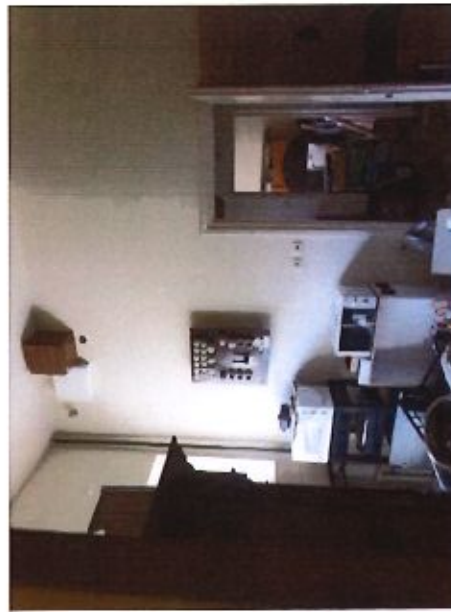


— Warszawa ul. Stoleczewska 59 —

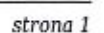
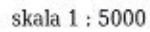




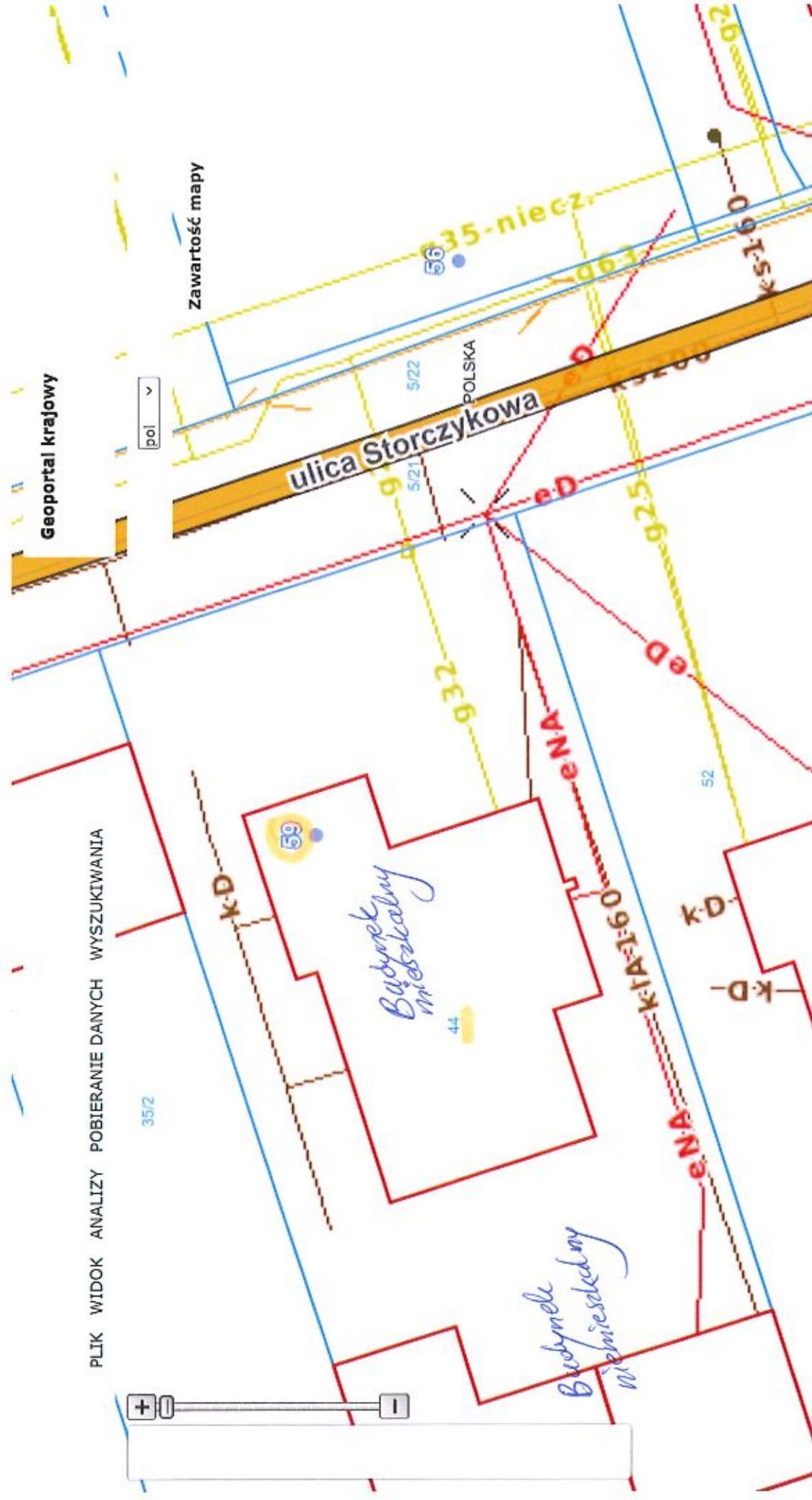
- Warszawa ul. Storczykowska 59 -



- Warszawa ul. Staryczkowska 59 -







Układ współrzędnych mapy 1992 (EPSG 2180) X: 487433.30 Y: 646957.26 N: 52°13'59.89" E: 21°09'09.48" Aktualna Skala 1:250