

Operat Szacunkowy

z ustalenia wartości rynkowej prawa własności
nieruchomości lokalowej
– lokalu mieszkalnego
położonej w:

Warszawa , Białołęka
ulica Józefa Mehoffera nr 103
lokal mieszkalny nr 15

województwo mazowieckie

Pow. użytkowa : 56,0030 m²

Kondygnacja : 4,0

*do szacowanego lokalu przynależy zewnętrzne miejsce postojowe nr 63
(wpis nr 672 w dziale III KW nr WA3M/00460498/7)*

KW nr WA3M/00460502/9

*(prowadzona przez Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie ,
IX Wydział Ksiąg Wieczystych)*

**WARTOŚĆ RYNKOWA PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI
LOKALOWEJ – LOKALU MIESZKALNEGO
wg stanu i cen na dzień 14-01-2025 r. :**

582 000 zł.

słownie złotych : pięćset osiemdziesiąt dwa tysiące 00/100

Wartość dla wymuszonej sprzedaży : 495 000 zł.

Autor opracowania : Janusz Truskowski – rzeczoznawca majątkowy

uprawnienia MGPIB nr 1781



BIEGŁY SĄDOWY
ds. szacowania nieruchomości
przy Sądzie Okręgowym w Olsztynie

mgr inż. Janusz Truskowski

- Olsztyn, 14 stycznia 2025 r. –

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Oznaczenie nieruchomości :	Warszawa , Białoleka ul. Józefa Mehoffera nr 103 lokal mieszkalny nr 15 województwo: mazowieckie Nr Księgi Wieczystej: WA3M/00460502/9
Rodzaj nieruchomości :	Nieruchomość lokalowa – lokal mieszkalny
Cel wyceny :	Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości dla potrzeb Syndyka Masy Upadłości – w postępowaniu upadłościowym .
Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości lokalowej :	wg. stanu na 14-01-2025 r. i cen na dzień 14-01-2025 r. : 582 000 zł.
Wartość dla wymuszonej sprzedaży :	495 000 zł.
Data określenia wartości :	14-01-2025 r.
Data sporządzenia operatu :	14-01-2025 r.
Autor opracowania : Janusz Truskowski upr. MGPIB nr 1781	 BIEGŁY SĄDOWY ds. szacowania nieruchomości przy Sądzie Okręgowym w Olsztynie mgr inż. Janusz Truskowski

II. CHARAKTERYSTYKA NIERUCHOMOŚCI

A. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

Na podstawie osobistego wglądu do księgi wieczystej KW nr WA3M/00460502/9 dnia 14.01.2025 r. (w Podsystemie Dostępu do Centralnej Bazy Danych KW) – stwierdzono :

Księga Wieczysta Nr WA3M/ 00460502/9 Typ KW : lokal stanowiący odrębną nieruchomość	
Dział I	Położenie: woj. mazowieckie , gmina M. St. Warszawa , miejscowość : Warszawa , dzielnica Białolęka
	Lokal : ulica Józefa Mehoffera 103 – lokal nr 15 , położony na 4,0 kondygnacji , składający się z 2 sypialni , pokoju dziennego , kuchni , przedpokoju , hallu , łazienki i WC
	Przeznaczenie lokalu : Lokal mieszkalny
	Obszar: 56,0030 M2
	Oznaczenie prawa: z własnością tego lokalu związany jest udział 5603/1258125 w nieruchomości wspólnej , którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia , które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali , objętych Kw Nr WA3M/00460498/7 . Wpis służebności gruntowej ustanowionej na rzecz każdorazowego właściciela lokalu mieszkalnego nr 15 (*)
Dział II	Właściciel : Anna Maria Rożek c. ANDRZEJA I Jadwigi , Pesel 72060501702
Dział III	Prawa , roszczenia i ograniczenia – Ograniczenie w rozporządzeniu nieruchomością – zakaz zbywania i obciążania prawa własności nieruchomości
Dział IV	Hipoteka umowna kaucyjna 820.000,00 zł. – na rzecz EFG Eurobank Ergasias SA Oddział w Polsce z s. w Warszawie (*)

(*) UWAGA : Oszacowana w niniejszym Operacie Szacunkowym wartość rynkowa prawa własności nieruchomości lokalowej uwzględnia stan bez obciążeń w dziale III i IV .

(*) – wpis nieistotny do celów wyceny .

Nr WA3M/00460498/7 – w dziale III niniejszej KW , wpis nr 672 : prawo do wyłącznego korzystania z zewnętrznego miejsca postojowego nr 63 – na rzecz Marcina Tesmera .



B. OPIS TECHNICZNO – UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI

1. Lokalizacja nieruchomości

Szacowany lokal mieszkalny - położony jest północnej części miasta Warszawy , na obrzeżach dzielnicy Białołęka , przy ulicy J. Mehoffera , ok. 1,2 km. od głównej lokalnej ulicy : ulicy Modlińskiej .

Odległość od najbliższych ośrodków handlowych : Żabka ok.,650m., Biedronka ok. 1km. , Kaufland 1,4km. , Galeria Północna ok. 3km.

Położenie szacowanego lokalu na terenie zamkniętego ogrodzonego osiedla , dozorowanego , ze stróżówką przy wjeździe , obejmującego 4 budynki (Mehoffera 103 , 103a-c , teren działki nr 4/8 = 15.202m²) . Na terenie posesji znajduje się m.in. plac zabaw dla dzieci , drogi place utwardzone , w tym miejsca postojowe) .

W pobliżu znajdują się tereny zieleni / tereny zadrzewione .

Wyposażenie w instalacje : ee, wod-kan. , c.o. zdalczynne (z lokalnej kotłowni gazowej – na 2 budynki) .

Lokalizację lokalu w kontekście celu szacowania i pełnionej funkcji (na badanym terenie) - należy uznać za dość dobrą.

Szacowany teren (w którym znajduje się szacowany lokal) posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej .

2. Opis szacowanego lokalu mieszkalnego (oraz budynku)

Szacowany lokal mieszkalny **położony jest w poziomie 4 kondygnacji (3 pietra)** budynku mieszkalnego wielo-rodzinnego , wybudowanego w konstrukcji tradycyjnej murowanej z ociepleniem styropianem i pucem elewacyjnym , 4-kondygnacyjnego , całkowicie podpiwniczonego .



Budynek oddany do użytkowania w 2007 roku o dość korzystnym standardzie techniczno-użytkowym .

Powierzchnia użytkowa szacowanego lokalu mieszkalnego : 56,0030 m²

(pow. przyjęta na mocy zapisów w KW)

Charakterystyka konstrukcyjna budynku , szacowanego lokalu :

Ściany – o konstrukcji murowanej z elem. żelbetowymi , z ociepleniem styropianem i pucem elewacyjnym ;

Stropy – żelbetowe ;

Schody – żelbetowe z obłożeniem terakotą ;

Dach – wielospadowy , drewniany , kryty blacho-dachówką ;

Stolarka w szacowanym lokalu – okienna PCV z okleiną (częściowo z żaluzjami / roletami) , drzwi zewnętrzne antywłamaniowe , drzwi wewnętrzne drewniane z przeszkleniami ;

Okładziny wewnętrzne w szacowanym lokalu – tynki / malowanie / sufity podwieszane z oświetleniem / w łazience , WC i kuchni - na ścianie glazura ;

Stałe zabudowy w szacowanym lokalu – stała zabudowa kuchni z osprzętem (brak płyty elektr.) , wbudowana szafa z drzwiami przeszklonymi w przedpokoju , zabudowy łazienkowe i WC .

Posadzki w szacowanym lokalu – gress / terakota , w pokojach – panele .

Wyposażenie w instalacje :

inst.elekt. , wod. – kan. , ogrzewanie c.o. zdalczynie (z lokalnej kotłowni gazowej na 2 budynki) , domofon , RTV , telef.

Układ funkcjonalny lokalu :

*Lokal składa się z: pokoju dziennego połączonego z kuchnią , 2pokoi , łazienki , WC i przedpokoju. **Walory funkcjonalne : korzystne .***

Stan techniczny i standard (szacowanego lokalu i budynku) :

Stan i standard wykończenia lokalu : średni .

Stan techniczny budynku : dobry .

Elementy dodatkowe : przynależne do lokalu zewnętrzne miejsce postojowe .





STANOWISKO KADATKOWY
 J. KRUSZ
 TRUSKOWSKI
 UL. J. KRUSZ
 OLSTYNY
 05-800-15 84 W. 5
 1829 822-7446
 JACEK
 UPRACZNIWIENIA NR 1811

- Warszawa (Białostok) ul. Mehoffera 103 -



m. Warszawa ul. J. Mehoffera 103 nr 15-



- Warszawa ul. Mehoffera 113 m. 15 -