

OPERAT SZACUNKOWY

nieruchomości lokalowej

Nr zlecenia	1234
Standard budynku	Podstawowy
Standard lokalu	Podstawowy współczesny
Adres (ulica)	ul. Nowolipki
Miejscowość	Warszawa
Gmina lub dzielnica / obszar MSI	Wola / Nowolipki
Powierzchnia użytkowa	72,51 m ²
Piętro	II (III kondygnacja)
Liczba stanowisk garażowych	Brak
Numer księgi wieczystej lokalu	<i>numer księgi wieczystej lokalu</i>
Cel wyceny	Oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej dla zabezpieczenia wierzytelności kredytowej
Wartość rynkowa lokalu wg stanu na dzień wyceny	927 tys. PLN (słownie: sto tysięcy złotych)

Operat szacunkowy wykonał Jan Kowalski, Pewny Lokal:

- Rzeczoznawca majątkowy nr uprawnień 1234

Warszawa, 8.07.2021 r.



Jan Kowalski
Rzeczoznawca majątkowy
Pewny Lokal

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

1. PODSTAWY SPORZĄDZENIA WYCENY

1.1. Zamawiający

1.2. Podstawa formalna

Niniejszy operat został sporządzony na podstawie umowy o dzieło zawartej między zamawiającym, a rzeczoznawcą majątkowym

1.3. Cel wyceny

Oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej dla zabezpieczenia wierzytelności kredytowej.

1.4. Podstawy w zakresie prawa materialnego

- [1] Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe. (Dz. U. 2018 poz. 2187 z późniejszymi zmianami).
- [2] Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny. (Dz. U. 2019 poz. 1145 z późniejszymi zmianami).
- [3] Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. (Dz. U. 2020 poz. 65 z późniejszymi zmianami).
- [4] Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. 2004 nr 207 poz. 2109 z późniejszymi zmianami).
- [5] Standard zawodowy rzeczoznawców majątkowych nr 1 – Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności (obwieszczenie Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 1 września 2017 r.)

1.5. Źródła danych merytorycznych

1. Księga wieczysta nr dostępna na stronie www.ekw.ms.gov.pl /załącznik nr 4/
2. Oględziny przedmiotu wyceny.
3. Informacje uzyskane od Zleceniodawcy.
4. Informacje uzyskane z publikacji w czasopiśmie fachowych, agencji pośrednictwa w obrocie nieruchomościami i Internecie.
5. Dane transakcyjne udostępnione przez Biuro Geodezji i Katastru M. St. Warszawy.

1.6. Daty istotne w procesie wyceny

Data sporządzenia operatu szacunkowego	8.07.2021
Stan lokalu uwzględniony w wycenie	na dzień wyceny
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	8.07.2021
Data oględzin	5.07.2021

2. PRZEDMIOT WYCENY I JEGO STAN

2.1. Przedmiot wyceny

Adres	ul. Nowolipki
-------	---------------

Gmina / dzielnica	Wola
Powierzchnia użytkowa	72,51 m ²
Liczba stanowisk garażowych	Brak
Inne dodatkowe składniki	Balkon

2.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości prawa własności ww. nieruchomości lokalowej wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

Zgodnie z art. 1 ust. 1 ustawa z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, prawo użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe przekształca się z mocy prawa, w prawo własności tych gruntów z dniem 1 stycznia 2019 r.

2.3. Stan techniczno-użytkowy

Lp.	Cecha	Opis
1.	Ch-ka budynku / osiedla	
1.1.	Standard budynku	Podstawowy
1.2.	Nazwa zwyczajowa lokalizacji lub opis lokalizacji na terenie miejscowości	Przedmiot wyceny zlokalizowany jest w lewobrzeżnej części Warszawy, na terenie dzielnicy Wola, w centralnej części obszaru MSI Nowolipki, przy ulicy Nowolipki. Nieruchomość oddalona jest o ok. od al. Solidarności, stanowiącej fragment drogi wojewódzkiej nr 629. W odległości ok. przebiega al. Jana Pawła II oraz w odległości ok. w kierunku północno-zachodnim ul. Okopowa, tj. droga wojewódzka nr 634, łącząca Warszawę z szeregiem miast w północno-wschodniej części aglomeracji warszawskiej. Wymienione wyżej ulice stanowią główne powiązania komunikacyjne rejonu, ważne dla indywidualnego ruchu kołowego oraz komunikacji publicznej.
1.3.	Otoczenie budynku	W najbliższym otoczeniu przedmiotu wyceny dominuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z lat 60. i 70-tych XX w., w zbliżonym stanie technicznym. Uzupełnienie stanowią tereny zieleni osiedlowej, parkingi oraz punkty handlowo-usługowe zlokalizowane w parterach budynków. Dalsze otoczenie analogiczne z sąsiedztwem bezpośrednim, uzupełnione obiektami o funkcji biurowej, terenami urządzonej zieleni miejskiej, tj. Ogród Krasińskich, oddalony o niespełna w kierunku wschodnim. W promieniu ok. znajdują się Skwer im. Mieczysława Apfelbauma, oraz Skwer gen. Jana Jura – Gorzechowskiego.
1.4.	Ochrona i bezpieczeństwo	Budynek znajduje się na osiedlu nieogrodzonym. Wejście do budynku, zabezpieczone domofonem. Lokalizacja mieszkania nie jest powszechnie uważana za niebezpieczną.
1.5.	Uciążliwości	Typowe uciążliwości wielkomiejskie związane z zanieczyszczeniem powietrza oraz hałasem.



1. **Introduction**

The purpose of this study is to investigate the effects of the proposed system on the performance of the participants. The study was conducted in a controlled environment and the results are presented in the following sections.

2. **Methodology**

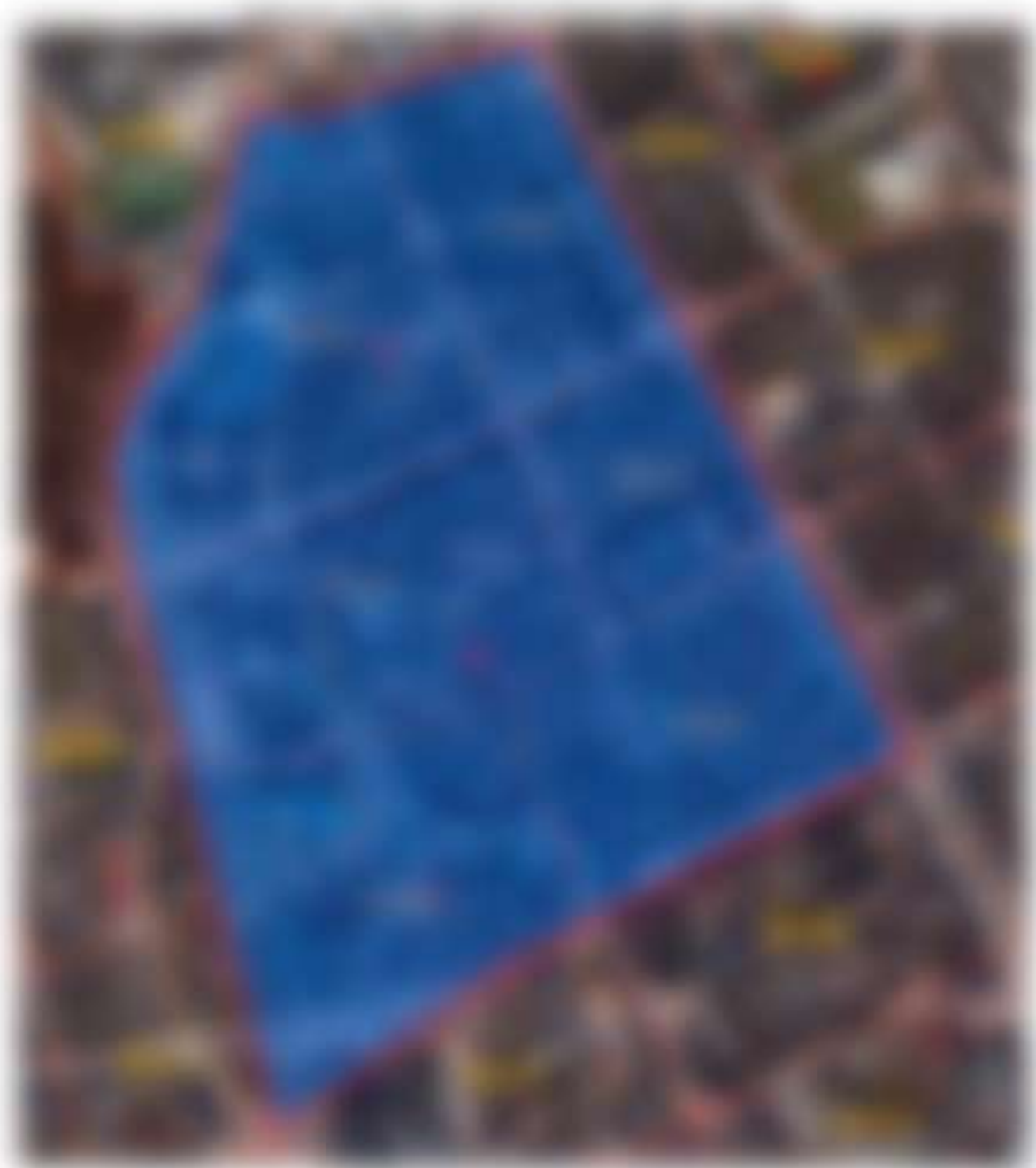
The study was conducted using a between-subjects design. The participants were divided into two groups: the control group and the experimental group. The control group used the standard system, while the experimental group used the proposed system. The performance of the participants was measured using a series of tasks.

3. **Results**

The results of the study show that the proposed system significantly improved the performance of the participants. The experimental group performed better than the control group in all the tasks. The improvement was most significant in the tasks that required high precision and speed.

4. **Conclusion**

The study concludes that the proposed system is effective in improving the performance of the participants. The results suggest that the proposed system can be used in a variety of applications where high precision and speed are required.



The map shows a region with a blue-shaded area in the center, which is surrounded by a red boundary. The background of the map is a dark, textured pattern with some yellow and green patches, suggesting a satellite or topographic map. The blue area appears to be a specific region of interest, possibly a capital or a major city area.

Date	Description

NAME _____

STUDENT NUMBER _____

DATE _____

NAME _____

STUDENT NUMBER _____

