

OPERAT SZACUNKOWY

UDZIAŁU $\frac{1}{2}$ CZĘŚCI W SPÓŁDZIELCZYM WŁASNOŚCIOWYM PRAWIE
DO LOKALU MIESZKALNEGO NR 1017
USYTUOWANEGO W BUDYNKU WIELORODZINNYM
POŁOŻONYM W WARSZAWIE, DZIELNICY WOLA
PRZY UL. CHŁODNEJ 15

WARTOŚĆ RYNKOWA
OKREŚLONA W PODEJŚCIU PORÓWNAWCZYM,
METODĄ KORYGOWANIA CENY ŚREDNIEJ

WEDŁUG STANU RZECZY, PRAW
I CEN Z DNIA SPORZĄDZENIA WYCENY
WYNOSI: 382.600 PLN

Słownie: trzysta osiemdziesiąt dwa tysiące sześćset złotych



NA ZLECENIE
Syndyka Masy Upadłości Ewy Pajewskiej
SPORZĄDZIŁA:
Rzeczoznawca Majątkowy Ilona Rymuza

WARSZAWA LUTY 2026 R

Wyciąg z operatu szacunkowego	
Rodzaj nieruchomości lub prawa	Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr 1017 usytuowanego w budynku wielo lokalowym położonym w Warszawie , dzielnicy Wola przy ul. Chłodnej 15
Opis lokalu	Lokal mieszkalny o pow. uż. 48,20 m ² - 2 pokoje, ciemna kuchnia, przedpokój, łazienka z w.c, oraz pokój dostępny z korytarza i piwnica
Cel wyceny	Wycena dla celów sprzedaży w postępowaniu upadłościowym
Właściciel /Uprawniony	Ewa Pajewska w udziale ½ części i Anna Pajewska w udziale ½ części
Podejścia i metody wyceny	Podejście porównawcze metoda korygowania ceny średniej
Data określenia wartości	24.02.2026 r
Oszacowana wartość rynkowa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu	765.200 PLN
Wartość rynkowa udziału ½ części	382.600 PLN
Sporządziła	Rzecznik Majątkowy Ilona Rymuza upraw. zaw. nr 3078
Data sporządzenia operatu szacunkowego	24.02.2026 r.



I. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY.

Przedmiotem wyceny jest spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr 1017, usytuowanego w budynku wielo-lokalowym położonym w Warszawie, Dzielnicy Wola przy ul. Chłodnej 15 .

Dla przedmiotowego prawa do lokalu nie została urządzona księga wieczysta.

II. CEL WYCENY.

Celem wyceny jest wyznaczenie wartości rynkowej dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.

III. PODSTAWY FORMALNE I PRAWNE WYCENY.

3.1 Zlecniodawca.

Syndyk Masy Upadłości Ewy Pajewskiej.

3.2 Zlecnio biorca.

Rzecznik Majątkowy Ilona Rymuza nr up. 3078 nadane przez Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast.

3.3 Podstawy prawne wyceny.

- ❑ Kodeks Cywilny – ustawa z dnia 23.04.1964 r (tj. Dz. U. 2023 r poz. 1610),
- ❑ Ustawa z dnia 21.08.1997 r o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. 2024 r., poz.1145),
- ❑ Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05.09.2023 r w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U 2023 poz. 1832),
- ❑ Ustawa z dnia 6.07.1982 r o księgach wieczystych i hipotece (tj. Dz. U. 2023 r poz. 1984),
- ❑ Ustawa z dnia 15.12.2000 r o Spółdzielniach Mieszkaniowych (tj. Dz. U. 2023 r poz. 438),

3.4 Źródła danych merytorycznych.

- ❑ Akty notarialne transakcji sprzedaży lokali mieszkalnych położonych na terenie Warszawy dzielnicy Wola jako przedmiotów spółdzielczego własnościowego prawa,
- ❑ Plan zagospodarowania przestrzennego,
- ❑ Biura pośrednictwa obrotu nieruchomościami,
- ❑ Wizja lokalna przedmiotu wyceny,
- ❑ Wywiad,
- ❑ Własna baza danych.

3.5 Podstawy metodologiczne

- ❑ Standardy Zawodowe Rzeczników Majątkowych W; Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych,
- ❑ Literatura Przedmiotu,

IV. DATY ISTOTNE DLA SPORZĄDZENIA WYCENY.

Wycenę sporządzono według stanu rzeczy, praw oraz cen na dzień sporządzenia wyceny. Oględzin przedmiotu wyceny dokonano w dniu 10.02.2026 r. Operat szacunkowy sporządzono w dniu 24.02.2026 r.

V. STAN PRZEDMIOTU WYCENY.

5.1 Stan prawny przedmiotu wyceny.

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr 1017 usytuowanego w budynku wielorodzinnym położonym w Warszawie, dzielnicy Wola przy ul. Chłodnej 15, przysługuje Ewie Pajewskiej w udziale $\frac{1}{2}$ części oraz Annie Pajewskiej w udziale $\frac{1}{2}$ części.

Budynek wchodzi w skład zasobów Spółdzielni Budowlano - Mieszkaniowej „Wolska Żelazna Brama”.

Dla przedmiotu wyceny nie została urządzona księga wieczysta.

5.2 Przeznaczenie w planie miejscowym.

Przedmiot wyceny usytuowany jest w budynku położonym na obszarze o funkcji mieszkaniowo-usługowej.

5.3 Lokalizacja i otoczenie.

Przedmiot wyceny jest usytuowany w budynku wielo lokalowym położonym w Warszawie, dzielnicy Wola, przy ulicy Chłodnej 15. Otoczenie stanowi zabudowa mieszkalna wielorodzinna. Bardzo dobra dostępność komunikacyjna, autobusowa, tramwajowa, metro. Bliska odległość od centrum miasta, w otoczeniu pełnej infrastruktury.

5.4 Opis przedmiotu wyceny.

Przedmiotowy lokal mieszkalny usytuowany jest na jedenastej kondygnacji nadziemnej budynku wielorodzinnego, który został wzniesiony w Warszawie, dzielnicy Wola przy ulicy Chłodnej 15 w 1969 r. Budynek o 17 kondygnacjach nadziemnych i 1 podziemnej o dobrym standardzie wykończenia części wspólnych. Budynek wzniesiony w technologii wielkiej płyty, wyposażony w windy.

Przedmiotowy lokal mieszkalny składa się z 2 pokoi, ciemnej kuchni, przedpokoju, łazienki z wc. oraz pokoju dostępnego z korytarza o łącznej powierzchni użytkowej 48,20 m². Lokal mieszkalny o niskim standardzie. Na podłogach drewniana mozaika, łazienka z glazura kilkunastoletnią. Pokoje średnio ustawne, wąskie długie, widne. Kuchnia ciemna. Mieszkanie wyposażone w instalacje elektryczną, wodociągową, c.w. c.o. gazową, domofonową.

Zaświadczenie ze Spółdzielni wskazuje, że przedmiotowy lokal mieszkalny składa się z trzech pokoi, przy czym pokój trzeci jest dostępny odrębnie z korytarza budynku, a nie znajduje się w obrysie zasadniczej części lokalu (rzut w załączeniu), co ma wpływ na funkcjonalność.

VI. METODOLOGIA WYCENY.

W celu przeprowadzenia wyceny zebrano szereg informacji dotyczących przedmiotu wyceny jak i rynku lokalnego.

Wyboru podejścia, metody i techniki szacowania zastosowanej do wyceny przedmiotu wyceny dokonano uwzględniając:

- ☐ Postanowienia obowiązujących przepisów prawa regulujących tryb, zasady i metody wyceny nieruchomości,
- ☐ Postanowienia Standardów Zawodowych Rzeczoznawców Majątkowych W: Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych,
- ☐ Cel wyceny,
- ☐ Dostępne dane rynkowe,

Uzyskano następujące dane wyjściowe pozwalające na przeprowadzenie wyceny:

- ☐ Informacje o cenach transakcyjnych sprzedaży lokali mieszkalnych jako przedmiotów spółdzielczego własnościowego prawa położonych w Warszawie, dzielnicy Wola podobnych do wycenianego,
- ☐ Informacje z wizji lokalnej,
- ☐ Informacje o atrybutach rynkowych wpływających na ceny transakcyjne,
- ☐ Informacje o lokalizacji i otoczeniu przedmiotu wyceny.

Na podstawie w/w danych oraz biorąc pod uwagę cel wyceny dokonano szacunku przedmiotu wyceny z zastosowaniem podejść, metod i technik dających **wynik w postaci uzyskania wartości rynkowej tj. podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.**

Podejście porównawcze zastosowane do wyceny przedmiotowego lokalu polega na określeniu wartości przy założeniu, że jego wartość jest równa cenie jaką uzyskano za lokale mieszkalne podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego, skorygowanej ze względu na cechy różniące te lokale oraz ustalonej z uwzględnieniem zmian poziomu cen na skutek upływu czasu.

Zastosowanie do wyceny podejścia porównawczego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych daje wynik w postaci uzyskania wartości rynkowej.

Przyjęte do porównań lokale mieszkalne, które były przedmiotem obrotu są zlokalizowane w niedalekiej odległości od wycenianego i są do niego podobne pod względem prawnym (przedmiotem transakcji było spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego i są położone na terenie o podobnych możliwościach inwestycyjnych). Porównaniu podlegały lokale mieszkalne położone w budynkach wielorodzinnych zbudowane w latach 60, 70, XX w, o podobnej powierzchni użytkowej, położone w Warszawie, dzielnicy Wola w zasobach SBM Wolska Żelazna Brama. Transakcje sprzedaży lokalami podobnymi odbyły się w bliskiej odległości czasowej od daty wyceny dlatego nie dokonywano standaryzacji cen na moment wyceny.

Ceny transakcyjne obiektów porównawczych oraz ich cechy rynkowe zostały przyjęte jako podstawa sformułowania opinii o wartości rynkowej szacowanego prawa do przedmiotowego lokalu.

W podejściu porównawczym do określenia wartości zastosowano metodę korygowania ceny średniej. Przy tej metodzie do porównań przyjmuje się z rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej nieruchomości, nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Przy czym do wartości rynkowej nieruchomości należy dochodzić w drodze korekty ceny średniej nieruchomości

podobnych, współczynnikami korygującymi wartości przypisane poszczególnym cechom tych nieruchomości.

Wartość nieruchomości określa się jako iloczyn ceny średniej i sumy współczynników odzwierciedlających ocenę nieruchomości w aspekcie cech rynkowych. Zakres sumy współczynników korygujących powinien znaleźć się w przedziale:

$$\frac{C_{min}}{C_{\acute{s}r}} \leq \sum_{i=1}^n U_i \leq \frac{C_{max}}{C_{\acute{s}r}}$$

Wypełnienie powyższego założenia zapewni, że wartość rynkowa nieruchomości znajduje się w przedziale pomiędzy C_{min} i C_{max} .

Wartość nieruchomości zostanie zatem określona według wzoru:

$$W_x = C_{\acute{s}r} \times \sum U_i \times K$$

gdzie:

W_x – wartość wycenianej nieruchomości

$C_{\acute{s}r}$ – średnia cena w próbie reprezentatywnej,

U_i – zbiór wartości współczynników korygujących,

K – współczynnik korygujący uwzględniający sytuację, gdy wyceniana nieruchomość wykracza swoimi walorami lub wadami poza zakres cen ujętych w próbie.

6.1 Definicja rodzaju określanej wartości.

Zastosowanie do wyceny podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej daje wynik w postaci uzyskania wartości rynkowej.

Wyceny wartości rynkowej nieruchomości dokonano zgodnie ze standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych, przepisami prawa, z uwzględnieniem celu wyceny jakim jest ustalenie wartości rynkowej dla celów sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.

Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży pomiędzy kupującym, a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy działając z rozeznaniem i postępują rozsądnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

VII. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU.

Rynek nieruchomości to ogół warunków, w których odbywa się transfer praw do nieruchomości i są zawierane umowy stwarzające wzajemne prawa i obowiązki połączone z władaniem nieruchomościami. Wśród cech wyróżniających rynek nieruchomości jest jego lokalny charakter. Unikalne cechy nieruchomości takie jak: stałość w miejscu, różnorodność trwałość powodują, że konkurencja w zakresie nieruchomości ma charakter lokalny, silnie związany z danym terenem. Lokalizacja nieruchomości obejmuje elementy fizyczne lokalizacji jak i ekonomicznego położenia.

Dla potrzeb niniejszej wyceny analizie podlegał rynek lokalny obejmujący warszawską dzielnicę Wola ze szczególnym uwzględnieniem obszaru ulic z najbliższego otoczenia przedmiotu wyceny.

Na wymienionym rynku zaobserwowano kilkanaście transakcji lokalami podobnymi. Rynek średnio rozwinięty.

Ilość zebranych informacji o transakcjach prawem własności do lokali mieszkalnych na lokalnym rynku uzasadnia zastosowanie do wyceny podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej.

Okres monitorowania rynku od stycznia 2025 r do dnia wyceny.

Wśród czynników mających wpływ na wartość przedmiotu wyceny poza obiektywną sytuacją na rynku czyli czynnikami zewnętrznymi mają wpływ cechy rynkowe szacowanego lokalu mieszkalnego.

Najważniejsze cechy rynkowe dla omawianego obszaru to:

- a) Lokalizacja,
- b) Standard wykończenia mieszkania,
- c) Standard budynku,
- d) Kondygnacja,
- e) Funkcjonalność lokalu

Lokalizacja dla funkcji mieszkaniowej to cecha lokalnego rynku wyróżniająca położenie z dostępem do obiektów użyteczności publicznej (szkoły, przedszkola, służby zdrowia, sklepów itp.), komunikacji zapewniającej sprawne przemieszczanie się w obrębie najbliższego otoczenia jak i dalszego w tym z Centrum Warszawy. Położenie względem dróg dojazdowych w tym z uwzględnieniem ich jakości, rodzaju nawierzchni i ewentualnych trudności lub udogodnień. Uwarunkowania społeczne lokalizacji podwyższające lub obniżające prestiż lokalizacji.

Podział cechy rynkowej : b. dobra, dobra, średnia.

Standard budynku, dotyczy jego cech związanych ze stanem technicznym (wiek, przeprowadzane remonty itp.) jak i rodzajem , jakością oraz estetyką użytych materiałów do jego wykończenia i wyposażenia oraz ich zgodności z aktualnie istniejącymi preferencjami rynkowymi . Technologia budowy oraz kameralność budynku, występowanie windy, garażu wchodzi w zakres tej cechy.

Podział cechy rynkowej : b. dobry, dobry, średni.

Standard mieszkania- to cecha odnosząca się do rodzaju i jakości użytych do wykończenia materiałów (podłogi, wykończenia łazienek, stałe zabudowy) ich estetyki , atrakcyjności wnętrza.

Podział cechy: wysoki, bardzo dobry, dobry, średni ,niski,

Piętro (Usytuowanie na kondygnacji) –To preferencja rynkowa nieco niżej oceniająca pierwszą i ostatnią kondygnację budynku zwłaszcza w budynkach nie posiadających windy. Jak również położenie względem stron świata mające wpływ na nasłonecznienie.

Podział cechy: korzystne, przeciętne, niekorzystne.

Funkcjonalność lokalu – to układ pomieszczeń ich kształt i doświetlenie.

Podział cechy rynkowej : funkcjonalne, średnio funkcjonalne, niefunkcjonalne,

Na lokalnym rynku obejmującym obszar terytorialny dzielnicy Wola odnotowano następujące transakcje sprzedaży lokali jako przedmioty spółdzielczego własnościowego prawa o funkcji mieszkalnej podobnych do lokalu wycenianego.

L.p.	Położenie (ulica/dzielnica)	Pow. użytk. (m ²)	Cena (zł)	Cena (zł/m ²)	Data transakcji	Opis
1	2	3	4	5	6	7
1.	Waliców 20/Wola	47,80	850.000	17.782,43	07.01.26	Lokal mieszkalny usytuowany na 8 kond.
2.	Pereca 13/19/Wola	48,00	850.000	17.708,33	09.01.26	Lokal mieszkalny usytuowany na 7 kond.
3.	Krochmalna 3/Wola	48,00	725.000	15.104,17	31.12.25	Lokal mieszkalny usytuowany na 9 kond.
4.	Pereca 13/19/Wola	48,07	735.000	15.290,20	17.12.25	Lokal mieszkalny usytuowany na 4 kond.
5.	Pereca 13/19/Wola	48,00	720.000	15.000	26.11.25	Lokal mieszkalny usytuowany na 16 kond.
6.	Krochmalna 3/Wola	48,10	809.000	16.819,13	01.12.25	Lokal mieszkalny usytuowany na 4 kond.
7.	Pereca 13/19/Wola	48,00	755.000	15.729,17	15.10.25	Lokal mieszkalny usytuowany na 3 kond.
8.	Pereca 13/19/Wola	48,00	750.000	15.625,00	05.11.25	Lokal mieszkalny usytuowany na 11 kond.
9.	Prosta 2/14/Wola	47,90	740.000	15.448,85	04.11.25	Lokal mieszkalny usytuowany na 9 kond.
10.	Krochmalna 3/Wola	48,00	800.000	16.666,67	06.10.25	Lokal mieszkalny usytuowany na 5 kond.
11.	Krochmalna 3/Wola	48,00	820.000	17.083,33	29.09.25	Lokal mieszkalny usytuowany na 15 kond.
12.	Krochmalna 3/Wola	48,00	985.000	20.520,83	14.10.25	Lokal mieszkalny usytuowany na 11 kond.
13.	Krochmalna 3/Wola	48,00	852.000	17.750	07.10.25	Lokal mieszkalny usytuowany na 10 kond.
14.	Prosta 2/14/Wola	47,90	780.000	16.283,92	17.09.25	Lokal mieszkalny usytuowany na 6 kond.
15.	Grzybowska 39/Wola	48,00	710.000	14.791,67	04.08.25	Lokal mieszkalny usytuowany na 6 kond.
16.	Waliców 20/Wola	48,00	764.800	15.933,33	01.09.25	Lokal mieszkalny usytuowany na 15 kond.
17.	Waliców 20/Wola	47,90	655.000	13.674,32	01.08.25	Lokal mieszkalny usytuowany na 3 kond.
18.	Grzybowska 39/Wola	48,07	875.000	18.202,62	15.07.25	Lokal mieszkalny usytuowany na 6 kond.
19.	Pereca 13/19/Wola	48,00	860.000	17.916,67	01.07.25	Lokal mieszkalny usytuowany na 3 kond.
20.	Waliców 20/Wola 48,00	48,00	690.000	14.375	16.07.25	Lokal mieszkalny usytuowany na 15 kond.
21.	Krochmalna 3/Wola	47,90	770.000	16.075,16	14.07.25	Lokal mieszkalny usytuowany na 2 kond.

VIII. WYCENA WARTOŚCI RYNKOWEJ SPÓŁDZIELCZEGO WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU MIESZKALNEGO.

Założenia przyjęte do wyceny:

1. Wyceniany lokal mieszkalny usytuowany jest w budynku wielorodzinnym położonym w Warszawie, dzielnicy Wola, przy ul. Chłodnej 15 na jedenastej kondygnacji i charakteryzuje się bardzo dobrą lokalizacją. Lokal jest przedmiotem spółdzielczego własnościowego prawa,
2. Usytuowany jest na jedenastej kondygnacji w budynku wielorodzinnym wybudowanym w technologii wielkiej płyty, budynek 17 kondygnacyjny, o dobrym standardzie, w zasobach Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej „Wolska Żelazna Brama”,
3. Lokal w niskim standardzie, średnio funkcjonalny z ciemną kuchnią i jednym pokojem dostępnym oddzielnie w stosunku do reszty pomieszczeń,
4. Przyjęte do porównań i obliczeń transakcje lokalami mieszkalnymi dot. lokali położonych w bliskiej odległości stąd mniejszy wpływ na wartość cechy lokalizacja,

8.1 Określenie wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu o funkcji mieszkalnej według stanu i cen z dnia wyceny.

Szczegółowej analizie dla potrzeb niniejszej wyceny podlegało 21 transakcję sprzedaży lokalami jako przedmiotami spółdzielczego własnościowego prawa położonymi na lokalnym rynku, z tego do dalszych obliczeń wybrano 17 lokali najbardziej podobnych do lokalu wycenianego.

Podstawowymi czynnikami mającymi wpływ na wartość wycenianej nieruchomości na podstawie badań rynku są: **Lokalizacja, standard budynku, standard wykończenia i wyposażenia mieszkania, kondygnacja, funkcjonalność lokalu.**

Szacunku dokonano w podejściu porównawczym metodą korygowania ceny średniej.

Na podstawie analiz rynków nieruchomości można stwierdzić, że:

- ❑ Cechy rynkowe nieruchomości w niejednakowym stopniu mogą oddziaływać na ceny rynkowe i na wartość rynkową, a więc mają różne wagi,
- ❑ Liczbę cech rynkowych i ich wagi należy określić na podstawie założonego do wyceny rynku lokalnego, a w szczególności na podstawie zebranej wiarygodnej bazy danych obiektów porównawczych,

Ustalono następujący zakres skali atrybutów oceny – cech rynkowych:

L.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy
1.	Lokalizacja	15%
2.	Standard mieszkania	30%
3.	Standard budynku	15%
4.	Kondygnacja	20%
5.	Funkcjonalność lokalu	20%
	RAZEM	100%

Do analizy i porównań przyjęto następujące lokale jako przedmioty spółdzielczego własnościowego prawa będące przedmiotem obrotu rynkowego położone na terenie lokalnego rynku opisanego wyżej:

L.p.	Położenie (ulica/dzielnica)	Pow. użytk. (m ²)	Cena (zł)	Cena (zł/m ²)	Data transakcji	Opis
1	2	3	4	5	6	7
1.	Waliców 20/Wola	47,80	850.000	17.782,43	07.01.26	Lokal mieszkalny usytuowany na 8 kond.
2.	Pereca 13/19/Wola	48,00	850.000	17.708,33	09.01.26	Lokal mieszkalny usytuowany na 7 kond.
3.	Krochmalna 3/Wola	48,00	725.000	15.104,17	31.12.25	Lokal mieszkalny usytuowany na 9 kond.
4.	Pereca 13/19/Wola	48,07	735.000	15.290,20	17.12.25	Lokal mieszkalny usytuowany na 4 kond.
5.	Pereca 13/19/Wola	48,00	720.000	15.000	26.11.25	Lokal mieszkalny usytuowany na 16 kond.
6.	Krochmalna 3/Wola	48,10	809.000	16.819,13	01.12.25	Lokal mieszkalny usytuowany na 4 kond.
7.	Pereca 13/19/Wola	48,00	755.000	15.729,17	15.10.25	Lokal mieszkalny usytuowany na 3 kond.
8.	Pereca 13/19/Wola	48,00	750.000	15.625,00	05.11.25	Lokal mieszkalny usytuowany na 11 kond.
9.	Prosta 2/14/Wola	47,90	740.000	15.448,85	04.11.25	Lokal mieszkalny usytuowany na 9 kond.
10.	Krochmalna 3/Wola	48,00	800.000	16.666,67	06.10.25	Lokal mieszkalny usytuowany na 5 kond.
11.	Krochmalna 3/Wola	48,00	820.000	17.083,33	29.09.25	Lokal mieszkalny usytuowany na 15 kond.
12.	Krochmalna 3/Wola	48,00	852.000	17.750	07.10.25	Lokal mieszkalny usytuowany na 10 kond.
13.	Waliców 20/Wola	48,00	764.800	15.933,33	01.09.25	Lokal mieszkalny usytuowany na 15 kond.
14.	Waliców 20/Wola	47,90	655.000	13.674,32	01.08.25	Lokal mieszkalny usytuowany na 3 kond.
15.	Pereca 13/19/Wola	48,00	860.000	17.916,67	01.07.25	Lokal mieszkalny usytuowany na 3 kond.
16.	Waliców 20/Wola 48,00	48,00	690.000	14.375	16.07.25	Lokal mieszkalny usytuowany na 15 kond.
17.	Krochmalna 3/Wola	47,90	770.000	16.075,16	14.07.25	Lokal mieszkalny usytuowany na 2 kond.

Na podstawie danych zawartych w/w tabeli wyprowadzono:

Średnią cenę $C_{\text{sr}} = 16.116,57 \text{ zł/m}^2$

Najniższą cenę w próbie $C_{\text{min}} = 13.674,32 \text{ zł/m}^2$

Najwyższą cenę w próbie $C_{\text{max}} = 17.916,67 \text{ zł/m}^2$

Wartości skrajne dla współczynników korygujących wynoszą zatem :

$$\text{dolny } \frac{C_{\text{min}}}{C_{\text{sr}}} = \frac{13674,32}{16116,57} = 0,848 \quad ; \quad \text{górny } \frac{C_{\text{max}}}{C_{\text{sr}}} = \frac{17916,67}{16116,57} = 1,112$$

To oznacza, że $0,848 < \Sigma U_i < 1,112$

Dla ustalonych atrybutów i ich wag, przedział współczynników korygujących przedstawia się następująco :

Nazwa cechy różnicującej	Udział cechy W $\Delta C(\%)$	Zakresy WSP. Korygujących	
Lokalizacja	15	0,127	0,167
Standard mieszkania	30	0,254	0,334
Standard budynku	15	0,127	0,167
Kondygnacja	20	0,170	0,222
Funkcjonalność lokalu	20	0,170	0,222
Razem	100%	0,848	1,157

Nie znaleziono podstaw do zastosowania współczynnika korygującego K.

Zgodnie z opisem metodologii wyceny w podejściu porównawczym metodą korygowania ceny średniej, kolejnym krokiem jest obliczenie wartości sumy współczynników korygujących dla nieruchomości wycenianej, uwzględniając jej cechy, zgodnie z przyjętymi w toku wyceny atrybutami i ich wagami.

Nazwa cechy różnicującej	Nieruchomość Wyceniana	Zakres wskaźników korygujących		Wartość wsk. U _i
		min	max	
Lokalizacja	b. dobra	0,127	0,167	0,167
Standard mieszkania	niski	0,254	0,334	0,254
Standard budynku	dobry	0,127	0,167	0,154
Kondygnacja	przeciętna	0,170	0,222	0,205
Funkcjonalność lokalu	Śr.funk.	0,170	0,222	0,205
Razem		0,848	1,157	0,985

Wartość rynkowa przedmiotowego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w odniesieniu do 1 m² lokalu mieszkalnego wynosi:

$$W_x = C_{sr} \times \sum U_i \times K = 16.116,57 \text{ zł/m}^2 \times 0,985 \times 1 = 15.874,82 \text{ zł/m}^2$$

Wartość rynkowa lokalu o funkcji mieszkalnej będącego przedmiotem wyceny, według stanu i cen z dnia wyceny zgodnie z przyjętymi założeniami i metodologią wyceny wynosi:

$$48,20 \text{ m}^2 \times 15.874,82 \text{ zł/m}^2 = 765.200 \text{ PLN}$$

Wartość rynkowa udziału 1/2 części w spółdzielczym własnościowym prawie do przedmiotowego lokalu mieszkalnego wynosi:

$$765.200 \text{ PLN} \times 1/2 = 382.600 \text{ PLN}$$

IX. WYNIK KOŃCOWY I WNIOSKI.

- ❑ Wartość rynkowa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu o funkcji mieszkalnej będącego przedmiotem wyceny według stanu i cen z dnia wyceny, oszacowana w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej wynosi:

765.200 PLN

słownie: siedemset sześćdziesiąt pięć tysięcy dwieście złotych

- ❑ Wartość rynkowa udziału $\frac{1}{2}$ części w spółdzielczym własnościowym prawie do przedmiotowego lokalu o funkcji mieszkalnej według stanu i cen z dnia wyceny, oszacowana w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej wynosi:

382.600 PLN

słownie: trzysta osiemdziesiąt dwa tysiące sześćset złotych

- ❑ Oszacowana powyżej wartość rynkowa przedmiotu wyceny stanowi jej najbardziej prawdopodobną cenę możliwą do uzyskania na rynku.
- ❑ Oszacowana dokonano zgodnie z przepisami prawa i ze Standardami Zawodowymi Rzeczoznawców Majątkowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.



X. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA.

- ❑ Niniejszy operat nie może być wykorzystywany w innym celu niż w nim określony,
- ❑ Autor nie bierze odpowiedzialności za ukryte i niemożliwe do stwierdzenia podczas oględzin wady techniczne przedmiotu wyceny,
- ❑ Wycenę sporządzono bez dokonywania pomiarów opierając się w tym zakresie na dokumentach zakładając, że są prawdziwe,
- ❑ Wartość rynkowa przedmiotu wyceny nie zawiera obciążeń z nim związanych, w tym podatkowych i innych związanych z wprowadzeniem przedmiotu wyceny do obrotu prawnego.

Klauzula informacyjna RODO.

Na podstawie Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z 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 :

*Administratorem danych osobowych jest Rzeczoznawstwo Majątkowe Ilona Rymuza
Zamieszczenie danych osobowych w operacie szacunkowym jest wymogiem ustawowym
Dane osobowe są przetwarzane jednorazowo, jedynie w celu sporządzenia operatu szacunkowego z wyceny nieruchomości.*



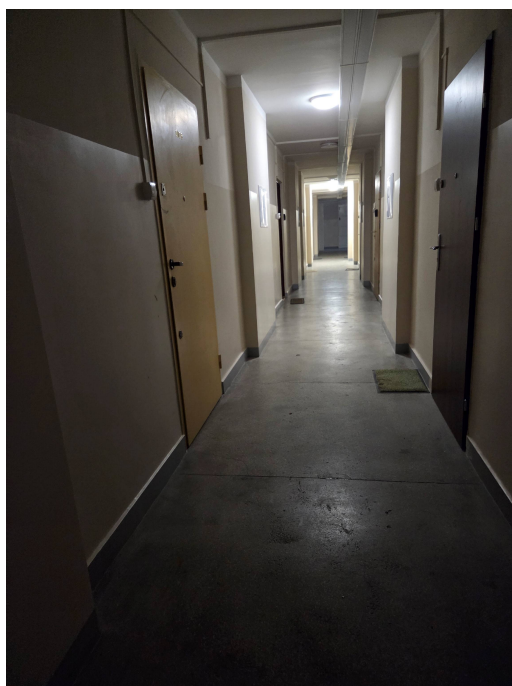
XI. ZAŁĄCZNIKI.

- ☐ Dokumentacja fotograficzna,
- ☐ Mapa ze wskazaniem lokalizacji,
- ☐ Zaświadczenie ze Spółdzielni,
- ☐ Rzut lokalu,











Nr.....
Data.....
15.01.2026

WOLSKA
ŻELAZNA
BRAMA
SPÓŁDZIELNIA
BUDOWLANO-MIESZKANIOWA

Warszawa, dnia 09 STY. 2026

L. Dz. SBM.WZB/DCL/W/00015 /2026

Zaświadczenie

Zarząd Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „Wolska Żelazna Brama”, w oparciu o dokumenty znajdujące się w aktach lokalu na dzień wystawienia niniejszego zaświadczenia, stwierdza, że **Ewa Monika Pajewska, córka Janusza i Anny, urodzona 01 września 1977 roku**, jest członkiem Spółdzielni i posiada, jako majątek osobisty, udział w wysokości 1/2 (jednej drugiej) części w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu nr 1017 w budynku Spółdzielni przy **ul. Chłodnej 15** w Warszawie, w oparciu o Postanowienie Sądu Rejonowego dla Warszawy – Woli w Warszawie, I Wydział Cywilny, z dnia 08 sierpnia 2024 roku, sygnatura akt I Ns 215/23, o stwierdzeniu nabycia spadku po Zdzisławie Antonim Ładyńskim. Udział w wysokości 1/2 (jednej drugiej) części w ww. spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu, w ramach majątku osobistego, posiada **Anna Pajewska**, w oparciu o Postanowienie Sądu Rejonowego dla Warszawy – Woli w Warszawie, II Wydział Cywilny, z dnia 08 marca 2021 roku, sygnatura akt II Ns 403/18, o stwierdzeniu nabycia spadku po Stanisławie Ładyńskiej. Ww. lokal o powierzchni użytkowej **48,20 m²** składający się z trzech pokoi, ciemnej kuchni, łazienki z wc oraz przedpokoju usytuowany jest na X piętrze szesnastopiętrowego, wielomieszkaniowego budynku.

Do lokalu przynależy piwnica o numerze lokalu o powierzchni **1,58 m²**.

Nieruchomość gruntowa, na której posadowiony jest budynek przy **ul. Chłodnej 15** posiada urządzoną księgę wieczystą pod numerem **WA4M/00222269/0**, natomiast ww. prawo do lokalu nie ma urządzonej księgi wieczystej. Na wniosek zainteresowanych Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa X Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Warszawie przy alei Solidarności 58 może urządzić księgę wieczystą dla ww. lokalu. SBM „Wolska Żelazna Brama” nie stawia przeszkód w urządzeniu księgi wieczystej dla ww. lokalu.

Na wniosek zainteresowanych, ww. spółdzielcze własnościowe prawo do przedmiotowego lokalu można przekształcić w odrębną nieruchomość.

Zadanie inwestycyjne budynku zostało rozliczone. Budynek został oddany do zasiedlenia w 1969 roku.

Ponadto, Zarząd Spółdzielni stwierdza brak innych obciążeń ww. prawa do przedmiotowego lokalu, w tym kredytu długoterminowego, zaciągniętego przez Spółdzielnię na budownictwo mieszkaniowe.

Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa **WOLSKA ŻELAZNA BRAMA**
00-864 Warszawa, ul. Krochmalna 32, tel.: +48 22 624 38 16
sekretariat@wzb.waw.pl, www.wzb.waw.pl

KRS 0000159859 | REGON 006225272 | NIP 5250006667

Na dzień 08 stycznia 2026 roku zaległość w opłatach eksploatacyjnych z tytułu korzystania z lokalu wynosi: **105 728,14 zł**, słownie: sto pięć tysięcy siedemset dwadzieścia osiem złotych 14/100 (w tym odsetki ustawowe, koszty postępowań sądowych i egzekucyjnych).

W toku są trzy postępowania sądowe o zapłatę oraz dwa postępowania egzekucyjne.

Woda rozliczona na dzień 30 czerwca 2025 roku.

Centralne ogrzewanie rozliczone na dzień 31 grudnia 2024 roku.

Wszelkie rozliczenia obciążają osobę, której przysługuje tytuł prawny do lokalu w dniu rozliczenia (powstania zobowiązania).

Zaświadczenie wydaje się na prośbę Anity Steller – Duda, syndyka w postępowaniu upadłościowym Ewy Moniki Pajewskiej.

CZŁONK ZARZĄDU PREZES ZARZĄDU
ds. eksploatacji i technicznej
SDM "Wolska Żelazna Brama" SBM "Wolska Żelazna Brama"

Artur Szamalek

Malgorzata Gawronnik

2 | Strona

Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa WOLSKA ŻELAZNA BRAMA
00-864 Warszawa, ul. Krochmalna 32, tel.: +48 22 624 38 16
sekretariat@wzb.waw.pl, www.wzb.waw.pl

KRS 0000159859 | REGON 006225272 | NIP 5250006667

OPIS LOKALU**Adres: Warszawa ul. Chłodna 15**

1. Nr lokalu . 1017
2. Usytuowanie lokalu X piętro
3. Powierzchnia użytkowa lokalu 48,20 m²
4. W skład lokalu wchodzi
 - a) p. pokój
 - b) 3 pokoje
 - c) kuchnia
 - d) łazienka
5. Pomieszczenia przynależne do lokalu
 - a) nr pom. przynależnego - 1017
 - b) usytuowanie - piwnica
 - c) powierzchnia użytkowa - 1,580 m²
6. Łączna powierzchnia użytkowa lokalu wraz z pom. przynależnym wynosi: 49,780 m²
7. Udział we współwłasności części wspólnych budynku oraz w działce gruntu – 0,00319

Przedmiotowy lokal jest samodzielny ponieważ posiada niezależne wejście z klatki schodowej.

mgr HANNA BURAGIEWICZ
Nr upr. Wa-922/93



