

OPERAT SZACUNKOWY

nieruchomości lokalowej o funkcji mieszkalnej

Nr zlecenia	EES/23/09/26/1
Standard budynku	Kamienica przedwojenna
Standard lokalu	Podstawowy
Adres (ulica)	ul. Igrekowa 1 lok. 1
Miejscowość	Warszawa
Dzielnica	Warszawa Śródmieście
Województwo / powiat	woj. mazowieckie / m. st. Warszawy
Powierzchnia użytkowa	50,10 m ²
Piętro	III
Liczba stanowisk garażowych	Brak
Nr kw. lokalu	IO1P/0011111/0



Wartość rynkowa wg stanu na dzień oględzin

477 tys. zł

słownie: czterysta siedemdziesiąt siedem tysięcy złotych

Warszawa, 26 września 2023 r.

tel. kom. 785 354 289
e-mail: biuro@wycenaesing.pl
www.wycenaesing.pl

.....
Ernest Esing
Rzeczoznawca majątkowy nr upr. 8157

SPIS TREŚCI

1. PODSTAWY SPORZĄDZENIA WYCENY	3
1.1. Zamawiający.....	3
1.2. Podstawa formalna.....	3
1.3. Cel wyceny	3
1.4. Podstawy materialno-prawne	3
1.5. Źródła danych merytorycznych.....	3
1.6. Daty istotne w procesie wyceny.....	3
2. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	4
2.1. Przedmiot wyceny	4
2.2. Zakres wyceny.....	4
3. OPIS I OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY	4
3.1. Stan techniczno-użytkowy, stan zagospodarowania, stan otoczenia oraz stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej	4
3.2. Stan w zakresie prawa rzeczowego	8
4. UWARUNKOWANIA PRAWNE I ZASTOSOWANE METODY WYCENY	8
4.1. Rodzaj szacowanej wartości	8
4.2. Definicje i wybór metodyki wyceny	9
5. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU W ZAKRESIE DOTYCZĄCYM CELU I SPOSOBU WYCENY	10
5.1. Rodzaj i obszar rynku oraz okres badania cen	10
5.2. Zasób informacji pozyskanych i zgromadzonych dla analizy rynku	11
5.3. Analiza trendu zmiany cen	11
5.4. Analiza cech rynkowych oraz zakresu skali ocen dla każdej z cech	13
5.5. Charakterystyka rynku w aspekcie kształtowania się cen jednostkowych	19
6. OSZACOWANIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY	20
7. PODSUMOWANIE I WYNIK WYCENY	20
8. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	21
9. SPIS ZAŁĄCZNIKÓW	21