

Wycena nieruchomości — Mysiadło, ul. Okrąg 13, mieszkanie 73,91 m²

Podsumowanie

Szacowana wartość rynkowa: 790 000 – 910 000 zł, wartość środkowa ok. 850 000 zł (ok. 11 500 zł/m²).

Oszacowaliśmy ją na podstawie cen z aktów notarialnych dla podobnych mieszkań z rynku wtórnego w Mysiadle, Nowej Iwicznej, Zgorzale i sąsiednim Piasecznie. Wartość zależy głównie od stanu i standardu wykończenia oraz od tego, czy do mieszkania należy ogródek, taras lub miejsce postojowe. Dobry stan, ogródek i garaż przesuwają cenę ku górze przedziału (ok. 12 000–12 300 zł/m²). Mieszkanie do remontu, bez dodatkowych udogodnień lub w starszym budynku plasuje się raczej ku dołowi (ok. 10 700–11 000 zł/m²).

Nieruchomość

Cecha	Wartość
Rodzaj	mieszkanie (lokal mieszkalny)
Adres	Mysiadło, ul. Okrąg 13 (gmina Lesznowola, powiat piaseczyński)
Powierzchnia	73,91 m ²
Liczba pokoi	4
Piętro	parter (wysoki)

Przyjęte założenia:

- Mieszkanie jest na rynku wtórnym i ma standardowy stan techniczny.
- Lokal stanowi odrębną własność z udziałem w gruncie i częściach wspólnych, bez obciążeń w księdze wieczystej.
- Nie wiemy, czy do mieszkania należy ogródek, taras, komórka lokatorska lub miejsce postojowe. Nie dodajemy za nie dopłaty.

Transakcje porównawcze

Wybraliśmy transakcje z wolnego rynku (rynek wtórny), o powierzchni ok. 70–86 m², z ostatnich ok. 24 miesięcy. Pominęliśmy lokale z udziałami ułamkowymi, licytacje oraz mieszkania od dewelopera.

Adres	Data	Piętro	Izby	Powierzchnia (m ²)	Cena (zł)	Cena za m ² (zł)
Zimowa 1 lok. 14, Nowa Iwiczna	2025-12-18	1	4	83,6	1 030 000	12 321

Adres	Data	Piętro	Izby	Powierzchnia (m ²)	Cena (zł)	Cena za m ² (zł)
Kowalika 7B lok. 1, Zgorzała	2025-11-12	1	4	74,8	986 000	13 175
Jaskółki 19D lok. 1, Zgorzała	2025-06-05	1	4	74,8	885 000	11 832
Polna 8A lok. 1, Mysiadło	2025-04-29	1	4	85,5	1 000 000	11 692
Jaskółki 17A lok. 1, Zgorzała	2024-09-29	1	4	74,8	845 000	11 297
Niezapominajki 34 lok. 14, Nowa Iwiczna	2026-02-20	3	3	73,3	785 000	10 715
Zimowa 39B lok. 33, Nowa Iwiczna	2025-09-25	2	3	71,5	820 000	11 462
Raszyńska 16 lok. 7, Piaseczno	2025-04-15	3	4	74,6	850 000	11 394
ul. Krótka (Mysiadło/Lesznówola)*	2024-05-08	2	4	73,4	850 000	11 580

*Ulica w tym wpisie jest przybliżona, bez numeru budynku. Cenę za m² wyliczyliśmy z ceny i powierzchni.

Podsumowanie:

- Liczba transakcji: 9.
- Okres danych: maj 2024 – luty 2026.
- Mediana ceny za m²: ok. 11 580 zł.
- Zakres ceny za m²: 10 715 – 13 175 zł.
- Mediana dla samych mieszkań na parterze lub 1. piętrze (5 transakcji): ok. 11 830 zł/m².

Przy samej ul. Okrąg w ostatnich latach zarejestrowano tylko jedną sprzedaż: Okrąg 21 lok. 28, kwiecień 2026, 63,2 m², 4. piętro, ok. 679–690 tys. zł (ok. 10 700–10 900 zł/m²). Nie weszła do statystyki, bo zapis dotyczy udziału ułamkowego. Jest mniejsza i na wysokim piętrze, ale potwierdza poziom cen w okolicy.

W Mysiadle jest mało sprzedaży dużych mieszkań. Dlatego rozszerzyliśmy poszukiwania o sąsiednie osiedla w promieniu ok. 1,2 km.

Jak policzyliśmy

1. **Punkt wyjścia:** mediana ceny za m² z 9 porównań to ok. 11 580 zł/m². Daje to 73,91 m² × 11 580 zł ≈ 856 000 zł.
2. **Piętro:** mieszkania na parterze i 1. piętrze w tych transakcjach sprzedawały się nieco drożej (mediana ok. 11 830 zł/m²). Parter bywa jednak oceniany niżej niż wyższe piętra, a wysoki parter często ma ogródek lub taras. Dane nie pozwalają na pewną korektę, więc nie stosujemy żadnej dopłaty ani obniżki.
3. **Powierzchnia:** porównania mają podobny metraż (71–86 m²), więc nie wprowadzamy korekty.
4. **Położenie i stan:** nie mamy danych o stanie ani standardzie Pani/Pana mieszkania. Przyjmujemy stan przeciętny i zaokrąglamy środek do ok. 11 500 zł/m².
5. **Wynik:**
 - Wartość środkowa: 73,91 m² × 11 500 zł ≈ **850 000 zł**.
 - Przedział: 10 700–12 300 zł/m², czyli ok. **790 000 – 910 000 zł**.

Przedział jest dość szeroki, bo ceny porównań wahają się od 10,7 do 13,2 tys. zł/m², a w danych nie widać stanu ani wyposażenia mieszkań.

Co może zmienić wartość

- **Stan techniczny i standard wykończenia:** świeży remont podnosi cenę, mieszkanie do odświeżenia obniża ją.
- **Ogródek, taras, miejsce postojowe lub garaż, komórka lokatorska:** mogą podnieść cenę o kilka procent.
- **Wiek i jakość budynku:** wspólnoty, fundusz remontowy, ocieplenie, winda, dźwiękoszczelność.
- **Księga wieczysta:** hipoteki, służebności, roszczenia osób trzecich.
- **Osoby zameldowane lub zamieszkujące lokal** oraz najem (np. najem długoterminowy) mogą utrudnić sprzedaż.
- **Wysokość parteru, widok z okien i nasłonecznienie, hałas** od ulicy.
- **Układ lokalu:** funkcjonalność i to, czy kuchnia jest otwarta.
- **Sytuacja rynkowa:** czas ekspozycji i negocjacje. Ceny z aktów odzwierciedlają ceny faktycznie zapłacone, ale mogą się różnić od cen ofertowych.

Źródło danych: Rejestr Cen Nieruchomości (ceny transakcyjne z aktów notarialnych). Raport ma charakter orientacyjny i nie jest operatem szacunkowym rzeczoznawcy majątkowego.

Raport przygotowany z użyciem narzędzi analitycznych m-agent na podstawie danych wskazanych w treści. Ma charakter informacyjny — nie jest opinią prawną ani operatem szacunkowym w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami. Usługodawca: FB-NINJA Sp. z o.o., ul. Bohdana Dobrzańskiego 3, 20-262 Lublin.