

**Rzeczoznawca Majątkowy**  
**Katarzyna Janisz**  
**ul. Asnyka 3**  
**05-822 Milanówek**  
**Tel. 501 376 523**  
**janisz.kasia@gmail.com**

**EGZEMPLARZ NR. ....**

**Sygn. akt WA2M/GUp-s/478/2022**

## **OPERAT SZACUNKOWY**

**(opis i oszacowanie nieruchomości)**

**określenia wartości rynkowej**  
**lokalu mieszkalnego nr 12**

**położonego w budynku wielorodzinnym**  
**przy ul. Calineczki 2-6A, m.12**  
**w Ząbkach,**  
**gm. Ząbki M.,**  
**pow. wołomiński,**  
**woj. mazowieckie**



**Autor wyceny:**

**Katarzyna Janisz**  
**Nr uprawnień 5056**

**Milanówek, kwiecień 2023**

**WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO****Opis nieruchomości:**

Lokal mieszkalny nr 12 o powierzchni użytkowej 64,40 m<sup>2</sup> położony w budynku mieszkalnym wielorodzinnym na I (II kondygnacja) zlokalizowanym przy ul. Calineczki 2-6A w Ząbkach oraz stanowisko postojowe nr 235 znajdujące się w powyższym budynku.

Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta KW nr WA1W/00129047/3 przez Sąd Rejonowy w Wołominie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, natomiast prawo do miejsca postojowego określone jest w KW WA1W/00127299/0.

**Cel wyceny:**

Określenie wartości rynkowej prawa własności przedmiotowej nieruchomości lokalowej oraz prawa do wyłącznego korzystania ze stanowiska postojowego nr 235 dla potrzeb przeprowadzenia postępowania upadłościowego Pana Piotra Opilskiego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XIX Wydział Gospodarczy, sygn. akt WA2M/GUp-s/478/2022.

**Oszacowana wartość  
rynkowa nieruchomości:**

**597 000 zł – lokal mieszkalny**

słownie: pięćset dziewięćdziesiąt siedem tysięcy złotych

**25 000 zł – prawo do wyłącznego  
korzystania ze stanowiska postojowego nr 235**  
słownie: dwadzieścia pięć tysięcy złotych

**Oszacowana wartość  
w warunkach sprzedaży  
wymuszonej:**

**537 000 zł – lokal mieszkalny**

słownie: pięćset trzydzieści siedem tysięcy złotych

**21 000 zł – prawo do wyłącznego korzystania  
ze stanowiska postojowego nr 235**  
słownie: dwadzieścia jeden tysięcy złotych

**Data sporządzenia  
operatu szacunkowego:**

20 kwietnia 2023 r.

**Autor operatu:**

Katarzyna Janisz  
**Rzeczoznawca Majątkowy**  
uprawnienia nr 5056

**Podpis:**

**SPIS TREŚCI**

|                                                                         |           |
|-------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO.....</b>                               | <b>2</b>  |
| <b>1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY .....</b>                               | <b>4</b>  |
| <b>2. CEL WYCENY .....</b>                                              | <b>4</b>  |
| <b>3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO.....</b>                | <b>4</b>  |
| 3.1 PODSTAWY FORMALNE.....                                              | 4         |
| 3.2 PODSTAWY MATERIALNO – PRAWNE .....                                  | 4         |
| 3.3 ŹRÓDŁA DANYCH METODOLOGICZNYCH.....                                 | 5         |
| 3.4 ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH.....                                   | 5         |
| 3.5 WARUNKI I OGRANICZENIA.....                                         | 5         |
| <b>4. DATA ISTOTNE DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO.....</b>      | <b>6</b>  |
| <b>5. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI.....</b>                                | <b>6</b>  |
| <b>6. LOKALIZACJA NIERUCHOMOŚCI.....</b>                                | <b>9</b>  |
| <b>7. PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....</b>                     | <b>10</b> |
| <b>8. OKREŚLENIE STANU TECHNICZNO-UŻYTKOWEGO.....</b>                   | <b>12</b> |
| <b>9. SPOSÓB WYCENY .....</b>                                           | <b>13</b> |
| <b>10. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA LOKALNEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI.....</b> | <b>15</b> |
| <b>11. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI.....</b>              | <b>17</b> |
| <b>12. WARTOŚĆ RYNKOWA DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY.....</b>                | <b>17</b> |
| <b>12. KOMENTARZ .....</b>                                              | <b>20</b> |
| <b>13. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA.....</b>                                 | <b>21</b> |

**Załączniki**

## **1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY**

### **1.1. Przedmiot wyceny**

Lokal mieszkalny nr 12 o powierzchni użytkowej 64,40 m<sup>2</sup> położony w budynku mieszkalnym wielorodzinnym na I (II kondygnacja) zlokalizowanym przy ul. Calineczki 2-6A w Ząbkach. Właściciel lokalu posiada współwłasność w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali – udział 6440 / 2139572. Wycenie podlega również udział 2300/840056 w lokalu niemieszkalnym (garażu) położonym w budynku mieszkalnym w Ząbkach przy ul. Calineczki 2-6A, co oznacza prawo do korzystania z wyłączeniem innych osób z miejsca postojowego nr 235.

Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta KW nr WA1W/00129047/3 przez Sąd Rejonowy w Wołominie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, natomiast prawo do miejsca postojowego określone jest w KW WA1W/00127299/0.

### **1.2. Zakres wyceny**

Zakres wyceny obejmuje oszacowanie:

- wartości rynkowej ww. nieruchomości lokalowej i prawa do korzystania z wyłączeniem innych osób z miejsca postojowego nr 235 w dacie wyceny,
- wartości ww. nieruchomości i praw w warunkach wymuszonej sprzedaży.

## **2. CEL WYCENY**

Celem niniejszej wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności przedmiotowej nieruchomości lokalowej oraz prawa do wyłącznego korzystania ze stanowiska postojowego nr 235 dla potrzeb przeprowadzenia postępowania upadłościowego Pana Piotra Opilskiego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XIX Wydział Gospodarczy, sygn. akt WA2M/GUp-s/478/2022.

## **3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO**

### **3.1 Podstawy formalne**

Wycenę sporządzono na zlecenie Syndyka Katarzyny Uszak, ul. Wspólna 35 lok. 17, 00-519 Warszawa zgodnie ze zleceniem z dnia 5.01.2023 r. w sprawie sygn. akt WA2M/GUp-s/478/2022.

### **3.2 Podstawy materialno – prawne**

- Ustawa z dnia 21.08.1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Załącznik do obwieszczenia Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 11 stycznia 2023 r. (Dz. U. poz. 344) z późniejszymi zmianami);
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (tekst jednolity: Dz.U. 2003 Nr 60 poz. 535 z późniejszymi zmianami);
- Ustawa z dnia 6.07.1982 roku o Księgach Wieczystych i hipotece (Dz. U. nr 19/82 z późniejszymi zmianami);

- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie zasad wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 z późniejszymi zmianami).

### 3.3 Źródła danych metodologicznych

- Standardy zawodowe Rady Krajowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych;
- Literatura fachowa z zakresu metodologii wycen.

### 3.4 Źródła danych merytorycznych

- wizja lokalna w dniu 28.03.2023 r.;
- przegląd elektronicznej Księgi Wieczystej KW Nr WA1W/00129047/3 w dniu 20.04.2023 r.;
- przegląd elektronicznej Księgi Wieczystej KW Nr WA1W/00127299/0 w dniu 20.04.2023 r.;
- Repertorium A numer 7483/2015 Akt Notarialny z 24.02.2015 r. Umowa Ustanowienia Odrębnej Własności Lokalu i Umowy Sprzedaży;
- Uchwała Nr 90 / XVIII / 03 Rady Miejskiej w Ząbkach z dnia 19 grudnia 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ząbki;
- wgląd do transakcji kupna-sprzedaży lokali mieszkalnych jakie miały miejsce na obszarze Ząbek;
- wgląd do transakcji kupna-sprzedaży miejsc postojowych (udziałów w lokalu niemieszkalnym), jakie miały miejsce na obszarze Ząbek;
- wywiad terenowy przeprowadzony w okolicy;
- informacje uzyskane w agencjach pośrednictwa nieruchomości;
- literaturę fachową z zakresu szacowania nieruchomości;
- dane własne wynikające ze znajomości rynku nieruchomości.

### 3.5 Warunki i ograniczenia

Wszelkie informacje odnośnie nieruchomości: adres oraz numer Księgi Wieczystej uzyskano od Zamawiającego. Ponadto w dniu 28 marca 2023 roku odbyła się wizja lokalna w przedmiotowym lokalu.

W szczególności informacje, na których oparto wycenę, obejmują:

- adres i lokalizację,
- dane o budynku i lokalu mieszkalnym,
- stan prawny,
- informacje z wizji lokalnej.

Niniejsza opinia uwzględnia widoczny stan techniczny budynku, jednakże żadna ocena techniczna konstrukcji nie została przeprowadzona.

W szczególności przyjęto następujące założenia:

- Przy uzbrojeniu gruntu nie użyto materiałów o utajonych wadach, nie zostały też one później wprowadzone;

- Prawo własności gruntu nie podlega nadzwyczajnym lub ograniczonym warunkom, prawo to może być udowodnione, a jego stosowanie jest zgodne z prawem;
- Nie zostały przeprowadzone badania zanieczyszczenia środowiska i gruntu, a niniejsza wycena nie uwzględnia żadnych kosztów związanych z tym tematem, jakie mogłyby być poniesione przez właściciela.

Niniejsza wycena nie uwzględnia żadnych umów finansowych lub obciążeń, którym nieruchomości może podlegać. W wycenie nie brano pod uwagę żadnych obciążeń podatkowych, które mogłyby pojawić się przy sprzedaży obecnie albo w przyszłości, a także wpłynąć na koszt sprzedaży.

Ponadto niniejsza wycena została wykonana przy uwzględnieniu aktualnie kształtujących się cen na tego typu nieruchomości, funkcji wyznaczonej w planie, położenia oraz stopnia wyposażenia w urządzenia komunalne.

Niniejszy operat szacunkowy podaje wartość rynkową nieruchomości na dzień 28 marca 2023 roku. Późniejsze zmiany prawne lub rynkowe nie zostały uwzględnione.

**Jakiegokolwiek odejście od powyższych założeń może mieć poważny wpływ na przedmiotową wycenę.**

#### **4. DATA ISTOTNE DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO**

|                                                          |                     |
|----------------------------------------------------------|---------------------|
| Data sporządzenia wyceny                                 | 20 kwietnia 2023 r. |
| Data, na którą określono wartość nieruchomości lokalowej | 28 marca 2023 r.    |
| Data oględzin nieruchomości                              | 28 marca 2023 r.    |
| Data, na którą uwzględniono stan nieruchomości           | 28 marca 2023 r.    |

#### **5. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI**

Na podstawie przeglądu Księgi Wieczystej nr **WA1W/00129047/3** w dniu 20.04.2023 r. prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Wołominie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych stwierdzono następujące wpisy:

**Dział I:** *położenie:*  
lokal stanowiący odrębną nieruchomość, województwo mazowieckie, powiat: WOŁOMIŃSKI, gmina: Ząbki M., miejscowość: Ząbki, ulica Calineczki 2-6A, lokal 12, lokal mieszkalny, opis lokalu: pokój dzienny z aneksem kuchennym - 1, sypialnia - 2, łazienka -1, wc – 1, przedpokój – 1, garderoba – 1, kondygnacja – 2, przyłączenie - numer księgi wieczystej – WA1W/00121244/8, odrębność – tak, obszar 64,40 m<sup>2</sup>.

**Dział I-SP:** *spis praw związanych z własnością:*  
UDZIAŁ ZWIĄZANY Z WŁASNOŚCIĄ LOKALU:  
wielkość udziału: 6440/2139572  
numer księgi WA1W/00121244/8  
numer udziału w prawie - 193

**Dział II:** *własność:*  
wielkość udziału 1/1,  
Piotr Opilski

**Dział III:***prawa, roszczenia, ograniczenia:**Wzmianka – 1 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI*

INNY WPIS

UJAWNIA SIĘ WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE O SYGN. KM 2675/18, PROWADZONEJ Z WNIOSKU WIERZycIELA - BANK BPH SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W GDAŃSKU, NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO: NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU NAKAZOWYM SĄDU OKRĘGOWEGO W WARSZAWIE Z DNIA 27 KWIETNIA 2018 ROKU, SYGN. AKT I NC 249/18, ZAOPATRZONY W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA 3 SIERPNIA 2018 ROKU

**Dział IV:**

hipoteki:

1 rodzaj hipoteki: HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA

suma: 407 812,86 zł

numer wierzytelności: 1

wierzytelność: KREDYT, ODSETKI NALICZANE WEDŁUG ZMIENNEJ STOPY PROCENTOWEJ I INNE NALEŻNOŚCI MOGĄCE POWSTAĆ W WYKONANIU UMOWY KREDYTU (W TYM NALEŻNOŚCI UBOCZNE W POSTACI OPŁAT I PROWIZJI, KOSZTY UBEZPIECZEŃ, KOSZTY ZABEZPIECZEŃ, KOSZTY MONITÓW, UPOMNIENI, WEZWAŃ DO ZAPŁATY, KOSZTY SĄDOWE, KOSZTY WINDYKACJI I POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO, KOSZTY ZASTĘPSTWA PROCESOWEGO)

UMOWA KREDYTU NR 76063913 Z DNIA 21 STYCZNIA 2015 ROKU

księga współobciążona: WA1W/00127299/0

Wierzyciel: BANK BPH SPÓŁKA AKCYJNA

*Uwaga: Wydruk z ww. elektronicznej księgi wieczystej stanowi załącznik do niniejszej wyceny.*

Na podstawie przeglądu Księgi Wieczystej nr **WA1W/00127299/0** w dniu 20.04.2023 r. prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Wołominie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych stwierdzono następujące wpisy:

**Dział I:***położenie:*

lokal stanowiący odrębną nieruchomość, województwo mazowieckie, powiat wołomiński, gmina Ząbki M., miejscowość Ząbki, ulica Calineczki 2-6, lokal 100, lokal niemieszkalny, opis lokalu: garaż - 1, kondygnacja - - 1, przyłączenie – WA1W/00121244/8, odrębność – tak, obszar 8104,5500 M<sup>2</sup>.

**Dział I-SP:***SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ:*

udział związany z własnością lokalu - wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części

budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali – udział 810455 / 2139572, numer księgi wieczystej WA1W/00121244/8, numer udziału w prawie 1.

**Dział II:***własność:**Wzmianki – 2***m. in.****udział 110**

Udział: 2300/840056

Piotr Opilski

**Dział III:***prawa, roszczenia, ograniczenia**Wzmianka – 1 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI***m. in.****ograniczone prawa rzeczowe i roszczenia - 50**

brak wpisu dotyczącego sposobu korzystania z prawa

**Dział IV:***hipoteki***m. in.**

31 rodzaj hipoteki: HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA

suma: 407 812,86 zł

udział – 110

numer wierzytelności: 1

wierzytelność: KREDYT, ODSETKI NALICZANE WEDŁUG ZMIENNEJ STOPY PROCENTOWEJ I INNE NALEŻNOŚCI MOGĄCE POWSTAĆ W WYKONANIU UMOWY KREDYTU (W TYM NALEŻNOŚCI UBOCZNE W POSTACI OPŁAT I PROWIZJI, KOSZTY UBEZPIECZEŃ, KOSZTY ZABEZPIECZEŃ, KOSZTY MONITÓW, UPOMNIENI, WEZWAŃ DO ZAPŁATY, KOSZTY SĄDOWE, KOSZTY WINDYKACJI I POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO, KOSZTY ZASTĘPSTWA PROCESOWEGO)

UMOWA KREDYTU NR 76063913 Z DNIA 21 STYCZNIA 2015 ROKU

księga współobciążona: WA1W/00129047/3

Wierzyciel: BANK BPH SPÓŁKA AKCYJNA

*Uwaga: Protokół z badania ww. elektronicznej księgi wieczystej stanowi załącznik do niniejszej wyceny.*

Zgodnie z art. 313 ust 2 Prawa upadłościowego sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej lub nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych sędziemu-komisarzowi w terminie określonym w art. 51 ust. 1 pkt 5. W miejsce prawa, które wygasło, uprawniony nabywa prawo do zaspokojenia wartości wygasłego prawa z ceny uzyskanej ze sprzedaży obciążonej nieruchomości. Skutek ten powstaje z chwilą zawarcia umowy sprzedaży. Przywołany powyżej zapis ma zastosowanie w przypadku sprzedaży nieruchomości będącej przedmiotem Opisu i oszacowania.

Przywołany powyżej zapis ma zastosowanie w przypadku lokalu będącego przedmiotem Opisu i oszacowania.

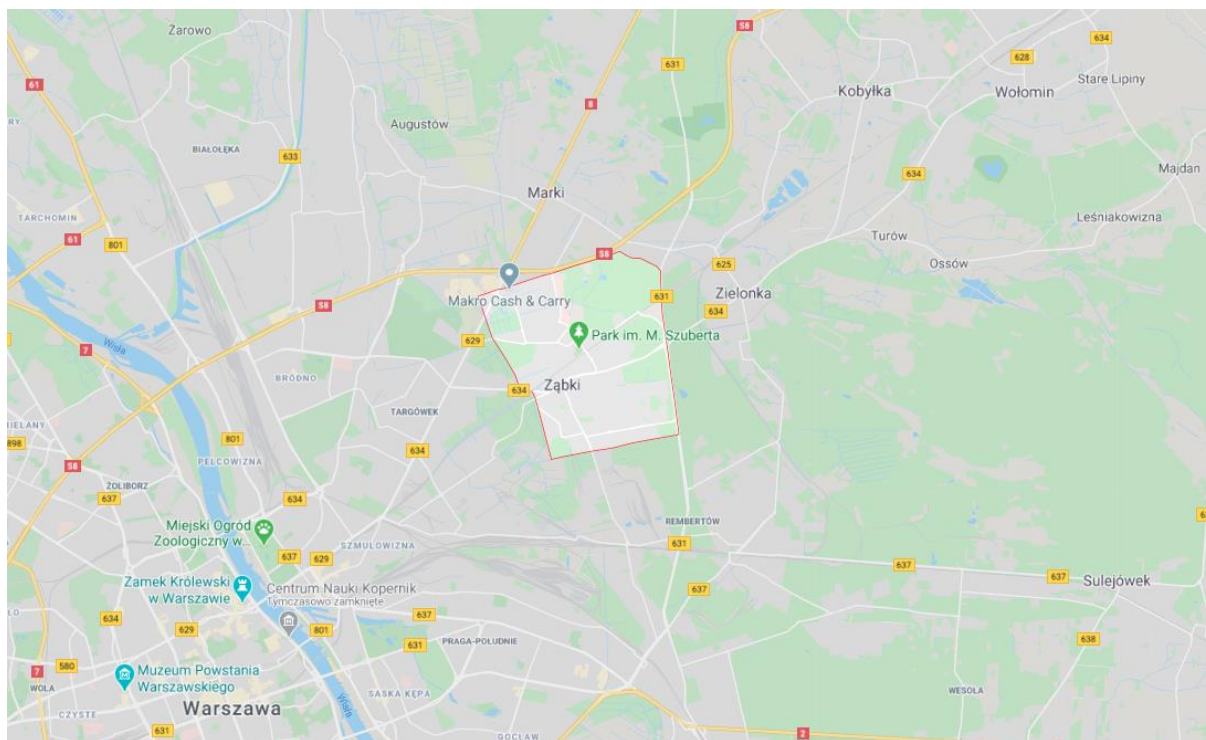


W księdze wieczystej KW nr WA1W/00129047/3 brak jest obciążeń opisanych w art. 313 ust. 3 Prawa upadłościowego.

Umieszczone w Dziale III księgi wieczystej lokalu garażowego KW nr WA1W/00127299/0, w zakresie służebności oraz praw do wyłącznego korzystania pozostają w mocy po sprzedaży udziału w garażu opisanym w operacie.

## 6. LOKALIZACJA NIERUCHOMOŚCI

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w Ząbkach położonych około 12 km od centrum Warszawy przy ul. Calineczki 2-6A na zamkniętym osiedlu przylegającym również do ul. Powstańców. Miasto wchodzi w skład aglomeracji warszawskiej a wzdłuż północnej granicy przebiega droga ekspresowa nr S8.



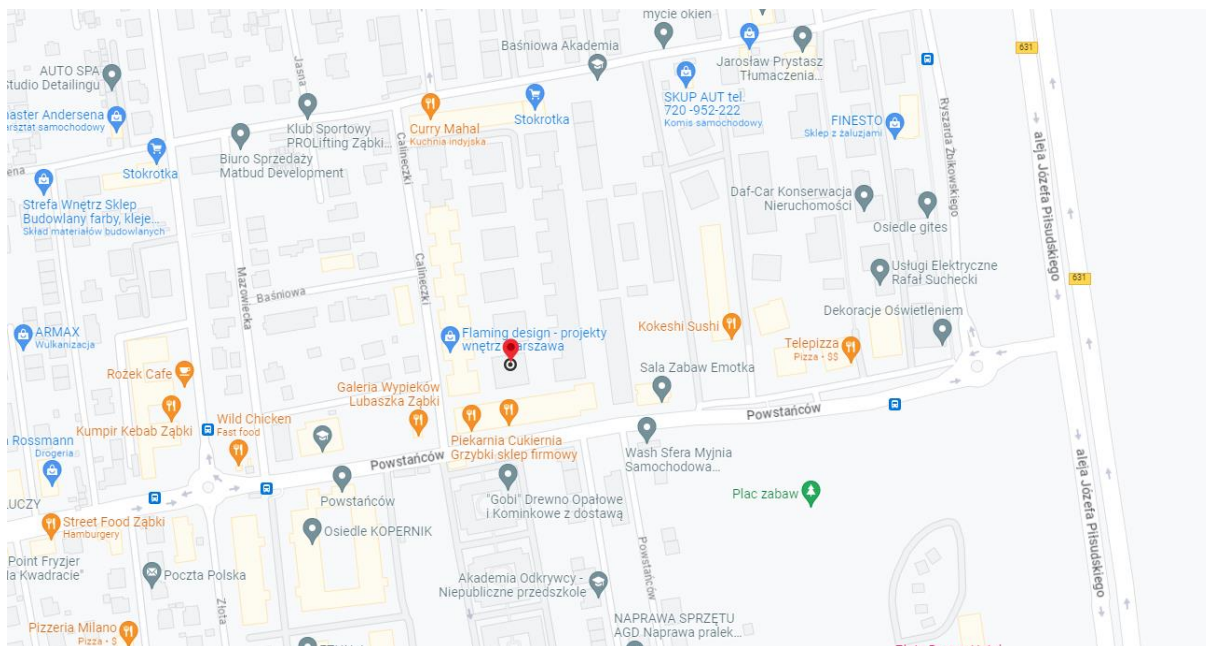
<http://maps.google.pl/>

Lokal ma dobre usytuowanie pod względem dostępności do komunikacji publicznej. W odległości około 200 m znajdują się najbliższe przystanki autobusowe, z których odjechać można w kierunku Warszawy jak również do okolicznych miejscowości. Ponadto w okolicy funkcjonuje komunikacja autobusowa prywatna. W odległości około 2,7 km znajduje się stacja PKP Ząbki.

W bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się punkty użyteczności publicznej oraz handlowo-usługowe. W promieniu do 1,5 km znajdują się szkoły, przedszkola, poczta, apteka, itp. W odległości około 250 m rozpoczynają się tereny lasu Rembertowskiego.

Lokalizacja przedmiotowej nieruchomości uznano za dobrą (bliski dostęp do przystanków komunikacji miejskiej autobusowej, duża ilość mniejszych i większych punktów handlowych i usługowych).

Otoczenie nieruchomości – korzystne.



<http://maps.google.pl/>

## 7. Plan zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z Uchwałą Nr 90 / XVIII / 03 Rady Miejskiej w Ząbkach z dnia 19 grudnia 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ząbki budynek z przedmiotowym lokalem znajduje się na terenie oznaczonym symbolem MW/MN.

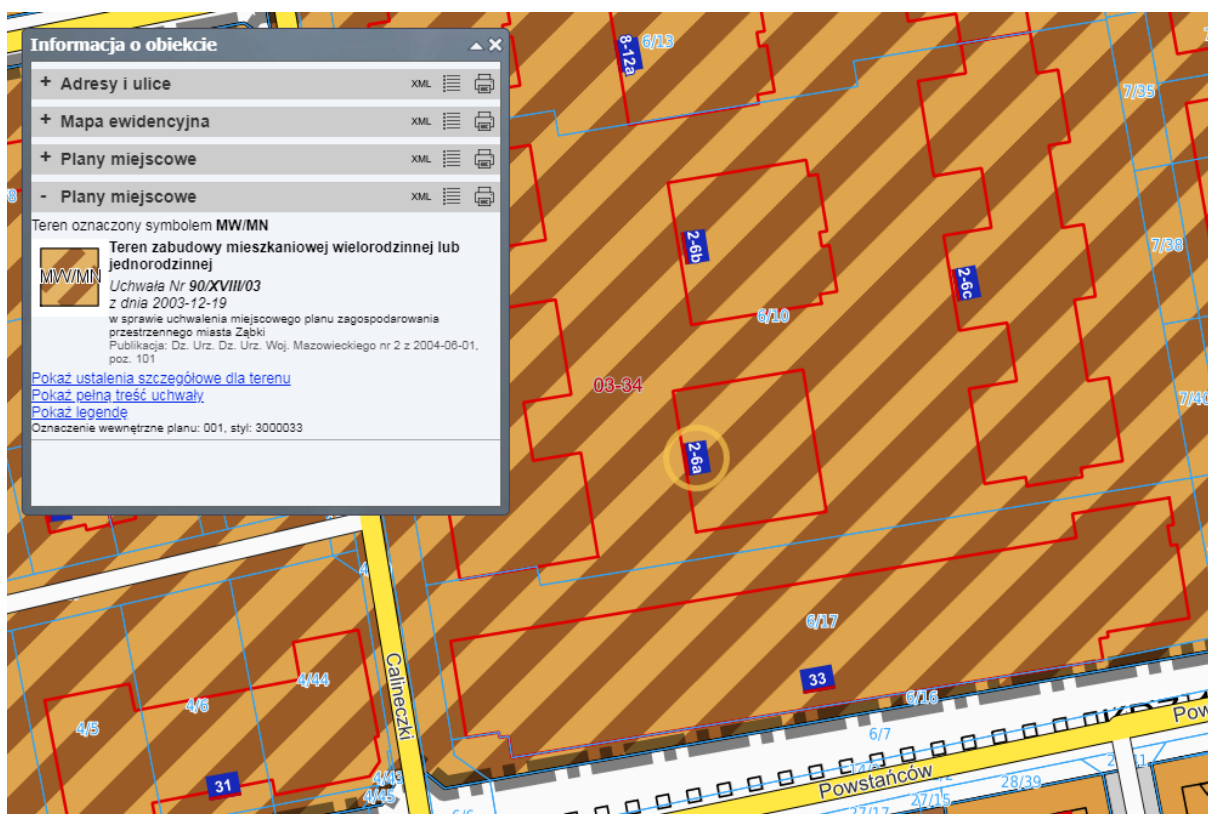
1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub jednorodzinnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem MW/MN, ustala się podstawowe przeznaczenie na zabudowę wielorodzinną i/lub jednorodzinną.
2. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej obowiązują przepisy §7, a dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - przepisy §9.

§7 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem MW, ustala się podstawowe przeznaczenie na zabudowę wielorodzinną.

2. Na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszcza się lokalizację:

- 1) usług nieuciążliwych;
  - 2) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 3) dróg dojazdowych, parkingów i garaży niezbędnych do obsługi terenu.
3. Plan ustala następujące zasady zagospodarowania na terenach zabudowy wielorodzinnej:
- 1) istniejąca zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie wyłącznie według zasad ustalonych w planie;
  - 2) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących urządzeń komunikacyjnych, tj. dojazdów do budynków, placów manewrowych i miejsc postojowych pod warunkiem spełnienia przepisów szczególnych;
  - 3) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej służących obsłudze terenu;
  - 4) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie może przekraczać 5 kondygnacji naziemnych, z dopuszczeniem wyższych dominant w eksponowanych miejscach;

- 5) dopuszcza się zachowanie istniejących obiektów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w tym zrealizowanej z dominantami;
- 6) zakazuje się lokalizacji obiektów obniżających standard warunków mieszkaniowych;
- 7) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o maksymalnej wysokości 2 kondygnacje naziemne + poddasze użytkowe przy dachach wysokich lub 3 kondygnacje naziemne - przy dachach płaskich;
- 8) dopuszcza się zachowanie istniejących obiektów usługowych zabudowy trwałej;
- 9) nakłada się obowiązek równoczesnej realizacji programu usług podstawowych, terenów zieleni i sportu oraz dojeżdż, dojazdów i miejsc parkingowych dla zabudowy wielorodzinnej;
- 10) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 25% powierzchni całkowitej działki; przepis nie dotyczy pasa terenu szerokości ok.50 m przylegającego do pierzei usługowej w przypadku jej realizacji;
- 11) ustala się odległość nieprzekraczalnych linii zabudowy 5 m od linii rozgraniczających ulic zbiorczych, lokalnych i dojazdowych;
- 12) na terenach wyznaczonych na rysunku planu zaleca się tworzenie pierzei usługowych /usługi nieuciążliwe/ kształtujących przestrzeń publiczną w rejonie centrum miasta i ośrodków usługowych, zaleca się realizację zabudowy pierzei o szczególnych walorach architektonicznych;
- 13) zaleca się utrzymanie i uzupełnienie ciągów zieleni przyulicznej, wyznaczonych na rysunku planu, z trasami pieszymi i rowerowymi,
- 14) ustala się zachowanie istniejących i zaleca wprowadzenie w miarę możliwości nowych ciągów zieleni przyulicznej.



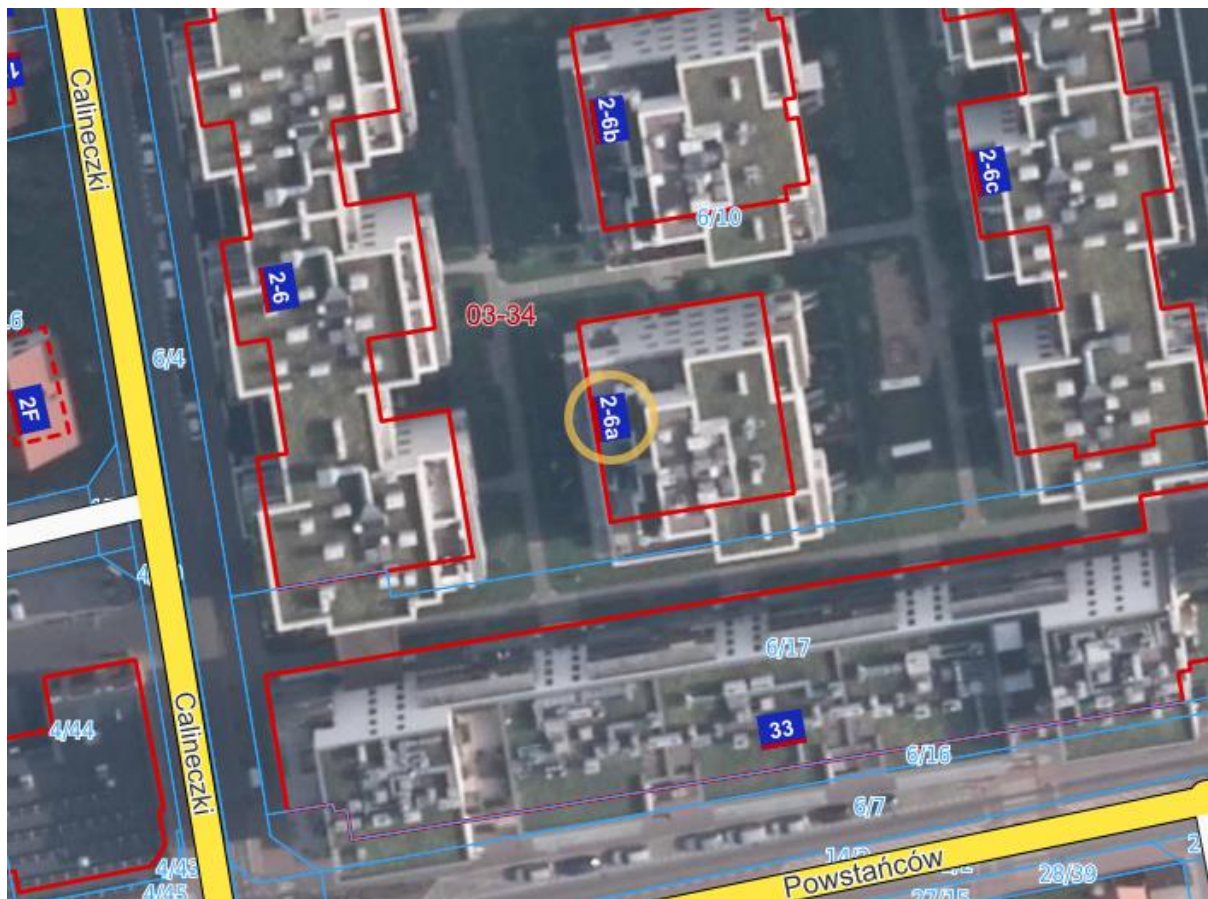
<https://wolominski.e-mapa.net/>



## 8. OKREŚLENIE STANU TECHNICZNO-UŻYTKOWEGO

### Budynek

Budynek wielomieszkaniowy nr 2-6A z przedmiotowym lokalem nr 12 składa się z V kondygnacji naziemnych i I podziemnej. Wybudowany został w technologii tradycyjnej, murowanej w 2015 roku. Budynek dobrze utrzymany, przy wejściu domofon. Osiedle zamknięte.



<https://wolominski.e-mapa.net/>

Budynek wyposażony jest w instalacje: elektryczną, gazową, wodno-kanalizacyjną oraz teletechniczną.

### Lokal mieszkalny

Wyceniany lokal znajduje się na I piętrze (II kondygnacja). Rozkład mieszkania – pokój z aneksem kuchennym, 2 sypialnie, garderoba, łazienka, wc i przedpokój oraz balkon. Powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 64,40 m<sup>2</sup>. Powierzchnia balkonu – 2,55 m<sup>2</sup>.

Standard lokalu w dniu wyceny:

- ściany: malowane farbą, w łazience i wc – płytki, w aneksie – szkło Lacobel;
- podłogi – panele, płytki;
- w aneksie - zabudowa kuchenna;
- łazienki – biały montaż;
- drzwi pływające;
- szafa w zabudowie;

- na balkonie – płytki.

Standard wykończenia oraz stan mieszkania oceniono jako dobry.

Zgodnie z zapisami z Repertorium A numer 7483/2015 Akt Notarialny z 24.02.2015 r. Umowa Ustanowienia Odrębnej Własności Lokalu i Umowy Sprzedaży Piotr Opilski nabył udział 1150/420028 części we własności garażu wielostanowiskowego i w ramach tego udziału będzie mu przysługiwać prawo do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego numer 235.

## 9. SPOSÓB WYCENY

Wycenę wykonano zgodnie z zasadami stosowanymi w gospodarkach rynkowych, zgodnie z Ustawą o Gospodarce Nieruchomościami oraz zgodnie ze standardami zawodowymi zatwierdzonymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych. Polskie standardy określają wartość rynkową nieruchomości jako szacunkową kwotę, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Zgodnie z Krajowym Standardem Wyceny Podstawowym (KSWP) – Wartość rynkowa – przy wycenie nieruchomości należy uwzględnić wszystkie jej atrybuty prawne, fizyczne, ekonomiczne i inne oraz wszelkie pozytywne i negatywne aspekty. Przy wycenie nieruchomości rzeczoznawca majątkowy powinien wykluczyć elementy niezwiązane trwale z nieruchomością, takie jak np.: wyposażenie lub inne ruchomości, poza cenowe zachęty do zakupu lub inne. Wartość rynkowa nieruchomości odzwierciedla potencjał nieruchomości, który byłby uwzględniony przez uczestników rynku w dniu wyceny. Może zatem uwzględniać inne możliwe wykorzystanie nieruchomości, także takie, które stanie się możliwe po wprowadzeniu odpowiednich zmian, np. nowych decyzji planistycznych i budowlanych, rozwoju odpowiedniej infrastruktury, rozwoju rynku lub innych. Stąd w wartości rynkowej może być uwzględniony dodatkowy jej element, ale tylko taki, za jaki kupujący jest skłonny zapłacić w nadziei, że nieruchomość uzyska możliwość lepszego sposobu użytkowania lub nastąpią możliwości jej rozwoju, które zaowocują zwyżką jej wartości nad tą osiągalną przy obecnie obowiązujących ograniczeniach. Przyszła możliwość wykorzystania nieruchomości w sposób, który w dniu wyceny nie jest jeszcze dopuszczalny, musi być jednak na tyle prawdopodobna, aby realnym było założenie, że racjonalnie działający uczestnicy rynku taką możliwość w dniu wyceny dostrzegają i są gotowi uwzględnić jej istnienie w cenie sprzedaży.

Przedmiotowa nieruchomość to obiekt o funkcji mieszkalnej. Z uwagi na lokalizację oraz umiejscowienie w budynku uznano, że optymalnym sposobem użytkowania nieruchomości jest funkcja mieszkalna.

Biorąc pod uwagę przeznaczenie nieruchomości (lokal mieszkalny), wyceny dokonano w podejściu porównawczym, przy zastosowaniu metody korygowanej ceny średniej rynkowej.

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Wybór metody korygowanej ceny średniej rynkowej uzasadnia rodzaj nieruchomości oraz odpowiednia liczba dostępnych transakcji

porównawczych. Istota zastosowanej metody polega na założeniu, że najwięcej transakcji zostało zawartych po cenach zbliżonych do wartości średniej, a wartość rynkowa wycenianej nieruchomości znajduje się pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną z próbki reprezentatywnej.

Wartość rynkową ( $W_R$ ) 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu obliczono na podstawie wzoru:

$$W_R = C_{sr} \times \sum_{i=1}^n u_i$$

gdzie:

$C_{sr}$  - oznacza cenę średnią z próby

$u_i$  - oznacza wartości współczynników odzwierciedlające ocenę nieruchomości w aspekcie cech rynkowych.

Wartość rynkowa dla wymuszonej sprzedaży – WRW.

Bazując na definicji, że wartość rynkowa nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobną cenę możliwą do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń:

- strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy,

można stwierdzić jednoznacznie, że w przypadku, gdy zostanie ograniczone choć jedno z założeń (innymi słowy - nie zostaną spełnione wszystkie warunki wolego rynku, bądź wystąpią z istotnymi ograniczeniami np. presja czasu) - uzyskaną wartość nieruchomości nie możemy utożsamiać z wartością rynkową.

W takim przypadku dokonuje się oszacowania wartości dla wymuszonej sprzedaży – WRW – która oznacza wartość przy uwzględnieniu założenia, że istnieją ograniczenia np. czasowe lub inne dla sfinalizowania transakcji, które nie mogą być uznane za wystarczające lub rozsądne okresy marketingu lub wynegocjowania sprzedaży.

Wartość tą wyznaczono na podstawie określonej wartości rynkowej w następujący sposób:

$$WRW = W_r * (W_a + W_c)$$

Gdzie:

$W_r$  - wartość rynkowa,

$W_a$  - współczynnik ogólnej atrakcyjności,

$W_c$  - współczynnik zachęty ceną wywoławczą.

Współczynnik atrakcyjności oznacza wzrost lub obniżenie wartości spowodowane dodatkowymi cechami. Współczynnik zachęty cenowej spowoduje, że nabywca mniej wybredny, spośród kilku podobnych wybierze nieruchomość najtańszą. Poziom współczynnika zachęty cenowej wynika z aktywności rynku.

Przy wyborze podejścia i metody kierowano się zasadami określonymi w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzeniem Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego z dnia 21 września 2004 r.

## 10. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA LOKALNEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Ząbki to miasto w województwie mazowieckim, w powiecie wołomińskim położone w aglomeracji warszawskiej ok. 12 km od centrum Warszawy bezpośrednio z nią sąsiaduje. W latach 1952–1954 miejscowość była siedzibą wiejskiej gminy Ząbki. W latach 1975–1998 miasto administracyjnie należało do województwa warszawskiego. Miasto liczy ponad 39 000 mieszkańców.

Miasto Ząbki zajmuje obszar 1 098,9 ha (10,99 km<sup>2</sup>). W tym m. in.:

- użytki rolne 197,2 ha;
- użytki leśne 325,3 ha;
- użytki zabudowane i zurbanizowane 558,4 ha.

Ząbki są najmniejszą gminą w powiecie wołomińskim – powierzchnia miasta stanowi 1,16 % powierzchni powiatu.

Przez Ząbki przechodzi linia kolejowa nr 21 prowadząca z dworca Warszawa Wileńska do Zielonki, na której prowadzony jest wyłącznie ruch podmiejski obsługiwany przez Koleje Mazowieckie. Istnieje przystanek kolejowy Ząbki.

Przez miasto przebiega droga wojewódzka nr 629 oraz krzyżują się drogi wojewódzkie numer 631 i 634. Przez miasto prowadzą linie autobusowe ZTM Warszawa.

Rynek ofertowy sprzedaży lokali mieszkalnych na terenie Ząbek jest rozwinięty. Oferty są wystawiane głównie przez biura nieruchomości działające na terenie miejscowości, wiele jest również wystawionych bezpośrednio przez Właściciela/Dewelopera. W tym momencie na rynku jest kilkadziesiąt propozycji sprzedaży lokali mieszkalnych o podobnym do przedmiotu wyceny charakterze.

Na lokalnym rynku nie zaobserwowano w tym czasie znaczącego wzrostu lub spadku cen lokali mieszkalnych. Dlatego też nie dokonano aktualizacji cen ze względu na upływ czasu.

Poniższą analizę przeprowadzono na podstawie danych z aktów notarialnych, informacji uzyskanych w biurach pośrednictwa oraz w oparciu o obserwacje autora dotyczące trendów na rynku nieruchomości.

Analizą objęto akty notarialne kupna/sprzedaży nowymi lokalami mieszkalnymi. Odnotowano kilkanaście transakcji nieruchomościami mogącymi stanowić obiekty porównawcze. Zgodnie z analizą stwierdzono, iż ceny transakcyjne lokali o podobnym do przedmiotu wyceny charakterze na ww. terenie są zróżnicowane, kształtują się w przedziale od ponad 8 000 zł/m<sup>2</sup> do około 10 500 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu w zależności od lokalizacji szczegółowej, stanu technicznego budynku, otoczenia oraz standardu.

Dla potrzeb wyceny określono rynek lokalny nieruchomości:

- rodzaj: lokale mieszkalne (lokale w budynkach o podobnej konstrukcji i roku budowy oraz o podobnym metrażu);
- obszar: miasto Ząbki (jako rynek lokalny);
- okres monitorowania: od maja 2022 r. do marca 2023 r.

Tabela nr 1: Wykaz odnotowanych transakcji przyjętych do analizy.

| Lp              | Data       | Miasto | Ulica       | Akt not.   | Kond. | P.u. [m <sup>2</sup> ] | Cena trans. [zł] | Cena jedn. [zł/m <sup>2</sup> ] |
|-----------------|------------|--------|-------------|------------|-------|------------------------|------------------|---------------------------------|
| 1               | 2023-03-16 | Ząbki  | Powstańców  | 1204/2023  | 5     | 56,60                  | 540 000          | 9 541                           |
| 2               | 2023-03-13 | Ząbki  | Andersena   | 2357/2023  | 2     | 67,40                  | 635 000          | 9 421                           |
| 3               | 2023-03-09 | Ząbki  | Andersena   | 678/2023   | 4     | 55,55                  | 565 000          | 10 171                          |
| 4               | 2023-03-07 | Ząbki  | Szwolężerów | 966/2023   | 5     | 53,33                  | 525 500          | 9 854                           |
| 5               | 2023-03-03 | Ząbki  | Powstańców  | 933/2023   | 3     | 55,07                  | 500 000          | 9 079                           |
| 6               | 2023-03-02 | Ząbki  | Szwolężerów | 1314/2023  | 2     | 63,22                  | 598 000          | 9 459                           |
| 7               | 2023-02-27 | Ząbki  | Andersena   | 1263/2023  | 2     | 58,35                  | 587 000          | 10 060                          |
| 8               | 2023-02-17 | Ząbki  | Krasickiego | 542/2023   | 3     | 58,60                  | 565 000          | 9 642                           |
| 9               | 2023-01-25 | Ząbki  | Calineczki  | 245/2023   | 3     | 73,79                  | 690 000          | 9 351                           |
| 10              | 2023-01-23 | Ząbki  | Szwolężerów | 522/2023   | 3     | 57,64                  | 602 000          | 10 444                          |
| 11              | 2023-01-10 | Ząbki  | Calineczki  | 169/2023   | 2     | 63,00                  | 590 000          | 9 365                           |
| 12              | 2023-01-04 | Ząbki  | Calineczki  | 39/2023    | 4     | 73,11                  | 680 000          | 9 301                           |
| 13              | 2022-11-25 | Ząbki  | Andersena   | 13087/2022 | 6     | 57,00                  | 555 000          | 9 737                           |
| 14              | 2022-10-17 | Ząbki  | Calineczki  | 5380/2022  | 4     | 71,50                  | 579 000          | 8 098                           |
| 15              | 2022-09-02 | Ząbki  | Powstańców  | 1897/2022  | 5     | 65,83                  | 571 000          | 8 674                           |
| 16              | 2022-08-17 | Ząbki  | Calineczki  | 4631/2022  | 2     | 72,10                  | 686 000          | 9 515                           |
| 17              | 2022-07-14 | Ząbki  | Andersena   | 33227/2022 | 3     | 57,04                  | 505 000          | 8 853                           |
| 18              | 2022-06-03 | Ząbki  | Andersena   | 1511/2022  | 6     | 58,24                  | 590 000          | 10 130                          |
| 19              | 2022-06-02 | Ząbki  | Calineczki  | 3244/2022  | 1     | 68,22                  | 620 000          | 9 088                           |
| 20              | 2022-06-02 | Ząbki  | Calineczki  | 635/2022   | 4     | 65,50                  | 667 000          | 10 183                          |
| 21              | 2022-05-12 | Ząbki  | Andersena   | 1298/2022  | 1     | 57,70                  | 500 000          | 8 666                           |
| Cena średnia    |            |        |             |            |       |                        |                  | 9 459                           |
| Cena maksymalna |            |        |             |            |       |                        |                  | 10 444                          |
| Cena minimalna  |            |        |             |            |       |                        |                  | 8 098                           |

Opis lokalu o najniższej cenie transakcyjnej:

Lokal położony przy ul. Calineczki w Ząbkach o powierzchni 71,50 m<sup>2</sup>. Lokal na III piętrze w średnim standardzie w budynku z 2015 roku. Właścicielowi będzie przysługiwało prawo do wyłącznego korzystania z 2 miejsc parkingowych. Data transakcji 17.10.2022 r., cena za 1 m<sup>2</sup> wynosiła 8 098 zł.

Opis lokalu o najwyższej cenie transakcyjnej:

Lokal położony przy ul. Szwolężerów w Ząbkach o powierzchni 57,64 m<sup>2</sup>. Lokal w bardzo dobrym standardzie na II piętrze w budynku z 2012 r. Właścicielowi będzie przysługiwało prawo do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego w podziemnej hali garażowej. Data transakcji 23.01.2023 r., cena za 1 m<sup>2</sup> wynosiła 10 444 zł.

Granice współczynników korygujących są następujące:

$$C_{\min}/C_{\text{śred}} = 0,856$$

$$C_{\max}/C_{\text{śred}} = 1,104$$

Cechy rynkowe oraz ich wagi określono na podstawie analizy rynku lokalnego oraz badań preferencji potencjalnych nabywców tego typu nieruchomości. Analizując cechy nieruchomości wybrano te, które różnicują nieruchomości i mają wpływ na ich wartość (wynika to z zachowań nabywców). Cechy te można uporządkować następująco:



Tabela nr 2: Cechy rynkowe wpływające na wartość nieruchomości

| Lp | Cecha rynkowa         | Ocena            | Opis                                                                                                                                                                                     |
|----|-----------------------|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | Standard pomieszczeń  | bardzo dobry     | Lokal wykończony w bardzo dobry standardzie, na podłodze parkiet lub deski drewniane, w kuchni i w łazience glazura, terakota, nowoczesny wystrój, pokoje ustawne, mieszkanie rozkładowe |
|    |                       | dobry            | Lokal wykończony w dobry standardzie, na podłodze panele, w kuchni i w łazience glazura, terakota, pokoje ustawne.                                                                       |
|    |                       | średni           | Lokal wykończony w standardzie podstawowym, na podłodze panele, w kuchni i w łazience glazura, terakota/lokal częściowo wykończony                                                       |
| 2  | Rok budowy            | korzystna        | budynek wybudowany po 2012 r.                                                                                                                                                            |
|    |                       | mniej korzystna  | budynek wybudowany w latach 2002 r. – 2012 r.                                                                                                                                            |
| 3  | Przynależności        | korzystne        | do lokalu przynależy komórka i 2 miejsca parkingowe                                                                                                                                      |
|    |                       | mniej korzystne  | do lokalu przynależy 1 miejsce parkingowe                                                                                                                                                |
|    |                       | brak             | brak pomieszczeń przynależnych                                                                                                                                                           |
| 4  | Powierzchnia użytkowa | bardzo korzystna | powierzchnia do 60 m <sup>2</sup> – wyższa cena jednostkowa                                                                                                                              |
|    |                       | korzystna        | powierzchnia od 60 do 70 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                  |
|    |                       | mniej korzystna  | powierzchnia powyżej 70 m <sup>2</sup> – niższa cena jednostkowa                                                                                                                         |

## 11. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

Dla wycenianego lokalu przyjęto następującą ocenę cech użytkowych:

|                       |             |
|-----------------------|-------------|
| Standard pomieszczeń  | – dobry     |
| Rok budowy            | - korzystna |
| Przynależności        | - brak      |
| Powierzchnia użytkowa | - korzystna |

Tabela nr 3. Określenie wielkości współczynnika korygującego dla wycenianego lokalu

| Lp.   | Rodzaj cechy                          | Procentowy wpływ cechy | Zakres współczynnika |       | Zakres współczynnika |
|-------|---------------------------------------|------------------------|----------------------|-------|----------------------|
|       |                                       |                        | Dolny                | Górny |                      |
| 1     | Standard wykończenia i funkcjonalność | 60                     | 0,514                | 0,663 | 0,588                |
| 2     | Rok budowy                            | 15                     | 0,128                | 0,166 | 0,166                |
| 3     | Przynależności                        | 15                     | 0,128                | 0,166 | 0,128                |
| 4     | Powierzchnia użytkowa                 | 10                     | 0,086                | 0,110 | 0,098                |
| Razem |                                       | 100                    | 0,856                | 1,104 | 0,980                |

Zgodnie z powyższym wartość 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej przedmiotowego lokalu nr 12 zlokalizowanego w budynku wielorodzinnym przy ul. Calineczki 2-6A w Ząbkach wraz z udziałem w częściach wspólnych oszacowano:

$$W_R = 0,980 \times 9\,459 \text{ zł/m}^2 = 9\,270 \text{ zł/m}^2$$

Wartość rynkowa (W) przedmiotowego lokalu o powierzchni 64,40 m<sup>2</sup> wynosi:

$$W = 64,40 \text{ m}^2 \times 9\,270 \text{ zł/m}^2 = 596\,988 \text{ zł}$$

przyjęto **W = 597 000 zł**

słownie: pięćset dziewięćdziesiąt siedem tysięcy złotych

## 12. Wartość rynkowa dla wymuszonej sprzedaży

$$WRW = W_r * (W_a + W_c)$$

Gdzie:

W<sub>r</sub> - wartość rynkowa,

W<sub>a</sub> - współczynnik ogólnej atrakcyjności,

$W_c$  - współczynnik zachęty ceną wywoławczą.

Współczynnik atrakcyjności oznacza wzrost lub obniżenie wartości spowodowane dodatkowymi cechami. Współczynnik zachęty cenowej spowoduje, że nabywca mniej wybredny, spośród kilku podobnych wybierze nieruchomość najtańszą. Poziom współczynnika zachęty cenowej wynika z aktywności rynku. Dla przedmiotowej nieruchomości sumę współczynników przyjęto na poziomie 10% (lokal średniej wielkości, potencjalnie duża liczba potencjalnych zainteresowanych).

**Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży na dzień wyceny:**

$W_w = 537\ 300\ \text{zł}$

przyjęto  $W_w = 537\ 000\ \text{zł}$

słownie: pięćset trzydzieści siedem tysięcy złotych

### **MIEJSCE PARKINGOWE**

Dla potrzeb wyceny określono rynek lokalny nieruchomości:

- rodzaj: prawo do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego (wartość miejsca postojowego);
- obszar: Ząbki;
- okres monitorowania: od sierpnia 2022 r. do marca 2023 r.

Tabela nr 4: Wykaz odnotowanych transakcji przyjętych do analizy.

| Lp              | Data       | Dzielnica | Akt not   | Ulica       | Cena trans. [zł] |
|-----------------|------------|-----------|-----------|-------------|------------------|
| 1               | 2023-03-14 | Ząbki     | 3015/2023 | Andersena   | 27 000           |
| 2               | 2023-02-13 | Ząbki     | 738/2023  | Powstańców  | 25 000           |
| 3               | 2023-01-20 | Ząbki     | 133/2023  | Calineczki  | 23 000           |
| 4               | 2023-01-19 | Ząbki     | 164/2023  | Powstańców  | 15 000           |
| 5               | 2023-01-10 | Ząbki     | 153/2023  | Różana      | 16 000           |
| 6               | 2022-12-19 | Ząbki     | 7792/2022 | Calineczki  | 30 000           |
| 7               | 2022-12-16 | Ząbki     | 8616/2022 | Powstańców  | 28 000           |
| 8               | 2022-11-23 | Ząbki     | 6177/2022 | Powstańców  | 30 000           |
| 9               | 2022-10-28 | Ząbki     | 5793/2022 | Powstańców  | 20 000           |
| 10              | 2022-10-28 | Ząbki     | 7159/2022 | Powstańców  | 30 000           |
| 11              | 2022-10-17 | Ząbki     | 5533/2022 | Calineczki  | 20 000           |
| 12              | 2022-10-14 | Ząbki     | 2252/2022 | Szwolężerów | 18 000           |
| 13              | 2022-09-29 | Ząbki     | 1648/2022 | Miła        | 30 000           |
| 14              | 2022-09-09 | Ząbki     | 4861/2022 | Powstańców  | 20 000           |
| 15              | 2022-08-29 | Ząbki     | 1386/2022 | Powstańców  | 24 500           |
| Cena średnia    |            |           |           |             | 23 767           |
| Cena maksymalna |            |           |           |             | 30 000           |
| Cena minimalna  |            |           |           |             | 15 000           |

Granice współczynników korygujących są następujące:

$C_{min}/C_{\text{śred}} = 0,631$

$C_{max}/C_{\text{śred}} = 1,262$

Cechy rynkowe oraz ich wagi określono na podstawie analizy rynku lokalnego oraz badań preferencji potencjalnych nabywców tego typu nieruchomości. Analizując cechy

nieruchomości wybrano te, które różnicują nieruchomości i mają wpływ na ich wartość (wynika to z zachowań nabywców). Cechy te można uporządkować następująco:

Tabela nr 5: Cechy rynkowe wpływające na wartość nieruchomości

| Lp | Cecha rynkowa                        | Ocena              | Opis                                                                                                                                                                            |
|----|--------------------------------------|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | Możliwości parkowania alternatywnego | bardzo ograniczone | Bardzo ograniczone możliwości parkowania poza miejscami na parkingach podziemnych, strefa płatnego parkowania - wyższa cena jednostkowa za miejsce parkingowe                   |
|    |                                      | przeciętne         | Ograniczone możliwości parkowania.                                                                                                                                              |
|    |                                      | dobre              | Dobre możliwości alternatywnego parkowania, np. duża liczba miejsc parkingowych wzdłuż ulic, brak strefy płatnego parkowania - najniższa cena jednostkowa za miejsce parkingowe |
| 2  | Możliwości negocjowania ceny         | mniej korzystne    | Zakup jednego miejsca postojowego                                                                                                                                               |
|    |                                      | korzystne          | Zakup więcej niż jednego miejsca postojowego                                                                                                                                    |

Dla wycenianego lokalu przyjęto następującą ocenę cech użytkowych:

Możliwości parkowania alternatywnego

– przeciętne

Możliwości negocjowania ceny

- mniej korzystne

Tabela nr 6. Określenie wielkości współczynnika korygującego

| Lp.   | Rodzaj cechy                         | Procentowy wpływ cechy | Zakres współczynnika |       | Zakres współczynnika |
|-------|--------------------------------------|------------------------|----------------------|-------|----------------------|
|       |                                      |                        | Dolny                | Górny |                      |
| 1     | Możliwości parkowania alternatywnego | 70                     | 0,442                | 0,884 | 0,663                |
| 2     | Możliwości negocjowania ceny         | 30                     | 0,189                | 0,379 | 0,379                |
| Razem |                                      | 100                    | 0,631                | 1,262 | 1,041                |

Zgodnie z powyższym wartość prawa do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego 235 zlokalizowanego w budynku wielorodzinnym przy ul. Calineczki 2-6A w Ząbkach oszacowano:

$$W_R = 1,041 \times 23\,767 \text{ zł} = 24\,741 \text{ zł}$$

przyjęto **W = 25 000 zł**

słownie: dwadzieścia pięć tysięcy złotych

### Wartość dla wymuszonej sprzedaży

$$WRW = W_r * (W_a + W_c)$$

Gdzie:

$W_r$  - wartość rynkowa,

$W_a$  - współczynnik ogólnej atrakcyjności,

$W_c$  - współczynnik zachęty ceną wywoławczą.

Współczynnik atrakcyjności oznacza wzrost lub obniżenie wartości spowodowane dodatkowymi cechami. Współczynnik zachęty cenowej spowoduje, że nabywca mniej wybredny, spośród kilku podobnych wybierze nieruchomość najtańszą. Poziom współczynnika zachęty cenowej wynika z aktywności rynku. Dla przedmiotowej nieruchomości sumę współczynników przyjęto na poziomie 0,85 (obniżenie wartości o 15%, miejsce parkingowe w dobrej lokalizacji, potencjalnie duża liczba potencjalnych zainteresowanych).

**Oszacowana wartość prawa do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego 235 dla wymuszonej sprzedaży na dzień wyceny:**

$W_w = 21\,250$  zł

przyjęto  $W_w = 21\,000$  zł

słownie: dwadzieścia jeden tysięcy złotych

## 12. KOMENTARZ

**Oszacowana wartość  
rynkowa nieruchomości:**

**597 000 zł – lokal mieszkalny**

słownie: pięćset dziewięćdziesiąt siedem tysięcy złotych

**25 000 zł – prawo do wyłącznego  
korzystania ze stanowiska postojowego nr 235**

słownie: dwadzieścia pięć tysięcy złotych

**Oszacowana wartość  
w warunkach sprzedaży  
wymuszonej:**

**537 000 zł – lokal mieszkalny**

słownie: pięćset trzydzieści siedem tysięcy złotych

**21 000 zł – prawo do wyłącznego korzystania  
ze stanowiska postojowego nr 235**

słownie: dwadzieścia jeden tysięcy złotych

Wartości te ustalono jako najbardziej prawdopodobną cenę, możliwą do uzyskania na rynku przy spełnieniu następujących założeń:

Biorąc pod uwagę lokalizację budynku z wycenianym lokalem mieszkalnym, dostęp do punktów handlowo-usługowych a także wielkość przedmiotowego lokalu, kwota uzyskana w wyniku porównania z podobnymi lokalami, które były przedmiotem transakcji, mieści się w na średnim poziomie cen występujących na lokalnym rynku.

### 13. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

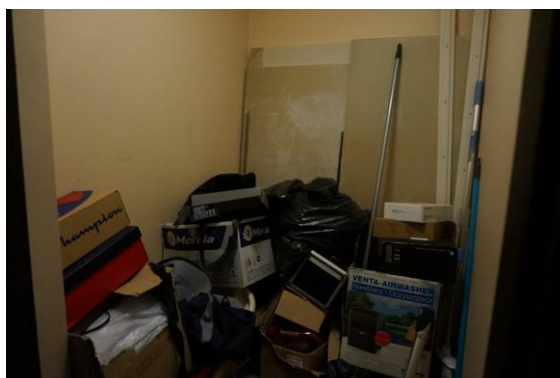
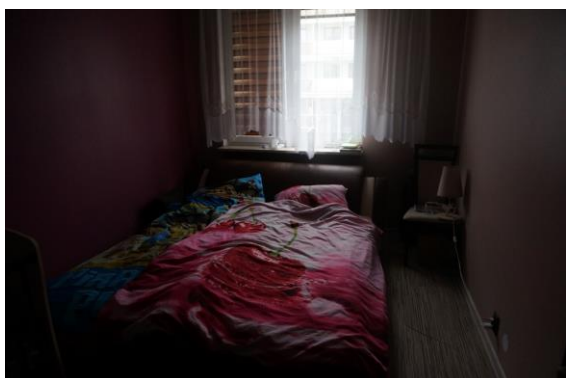
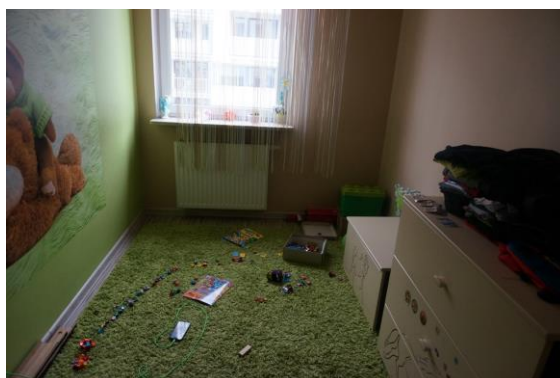
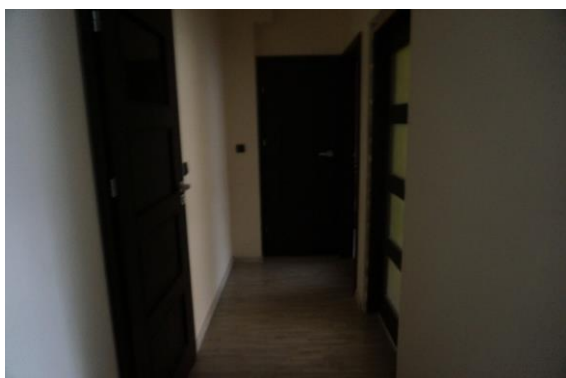
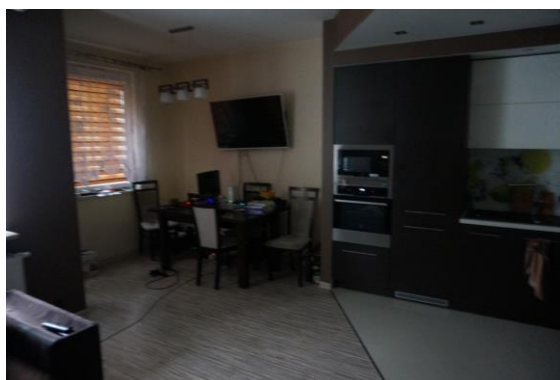
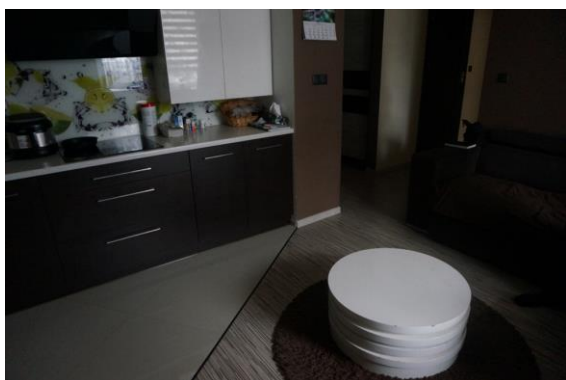
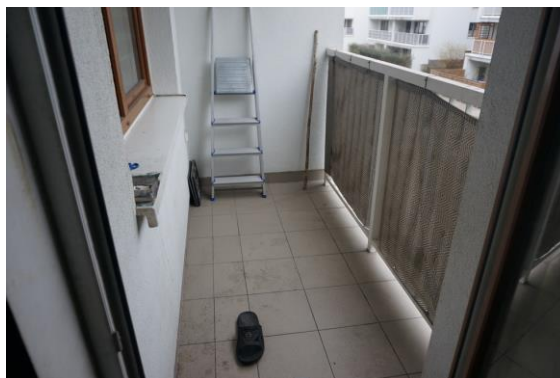
- Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i Standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych.
- Operat może być wykorzystany wyłącznie przez Zleceniodawcę wymienionego w punkcie 3.1 i dla celu określonego w punkcie 2 niniejszego operatu.
- Wykorzystanie operatu przez osoby trzecie i do innych celów jest niedozwolone i autor nie ponosi za to odpowiedzialności.
- Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte nieruchomości oraz zatajone wady prawne mające wpływ na jej wartość.
- Autor wyceny Katarzyna Janisz jest wpisana na listę biegłych w zakresie wyceny nieruchomości Sądu Okręgowego w Warszawie.
- Zastrzega się prawa autorskie niniejszego opracowania.
- Niniejsza opinia ważna jest na dzień sporządzenia.
- Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu dla którego został sporządzony przez okres 12 m-cy od daty sporządzenia, chyba że wystąpiły szczególne okoliczności.
- Operat zawiera 23 strony plus załączniki.

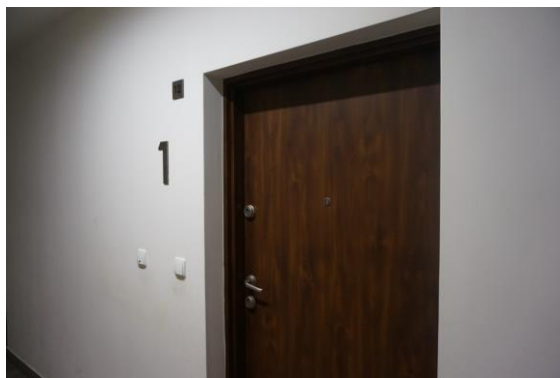
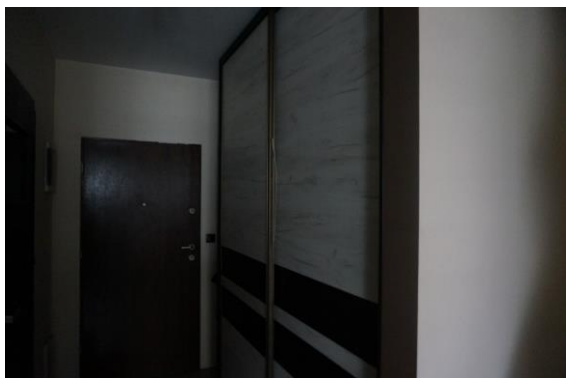
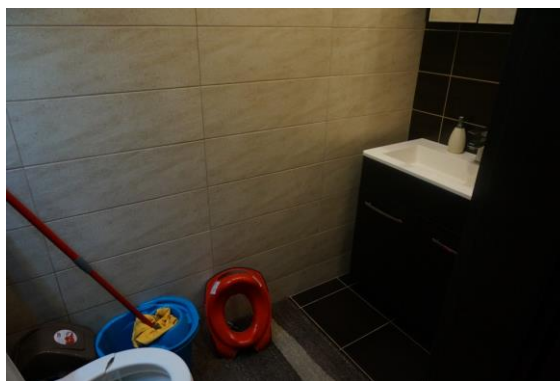
Milanówek, dn. 20.04.2023 r.

Autor operatu:  
Katarzyna Janisz

## Dokumentacja fotograficzna

Lokal:





### Budynek:

