

Wycena Nieruchomości
Katarzyna Janisz
ul. Asnyka 3
05-822 Milanówek
Tel. 501 376 523
janisz.kasia@gmail.com

EGZEMPLARZ NR

Sygn. akt XIX GUp 1233/19

POTWIERDZENIE AKTUALNOŚCI
OPERATU SZACUNKOWEGO z 24.01.2022 r.
(opis i oszacowanie nieruchomości)

nieruchomości zabudowanej domem mieszkalnym

zlokalizowanym
na działce 2121/1
przy ul. 1 Maja 144
obręb 2
w Żyrardowie
gm. Żyrardów
pow. żyrardowski
woj. mazowieckie



Autor wyceny:

Katarzyna Janisz
Nr uprawnień 5056

Milanówek, kwiecień 2023 roku.

WYCIĄG Z POTWIERDZENIA AKTUALNOŚCI OPERATU Z DNIA 24.01.2022 r.

| | |
|--|---|
| Opis nieruchomości: | <p>Budynek dwu kondygnacyjny, mieszkalny zlokalizowany na dz. ewid. nr 2121/1, obręb 0002 o pow. 1 971 m² przy ul. 1 Maja 144 w miejscowości Żyrardów, gmina Żyrardów, powiat żyrardowski, województwo mazowieckie. Powierzchnia użytkowa przedmiotowego budynku wynosi 115 m². Na działce dodatkowo znajdują się budynek gospodarczy o powierzchni zabudowy 58 m².</p> <p>W rejestrze gruntów brak informacji na temat prowadzenia księgi wieczystej.</p> |
| Cel wyceny: | <p>Określenie wartości rynkowej 1/8 udziału w prawie własności przedmiotowej nieruchomości gruntowej dla potrzeb przeprowadzenia postępowania upadłościowego Pana Jacka Karolaka prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XIX Wydział Gospodarczy, sygn. akt XIX GUP 1233/19.</p> |
| Klauzula potwierdzająca aktualność opisu i oszacowania złożonego z dnia 24 stycznia 2022 r. z określeniem wartości rynkowej udziału 1/8 w prawie własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym i budynkiem gospodarczym, oznaczonej numerem dz. ewid. 2121/1, obręb 0002, o pow. 1 971 m² (pow. użytkowej budynku 115 m²), położonej przy ul. 1 Maja 144 w miejscowości Żyrardów, gm. Żyrardów, pow. żyrardowski, województwo mazowieckie: | <p>Tak, potwierdzam aktualność opisu i oszacowania z 24.01.2022 r.</p> |
| Data sporządzenia potwierdzenia aktualności: | <p>12 kwietnia 2023 r.</p> |
| Autor operatu: | <p>Katarzyna Janisz</p> |

SPIS TREŚCI

| | |
|--|-----------|
| 1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY | 4 |
| 1.1 PRZEDMIOT WYCENY | 4 |
| 1.2 ZAKRES WYCENY | 4 |
| 2. CEL WYCENY | 4 |
| 3. PODSTAWY FORMALNE, PRAWNE I MERYTORYCZNE WYCENY | 4 |
| 3.1 ZLECENIODAWCA | 4 |
| 3.2 PODSTAWY PRAWNE | 4 |
| 3.3 ŹRÓDŁA DANYCH METODOLOGICZNYCH | 4 |
| 3.4 ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH | 4 |
| 3.5 DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO | 4 |
| 4. WARUNKI I OGRANICZENIA | 5 |
| 5. STOSOWANA METODOLOGIA | 5 |
| 6. LOKALIZACJA I OPIS NIERUCHOMOŚCI..... | 6 |
| 6.1 LOKALIZACJA | 6 |
| 6.2 OPIS NIERUCHOMOŚCI..... | 6 |
| 6.2.1 <i>Działka</i> | 6 |
| 6.2.2 <i>Budynki</i> | 6 |
| 7. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI..... | 6 |
| 7.1 KSIĘGA WIECZYSTA..... | 6 |
| 7.2 EWIDENCJA GRUNTÓW | 6 |
| 7.3 REJESTR ZABYTKÓW | 6 |
| 7.4 OCHRONA ŚRODOWISKA | 6 |
| 8. PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO | 6 |
| 9. OPIS RYNKU LOKALNEGO..... | 6 |
| 10. PRZYJĘTE ZAŁOŻENIA I OBLICZANIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI..... | 8 |
| 10.1 PRZYJĘTE ZAŁOŻENIA | 8 |
| 10.2 OPIS NIERUCHOMOŚCI WYBRANYCH DO PORÓWNAŃ | 9 |
| 10.3 OBLICZANIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI..... | 10 |
| 10.4 WARTOŚĆ RYNKOWA DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY | 10 |
| 11. PODSUMOWANIE | 11 |
| 12. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA | 12 |

Załączniki

1. Przedmiot i zakres wyceny

1.1 Przedmiot wyceny

Treść bez zmian (jak w opinii z 24.01.2022 r.)

1.2 Zakres wyceny

Treść bez zmian (jak w opinii z 24.01.2022 r.)

2. Cel wyceny

Celem niniejszej wyceny jest określenie wartości rynkowej 1/8 udziału w prawie własności przedmiotowej nieruchomości gruntowej dla potrzeb przeprowadzenia postępowania upadłościowego Pana Jacka Karolaka prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XIX Wydział Gospodarczy, sygn. akt XIX GUp 1233/19.

3. Podstawy formalne, prawne i merytoryczne wyceny

3.1 Zleceniodawca

Niniejsze potwierdzenie aktualności sporządzono na zlecenie Syndyka Katarzyny Uszak, ul. Wspólna 35 lok. 17, 00-519 Warszawa zgodnie ze zleceniem z dnia 9.01.2023 r. w sprawie sygn. akt XIX GUp 1233/19.

3.2 Podstawy 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);
- 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

Treść bez zmian (jak w opinii z 24.01.2022 r.)

3.4 Źródła danych merytorycznych

Treść bez zmian (jak w opinii z 24.01.2022 r.)

3.5 Daty istotne dla operatu szacunkowego

| | |
|--|---------------|
| Data sporządzenia wyceny | 12.04.2023 r. |
| Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny | 12.04.2023 r. |
| Data, na którą uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny | 10.11.2021 r. |

Data dokonania oględzin nieruchomości

10.11.2021 r.

4. Warunki i ograniczenia

Wszelkie informacje odnośnie: stanu prawnego nieruchomości i powierzchni uzyskano od Zamawiającego oraz Wierzyciela. Ponadto w dniu 10 listopada 2021 roku odbyła się wizja lokalna. W szczególności informacje, na których oparto wycenę, obejmują:

- lokalizację,
- stan prawny,
- informacje z wizji lokalnej.

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

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 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 nieruchomość 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.

Opisany stan własnościowy i formalno-prawny przyjęto w dobrej wierze na podstawie informacji udostępnionych przez Zleceniodawcę niniejszego opracowania.

Ponadto niniejsza wycena została wykonana przy uwzględnieniu aktualnie kształtujących się cen dla tego typu nieruchomości, z uwzględnieniem położenia, stopnia wyposażenia w urządzenia komunalne i techniczne oraz stanu zagospodarowania gruntu a także przeznaczenia w planie.

Niniejszy operat szacunkowy podaje wartość rynkową nieruchomości według poziomu cen z dnia 12 kwietnia 2023 r. Późniejsze zmiany prawne lub rynkowe nie zostały uwzględnione.

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

5. Stosowana metodologia

Treść bez zmian (jak w opinii z 24.01.2022 r.)

6. Lokalizacja i opis nieruchomości

6.1 Lokalizacja

Treść bez zmian (jak w opinii z 24.01.2022 r.)

6.2 Opis nieruchomości

6.2.1 Działka

Treść bez zmian (jak w opinii z 24.01.2022 r.)

6.2.2 Budynki

Treść bez zmian (jak w opinii z 24.01.2022 r.)

7. Stan prawny nieruchomości

Treść bez zmian (jak w opinii z 24.01.2022 r.)

7.1 Księga wieczysta

Treść bez zmian (jak w opinii z 24.01.2022 r.)

7.2 Ewidencja gruntów

Treść bez zmian (jak w opinii z 24.01.2022 r.)

7.3 Rejestr zabytków

Treść bez zmian (jak w opinii z 24.01.2022 r.)

7.4 Ochrona Środowiska

Treść bez zmian (jak w opinii z 24.01.2022 r.)

8. Plan zagospodarowania przestrzennego

Treść bez zmian (jak w opinii z 24.01.2022 r.)

9. Opis rynku lokalnego

Miasto Żyrardów leży w centrum Polski, położone na równinie Łowicko-Błońskiej, nad rzeką Pisią Gągoliną. Miasto zlokalizowane jest na południowo-zachodnim krańcu województwa mazowieckiego, w odległości 45 km od Warszawy i 90 km od Łodzi. Powierzchnia miasta wynosi 1433 ha. Liczba mieszkańców wynosi około 40 tysięcy. Gęstość zaludnienia to około 2 787 osób/km². Żyrardów graniczy z trzema gminami: gminą Jaktorów, Radziejowice i Wiskitki.

Początek miastu dała fabryka lniarska, która powstała na terenie dzisiejszego Żyrardowa w 1829 roku. Była to jedna z największych i najnowocześniejszych fabryk lniarskich w ówczesnej Europie. Żyrardów zawdzięcza swą nazwę pierwszemu dyrektorowi technicznemu fabryki, Philipowi de Girard. W roku 1916 Żyrardów otrzymał prawa miejskie.

Przez Żyrardów i w jego pobliżu przebiegają ważne szlaki komunikacyjne:

- droga krajowa nr 50, z zachodu na wschód Polski
- droga wojewódzka nr 719 Warszawa – Skierniewice
- droga szybkiego ruchu Warszawa-Katowice – w odległości 9 km
- linia kolejowa z północy na południe Polski
- węzeł komunikacyjny autostrady A2 Wiskitki – 7 km od miasta

Miasto jest stolicą powiatu ziemskiego. W granicach Powiatu Żyrardowskiego leży znaczna część Bolimowskiego Parku Krajobrazowego, obszaru o dużych walorach przyrodniczych.

W rejestrze zabytków znajduje się aż 296 obiektów z Żyrardowa. Są to głównie budynki pochodzące z drugiej połowy XIX wieku oraz początków XX wieku. Większość zabytków miasta mieści się na terenie osady fabrycznej z XIX i początku XX wieku. Żyrardowska osada fabryczna jest obecnie jedynym w Europie, zachowanym w całości, zespołem urbanistycznym miasta przemysłowego z tego okresu. Większość budynków mieszkalnych i użyteczności publicznej nadal pełni swoją funkcję. Osada Fabryczna została uznana w styczniu 2012 r. za pomnik historii.

W Żyrardowie znajduje się montownia telewizorów LCD, z pięcioma liniami produkcyjnymi. Zakład należący do chińskiego koncernu, zatrudnia na stałe około 500 osób.

Rynek ofertowy sprzedaży domów jednorodzinnych na terenie miasta Żyrardów jest stosunkowo rozwinięty. Oferty są wystawiane głównie przez biura nieruchomości działające na terenie miejscowości, wiele jest również wystawionych bezpośrednio przez Właściciela. W tym momencie na rynku jest kilkadziesiąt propozycji sprzedaży domów mieszkalnych. Potencjalni nabywcy poszukują również działek z myślą o budowie domu.

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. W analizie szczegółowej oszacowania wartości nie dokonano aktualizacji cen transakcyjnych nieruchomości porównawczych z uwagi na krótki czas badania rynku i stabilizacji cen w tym okresie.

Analizą objęto akty notarialne kupna/sprzedaży domami mieszkalnymi kilkunastoletnimi zlokalizowanymi na terenie Żyrardowa. Odnotowano kilkanaście transakcji domami jednorodzinnymi mogących stanowić obiekty porównawcze. Zgodnie z analizą stwierdzono, iż ceny transakcyjne domów na rynku wtórnym na ww. terenie są zróżnicowane, kształtują się w przedziale od około 4 000 zł/m² do prawie 6 000 zł/m² powierzchni użytkowej domu w zależności od lokalizacji szczegółowej, stanu technicznego budynku, otoczenia, powierzchni działki i dodatkowych zabudowań.

Tabela nr 1: Wykaz odnotowanych transakcji domami jednorodzinnymi położonymi na rynku lokalnym.

| Lp. | Miejscowość | Ulica | Pu domu (m ²) | Pow. działki (m ²) | Akt notarialny | Data transakcji | Cena transakcyjna | Cena zł 1m ² |
|-----|-------------|----------------------|---------------------------|--------------------------------|----------------|-----------------|-------------------|-------------------------|
| 1 | Żyrardów | Dzikiewicza | 125,0 | 500 | 1381/2023 | 2023-04-05 | 630 000 | 5 040 |
| 2 | Żyrardów | Brzechwy | 152,9 | 630 | 1086/2023 | 2023-02-15 | 685 000 | 4 481 |
| 3 | Żyrardów | Środkowa | 85,0 | 519 | 7531/2022 | 2022-12-01 | 400 000 | 4 706 |
| 4 | Żyrardów | Dąbrowskiego | 108,3 | 950 | 4440/2022 | 2022-11-23 | 440 000 | 4 063 |
| 5 | Żyrardów | Skłodowskiej - Curie | 127,0 | 344 | 2884/2022 | 2022-06-28 | 620 000 | 4 882 |
| 6 | Żyrardów | Kilińskiego | 143,0 | 894 | 1402/2022 | 2022-03-23 | 675 000 | 4 720 |
| 7 | Żyrardów | Malinowa | 132,0 | 394 | 860/2022 | 2022-02-15 | 630 000 | 4 773 |
| 8 | Żyrardów | Młyńska | 85,0 | 785 | 7957/2021 | 2021-12-16 | 495 000 | 5 824 |
| 9 | Żyrardów | Bydgoska | 77,0 | 778 | 3646/2021 | 2021-11-29 | 350 000 | 4 545 |
| 10 | Żyrardów | Południowa | 66,0 | 1495 | 7370/2021 | 2021-11-17 | 320 000 | 4 848 |
| 11 | Żyrardów | Poznańska | 123,0 | 1168 | 2852/2021 | 2021-07-07 | 500 000 | 4 065 |

10. Przyjęte założenia i obliczanie wartości nieruchomości

10.1 Przyjęte założenia

Dla potrzeb wyceny określono rynek lokalny nieruchomości:

- rodzaj: domy mieszkalne;
- obszar: miasto Żyrardów;
- okres monitorowania: od maja 2021 do kwietnia 2023 r.

W trakcie dokonywania analizy cen transakcyjnych na podstawie aktów notarialnych kupna – sprzedaży domów na terenie miasta Żyrardów stwierdzono 11 transakcji sprzedaży na rynku domów jednorodzinnych porównywalnych z obiektem wycenianym. W cenie transakcyjnej sprzedanych domów jednorodzinnych zawarta jest wartość budynku wraz z gruntem, na którym znajduje się dom mieszkalny.

Analizując cechy nieruchomości wybrano te, które różnicują nieruchomości i mają wpływ na wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny (wynika to z badań preferencji potencjalnych nabywców tego typu nieruchomości). Cechy te można uporządkować następująco:

- lokalizacja, położenie względem dostępu do środków komunikacji i punktów usługowo-handlowych;
- sąsiedztwo i otoczenie
- dodatkowe zabudowania;
- wielkość działki;
- standard budynku i funkcjonalność.

Tabela nr 2: Cechy rynkowe wpływające na wartość nieruchomości zabudowanej

| LP | Cecha rynkowa | Ocena | Opis |
|----|-----------------------------------|-----------------|--|
| 1 | Lokalizacja, położenie | bardzo dobra | w rejonie głównych ulic z bardzo dobrym dostępem do komunikacji i obiektów handlowo-usługowych, szkoły, |
| | | dobra | w bliskim zasięgu do większych ulic i przystanków komunikacji |
| | | peryferyjne | w dalszym zasięgu do głównych ulic i środków komunikacji |
| 2 | Sąsiedztwo i otoczenie | bardzo dobre | zadbana okolica, duże poczucie bezpieczeństwa, bliskość dużych terenów zielonych, w okolicy zabudowa jednorodzinna, |
| | | dobre | dobre poczucie bezpieczeństwa, bliskość dużych terenów zielonych, w okolicy zabudowa jednorodzinna, wielorodzinna, tory kolejowe, główne ciągi komunikacyjne |
| | | średnie | w okolicy zabudowa jednorodzinna, wielorodzinna i usługowa, główne ciągi komunikacyjne, tory kolejowe |
| 3 | Zabudowania dodatkowe | korzystna | na działce dodatkowe zabudowania, np.: murowane budynki gospodarcze, garaż, itp. |
| | | mniej korzystna | brak |
| 4 | Wielkość działki | korzystna | prostokąt lub trapez, pow. powyżej 1 500 m ² - wyższa cena jednostkowa |
| | | mniej korzystna | działka o powierzchni poniżej 1 500 m ² |
| 5 | Standard budynku i funkcjonalność | dobry | budynek, wykonany w technologii tradycyjnej murowanej, do wykończenia użyto materiałów w dobrym standardzie, budynek na bieżąco odnawiany, zadbane |
| | | średni | budynek w średnim stanie i standardzie wykończenia, wymagający odświeżenia, odremontowania i unowocześnienia |
| | | niski | budynek w standardzie do kapitalnego remontu |

10.2 Opis nieruchomości wybranych do porównań

Na podstawie wszystkich transakcji na lokalnym rynku – domy jednorodzinne, określono przedział cenowy (cenę min i max) w jakim zawierają się ceny 1 metra kw. w przeliczeniu na powierzchnię użytkową.

Próba reprezentatywna opiera się na 11 elementach w następującym przedziale cenowym:

| | |
|---|-------------------------|
| - cena średnia z próby (C _{śred}) | 4 722 zł/m ² |
| - cena minimalna (C _{min}) | 4 063 zł/m ² |
| - cena maksymalna (C _{max}) | 5 824 zł/m ² |

Opis nieruchomości o najniższej cenie transakcyjnej (C_{min}):

Działka zabudowana domem 1 kondygnacyjnym, murowanym położona w Żyrardowie przy ul. Dąbrowskiego na terenie zabudowy mieszkaniowej o powierzchni użytkowej 108,3 m², powierzchnia gruntu 950 m². Budynek mieszkalny w standardzie niskim wybudowany w w latach 60. Nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej. Data transakcji 23.11.2022 r., cena transakcyjna wynosi za 1 m² 4 063 zł.

Opis nieruchomości o najwyższej cenie transakcyjnej (C_{max}):

Działka zabudowana domem jednorodzinny, 1 kondygnacyjnym, murowanym, mieszkalnym położona w Żyrardowie przy ul. Młyńskiej. Nieruchomość położona jest na terenie zabudowy mieszkaniowej, powierzchnia działki wynosi 785 m², powierzchnia użytkowa budynku 85 m². Standard dobry. Budynek wybudowany w 1980 r. Data transakcji 16.12.2021 r., cena za 1 m² 5 824 zł.

Granice współczynników korygujących są następujące:

$$C_{\min}/C_{\text{śred}} = 0,860$$

$$C_{\max}/C_{\text{śred}} = 1,233$$

10.3 Obliczanie wartości nieruchomości

Dla wycenianej nieruchomości przyjęto następującą ocenę cech użytkowych:

| | |
|--------------------------------------|--------------|
| Położenie i atrakcyjność lokalizacji | – dobra; |
| Sąsiedztwo i otoczenia | – dobre; |
| Dodatkowe zabudowania | - korzystne; |
| Wielkość działki | – korzystna; |
| Standard budynku i funkcjonalność | - średni. |

Tabela nr 3. Określenie wielkości współczynnika korygującego dla wycenianej nieruchomości

| L.p | Rodzaj cechy | Procentowy wpływ cechy | Zakres współczynnika | | Wysokość współczynnika |
|-------|-----------------------------------|------------------------|----------------------|-------|------------------------|
| | | | Dolny | Górny | |
| 1 | Położenie, lokalizacja | 25 | 0,215 | 0,308 | 0,262 |
| 2 | Sąsiedztwo | 15 | 0,129 | 0,185 | 0,157 |
| 3 | Dodatkowe powierzchnie | 10 | 0,086 | 0,123 | 0,123 |
| 4 | Wielkość działki | 15 | 0,129 | 0,185 | 0,185 |
| 5 | Standard budynku i funkcjonalność | 35 | 0,301 | 0,432 | 0,366 |
| Razem | | 100 | 0,860 | 1,233 | 1,093 |

Zgodnie z powyższym wartość 1m^2 powierzchni użytkowej budynku zlokalizowanego w Żyrardowie przy ul. 1 Maja 144 na działce ewid. nr 2121/1 oszacowano:

$$W_R = 1,093 \times 4\,722 \text{ zł/m}^2 = 5\,161 \text{ zł/m}^2$$

W związku z tym wartość budynku wraz z gruntem została oszacowana na poziomie cen z kwietnia 2023 r. w wysokości:

$$W_N = 115 \text{ m}^2 \times 5\,161 \text{ zł} = 593\,515 \text{ zł}$$

$$W_{N1/8} = 593\,515 \text{ zł} / 8 = 74\,189 \text{ zł}$$

przyjęto $W_{N1/8} = 74\,200 \text{ zł}$

/słownie: siedemdziesiąt cztery tysiące dwieście złotych/

10.4 Wartość rynkowa 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 30% (nieruchomość o chodliwej powierzchni użytkowej, w zabudowie wolnostojącej, typowa nieruchomość jednorodzinna w dobrej lokalizacji, sprzedaż tylko małego udziału, mocno ograniczona liczba potencjalnych zainteresowanych).

Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży na dzień wyceny:

$W_{w1/8} = 51\,940$ zł

Przyjęto: $W_{w1/8} = 51\,900$ zł

/słownie: pięćdziesiąt jeden tysięcy dziewięćset złotych/

Po przeprowadzeniu analizy stwierdzam aktualność opinii z dnia 24.01.2022 r. Rynek nieruchomości w tym segmencie jest stabilny, w związku z tym rynkowa wartość nie zmieniała się w stosunku do 2022 r. Jest na tym samym poziomie.

11. Podsumowanie

| | |
|---|---|
| <p>Klauzula potwierdzająca aktualność opisu i oszacowania złożonego z dnia 24 stycznia 2022 r. z określeniem wartości rynkowej udziału 1/8 w prawie własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym i budynkiem gospodarczym, oznaczonej numerem dz. ewid. 2121/1, obręb 0002, o pow. 1 971 m² (pow. użytkowej budynku 115 m²), położonej przy ul. 1 Maja 144 w miejscowości Żyrardów, gm. Żyrardów, pow. żyrardowski, województwo mazowieckie:</p> | <p>Tak, potwierdzam aktualność opisu i oszacowania z 24.01.2022 r.</p> |
|---|---|

12. Klauzule i zastrzeżenia

- Opinia została sporządzona zgodnie z przepisami prawa i Standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych.
- Opinia może być wykorzystana wyłącznie przez Zleceniodawcę wymienionego w punkcie 3.1 i dla celu określonego w punkcie 2 niniejszego operatu.
- Wykorzystanie opinii 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.
- Zastrzega się prawa autorskie niniejszego opracowania.
- Opinia zawiera 12 stron plus załącznik.

Milanówek, dn. 12.04.2023 r.

Autor wyceny:

Katarzyna Janisz
nr uprawnień 5056