

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/249/2023

OPERAT SZACUNKOWY

(opis i oszacowanie nieruchomości)

wycena wartości rynkowej
własnościowego spółdzielczego prawa
do lokalu mieszkalnego nr 2
położonego w budynku wielorodzinnym
przy ul. Szaserów 124A
w dzielnicy Praga Południe
w Warszawie
woj. mazowieckie



Autor wyceny:

Katarzyna Janisz
Nr uprawnień 5056

Milanówek, lipiec 2023

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Opis nieruchomości:

Lokal mieszkalny nr 2 o powierzchni użytkowej 52 m² położony w budynku mieszkalnym wielorodzinnym na parterze (I kondygnacja) zlokalizowanym w dzielnicy Praga Południe w Warszawie przy ul. Szaserów 124A.

Dla przedmiotowego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu prowadzona jest księga wieczysta KW nr WA6M/00324835/8 przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XV Wydział Ksiąg Wieczystych.

Cel wyceny:

Oszacowanie wartości rynkowej 4/6 udziału w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego dla potrzeb przeprowadzenia postępowania upadłościowego Pani Grażyny Miłaszewicz prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XIX Wydział Gospodarczy, sygn. akt WA2M/GUp-s/249/2023.

**Oszacowana wartość
rynkowa 4/6 udziału według
stanu na dzień wyceny:**

369 000 zł

słownie: trzysta sześćdziesiąt dziewięć tysięcy złotych

**Oszacowana wartość 4/6 udziału
w warunkach sprzedaży
wymuszonej:**

258 000 zł

słownie: dwieście pięćdziesiąt osiem tysięcy złotych

**Data sporządzenia
operatu szacunkowego:**

11 lipca 2023 r.

Autor operatu:

Katarzyna Janisz
uprawnienia nr 5056

Podpis:

SPIS TREŚCI

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO	2
1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	4
1.1 PRZEDMIOT WYCENY.....	4
1.2 ZAKRES WYCENY	4
2. CEL WYCENY	4
3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO	4
3.1 PODSTAWY FORMALNE.....	4
3.2 PODSTAWY MATERIALNO – PRAWNE	4
3.3 ŹRÓDŁA DANYCH METODOLOGICZNYCH	4
3.4 ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH.....	5
3.5 WARUNKI I OGRANICZENIA	5
4. DATA ISTOTNE DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO	6
5. STAN PRAWNY	6
6. LOKALIZACJA.....	7
7. PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	8
8. OKREŚLENIE STANU TECHNICZNO-UŻYTKOWEGO.....	9
9. SPOSÓB WYCENY	10
10. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA LOKALNEGO RYNKU	11
11. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ	14
12. KOMENTARZ	15
13. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA.....	16

Załączniki

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

Lokal mieszkalny nr 2 o powierzchni użytkowej 52 m² położony w budynku mieszkalnym wielorodzinnym na parterze (I kondygnacja) zlokalizowanym w dzielnicy Praga Południe w Warszawie przy ul. Szaserów 124A.

Dla przedmiotowego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu prowadzona jest księga wieczysta KW nr WA6M/00324835/8 przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XV Wydział Ksiąg Wieczystych.

1.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje oszacowanie:

- wartości rynkowej 4/6 udziału w ww. spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu w dacie wyceny,
- wartości 4/6 udziału w ww. spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu w warunkach wymuszonej sprzedaży.

2. CEL WYCENY

Celem niniejszej wyceny jest oszacowanie wartości rynkowej 4/6 udziału w ww. spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu dla potrzeb przeprowadzenia postępowania upadłościowego Pani Grażyny Miłaszewicz prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XIX Wydział Gospodarczy, sygn. akt WA2M/GUp-s/249/2023.

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 6.06.2023 r. w sprawie sygn. akt WA2M/GUp-s/249/2023.

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);
- 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 przedmiotowego lokalu w dniu 4.07.2023 r.;
- przegląd elektronicznej Księgi Wieczystej KW Nr WA6M/00324835/8 w dniu 8.07.2023 r.;
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. st. Warszawy (Uchwała Nr LXXXII/2746/2006 Rady miasta stołecznego Warszawy z dnia 10 października 2006 roku w sprawie studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy z późniejszymi zmianami);
- wgląd do transakcji kupna-sprzedaży lokali mieszkalnych jakie miały miejsce na obszarze Warszawy;
- 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: stanu prawnego lokalu, powierzchni, wyposażenia uzyskano od Zamawiającego. Ponadto przeprowadzono wizję lokalną w dniu 4 lipca 2023 roku. W szczególności informacje, na których oparto wycenę, obejmują:

- adres i lokalizację,
- dane o budynku i lokalu mieszkalnym,
- 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;
- 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 lokal 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 lokale, funkcji wyznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, położenia, stopnia wyposażenia w urządzenia komunalne i techniczne oraz dokonanych nakładów.

Niniejszy operat szacunkowy podaje wartość rynkową spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na dzień 4 lipca 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	11 lipca 2023 r.
Data, na którą określono wartość	4 lipca 2023 r.
Data oględzin lokalu	4 lipca 2023 r.
Data, na którą uwzględniono stan lokalu	4 lipca 2023 r.

5. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

Na podstawie przeglądu Księgi Wieczystej nr **WA6M/00324835/8** w dniu 8.07.2023 r. prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie, XV Wydział Ksiąg Wieczystych stwierdzono następujące wpisy:

Dział I:	<i>położenie:</i> własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu, województwo mazowieckie, powiat warszawski, gmina: WARSZAWA Centrum, miejscowość: WARSZAWA, dzielnica: Praga Południe, ulica Szaserów 124A, lokal 2, lokal mieszkalny, opis lokalu: pokój - 3, kuchnia - 1, przedpokój - 1, łazienka - 1, kondygnacja - 15, obszar 52,00 m ² .
Dział I-SP:	<i>spis praw związanych z własnością:</i> SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "Osiedle Młodych" w Warszawie
Dział II:	<i>własność:</i> wielkość udziału 1/1, wspólnota ustawowa majątkowa małżeńska Grażyna Miłaszewicz Jan Miłaszewicz
Dział III:	<i>prawa, roszczenia, ograniczenia:</i> Wzmianka - 1 - wpis ogłoszenia upadłości
Dział IV:	hipoteki: rodzaj hipoteki: HIPOTEKA UMOWNA suma: 608466,75 ZŁ wierzytelność: KREDYT, ODSETKI, NALEŻNOŚCI UBOCZNE W TYM OPŁATY I PROWIZJE UMOWA NR U0002041304572 Z DNIA 26.01.2012 R. Wierzyciel hipoteczny: ALIOR BANK SPÓŁKA AKCYJNA

Uwaga: Wydruk z 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 udziału 4/6 w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego o pow. 52 m² położonego w Warszawie przy ul. Szaserów 124A m. 2, KW nr WA6M/00324835/8 będącego przedmiotem Opisu i oszacowania.

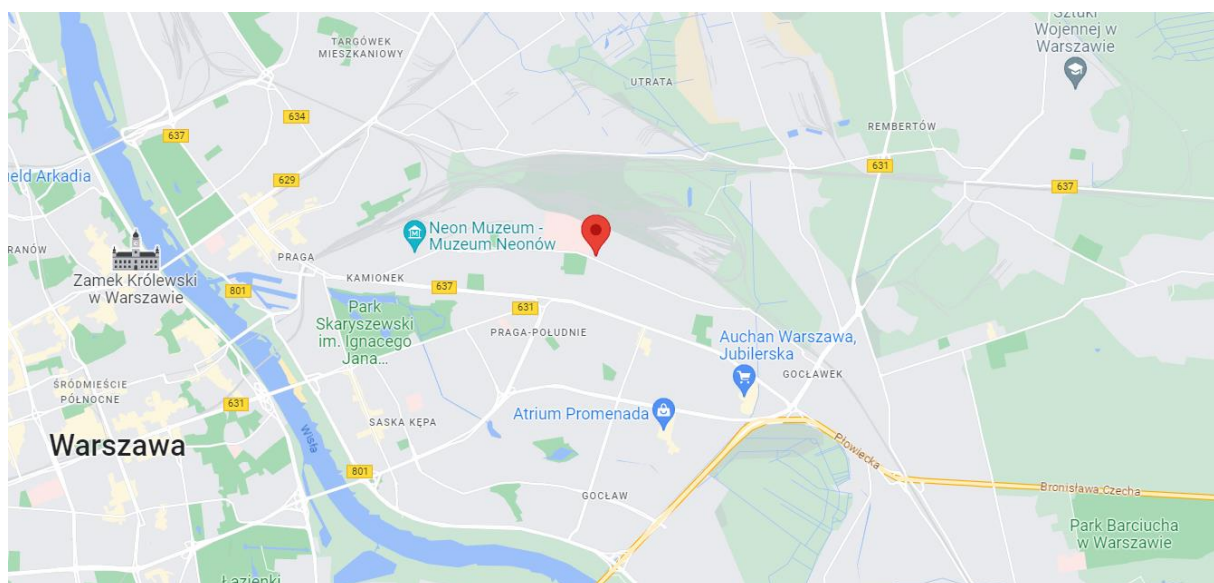
W związku z faktem, że przedmiotem sprzedaży jest udział w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu zgodnie z art. 313 ust. 5 Prawa upadłościowego w stosunku do sprzedaży przedmiotowego udziału nie będzie miał zastosowania art. 313 ust. 6 Pu w zw. z art. 1013 kpc.

W stosunku do sprzedaży nieruchomości nie będzie miał zastosowania art. 313 ust. 3 Pu (brak obciążeń).

6. LOKALIZACJA NIERUCHOMOŚCI

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w dzielnicy Praga Południe w drugiej linii zabudowy od ul. Szaserów pod numerem 124A, w części zwanej Grochów, blisko skrzyżowania ul. Szaserów z ul. Garwolińską, w odległości 1 km od ronda Wiatraczna - centralnego węzła drogowego dzielnicy, od którego rozchodzą się we wszystkich kierunkach najważniejsze ciągi komunikacyjne łączące Pragę Południe z pozostałymi dzielnicami. Główny ruch odbywa się ulicą Grochowską, wśród najważniejszych ciągów komunikacyjnych wyróżnia się jeszcze ulice: Ostrobramską, al. Waszyngtona, al. Zieleniecka, al. Stanów Zjednoczonych, ul. gen. E. Fieldorfa i Wał Miedzeszyński. Z Pragi Południe na drugą stronę Wisły można dostać się mostami: Siekierkowskim, Łazienkowskim i Poniatowskiego.

W odległości około 1 km znajdują się stacja PKP Warszawa Olszynka Grochowska. Na terenie dzielnicy są również dwa inne przystanki kolejowe (PKP Warszawa Stadion i PKP Warszawa Wschodnia). Trasy kolejowe wiodą głównie do centrum miasta i w kierunku wschodnim (Otwock, Pilawa).



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

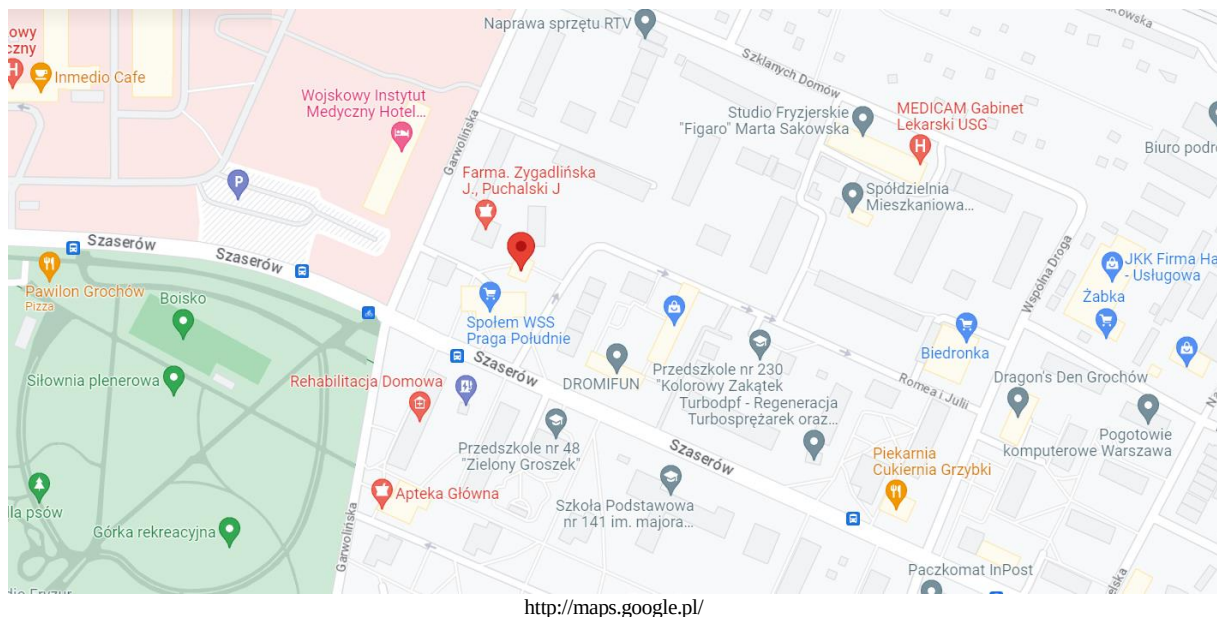
Lokal ma bardzo dobre usytuowanie pod względem dostępności do komunikacji miejskiej - około 50 m do najbliższych przystanków autobusowych i około 600 m od najbliższych tramwajowych, a jednocześnie w odległości około 100 metrów znajduje się park miejski im. J. Polińskiego.

Komunikacja miejska Pragi Południe to głównie tramwaje i autobusy. Przez dzielnicę biegną linie tramwajowe w kierunku Śródmieścia, Żerania, Woli i Bielan. Przez Pragę Południe przebiegają również trasy wielu linii autobusowych: dziennych zwykłych, dziennych okresowych, dziennych okresowych przyspieszonych, dziennych przyspieszonych, nocnych, dziennych podmiejskich i jednej ekspresowej. Do komunikacji miejskiej zalicza się również Szybka Kolej Miejska stosująca taryfę ZTM, obsługująca linie: S1 (Otwock-Pruszków) i S2 (Sulejówek-Warszawa Zachodnia).

W bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się punkty użyteczności publicznej oraz handlowo-usługowe. W odległości około 3,5 km został wybudowany Stadion Narodowy. W tej samej odległości usytuowany jest Park Skaryszewski. Otoczenie stanowią kilkudziesięcioletnie budynki wielorodzinne, pawilon handlowy oraz szpital Wojskowy Instytut Medyczny.

Lokalizacja przedmiotowej nieruchomości uznano za dobrą (dobre połączenie z innymi dzielnicami, bezpośredni dostęp do przystanków komunikacji miejskiej autobusowej, duża ilość mniejszych i większych punktów handlowych i usługowych).

Otoczenie nieruchomości – bardzo dobre.



7. Plan zagospodarowania przestrzennego

Dla terenu, na którym znajduje się przedmiotowy budynek, nie ma obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. st. Warszawy (Uchwała Nr LXXXII/2746/2006 Rady miasta stołecznego Warszawy z dnia 10 października 2006 roku w sprawie studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy z późniejszymi zmianami) teren na którym położona jest działka ma oznaczenie M1.20, czyli jest to obszar o przewadze zabudowy wielorodzinnej. Oznacza to, iż priorytetem w tej lokalizacji jest

realizacja funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej i niezbędnych inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej. Jednocześnie dopuszczono tu realizację funkcji usługowej, ale jej udział nie może przekroczyć 40% powierzchni zabudowy na terenie. W/w studium nakłada również na działkę ograniczenia lokalizowania budynków o wysokości przekraczającej 20 m. Intensywność zabudowy określono na 1,5 (wskaźnik ten to stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni ogólnej działki).



<http://www.um.warszawa.pl>

8. OKREŚLENIE STANU TECHNICZNO-UŻYTKOWEGO

Budynek nr 124A z przedmiotowym lokalem nr 2 składa się z VI kondygnacji. Wybudowany został w technologii uprzemysłowionej około 1962 r. Budynek dobrze utrzymany, przy wejściu domofon.



<http://www.mapa.um.warszawa.pl/mapa/Mapa.aspx?service=Today>

Budynek wyposażony jest w instalacje: kanalizacyjną, wodną, gazową, elektroenergetyczną oraz telefoniczną.

Lokal mieszkalny

Wyceniany lokal znajduje się na parterze (I kondygnacja) składa się z 3 pokoi, kuchni, łazienki i przedpokoju. Powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 52,00 m². Loggia. Właściciel lokalu korzystna z piwnicy nr 2.

Standard lokalu w dniu wyceny:

- ściany wewnętrzne: malowane farbą, w łazience i kuchni - glazura,
- podłogi wyłożone w pokojach – parkiet dębowy, w łazience, kuchni i przedpokoju – terakota,
- stolarka okienna PCV – wymieniona,
- kraty w oknach i na balkonie,
- w kuchni zabudowa meblowa, blat żywiczny, w łazience - biały montaż (wanna i prysznic),
- szafy w zabudowie w sypialni, gabinecie i przedpokoju,
- balkon - terakota.

Mieszkanie około 2000 r. przeszło generalny remont. Standard wykończenia lokalu uznano jako dobry.

9. SPOSÓB WYCENY

Wycenę wykonano zgodnie z zasadami stosowanymi w gospodarkach rynkowych, zgodnie z Ustawą o Gospodarcze 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 zwykłą jej wartością 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.

Przedmiotowy lokal to obiekt o funkcji mieszkalnej. Z uwagi na lokalizację oraz umiejscowienie w budynku uznano, że optymalnym sposobem jego użytkowania jest funkcja mieszkalna. Wielkość poszczególnych powierzchni, jego stan techniczny, rozkład pomieszczeń, standard wykończenia i wyposażenia, a także lokalizacja – decydują o pełnej przydatności mieszkalnej.

Biorąc pod uwagę przeznaczenie 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 m² powierzchni użytkowej lokalu obliczono na podstawie wzoru:

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

gdzie:

$C_{\text{śr}}$ - oznacza cenę średnią z próby

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

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.

Przedmiotem wyceny jest spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Ze względu na charakter tego prawa a także zgodnie z przepisami i praktyką, do wyceny tego prawa stosuje się analogicznie powyższe przepisy.



10. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA LOKALNEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Przedmiotowy lokal mieszkalny mieści się w budynku przy ul. Szaserów 124A w Warszawie. Położony jest on w dzielnicy Praga Południe, część Grochów.

Miasto stołeczne Warszawa jest gminą o statusie miasta na prawach powiatu oraz stolicą Polski. Na 516 km² zamieszkuje ok. 1,86 mln ludzi. Podzielona jest na 18 dzielnic: Bemowo, Białoleka, Bielany, Mokotów, Ochota, Praga

Południe, Praga Północ, Rembertów, Śródmieście, Targówek, Ursus, Ursynów, Wawer, Wesoła, Wilanów, Włochy, Wola i Żoliborz.

Warszawa z racji pełnionej funkcji pełni rolę ośrodka życia politycznego, naukowego, kulturalnego i gospodarczego. Warszawa ma charakter miasta mieszkaniowo-usługowego. W porównaniu do innych stolic europejskich (takich jak Londyn czy Berlin) Warszawa jest miastem luźno zabudowanym, gdzie jest jeszcze dużo miejsca na nowe budynki.

Praga Południe zajmuje obszar prawie 22,4 km² z prawie 180 tys. mieszkańców. Dzielnica obejmuje tereny w większości przyłączone do Warszawy dopiero w 1916 roku. Podmiejski i w głównej mierze rolniczy charakter dzielnicy sprawiły, że brak jest tu w zasadzie budowli starszych niż z początku XX wieku. Obecnie swój dynamiczny rozwój zawdzięcza głównie powstającym nowym, ciekawym architektonicznie kompleksom mieszkaniowym z luksusowymi apartamentami.

Praga Południe jest dzielnicą zieleni: Park Skaryszewski z Jeziorkiem Kamionkowskim oraz rezerwat krajobrazowo-historyczny Olszynka Grochowska. Liczne są też jeszcze ogródki działkowe. Od lat 60-tych powstają na terenie dzielnicy liczne osiedla mieszkaniowe, co daje jej charakter sypialni stolicy.

Grochów to część funkcjonalna o charakterze mieszkaniowo-przemysłowym stanowiąca ok. 60% dzielnicy.

Na popularność Pragi Południe mają wpływ takie czynniki jak:

- dogodny dojazd, możliwość wyboru między różnymi formami komunikacji,
- duży wybór mieszkań w różnym standardzie i cenie,
- bardzo dobra infrastruktura.

Biorąc pod uwagę cel i zakres wyceny w analizie uwzględniono transakcje sprzedaży na rynku wtórnym lokali mieszkalnych w budynkach wybudowanych w latach 1959-1964, jakie miały miejsce na terenie Pragi Południe w okresie od stycznia 2022 r. do czerwca 2023 r.

Analizą objęto transakcje spółdzielczym własnościowym prawem do lokali mieszkalnych oraz transakcje prawem własności nieruchomości lokalowych usytuowanymi na terenie dzielnicy Praga Południe. Stwierdzono brak różnicy w wartości obu praw, dlatego też do analizy przyjęto oba typy transakcji.

Dla potrzeb wyceny określono rynek lokalny:

- rodzaj: lokale mieszkalne, rynek wtórny, roku budowy 1959 – 1964;
- obszar: dzielnica Praga Południe;
- okres monitorowania: od stycznia 2022 r. do czerwca 2023 r.

Tabela nr 1: Wykaz odnotowanych transakcji przyjętych do analizy.

Lp	Data	Dzielnica	Ulica	Akt notarialny	Rok budowy	Kond.	P.u. [m ²]	Cena trans. [zł]	Cena jedn. [zł/m ²]
1	2022-10-14	Praga Południe	Chłopickiego	3966/2022	1964	4	53,68	460 000	8 569
2	2022-09-12	Praga Południe	Grochowska	1390/2022	1952	3	56,26	500 000	8 887
3	2022-08-23	Praga Południe	Kirasjerów	3640/2022	1959	3	50,87	622 000	12 227
4	2022-08-04	Praga Południe	Wandy	3804/2022	1962	2	50,13	530 000	10 573
5	2022-06-20	Praga Południe	Wandy	5484/2022	1962	3	51,68	650 000	12 577
6	2022-05-16	Praga Południe	Osowska	2701/2022	1964	4	46,50	550 000	11 828
7	2022-03-23	Praga Południe	Koprzywiańska	1678/2022	1963	4	50,60	565 000	11 166
8	2022-02-23	Praga Południe	Wspólna droga	445/2022	1961	2	52,00	500 000	9 615
9	2022-02-03	Praga Południe	Chłopickiego	775/2022	1964	3	51,04	650 000	12 735
10	2022-02-01	Praga Południe	Kirasjerów	713/2022	1959	4	51,71	416 665	8 058
11	2022-01-28	Praga Południe	Kordeckiego	213/2022	1963	3	57,00	550 000	9 649
Cena średnia									10 535
Cena maksymalna									12 735
Cena minimalna									8 058

Opis lokalu o najniższej cenie transakcyjnej:

Lokal położony przy ul. Kirasjerów o powierzchni 51,71 m². Lokalizacja dobra. Lokal do remontu generalnego na IV kondygnacji w IV kondygnacyjnym budynku z 1959 roku. Budynek standard dobry. Data transakcji 1.02.2022 r., cena za 1 m² wynosiła 8 058 zł.

Opis lokalu o najwyższej cenie transakcyjnej:

Lokal położony przy ul. Chłopickiego o powierzchni 51,04 m². Dobra lokalizacja. Lokal w bardzo dobrym standardzie (po generalnym remoncie) na III kondygnacji w IV kondygnacyjnym budynku z 1964 roku. Data transakcji 3.02.2022 r., cena za 1 m² wynosiła 12 735 zł.

Granice współczynników korygujących są następujące:

$$C_{min}/C_{\text{śred}} = 0,765$$

$$C_{max}/C_{\text{śred}} = 1,209$$

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

Tabela nr 2: Cechy rynkowe wpływające na wartość nieruchomości

Lp	Cecha rynkowa	Ocena	Opis
1	Lokalizacja, położenie	bardzo dobra	Z bardzo dobrym dostępem do przystanków komunikacji, blisko PKP, przystanków komunikacji autobusowej, bardzo dobry dostęp obiektów handlowo-usługowych
		dobra	W bliskim zasięgu do większych ulic i przystanków komunikacji, bardzo dobry dostęp do obiektów handlowo-usługowych, instytucji administracji publicznej
		średnia	W dalszym zasięgu do większych ulic i przystanków komunikacji, dobry dostęp do obiektów handlowo-usługowych, instytucji administracji publicznej
2	Otoczenie i sąsiedztwo	bardzo dobre	Zadbana okolica, duże poczucie bezpieczeństwa, bliskość dużych terenów zielonych
		dobre	Dobre poczucie bezpieczeństwa, bliskość terenów zielonych
3	Standard pomieszczeń	bardzo dobry	Lokal wykończony w bardzo dobry standardzie, podłogi drewniane, w kuchni i w łazience glazura, terakota, nowoczesny wystrój, pokoje ustawne.
		dobry	Lokal wymagający odświeżenia, unowocześnienia, na podłodze panele, parkiet, w kuchni i w łazience glazura i terakota w dobrym stanie, bardzo dobra jakość użytych materiałów
		średni	Lokal wymagający remontu generalnego
4	Umiejscowienie w budynku	korzystne	I, II piętro
		mniej korzystne	parter, III i IV w budynkach bez windy

11. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

Dla wycenianego lokalu przyjęto następującą ocenę cech użytkowych:

Lokalizacja

– dobra

Otoczenie i sąsiedztwo

– bardzo dobre

Standard pomieszczeń

– dobry

Umiejscowienie w budynku

– mniej korzystne

Tabela nr 3. Określenie wielkości współczynnika korygującego dla wycenianego lokalu

Lp.	Rodzaj cechy	Procentowy wpływ cechy	Zakres współczynnika		Zakres współczynnika
			Dolny	Górny	
1	Lokalizacja, położenie	25	0,191	0,302	0,247
2	Otoczenie i sąsiedztwo	20	0,153	0,242	0,242
3	Standard wykończenia i funkcjonalność	45	0,344	0,544	0,444
4	Umiejscowienie w budynku	10	0,076	0,121	0,076
Razem		100	0,765	1,209	1,009

Zgodnie z powyższym wartość 1m^2 powierzchni użytkowej przedmiotowego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr 2 zlokalizowanego w budynku wielorodzinnym przy ul. Szaserów 124A w Warszawie oszacowano:

$$W_R = 1,009 \times 10\,535 \text{ zł/m}^2 = 10\,630 \text{ zł/m}^2$$

Wartość rynkowa (W) przedmiotowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego o powierzchni $52,00 \text{ m}^2$ wynosi:

$$W = 52,00 \text{ m}^2 \times 10\,630 \text{ zł/m}^2 = 553\,760 \text{ zł}$$

przyjęto $W = 553\,000 \text{ zł}$

słownie: pięćset pięćdziesiąt trzy tysiące złotych

Wartość rynkowa ($W_{4/6}$) 4/6 udziału w przedmiotowym lokalu o powierzchni 52,00 m² wynosi:

$$W_{4/6} = 368\,667 \text{ zł}$$

przyjęto **$W_{4/6} = 369\,000 \text{ zł}$**

słownie: trzysta sześćdziesiąt dziewięć tysięcy złotych

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 0,7 (30% spadek wartości: sprzedaż udziału, ograniczona liczba potencjalnych zainteresowanych).

Oszacowana wartość rynkowa 4/6 udziału w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu dla wymuszonej sprzedaży na dzień wyceny:

$$W_{w4/6} = 258\,300 \text{ zł}$$

przyjęto **$W_{w4/6} = 258\,000 \text{ zł}$**

słownie: dwieście pięćdziesiąt osiem tysięcy złotych

12. KOMENTARZ

Oszacowana wartość

**rynkowa 4/6 udziału według
stanu na dzień wyceny:**

369 000 zł

słownie: trzysta sześćdziesiąt dziewięć tysięcy złotych

**Oszacowana wartość 4/6 udziału
w warunkach sprzedaży
wymuszonej:**

258 000 zł

słownie: dwieście pięćdziesiąt osiem tysięcy złotych

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

Biorąc pod uwagę dobrą lokalizację budynku z wycenianym lokalem mieszkalnym, dobry dostęp do punktów handlowo-usługowych oraz dobry standard lokalu a także jego wielkość, 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

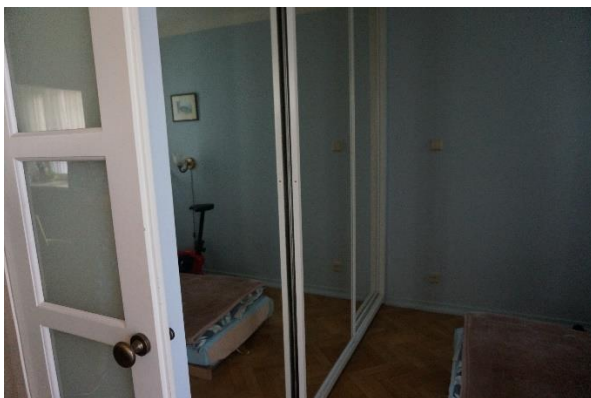
- Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i Standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych.
- Operat może być wykorzystany wyłącznie przez Zleceniodawcę wymienionego w punkcie 3.1 i dla celu określonego w punkcie 2 niniejszego operatu.
- Wykorzystanie operatu przez osoby trzecie i do innych 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 18 stron plus załącznik.

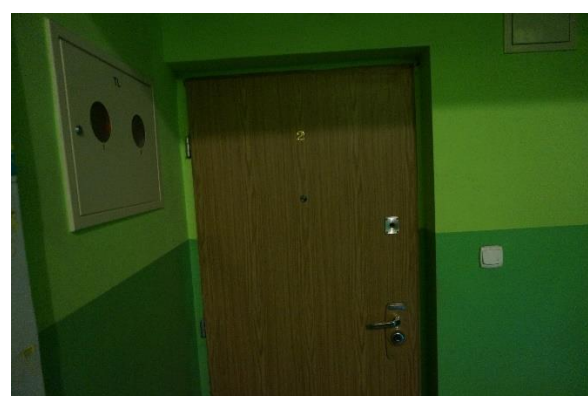
Milanówek, dn. 11.07.2023 r.

Autor operatu:
Katarzyna Janisz

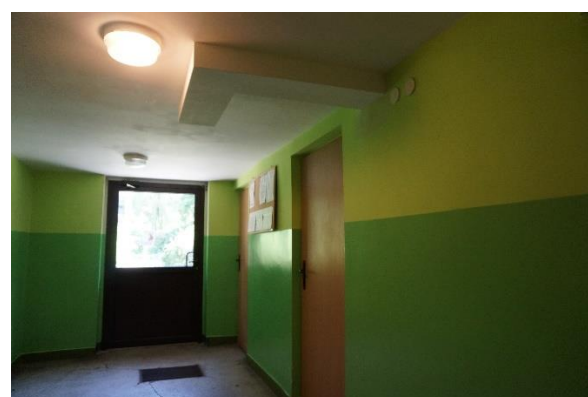
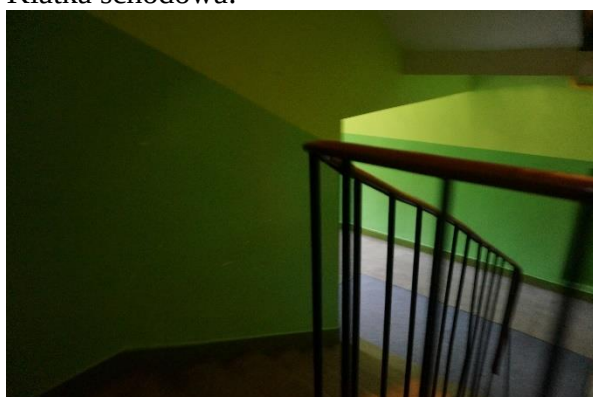
Dokumentacja fotograficzna

Mieszkanie:





Klatka schodowa:



Budynek:



