

Wycena Nieruchomości
Katarzyna Janisz
ul. Asnyka 3
05-822 Milanówek
Tel. 501 376 523
janisz.kasia@gmail.com
<http://wycenanieruchomosci-24.pl/>

EGZEMPLARZ NR

Sygn. akt WA2M/GUp-s/652/2023

OPERAT SZACUNKOWY

(opis i oszacowanie nieruchomości)

nieruchomości zabudowanej domem mieszkalnym jednorodzinnym

działka nr ewid. 330/19
obręb 0006
przy ul. Przytulnej 11
w Jankach
gm. Raszyn
pow. pruszkowski
woj. mazowieckie



Autor wyceny:

Katarzyna Janisz
Nr uprawnień 5056

Milanówek, lipiec 2023 roku.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Opis nieruchomości:	Dom jednorodzinny, 2-kondygnacyjny, niepodpiwniczony, w zabudowie bliźniaczej, zlokalizowany na dz. ewid. nr 330/19, obręb 0006 – Janki o pow. 397 m² w Jankach przy ul. Przytulnej 11, gmina Raszyn, powiat pruszkowski, województwo mazowieckie wraz z udziałem 1/20 w działkach 330/1, 330/7 i 330/13, które stanowią drogę dojazdowa do przedmiotu wyceny. Powierzchnia użytkowa przedmiotowego budynku wynosi 146,80 m². Dodatkowo w bryle budynku znajduje się garaż o powierzchni 21,00 m². Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta KW nr WA1P/00089112/2 przez Sąd Rejonowy w Pruszkowie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych, natomiast dla działek drogowych prowadzona jest KW nr WA1P/00056107/4.
Cel wyceny:	Określenie wartości rynkowej prawa własności do ww. nieruchomości dla potrzeb przeprowadzenia postępowania upadłościowego Pana Dariusza Mioduszeńskiego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XIX Wydział Gospodarczy, sygn. akt WA2M/GUp-s/652/2023.
Oszacowana wartość rynkowa ww. nieruchomości według stanu na dzień wyceny: Oszacowana wartość w warunkach sprzedaży wymuszonej:	1 207 000 zł /słownie: jeden milion dwieście siedem tysięcy złotych/ 1 026 000 zł /słownie: jeden milion dwadzieścia sześć tysięcy złotych/
Data sporządzenia operatu szacunkowego	18 lipca 2023 r.
Autor operatu:	Katarzyna Janisz

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	5
3.4 ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH	5
3.5 DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO	5
4. WARUNKI I OGRANICZENIA	5
5. STOSOWANA METODOLOGIA	6
6. LOKALIZACJA I OPIS NIERUCHOMOŚCI	8
6.1 LOKALIZACJA	8
6.2 OPIS NIERUCHOMOŚCI	8
6.2.1 Działka	10
6.2.2 Budynek	11
7. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI	13
7.1 KSIĘGA WIECZYSTA	13
7.2 EWIDENCJA GRUNTÓW	16
7.3 REJESTR ZABYTKÓW	18
7.4 OCHRONA ŚRODOWISKA	18
8. PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	19
9. OPIS RYNKU LOKALNEGO	19
10. PRZYJĘTE ZAŁOŻENIA I OBLICZANIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	21
10.1 PRZYJĘTE ZAŁOŻENIA	21
10.2 OPIS NIERUCHOMOŚCI WYBRANYCH DO PORÓWNAŃ	22
10.3 OBLICZANIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	23
10.4 WARTOŚĆ RYNKOWA DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY	23
11. PODSUMOWANIE	24
12. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	25

Załączniki

1. Przedmiot i zakres wyceny

1.1 Przedmiot wyceny

Dom jednorodzinny, 2-kondygnacyjny, niepodpiwniczony, w zabudowie bliźniaczej, zlokalizowany na dz. ewid. nr 330/19, obręb 0006 – Janki o pow. 397 m² w Jankach przy ul. Przytulnej 11, gmina Raszyn, powiat pruszkowski, województwo mazowieckie wraz z udziałem 1/20 w działkach 330/1, 330/7 i 330/13, które stanowią drogę dojazdową do przedmiotu wyceny. Powierzchnia użytkowa przedmiotowego budynku wynosi 146,80 m². Dodatkowo w bryle budynku znajduje się garaż o powierzchni 21,00 m².

Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta KW nr WA1P/00089112/2 przez Sąd Rejonowy w Pruszkowie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych, natomiast dla działek drogowych prowadzona jest KW nr WA1P/00056107/4.

1.2 Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje oszacowanie:

- wartości rynkowej ww. nieruchomości w dacie wyceny,
- wartości ww. nieruchomości w warunkach wymuszonej sprzedaży.

2. Cel wyceny

Celem niniejszej wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności do ww. nieruchomości dla potrzeb przeprowadzenia postępowania upadłościowego Pana Dariusza Mioduszeńskiego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XIX Wydział Gospodarczy, sygn. akt WA2M/GUp-s/652/2023.

3. Podstawy formalne, prawne i merytoryczne wyceny

3.1 Zlecniodawca

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/652/2023.

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);
- 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

Wycenę przeprowadzono w oparciu o:

- wizję lokalną przeprowadzoną w dniu 26.06.2023 r.;
- Przegląd elektronicznej Księgi Wieczystej KW Nr WA1P/00089112/2 w dniu 8.07.2023 r.;
- Przegląd elektronicznej Księgi Wieczystej KW Nr WA1P/00056107/4 w dniu 8.07.2023 r.;
- Wypisy z rejestru gruntów i kartoteki budynków z 14.04.2023 r.;
- Projekt budowlany budowy budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej, dwa segmenty, segment B;
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Raszyn - Uchwała LX/590/14 z dnia 2014-10-21;
- wgląd do transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości zabudowanych, jakie miały miejsce na terenie gminy Raszyn;
- 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 Daty istotne dla operatu szacunkowego

Data sporządzenia wyceny	18.07.2023 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	26.06.2023 r.
Data, na którą uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny	26.06.2023 r.
Data dokonania oględzin nieruchomości	26.06.2023 r.

4. Warunki i ograniczenia

Wszelkie informacje odnośnie: stanu prawnego nieruchomości, powierzchni, wyposażenia oraz stanu nieruchomości uzyskano od Zamawiającego i Właściciela. Ponadto przeprowadzono wizję lokalną na nieruchomości w dniu 26.06.2023 r. oraz wywiad we właściwych urzędach.

W szczególności informacje, na których oparto wycenę, obejmują:

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

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 na tego typu nieruchomości, z uwzględnieniem położenia, stopnia wyposażenia w urządzenia komunalne i techniczne oraz stanu zagospodarowania gruntu a także Studium wraz z udziałem 1/20 w działkach 330/1, 330/7 i 330/13, które stanowią drogę dojazdową do przedmiotu wyceny.

Niniejszy operat szacunkowy podaje wartość rynkową nieruchomości według poziomu cen z dnia 26.06.2023 roku. Późniejsze zmiany prawne lub rynkowe nie zostały uwzględnione.

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

5. Stosowana metodologia

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 Rzecznawców 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.

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

Biorąc pod uwagę przeznaczenie nieruchomości, 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 domu 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.

6. Lokalizacja i opis nieruchomości

6.1 Lokalizacja

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się we miejscowości Janki, w gminie Raszyn, w powiecie pruszkowskim. Wieś Janki leży około 15 km na południowy zachód od centrum Warszawy. Zbiegają się tu drogi krajowe numer 7 oraz 8, wiodące z południowych obszarów Polski do stolicy.



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

Nieruchomość, która stanowi przedmiot niniejszej opinii, położona jest w miejscowości Janki przy ul. Przytulnej na terenie zamkniętego osiedla domów jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej. Znajduje się ona pomiędzy ulicami Godebskiego oraz Poniatowskiego. Bezpośrednie sąsiedztwo przedmiotowej działki stanowi kilkuletnia/kilkunastoletnia zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługowo- handlowa, tereny niezabudowane oraz pola uprawne.



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

Przedmiotowa nieruchomość znajdująca się bezpośrednio przy ul. Przytulnej (wewnętrzna prywatna droga osiedlowa), ma zapewniony dostęp do drogi publicznej poprzez udział 1/20 w działkach 330/1, 330/7 i 330/13, które stanowią drogę dojazdową do dróg publicznych – ulicy

Godebskiego oraz Poniatowskiego. W odległości około 400 metrów przebiega droga krajowa numer 7 – Aleja Krakowska.

W niedalekiej okolicy znajdują się liczne firmy usługowo – handlowo – produkcyjne. Zlokalizowane są głównie przy Alei Krakowskiej, wiodącej wzdłuż drogi krajowej nr. 7. Największy z punktów handlowo – usługowych to „Centrum Handlowe Janki”, znajdujące się w odległości ok. 1,5 kilometra od wycenianej nieruchomości.

Lokalizację nieruchomości uznano za dobrą.

Otoczenie i sąsiedztwo (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i tereny niezabudowane) uznano za bardzo dobre.

6.2 Opis nieruchomości

6.2.1 Działka

Przedmiotowa nieruchomość to działka nr ewid. 330/19 o pow. 397 m². Działka ma kształt regularny, zbliżony do prostokąta. Teren zagospodarowany, trawnik, krzewy, drzewa. Podjazd do budynku utwardzony kostką betonową. Działka ogrodzona. Na działce budynek mieszkalny jednorodzinny z garażem w zabudowie bliźniaczej. Nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej poprzez udział 1/20 w działkach 330/1, 330/7 i 330/13, które stanowią ul. Przytulną.



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

Media

Działka znajduje się w zasięgu następujących instalacji:

- linia elektryczna,
- gaz;

- wodociąg miejski;
- kanalizacja.

Dostęp do mediów oceniono jako korzystny.



6.2.2 Budynek

Na działce nr ew. 330/19 jest wybudowany budynek mieszkalny jednorodzinny, dwukondygnacyjny, niepodpiwniczony, w zabudowie bliźniaczej. Budynek wykonano w technologii tradycyjnej, murowanej, dach na konstrukcji drewnianej kryty dachówką betonową. Rok budowy – 2008.

Powierzchnia użytkowa budynku wynosi 146,80 m². W bryle dodatkowo garaż o powierzchni 21,00 m².

Powierzchnia zabudowy budynku wynosi 128,00 m².

Kubatura 508,00 m³.

Ławy fundamentowe – wylewane żelbetowe.

Ściany zewnętrzne – pustak ceramiczny, wełna mineralna i pustak ceramiczny.

Ściany wewnętrzne – pustak, cegła.

Stropy – wylewane żelbetowe.

Schody – wylewane żelbetowe.

Więźba dachowa – drewniana, pokrycie – dachówka betonowa.

Stolarka okienna – typowa, plastikowa.

Stolarka drzwiowa – typowa, płycinowa.

Tynki wewnętrzne: cementowo – wapienne, malowane.

Okładziny ścienne: w łazienkach i kuchni – płytki ceramiczne.

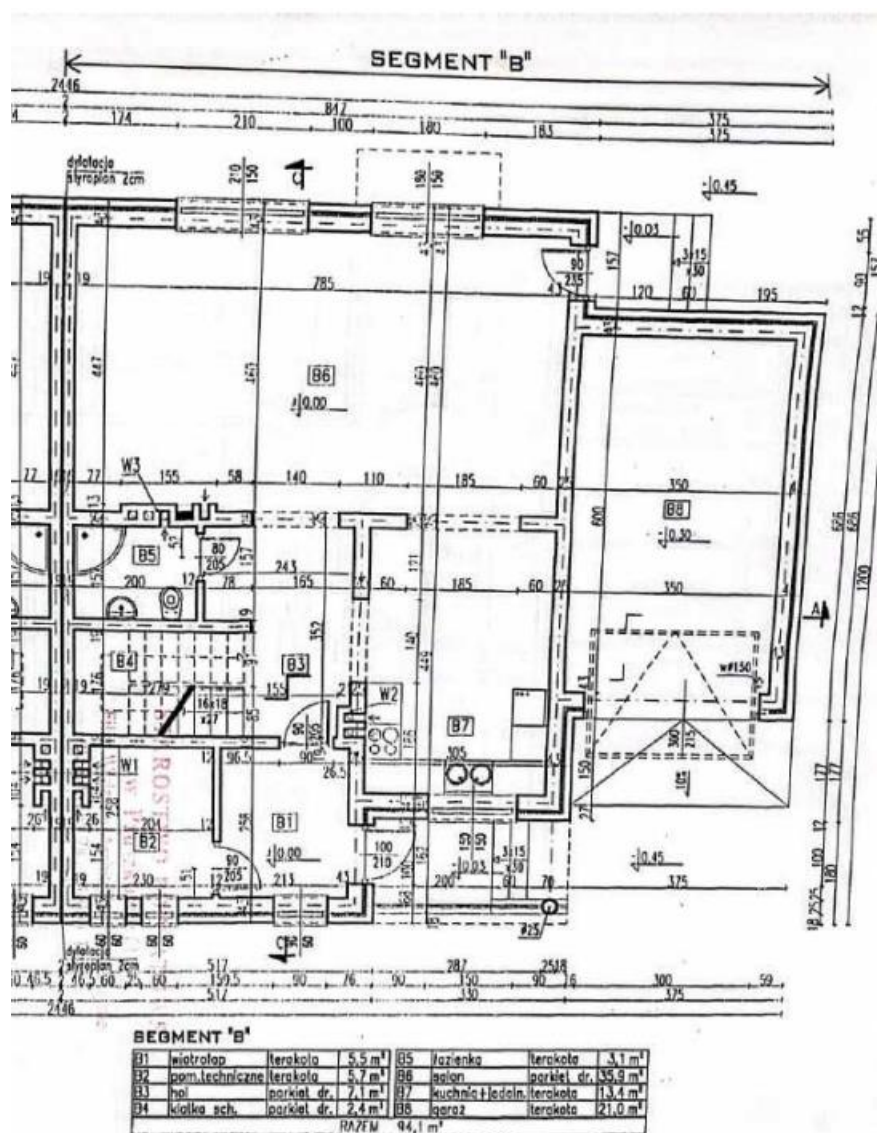
Podłogi – terakota – cały dół, łazienki na górze i garaż, deski drewniane – pokoje na górze, schody wyłożone drewnem.

Ogrzewanie gazowe, cały dół plus łazienki na górze – ogrzewanie podłogowe, kominek.

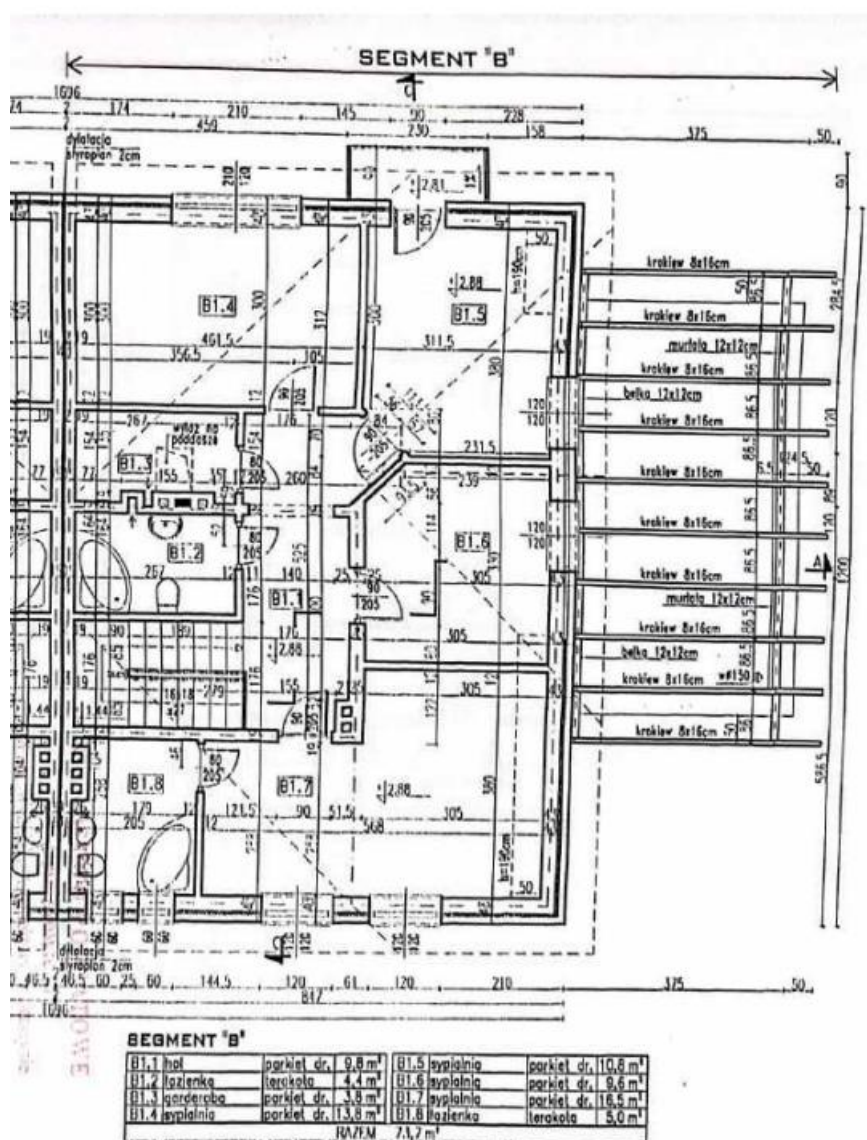
W kuchni zabudowa kuchenna, w łazienkach biały montaż.

Standard budynku oceniono jako bardzo dobry.

Parter:



Piętro:



Dane: Projekt budowlany budynku mieszkalnego.

7. Stan prawny nieruchomości

Stan prawny ustalono na podstawie przeglądu elektronicznej księgi wieczystej nr WA1P/00089112/2 oraz WA1P/00056107/4 w dniu 8.07.2023 r. oraz Wypisów z rejestru gruntów z 14.04.2023 r.

7.1 Księga wieczysta

Na podstawie przeglądu Księgi Wieczystej nr **WA1P/00089112/2** w dniu 8.07.2023 r. prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Pruszkowie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych stwierdzono następujące wpisy:

Dział I:

położenie:

nieruchomość gruntowa, województwo MAZOWIECKIE, powiat pruszkowski, gmina Raszyn, miejscowość Janki, działka ewid. nr 330/19, nr obrębu ewidencyjnego Janki, ulica Przytulna 11, R – grunty orne, obszar 397,00 m².

Dział I-SP:	<i>SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ:</i> brak wpisów
Dział II:	<i>własność:</i> Wzmianka – 1 - <i>WPIS WŁASNOŚCI / WSPÓŁWŁASNOŚCI</i> wielkość udziału 1/1, RH SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
Dział III:	<i>prawa, roszczenia, ograniczenia</i> Wzmianki – 2 - <i>WYKREŚLENIE ROSZCZENIA O PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI i WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI</i> 1 Roszczenie ROSZCZENIE O ZWROTNE PRZENIESIENIE PRAWA WŁASNOŚCI NA RZECZ UPRAWNIONEGO Dariusz Mioduszewski 3 OSTRZEŻENIE DO NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ WSZCZĘTO EGZEKUCJĘ W SPRAWIE KM 174/18 PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI RH SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ W WARSZAWIE NA PODSTAWIE WNIOSKU WIERZycIELA RESPOL EXPORT-IMPORT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ W WARSZAWIE ORAZ TYTUŁU WYKONAWCZEGO: NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU NAKAZOWYM Z WEKSLA SĄDU OKRĘGOWEGO WARSZAWA-PRAGA W WARSZAWIE WYDZIAŁ I CYWILNY Z DNIA 30-08-2013, SYGNATURA AKT I NC 66/13 POSTANOWIENIE O NADANIU KLAUZULI WYKONALNOŚCI SĄDU OKRĘGOWEGO WARSZAWA PRAGA W WARSZAWIE WYDZIAŁ I CYWILNY Z DNIA 08-02-2018, SYGNATURA AKT I CO 8/18
Dział IV:	<i>hipoteki</i> 1 HIPOTEKA UMOWNA kaucyjna 1763881,05 zł Odsetki - zmienne Wierzytelność: KREDYT, ODSETKI I INNE NALEŻNOŚCI Termin zapłaty – 2048-08-31 HIPOTEKA NA ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI Z TYTUŁU SPŁATY KREDYTU, ODSETEK I INNYCH KOSZTÓW OD KWOTY KREDYTU NR 89664 Z DNIA 15-05-2008R., OPROCENTOWANIE WG ZMIENNEJ STOPY PROCENTOWEJ Wierzyciel hipoteczny: GETIN BANK SPÓŁKA AKCYJNA DOM ODDZIAŁ W ŁODZI 2 HIPOTEKA PRZYMUSOWA 163 287 ZŁ

Wierzytelność: NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA, ODSETKI I KOSZTY

NAKAZ ZAPŁATY Z WEKSLA Z DNIA 30 SIERPNIA 2013R. SYGN. AKT I NC 66/13 SĄDU OKRĘGOWEGO WARSZAWA-PRAGA

Wierzyciel hipoteczny: RESPOL EXPORT - IMPORT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
3 HIPOTEKA UMOWNA

1 032 608 zł

Wierzytelność: KWOTA GŁÓWNA, ODSETKI, KOSZTY POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO

UGODA ORAZ UMOWA POŻYCZKI Z DNIA 12 WRZEŚNIA 2013R. REP. A NR 21413/2013 SPORZĄDZONA PRZED DANIELEM KUPRJAŃCZYK NOTARIUSZEM W WARSZAWIE

WIERZYCIELOWI HIPOTECZNEMU JACKOWI MICHALEWSKIEMU PERZYSŁUGUJE ROSZCZENIE O PRZENIESIENIE NINIEJSZEJ HIPOTEKI NA MIEJSCE OPRÓŻNIONE PRZEZ HIPOTEKĘ WPISANĄ POD NUMEREM 1 DO KWOTY 1763881,05 ZŁOTYCH USTANOWIONĄ NA RZECZ GETIN BANK SPÓŁKA AKCYJNA DOM ODDZIAŁ W ŁODZI Z SIEDZIBĄ W KATOWICACH ORAZ HIPOTEKE WPISANĄ POD NUMEREM 2 DO KWOTY 163287 ZŁOTYCH USTANOWIONA NA RZECZ RESPOL EXPORT-IMPORT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ W WARSZAWIE

Wierzyciel hipoteczny: Jacek Michalewski

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

Na podstawie przeglądu Księgi Wieczystej nr **WA1P/00056107/4** w dniu 8.07.2023 r. prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Pruszkowie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych stwierdzono następujące wpisy:

Dział I:

położenie:

nieruchomość gruntowa, województwo MAZOWIECKIE, powiat pruszkowski, gmina Raszyn, miejscowość Janki, działka ewid. nr 330/1, nr obrębu ewidencyjnego Janki, ulica Godebskiego, R – grunty orne, działka ewid. nr 330/13, nr obrębu ewidencyjnego Janki, ulica Godebskiego, R – grunty orne, działka ewid. nr 330/7, nr obrębu ewidencyjnego Janki, ulica Godebskiego 16, dr - drogi, obszar 1 666,00 m².

Dział I-SP:

SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ:
brak wpisów

Dział II:	<i>własność:</i> Wzmianka – 1 - WPIS WŁASNOŚCI / WSPÓŁWŁASNOŚCI wielkość udziału 1/20, RH SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
Dział III:	<i>prawa, roszczenia, ograniczenia</i> Wzmianka – 1 - WYKREŚLENIE ROSZCZENIA O PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI Ograniczone prawo rzeczowe - 5 11 Roszczenie ROSZCZENIE O ZWROTNE PRZENIESIENIE UDZIAŁU 1/20 CZĘŚCI W PRAWIE WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ NA RZECZ UPRAWNIONEGO Dariusz Mioduszeński
Dział IV:	<i>hipoteki</i> Hipoteki - 4

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 nieruchomości będących przedmiotem Opisu i oszacowania.

W księdze wieczystej KW nr WA1P/00089112/2 brak jest obciążeń opisanych w art. 313 ust. 3 Prawa upadłościowego.

Umieszczone w Dziale III księgi wieczystej KW nr WA1P/00056107/4 wpisy w zakresie ograniczonych praw rzeczowych na rzecz Mazowieckiej Spółki Gazownictwa Sp. z o. o. Oddział Gazownia Warszawska, Zakładu Energetycznego Warszawa-Teren S.A. z siedzibą w Warszawie Rejon Energetyczny Jeziorna oraz Gminy Raszyn pozostają w mocy po sprzedaży udziału w drodze opisanym w operacie.

7.2 Ewidencja gruntów

Zgodnie z Wypisem z rejestru gruntów wydanym z up. Starosty w dniu 14.04.2023 r. przedmiotowa nieruchomość położona jest w województwie mazowieckim, powiat pruszkowski, jednostka ewidencyjna – 142106_2 Raszyn, obręb 0006 – Janki:

Jednostka rejestrowa : G.484

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania				Udział
1	RH SPÓŁKA Z O.O. Z SIEDZIBĄ W ŁODZI AL. KOŚCIUSZKI 80/82; 90-437 ŁÓDŹ;	Własność				1/1

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
330/19	JANKI; PRZYTULNA 11	tereny mieszkaniowe	B	0.0397	0.0397	WA1P/00089112/2

Id działki: 142106_2.0006.330/19

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: 142106_2.0006.330/19.1_BUD

Rodzaj wg KŚT: Budynki mieszkalne

Liczba kondyg. nad/pod: 2.0/ 0.0

Pow zabud. [m2]: 100.00

Adres budynku: PRZYTULNA 11

Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0.00

Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00

Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00

Ident. działek: 142106_2.0006.330/19

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności		
Id budynku: 142106_2.0006.330/19.2_BUD	Powierzchnia lokali wyodrębn.:	0.00
Rodzaj wg KŚT: Pozostałe budynki niemieszkalne	Powierzchnia lokali niewyodrębn.:	0.00
	Powierzchnia pom. przyn. lokali:	0.00
Liczba kondyg. nad/pod: 1.0/ 0.0	Ident. działek: 142106_2.0006.330/19	
Pow zabud. [m2]: 25.00		
Adres budynku: PRZYTULNA 11		

Zgodnie z Wypisem z rejestru gruntów wydany z up. Starosty w dniu 14.04.2023 r. przedmiotowa nieruchomość położona jest w województwie mazowieckim, powiat pruszkowski, jednostka ewidencyjna – 142106_2 Raszyn, obręb 0006 – Janki:

Jednostka rejestrowa : G.521			
Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
22	RH SPÓŁKA Z O.O. Z SIEDZIBĄ W ŁODZI AL. KOŚCIUSZKI 80/82; 90-437 ŁÓDŹ;	Własność	1/20

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
330/1	; GODEBSKIEGO 16	grunty orne	RIVa	0.0107	0.0107	WA1P/00056107/4
Id działki: 142106_2.0006.330/1 PRZEZNACZONA NA POSZERZENIE UL. GODEBSKIEGO ZGODNIE Z DEC. W.G NR GRL.6011/23/2000						
330/7	; GODEBSKIEGO 16	drogi	dr	0.1424	0.1424	WA1P/00056107/4
Id działki: 142106_2.0006.330/7						
330/13	; GODEBSKIEGO 16	grunty orne	RIVa	0.0135	0.0135	WA1P/00056107/4
Id działki: 142106_2.0006.330/13						

Razem powierzchnia działek :

0.1666 ha

Słownie : jeden tysiąc sześćset sześćdziesiąt sześć m. kwadr.

Uwaga: Wypisy z rejestru gruntów z dn. 14.04.2023 r. stanowią załączniki do niniejszej wyceny.



7.3 Rejestr zabytków

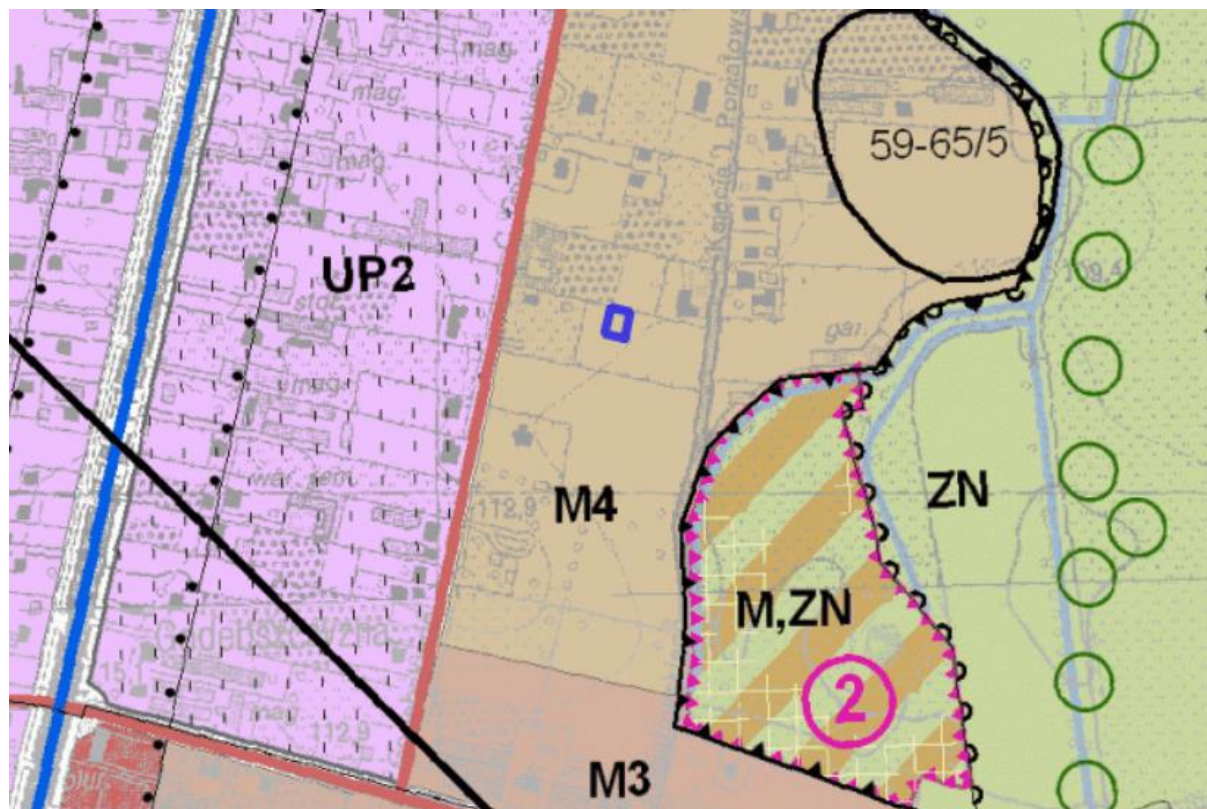
Przedmiotowy budynek nie został ujęty w gminnej ewidencji zabytków prowadzonej przez Konserwatora Zabytków i nie stanowi przedmiotu zainteresowania konserwatorskiego.

7.4 Ochrona Środowiska

W bezpośrednim sąsiedztwie przedmiotowej nieruchomości nie stwierdzono obiektów wykorzystywanych do produkcji czy magazynowania materiałów niebezpiecznych lub toksycznych, mogących wpływać niekorzystnie na zanieczyszczenie środowiska.

8. Plan zagospodarowania przestrzennego

Dla terenu, na którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość nie ma planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Raszyn - Uchwała LX/590/14 z dnia 2014-10-21 ww. nieruchomości znajdują się w strefie oznaczonej symbolem M4 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą funkcją usługową.



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

9. Opis rynku lokalnego

Janki to wieś położona w południowo - zachodniej części województwa mazowieckiego, w powiecie pruszkowskim, w gminie Raszyn. Jest to gmina wiejska usytuowaną w bezpośrednim sąsiedztwie m.st. Warszawy, graniczy z Dzielnicami Włochy i Ursynów, od północnego - zachodu graniczy z gminą Michałowice, a od południowego – zachodu z gminą Nadarzyn, a od południa i od południowego- wschodu z gminą Lesznówola.

Gmina Raszyn obejmuje obszar 4389 ha, a siedzibą Urzędu Gminy jest miejscowość Raszyn. Tereny rolne zajmują tu około 58% powierzchni, zaś tereny zurbanizowane stanowią ponad 25%. Zgodnie z danymi Głównego Urzędu Statystycznego obszar gminy podzielony jest pomiędzy 19 miejscowości administracyjnych: Dawidy, Dawidy Bankowe, Falenty, Falenty Duże, Falenty Nowe, Janki, Jaworowa, Laszczki, Łady, Nowe Grocholice, Podolszyn Nowy, Puchały, Raszyn, Rybie, Sękocin Las, Sękocin Nowy, Sękocin Stary, Słomin, Wypędy.

Zamieszkuje tu prawie 23 000 osób. Średnia gęstość zaludnienia wynosi około 524 os./km².

Dużym atutem jest położenie w bezpośrednim sąsiedztwie Warszawy. Gmina charakteryzuje się dużą atrakcyjnością lokalizacyjną dla funkcji mieszkaniowej i działalności gospodarczej. Stałą tendencją jest spadek znaczenia funkcji rolniczej na rzecz rozwoju funkcji gospodarczej, związanej z występowaniem wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, obiektów logistycznych, spedycyjnych i usługowo – handlowych oraz funkcji mieszkaniowej.

Gmina Raszyn posiada korzystne połączenia komunikacyjne z Warszawą i resztą kraju. W jej centralnej części łączą się dwie drogi o znaczeniu międzynarodowym: droga nr 8 (granica państwa – Budzisko – Białystok - Warszawa - Wrocław - Kudowa Zdrój - granica państwa) oraz droga nr 7 (Gdańsk - Warszawa - Kraków - Chyżne - granica państwa). Drogę krajową nr 7 przecina droga wojewódzka nr 721 (Nadarzyn - Piaseczno - Wiązowna – Duchnów). Obszar gminy przylega od północy do terenu międzynarodowego portu lotniczego im. F. Chopina w Warszawie.

W strukturze gminy występują przestrzenie wyróżniające się walorami przyrodniczo - krajobrazowymi. Centralną część gminy zajmują znaczące powierzchniowo zbiorniki wodne „Stawy Raszyńskie”. Są one chronione w ramach Rezerwatu Przyrody „Stawy Raszyńskie”. Otoczenie rezerwatu przyrody, dolina rzeki Raszynki oraz lasy kompleksu Sękocińskiego położonego w południowej części gminy objęte są ochroną prawną w ramach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. W miejscowości Laszczki znajdują się „Źródliśka”, stanowiące pomnik przyrody nieożywionej.

Gmina Raszyn pełni w Aglomeracji Warszawskiej funkcję mieszkaniową. Dotychczasowa funkcja rolnicza ulega ograniczeniu w związku z silną urbanizacją tego obszaru, podobnie jak większości gminy otaczających Warszawę.

Rynek ofertowy sprzedaży domów jednorodzinnych na terenie gminy Raszyn jest 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 kilkanaście propozycji sprzedaży domów jednorodzinnych. Średni okres ekspozycji na rynku (od wystawienia oferty do zawarcia umowy sprzedaży/przedwstępnej umowy sprzedaży) to około 12 – 14 miesięcy. 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.

Analizą objęto akty notarialne kupna/sprzedaży domami jednorodzinnymi zlokalizowanymi na terenie gminy Raszyn. Odnotowano kilkanaście transakcji domami jednorodzinnymi mogących stanowić obiekty porównawcze. Zgodnie z analizą stwierdzono, iż ceny transakcyjne domów jednorodzinnych na rynku wtórnym na ww. terenie są zróżnicowane, kształtują się w przedziale od około 6 500 zł/m² do około 8 700 zł/m² powierzchni użytkowej domu w zależności od lokalizacji szczegółowej, stanu technicznego budynku, otoczenia, powierzchni działki i powierzchni użytkowej budynku.

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

Lp.	Gmina	Miejscowość	Ulica	Akt notarialny	Pu domu (m ²)	Pow. działki (m ²)	Data transakcji	Cena transakcyjna	Cena zł 1 m ²
1	Raszyn	Raszyn	Nowatorska	1975/2023	159,0	378	2023-06-26	1 120 000	7 044
2	Raszyn	Laszczki	Leszczynowa	4424/2023	118,0	323	2023-06-21	815 000	6 907
3	Raszyn	Laszczki	Leszczynowa	4026/2023	118,0	375	2023-05-31	855 000	7 246
4	Raszyn	Sękocin Stary	Olchowa	3489/2023	153,5	545	2023-05-16	1 000 000	6 515
5	Raszyn	Sękocin Stary	Olchowa	1402/2023	150,0	548	2023-02-16	1 000 000	6 667
6	Raszyn	Janki	Pozytywna	794/2023	134,0	413	2023-02-10	950 000	7 090
7	Raszyn	Laszczki	Leszczynowa	273/2023	130,0	496	2023-01-16	925 000	7 115
8	Raszyn	Laszczki	Leszczynowa	9102/2022	133,9	504	2022-12-16	890 000	6 649
9	Raszyn	Raszyn	Nowatorska	13675/2022	151,1	378	2022-11-28	1 051 845	6 964
10	Raszyn	Jaworowa	Baśniowa	13607/2022	136,0	495	2022-11-28	970 000	7 132
11	Raszyn	Rybie	Mała	7603/2022	190,0	510	2022-10-28	1 290 000	6 789
12	Raszyn	Łady	Migdałowa	2859/2022	169,5	542	2022-10-13	1 120 000	6 608
13	Raszyn	Rybie	19 kwietnia	7205/2022	139,0	578	2022-10-04	1 100 000	7 914
14	Raszyn	Rybie	Piaskowa	4760/2022	171,2	350	2022-09-21	1 100 000	6 425
15	Raszyn	Laszczki		6739/2022	134,0	504	2022-09-20	889 900	6 641
16	Raszyn	Raszyn	Nowoczesna	2142/2022	194,7	454	2022-08-29	1 690 000	8 680
17	Raszyn	Rybie		3752/2022	136,0	375	2022-07-11	1 150 000	8 456

10. Przyjęte założenia i obliczanie wartości nieruchomości

10.1 Przyjęte założenia

Dla potrzeb wyceny określono rynek lokalny nieruchomości:

- rodzaj: domy jednorodzinne;
- obszar: gmina Raszyn;
- okres monitorowania: od lipca 2022 r. do czerwca 2023 r.

W trakcie dokonywania analizy cen transakcyjnych na podstawie aktów notarialnych kupna – sprzedaży domów na terenie gminy Raszyn (jako rynku lokalnego) stwierdzono kilkanaście transakcji sprzedaży na rynku wtórnym domów jednorodzinnych porównywalnych z obiektem wycenianym. W cenie transakcyjnej sprzedanych domów jednorodzinnych zawarta jest wartość budynku wraz z gruntem, na którym się znajduje 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;
- powierzchnia użytkowa budynku;
- wielkość działki;
- standard budynku i funkcjonalność;
- dodatkowe powierzchnie.

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 dobrym dostępem do komunikacji i obiektów handlowo-usługowych, szkoły
		dobra	w bliskim zasięgu do większych ulic i przystanków komunikacji
		średnia	w dalszym zasięgu do głównych ulic i środków komunikacji
2	Śsiedztwo i otoczenie	bardzo dobre	zadbana okolica, duże poczucie bezpieczeństwa, bliskość dużych terenów zielonych, w okolicy ekstensywna nowa zabudowa jednorodzinna
		dobre	dobre poczucie bezpieczeństwa, bliskość dużych terenów zielonych, w okolicy powstaje nowa zabudowa jednorodzinna, zabudowa intensywna, usługowa, bezpośrednie sąsiedztwo głównych ciągów komunikacyjnych
		średnie	średnie poczucie bezpieczeństwa, mało zieleni w bliskim sąsiedztwie, średnio zadbana okolica
3	Powierzchnia użytkowa budynku	korzystna	powierzchnia do 150 m ² – wyższa cena jednostkowa
		mniej korzystna	powierzchnia powyżej 150 m ²
4	Wielkość działki	korzystna	prostokąt lub trapez, pow. powyżej 450 m ² - wyższa cena jednostkowa
		mniej korzystna	działka o powierzchni poniżej 450 m ²
5	Standard budynku i funkcjonalność	bardzo dobry	wykonany w technologii tradycyjnej murowanej, do wykończenia użyto materiałów o bardzo dobrym standardzie, nowoczesne rozwiązania
		dobry	wykonany w technologii tradycyjnej murowanej, do wykończenia użyto materiałów w średnim/dobrym standardzie, budynek wymaga odświeżenia
		deweloperski	wykonany w technologii tradycyjnej murowanej, do wykończenia
6	Dodatkowe powierzchnie	korzystne	dodatkowe powierzchnie nie wliczone do PU np. garaż, piwnica, strych, dodatkowe budynki na działce
		mniej korzystne	brak

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 17 elementach w następującym przedziale cenowym:

- cena średnia z próby (C _{śred})	7 108 zł/m ²
- cena minimalna (C _{min})	6 425 zł/m ²
- cena maksymalna (C _{max})	8 680 zł/m ²

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

Działka zabudowana domem w zabudowie bliźniaczej położona w miejscowości Rybie przy ul. Piaskowej na terenie zabudowy mieszkaniowej o powierzchni użytkowej 171,2 m², powierzchnia gruntu 350 m², 2 kondygnacje. Nieruchomość w standardzie deweloperskim. Data transakcji 21.09.2022 r., cena transakcyjna wynosi za 1 m² 6 425 zł.

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

Działka zabudowana domem w zabudowie bliźniaczej położona w miejscowości Raszyn przy ul. Nowoczesnej położona jest na terenie zabudowy mieszkaniowej, powierzchnia działki wynosi 454 m², powierzchnia użytkowa budynku 194,7 m². Standard – bardzo dobry, rok budowy - 2020. Data transakcji 29.08.2022 r., cena za 1 m² 8 680 zł.

Granice współczynników korygujących są następujące:

$$C_{min}/C_{\text{śred}} = 0,904$$

$$C_{max}/C_{\text{śred}} = 1,221$$

10.3 Obliczanie wartości nieruchomości

Dla wycenianej nieruchomości przyjęto następującą ocenę cech użytkowych:

Położenie i atrakcyjność lokalizacji	– dobra;
Sąsiedztwo i otoczenia	– bardzo dobre;
Powierzchnia użytkowa budynku	- korzystna;
Wielkość działki	– mniej korzystna;
Standard budynku i funkcjonalność	- bardzo dobry;
Dodatkowe powierzchnie	- korzystne.

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 i atrakcyjność lokalizacji	20	0,181	0,244	0,212
2	Sąsiedztwo	10	0,090	0,122	0,122
3	Powierzchnia użytkowa	5	0,045	0,061	0,061
4	Wielkość działki	10	0,090	0,122	0,090
5	Standard budynku i funkcjonalność	50	0,452	0,611	0,611
6	Dodatkowe powierzchnie	5	0,045	0,061	0,061
Razem		100	0,904	1,221	1,157

Zgodnie z powyższym wartość 1m^2 powierzchni użytkowej budynku na nieruchomości zlokalizowanej w miejscowości Janki przy ul. Przytulnej 11 na działce ewid. nr 330/19, obręb 0006 oszacowano:

$$W_R = 1,157 \times 7\,108 \text{ zł/m}^2 = 8\,224 \text{ zł/m}^2$$

W związku z tym wartość domu jednorodzinnego wolnostojącego wraz z gruntem oraz udziałami w drodze dojazdowej została oszacowana na poziomie cen z czerwca 2023 r. w wysokości:

$$W_N = 146,80 \text{ m}^2 \times 8\,224 = 1\,207\,283 \text{ zł}$$

przyjęto **$W_N = 1\,207\,000 \text{ zł}$**

/słownie: jeden milion dwieście siedem tysięcy 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 15% (dom jednorodzinny w dobrej lokalizacji, duża liczba potencjalnych zainteresowanych).

Oszacowana wartość przedmiotowej nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży na dzień wyceny: $1\,207\,000\text{ zł} \cdot 0,85 = 1\,025\,950\text{ zł}$

przyjęto $W_w = 1\,026\,000\text{ zł}$

/słownie: jeden milion dwadzieścia sześć tysięcy złotych

11. Podsumowanie

Oszacowana wartość rynkowa ww. nieruchomości według stanu na dzień wyceny:	1 207 000 zł /słownie: jeden milion dwieście siedem tysięcy złotych/
Oszacowana wartość w warunkach sprzedaży wymuszonej:	1 026 000 zł /słownie: jeden milion dwadzieścia sześć tysięcy złotych/

Biorąc pod uwagę lokalizację i standard przedmiotowej nieruchomości, otrzymane wartości należy uznać za możliwe do osiągnięcia w warunkach panujących na rynku lokalnym.

Oszacowane wartości odzwierciedlają najbardziej prawdopodobne ceny, możliwe do uzyskania na rynku za przedmiotową nieruchomość.

12. Klauzule i zastrzeżenia

1. Sporządzony operat szacunkowy przeznaczony jest do wyłącznego użytku Zleceniodawcy.
2. Niniejsza wycena sporządzona została wyłącznie dla celu określonego w punkcie 2.
3. Żadnej części niniejszej wyceny i raportu nie wolno powielać w jakimkolwiek dokumencie, okólniku i prospekcie bez pisemnej zgody autora co do formy w jakiej może się ukazać.
4. Przyjmuję odpowiedzialność za umiejętności i dokładność oczekiwaną od zawodu rzeczoznawcy majątkowego.
5. Niniejsza wycena składa się z 28 ponumerowanych stron plus załączniki.
6. Autor wyceny Katarzyna Janisz jest wpisana na listę biegłych w zakresie wyceny nieruchomości Sądu Okręgowego w Warszawie.
7. Oszacowana wartość nie zawiera podatku VAT.
8. Informacje zawarte w operacie szacunkowym objęte są zasadą poufności w myśl przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz tajemnicą wynikającą z przepisów ustawy o ochronie danych osobowych.
9. Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany innych czynników wpływających na jego wartość.

Milanówek, dn. 18.07.2023 r.

Autor wyceny:

Katarzyna Janisz
nr uprawnień 5056

Dokumentacja fotograficzna

Wyceniana nieruchomość:

