

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

EGZEMPLARZ NR. 3...

Sygn. akt XIX GUp 654/21

OPERAT SZACUNKOWY

(opis i oszacowanie nieruchomości)

określenia wartości rynkowej
lokalu mieszkalnego nr 62

położonego w budynku wielorodzinnym
przy ul. Skrajnej 32E
w Ząbkach,
gm. Ząbki M.,
pow. wołomiński,
woj. mazowieckie



Autor wyceny:

K Janisz

Katarzyna Janisz
Nr uprawnień 5056

Milanówek, grudzień 2021

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Opis nieruchomości:

Lokal mieszkalny nr 62 o powierzchni użytkowej 118,04 m² położony w budynku mieszkalnym wielorodzinnym na III i IV piętrze (IV i V kondygnacja) zlokalizowanym przy ul. Skrajnej 32E w Ząbkach.

Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta KW nr WA1W/00107261/9 przez Sąd Rejonowy w Wołominie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

Cel wyceny:

Określenie wartości rynkowej ½ udziału w prawie własności przedmiotowej nieruchomości lokalowej dla potrzeb przeprowadzenia postępowania upadłościowego Pani Adriany Wojutyńskiej prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XIX Wydział Gospodarczy, sygn. akt XIX GUp 654/21.

**Oszacowana wartość
rynkowa ½ udziału według
stanu na dzień wyceny:**

396 000 zł

słownie: trzysta dziewięćdziesiąt sześć tysięcy złotych

**Oszacowana wartość ½ udziału
w warunkach sprzedaży
wymuszonej:**

297 000 zł

słownie: dwieście dziewięćdziesiąt siedem tysięcy złotych

**Data sporządzenia
operatu szacunkowego:**

4 grudnia 2021 r.

Autor operatu:

Katarzyna Janisz
Rzecznawca Majątkowy
uprawnienia nr 5056

Podpis:



SPIS TREŚCI

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO	2
1. PRZEDMIOT I 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 NIERUCHOMOŚCI	6
6. LOKALIZACJA NIERUCHOMOŚCI	8
7. PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	9
8. OKREŚLENIE STANU TECHNICZNO-UŻYTKOWEGO	11
9. SPOSÓB WYCENY	12
10. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA LOKALNEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI	14
11. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI	16
12. WARTOŚĆ RYNKOWA DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY	17
12. KOMENTARZ	17
13. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	18

Załączniki

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

Lokal mieszkalny nr 62 o powierzchni użytkowej 118,04 m² położony w budynku mieszkalnym wielorodzinnym na III i IV piętrze (IV i V kondygnacja) zlokalizowanym przy ul. Skrajnej 32E 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 11804 / 674153.

Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta KW nr WA1W/00107261/9 przez Sąd Rejonowy w Wołominie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, natomiast dla nieruchomości gruntowej na której znajduje się budynek w którym znajdują się przedmiotowa nieruchomości lokalowa prowadzona jest KW nr WA1W/00090375/8.

1.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje oszacowanie:

- wartości rynkowej ½ udziału w ww. nieruchomości w dacie wyceny,
- wartości ½ udziału w ww. nieruchomości w warunkach wymuszonej sprzedaży.

2. CEL WYCENY

Celem niniejszej wyceny jest określenie wartości rynkowej ½ udziału w prawie własności przedmiotowej nieruchomości lokalowej dla potrzeb przeprowadzenia postępowania upadłościowego Pani Adriany Wojutyńskiej prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XIX Wydział Gospodarczy, sygn. akt XIX GUp 654/21.

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 26.08.2021 r. w sprawie sygn. akt XIX GUp 654/21.

3.2 Podstawy materialno – prawne

- Ustawa z dnia 21.08.1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r. poz. 65 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 Rzeczoznawców Majątkowych;
- Literatura fachowa z zakresu metodologii wycen.

3.4 Źródła danych merytorycznych

- wizja lokalna w dniu 20.10.2021 r.;
- przegląd elektronicznej Księgi Wieczystej KW Nr WA1W/00107261/9 w dniu 4.12.2021 r.;
- przegląd elektronicznej Księgi Wieczystej KW Nr WA1W/00090375/8 w dniu 4.12.2021 r.;
- 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;
- 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 20 października 2021 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 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.

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 20 października 2021 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	4 grudnia 2021 r.
Data, na którą określono wartość nieruchomości lokalowej	20 października 2021 r.
Data oględzin nieruchomości	20 października 2021 r.
Data, na którą uwzględniono stan nieruchomości	20 października 2021 r.

5. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

Na podstawie przeglądu Księgi Wieczystej nr WA1W/00107261/9 w dniu 4.12.2021 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 Skrajna 32E, lokal 62, lokal mieszkalny, opis lokalu: pokój - 4, kuchnia - 1, jadalnia - 1, łazienka - 1, wc - 1, komunikacja - 1, hall - 1, kondygnacja - 4, przyłączenie - numer księgi wieczystej - WA1W/00090375/8, odrębność - tak, obszar 118,0400 m².

Dział I-SP: *spis praw związanych z własnością:*
 UDZIAŁ ZWIĄZANY Z WŁASNOŚCIĄ LOKALU:
 wielkość udziału: 11804 / 674153
 numer księgi WA1W/00090375/8
 numer udziału w prawie - 39

Dział II: *własność:*
 wielkość udziału 1/2,
 Jarosław Olczak
 wielkość udziału 1/2,
 Adriana Wojutyńska

Dział III: *prawa, roszczenia, ograniczenia:*
Wzmianki:
 REP.C. / KOMO / 114548 / 21
 2021-08-04-12.03.57.800389
 DZ. KW. / WA1W / 23971 / 21 / 1
 WPIS WSZCZĘCIA EGZEKUCJI
 2021-08-04-12.40.18.597107
 DZ. KW. / WA1W / 35561 / 21 / 1
 SKARGA
 2021-11-18-13.47.04.033198
 DZ. KW. / WA1W / 23405 / 21 / 1
 WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI
 2021-07-28-13.37.55.288287

INNY WPIS

UJAWNIA SIĘ WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z UDZIAŁU 1/2 WE WSPÓŁWŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI PRZYSŁUGUJĄCEGO ADRIANIE WOJUTYŃSKIEJ, W SPRAWIE O SYGN. KM 1694/20, PROWADZONEJ Z WNIOSKU WIERZycIELA - CREDIT AGRICOLE BANK POLSKA SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ WE WROCŁAWIU, NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO - NAKAZU ZAPŁATY SĄDU REJONOWEGO LUBLIN-ZACHÓD W LUBLINIE Z DNIA 30 LIPCA 2020 ROKU, SYGN. AKT. VI NC-E 927430/20, ZAOPATRZONEGO W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI POSTANOWIENIEM Z DNIA 8 PAŹDZIERNIKA 2020 ROKU

Dział IV:

hipoteki:

2 rodzaj hipoteki: HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA

suma: 896 000 zł

odsetki: zmienne, 3,62%

wierzytelność: SPŁATA KREDYTU WRAZ Z ODSETKAMI ORAZ KOSZTAMI I INNYMI NALEŻNOŚCIAMI Z TYTUŁU UMOWY KREDYTU

stosunek prawny: UMOWA KREDYTU NR LKM-CHF-NWA33-11-000005 Z DNIA 10.02.2011R.

termin zapłaty: 2046-01-10

Wierzyciel: POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI SPÓŁKA AKCYJNA

3 rodzaj hipoteki: HIPOTEKA PRZYMUSOWA

suma: 269 713 zł

wierzytelność: NALEŻNOŚCI WYNIKAJĄCE Z POSTANOWIENIA O ZABEZPIECZENIU MAJĄTKOWYM STANOWIĄCEGO PODSTAWĘ NINIEJSZEGO WPISU

Wierzyciel: SKARB PAŃSTWA - PROKURATOR OKRĘGOWY W WARSZAWIE

4 rodzaj hipoteki: HIPOTEKA PRZYMUSOWA

suma: 200 000 zł

wierzytelność: NALEŻNOŚCI WYNIKAJĄCE Z POSTANOWIENIA O ZABEZPIECZENIU MAJĄTKOWYM STANOWIĄCEGO PODSTAWĘ NINIEJSZEGO WPISU

Wierzyciel: SKARB PAŃSTWA - PROKURATURA KRAJOWA WIELKOPOLSKI WYDZIAŁ ZAMIEJSCOWY DEPARTAMENTU DO SPRAW PRZESTĘPCZOŚCI ZORGANIZOWANEJ I KORUPCJI PROKURATURY KRAJOWEJ W POZNANIU

5 rodzaj hipoteki: HIPOTEKA PRZYMUSOWA

suma: 1721033,09 zł

wierzytelność: kary i roszczenia

stosunek prawny: POSTANOWIENIE O ZABEZPIECZENIU MAJĄTKOWYM STANOWIĄCE PODSTAWĘ NINIEJSZEGO WPISU

Wierzyciel: ALIOR BANK SPÓŁKA AKCYJNA

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

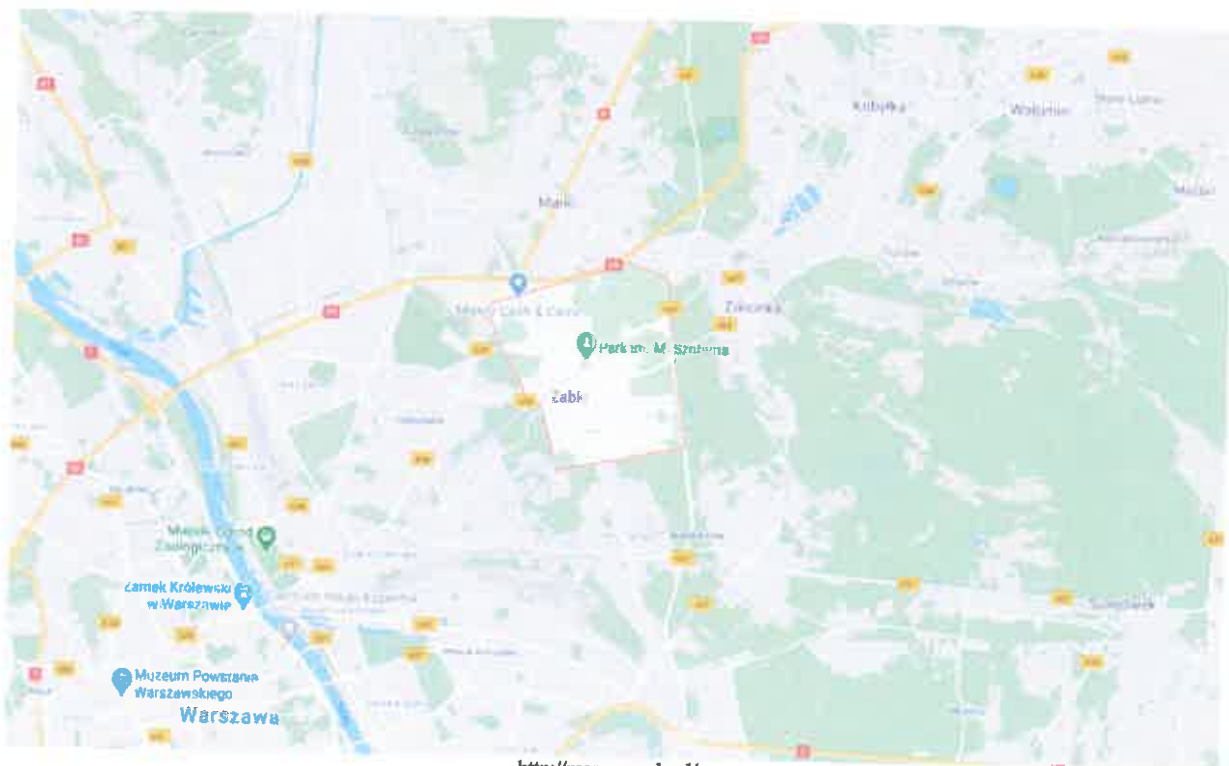
Zgodnie z art. 313 ust. 2 Prawa upadłościowego Sprzedaż nieruchomości powoduje **wygaśnięcie** praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej lub nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych sędziemu-komisarzowi w terminie określonym w art. 51 ust. 1 pkt 5. W miejsce 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 1/2 w lokalu mieszkalnym nr 62 położonego w Ząbkach przy ul. Skrajnej 32E, KW nr WA1W/00107261/9 będącym przedmiotem Opisu i oszacowania.

W stosunku do sprzedaży przedmiotowego udziału wraz udziałem w gruncie będzie miał zastosowania art. 313 ust. 6 Pu w zw. z art. 1013 kpc w związku z faktem, że hipoteka nieruchomości została obciążona przed powstaniem współwłasności.

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

6. LOKALIZACJA NIERUCHOMOŚCI

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w Żąbkach położonych około 11 km od centrum Warszawy przy ul. Skrajnej 32E, w odległości 850 m od ul. Chełmżyńskiej. Działka 1/10, na której posadowiony jest budynek z przedmiotowym lokalem, bezpośrednio graniczy z terenem m. st. Warszawy, dzielnicą Targówek. Miasto wchodzi w skład aglomeracji warszawskiej. Wzdłuż północnej granicy miasta przebiega droga ekspresowa nr S8.

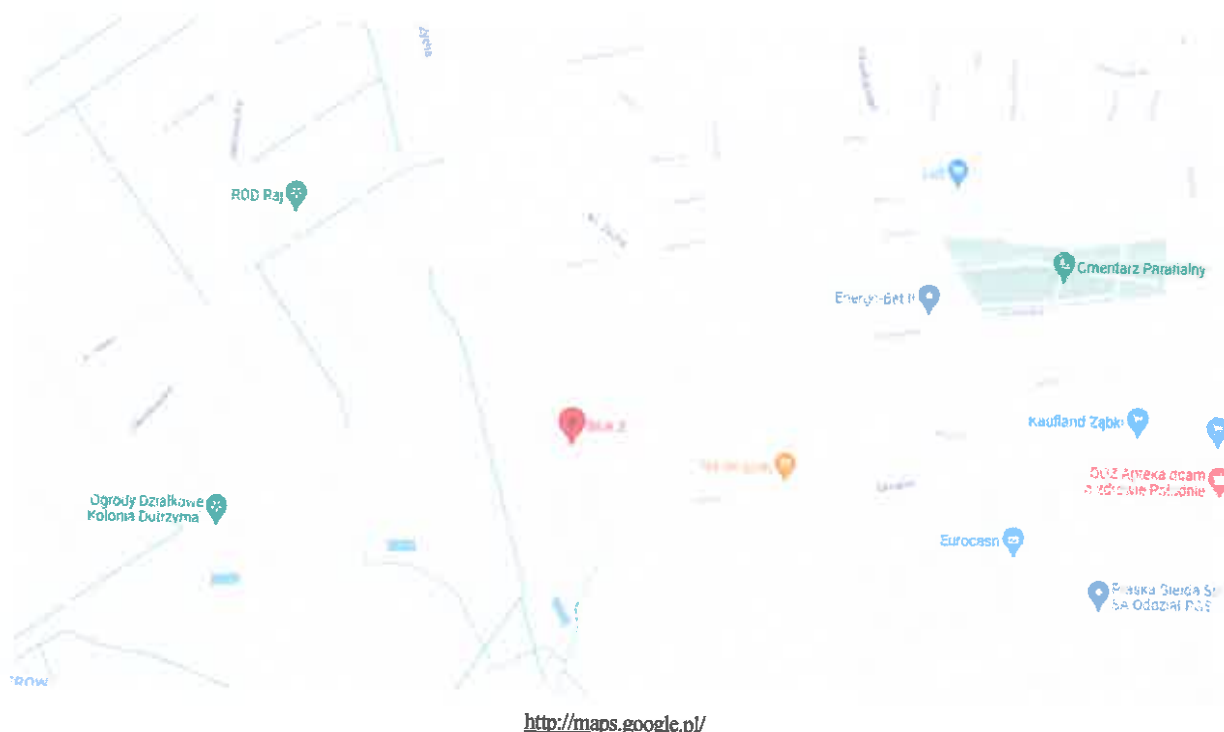


Lokal ma średnie usytuowanie pod względem dostępności do komunikacji publicznej. W odległości około 850 m znajdują się najbliższe przystanki autobusowe, z których odjechać można w kierunku Warszawy jak również do okolicznych miejscowości. Ponadto w okolicy funkcjonuje komunikacja autobusowa prywatna. W odległości około 2,4 km znajduje się stacja PKP Ząbki.

W sąsiedztwie znajdują się punkty użyteczności publicznej, handlowo-usługowe, Praska Giełda Spożywcza i tereny leśne. W promieniu do 2 km znajdują się szkoły, przedszkola, poczta, apteka, itp.

Lokalizacja przedmiotowej nieruchomości uznano za średnią (850 metrów do najbliższych przystanków komunikacji miejskiej autobusowej, punkty handlowe i usługowe).

Otoczenie nieruchomości – korzystne.



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 M/U/P.

1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej lub usługowo-produkcyjnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem M/U/P ustala się przeznaczenie podstawowe na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i/lub jednorodzinną i/lub usługowo-produkcyjną.
2. Plan ustala następujące zasady zagospodarowania na terenach zabudowy mieszkaniowej lub usługowo - produkcyjnej:
 - 1) realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej według przepisów §7;
 - 2) realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej według przepisów §9;
 - 3) realizację zabudowy usługowo-produkcyjnej według przepisów §10;
 - 4) wyklucza się lokalizowanie w odległości mniejszej niż 50 m od granicy terenu o przeznaczeniu MW lub MN obiektów działalności gospodarczej o charakterze uciążliwym,

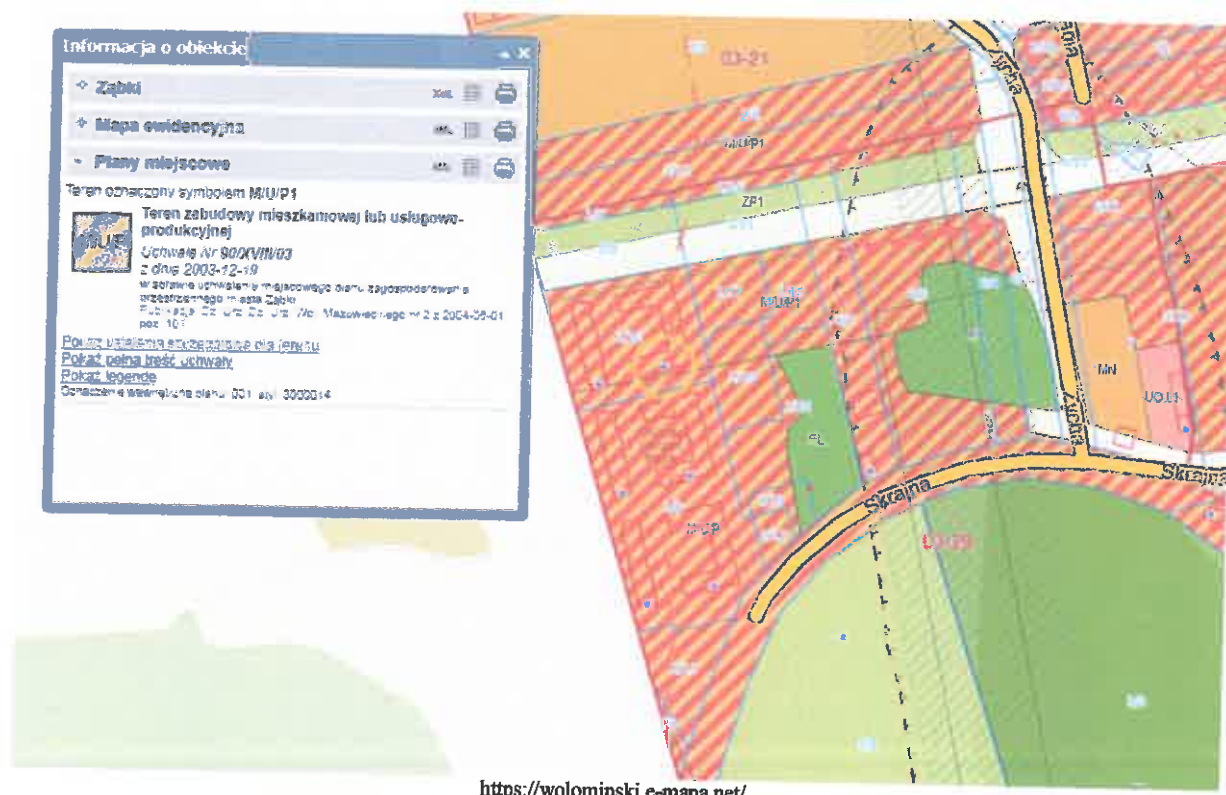
pogarszających standardy dla zabudowy mieszkaniowej, w tym wymagających placu składowego lub bazy transportowej; obowiązuje wprowadzenie zieleni izolacyjnej wzdłuż granicy działki;

5) zaleca się na terenach niezainwestowanych opracowanie planistyczne dla fragmentu obszaru umożliwiającego rozwiązanie układu przestrzennego, funkcji, ulic, dojazdów, infrastruktury, itp.

§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 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 32E z przedmiotowym lokalem nr 62 składa się z V kondygnacji naziemnych i I podziemnej. Wybudowany został w technologii tradycyjnej, murowanej w 2008 roku. Budynek dobrze utrzymany, przy wejściu domofon.



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

Budynek wyposażony jest w instalacje: elektryczną, gazową wodno-kanalizacyjną oraz teletechniczną. Bezpośrednio obok bloku zlokalizowane są miejsca parkingowe.

Lokal mieszkalny

Wyceniany lokal znajduje się na III i IV piętrze (IV i V kondygnacja). Lokal dwupoziomowy z wewnętrznymi schodami. Na niższej kondygnacji - pokój, kuchnia z jadalnią, łazienka i przedpokój, na wyższej kondygnacji – salon, 2 pokoje i łazienka z pralnią. Powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 118,04 m².

Zgodnie z zapisami z III działu KW WA1W/00090375/8: Każdoczesnemu właścicielowi lokalu mieszkalnego nr 62 położonego w Ząbkach przy ul. Skrajnej 32E przysługuje wyłączne prawo korzystania z:

- balkonu o powierzchni 22,57 m² przyległego do przedmiotowego lokalu,
- miejsca garażowego oznaczonego numerem 61 w garażu znajdującym się pod budynkami położonymi w Ząbkach przy ulicy Skrajnej nr 32 E I F w garażu podziemnym.

Standard lokalu w dniu wyceny:

- ściany: malowane farbą - stan dobry, obudowy karton – gipsowe, w salonie – mozaika ścienna, w łazienkach i kuchni płytki;
- podłogi wyłożone deskami – na górze i w pokoju na dole, na dole i łazience oraz pralni na górze – płytki;
- w kuchni zabudowa kuchenna – stan dobry;
- szafy w zabudowie;
- na balkonie – płytki.

Standard wykończenia oraz stan mieszkania oceniono jako bardzo dobry.

9. SPOSÓB WYCENY

Wycenę wykonano zgodnie z zasadami stosowanymi w gospodarkach rynkowych, zgodnie z Ustawą o Gospodarcie Nieruchomościami oraz zgodnie ze standardami zawodowymi zatwierdzonymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców 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

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 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.

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,

Wa - współczynnik ogólnej atrakcyjności,
Wc - 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 około 38 000 mieszkańców.

Miasto Ząbki zajmuje obszar 1 098,9 ha (10,99 km²). 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. Do 3 kwietnia 2012 przystanek w Ząbkach był w pierwszej strefie biletowej jako przystanek graniczny, obecnie w drugiej.

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. Średni okres ekspozycji na rynku (od wystawienia oferty do zawarcia umowy sprzedaży/przedwstępnej umowy sprzedaży) to około 14 – 16 miesięcy.

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.

Obecnie nie można przewidzieć wpływu pandemii wirusa SARS-CoV-2 na ceny nieruchomości w Polsce.

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 5 000 zł/m² do około 7 200 zł/m² 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 stycznia 2021 r. do listopada 2021 r.

Tabela nr 1: Wykaz odnotowanych transakcji przyjętych do analizy.

Lp	Data	Miasto	Ulica	Akt not.	Kond.	P.u. [m ²]	Cena trans. [zł]	Cena jedn. [zł/m ²]
1	2021-11-09	Ząbki	Andersena	25622/2021	5	107,15	625 000	5 833
2	2021-10-14	Ząbki	Skrajna	5933/2021	5	118,04	797 000	6 752
3	2021-06-29	Ząbki	Andersena	10282/2021	5	96,20	550 000	5 717
4	2021-06-21	Ząbki	Powstańców	3529/2021	4	114,74	634 000	5 526
5	2021-05-13	Ząbki	Powstańców	1009/2021	5	103,53	530 000	5 119
6	2021-04-30	Ząbki	Powstańców	2309/2021	5	106,71	719 000	6 738
7	2021-04-09	Ząbki	Powstańców	4116/2021	5	122,06	820 000	6 718
8	2021-03-05	Ząbki	Calineczki	1116/2021	5	94,61	685 000	7 240
9	2021-03-05	Ząbki	Szwolężerów	847/2021	5	99,10	700 000	7 064
10	2021-02-15	Ząbki	Powstańców	339/2021	6	90,10	466 000	5 172
11	2021-01-21	Ząbki	Calineczki	2410/2021	5	94,40	595 000	6 303
Cena średnia								6 198
Cena maksymalna								7 240
Cena minimalna								5 119

Opis lokalu o najniższej cenie transakcyjnej:

Lokal położony przy ul. Powstańców w Ząbkach o powierzchni 103,53 m². Lokal na 4 piętrze, dwupoziomowy w średnim standardzie w budynku z 2007 roku. Właścicielowi będzie przysługiwało prawo do wyłącznego korzystania z 2 garażowych miejsc postojowych. Data transakcji 13.05.2021 r., cena za 1 m² wynosiła 5 119 zł.

Opis lokalu o najwyższej cenie transakcyjnej:

Lokal położony przy ul. Calineczki w Ząbkach o powierzchni 94,61 m². Lokal w bardzo dobrym standardzie na 4 piętrze w budynku z 2012 r. Właścicielowi będzie przysługiwało prawo do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego. Data transakcji 5.03.2021 r., cena za 1 m² wynosiła 7 240 zł.

Granice współczynników korygujących są następujące:

$$C_{min}/C_{\text{śred}} = 0,826$$

$$C_{max}/C_{\text{śred}} = 1,168$$

Cechy rynkowe oraz ich wagi określono na podstawie analizy rynku lokalnego oraz badań preferencji potencjalnych nabywców tego typu nieruchomości (szczegółowe obliczenia w archiwum autora). 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	Lokalizacja, położenie	bardzo dobra	Z bardzo dobrym dostępem do przystanków komunikacji, bardzo dobry dostęp obiektów handlowo-usługowych
		dobra	W bliskim zasięgu do większych ulic i przystanków komunikacji, dobry dostęp do obiektów handlowo-usługowych
		średnia	W dalszym zasięgu do głównych ulic i środków komunikacji
2	Otoczenie i sąsiedztwo	korzystne	Zadbana i spokojna okolica, duże poczucie bezpieczeństwa, bliskość dużych terenów zielonych,
		mniej korzystne	Bezpośrednie sąsiedztwo głównych ciągów komunikacyjnych, dużych sklepów, parkingów
3	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, pomieszczenie przechodnie, pokoje ustawne.
		średni	Lokal wykończony w standardzie podstawowym, na podłodze panele, w kuchni i w łazience glazura, terakota.
4	Powierzchnia lokalu	korzystna	do 100 m ² (większa cena jednostkowa)
		mniej korzystna	powyżej 100 m ²
5	Przynależności	korzystne	do lokalu przynależy komórka i 2 miejsca parkingowe
		mniej korzystne	do lokalu przynależy 1 miejsce parkingowe
		brak	brak pomieszczeń przynależnych

11. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

Dla wycenianego lokalu przyjęto następującą ocenę cech użytkowych:

Lokalizacja

Otoczenie i sąsiedztwo

Standard pomieszczeń

Powierzchnia lokalu

Przynależności

- średnia
- korzystne
- bardzo dobry
- mniej korzystne
- 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	15	0,124	0,175	0,124
2	Otoczenie i sąsiedztwo	20	0,165	0,234	0,234
3	Standard wykończenia i funkcjonalność	50	0,413	0,584	0,584
4	Powierzchnia lokalu	5	0,041	0,058	0,041
5	Przynależności	10	0,083	0,117	0,100
Razem		100	0,826	1,168	1,083

Zgodnie z powyższym wartość 1m² powierzchni użytkowej przedmiotowego lokalu nr 62 zlokalizowanego w budynku wielorodzinnym przy ul. Skrajnej 32E w Ząbkach wraz z udziałem w częściach wspólnych oszacowano:

$$W_R = 1,083 \times 6\,198 \text{ zł/m}^2 = 6\,712 \text{ zł/m}^2$$

Wartość rynkowa (W) przedmiotowego lokalu o powierzchni 118,04 m² wynosi:

$$W = 118,04 \text{ m}^2 \times 6\,712 \text{ zł/m}^2 = 792\,284 \text{ zł}$$

Wartość rynkowa ($W_{1/2}$) ½ udziału w przedmiotowym lokalu o powierzchni 118,04 m² wynosi:

$$W_{1/2} = 396\,142 \text{ zł}$$

przyjęto $W_{1/2} = 396\,000 \text{ zł}$

słownie: trzysta dziewięćdziesiąt sześć tysięcy złotych

12. 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 25% (duży lokal dwupoziomowy, sprzedaż tylko udziału, ograniczona liczba potencjalnych zainteresowanych).

Oszacowana wartość rynkowa ½ udziału w nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży na dzień wyceny:

$$W_{w1/2} = 297\,000 \text{ zł}$$

przyjęto $W_{w1/2} = 297\,000 \text{ zł}$

słownie: dwieście dziewięćdziesiąt siedem tysięcy złotych

12. KOMENTARZ

Oszacowana wartość
rynkowa ½ udziału według
stanu na dzień wyceny:

396 000 zł

słownie: trzysta dziewięćdziesiąt sześć tysięcy
złotych

Oszacowana wartość ½ udziału
w warunkach sprzedaży
wymuszonej:

297 000 zł

słownie: dwieście dziewięćdziesiąt siedem 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 22 stron plus załącznik.

Milanówek, dn. 4.12.2021 r.



Autor operatu:
Katarzyna Janisz

Dokumentacja fotograficzna

Lokal:







Budynek:



