

OPERAT SZACUNKOWY

OPINIA O WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ

UL. RETMAŃSKA 8
WARSZAWA - WAWER



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Emil Ziółkowski', written over a horizontal dotted line.

autor:

Emil Ziółkowski, rzeczoznawca majątkowy, upr. nr 7742,
Biegły Sądowy przy Sądzie Okręgowym w Warszawie i Sądzie
Okręgowym Warszawa-Praga z zakresu szacowania
nieruchomości

Warszawa, 9 stycznia 2024 r.

STRESZCZENIE OPERATU SZACUNKOWEGO

PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa położona przy ul. Retmańskiej 8 w dzielnicy Wawer m. st. Warszawy, zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, wolnostojącym. Dla Przedmiotu Wyceny prowadzona jest księga wieczysta o numerze WA6M/00440392/9.

Budynek mieszkalny wybudowany ok. 2005 r. o powierzchni zabudowy 125 m² i użytkowej 132,40 m² posadowiony jest na działce numer 208 w obrębie 3-14-37 o powierzchni 354 m². Budynek ma jedną kondygnację naziemną, poddasze oraz garaż jednostanowiskowy w bryle budynku. Nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej ul. Retmańskiej poprzez służebność ustanowioną na działkach numer 245 opisanej w księdze wieczystej WA6M/00442734/3, na działce 233 opisanej w księdze WA6M/00447160/3, na działce 212 opisanej w księdze WA6M/00447905/8, na działkach 124, 125 opisanych w księdze WA6M/00441455/6 oraz poprzez działkę 186 opisaną w księdze WA6M/00440173/8.

Według informacji uzyskanej w Serwisie Mapowym m. st. Warszawy, Przedmiot Wyceny położony jest na terenie nieobjętym obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Warszawy teren na którym znajduje się Przedmiot Wyceny oznaczony jest jako M2.12 - tereny o przeładze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o minimalnym udziale 60% powierzchni biologicznie czynnej.

ZAKRES WYCENY

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej Przedmiotu Wyceny jako prawa własności.

CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej Przedmiotu Wyceny jako prawa własności dla potrzeb sprzedaży przez Syndyka masy upadłości.

WARTOŚĆ RYNKOWA PRZEDMIOTU WYCENY:

1 264 685 zł

WARTOŚĆ PRZEDMIOTU WYCENY DLA SPRZEDAŻY WYMUSZONEJ:

1 011 748 zł

DATY ISTOTNE DLA SPORZĄDZENIA WYCENY:

- Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan Przedmiotu Wyceny 17.12.2024 r.
- Data, na którą określono wartość Przedmiotu Wyceny 17.12.2024 r.
- Data dokonania oględzin Przedmiotu Wyceny, Budynku i Gruntu 17.12.2024 r.
- Data sporządzenia Operatu 09.01.2025 r.



Emil Ziolkowski

autor:

Emil Ziolkowski, rzeczoznawca majątkowy, upr. nr 7742,
Biegły Sądowy przy Sądzie Okręgowym w Warszawie i Sądzie
Okręgowym Warszawa-Praga z zakresu szacowania
nieruchomości

SPIS TREŚCI

1. Przedmiot, zakres i uwarunkowania wyceny	4
2. Cel wyceny	4
3. Podstawy sporządzenia operatu szacunkowego	4
3.1. Podstawy formalne	4
3.2. Podstawy prawne	4
3.3. Podstawy merytoryczne oraz źródła danych	5
4. Daty istotne dla określenia praw do przedmiotu wyceny.....	5
5. Stan przedmiotu wyceny	5
5.1. Stan prawny przedmiotu wyceny.....	5
5.2. Uwarunkowania planistyczne	8
5.3. Lokalizacja oraz czynniki zewnętrzne	9
5.4. Stan techniczno-użytkowy	11
6. Analiza rynku	13
7. Rodzaj określonej wartości, prawa podlegające wycenie oraz sposób wyceny	15
7.1. Rodzaj określonej wartości	15
7.2. Określenie praw podlegających wycenie	16
7.3. Podejście, metoda i technika wyceny.....	16
8. Określenie wartości przedmiotu wyceny	17
8.1. Analiza zbioru nieruchomości podobnych	17
8.2. Cechy rynkowe.....	18
8.3. Ocena rynku w aspekcie cech rynkowych.....	19
8.4. Ocena przedmiotu wyceny w aspekcie cech rynkowych.....	21
8.5. Obliczenie wartości przedmiotu wyceny	21
8.6. Obliczenie wartości przedmiotu wyceny dla sprzedaży wymuszonej.....	22
9. Wynik wyceny i uzasadnienie.....	22
10. Podpis autora wyceny i pieczęć zawodowa	23
11. Klauzule.....	23
12. Załączniki	24
12.1. Polisa ubezpieczeniowa	24
12.2. Dokumentacja fotograficzna	25

1. Przedmiot, zakres i uwarunkowania wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa położona przy ul. Retmańskiej 8 w dzielnicy Wawer m. st. Warszawy, zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, wolnostojącym. Dla Przedmiotu Wyceny prowadzona jest księga wieczysta o numerze WA6M/00440392/9.

Budynek mieszkalny wybudowany ok. 2005 r. o powierzchni zabudowy 125 m² i użytkowej 132,40 m² posadowiony jest na działce numer 208 w obrębie 3-14-37 o powierzchni 354 m². Budynek ma jedną kondygnację naziemną, poddasze oraz garaż jedno stanowiskowy w bryle budynku. Nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej ul. Retmańskiej poprzez służebność ustanowioną na działkach numer 245 opisanej w księdze wieczystej WA6M/00442734/3, na działce 233 opisanej w księdze WA6M/00447160/3, na działce 212 opisanej w księdze WA6M/00447905/8, na działkach 124, 125 opisanych w księdze WA6M/00441455/6 oraz poprzez działkę 186 opisaną w księdze WA6M/00440173/8.

Według informacji uzyskanej w Serwisie Mapowym m. st. Warszawy, Przedmiot Wyceny położony jest na terenie nieobjętym obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Warszawy (Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy zostało uchwalone przez Radę m.st. Warszawy Uchwałą nr LXXXII/2746/2006 z dnia 10 października 2006 r., zmienione Uchwałą nr L/1521/2009 z dnia 26 lutego 2009 r., uzupełnioną Uchwałą nr LIV/1631/2009 z dnia 28 kwietnia 2009 r., ponownie zmienione Uchwałą nr XCII/2689/2010 z dnia 7 października 2010 r., Uchwałą nr LXI/1669/2013 z dnia 11 lipca 2013 r., Uchwałą nr XCII/2346/2014 z dnia 16 października 2014 r. oraz Uchwałą nr LXII/1667/2018 z dnia 1 marca 2018 r.) teren na którym znajduje się Przedmiot Wyceny oznaczony jest jako M2.12 - tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o minimalnym udziale 60% powierzchni biologicznie czynnej.

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej Przedmiotu Wyceny jako przedmiotu prawa własności.

2. Cel wyceny

Określenie wartości rynkowej Przedmiotu Wyceny jako prawa własności dla potrzeb sprzedaży przez Syndyka masy upadłości.

3. Podstawy sporządzenia operatu szacunkowego

3.1. Podstawy formalne

Podstawę formalną sporządzenia niniejszego operatu szacunkowego stanowi zlecenie autorowi Operatu wydane przez Doradcę Restrukturyzacyjnego Pana Jacka Choromańskiego, wykonania czynności niezbędnych dla sporządzenia oszacowania Przedmiotu Wyceny.

3.2. Podstawy prawne

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, Dz. U. nr 115, poz. 741 – z późniejszymi zmianami (dalej: „UoGN”).
- Ustawa z 17 listopada 1964 r. kodeks postępowania cywilnego, Dz.U. nr 43, poz. 296 – z późniejszymi zmianami (dalej: KPC)

- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, Dz. U. z 2019 r., poz. 2204 - z późniejszymi zmianami
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości Dz. U. z 08.09.2023 r. poz. 1832 (dalej: „Rozporządzenie”).

3.3. Podstawy merytoryczne oraz źródła danych

- Wgląd do treści księgi wieczystej: WA6M/00440392/9 (Przedmiot Wyceny).
- Informacje dotyczące uwarunkowań planistycznych – Wydział Architektury i Budownictwa, Urząd Dzielnicy Wawer m. st. Warszawy.
- Umowy sprzedaży gruntów zabudowanych budynkami jednorodzinnymi stanowiących przedmiot prawa własności – Biuro Geodezji i Katastru m. st. Warszawy.
- Oględziny Przedmiotu Wyceny – Autor.
- Własna analiza lokalnego rynku nieruchomości oraz analizy biur obrotu nieruchomościami.
- Strony internetowe: Urząd m. st. Warszawy (www.um.warszawa.pl), Urząd Dzielnicy Wawer m. st. Warszawy (www.wawer.warszawa.pl), Mapy m. st. Warszawy (mapa.um.warszawa.pl).

4. Daty istotne dla określenia praw do przedmiotu wyceny

- Data sporządzenia wyceny: 09.01.2025 r.
- Data, na którą określono wartość Przedmiotu Wyceny: 17.12.2024 r.
- Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan Przedmiotu Wyceny: 17.12.2024 r.
- Data dokonania oględzin Przedmiotu Wyceny: 17.12.2024 r.

5. Stan przedmiotu wyceny

5.1. Stan prawny przedmiotu wyceny

Stan prawny Przedmiotu Wyceny ustalono na podstawie wglądu do księgi wieczystej **WA6M/00440392/9**.

Księga Wieczysta WA6M/00440392/9	
Typ księgi: NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA	
Dział I-O – Oznaczenie Nieruchomości	
Oznaczenie – Działka Ewidencyjna	
Numer działki	208
Identyfikator działki	146514_8.1437.208
Obręb ewidencyjny	3-14-37
Położenie	MAZOWIECKIE, MIASTO STOŁECZNE WARSZAWA, WAWER
Ulica	RETMAŃSKA 8
Sposób korzystania	B - TERENY MIESZKANIOWE
Przyłączenie	WA6M / 00423308 / 9, 354,0000 M2
Obszar całej nieruchomości	354,0000 M2
Dział I-SP – Spis Praw Związanych z Własnością	
Numer prawa	1
Rodzaj prawa	UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYTEJ

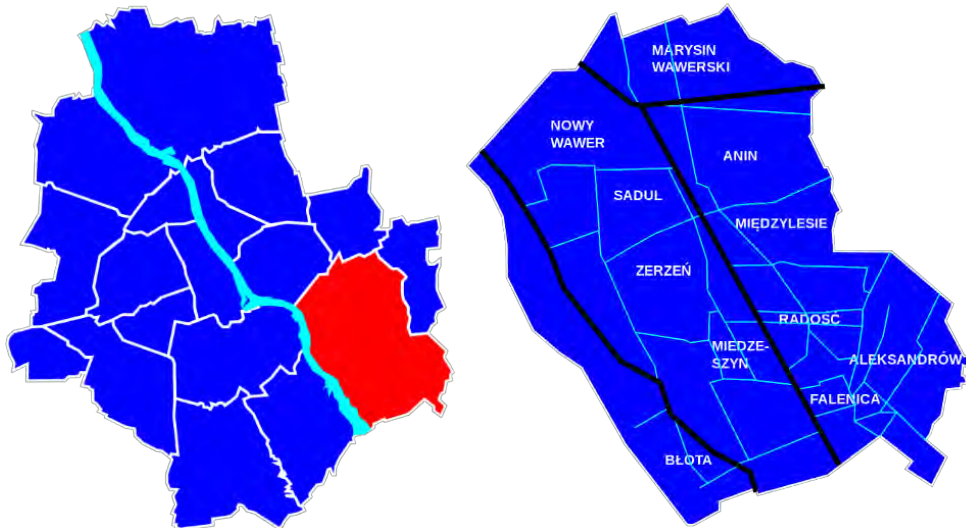
Księga powiązana	Numer księgi wieczystej WA6M / 00442734 / 3 Kolejny numer wpisu 81
Numer prawa	2
Rodzaj prawa	UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYSTEJ
Księga powiązana	Numer księgi wieczystej WA6M / 00447160 / 3 Kolejny numer wpisu 48
Numer prawa	3
Rodzaj prawa	UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYSTEJ
Księga powiązana	Numer księgi wieczystej WA6M / 00447905 / 8 Kolejny numer wpisu 69
Numer prawa	4
Rodzaj prawa	UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYSTEJ
Księga powiązana	Numer księgi wieczystej WA6M / 00441455 / 6 Kolejny numer wpisu 37
Dział II – Własność	
Właściciele	
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	1 1 / 1
Osoba fizyczna	KATARZYNA ANNA MICHAŁOWSKA, WALDEMAR, BOŻENNA, 68082801669
Dział III – prawa, roszczenia i ograniczenia	
Numer wpisu	1
Rodzaj wpisu	OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE
Treść wpisu	NIEODPŁATNE PRAWO UŻYTKOWANIA, USTANOWIONE NA CZAS ISTNIENIA URZĄDZEŃ PRZESYŁOWYCH, POLEGAJĄCE NA PRAWIE KORZYSTANIA Z NIERUCHOMOŚCI CELEM: - INSTALACJI, EKSPLOATACJI, NAPRAWY, REMONTU, KONSERWACJI, MODERNIZACJI I ROZBUDOWY URZĄDZEŃ ORAZ KABLI ELEKTROENERGETYCZNYCH I TELEKOMUNIKACYJNYCH, - PRZEPROWADZENIA I ZAINSTALOWANIA SIECI GAZOWEJ I PRZYŁĄCZY GAZOWYCH ORAZ PUNKTÓW REDUKCYJNO-POMIAROWYCH, NA CZAS EKSPLOATACJI TYCH URZĄDZEŃ, Z PRAWEM DOSTĘPU DO NICH W CELU WYKONYWANIA CZYNNOŚCI ZWIĄZANYCH Z REMONTAMI, EKSPLOATACJĄ I KONSERWACJĄ GAZOCIĄGU PRZEBIEGAJĄCEGO PRZEZ TĘ NIERUCHOMOŚĆ I URZĄDZEŃ Z NIM ZWIĄZANYCH - DOPROWADZENIA SIECI WODOCIĄGOWO-KANALIZACYJNEJ DO PRZYLEGAJĄCYCH DZIAŁEK ORAZ W PASACH PRZEBIEGU TEJ SIECI CELEM DOKONYWANIA NAPRAW I KONSERWACJI TEJŻE SIECI PRZEZ SŁUŻBY EKSPLOATACYJNO-KONSERWACYJNE MPWIK DOKONYWANYCH CAŁODOBOWO, PRZY CZYM CZYNNOŚCI WYŻEJ WYMIENIONE POWINNY BYĆ WYKONYWANE PRZEZ ODPOWIEDNIE SŁUŻBY W TAKI SPOSÓB, ABY JAK NAJMNIEJ UTRUDNIAŁO TO KORZYSTANIE Z TYCH NIERUCHOMOŚCI, Z OBOWIĄZKIEM PRZYWRÓCENIA STANU POPRZEDNIEGO NIERUCHOMOŚCI PO KAŻDORAZOWYM WEJŚCIU NA GRUNT.
Nieruchomość współobciążona	Numer księgi wieczystej WA6M / 00423308 / 9 Numer wpisu 1
Rodzaj zmiany	W POLU 3.4.1.6- UJAWNIONO PRZENIESIENIE UŻYTKOWANIA DO WSPÓŁOBCIĄŻENIA PRZY ZAŁOŻENIU KSIĘGI WIECZYSTEJ

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną	STOEN S.A., WARSZAWA
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną	PGNIG S.A. O/MZG "GAZOWNIA WARSZAWSKA", WARSZAWA
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną	MIEJSKIE PRZEDSIĘBIORSTWO WODOCIĄGÓW I KANALIZACJI, WARSZAWA
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną	TELEKOMUNIKACJA POLSKA S.A., WARSZAWA
Numer wpisu	4
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE
Treść wpisu	WZMIANKA O TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI, W SPRAWIE KM 1776/15, NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO: BANKOWY TYTUŁ EGZEKUCYJNY MILLENNIUM BANK Z DNIA 05-03-2015, SYGNATURA AKT 2030/DDN/2015 ORAZ POSTANOWIENIA SĄDU REJONOWEGO DLA WARSZAWY PRAGI - POŁUDNIE W WARSZAWIE Z DNIA 20-04-2015, SYGNATURA AKT I CO 1385/15
Rodzaj zmiany	DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI PRZYŁĄCZYŁ SIĘ KOLEJNY WIERZYCIEL TELEAUDIO DWA SP. Z O. O. S.K. W SPRAWIE EGZEKUCYJNEJ O SYG. AKT KM 144/18 NALEŻĄCEJ DO DŁUŻNIKA KATARZYNA MICHAŁOWSKA NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO AKT NOTARIALNY PRZED NOTARIUSZEM W WARSZAWIE DARIUSZEM WIERZCHULSKIM Z DNIA 07-08-2012R., SYGN. AKT REPERTORIUM A NR 6300/2012 ZAOPATRZONY W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA 14-03-2014R., POSTANOWIENIE SĄDU REJONOWEGO DLA WARSZAWY PRAGI POŁUDNIE W WARSZAWIE Z DNIA 10-03-2014R., SYGN. AKT I 4
	WZMIANKA O PRZYŁĄCZENIU SIĘ DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI KOLEJNEGO WIERZYCIELA W SPRAWIE GKM 5/23, NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO: WYROK SĄDU OKRĘGOWEGO W WARSZAWIE Z DNIA 5 LISTOPADA 2020 ROKU SYGN. XXVI GC 1038/17 ZAOPATRZONY W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA 16 LUTEGO 2023 ROKU, WYROK SĄDU APELACYJNEGO W WARSZAWIE Z DNIA 15 WRZEŚNIA 2022 ROKU SYGN. AGA 63/22 ZAOPATRZONY W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA 16 LUTEGO 2023 ROKU
	DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI PRZYŁĄCZYŁ SIĘ KOLEJNY WIERZYCIEL W SPRAWIE KM 611/23 NALEŻĄCEJ DO DŁUŻNIKA KATARZYNA MICHAŁOWSKA NA PODSTAWIE WNIOSKU WIERZYCIELA ORAZ TYTUŁU WYKONAWCZEGO: WYROKU SĄDU OKRĘGOWEGO WARSZAWA-PRAGA W WARSZAWIE Z 08 MARCA 2022 R., SYGN.AKT III C 636/20, ZAOPATRZONEGO W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z 26 CZERWCA 2023 R.
Skarb Państwa	SKARB PAŃSTWA - SĄD OKRĘGOWY W WARSZAWIE, WARSZAWA, 000324694 ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA
Rola instytucji	BANK MILLENNIUM S.A. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE, WARSZAWA, 001379728, 0000010186
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną	TELEAUDIO DWA SP. Z O. O. S.K., WARSZAWA

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną	"KING TONY POLSKA" M. CHUDY, J. SIEMIENAS, M. SZYMANKIEWICZ SPÓŁKA JAWNA, KOMORNIKI, 300200758, 0000304669
Osoba fizyczna	ARTUR KOWALCZYK , 66062809173
Dział IV – Hipoteka	
Numer hipoteki (roszczenia)	1
Rodzaj hipoteki	HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA
Suma (słownie), waluta	108160,00 (STO OSIEM TYSIĘCY STO SZEŚĆDZIESIĄT) CHF
Wierzytelność i stosunek prawny	KREDYT - ZABEZPIECZENIE SPŁATY WIERZYTELNOŚCI Z TYTUŁU KREDYTU
Termin zapłaty	2035-07-05
Inne informacje	HIPOTEKA ZABEZPIECZA SPŁATĘ WIERZYTELNOŚCI Z TYTUŁU UMOWY KREDYTU NR 3033/309100-7656/2005 Z DNIA 27 MAJA 2005 ROKU
Wierzyciel hipoteczny	BANK POLSKA KASA OPIEKI SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE ODDZIAŁ W WARSZAWIE, WARSZAWA, 00001020500000
Dział IV – Hipoteka	
Numer hipoteki (roszczenia)	2
Rodzaj hipoteki	HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA
Suma (słownie), waluta	63400,00 (SZEŚĆDZIESIĄT TRZY TYSIĄCE CZTERYSTA) CHF
Odsetki	ZMIENNE, 3,38%
Wierzytelność i stosunek prawny	KREDYT - ZABEZPIECZENIE SPŁATY ODSETEK ORAZ KOSZTÓW BANKU
Termin zapłaty	2035-07-05
Inne informacje	HIPOTEKA ZABEZPIECZA SPŁATĘ WIERZYTELNOŚCI Z TYTUŁU UMOWY KREDYTU NR 3033/309100-7656/2005 Z DNIA 27 MAJA 2005 ROKU
Wierzyciel hipoteczny	BANK POLSKA KASA OPIEKI SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE ODDZIAŁ W WARSZAWIE, WARSZAWA, 00001020500000
Dział IV – Hipoteka	
Numer hipoteki (roszczenia)	3
Rodzaj hipoteki	HIPOTEKA UMOWNA
Suma (słownie), waluta	66150,00 (SZEŚĆDZIESIĄT SZEŚĆ TYSIĘCY STO PIĘĆDZIESIĄT) ZŁ
Wierzytelność i stosunek prawny	SPŁATA UDZIELONEJ POŻYCZKI, UMOWA POŻYCZKI, OŚWIADCZENIE O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI ORAZ OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI ZAWARTA DNIA 19.05.2011R. ZA REP. A NR 5838/2011
Wierzyciel hipoteczny	TELEAUDIO SP. Z O.O., WARSZAWA, 01184031000000
Dział IV – Hipoteka	
Numer hipoteki (roszczenia)	4
Rodzaj hipoteki	HIPOTEKA UMOWNA
Suma (słownie), waluta	500000,00 (PIĘĆSET TYSIĘCY) ZŁ
Wierzytelność i stosunek prawny	ZABEZPIECZENIE ZWROTU POŻYCZKI WYNIKAJĄCEJ Z UMOWY POŻYCZKI Z DNIA 10 STYCZNIA 2014 ROKU.
Wierzyciel hipoteczny	ARTUR IRENEUSZ KOWALCZYK, 66062809173

5.2. Uwarunkowania planistyczne

Według informacji uzyskanej w Serwisie Mapowym m. st. Warszawy, Przedmiot Wyceny położony jest na terenie nieobjętym obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie ze Studium



Położenie szczegółowe, otoczenie

Przedmiot Wyceny położony jest przy ul. Retmańskiej która jest prostopadłą ulicą do ul. Wał Miedzeszyński i równoległą do ul. Bysławskiej zlokalizowaną w okolicach Południowej Obwodnicy Warszawy. Umieszczenie Przedmiotu Wyceny w odległości ok. 3 km od stacji kolejowej Warszawa - Falenica i ok. 700 m od przystanku autobusowego „Krokusów” sprawia, że dojazd do centrum miasta komunikacją miejską jest utrudniony. Odległość drogowa Przedmiotu Wyceny do ścisłego centrum miasta (PKiN) wynosi ok. 19 km, do Lotniska Chopina – ok. 21 km, a do Stadionu Narodowego – ok. 15 km. Przedmiot Wyceny jest niekorzystnie zlokalizowany, jeżeli chodzi o punkty użyteczności publicznej. Najbliższe supermarkety i punkty użyteczności publicznej zlokalizowane są w okolicach stacji kolejowej Warszawa - Falenica.



5.4. Stan techniczno-użytkowy

Budynek i Grunt

Budynek mieszkalny wybudowany ok. 2005 r. o powierzchni zabudowy 125 m² i użytkowej 132,40 m² posadowiony jest na działce numer 208 w obrębie 3-14-37 o powierzchni 354 m². Budynek ma jedną kondygnację naziemną, poddasze oraz garaż jednostanowiskowy w bryle budynku. Nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej ul. Retmańskiej poprzez służebność ustanowioną na działkach numer 245 opisanej w księdze wieczystej WA6M/00442734/3, na działce 233 opisanej w księdze WA6M/00447160/3, na działce 212 opisanej w księdze WA6M/00447905/8, na działkach 124, 125 opisanych w księdze WA6M/00441455/6 oraz poprzez działkę 186 opisaną w księdze WA6M/00440173/8.

Budynek wybudowany przez dewelopera charakteryzuje się typową konstrukcją dla swojej epoki, opartą na technologii tradycyjnej, z murowanymi ścianami i stropami żelbetowymi. Budynek jest w średnim stanie technicznym, co oznacza, że wykazuje oznaki normalnego zużycia wynikającego z codziennego użytkowania oraz wpływu czynników atmosferycznych. Elewacja ma drobne spękania i miejscowe przebarwienia. Stolarka okienna i drzwiowa wykazuje się pogorszoną szczelnością i drobnymi uszkodzeniami mechanicznymi, a instalacje wymagają bardziej skrupulatnych przeglądów. Dach pozostaje szczelny, lecz może nosić ślady eksploatacji, takie jak zmatowienie pokrycia lub drobne uszkodzenia obróbek blacharskich. Ogólny stan budynku pozwala na dalsze użytkowanie, lecz wskazane są drobne naprawy i bieżąca konserwacja w celu utrzymania właściwego komfortu oraz bezpieczeństwa mieszkańców.

Zgodnie z dokumentacją budowlaną Przedmiot Wyceny ma następujące zestawienie powierzchni:

Parter

Wiatrołap – 3,9 m²
Komunikacja 6,2 m²
WC – 1,7 m²
Jadania 13,6 m²
Salon + kuchnia 31,6 m²
Sypialnia 12,6 m²
Łazienka – 5,4 m²
Łącznie: 75,00 m² + 17,90 m² garażu

Piętro:

Komunikacja – 11,8 m²
Garderoba + pom. tech. – 8,9 m²
Łazienka – 5,4 m²
Sypialnia – 12,6 m²
Sypialnia 18,7 m²
Łącznie: 57,4 m²

Razem: 132,40 m² + 17,90 m² garażu

Stan techniczny i standard wykończenia wnętrza.

Wnętrza cechują się widocznym zużyciem materiałów wykończeniowych, które były przeciętnej klasy w momencie ich zastosowania. Ściany często pokryte są farbami lub tapetami z oznakami odbarwień i zabrudzeń. Podłogi wykonane są z materiałów takich jak deska barlinecka i płytki ceramiczne noszą ślady intensywnej eksploatacji – zarysowania, przetarcia czy miejscowe uszkodzenia.

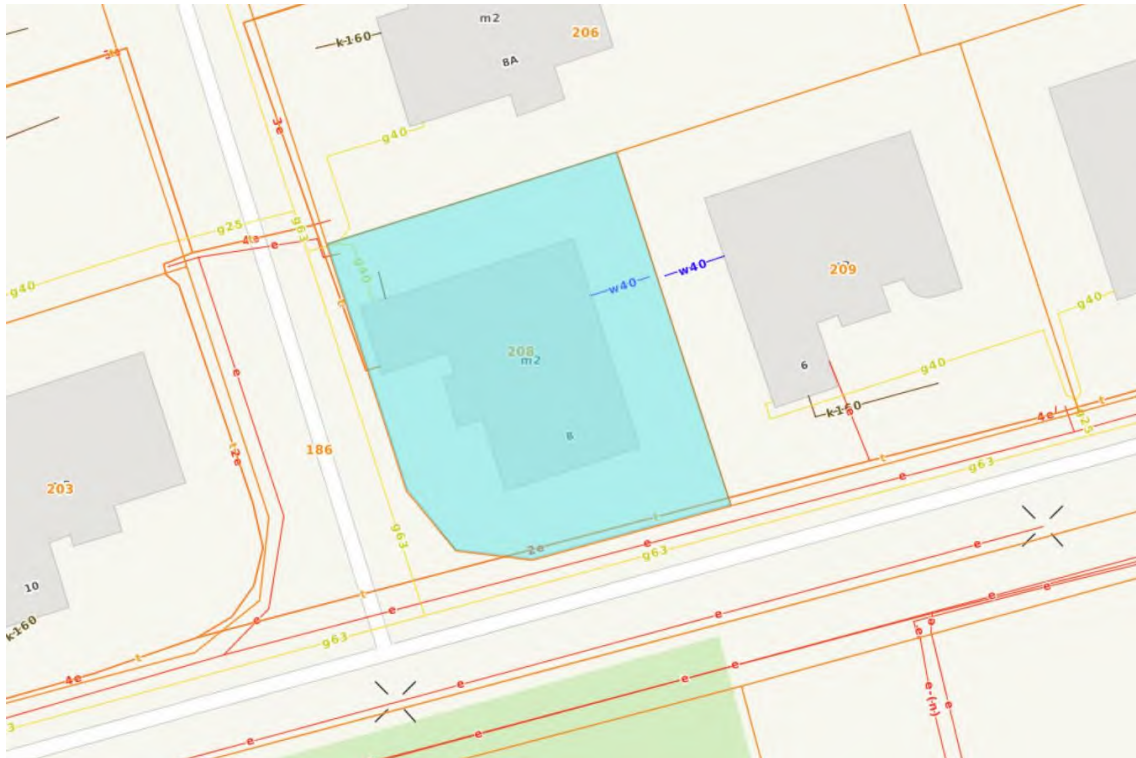
Stolarka drzwiowa i okienna, choć funkcjonalna, wykazuje oznaki starzenia. W pomieszczeniach wilgotnych, takich jak łazienka czy kuchnia, występują ślady zużycia płytek, fug, a miejscowo również oznaki wilgoci.

Ogólny stan domu wskazuje na konieczność remontu lub modernizacji, aby dostosować go do współczesnych standardów użytkowych i estetycznych. Mimo zużycia technicznego, budynek zazwyczaj posiada solidną strukturę, co czyni go dobrą bazą do przeprowadzenia renowacji a wnętrza w obecnym stanie jeszcze przez wiele lat mogą spełniać funkcję użytkową bez konieczności ponoszenia większych nakładów.



Instalacje wewnętrzne:

- Woda ze studni znajdującej się na działce
- Instalacja gazowa
- Instalacja elektryczna
- Ścieki odprowadzane do szamba
- Ogrzewanie i ciepła woda z pieca gazowego znajdującego się w Budynku.
- Instalacja gazowa sieciowa
- Dodatkowe źródło ogrzewania w postaci kominka.
- Ogrzewanie podłogowe w łazienkach



6. Analiza rynku

Zgodnie z § 26 ust. 3. Rozporządzenia rzeczoznawca majątkowy określa rodzaj rynku, jego obszar i okres badania – uwzględniając w szczególności przedmiot, zakres, cel oraz sposób wyceny, dostępność danych i podobieństwo rynków. Wobec powyższego dla Przedmiotu Wyceny określono:

- Rodzaj rynku: rynek sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi
- Obszar rynku: dzielnica Wawer m.st. Warszawy
- Okres badania rynku: czerwiec 2023 r. – sierpień 2024 r.

Cztery lata temu wybuchł boom na zakup domów jednorodzinnych i działek budowlanych. Pandemia koronawirusa oraz związane z nią ograniczenia w wielu z nas wzbudziła potrzebę zmiany otoczenia i rezygnacji z mieszkania w bloku na rzecz domu. Jak wynika z danych GUS, tylko w pierwszym roku pandemii właściciele zmieniło niemal 35,5 tys. działek pod zabudowę mieszkaniową, co oznaczało wzrost o ponad 50% w stosunku do 2019 r. W 2021 r. inwestorzy indywidualni wystąpili o ponad 123 tys. zgłoszeń i pozwoleń na budowę, w 2022 r. – 82 150 a w 2023 r. niespełna 70 000.

Od początku 2024 r. zauważa się znaczne ożywienie na rynku budowy domów jednorodzinnych. Powodem mogą być również utrzymujące się wysokie ceny mieszkań w miastach. W tej sytuacji część poszukujących zaczyna rozglądać się za domami np. na obrzeżach, bo nierzadko mogą kupić je w podobnej cenie. Należy jednak pamiętać, że popyt wciąż jest ograniczony z powodu drogich kredytów i wysokich kosztów utrzymania nieruchomości. Poszukujący aktywniej przeglądają oferty, ale jeszcze nie przekłada się to na wyraźną większą liczbę transakcji. Mimo to nie należy spodziewać się obniżek cen domów jednorodzinnych w najbliższych miesiącach – między innymi za wzrosty w obszarze cen gruntów oraz materiałów budowlanych. Mniejszym zainteresowaniem cieszą się domy o dużych powierzchniach, mało energooszczędne, dlatego tutaj jest największe pole do negocjacji ceny.

Jednym z powodów może być rządowy program Kredyt na start, który, wg projektu, zawiera korzystne rozwiązania dla rodzin z co najmniej trójką dzieci. W ich przypadku wsparcie będzie mogło dotyczyć nie tylko zakupu pierwszego mieszkania, ale również poprawy warunków mieszkaniowych. Doświadczenie pokazuje, że takie rodziny są bardziej aktywne na rynku domów niż mieszkań (a dopłaty do kredytów dotyczyć mają również domów). W przypadku czwórki dzieci zainteresowanie lokalem mieszkalnym jest już bardzo niskie – w przypadku Bezpiecznego Kredytu 2 proc. zaledwie 14 proc. kredytobiorców wnioskowało o zakup lokalu mieszkalnego przy zdecydowanie większym zainteresowaniu domem. Wśród innych czynników, które mogą wpłynąć na większą liczbę inwestycji w budowę domu jednorodzinnego analitycy banku wymieniają również:

- nowe zasady planowania przestrzennego, a zwłaszcza zmiana zasad wydawania decyzji o warunkach zabudowy mające wejść w życie na początku 2026 r.;
- stabilizacja cen materiałów budowlanych;
- zmiany w dyrektywie budynkowej, która wprowadza zakaz montowania pieców na paliwa kopalne w nowych budynkach prywatnych od 2030 r.

Eksperti wskazują również na fakt, że po okresie spadków realna wartość wynagrodzeń zaczęła znowu rosnąć. Z kolei hamulcem dla nowych inwestycji mieszkaniowych mogą być wysokie stopy procentowe wpływające negatywnie na koszt kredytów.

W 2023 weszła w życie ustawa reformująca planowanie przestrzenne. Ustawa wprowadza plan ogólny, akt prawa miejscowego, który ma zastąpić studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego; studia będą obowiązywać do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy, nie dłużej niż do 31 grudnia 2025. Plan ogólny ma stanowić schemat zagospodarowania przestrzeni i być wiążący dla zintegrowanego planu inwestycyjnego (ZPI) i decyzji o warunkach zabudowy. W planie ogólnym gmina obligatoryjnie będzie musiała określić strefy planistyczne (określone 14 rodzajów stref) i gminne standardy urbanistyczne, a fakultatywnie obszary uzupełnienia zabudowy oraz obszary zabudowy śródmiejskiej. Nowe tereny pod zabudowę mieszkaniową będzie można wyznaczać jedynie wtedy, gdy rezerwy terenów wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych oraz luki w zabudowie nie zapewnią zaspokojenia przewidywanych potrzeb w zakresie zabudowy mieszkaniowej. O ile gmina nie uchwali planu ogólnego do 1 stycznia 2026, to nie będzie miała możliwości wydawania nowych decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego lub o warunkach zabudowy aż do uchwalenia tego planu.

Ustawa wprowadza także nowe zasady dotyczące decyzji o warunkach zabudowy. Ustawa określa maksymalny dopuszczalny zasięg analizowanego obszaru - wymagania dla nowej zabudowy będą ustalone w oparciu o najbliższe sąsiedztwo, a decyzja będzie zależeć od ustaleń planu ogólnego (wydanie uwarunkowane położeniem na obszarze wskazanym do uzupełniania zabudowy oraz zgodnością z planem ogólnym w zakresie funkcji zabudowy oraz parametrów i wskaźników urbanistycznych). Decyzja (dotychczas bezterminowa) będzie obowiązywać przez 5 lat od daty jej uprawomocnienia się (nie dotyczy to decyzji, które stały się prawomocne przed 1 stycznia 2026).

Zmiany w planowaniu przestrzennym mogą motywować inwestorów myślących o budowie domu do przyspieszenia realizacji swoich planów tak, aby uzyskać warunki zabudowy w oparciu o obecne przepisy. Kolejnym z powodów, dla którego inwestor może przyspieszyć swoją decyzję o budowie czy przebudowie domu, jest zachowanie cen materiałów budowlanych. Ostatni rok to stabilizacja cen, co przy rosnących dochodach, oznacza wzrost siły nabywczej. Motywatorem dla przyspieszenia decyzji inwestorskich może być też polityka Unii Europejskiej, która planuje wprowadzić zakaz instalowania pieców na paliwa kopane (w tym również ogrzewanie gazowe) w nowych budynkach. Zakaz ten ma obowiązywać nowe budynki będące własnością prywatną od 2030.

Podsumowanie sytuacji na rynku nieruchomości w ostatnich miesiącach oraz krótkofalowe perspektywy

Niezależnie od zawirowań na rynku nieruchomości Polacy wciąż pozostają narodem, w którym kult nieruchomości na własność jest bardzo silny – w odróżnieniu od krajów zachodnich, gdzie około połowa mieszkańców stawia na wynajem. Według danych publikowanych w Tygodniku Gospodarczym Polskiego Instytutu Ekonomicznego z 17 listopada 2022 r. odsetek osób wynajmujących mieszkanie w Unii Europejskiej wynosi średnio 30,1%. Największą popularnością wynajem cieszy się w Niemczech (50,5%), Austrii (45,8%) oraz Danii (40,8%). Polacy nadal znajdują się poniżej średniej unijnej, z wynikiem wynoszącym 13,2%, ale jest to zjawisko typowe dla państw Europy Środkowo-Wschodniej.

Liczby jednoznacznie pokazują, że chęć posiadania własnej nieruchomości jest mocno zakorzeniona w naszym narodzie. Mieszkanie lub dom własnościowe daje poczucie bezpieczeństwa i stabilności. Zakup nieruchomości jest dla wielu młodych poważnym krokiem w dorosłość, stanowiącym otwarcie nowego etapu w życiu. Być może rządowe programy zdołają odbudować ich siłę nabywczą, ale znaki zapytania tworzy wciąż niepewne środowisko makroekonomiczne. **Rynek mieszkaniowy w naszym kraju nadal ma dużo przestrzeni do rozwoju, a segment premium potwierdza swoją odporność na kryzysy. W związku z tak dynamicznie zmieniającą się sytuacją na rynku nieruchomości oraz nieugruntowanym kierunkiem zmian poziomu cen trend czasowy zmiany cen ustalono na poziomie 0% i dokonano wyceny na cenach transakcyjnych bez ich aktualizowania.**

Aby zapewnić możliwie precyzyjną i aktualną wycenę, dane transakcyjne zastosowanie do sporządzenia operatu pochodzą z krótkiego okresu, bliskiego dacie wyceny. Z tego względu niemożliwe jest jednoznaczne ustalenie trendu zmiany cen.

Analiza rynku nieruchomości właściwego dla Przedmiotu Wyceny

Analizie poddano rynek transakcji zabudowanych nieruchomości gruntowych będącymi przedmiotem prawa własności z terenu dzielnicy Wawer m. st. Warszawy. Rynek nieruchomości w badanym obszarze jest dość dobrze rozwinięty. Można na nim zaobserwować dużą liczbę zawieranych transakcji, a dogodny dojazd do centrum miasta sprawia, że ta część Warszawy jest chętnie wybierana na miejsce do zamieszkania.

Ceny prawa własności 1 m² powierzchni użytkowej Budynku na dzień 20 listopada 2024 r. plasują się w przedziale od 6 942 zł do 11 618 zł za jeden metr kwadratowy powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego o podobnych cechach do Przedmiotu Wyceny. Ceny zależą od lokalizacji, stanu technicznego Budynku, jakości wykończenia pomieszczeń, oraz dostępności garażu. Mają one z reguły charakter lokalny i w różnym stopniu mogą wpływać na wartość nieruchomości, co wyraża się za pomocą przypisywanych im wag określonych na podstawie analizy rynku lokalnego.

7. Rodzaj określonej wartości, prawa podlegające wycenie oraz sposób wyceny

7.1. Rodzaj określonej wartości

Zgodnie z art. 150 ust. 2. UoGN wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu. Zgodnie z art. 151 ust. 1 UoGN wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu

wyceny można uzyskać za nieruchomości 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.

Wartość tę określa się bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z nią podatków i opłat. Analizując przytoczoną definicję, trzeba zwrócić uwagę na to, że występują w niej dwa pojęcia: wartości i ceny transakcyjnej. Przez pojęcie ceny transakcyjnej należy rozumieć ilość pieniądza, za którą nabyto nieruchomości w przeszłości i która przy spełnieniu pewnych warunków stanowi źródło informacji na potrzeby wyceny. Natomiast wartość nieruchomości to prognoza ceny, jaka może być osiągnięta na rynku, określona przez rzeczoznawcę majątkowego w drodze sformalizowanych procedur wyceny z wykorzystaniem informacji o cenach transakcyjnych.

Określenie wartości nieruchomości polega na ustaleniu nie tylko wartości prawa własności, ale także innych praw do nieruchomości. Pojęcie „wartość nieruchomości” jest więc skrótem myślowym, który musi zostać rozwinięty przez określenie prawa będącego przedmiotem wyceny. Tak więc dla samej nieruchomości gruntowej inna będzie wartość prawa własności, inna prawa użytkowania wieczystego, a jeszcze inna – prawa służebności ustanowionego na nieruchomości.

7.2. Określenie praw podlegających wycenie

W Operacie określono wartość rynkową Przedmiotu Wyceny jako prawa własności. Własność jest prawem podmiotowym właściciela do korzystania z rzeczy i rozporządzania nią. Korzystanie to uprawnienie do władania rzeczą, używania jej i pobierania pożytków oraz innych przychodów, jak również uprawnienie do przetworzenia, zużycia, a nawet do zniszczenia rzeczy. Rozporządzanie to z kolei uprawnienie do wyzbycia się własności (np. sprzedaż) oraz uprawnienie do obciążenia rzeczy prawami innej osoby (np. ustanowienie służebności).

7.3. Podejście, metoda i technika wyceny

Zgodnie z art. 154 UoGN wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W przypadku braku studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości. Z uwagi na wystarczającą liczbę transakcji na przedmiotowym rynku wartość rynkową Przedmiotu Wyceny określono przy pomocy podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej.

Zgodnie z art. 153 ust. 1 UoGN podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

Zgodnie z art. 4. Pkt. 16 UoGN przez nieruchomość podobną należy rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość. Zgodnie z § 4. ust. 1 Rozporządzenia przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen. Zgodnie z § 5. 1. Do określenia wartości nieruchomości przyjmuje się nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej, które były przedmiotem obrotu rynkowego w okresie możliwie najbliższym poprzedzającym datę, na którą określa się wartość nieruchomości. Przyjęcie dłuższego niż dwuletni okresu badania cen wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym. ust. 2 Cechy nieruchomości podobnych ustala się wykorzystując wszelkie, niezbędne i dostępne dane w zakresie uzasadnionym rodzajem nieruchomości wycenianej i celem wyceny. Mogą to być w szczególności dane zawarte w aktach notarialnych, rejestrach cen nieruchomości prowadzonych przez starostów, dokumentach planistycznych, katastrze nieruchomości, geodezyjnej ewidencji sieci uzbrojenia terenu oraz informacje pochodzące z oględzin nieruchomości. Na podstawie znajomości cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, warunków zawarcia transakcji, a także cech tych nieruchomości ocenia się możliwość przyjęcia cen transakcyjnych do wyceny nieruchomości i tworzy się zbiór nieruchomości podobnych stanowiący podstawę wyceny.

Badanie aktów notarialnych, z których pochodzą informacje o cenach transakcyjnych, przeprowadza się przede wszystkim dla lokalnego rynku nieruchomości obejmującego obszar, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość. Granice tego obszaru wyznacza rzeczoznawca majątkowy. Może to być duże osiedle domów jednorodzinnych lub budynków wielomieszkańczych, cała miejscowość lub gmina.

Zwykle badanie lokalnego rynku nieruchomości przeprowadza się dla okresu 2 lat poprzedzających wycenę. Brak danych w tym okresie upoważnia rzeczoznawcę do korzystania z danych z rynków równoległych – regionalnych i krajowych, pod warunkiem że do porównania przyjmie ceny za nieruchomości podobne, które spełniają wymagania określone w art. 4 pkt. 16 Ustawy. W szczególności chodzi o dobór obszarów, na których poszukuje się nieruchomości do porównań. Ich wielkość, charakter i stopień zurbanizowania muszą być podobne do obszarów, na których położone są nieruchomości wyceniane. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się przyjęcie do porównań nieruchomości, które były przedmiotem obrotu rynkowego w okresie dłuższym niż 2 lata. Może to mieć miejsce na przykład wówczas, gdy badany segment rynku jest słabo rozwinięty, co oznacza, że transakcje kupna-sprzedaży określonych rodzajów nieruchomości zdarzają się na nim sporadycznie.

8. Określenie wartości przedmiotu wyceny

8.1. Analiza zbioru nieruchomości podobnych

Na podstawie analizy transakcji utworzono – po wyeliminowaniu transakcji, których warunki odbiegały od warunków rynkowych – zbiór lokali podobnych do Przedmiotu Wyceny. Trend czasowy ze względu na dynamiczną sytuację na rynku nieruchomości ustalono na poziomie 0% i wyceny dokonano na cenach transakcyjnych bez ich aktualizowania. Ceny poszczególnych lokali również zależą od preferencji potencjalnych nabywców (często niemierzalnych) takich jak rozkład pomieszczeń, nasłonecznienie, widok z okna itp.

Lp.	numer aktu notarialnego	ulica	obręb	powierzchnia użytkowa [m ²]	cena jednostkowa [zł/m ²]	powierzchnia działki [m ²]	data transakcji	cena
1	A 1402/2023	Gardenii	3-11-18	151,00	10 464	510	05.06.2023	1 580 000 zł
2	A 2061/2023	Czeremolecka	3-11-38	132,00	10 947	441	27.06.2023	1 445 000 zł
3	A 5999/2023	Podmokła	3-12-19	211,00	7 820	533	30.06.2023	1 650 000 zł
4	A 1743/2023	Sclaona	3-13-54	121,00	8 554	300	10.07.2023	1 035 000 zł
5	A 4350/2023	Retmańska	3-14-37	136,00	7 279	316	12.07.2023	990 000 zł
6	A 5901/2023	Celulozy	3-14-32	143,00	8 881	257	16.08.2023	1 270 000 zł
7	A 1440/2023	Alpejska	3-11-21	114,00	10 526	650	25.08.2023	1 200 000 zł
8	A 5429/2023	Przewodowa	3-14-15	141,00	11 170	513	28.08.2023	1 575 000 zł
9	A 4093/2023	Pokrzywowa	3-13-27	120,00	10 292	363	29.08.2023	1 235 000 zł
10	A 8169/2023	Zgodna	3-13-09	163,55	9 172	282	15.09.2023	1 500 000 zł
11	A 23459/2023	Mszańska	3-12-66	212,00	7 594	554	25.09.2023	1 610 000 zł
12	A 4351/2023	Trakt Lubelski	3-13-18	136,00	6 985	510	11.10.2023	950 000 zł
13	A 10328/2023	Miłkowskiego	3-13-04	190,00	6 942	554	18.11.2023	1 319 000 zł
14	A 9138/2023	Szumna	3-07-25	200,00	11 125	597	01.12.2023	2 225 000 zł
15	A 32537/2023	Dąbrowa	3-14-28	144,90	7 798	254	06.12.2023	1 130 000 zł
16	A 5547/2023	Bychowska	3-07-26	152,00	6 974	493	14.12.2023	1 060 000 zł
17	A 906/2024	Strzebińska	3-12-39	150,00	10 333	624	26.02.2024	1 550 000 zł
18	A 2154/2024	Wiązana	3-13-37	140,00	9 071	301	05.03.2024	1 270 000 zł
19	A 627/2024	Przewodowa	3-14-16	150,00	7 667	357	06.03.2024	1 150 000 zł
20	A 5335/2024	Lilowa	3-12-82	156,00	11 538	301	25.04.2024	1 800 000 zł
21	A 3549/2024	Marysińska	3-11-19	160,00	8 438	995	25.04.2024	1 350 000 zł
22	A 21994/2024	Stradomska	3-11-05	170,00	11 618	512	24.07.2024	1 975 000 zł
23	A 306/2024	Motyłkowa	3-13-40	133,61	9 670	437	31.07.2024	1 292 000 zł
24	A 2000/2024	Wiązana	3-13-33	178,00	7 640	453	02.08.2024	1 360 000 zł
25	A 12271/2024	Motyłkowa	3-13-40	190,00	9 737	720	13.08.2024	1 850 000 zł

Cena minimalna C_{\min} m ² powierzchni użytkowej	6 942 zł
Cena średnia $C_{\text{śr}}$ m ² powierzchni użytkowej	9 129 zł
Cena maksymalna C_{\max} m ² powierzchni użytkowej	11 618 zł
Dolna granica sumy współczynników korygujących $C_{\min}/C_{\text{śr}}$	0,7604
Górna granica sumy współczynników korygujących $C_{\max}/C_{\text{śr}}$	1,2726

8.2. Cechy rynkowe

Dla analizowanego segmentu rynku nieruchomości rzeczoznawca majątkowy musi ustalić cechy rynkowe nieruchomości, które w sposób decydujący wpływają na ceny, a w konsekwencji – na wartość nieruchomości. Jeżeli np. analizowany segment lokalnego rynku nieruchomości ograniczony jest do osiedla domków jednorodzinnych o jednolitej architekturze, wybudowanych w tym samym czasie, to stan techniczny budynków, ich funkcja i standard i architektura różnić się będą nieznacznie. W konsekwencji wpływ tych cech na wartość obiektów nie będzie istotny i w pewnych przypadkach może być nawet pominięty. I odwrotnie, na rynku lokalnym o zróżnicowanej charakterystyce obiektów wymienione wyżej cechy wpływać będą w sposób istotny na wartość nieruchomości.

Cechy nieruchomości należy dobierać zgodnie z przepisami prawnymi i badaniami rynkowymi. Obligatoryjne jest uwzględnianie w wycenach cech rynkowych wskazanych przez przepisy, w zakresie działania tych przepisów. Podstawowe znaczenie mają tu przepisy UoGN. Oprócz cech (atrybutów) wskazanych przez przepisy prawa trzeba wziąć pod uwagę również inne, postrzegane jako istotne przez uczestników rynku nieruchomości. Cechy takie można ustalić, analizując oferty kupna i oferty sprzedaży dostępne w Internecie czy w agencjach obrotu nieruchomościami. Analizując kilkanaście ofert kupna i sprzedaży badanej grupy nieruchomości, można zestawić powtarzające się cechy, które na lokalnym rynku nieruchomości postrzegane są jako istotne. Na wartość nieruchomości wpływa każda z uwzględnionych cech. Ten wpływ określamy przez dobór odpowiedniej wagi cechy, wyrażonej w procentach. Suma wag wynosi zawsze 100% i odnosi się do różnicy:

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min}$$

gdzie:

C_{\max} – zanotowana najwyższa cena na lokalnym rynku nieruchomości

C_{\min} – zanotowana najniższa cena na lokalnym rynku nieruchomości

Na potrzeby niniejszego operatu wagi cech rynkowych ustalono na podstawie doświadczenia i wywiadu rynkowego wśród pośredników w obrocie nieruchomościami. W wyniku tych działań ustalono, że na wartość nieruchomości wpływają:

L.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy
1	Stan techniczny i standard wykończenia pomieszczeń pomieszczeń	35%
2	Stan techniczny i standard budynku	20%
3	Powierzchnia działki	15%
4	Zagospodarowanie działki	10%
5	Otoczenie i czynniki zewnętrzne	10%
6	Pomieszczenie garażowe	10%
Suma		100%

8.3. Ocena rynku w aspekcie cech rynkowych

I.p.	Cecha rynkowa	Ocena	Opis
1	Stan techniczny i standard wykończenia pomieszczeń	wysoka	Standard i stan techniczny wykończenia wysoki w relacji do rynku, użyte do wykończenia materiały wysokiej jakości, prace wykończeniowe przeprowadzone z dużą dokładnością, spójna aranżacja wnętrza, brak zużycia technicznego elementów wykończenia.
		dobra	Lokal o dobrym standardzie i stanie technicznym wykończenia w relacji do rynku, wymagający poniesienia nieznacznych nakładów dla

			poprawienia stanu technicznego oraz podniesienia standardu, widoczne pierwsze oznaki zużycia technicznego materiałów, niektóre elementy wykończenia wymagające wymiany lub naprawy.
		średnia	Lokal o przeciętnym standardzie i stanie technicznym wykończenia w relacji do rynku, wymaga poniesienia znacznych nakładów dla poprawienia stanu technicznego oraz podniesienia standardu, widoczne zużycie elementów wykończenia. Część elementów wykończenia możliwa do zachowania lub renowacji.
		niska	Pomieszczenia w stanie deweloperskim lub do generalnego remontu, jak również lokal, w którym zużycie materiałów wykończeniowych, ich niska jakość lub czas, przez który były eksploatowane, nie pozwalają na zachowanie nawet części z nich podczas ewentualnego remontu.
2	Stan techniczny i standard budynku	wysoka	Wysoki w relacji do rynku, budynek nowy lub kilkuletni bez śladów zużycia. Na bieżąco przeprowadzana konserwacja. Materiały wykończeniowe średniej lub wyższej klasy lub budynek starszy ale w bardzo dobrym stanie technicznym, wyremontowany, wszystkie instalacje sprawne. Nie wymaga większych nakładów finansowych.
		średnia	Przeciętny w relacji do rynku, budynek kilkunastoletni. Widoczne ślady zużycia, częściowo zużyte elementy wykończenia, materiały wykończeniowe średniej lub niższej jakości. Wymagane nakłady w celu polepszenia standardu. Konstrukcja budynku w dobrym stanie, instalacje sprawne.
		niska	Budynek kilkudziesięcioletni kwalifikujący się do kapitalnego remontu lub jest niewykończony, część elementów nośnych wymaga wzmocnienia lub wymiany, instalacje wewnętrzne w niskim stanie technicznym – niespełniające swojej funkcji lub wymagające wymiany. Widoczne uszkodzenia budynku.
3	Powierzchnia działki	wysoka	powyżej 600 m ²
		średnia	300 – 600 m ²
		niska	poniżej 300 m ²
4	Zagospodarowanie działki	wysoka	Teren działki zagospodarowany, estetycznie utrzymany, zadbane roślinność, ciągi komunikacyjne utwardzone i utrzymane w dobrym stanie.
		średnia	Cechy pośrednie
		niska	Teren działki zaniedbany, wymagający dużych nakładów finansowych na poprawę estetyki, rośliny zaniedbane, ciągi komunikacyjne nieutwardzone lub utwardzone z dużym stopniem zużycia.
5	Otoczenie i czynniki zewnętrzne	wysoka	Wysoka estetyka zabudowy otoczenia, tereny zielone, brak uciążliwości przebiegających tras komunikacyjnych, nieruchomości położone w drugiej i trzeciej linii zabudowy ale jednocześnie z dobrym dostępem do punktów użyteczności publicznej.
		średnia	Przeciętna estetyka zabudowy otoczenia, przeciętna odległość od terenów zielonych, niewielki wpływ przebiegających tras komunikacyjnych. Punktu użyteczności publicznej w oddaleniu.
		niska	Niska estetyka zabudowy otoczenia, hałas uliczny lub inne miejskie uciążliwości.
6	Pomieszczenia garażowe	wysoka	Garaż wolnostojący lub garaż jednostanowiskowy w bryle budynku
		niska	Brak garażu

8.4. Ocena przedmiotu wyceny w aspekcie cech rynkowych

L.p.	Cechy rynkowe	Ocena Przedmiotu Wyceny
1	Stan techniczny i standard wykończenia pomieszczeń pomieszczeń	średnia
2	Stan techniczny i standard budynku	średnia
3	Powierzchnia działki	średnia
4	Zagospodarowanie działki	wysoka
5	Otoczenie i czynniki zewnętrzne	średnia
6	Pomieszczenie garażowe	wysoka

8.5. Obliczenie wartości przedmiotu wyceny

Przedmiot Wyceny

L.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy	Zakres współczynników korygujących		Wartość współczynnika korygującego
			dolny	górnny	
1	Stan techniczny i standard wykończenia pomieszczeń pomieszczeń	35%	0,26614	0,44541	0,32590
2	Stan techniczny i standard budynku	20%	0,15208	0,25452	0,21184
3	Powierzchnia działki	15%	0,11406	0,19089	0,15248
4	Zagospodarowanie działki	10%	0,07604	0,12726	0,12726
5	Otoczenie i czynniki zewnętrzne	10%	0,07604	0,12726	0,10165
6	Pomieszczenie garażowe	10%	0,07604	0,12726	0,12726
Suma		100%	0,76040	1,27260	1,04638

Jednostkowa wartość rynkowa Przedmiotu Wyceny jest iloczynem ceny średniej (C_{sr}), obliczonej ze zbioru nieruchomości podobnych, oraz obliczonego powyżej współczynnika korygującego:

$$9\ 129\ \text{zł/m}^2 \times 1,04638 = 9\ 552\ \text{zł/m}^2$$

Wartość rynkowa **Przedmiotu Wyceny** jest równa iloczynowi jednostkowej wartości rynkowej Przedmiotu Wyceny oraz jego powierzchni użytkowej:

$$9\ 552\ \text{zł/m}^2 \times 132,40\ \text{m}^2 = 1\ 264\ 685\ \text{zł}$$

8.6. Obliczenie wartości przedmiotu wyceny dla sprzedaży wymuszonej.

Wartość dla wymuszonej sprzedaży jest to kwota, którą można otrzymać z tytułu sprzedaży nieruchomości w okolicznościach, w których sprzedający znajduje się pod presją konieczności sprzedaży. Przy określaniu wartości dla wymuszonej sprzedaży należy wziąć pod uwagę to, że zbywca znajduje się w sytuacji przymusowej. Czas ekspozycji nieruchomości jest wtedy zwykle zbyt krótki, aby można było uzyskać cenę rynkową. Kwota, jaką gotów jest zaakceptować sprzedający przy sprzedaży wymuszonej, powinna odzwierciedlać konkretne i ważne dla niego okoliczności, znane rzeczoznawcy majątkowemu, a nie okoliczności w jakich działałby hipotetyczny sprzedający według definicji wartości rynkowej. Ponieważ nie wszystkie przyczyny i natura przymusu sprzedaży nieruchomości mogą być znane rzeczoznawcy majątkowemu, nie będzie mógł ich uwzględnić w wycenie nieruchomości. Określając wartość dla wymuszonej sprzedaży, należy przedstawić założenia dotyczące przewidywanych uwarunkowań, w jakich transakcja będzie miała miejsce.

Celem sporządzenia niniejszej wyceny jest określenie wartości Przedmiotu Wyceny celem ustalenia podstawy sprzedaży w postępowaniu upadłościowym. Nieruchomości zbywane w postępowaniu upadłościowym lub egzekucyjnym z reguły osiągają niższe ceny niż nieruchomości podobne będące przedmiotem transakcji na wolnym rynku. Związane jest to z dodatkowymi formalnościami i dłuższym czasem koniecznym do objęcia władania nad nieruchomością. Z reguły cena nabywanej w ten sposób nieruchomości jest o ok. 15 - 20 % niższa niż wartość rynkowa. W związku z aktualną sytuacją na rynku mieszkaniowym (wysokimi stopami procentowymi, inflacją, sytuacją w Ukrainie) zdecydowanie trudniej sprzedać nieruchomość, szczególnie jeżeli jest to lokal o stosunkowo dużej powierzchni położony w przeciętnej lokalizacji. Największym powodzeniem aktualnie cieszą się lokale w bardzo dobrym stanie technicznym, niewymagające nakładów, o niewielkiej powierzchni użytkowej i w atrakcyjnej lokalizacji. W pozostałych przypadkach okres ekspozycji przy sprzedaży znacząco się zwiększył a sprzedawcy są skłonni do zdecydowanie większych negocjacji cenowych wobec czego wartość Przedmiotu Wyceny dla sprzedaży wymuszonej określono jako 80% wartości rynkowej.

$$1\ 264\ 685\ \text{zł} \times 0,8 = 1\ 011\ 748\ \text{zł}$$

9. Wynik wyceny i uzasadnienie

Wartość rynkowa Przedmiotu Wyceny, jako przedmiotu prawa własności, określona na **17 grudnia 2024 r.**, wynosi: **1 264 685 zł a wartość dla wymuszonej sprzedaży 1 011 748 zł.**

Powyższa wartość może stanowić podstawę do ustalenia ceny przy sprzedaży w postępowaniu upadłościowym. Z uwagi na wystarczającą liczbę transakcji na przedmiotowym rynku wartość rynkową Przedmiotu Wyceny określono przy pomocy podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej.

10. Podpis autora wyceny i pieczęć zawodowa

Operat w całości wykonał:



autor:

Emil Ziolkowski, rzeczoznawca majątkowy, upr. nr 7742,
Biegły Sądowy przy Sądzie Okręgowym w Warszawie i Sądzie
Okręgowym Warszawa-Praga z zakresu szacowania
nieruchomości

11. Klauzule

- Autor Operatu nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie Operatu bez jego zgody do innego celu niż cel, dla którego został on sporządzony (art. 156 ust. 2 UoGN).
- Operat 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 czynników, o których mowa w art. 154 UoGN. Operat może być wykorzystywany po upływie okresu, o którym mowa w ust. 3, po potwierdzeniu jego aktualności przez Autora. Potwierdzenie aktualności Operatu następuje poprzez umieszczenie stosownej klauzuli przez Autora w Operacie oraz dołączenie do Operatu analizy potwierdzającej, że od daty jego sporządzenia nie wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 UoGN. Po potwierdzeniu aktualności Operat może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, w kolejnych 12 miesiącach, licząc od dnia upływu okresu, o którym mowa w ust. 3, chyba że wystąpią zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 UoGN (art. 156 ust. 3 i 4 UoGN).
- Kopia dokumentu obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej Autora, aktualnego na dzień sporządzenia Operatu, stanowi załącznik Operatu (art. 175 ust. 4a. UoGN).
- Czynności związane z określeniem stanu techniczno-użytkowego Przedmiotu Wyceny mają na celu wyłącznie ustalenie wpływu na wartość i jako takie nie stanowią ekspertyzy technicznej; Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte Przedmiotu Wyceny, których występowania nie mógł stwierdzić przy dokonaniu oględzin ani też na podstawie przywołanych w operacie źródeł danych merytorycznych.
- Wycena bazuje na oględzinach nieruchomości dokonanych podczas wizji lokalnej oraz na informacjach i dokumentach udostępnionych w urzędach i starostwach. Zakłada się, iż wykonawcy opracowania zgłoszono wszystkie znane okoliczności mające wpływ na oszacowanie wartości nieruchomości.
- Operat nie może być opublikowany, w całości lub w części, w jakimkolwiek dokumencie bez pisemnej zgody Autora i bez uzgodnienia z nim formy oraz treści takiej publikacji.
- Wszelkie niedokładności obliczeń są pozorne i wynikają z zaokrągleń stosowanych przez program Excel.
- Oszacowana wartość jest wartością netto. Nie uwzględnia opłat i podatków związanych z obrotem nieruchomościami. W szczególności podatku VAT i PCC.

12. Załączniki

12.1. Polisa ubezpieczeniowa



CERTYFIKAT

ZAWARCIA OBOWIĄZKOWEGO UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ PRZEDSIĘBIORCY PROWADZĄCEGO DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE RZECZOZNAWSTWA MAJĄTKOWEGO

Niniejszym potwierdza się, że:

Wycena Nieruchomości Emil Ziótkowski

03-984 Warszawa, Jugosławińska 15c / 38

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0017069

zgodne z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r.
w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej
przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności
rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 805)

na okres: 02/09/2024 - 01/09/2025

na sumę gwarancyjną: 100 000 EUR

stawnie: sto tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 852.00 PLN

Lidia Machalska
Starszy Specjalista ds. Ubezpieczeń

iExpert.pl Spółka Akcyjna
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32
02-001 Warszawa
KRS 0000426530, REGON 140437850
NIP 525-235-52-48

12.2. Dokumentacja fotograficzna

Okolice Przedmiotu Wyceny



Przedmiot Wyceny



