

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

EGZEMPLARZ NR. 2

Sygn. akt XIX GUp 1308/21

OPERAT SZACUNKOWY (opis i oszacowanie nieruchomości)

określenia wartości rynkowej
lokalu mieszkalnego nr 7

położonego w budynku wielorodzinnym
przy ul. Powstańców 38
w Ząbkach,
gm. Ząbki M.,
pow. wołomiński,
woj. mazowieckie



Autor wyceny:

K Janisz

Katarzyna Janisz
Nr uprawnień 5056

Milanówek, czerwiec 2022

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Opis nieruchomości: Lokal mieszkalny nr 7 o powierzchni użytkowej 51,28 m² położony w budynku mieszkalnym wielorodzinnym na I (II kondygnacja) zlokalizowanym przy ul. Powstańców 38 w Ząbkach.

Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta KW nr WA1W/00096682/5 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 Anny Ulkowskiej - Skiepmo prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XIX Wydział Gospodarczy, sygn. akt XIX GUp 1308/21.

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

235 000 zł
słownie: dwieście trzydzieści pięć tysięcy złotych

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

188 000 zł
słownie: sto osiemdziesiąt osiem tysięcy złotych

**Data sporządzenia
operatu szacunkowego:**

4 czerwca 2022 r.

Autor operatu:

Katarzyna Janisz
Rzecznawca Majątkowy
uprawnienia nr 5056

Podpis:



K Janisz

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.....	7
7. PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	9
8. OKREŚLENIE STANU TECHNICZNO-UŻYTKOWEGO	10
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 7 o powierzchni użytkowej 51,28 m² położony w budynku mieszkalnym wielorodzinnym na I (II kondygnacja) zlokalizowanym przy ul. Powstańców 38 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 5128 / 97736.

Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta KW nr WA1W/00096682/5 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/00035343/2.

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 Anny Ulkowskiej - Skiepmo prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XIX Wydział Gospodarczy, sygn. akt XIX GUp 1308/21.

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 11.05.2022 r. w sprawie sygn. akt XIX GUp 1308/21.

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 11.05.2022 r.;
- przegląd elektronicznej Księgi Wieczystej KW Nr WA1W/00096682/5 w dniu 4.06.2022 r.;
- przegląd elektronicznej Księgi Wieczystej KW Nr WA1W/00035343/2 w dniu 4.06.2022 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 11 maja 2022 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 11 maja 2022 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 czerwca 2022 r.
Data, na którą określono wartość nieruchomości lokalowej	11 maja 2022 r.
Data oględzin nieruchomości	11 maja 2022 r.
Data, na którą uwzględniono stan nieruchomości	11 maja 2022 r.

5. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

Na podstawie przeglądu Księgi Wieczystej nr **WA1W/00096682/5** w dniu 4.06.2022 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 Powstańców 38, lokal 7, lokal mieszkalny, opis lokalu: pokój - 2, kuchnia - 1, łazienka z wc - 1, korytarz - 1, balkon - 1, kondygnacja - 2, przyłączenie - numer księgi wieczystej - WA1W/00035343/2, odrębność - tak, obszar 51,28 m².

Dział I-SP: *spis praw związanych z własnością:*
UDZIAŁ ZWIĄZANY Z WŁASNOŚCIĄ LOKALU:
wielkość udziału: 5128 / 97736
numer księgi WA1W/00035343/2
numer udziału w prawie - 8

Dział II: *własność:*
wielkość udziału 1/1,
wspólność ustawowa majątkowa małżeńska
Anna Ulkowska - Skiepkó
Wiesław Skiepkó

Dział III: *prawa, roszczenia, ograniczenia:*
Wzmianki:
DZ. KW. / WA1W / 32275 / 21 / 1
WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI
2021-10-18-15.11.01.295610

Dział IV: *hipoteki:*
1 rodzaj hipoteki: HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA
suma: 166 593,09 CHF
numer wierzytelności: 1
wierzytelność: KAPITAŁ KREDYTU UDZIELONEGO
UMOWĄ Z DNIA 05.02.2008 R. NR
85102010970000749600195321.

termin zapłaty: 2038-02-01
Wierzyciel: POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI
BANK POLSKI SPÓŁKA AKCYJNA, ODDZIAŁ 9 W
WARSZAWIE
2 rodzaj hipoteki: HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA
suma: 44 980 CHF
odsetki: zmienne
wierzytelność: ODSETKI UMOWNE I INNE KOSZTY OD
KREDYTU UDZIELONEGO UMOWĄ Z DNIA 05.02.2008 R.
NR 85102010970000749600195321.
Wierzyciel: POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI
BANK POLSKI SPÓŁKA AKCYJNA, ODDZIAŁ 9 W
WARSZAWIE

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

Zgodnie z art. 313 ust. 2 Prawa upadłościowego sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej lub nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych sędziemu-komisarzowi w terminie określonym w art. 51 ust. 1 pkt 5. W miejsce prawa, które wygasło, uprawniony nabywa prawo do zaspokojenia wartości wygasłego prawa z ceny uzyskanej ze sprzedaży obciążonej nieruchomości. Skutek ten powstaje z chwilą zawarcia umowy sprzedaży.

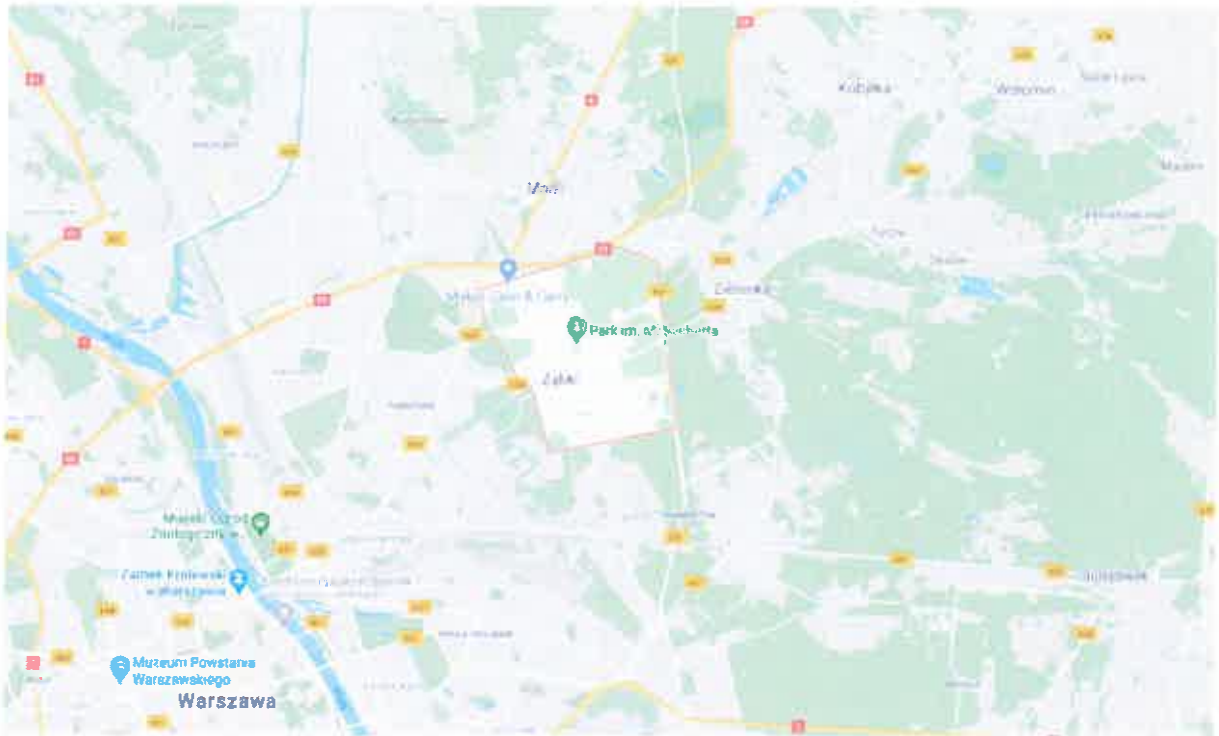
Przywołany powyżej zapis ma zastosowanie w przypadku sprzedaży udziału $\frac{1}{2}$ w lokalu mieszkalnym o pow. 51,28 m² położonym w Ząbkach przy ul. Powstańców 38 m. 7, KW nr WA1W/00096682/5 będącym przedmiotem Opisu i oszacowania.

W stosunku do sprzedaży przedmiotowego udziału 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 Ząbkach położonych około 12 km od centrum Warszawy przy ul. Powstańców 38, pomiędzy ul. Kościelną i Podleśną. Miasto wchodzi w skład aglomeracji warszawskiej a wzdłuż północnej granicy przebiega droga ekspresowa nr S8.



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

Lokal ma dobre usytuowanie pod względem dostępności do komunikacji publicznej. W odległości około 250 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 2,5 km znajdują się stacja PKP Ząbki.

W bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się punkty użyteczności publicznej oraz handlowo-usługowe. W promieniu do 1,5 km znajdują się szkoły, przedszkola, poczta, apteka, itp. W odległości około 250 m rozpoczynają się tereny lasu Rembertowskiego.

Lokalizacja przedmiotowej nieruchomości uznano za dobrą (bliski dostęp do przystanków komunikacji miejskiej autobusowej, duża ilość mniejszych i większych punktów handlowych i usługowych).

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 MW/MN.

1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub jednorodzinnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem MW/MN, ustala się podstawowe przeznaczenie na zabudowę wielorodzinną i/lub jednorodzinną.
2. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej obowiązują przepisy §7, a dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - przepisy §9.

§7 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem MW, ustala się podstawowe przeznaczenie na zabudowę wielorodzinną.

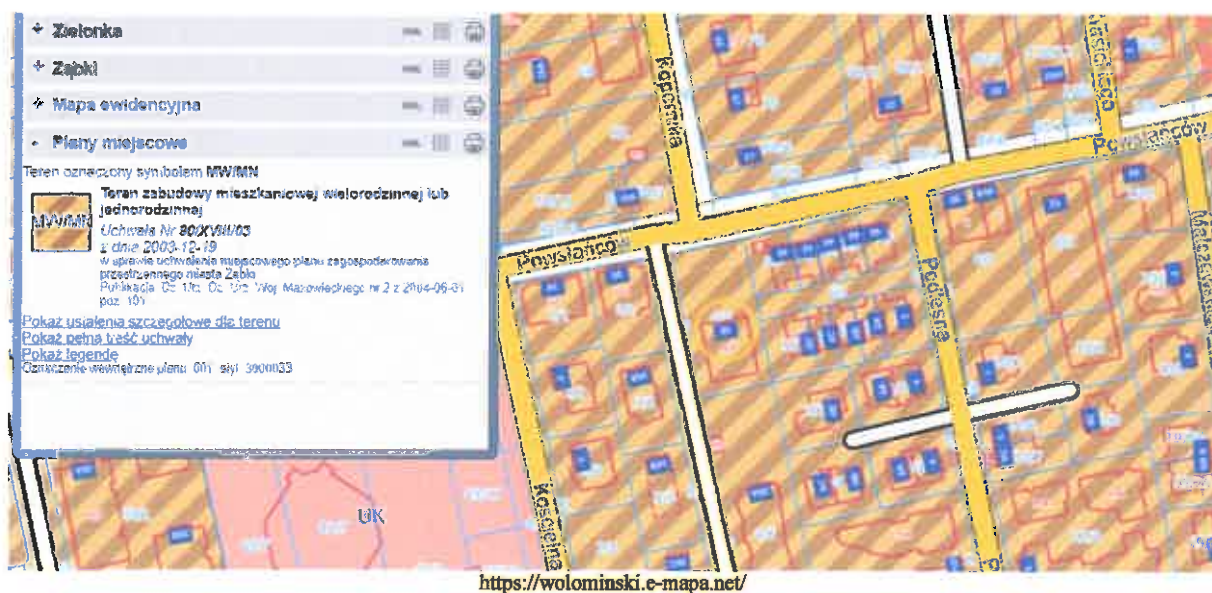
2. Na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszcza się lokalizację:

- 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 dojść, 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.



8. OKREŚLENIE STANU TECHNICZNO-UŻYTKOWEGO

Budynek

Budynek wielomieszkaniowy nr 38 z przedmiotowym lokalem nr 7 składa się z V kondygnacji naziemnych i I podziemnej. Wybudowany został w technologii tradycyjnej, murowanej w 2007 roku. Budynek dobrze utrzymany, przy wejściu domofon. 16 mieszkań w budynku.



<https://wołominski.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 I piętrze (II kondygnacja). Rozkład mieszkania – pokój z aneksem kuchennym, sypialnia, garderoba, łazienka i przedpokój oraz balkon. Powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 51,28 m². Piec gazowy, dwufunkcyjny. Mieszkanie tzw. „bezczynszowe”.

Zgodnie z zapisami z III działu KW WA1W/00035343/2: KAŻDORAZOWY WŁAŚCICIEL LOKALU NR 7 OBJĘTEGO KSIĘGĄ WIECZYSTĄ NR WA1W/00096682/5 BĘDZIE KORZYSTAŁ NA ZASADACH WYŁĄCZNOŚCI ZE: STANOWISKA PARKINGOWEGO NR DWA USYTUOWANEGO NA TERENIE DZIAŁKI.

Standard lokalu w dniu wyceny:

- ściany: malowane farbą, mozaika ścienna, w łazience i aneksie kuchennym - płytki;

- podłogi – panele, płytki;
- w aneksie - zabudowa kuchenna;
- łazienki – biały montaż;
- w garderobie -półki;
- drzwi pływcinowe;
- na balkonie – płytki.

Standard wykończenia oraz stan mieszkania oceniono jako dobry.

9. SPOSÓB WYCENY

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 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 wyższą 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:

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

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.

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 39 000 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.

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 10 – 12 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.

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 7 800 zł/m² do około 10 600 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 2022 r. do maja 2022 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	2022-04-14	Ząbki	Powstańców	687/2022	1	53,47	419 000	7 836
2	2022-04-08	Ząbki	Powstańców	2661/2022	1	57,24	608 000	10 622
3	2022-04-08	Ząbki	Calineczki	659/2022	5	48,40	499 000	10 310
4	2022-04-06	Ząbki	Szwoleżerów	936/2022	1	43,70	459 800	10 522
5	2022-03-30	Ząbki	Dzika	6564/2022	3	42,23	365 000	8 643
6	2022-03-28	Ząbki	Różana	3758/2022	2	55,20	574 000	10 399
7	2022-03-24	Ząbki	Różana	4068/2022	5	50,86	489 000	9 615
8	2022-03-23	Ząbki	Andersena	1786/2022	5	44,80	460 000	10 268
9	2022-03-22	Ząbki	Powstańców	1704/2022	2	57,40	580 000	10 105
10	2022-03-19	Ząbki	Szwoleżerów	605/2022	1	60,75	565 000	9 300
11	2022-03-15	Ząbki	Kopernika	740/2022	4	47,60	400 000	8 403
12	2022-03-14	Ząbki	Calineczki	540/2022	2	48,90	500 000	10 225
13	2022-03-09	Ząbki	Reymonta	1654/2022	4	48,20	399 000	8 278
14	2022-03-07	Ząbki	Mazowiecka	3177/2022	1	52,10	462 700	8 881
15	2022-02-25	Ząbki	Kopernika	1073/2022	6	54,32	505 000	9 297
16	2022-02-22	Ząbki	Powstańców	1049/2022	3	44,40	410 000	9 234
17	2022-02-16	Ząbki	Powstańców	1046/2022	4	58,83	579 998	9 859
18	2022-02-16	Ząbki	Powstańców	384/2022	1	41,52	425 000	10 236
19	2022-02-09	Ząbki	Andersena	281/2022	1	40,98	392 000	9 566
20	2022-02-02	Ząbki	Krucza	627/2022	2	46,58	450 000	9 661
21	2022-02-01	Ząbki	Powstańców	510/2022	2	40,20	350 000	8 706
22	2022-01-31	Ząbki	Andersena	615/2022	4	41,17	430 000	10 444
23	2022-01-31	Ząbki	Powstańców	541/2022	6	43,89	395 000	9 000
24	2022-01-24	Ząbki	Powstańców	910/2022	3	40,60	359 000	8 842
Cena średnia								9 510
Cena maksymalna								10 622
Cena minimalna								7 836

Opis lokalu o najniższej cenie transakcyjnej:

Lokal położony przy ul. Powstańców w Ząbkach o powierzchni 53,47 m². Lokal na parterze, w średnim standardzie w budynku z 2007 roku. Właścicielowi będzie przysługiwało prawo do wyłącznego korzystania z 1 naziemnego miejsca parkingowego. Data transakcji 14.04.2022 r., cena za 1 m² wynosiła 7 836 zł.

Opis lokalu o najwyższej cenie transakcyjnej:

Lokal położony przy ul. Powstańców w Ząbkach o powierzchni 57,24 m². Lokal w bardzo dobrym standardzie na parterze w budynku z 2012 r. Właścicielowi będzie przysługiwało prawo do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego w podziemnej hali garażowej. Data transakcji 8.04.2022 r., cena za 1 m² wynosiła 10 622 zł.

Granice współczynników korygujących są następujące:

$$C_{\min}/C_{\text{śred}} = 0,824$$

$$C_{\max}/C_{\text{śred}} = 1,117$$

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 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, pokoje ustawne.
		średni	Lokal wykończony w standardzie podstawowym, na podłodze panele, w kuchni i w łazience glazura, terakota/lokal częściowo wykończony
4	Rok budowy	korzystna	budynek wybudowany po 2012 r.
		mniej korzystna	budynek wybudowany w latach 2002 r. – 2012 r.
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	– dobra
Otoczenie i sąsiedztwo	– korzystne
Standard pomieszczeń	– dobry
Rok budowy	- mniej korzystna
Przynależności	- 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	15	0,124	0,168	0,146
2	Otoczenie i sąsiedztwo	10	0,082	0,112	0,112
3	Standard wykończenia i funkcjonalność	45	0,371	0,503	0,437
4	Rok budowy	15	0,124	0,168	0,124
5	Przynależności	15	0,124	0,168	0,146
Razem		100	0,824	1,117	0,965

Zgodnie z powyższym wartość 1m^2 powierzchni użytkowej przedmiotowego lokalu nr 7 zlokalizowanego w budynku wielorodzinnym przy ul. Powstańców 38 w Ząbkach wraz z udziałem w częściach wspólnych oszacowano:

$$W_R = 0,965 \times 9\,510 \text{ zł/ m}^2 = 9\,177 \text{ zł/ m}^2$$

Wartość rynkowa (W) przedmiotowego lokalu o powierzchni $51,28 \text{ m}^2$ wynosi:

$$W = 51,28 \text{ m}^2 \times 9\,177 \text{ zł/ m}^2 = 470\,597 \text{ zł}$$

Wartość rynkowa ($W_{1/2}$) ½ udziału w przedmiotowym lokalu o powierzchni 51,28 m² wynosi:

$$W_{1/2} = 235\,299 \text{ zł}$$

przyjęto $W_{1/2} = 235\,000 \text{ zł}$

słownie: dwieście trzydzieści pięć 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 20% (lokal średniej wielkości, sprzedaż tylko udziału, ograniczona liczba potencjalnych zainteresowanych).

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

$$W_{w1/2} = 188\,000 \text{ zł}$$

przyjęto $W_{w1/2} = 188\,000 \text{ zł}$

słownie: sto osiemdziesiąt osiem tysięcy złotych

12. KOMENTARZ

Oszacowana wartość

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

235 000 zł

słownie: dwieście trzydzieści pięć tysięcy złotych

Oszacowana wartość ½ udziału

**w warunkach sprzedaży
wymuszonej:**

188 000 zł

słownie: sto osiemdziesiąt osiem 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 20 stron plus załącznik.

Milanówek, dn. 4.06.2022 r.



Autor operatu:
Katarzyna Janisz

Dokumentacja fotograficzna

Lokal:





Budynek:

