

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 1692/21

## OPERAT SZACUNKOWY

(opis i oszacowanie nieruchomości)

określenia wartości rynkowej  
własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu nr 239

położonego w budynku wielorodzinnym  
przy ul. Broniewskiego 101  
w dzielnicy Bielany,  
w Warszawie,  
woj. mazowieckie



Autor wyceny:

*K Janisz*

**Katarzyna Janisz**  
Nr uprawnień 5056

Milanówek, czerwiec 2022

**WYCIĄG Z OPINII O WARTOŚCI SPÓŁDZIELCZEGO WŁASNOŚCIOWEGO  
PRAWA DO LOKALU**

**Opis:** Lokal mieszkalny nr 239 o powierzchni użytkowej 41,50 m<sup>2</sup> położony w budynku mieszkalnym wielorodzinnym na X piętrze (XI kondygnacja) zlokalizowanym w dzielnicy Bielany w Warszawie przy ul. Broniewskiego 101.

Dla przedmiotowego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu prowadzona jest księga wieczysta KW nr WA1M/00311154/1 przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych.

**Cel wyceny:** Określenie wartości rynkowej 1/4 udziału w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu dla potrzeb przeprowadzenia postępowania upadłościowego Pani Moniki Skotnickiej prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XIX Wydział Gospodarczy, sygn. akt XIX GUp 1692/21.

**Oszacowana wartość  
rynkowa 1/4 udziału według  
stanu na dzień wyceny:** **102 000 zł**  
słownie: sto dwa tysiące złotych

**Oszacowana wartość 1/4 udziału  
w warunkach sprzedaży  
wymuszonej:** **82 000 zł**  
słownie: osiemdziesiąt dwa tysiące złotych

**Data sporządzenia  
opinii:** 8 czerwca 2022 r.

**Autor operatu:** Katarzyna Janisz  
uprawnienia nr 5056

**Podpis:**



*K Janisz*

**SPIS TREŚCI**

<b>WYCIĄG Z OPINII O WARTOŚCI SPÓLDZIELCZEGO WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU.....</b>	<b>2</b>
<b>1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY.....</b>	<b>4</b>
<b>2. CEL WYCENY.....</b>	<b>4</b>
<b>3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO.....</b>	<b>4</b>
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
<b>4. DATA ISTOTNE DLA CZYNNOSCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO.....</b>	<b>6</b>
<b>7. PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....</b>	<b>9</b>
<b>9. SPOSÓB WYCENY.....</b>	<b>12</b>
<b>10. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA LOKALNEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI.....</b>	<b>13</b>
<b>11. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ.....</b>	<b>16</b>
<b>12. WARTOŚĆ DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY.....</b>	<b>17</b>
<b>13. KOMENTARZ.....</b>	<b>17</b>
<b>14. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA.....</b>	<b>18</b>

**Załączniki**

## **1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY**

### **1.1. Przedmiot wyceny**

Lokal mieszkalny nr 239 o powierzchni użytkowej 41,50 m<sup>2</sup> położony w budynku mieszkalnym wielorodzinnym na X piętrze (XI kondygnacja) zlokalizowanym w dzielnicy Bielany w Warszawie przy ul. Broniewskiego 101.

Dla przedmiotowego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu prowadzona jest księga wieczysta KW nr WA1M/00311154/1 przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych.

### **1.2. Zakres wyceny**

Zakres wyceny obejmuje oszacowanie:

- wartości rynkowej 1/4 udziału w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego w dacie wyceny,
- wartości 1/4 udziału w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego w warunkach wymuszonej sprzedaży.

## **2. CEL WYCENY**

Celem niniejszej wyceny jest określenie wartości rynkowej 1/4 udziału w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu dla potrzeb przeprowadzenia postępowania upadłościowego Pani Moniki Skotnickiej prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XIX Wydział Gospodarczy, sygn. akt XIX GUp 1692/21.

## **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 27.04.2022 r. w sprawie sygn. akt XIX GUp 1692/21.

### **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 Rzecznawców Majątkowych;
- Literatura fachowa z zakresu metodologii wycen.

### 3.4 Źródła danych merytorycznych

- wizja lokalna w dniu 27.04.2022 r.;
- przegląd elektronicznej Księgi Wieczystej KW Nr WA1M/00311154/1 w dniu 1.06.2022 r.;
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. st. Warszawy (Uchwała Nr LXXXII/2746/2006 Rady miasta stołecznego Warszawy z dnia 10 października 2006 roku w sprawie studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy z późniejszymi zmianami);
- wgląd do transakcji kupna-sprzedaży lokali mieszkalnych, jakie miały miejsce na obszarze Warszawy, dzielnica Bielany;
- wywiad terenowy przeprowadzony w okolicy;
- informacje uzyskane w agencjach pośrednictwa nieruchomości;
- literaturę fachową z zakresu szacowania nieruchomości;
- dane własne wynikające ze znajomości rynku nieruchomości.

### 3.5 Warunki i ograniczenia

Wszelkie informacje odnośnie: stanu prawnego nieruchomości, powierzchni, wyposażenia oraz stanu nieruchomości uzyskano od Zamawiającego. Ponadto przeprowadzono wizję lokalną oraz wywiad we właściwych urzędach. Wizja odbyła się dnia 27 kwietnia 2022 r.

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 wpływając na koszt sprzedaży.

Ponadto niniejsza wycena została wykonana przy uwzględnieniu aktualnie kształtujących się cen na tego typu lokale, funkcji wyznaczonej w studium zagospodarowania przestrzennego, położenia oraz stopnia wyposażenia w urządzenia komunalne.

Niniejszy operat szacunkowy podaje wartość rynkową spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego na dzień 27 kwietnia 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	8 czerwca 2022 r.
Data, na którą określono wartość	27 kwietnia 2022 r.
Data oględzin	27 kwietnia 2022 r.
Data, na którą uwzględniono stan lokalu	27 kwietnia 2022 r.

#### 5. STAN PRAWNY

Na podstawie przeglądu Księgi Wieczystej nr WA1M/00311154/1 w dniu 1.06.2022 r. prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych stwierdzono następujące wpisy:

- Dział I:** *położenie:*  
własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu, miejscowość: WARSZAWA, dzielnica: BIELANY, ulica Broniewskiego 101, lokal 239, lokal mieszkalny, opis lokalu: pokój - 2, kuchnia - 1, przedpokój - 1, łazienka z wc - 1, pomieszczenia przynależne - piwnica -1, kondygnacja - 11, przyłączenie - numer księgi wieczystej -/00099036/, odrębność - NIE, obszar 41,5000 m<sup>2</sup>.
- Dział I-SP:** *spis praw związanych z własnością:*  
NAUCZYCIELSKA SPÓLDZIELNIA BUDOWLANO - MIESZKANIOWA
- Dział II:** *własność:*  
wielkość udziału 3/4,  
Bogumiła Skotnicka  
wielkość udziału 1/4,  
Monika Skotnicka
- Dział III:** *prawa, roszczenia, ograniczenia:*  
wzmianki - 1  
WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI  
2  
INNY WPIS  
UJAWNIA SIĘ WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z UDZIAŁU W WYSOKOŚCI 1/4 CZĘŚCI W SPÓLDZIELCZYM WŁASNOSCIOWYM PRAWIE PRZYSŁUGUJĄCYM DŁUŻNIKOWI: MONICE SKOTNICKIEJ Z WNIOSKU WIERZYCIELA IDEA BANK S.A. W WARSZAWIE, W SPRAWIE KM 675/20  
UDZIAŁ NR 2
- Dział IV:** *hipoteki:*  
1 rodzaj hipoteki: HIPOTEKA przymusowa

suma: 130077,71 ZŁ  
udział - 2  
wierzytelność: NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA, ODSETKI,  
KOSZTY PROCESU  
TYTUŁ WYKONAWCZY NR 2 STANOWIĄCY  
PODSTAWĘ WPISU  
Wierzyciel hipoteczny: HOIST I NIESTANDARDYZOWANY  
SEKURYTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY  
ZAMKNIĘTY  
2 rodzaj hipoteki: HIPOTEKA przymusowa  
suma: 94577,25 ZŁ  
udział - 2  
wierzytelność: NALEŻNOŚĆ Z TYTUŁU SKŁADEK NA  
UBEZPIECZENIA SPOŁECZNE ZA OKRES OD 02-2016;  
06/2016-03-2020, SKŁADEK NA UBEZPIECZENIE  
ZDROWOTNE ZA OKRES OD 02-2016; 06/2016-03-2020,  
SKŁADEK NA FUNDUSZ PRACY I FUNDUSZ  
SOLIDARNOŚCIOWY ORAZ FUNDUSZ  
GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH  
ZA OKRES OD 07-2016 DO 12-2019, ODSETKI  
TYTUŁ WYKONAWCZY STANOWIĄCY PODSTAWĘ  
WPISU  
SUMĘ HIPOTEKI WSKAZANO NA PODSTAWIE ART. 110  
(1) USTAWY Z DNIA 6 LIPCA 1982 ROKU O KSIĘGACH  
WIECZYSTYCH I HIPOTECE (DZ. U. Z 2017 ROKU, POZ.  
1007)  
Wierzyciel hipoteczny: ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ  
SPOŁECZNYCH I ODDZIAŁ 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 1/4 w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego o pow. 41,50 m<sup>2</sup> położonego w Warszawie przy ul. W. Broniewskiego 101 m. 239, KW nr WA1M/00311154/1 będącym przedmiotem Opisu i oszacowania.

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

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



## 6. LOKALIZACJA

Budynek z przedmiotowym lokalem znajduje się w dzielnicy Bielany, w części zwanej Piaski. Nieruchomość zlokalizowana jest na odcinku pomiędzy ulicami Reymonta oraz Broniewskiego. Przy obu ulicach znajdują się najbliższe przystanki komunikacji autobusowej oraz tramwajowej. Odległość do ścisłego centrum miasta to około 8 km.

Główny ruch w dzielnicy odbywa się ulicami Wybrzeże Gdyńskie, Żeromskiego, Broniewskiego, Wólczyńska, Marymoncka, Reymonta, Generała Maczka. Dzielnica ma również połączenie z drugą stroną Wisły dzięki mostom: Generała Stefana Grot-Roweckiego oraz nowym Marii Skłodowskiej-Curie.



Bielany są dobrze skomunikowane z pozostałymi częściami miasta. Od 25 października 2008 r. mieszkańcy mogą dotrzeć do centrum Warszawy, dzięki uruchomieniu bielańskiego odcinka metra. Na terenie dzielnicy zlokalizowane są 4 stacje metra. Uzupełnienie komunikacji stanowią linie tramwajowe i autobusowe.

W bliskim otoczeniu nieruchomości znajduje się szkoła, przedszkole, a także parki, place zabaw dla dzieci oraz liczne punkty handlowe i usługowe. W odległości zbliżonej do 2 km znajduje się park Olszyna oraz park im. Z. Herberta - są to interesujące miejsca wypoczynku dla mieszkańców dzielnicy.

W bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się obiekty użyteczności publicznej oraz mniejsze oraz większe punkty handlowo-usługowe. Otoczenie stanowią kilkunastoletnie budynki wielorodzinne, tereny urządzonej zieleni miejskiej, a także place zabaw dla dzieci.

Lokalizację uznano za dobrą (bliska odległość do Centrum Warszawy, w niewielkiej odległości przystanki komunikacji miejskiej tramwajowej, autobusowej, metra, duża ilość mniejszych i większych punktów handlowych i usługowych).

Otoczenie (sąsiedztwo) – bardzo dobre.





## 7. Plan zagospodarowania przestrzennego

Dla terenu, na którym znajduje się przedmiotowy budynek, nie ma obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. st. Warszawy (Uchwała Nr LXXXII/2746/2006 Rady miasta stołecznego Warszawy z dnia 10 października 2006 roku w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy z późniejszymi zmianami) teren na którym położona jest działka ma oznaczenie M1.30, czyli jest to obszar o przewadze zabudowy wielorodzinnej. Oznacza to, iż priorytetem w tej lokalizacji jest realizacja funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej i niezbędnych inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej. Jednocześnie dopuszczono tu realizację funkcji usługowej, ale jej udział nie może przekroczyć 40% powierzchni zabudowy na terenie. W/w studium nakłada również na działkę ograniczenia lokalizowania budynków o wysokości przekraczającej 30 m. Intensywność zabudowy określono na 1,5 (wskaźnik ten to stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni ogólnej działki).



Budynek, w którym znajdują się przedmiotowy lokal, nie został ujęty w gminnej ewidencji zabytków prowadzonej przez Konserwatora Zabytków i nie stanowi przedmiotu zainteresowania konserwatorskiego.

## 8. OKREŚLENIE STANU TECHNICZNO-UŻYTKOWEGO

Budynek nr 101 z przedmiotowym lokalem nr 239 składa się z XI kondygnacji naziemnych oraz I podziemnej. Wybudowany został w technologii przemysłowej około 1972 roku. Budynek w korzystnym stanie technicznym, przy wejściu domofon. Teren wokół budynku zagospodarowany założona zielen miejska. Przed budynkiem znajdują się miejsca postojowe, ścieżki pieszo – jezdne.



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

### Lokal mieszkalny

Wyceniany lokal znajduje się na X piętrze (XI kondygnacja). Składa się z kuchni, 2 pokoi, łazienki z wc, przedpokoju oraz balkonu. Powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 41,50 m<sup>2</sup>. Do lokalu przynależy piwnica.

Standard lokalu w dniu wyceny:

- ściany: malowane, w łazience i kuchni – glazura, w kuchni i w przedpokoju - boazeria;
- podłogi – w kuchni i łazience - terakota; w pokojach i w przedpokoju – drewniany parkiet;
- w kuchni – zabudowa meblowa;
- w łazience - biały montaż;
- drzwi wewnętrzne pływające;
- okna PCV,
- balkon - terakota.

Standard wykończenia oraz stan mieszkania uznano jako średni.



## 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 Rzecznawców Majątkowych. Polskie standardy określają wartość rynkową nieruchomości jako szacunkową kwotę, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Zgodnie z Krajowym Standardem Wyceny Podstawowym (KSWP) – Wartość rynkowa – przy wycenie nieruchomości należy uwzględnić wszystkie jej atrybuty prawne, fizyczne, ekonomiczne i inne oraz wszelkie pozytywne i negatywne aspekty. Przy wycenie nieruchomości rzeczoznawca majątkowy powinien wykluczyć elementy niezwiązane trwale z nieruchomością, takie jak np.: wyposażenie lub inne ruchomości, poza cenowe zachęty do zakupu lub inne. Wartość rynkowa nieruchomości odzwierciedla potencjał nieruchomości, który byłby uwzględniony przez uczestników rynku w dniu wyceny. Może zatem uwzględniać inne możliwe wykorzystanie nieruchomości, także takie, które stanie się możliwe po wprowadzeniu odpowiednich zmian, np. nowych decyzji planistycznych i budowlanych, rozwoju odpowiedniej infrastruktury, rozwoju rynku lub innych. Stąd w wartości rynkowej może być uwzględniony dodatkowy jej element, ale tylko taki, za jaki kupujący jest skłonny zapłacić w nadziei, że nieruchomość uzyska możliwość lepszego sposobu użytkowania lub nastąpią możliwości jej rozwoju, które zaowocują zwykłą jej wartością nad tą osiągalną przy obecnie obowiązujących ograniczeniach. Przyszła możliwość wykorzystania nieruchomości w sposób, który w dniu wyceny nie jest jeszcze dopuszczalny, musi być jednak na tyle prawdopodobna, aby realnym było założenie, że racjonalnie działający uczestnicy rynku taką możliwość w dniu wyceny dostrzegają i są gotowi uwzględnić jej istnienie w cenie sprzedaży.

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

Biorąc pod uwagę przeznaczenie lokalu mieszkalnego 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 próbką reprezentatywnej.

Wartość rynkową ( $W_R$ ) 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu obliczono na podstawie wzoru:

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

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,

$W_a$  - 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

Przedmiotowy lokal mieszkalny mieści się w budynku przy ul. Broniewskiego 101 w Warszawie. Położony jest on w dzielnicy Bielany, część Piaski.

Miasto stołeczne Warszawa jest gminą o statusie miasta na prawach powiatu oraz stolicą Polski. Na 517 km<sup>2</sup> zamieszkuje ok. 1,8 mln ludzi. Podzielona jest na 18 dzielnic: Bemowo,

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

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

Dzielnica Bielany to bogata w zieleń dzielnica Warszawy (28% powierzchni to tereny zielone). Łączy w sobie cechy aglomeracji wielkomiejskiej i obszary atrakcyjne przyrodniczo. Dzielnica o powierzchni ponad 32,34 km<sup>2</sup> (6,3% powierzchni miasta stołecznego Warszawy) położona w północno-zachodniej części Warszawy, na lewobrzeżnych tarasach Wisły. Zamieszkuje ją prawie 132 000 osób.

Znaczną część obszaru dzielnicy stanowią tereny zieleni, które obejmują obszar 1.825 ha. Do największych obszarów leśnych należy zaliczyć Las Bielański, który obejmuje powierzchnię 130,07 ha i jest rezerwatem krajobrazowym otwartym dla ruchu turystycznego. Znaczną powierzchnię zajmuje również zalesiony 40-letnimi drzewami Las Młociński – 138,83 ha, Park Młociński – 103,13 ha, a także Las Bemowo, który zajmuje powierzchnię 62,28 ha. Mniejszą powierzchnię – 2,23 ha obejmuje malowniczy Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy „Olszyna”. Niewątpliwym walorem przyrodniczym w obrębie całej Warszawy jest Skarpa Warszawska. Wyjątkowe walory krajobrazowe i rekreacyjne posiadają również: Las Lindego i przepływający przez niego Potok Bielański, Park Kępa Potocka, Park Stawy Kellera czy Stawy Brustmana. Dzięki tym terenom mieszkańcy oraz goście odwiedzający Bielany mogą aktywnie spędzać wolny czas na łonie natury, a dogodne warunki przyrodniczo-krajobrazowe umożliwiają także uprawianie turystyki pieszej i rowerowej.

Na terenie dzielnicy znajduje się sieć obiektów oświatowo-kulturalnych. Na Bielanych swoje siedziby mają znane uczelnie wyższe: Akademia Wychowania Fizycznego im. Józefa Piłsudskiego – największa sportowa uczelnia w kraju oraz Uniwersytet Kardynała Stefana Wyszyńskiego.

Tereny zielone, prestiż lokalizacji, dobra sieć komunikacyjna zapewniająca szybkie połączenie z sąsiednimi dzielnicami oraz z centrum Warszawy, a także ciągły rozwój infrastruktury komunalnej, czynią dzielnicę Bielany atrakcyjnym miejscem dla potencjalnych mieszkańców.

Biorąc pod uwagę cel i zakres wyceny w analizie uwzględniono transakcje sprzedaży na rynku wtórnym lokali mieszkalnych jakie miały miejsce na terenie Bielany w okresie od czerwca 2021 r. do maja 2022 r.

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

Dla potrzeb wyceny określono rynek lokalny nieruchomości:

- rodzaj: lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach wybudowanych w latach 1970 - 1978;
- obszar: dzielnica Bielany;

- okres monitorowania: od czerwca 2021 r. do maja 2022 r.

Tabela nr 1: Wykaz odnotowanych transakcji przyjętych do analizy.

Lp	Data	Dzielnica	Ulica	Akt Notarialny	Rok budowy	Piętro	P.u. [m <sup>2</sup> ]	Cena trans. [zł]	Cena jedn. [zł/m <sup>2</sup> ]
1	2021-08-06	Bielany	Perzyńskiego	11429/2021	1970	7	35,70	400 000	11 204
2	2021-07-21	Bielany	Kochanowskiego	3539/2021	1970	2	47,50	390 000	8 211
3	2021-07-20	Bielany	Marymoncka	4582/2021	1974	9	38,78	410 000	10 572
4	2021-07-19	Bielany	Kochanowskiego	3163/2021	1970	2	37,69	410 000	10 878
5	2021-07-16	Bielany	Żeromskiego	3679/2021	1978	4	39,45	430 000	10 900
6	2021-07-16	Bielany	Kochanowskiego	1283/2021	1970	4	38,00	425 000	11 184
7	2021-07-12	Bielany	Romaszewskiego	3444/2021	1974	2	41,91	470 000	11 215
8	2021-07-12	Bielany	Broniewskiego	1208/2021	1971	11	41,68	460 000	11 036
9	2021-07-08	Bielany	Broniewskiego	3312/2021	1971	11	41,58	458 000	11 015
10	2021-07-08	Bielany	Pabla Nerudy	5779/2021	1978	9	43,80	370 000	8 447
11	2021-07-05	Bielany	Kochanowskiego	10507/2021	1972	2	45,65	390 000	8 543
12	2021-06-28	Bielany	Kochanowskiego	2984/2021	1972	3	47,35	445 000	9 398
13	2021-06-23	Bielany	Szubińska	2619/2021	1972	2	48,00	455 000	9 479
14	2021-06-17	Bielany	Starej Baśni	2885/2021	1973	10	46,00	400 000	8 696
Cena średnia									10 056
Cena maksymalna									11 215
Cena minimalna									8 211

**Opis lokalu o najniższej cenie transakcyjnej:**

Lokal położony przy ul. Kochanowskiego o powierzchni 47,50 m<sup>2</sup>. Średni stan techniczny budynku, rok budowy 1970 r. Lokal w standardzie niskim, do generalnego remontu na 1 piętrze. Data transakcji 21.07.2021 r., cena za 1 m<sup>2</sup> wynosiła 8 211 zł.

**Opis lokalu o najwyższej cenie transakcyjnej:**

Lokal położony przy ul. Romaszewskiego o powierzchni 41,91 m<sup>2</sup>. Lokal w dobrym standardzie na 1 piętrze w 10 piętrowym budynku wybudowanym w 1974 r. Data transakcji 12.07.2021 r., cena za 1 m<sup>2</sup> wynosiła 11 215 zł.

Granice współczynników korygujących są następujące:

$$C_{\min}/C_{\text{śred}} = 0,817$$

$$C_{\max}/C_{\text{śred}} = 1,115$$

Cechy rynkowe oraz ich wagi określono na podstawie analizy rynku lokalnego oraz badań preferencji potencjalnych nabywców tego typu nieruchomości. 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
2	Otoczenie i sąsiedztwo	bardzo dobre	Zadbana okolica, duże poczucie bezpieczeństwa, bliskość dużych terenów zielonych, prestiż lokalizacji,
		dobre	Dobre poczucie bezpieczeństwa, bliskość terenów zielonych
3	Standard pomieszczeń i funkcjonalność lokalu	dobry	Lokal wykończony w bardzo dobry/dobrym standardzie, na podłodze parkiet lub panele, w kuchni i w łazience glazura, terakota, zabudowa kuchenna, nowoczesny wystrój, pokoje ustawne.
		średni	Lokal wymagający odświeżenia, unowocześnień na podłodze parkiet lub panele w kuchni i w łazience glazura i terakota
		niski	Lokal do remontu, na podłodze parkiet do remontu lub wykładzina, brak glazury i terakoty lub w złym stanie technicznym, drzwi starego typu,
4	Powierzchnia lokalu	korzystna	do 43 m <sup>2</sup> (większa cena jednostkowa)
		mniej korzystna	powyżej 43 m <sup>2</sup>

## 11. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ

Dla wycenianego lokalu przyjęto następującą ocenę cech użytkowych:

Lokalizacja

– dobra

Otoczenie i sąsiedztwo

– bardzo dobre

Standard pomieszczeń

– średni

Powierzchnia użytkowa

- korzystna

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	20	0,163	0,223	0,163
2	Otoczenie i sąsiedztwo	15	0,122	0,167	0,167
3	Standard wykończenia i funkcjonalność	50	0,408	0,558	0,483
6	Powierzchnia lokalu	15	0,122	0,167	0,167
Razem		100	0,817	1,115	0,980

Zgodnie z powyższym wartość 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej przedmiotowego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr 239 zlokalizowanego w budynku wielorodzinnym przy ul. Broniewskiego 101 w Warszawie oszacowano:

$$W_R = 0,980 \times 10\,056 \text{ zł/m}^2 = 9\,855 \text{ zł/m}^2$$

Wartość rynkowa (W) przedmiotowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego o powierzchni 41,50 m<sup>2</sup> wynosi:

$$W = 41,50 \text{ m}^2 \times 9\,855 \text{ zł/m}^2 = 408\,983 \text{ zł}$$

$$W_{1/4N} = 102\,246 \text{ zł}$$

przyjęto  $W_{1/4N} = 102\,000 \text{ zł}$   
słownie: sto dwa tysiące złotych

## 12. Wartość 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 w dobrej lokalizacji, sprzedaż udziału, ograniczona liczba potencjalnych zainteresowanych).

**Oszacowana wartość nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży na dzień wyceny:**

$W_{w1/4N} = 81\ 600$  zł

przyjęto  $W_{w1/4N} = 82\ 000$  zł

słownie: osiemdziesiąt dwa tysiące złotych

## 13. KOMENTARZ

**Oszacowana wartość**

**rynkowa 1/4 udziału według  
stanu na dzień wyceny:**

**102 000 zł**

słownie: sto dwa tysiące złotych

**Oszacowana wartość 1/4 udziału  
w warunkach sprzedaży  
wymuszonej:**

**82 000 zł**

słownie: osiemdziesiąt dwa tysiące złotych

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

Biorąc pod uwagę dobrą lokalizację budynku z wycenianym lokalem mieszkalnym, dobry dostęp do punktów handlowo-usługowych 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.

#### 14. 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 lokalu 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. 8.06.2022 r.



*K Janisz*

Autor operatu:  
Katarzyna Janisz

### DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

Lokal:



Budynek:



1 MAJA  
*[Handwritten signature]*

