

OPERAT SZACUNKOWY

Określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej oraz $\frac{1}{4}$ udziału w nieruchomości nr 25, położonej w budynku wielorodzinnym przy ul. Saskiej 57 w Warszawie, w dzielnicy Praga Południe.

KW WA6M/00160504/1



wykonany przez:
Agnieszka Król
Rzecznawczyni Majątkowa nr upr. 5409

Warszawa, 13 kwietnia 2024 r.



WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Opis nieruchomości	Przedmiotem wyceny jest prawo własności do lokalu nr 25 położonego w Warszawie przy ul. Saskiej 57. Lokal usytuowany jest na 1 kondygnacji (parterze), składa się z: 4 pokoi, kuchni, łazienki, WC i przedpokoju o powierzchni użytkowej 64,22 m². Dla przedmiotowej nieruchomości lokalowej jest prowadzona księga wieczysta KW nr WA6M/00160504/1. Nieruchomość gruntowa położona przy ul. Saskiej 57 opisana jest w księdze wieczystej KW nr WA6M/00046971/0.
Zakres wyceny	Zakres wyceny obejmuje: - prawo własności do lokalu nr 25 położonego przy ul. Saskiej 57 wraz z udziałem wynoszącym 224/10000 części wspólnych budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokalu; - związanego z prawem własności lokalu, udział 224/10000 w prawie własności gruntu oznaczonego jako działka ewidencyjna nr 66 z obrębem 3-01-13 o powierzchni 916 m². - określenie wartości indywidualnej nieruchomości lokalowej (dla potrzeb syndyka) dla sprzedaży wymuszonej w postępowaniu upadłościowym. - określenie wartości indywidualnej 1/4 udziału w nieruchomości lokalowej (dla potrzeb syndyka) dla sprzedaży wymuszonej w postępowaniu upadłościowym
Cel wyceny	Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej (oraz 1/4 udziału w tej nieruchomości) dla potrzeb postępowania upadłościowego
Data określenia wartości Data sporządzenia operatu	15.03.2024 13.04.2024
Zastosowane podejście	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami
Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości lokalowej	848 900 zł słownie: osiemset czterdzieści osiem tysięcy dziewięćset złotych
Oszacowana wartość rynkowa 1/4 udziału w nieruchomości	212 200 zł słownie: dwieście dwanaście tysięcy dwieście złotych
Autorka operatu	Agnieszka Król Rzecznik Majątkowa uprawnienia zawodowe nr 5409 

SPIS TREŚCI

1.	Określenie przedmiotu i zakresu wyceny	4
1.1.	<i>Przedmiot wyceny</i>	4
1.2.	<i>Zakres wyceny</i>	4
2.	Określenie celu wyceny	4
3.	Podstawy opracowania operatu szacunkowego	4
3.1.	<i>Podstawy formalne</i>	4
3.2.	<i>Podstawy prawne</i>	4
3.3.	<i>Źródła danych merytorycznych i informacji o nieruchomości</i>	4
4.	Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego	5
5.	Opis stanu	5
5.1.	<i>Stan otoczenia</i>	5
5.2.	<i>Stan zagospodarowania</i>	7
5.3.	<i>Stan techniczno-użytkowy i stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej.</i>	8
5.4.	<i>Stan prawny</i>	11
6.	Wskazanie przeznaczenia	11
7.	Charakterystyka i analiza rynku nieruchomości mieszkaniowych	12
8.	Wskazanie rodzaju określanej wartości, wyboru podejścia i metody szacowania	12
8.1.	<i>Rodzaj określanej wartości</i>	12
8.2.	<i>Wybór podejścia i metody wyceny</i>	12
9.	Określenie wartości rynkowej nieruchomości	13
9.1.	<i>Określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej</i>	13
9.2.	<i>Określenie wartości ¼ udziału w nieruchomości</i>	16
	słownie: dwieście szesnaście tysięcy siedemset złotych	16
10.	Wynik końcowy wyceny z uzasadnieniem	17
11.	Klauzule i ograniczenia	17

ZAŁĄCZNIKI

- Załącznik. 1** *Opinia indywidualna dotycząca wartości nieruchomości i udziału dla wymuszonej sprzedaży*
Załącznik. 2 *Polisa ubezpieczeniowa autorki operatu*

1. Określenie przedmiotu i zakresu wyceny

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest prawo własności do lokalu nr 25 położonego w Warszawie, przy ul. Saskiej 57. Lokal usytuowany jest na 1 kondygnacji (parterze), składa się z: 4 pokoi, kuchni, łazienki, WC i przedpokoju o łącznej powierzchni użytkowej 64,22 m². Dla przedmiotowej nieruchomości lokalowej jest prowadzona księga wieczysta KW nr WA6M/00160504/1. Nieruchomość gruntowa położona przy ul. Saskiej 57 opisana jest w księdze wieczystej KW nr WA6M/00046971/0.

1.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje:

1.
 - prawo własności do lokalu nr 25 położonego przy ul. Saskiej 57 wraz z udziałem wynoszącym 224/10000 części wspólnych budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokalu;
 - związanego z prawem własności lokalu, udział 224/10000 w prawie własności gruntu oznaczonego jako działka ewidencyjna nr 66 z obrębu 3-01-13 o powierzchni 916 m².
2.
 - określenie wartości indywidualnej nieruchomości lokalowej (dla potrzeb syndyka) dla sprzedaży wymuszonej w postępowaniu upadłościowym.
 - określenie wartości indywidualnej ¼ udziału w nieruchomości lokalowej (dla potrzeb syndyka) dla sprzedaży wymuszonej w postępowaniu upadłościowym.

2. Określenie celu wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej (oraz ¼ udziału w tej nieruchomości) dla potrzeb postępowania upadłościowego.

3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego

3.1. Podstawy formalne

Zlecenie wykonania operatu szacunkowego – zlecający syndyk Bartosz Sierakowski..

3.2. Podstawy prawne

Podstawy prawne:

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r., poz. 1774 z późniejszymi zmianami)
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r., poz. 1832 z późniejszymi zmianami)

3.3. Źródła danych merytorycznych i informacji o nieruchomości

W zakresie dotyczącym przedmiotu wyceny:

- Księga Wieczysta lokalu WA6M/00160504/1 oraz gruntu o numerze WA6M/00046971/0
- Dane o budynku i lokalu uzyskane od zarządcy nieruchomości.
- Wywiad terenowy i oględziny nieruchomości.
- Informacje dotyczące przeznaczenia nieruchomości według obowiązujących przepisów prawa miejscowego

W zakresie informacji o rynku nieruchomości:

- Przegląd transakcji na rynku lokalnym - dane uzyskane w Urzędzie m.st. Warszawy, w Biurze Geodezji i Katastru przy ul. Sandomierskiej 12
- Raporty oraz badania rynku nieruchomości dostępne w Internecie

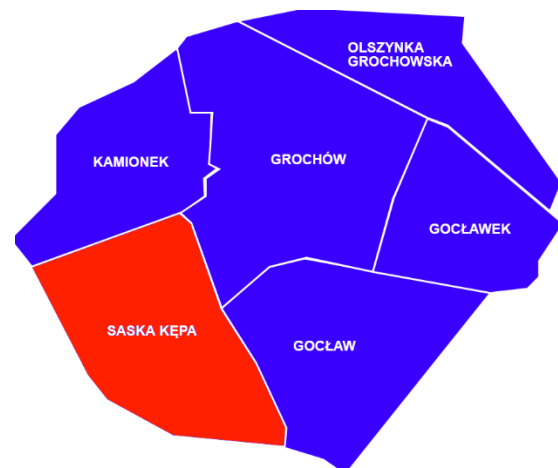
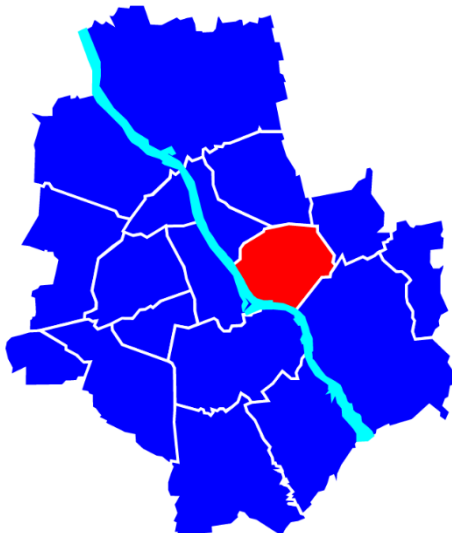
4. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego

Data sporządzenia operatu szacunkowego:	13.04.2024 roku.
Data, na którą określono wartość rynkową przedmiotu wyceny:	15.03.2024 roku.
Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny:	15.03.2024 roku.
Data dokonania oględzin nieruchomości i wywiadu terenowego:	15.03.2024 roku.

5. Opis stanu

5.1. Stan otoczenia

Wyceniana nieruchomość wg Miejskiego Systemu Informacji znajduje się na osiedlu Saska Kępa – dzielnica Praga Południe.



Praga Południe zajmuje tereny o powierzchni ok. 22 km² Warszawy. Dzielnicę zamieszkuje ok. 183 tys. mieszkańców, co stanowi 10,5% wszystkich mieszkańców Warszawy.

Dużym atutem dzielnicy jest jej bliskie położenie w stosunku do centrum Warszawy, z którą jest dobrze skomunikowana. Trasa Łazienkowska, Trasa Siekierska, Most Poniatowskiego oraz liczne linie autobusowe i tramwajowe. Na terenie dzielnicy znajdują się dwa przystanki kolejowe (PKP Warszawa Stadion i PKP Warszawa Olszynka Grochowska) oraz Dworzec PKP Warszawa Wschodnia. Trasy kolejowe wiodą głównie do centrum miasta i w kierunku wschodnim (Otwock, Piława).

Przez dzielnicę biegną linie tramwajowe w kierunku Śródmieścia, Żerania, Woli i Bielan. Przez Pragę Południe przebiegają również trasy wielu linii autobusowych.

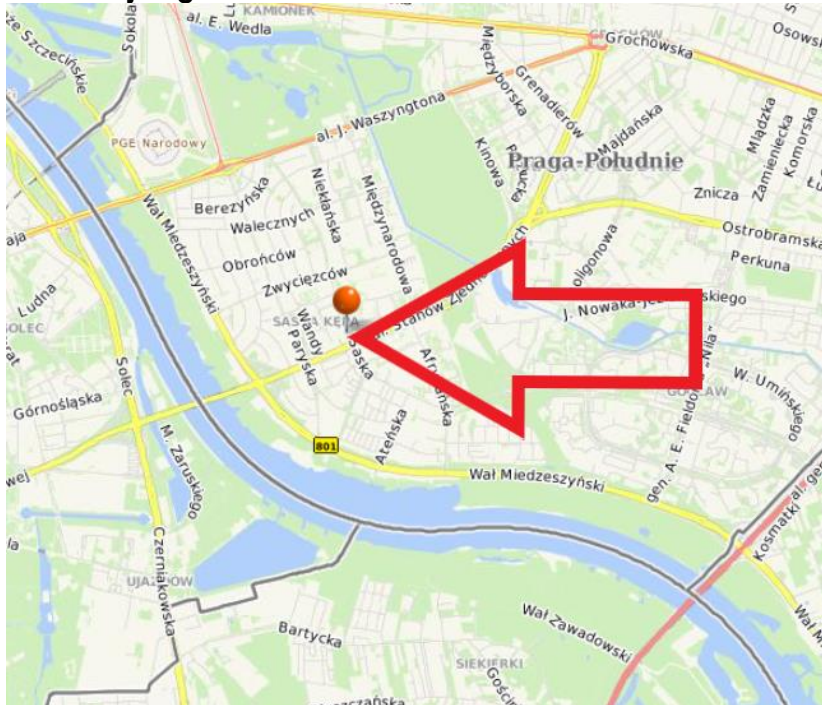
Obecne tereny dzielnicy zostały częścią Warszawy dopiero w 1916 roku. W związku z krótką historią dzielnicy, w Pradze Południe pozostał po części podmiejski charakter, po części – rzadko można spotkać tutaj jakiekolwiek budowle starsze niż na początku XX wieku. Na przełomie ostatnich kilkunastu lat prowadzone są w dzielnicy intensywne inwestycje, takie jak budowa atrakcyjnych rezydencji i kompleksów mieszkaniowych. W związku z tym, że pierwotnie i jeszcze do niedawna był to teren typowo rolniczy, dobrze zachowała się tujejsza roślinność i tereny zielone, z Parkiem Skaryszewskim z Jeziorkiem Kamionkowskim czy Olszynką Grochowską. Wyjątkowym elementem w krajobrazie Pragi Południe jest Saska Kępa o charakterystycznej zabudowie rezydencyjnej pochodzącej z lat 20 i 30-tych XX wieku.

Obecna zabudowa dzielnicy jest bardzo zróżnicowana architektonicznie i funkcjonalnie. W osiedlach najwcześniej przyłączonych do Warszawy: Skaryszewie i Kamionku już w drugiej połowie XIX w. zaczął rozwijać się przemysł, który objął też część Grochowa. Dalszy rozwój przemysłu na Kamionku (ZWAR, PZO, Wedel, drukarnia) nastąpił po odzyskaniu niepodległości w 1918 roku i niektóre części dzielnicy, mimo zmian strukturalnych w gospodarce i upadku wielu zakładów, mają nadal przemysłowy charakter. Od połowy lat 60-tych powstają na terenie dzielnicy osiedla mieszkaniowe: Kinowa,

Ostrobramska, Igańska, a w latach 80-tych największy zespół mieszkaniowy Gocław Lotnisko który stał się typowym dla schyłku XX w. blokowiskiem - sypialnią stolicy.

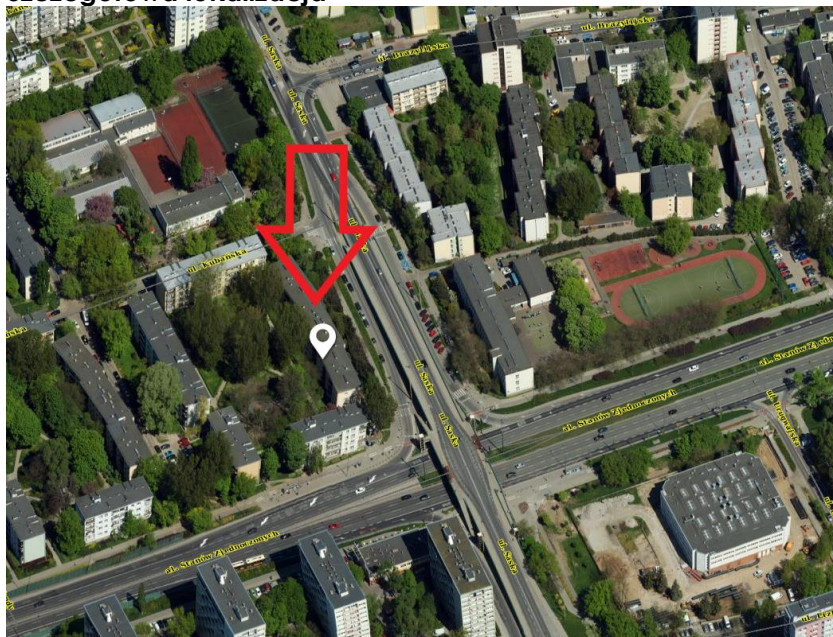
Saska Kępa o zabudowie willowej z lat 20-tych i 30-tych XX w. jest jednym z najbardziej atrakcyjnych i prestiżowych osiedli mieszkaniowych Warszawy. Znacznie liczniejsza jest jednak zabudowa powojenna oraz budynki mieszkalne powstałe w latach 70, 80 i 90 XX wieku oraz po roku 2000 roku

Lokalizacja ogólna



Granice Saskiej Kępy wydzielonej jako obszar Miejskiego Systemu Informacji wyznaczają: Al. Waszyngtona - Al. Poniatowskiego - nurt Wisły w kierunku południowym od Mostu Poniatowskiego do wysokości planowanej Al. Tysiąclecia - planowana Al. Tysiąclecia do Al. Waszyngtona.

Szczegółowa lokalizacja



Zdjęcie: Warszawa ukośna

Nieruchomość jest korzystnie usytuowana względem komunikacji:

- bezpośredni dojazd ulicą Saską – nawierzchnia asfaltowa, ulica dwukierunkowa.
- autobusowej, w odległości 70 m od nieruchomości przystanki autobusowe przy Al. Stanów Zjednoczonych – linie 111, 123, 147, 507, 509, E-1 (okresowa).

Najbliższy szpital:

- w odległości ok. 1,7 km przy ulicy Niekańskiej 4 (szpital dziecięcy).
- w odległości ok. 3,5 km przy ulicy Grenadierów 51 (Szpital Grochowski)

Najbliższe sklepy spożywcze i punkty usług podstawowych w promieniu do 200 m od nieruchomości.

Najbliższy sklep wielkopowierzchniowy: Atrium Promenada, ul. Ostrobramskiej 75C – 4 km

Najbliższe położenie punktów oświaty w odległości:

- Żłobki (min. odległość 450 m przy ulicy Meksykańskiej 6), w promieniu 1 km – 3 oddziały żłobkowe
- Przedszkola (min. odległość 500 m przy ulicy Paryskiej 33), w promieniu 1 km – 4 oddziały przedszkolne
- Szkoły podstawowe (min. odległość 600 m przy ulicy Paryskiej 65 - niepubliczna), w promieniu 2 km – 2 szkoły podstawowe

Nieruchomość położona jest ok. 5 km od Dworca Centralnego PKP. Dojazd do Śródmieścia środkami komunikacji 20÷30 minut w zależności od natężenia ruchu ulicznego.

Obecność przystanków komunikacji miejskiej i dobrze rozwiniętego zaplecza handlowo – usługowego pozytywnie wpływa na ocenę lokalizacji ogólnej przedmiotowej nieruchomości

5.2. Stan zagospodarowania

Szacowany lokal położony jest w budynku wielorodzinnym zlokalizowanym w Warszawie, dzielnicy Praga Południe, w obszarze ulic: Al. St. Zjednoczonych, Saskiej.

Możliwość parkowania wzdłuż ulicy Saskiej.



5.3. Stan techniczno-użytkowy i stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej.

OPIS BUDYNKU

Wyceniany lokal usytuowany jest w budynku przy ulicy Saskiej 57.

Obiekt użytkowany od 1961 r.

Ściany wykonane z prefabrykatów żelbetowych kanałowych gr 24 cm docieplone styropianem gr 14 cm. Termoizolacja została wykonana w 2012/2013r, oraz remont klatek. Dach wykonany jako stropodach niewentylowany konstrukcji żelbetowej. Pokrycie dachu papa termozgrzewalna. Stropodach docieplony wełną mineralną gr 16 cm. Ciepło i c.w.u dostarczone z sieci ciepłowniczej. Wentylacja grawitacyjna. Grzejniki członowe/płytowe.

Nieruchomość gruntowa przy ul. Saskiej 57 opisana jest w księdze wieczystej KW nr WA6M/00046971/0.

Grunt stanowi działka ewidencyjna nr 66 w obrębie 3-01-13 o powierzchni 916 m².

Budynek z przedmiotowym lokalem

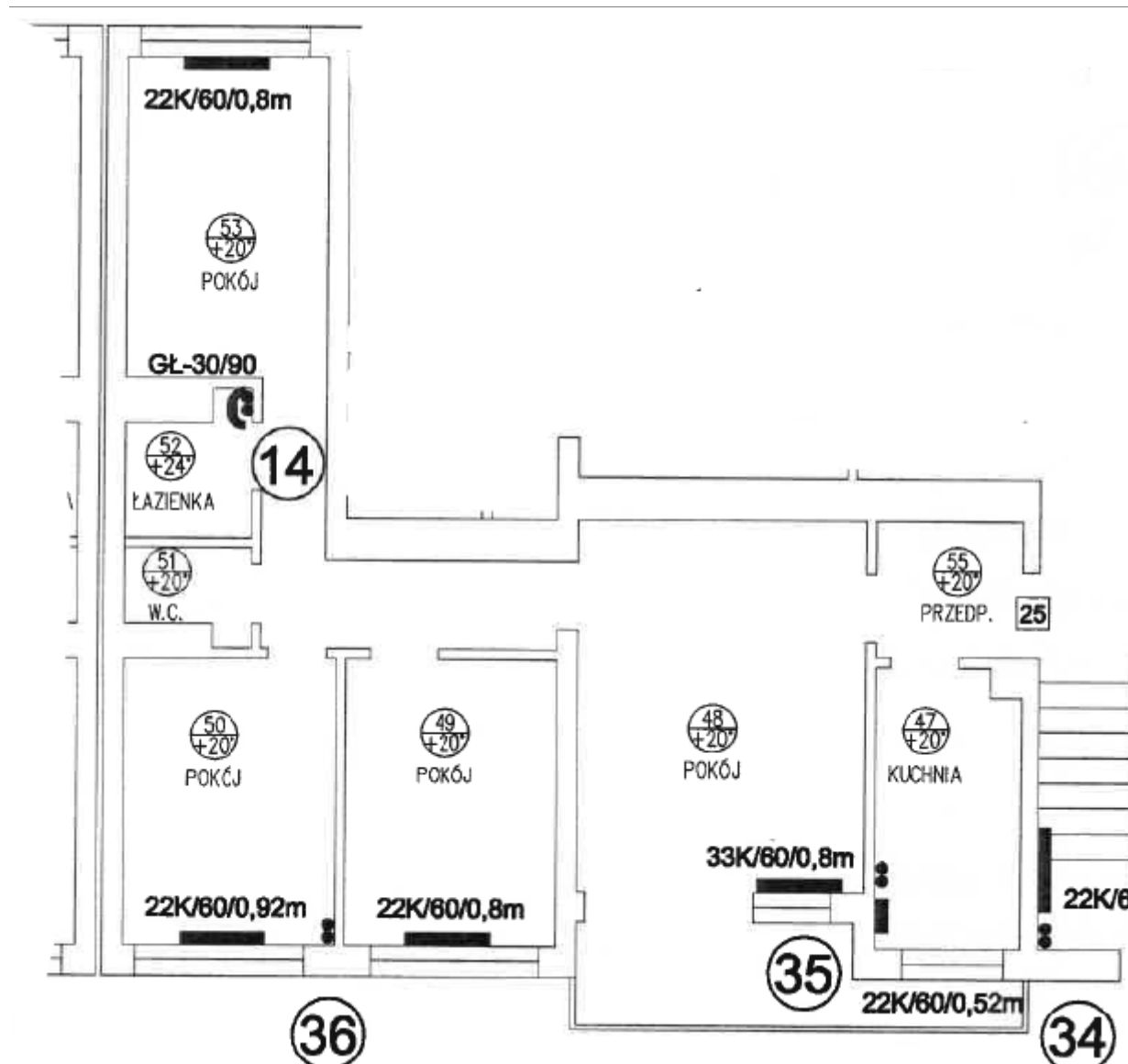


OPIS LOKALU

Lokal mieszkalny nr 25 położony jest na 1 kondygnacji naziemnej (parterze) budynku mieszkalnego wielorodzinnego. Przedmiotowy lokal składa się z 4 pokoi, kuchni, łazienki, WC i przedpokoju.

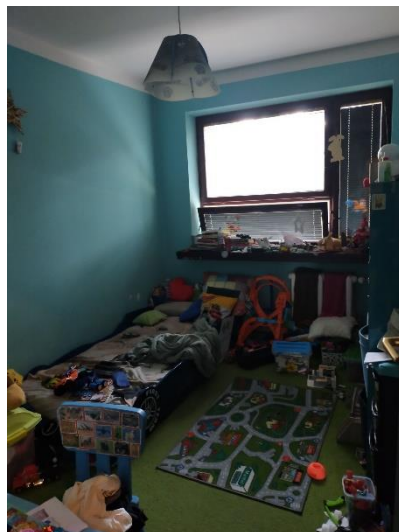
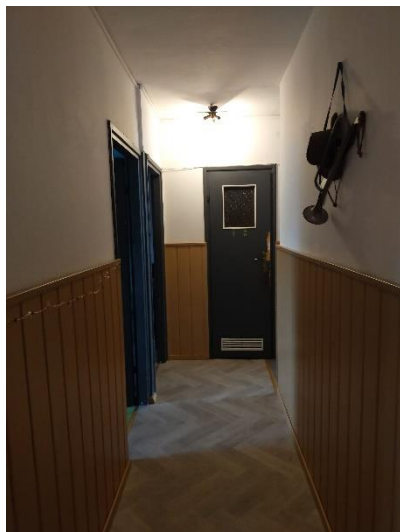
Do lokalu przynależy balkon

Wg danych z księgi wieczystej powierzchnia lokalu wynosi **64,22 m²** i taką powierzchnię przyjęto do dalszych obliczeń.



Standard lokalu mieszkalnego

Drzwi wejściowe	drzwi pełne – podwójne
Podłogi	w pokojach – drewniane, w kuchni, przedpokoju i łazience – płytki ceramiczne
Okna	Drewniane starego typu
Parapety	Lastryko
Drzwi wewnętrzne	Płytowe
Kuchnia	Szafki standardowe
Łazienka	Wyposażona w umywalkę, wannę, ściany i podłoga – płytki ceramiczne
WC	Wyposażone w miskę klozetową, ściany i podłoga – płytki ceramiczne
Ściany	Malowane farbą emulsyjną
Kaloryfery	Żeberkowe
Balkon	Balustrada stalowa, wylewka betonowa



5.4. Stan prawny

Stan prawny ustalono na podstawie ksiąg wieczystych nr WA6M/00160504/1 (lokal) oraz WA6M/00046971/0 (grunt) prowadzonych przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa XV Wydział Ksiąg Wieczystych.

Księga wieczysta nr WA6M/00160504/1 lokalu na dzień realizacji niniejszej wyceny zawiera następujące wpisy:

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR WA6M/00160504/1, STAN Z DNIA 2024-04-13 16:34									
prowadzonej przez SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY-MOKOTOWA W WARSZAWIE, XV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - WA6M									
LOKAL STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ									
Dział I-O		Dział I-Sp		Dział II		Dział III		Dział IV	
DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI									
Numer bieżący nieruchomości								Nr podstawy wpisu	
1								---	
Lokal									
Polożenie (numer porządkowy / miejscowość, dzielnica)								Nr podstawy wpisu	
1 WARSZAWA, PRAGA POŁUDNIE								---	
Ulica		Numer budynku		Numer lokalu		Lp. 1.		1	
SASKA				57		25			
Przeznaczenie lokalu								Lp. 1.	
LOKAL MIESZKALNY									
Opis lokalu (rodzaj izby - liczba)								Lp. 1.	
POKÓJ - 4, PRZEDPOKÓJ - 1, KUCHNIA - 1, ŁAZIENKA - 1, WC - 1									
Kondygnacja								Lp. 1.	
1,0									
Przyłączenie - numer księgi wieczystej (nieruchomość, z której wyodrębniono lokal)								Lp. 1.	
/ 00046971 /									
Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość)								Lp. 1.	
TAK									
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych								Lp. 1.	
64,2200 M2									
Dział I-O		Dział I-Sp		Dział II		Dział III		Dział IV	
DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ									
Spis praw związanych z własnością									
Lp. 1.								Nr podstawy wpisu	
---								1, 8	
Numer prawa								Lp. 1.	
UDZIAŁ ZWIĄZANY Z WŁASNOŚCIĄ LOKALU									
Rodzaj prawa								Lp. 1.	
224 / 10000									
Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali								Lp. 1.	
/ 00046971 /								---	
Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal								Lp. 1.	
DOKONANO ZMIANY WPISÓW W POLU 1.11.1.6. ZMIANA WPISU W ZWIĄZKU Z PRZEKSZTAŁCENIEM UDZIAŁU W NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ NA PODSTAWIE USTAWY Z DNIA 20 LIPCA 2018 R. O PRZEKSZTAŁCENIU PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTÓW ZABUDOWANYCH NA CELE MIESZKANIOWE W PRAWO WŁASNOŚCI TYCH GRUNTÓW.									
Rodzaj zmiany								Lp. 1.	
Dział I-O		Dział I-Sp		Dział II		Dział III		Dział IV	
DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ									
Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)									
1. DZ. KW. / WA6M / 107 / 24 / 1 - 2024-01-03, 12:16:22 - WPIS WŁASNOŚCI / WSPÓŁWŁASNOŚCI									
Właściciele									
Lp. 1.								Nr podstawy wpisu	
---								1	
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)								Lp. 1.	
1 1 / 2								WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻENSKA	
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)								Lp. 1.	
WIESŁAW PAWEŁKIEWICZ, JÓZEF, APOLONIA									
Lp. 2.								Nr podstawy wpisu	
---								1	
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)								Lp. 1.	
1 1 / 2								WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻENSKA	
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki)								Lp. 1.	
JOLANTA MIROSLAWA PAWEŁKIEWICZ, ALEKSANDER, MIECZYSLAWA									
Lp. 3.								Nr podstawy wpisu	
---								1, 5	
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)								Lp. 1.	
2 1 / 4								---	
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)								Lp. 1.	
WINCENTY PAWEŁKIEWICZ, JÓZEF, APOLONIA									
Lp. 4.								Nr podstawy wpisu	
---								4, 5	
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)								Lp. 1.	
3 1 / 4								---	
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, PESEL)								Lp. 1.	
RAFAŁ MICHAŁ PAWEŁKIEWICZ, 90022204351									
Dział I-O		Dział I-Sp		Dział II		Dział III		Dział IV	
DZIAŁ IV - HIPOTEKA									
Lp. 1.								Nr podstawy wpisu	
---								7	
Numer hipoteki (roszczenia)								Lp. 1.	
2									
Rodzaj hipoteki (roszczenia)								Lp. 1.	
HIPOTEKA PRZYMUSOWA									
Suma (słownie), waluta								Lp. 1.	
140755,66 (STO CZTERDZIEŚCI TYSIĘCY SIEDZIEŚĆ PIĘĆDZIESIĄT PIĘĆ 68/100) ZŁ									
Udział (numer udziału w prawie)								Lp. 1.	
1									
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)								Lp. 1.	
1									
Wierzyciel hipoteczny									
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)								Lp. 1.	
ITA DORADZTWO PRAWNE DOPIERAŁA I WSPÓLNICY SPÓŁKA KOMANDYTOWA, WARSZAWA, 14073979700000									

6. Wskazanie przeznaczenia

Zgodnie z zapisami Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego w Warszawie dla obszaru Saskiej Kępy, uchwalonego przez Radę m. st. Warszawy uchwałą nr LXXXIII/2764/2006 z dnia 19 października 2006 roku, w planie tym nieruchomość z przedmiotowym lokalem posiada przeznaczenie – symbol planu **43 Z2-M – zabudowa wielorodzinna z usługami**.

Aktualny sposób wykorzystania nieruchomości jest zgodny z przeznaczeniem w planie zagospodarowania przestrzennego

7. Charakterystyka i analiza rynku nieruchomości mieszkaniowych

Uzyskano następujące dane źródłowe pozwalające na przeprowadzenie wyceny:

- Informacje z dokumentów dostarczonych przez Zleceniodawcę, dotyczące stanu prawnego nieruchomości
- Dane z przeprowadzonych oględzin dotyczące lokalizacji, sąsiedztwa, standardu budynku i lokalu
- Informacje o cenach transakcyjnych nieruchomości podobnych na terenie dzielnicy Praga Południe

Dla potrzeb określenia wartości rynkowej przyjęto następujące cechy rynku lokalnego:

- rodzaj rynku - rynek transakcji lokalami mieszkalnymi o porównywalnym charakterze i atrakcyjności w budynkach wybudowanych w podobnych latach.
- obszar rynku – Warszawa, dzielnica Praga Południe, osiedle Saska Kępa
- okres badania cen – I kwartał 2024

Podczas analizy odnotowano kilkanaście transakcji lokalami mieszkalnymi. Pominęto transakcje z cenami skrajnie niskimi i skrajnie wysokimi oraz odbiegającymi w innych kryteriach od przyjętych założeń dotyczących rodzaju rynku. W wyniku tego uzyskano zbiór 11 transakcji lokalami najbardziej podobnymi do lokalu wycenianego.

8. Wskazanie rodzaju określanej wartości, wyboru podejścia i metody szacowania

8.1. Rodzaj określanej wartości

Na potrzeby niniejszej wyceny określono wartość rynkową. Zgodnie z art. 151 Ustawy o gospodarce nieruchomościami:

‘Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, 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, działając z rozeznaniem i postępując rozważnie oraz nie znajdując się w sytuacji przymusowej.’

8.2. Wybór podejścia i metody wyceny

Sposób wyceny

Sposób wyceny zależy od charakteru i przeznaczenia nieruchomości. Do określenia sposobu wyceny niezbędna jest znajomość rynku nieruchomości, na którym umiejscowiony jest przedmiot wyceny. Znajomość rynku jest rozumiana zarówno pod względem geograficznym, jak i pod względem sposobu użytkowania nieruchomości.

Wyboru sposobu określenia wartości przedmiotowej nieruchomości dokonano uwzględniając:

- Cel wyceny
- Rodzaj i położenie nieruchomości, funkcję wyznaczoną dla niej w planie miejscowym
- Stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej i stan zagospodarowania nieruchomości
- Zakres wyceny
- Dostępność danych o nieruchomościach podobnych i ich otoczeniu
- Uwarunkowania wynikające z podstaw materialno-prawnych wyceny
- Stan prawny nieruchomości

Zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami do oszacowania wartości nieruchomości zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami, która w tym przypadku oddaje aktualną wartość rynkową przedmiotu wyceny.

Zgodnie z § 4 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości „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.”

§ 8, ust. 1: „Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Do porównań wybiera się co najmniej trzy nieruchomości ze zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny. Korekty cen transakcyjnych dokonuje się na podstawie różnic ocen cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości przyjętych do porównań określonych w przyjętych skalach”.

Do porównań przyjęto transakcje z pierwszego kwartału 2024. W związku z tym ceny transakcyjne nie były aktualizowane o trend czasowy.

9. Określenie wartości rynkowej nieruchomości

9.1. Określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej

Transakcje lokalami podobnymi do przedmiotu wyceny

lp	Data transakcji	Adres	Powierzchnia użytkowa	Cena transakcji zł	Cena zł/m ²
1.	22.02.2024	Saska 48	44,18	475 000	10 751
2.	29.02.2024	Ateńska 8	59,50	775 000	13 025
3.	16.02.2024	Saska 57A	51,23	700 000	13 664
4.	16.02.2024	Peszczeńska 3	49,84	695 000	13 945
5.	22.02.2024	Międzynarodowa 40	47,00	680 000	14 468
6.	07.03.2024	Zwycięzców 4	34,52	500 000	14 484
7.	05.03.2024	Międzynarodowa 32/34A	28,00	480 000	17 143
8.	16.03.2024	Międzynarodowa 52/54A	37,49	655 000	17 471
9.	31.01.2024	Niekańska 42	50,38	890 000	17 666
10.	15.03.2024	Lotaryńska 48	31,80	580 000	18 239
11.	26.02.2024	Czeska 13	50,58	1 030 000	20 364

Cechy rynkowe oraz ich procentowy wpływ (wagi cech) na ceny

Przy określaniu wielkości wag rynkowych posłużono się analizą preferencji nabywców nieruchomości, doświadczeniem na innych rynkach lokali mieszkalnych oraz analizą wykonaną za pomocą regresji liniowej.

Na rynku największy popyt występuje na lokale „małe” i „średnie” i za takie uzyskuje się największą cenę w przeliczeniu na 1 m².

Standard wykończenia - największym powodzeniem cieszą się lokale mieszkalne wykończone wg obecnie akceptowanych norm, z użyciem nowoczesnych i estetycznych materiałów. Mniejszym zaś lokale o standardzie wykończenia poniżej podstawowego, z użyciem starych materiałów i rozwiązań technologicznych.

Wpływ takich cech jak:

- Lokalizacja ogólna (odległość od centrum miasta) i lokalizacja szczegółowa (obecność obiektów handlowo-usługowych, dostęp do komunikacji miejskiej i placówek oświatowych).
- Wieku budynku – wszystkie budynki (wyceniany i z bazy porównawczej) są w podobnym wieku

został uwzględniony już na etapie doboru obiektów porównawczych, toteż ta cecha została w analizie pominięta.

Wobec powyższego określono następujące cechy rynkowe:

Lp.	Cecha rynkowa	Waga cechy [%]
1	Powierzchnia i funkcjonalność lokalu	40%
2	Standard lokalu	60%
Suma		100%

Cechy te mają następujące charakterystyki:

Charakterystyka cech mających zasadniczy wpływ na kształtowanie cen transakcyjnych

Lp.	Cechy rynkowe	Waga cechy	Ocena	Opis
1	Powierzchnia użytkowa lokalu	40%	cecha ciągła	Wpływ na wartość ma powierzchnia lokalu – im lokal większy tym cena jednostkowa za 1 m ² maleje
2	Standard wykończenia	60%	3 2 1 0	Standard wykończenia, użyte materiały, ich stopień zużycia technicznego i funkcjonalnego

0 – najgorszy stan cechy, 3 najlepszy stan cechy

Określenie cech wycenianego prawa oraz cech praw nieruchomości porównawczych

Cechy	Wyceniana	2.	3.	5.	9.
Powierzchnia lokalu (m ²)	64,22	59,50	51,23	47,00	50,38
Standard wykończenia	1	1	1	1	1

Określenie wartości nieruchomości lokalowej w podejściu porównawczym

Jako jednostkę porównawczą przyjęto cenę 1 m² za lokal. Wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości określono podejściem porównawczym, metodą porównywania parami.

W okresie badania cen zanotowano na rynku:

Cenę minimalną
Cenę maksymalną

$C_{\min} = 10\,751 \text{ zł/m}^2$
 $C_{\max} = 20\,364 \text{ zł/m}^2$

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 20\,364 \text{ zł/m}^2 - 10\,751 \text{ zł/m}^2 = 9\,613 \text{ zł/m}^2$$

Różnicujące cechy rynkowe i przypisane im wagi

Cechy	Udział cechy w ΔC	Poprawki		
	(wagi)	Zakres kwotowy udziału cechy w ΔC [zł]	Liczba przedziałów poprawki	Skok poprawki [zł]
Powierzchnia lokalu (m ²)	40%	3 845		122,06
Standard wykończenia	60%	5 768	2	2884
Suma	100%	9 613		

Przy obliczaniu zakresu poprawki 'powierzchnia lokalu' zastosowano metodę interpolacji liniowej – metoda Lagrange'a. Jest to metoda, która pozwala na znalezienie jednoznacznie określonej funkcji interpolującej będącej wielomianem.

Wzór Lagrange'a ma postać:

$$f(x) = y_0 + \frac{y_1 - y_0}{x_1 - x_0} (x - x_0)$$

Gdzie:

- y_0 - współczynnik korygujący przyjmowany dla najlepszej cechy
- y_1 - współczynnik korygujący przyjmowany dla najgorszej cechy
- x_0 - wartość cechy powierzchnia nieruchomości najlepszej
- x_1 - wartość cechy powierzchnia nieruchomości najgorszej
- x - wartość cechy powierzchnia nieruchomości wycenianej

Biorąc pod uwagę zbiór praw do nieruchomości zabudowanych będących przedmiotem porównań oraz przypisane im cechy – procedura określenia wartości wycenianego prawa jest przedstawiona w tabeli:

Cechy	Wagi %	Zakres kwot.	Skok poprawki	2.	3.	5.	9.
Powierzchnia lokalu	40%	3 845	122,06	-576	-1 586	-2 102	-1 689
Standard wykończenia	60%	5 768	1923	0	0	0	0
Suma	100%	9 613		-576	-1 586	-2 102	-1 689
Cena zł/m²				13 025	13 664	14 468	17 666
Cena z uwzgl. poprawek zł/m²				12 449	12 078	12 366	15 977
Wartość rynkowa 1 m² p.u. (zł/m²)				13 218			
Powierzchnia użytkowa wycenianego lokalu (m²)				64,22			
Wartość rynkowa wycenianego prawa własności nieruchomości lokalowej (zł)				848 860			

Wartości końcowe podane w tabeli zaokrąglono do pełnych złotych

Przyjęto:

848 900 zł

słownie: osiemset czterdzieści osiem tysięcy dziewięćset złotych

9.2. Określenie wartości ¼ udziału w nieruchomości

Ustalania wartości ułamkowej części nieruchomości dokonano zgodnie z treścią art. 1009 kpc, który stanowi, że: „w razie skierowania egzekucji do ułamkowej części nieruchomości opisowi i oszacowaniu podlega cała nieruchomość”, a „sumą oszacowania takiej części jest odpowiednia część sumy oszacowania całej nieruchomości.” (Art. 313.6 Prawa upadłościowego: do sprzedaży ułamkowej części nieruchomości odpowiednie zastosowanie mają przepisy art. 1004, art. 1005, art. 1007, art. 1009, art. 1012 i art. 1013 Kodeksu postępowania cywilnego)

Dlatego też wartość rynkową udziału wielkości ¼ części w prawie własności nieruchomości określono jako iloczyn wartości rynkowej określonej w punkcie 9.1. operatu oraz wielkości udziału:

$$848\,900\text{ zł} \cdot \frac{1}{4} = 212\,225\text{ zł}$$

Przyjęto:

212 200 zł

słownie: dwieście dwanaście tysięcy dwieście złotych



10. Wynik końcowy wyceny z uzasadnieniem

Wartość rynkową nieruchomości lokalowej położonej w Warszawie przy ulicy Saskiej 57, obejmującej:

- prawo własności do samodzielnego lokalu mieszkalnego numer 25 o powierzchni użytkowej 64,22 m² wraz z udziałem 224/10000 części wspólnych budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokalu;
- związanego z prawem własności lokalu, udziału 224/10000 w prawie własności gruntu oznaczonego jako działka ewidencyjna nr 66 z obrębu 3-01-13 o powierzchni 916 m²

określono na poziomie:

848 900 zł

słownie: osiemset czterdzieści osiem tysięcy dziewięćset złotych

Wartość rynkowa udziału wynoszącego ¼ części nieruchomości wynosi w zaokrągleniu:

212 200 zł

słownie: dwieście dwanaście tysięcy dwieście złotych



11. Klauzule i ograniczenia

- 1) Otrzymana w niniejszym operacie szacunkowym wartość jest określona na dzień 15 marca 2024 roku.
- 2) Zdjęcia zamieszczone w operacie zostały wykonane w dniu 15 marca 2024 roku, wtedy także autorka dokonała oględzin budynku i lokalu.
- 3) Przyjęto, że budynek posiada prawidłową konstrukcję oraz nie występują żadne ukryte wady konstrukcji i materiałów, w tym zużyte, niebezpieczne lub nieodpowiednie materiały i technologie. Dotyczy to zarówno części budynku dostępnej dla rzeczoznawcy, jak również części niedostępnych. Badanie nieruchomości oraz operat szacunkowy nie stanowią ekspertyzy technicznej przedmiotowej nieruchomości i za taką nie mogą być uznane.
- 4) Przyjęto, że wszystkie udzielone wyceniającej informacje są zgodne z prawdą oraz że nie zatajono przed nią żadnych faktów mogących wpłynąć na wynik niniejszej opinii o wartości.
- 5) Autorka nie bierze odpowiedzialności za stan prawny nieujawniony w dokumentach i w księgach wieczystych
- 6) Niniejszy operat może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba, że wystąpiłyby okoliczności, o których mowa w art. 154 ust.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.
- 7) Aktualność opinii może potwierdzić jej autorka zgodnie z art. 156 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami.
- 8) Wyceniająca oświadcza, że ze swojej strony dochowa poufności wszystkich informacji uzyskanych w procesie sporządzania opinii oraz nie będzie udostępniać w całości lub w częściach dostarczonych jej dokumentów.
- 9) Określona wartość nieruchomości nie uwzględnia żadnych obciążeń nieruchomości.
- 10) Wartość prawa ustalona w niniejszym operacie nie zawiera podatku VAT
- 11) Od dnia przekazania operatu szacunkowego autorka wyceny nie ponosi odpowiedzialności za udostępnienie osobom trzecim niniejszego opracowania i przetwarzanie danych poufnych oraz danych osobowych wynikających bezpośrednio, jak też wynikających pośrednio z tego opracowania.

Operat szacunkowy wykonała:

Agnieszka Król

Rzeczoznawczyni Majątkowa
uprawnienia zawodowe nr 5409



ZAŁĄCZNIK NR 1

Opinia indywidualna dotycząca wartości nieruchomości i ¼ udziału w nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży

Wartość dla wymuszonej sprzedaży określa wartość - kwotę pieniężną, 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, co powoduje, że czas eksponowania nieruchomości na rynku jest zwykle zbyt krótki, aby można było uzyskać cenę rynkową.

Wartość ta również powinna odzwierciedlać:

- kwotę, jaką gotów jest zaakceptować sprzedający przy sprzedaży wymuszonej;
- konkretne i ważne dla niego okoliczności, znane rzeczoznawcy majątkowemu, a nie okoliczności, w jakich działałby hipotetyczny sprzedający według definicji wartości rynkowej.

Wartość tę określono na podstawie wartości rynkowej oraz współczynnika wyliczonego na bazie średnich kwot odzyskiwanych w toku egzekucji nieruchomości. Licytacja nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym odbywa się z ceną wywoławczą wynoszącą ¾ wartości. Jeżeli pierwsza licytacja nie doszła do skutku, wyznaczana jest druga z ceną wywoławczą wynoszącą 2/3 wartości oszacowania. Z przedstawionej procedury wynika, iż wartość dla sprzedaży wymuszonej wynosi najczęściej powyżej 2/3 wartości i rzadko przekracza ¾ wartości oszacowania. W związku z powyższym zakres zmienności dla wymuszonej sprzedaży określono pomiędzy 0,66 a 0,85 wartości rynkowej.

W wyniku przeprowadzonej analizy ustalono, iż na wysokość ceny nabycia mają wpływ takie okoliczności jak:

- koniunktura na rynku nieruchomości
- aktywność lokalnego rynku
- atrakcyjność lokalizacji
- rodzaj nieruchomości

Dla każdej z tych cech określono wagę oraz oceniono wycenianą nieruchomość w kontekście ww. cech.

Współczynnik określono na poziomie 0,85.

Przyjęto zatem spodziewaną cenę nieruchomości lokalowej nr 25, położonej w Warszawie przy ul. Saskiej 57, w sytuacji wymuszonej sprzedaży:

$$848\,900 \text{ zł} \cdot 0,85 = 721\,565 \text{ zł}$$

Po zaokrągleniu:

721 600 zł

słownie: siedemset dwadzieścia jeden tysięcy sześćset złotych

Spodziewana wartość w sytuacji wymuszonej sprzedaży ¼ udziału:

$$212\,200 \text{ zł} \cdot 0,85 = 180\,370 \text{ zł}$$

Po zaokrągleniu:

180 400 zł

słownie: sto osiemdziesiąt tysięcy czterysta złotych



Podana wyżej wartość udziału w sytuacji wymuszonej sprzedaży dotyczy zarówno sytuacji sprzedaży całej nieruchomości, jak i sprzedaży tylko udziału. W obrocie rynkowym sprzedaż udziałów występuje w ograniczonym zakresie i dotyczy zwykle transakcji pomiędzy osobami spokrewnionymi (sprzedaż udziałów między członkami rodziny, spadkobiercami) lub nabycie udziału w drodze. W obu tych przypadkach transakcje te nie mają charakteru rynkowego i nie mogą być podstawą do ustalenia zależności, czy ułamek udziału odpowiada jego realnej wartości rynkowej. Sytuacją analogiczną do niniejszego postępowania może być nabycie udziału w drodze licytacji komorniczej, gdzie cena wywoławcza odpowiada ¾ wartości wyliczonego przez rzeczoznawcę udziału.