

OPERAT SZACUNKOWY

Określenie wartości rynkowej oraz udziału $\frac{1}{2}$ w nieruchomości gruntowej zabudowanej, w zabudowie bliźniaczej, położonej w Warszawie, w dzielnicy Wawer, przy ul. Dziecielin 6A, na działce gruntu oznaczonej numerem 32/4, w obrębie 3-11-39, o powierzchni 469 m². Księga wieczysta WA6M/00132060/1.



wykonany przez:
Agnieszka Król
Rzeczoznawczyni Majątkowa nr upr. 5409

Warszawa, 9 kwietnia 2024 r.



WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Opis nieruchomości	Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, w zabudowie bliźniaczej położonej na działce gruntu oznaczonej numerem ewidencyjnym 32/4 w Warszawie, przy ulicy Dzięcieliń 6A. Powierzchnia działki wynosi 469 m ² . Dla tej nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa, XV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą KW nr WA6M/00132060/1
Zakres wyceny	1. 1.1. prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, położonej na działce gruntu oznaczonej numerem ewidencyjnym 32/4 w Warszawie, przy ulicy Dzięcieliń 6A. 1.2. prawo własności 1/2 udziału w nieruchomości gruntowej położonej na działce gruntu oznaczonej numerem ewidencyjnym 32/4 w Warszawie, przy ulicy Dzięcieliń 6A 2. 2.1. określenie wartości indywidualnej nieruchomości (dla potrzeb syndyka) dla sprzedaży wymuszonej w postępowaniu upadłościowym 2.2. określenie wartości indywidualnej 1/2 udziału w nieruchomości (dla potrzeb syndyka) dla sprzedaży wymuszonej w postępowaniu upadłościowym
Cel wyceny	Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości (oraz 1/2 udziału w tej nieruchomości) dla potrzeb postępowania upadłościowego.
Data określenia wartości Data sporządzenia operatu	13.03.2024 09.04.2024
Zastosowane podejście	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami
Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości	1 635 400 zł słownie: jeden milion sześćset trzydzieści pięć tysięcy czterysta złotych
Oszacowana wartość rynkowa 1/2 udziału w nieruchomości	817 700 zł słownie: osiemset siedemnaście tysięcy siedemset złotych
Autorka operatu	Agnieszka Król Rzecznawczyni Majątkowa nr uprawnień 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 techniczno-użytkowy i stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej.</i>	8
5.3.	<i>Stan prawny</i>	12
6.	Wskazanie przeznaczenia	13
7.	Metodyka oszacowania wartości nieruchomości	14
7.1.	<i>Rodzaj określanej wartości</i>	14
7.2.	<i>Wybór podejścia i metody wyceny</i>	14
8.	Określenie wartości rynkowej nieruchomości	15
8.1.	<i>Określenie wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej w podejściu porównawczym</i>	15
8.2.	<i>Określenie wartości ½ udziału</i>	21
9.	Wynik końcowy wyceny	22
10.	Klauzule i ograniczenia	22

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 nieruchomości gruntowej zabudowanej, w zabudowie bliźniaczej położonej na działce gruntu oznaczonej numerem ewidencyjnym 32/4 w Warszawie, przy ulicy Dzięcieliny 6A. Powierzchnia działki wynosi 469 m².

Dla tej nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa, XV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą KW nr WA6M/00132060/1.

1.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje:

1.
 - 1.1. prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, położonej na działce gruntu oznaczonej numerem ewidencyjnym 32/4 w Warszawie, przy ulicy Dzięcieliny 6A.
 - 1.2. prawo własności ½ udziału w nieruchomości gruntowej zabudowanej, położonej na działce gruntu oznaczonej numerem ewidencyjnym 32/4 w Warszawie, przy ulicy Dzięcieliny 6A
2.
 - 2.1. określenie wartości indywidualnej nieruchomości (dla potrzeb syndyka) dla sprzedaży wymuszonej w postępowaniu upadłościowym
 - 2.2. określenie wartości indywidualnej ½ udziału w nieruchomości lokalowej (dla potrzeb syndyka) dla sprzedaży wymuszonej w postępowaniu upadłościowym

2. Określenie celu wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej 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:

- Informacje i dokumenty przekazane przez Zleceniodawcę oraz pozyskane we własnym zakresie,
- Księga Wieczysta WA6M/00132060/1
- Wypis z rejestru gruntów i kartoteki budynków
- Informacje uzyskane w Wydziale Architektury i Budownictwa Urzędu Dzielnicy Wawer
- Informacje uzyskane w Powiatowym Inspektoracie Nadzoru Budowlanego
- 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 z rejestru cen i wartości uzyskane w Urzędzie m.st. Warszawy, w Biurze Geodezji i Katastru przy ul. Sandomierskiej 12.
- Raporty oraz badania rynku nieruchomości dostępne w Internecie

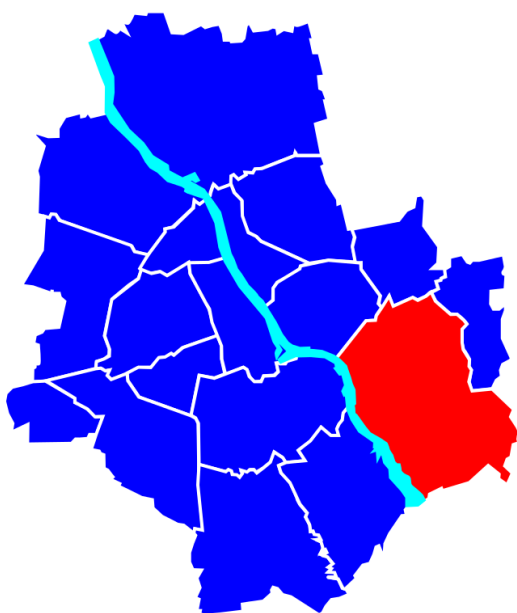
4. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego

Data sporządzenia operatu szacunkowego:	08.04.2024 roku.
Data, na którą określono wartość rynkową przedmiotu wyceny:	13.03.2024 roku.
Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny:	13.03.2024 roku.
Data dokonania oględzin nieruchomości i wywiadu terenowego:	13.03.2024 roku.

5. Opis stanu

5.1. Stan otoczenia

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w Warszawie, przy ul. Dzieliny 6A w dzielnicy Wawer (Międzyzlesie).



Dzielnica Warszawy położona w południowo-wschodniej części miasta nad prawym brzegiem Wisły. Położona jest na obszarze Nizy Środkowopolskiego, znaczną jej część stanowią tereny zielone. Jest największą pod względem powierzchni dzielnicą Warszawy i drugą od końca (po Wilanowie) pod względem gęstości zaludnienia. Dzielnicę charakteryzuje niska zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, głównie willowa (Anin). W dzielnicy nie ma dużych blokowisk i ani skupisk osiedli.

Głównymi ciągami komunikacyjnymi są ulice Wał Miedzeszyński, Płowiecka, Bronisława Czecha, Trakt Lubelski, Korkowa, Patriotów oraz leżący w granicach administracyjnych dzielnicy Most Siekierski.

W dzielnicy znajduje się siedem przystanków kolejowych kolejno w kierunku południowym: Warszawa Gocławek, Warszawa Wawer, Warszawa Anin, Warszawa Międzyzlesie, Warszawa Radość, Warszawa Miedzeszyn, Warszawa Falenica. Przystanki te leżą w strefie obowiązywania wspólnego biletu miejskiego ZTM-KM-WKD.

Znaczną część powierzchni dzielnicy stanowią tereny zielone. Lasy, użytki rolne, wody i zadrzewienia zajmują łącznie ponad 70 % powierzchni, a lasy stanowią 34% całkowitej powierzchni dzielnicy.

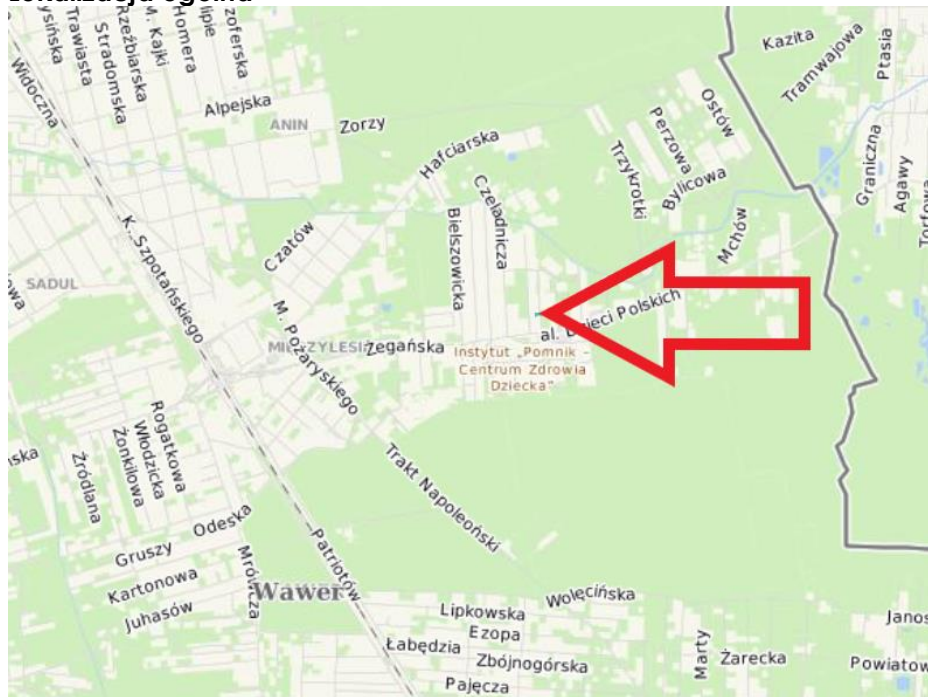
Wschodnie tereny Wawra znajdują się w granicach Mazowieckiego Parku Krajobrazowego, który został utworzony w latach 1986-1988. Na terenie dzielnicy wydzielono rezerwat leśny o powierzchni 113,92 ha - im. Króla Jana III Sobieskiego, gdzie ochronie podlegają grądy o charakterze subkontynentalnym oraz bory mieszane sosnowo-dębowe i typowe bory sosnowe. Z uwagi na

prowadzone tu liczne badania naukowe oraz potrzebę odtworzenia znacznej części drzewostanu rezerwat jest ogrodzony i zamknięty dla ruchu turystycznego z wyjątkiem dwóch ścieżek dydaktycznych.

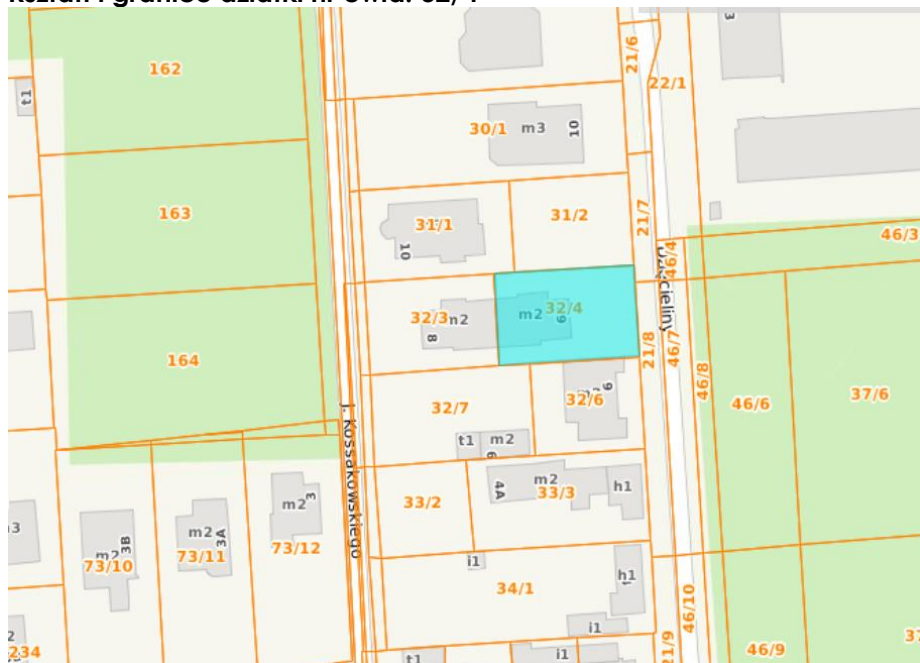
Na terenie dzielnicy znajduje się również Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu z rezerwatem znanym pod nazwą "Wyspy Zawadowskie" obejmujący swoim zasięgiem wyspy, piaszczyste łachy oraz wody płynące rzeki Wisły.

Sukcesywnie na terenie dzielnicy rozwija się budownictwo jednorodzinne oraz usługowe. W dzielnicy drzemie potencjał inwestycyjny, który będzie wykorzystywany przez najbliższe 10 – 15 lat.,

Lokalizacja ogólna



Kształt i granice działki nr ewid. 32/4



Zagospodarowanie nieruchomości

Na szacowanej nieruchomości posadowiony jest budynek jednorodzinny, dwukondygnacyjny, podpiwniczony z poddaszem użytkowym, w zabudowie bliźniaczej o funkcji mieszkalnej. Ogrodzenie murowane, od frontu brama metalowa przesuwna otwierana pilotem. Wjazd do garażu wyłożony kostką betonową.

Teren nieruchomości



Otoczenie i sąsiedztwo

Sąsiedztwo stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz teren szpitala dziecięcego Centrum Zdrowia Dziecka



Dostępność komunikacyjna nieruchomości

Najbliższy przystanek komunikacji miejskiej, przy al. Dzieci Polskich (linie 119, 125, 147, 319, 525) – odległość ok. 200 m.

Stan usług zaplecza bytowego

Nieruchomość usytuowana w odległości:

- Szkoła podstawowa – ok. 1,2 km (ul. Pożaryskiego 28)
- Przedszkole – ok. 1,1 km (ul. Żegańska 27)
- Najbliższy sklep spożywczy – ok. 190 m (al. Dzieci Polskich)
- Najbliższe centrum handlowe – ok. 2 km (Ferio, ul. Szpotańskiego 4)
- Najbliższy szpital – Centrum Zdrowia Dziecka – 400 m; Międzyzyleski Szpital Specjalistyczny, ul. Bursztynowa 2 – 1 km

- Centrum Wawra (Urząd Dzielnicy) – ok. 1,7 km
- Centrum Warszawy – ok. 15,7 km

Z punktu widzenia potencjalnych nabywców tego typu nieruchomości, pożądanymi obiektami w niedużym oddaleniu są przede wszystkim: przystanek komunikacji, placówki handlowe i oświatowe

Opis działki

Oznaczenia geodezyjne – dz. ewid. nr 32/4, obręb 3-11-39

Powierzchnia działek – 469 m²

Kształt działki – regularny.

Ogrodzenie – murowane, brama przesuwna z pilotem.

Dostęp do drogi publicznej – bezpośredni, ul. Dzieścieliny

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

Rok budowy i decyzje administracyjne

Nieruchomość została nabyta przez właścicieli (rep. A 1757/93 z 8.04.1993) wraz z rozpoczętą budową budynku mieszkalnego stanowiącego segment wschodni w zabudowie bliźniaczej.

Zgodnie z zapisami w dzienniku budowy prace wykończeniowe zakończono 15.09.1993 r.

Decyzja nr 546/91 z 11.06.1991 r. – zezwolenie na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego. Inwestycję zrealizowano na podstawie projektu zamiennego.

Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Warszawie nie posiada w swoich zasobach archiwalnych, ani w rejestrach, dokumentów lub informacji świadczących o prowadzeniu postępowania administracyjnego w sprawie budynku.

Opis budynku mieszkalnego

Budynek mieszkalny jednorodzinny, dwukondygnacyjny, podpiwniczony z poddaszem użytkowym.

Dane dotyczące całego budynku (dwóch segmentów):

Powierzchnia zabudowy – 237,12 m²

Powierzchnia użytkowa - 549 m²

Powierzchnia całkowita – 711 m²

Kubatura – 2406 m³

Dane z kartoteki budynków – powierzchnia zabudowy - 124 m²

Program użytkowy:

Poziom -1: kotłownia, toaleta z prysznicem, pralnia, pomieszczenie na saunę (niewykończone), pomieszczenie gospodarcze

Poziom 0: kuchnia, jadalnia, pomieszczenie gospodarcze, hall, toaleta, salon, wiatrołap

Poziom 1: sypialnia, garderoba z natryskiem, łazienka, WC, 2 pokoje

Poddasze użytkowe: otwarte pomieszczenie, WC

Instalacje:

Elektryczna, kanalizacja, woda z ujęcia miejskiego

Stan techniczny i stopień zużycia

Lp.	Klasyfikacja stanu technicznego Procentowe zużycie	Kryterium oceny stanu technicznego
1	bardzo dobry 0 – 10%	Elementy budynku są dobrze utrzymane, konserwowane, nie wykazują zużycia i uszkodzeń. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów odpowiadają wymogom normowym.
2	dobry 11 – 25%	Elementy budynku nie wykazują większego zużycia. Mogą wystąpić nieznaczne uszkodzenia wynikające z użytkowania, szczególnie mechaniczne. Budynek wymaga konserwacji.
3	zadowalający 26 – 50%	Elementy budynku utrzymane są zadowalająco. Celowy jest remont bieżący, polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji i impregnacji.
4	średni 51 – 60%	W elementach budynku występują średnie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu publicznemu. Celowy jest częściowy remont kapitalny.
5	słaby 61 – 70%	W elementach budynku występują znaczne uszkodzenia, ubytki. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę. Wymagany kompleksowy remont, kapitalny.
6	awaryjny powyżej 70%	Budynek nadaje się do likwidacji.

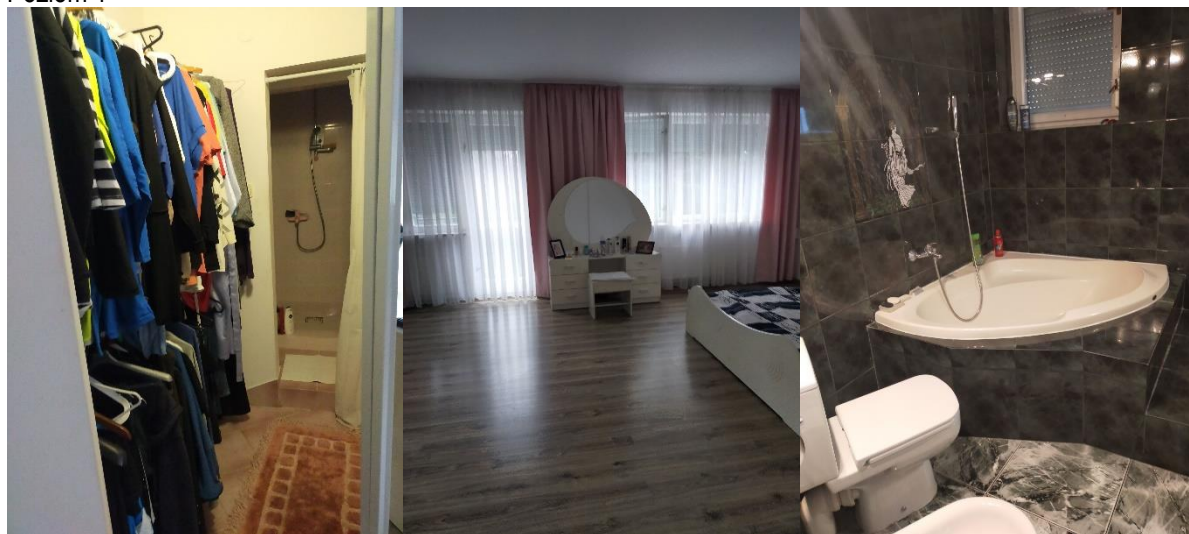
Poziom -1



Poziom 0



Poziom 1





Poddasze



5.3. Stan prawny

Księga wieczysta

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR WA6M/00132060/1, STAN Z DNIA 2024-04-09 10:30 prowadzonej przez SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY-MOKOTÓWA W WARSZAWIE, XV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - WA6M				
NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA				
Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI				
Numer bieżący nieruchomości				Nr podstawy wpisu
2				1
Działki ewidencyjne				
Lp. 1.				Nr podstawy wpisu
Numer działki				1, 7
Identyfikator działki				146514 8.1139.32/4
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)				1139, 3-11-39
Położenie (numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość, dzielnica)				1 MAZOWIECKIE, M. ST. WARSZAWA, WARSZAWA, WAWER
Ulica				DZIELCIELINY 6A
Sposób korzystania				B - TERENY MIESZKANIOWE
Obszar całej nieruchomości				Nr podstawy wpisu
0,0469 HA				1
Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ				
BRAK WPISÓW				
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 / 112 / 24 / 1 - 2024-01-03, 12:26:26 - WPIS WŁASNOŚCI / WSPÓŁWŁASNOŚCI				
Właściciele				
Lp. 1.				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)				1
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki)				WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA
JOLANTA MIROSLAWA PAWEŁKIEWICZ, ALEKSANDER, MIECZYSLAWA				2
Lp. 2.				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)				1
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)				WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA
WIESŁAW PAWEŁKIEWICZ, JÓZEF, APOLONIA				2
Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA				
Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)				
1. DZ. KW. / WA6M / 38955 / 23 / 1 - 2023-12-18, 12:33:18 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI				
2. DZ. KW. / WA6M / 16341 / 06 / 1 - 2006-10-06, 10:39:37				
Lp. 1.				Nr podstawy wpisu
Numer wpisu				3
Rodzaj wpisu				OSTRZEŻENIE
Treść wpisu				OSTRZEŻENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI PROWADZONEJ NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO: WYROK SĄDU OKRĘGOWEGO W WARSZAWIE Z DNIA 28-01-2002, SYGNATURA AKT XVI GC 428/00
Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (nazwa, siedziba, REGON)				MIASTO STOLECZNE WARSZAWA, WARSZAWA, 01525966300000
Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ IV - HIPOTEKA				
Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)				
1. DZ. KW. / WA6M / 20900 / 23 / 1 - 2023-07-18, 13:50:18 - WPIS HIPOTEKI PRZYMUSOWEJ				
Lp. 1.				Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)				2
Rodzaj hipoteki (roszczenia)				5
Suma (słownie), waluta				HIPOTEKA PRZYMUSOWA
140755,68 (STO CZTERDZIEŚCI TYSIĘCY SIEDZEMSET PIĘĆDZIESIĄT PIĘĆ 68/100) ZŁ				
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)				1
WIERZYTELNOŚĆ WYNIKAJĄCA Z NAKAZU ZAPŁATY, NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU NAKAZOWYM Z DNIA 29.12.2011 R., WYDANY PRZEZ SĄD OKRĘGOWY WARSZAWA PRAGA II WYDZIAŁ CYWILNY, SYGN. AKT II NC 170/11				
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)				1
LTA DORADZTWO PRAWNE DOPIERAŁA I WSPÓLNICY SPÓŁKA KOMANDYTOWA, WARSZAWA, 14073979700000				
Lp. 2.				Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)				3
Rodzaj hipoteki (roszczenia)				8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15
Suma (słownie), waluta				HIPOTEKA PRZYMUSOWA
1595,00 (JEDEN TYSIĄC PIĘCSET DZIEWIĘDZIESIĄT PIĘĆ) ZŁ				
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)				1
NALEŻNOŚĆ Z TYTUŁU NIEOPLACONEGO PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI				
Wierzyciel hipoteczny				
Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (nazwa, siedziba)				1
MIASTO STOLECZNE WARSZAWA, WARSZAWA				

Wypis z ewidencji gruntów i budynków:

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 20-03-2024 10:35:34

Nr jednostki rejestrowej: **G44**

Podmioty ewidencyjne: **1**

Udział Rodzaj prawa	Dane osoby fizycznej / instytucji
współność ustawowa 1/1 własność	Pawelkiewicz Wiesław (Józef, Apolonia) adres: ulica Saską 57 lok. 25, Warszawa Pawelkiewicz Jolanta Mirosława (Aleksander, Mieczysława) adres: ulica Niska 31 lok. 9, Warszawa

Działki ewidencyjne: **1**

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
32/4 146514_8.1139.32/4	Warszawa, ulica Dziecielniny 6A	0.0469	B	0.0469	WA6M/00132060/1

Razem powierzchnia działek [ha]: 0.0469

Słownie: czterysta sześćdziesiąt dziewięć metrów kwadratowych

Oznaczenia użytków i klas

B - Tereny mieszkaniowe

Budynki niestanowiące odrębnego od gruntu przedmiotu własności: **1**

Identyfikator	146514_8.1139.32/4.1_BUD	Kondygnacje nadziemne: 2 Kondygnacje podziemne: 1
Działka	146514_8.1139.32/4	Powierzchnia zabudowy (z dokumentów) [m ²]: 124
Adres	Warszawa, ulica Dziecielniny 6A	Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: -
Rodzaj wg KŚT	budynki mieszkalne	Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: -
Dodatkowe informacje: -		Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -

Dokument został uwierzytelniony kwalifikowanym podpisem elektronicznym, o którym mowa w art. 3 pkt. 12 i art. 25 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 910/2014 z dnia 23 lipca 2014 r. w sprawie identyfikacji elektronicznej i usług zaufania w odniesieniu do transakcji elektronicznych na rynku wewnętrznym oraz uchylającego dyrektywę 1999/93/WE (Dz. Urz. UE L 257 z 28.08.2014, str. 73). Kwalifikowany podpis elektroniczny ma taki sam skutek prawny jak podpis własnoręczny. Weryfikacji podpisu można dokonać za pomocą oprogramowania do weryfikacji podpisu.

Zapisy w księdze wieczystej i w ewidencji gruntów są zgodne

6. Wskazanie przeznaczenia

Zgodnie z zapisami Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego obszaru oznaczonego symbolem UM-4 oraz południową i północną stroną ul. Zwoleńskiej na odcinku od ul. Mrówczej do ul. Patriotów, uchwalonego przez Gminę Wawer uchwałą nr 557/XLIX/2001 z dnia 28 grudnia 2001 r., w planie tym nieruchomość posiada przeznaczenie

– symbol planu MJ/19 – zabudowa jednorodzinna.

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

7. Metodyka oszacowania wartości nieruchomości

7.1. 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, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Wartość rynkowa nieruchomości nie uwzględnia kosztów transakcji kupna–sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

7.2. 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.*”

W badanym segmencie rynku i przedziale czasowym zmiana cen na rynku nieruchomości podobnych nie została stwierdzona. W związku z tym ceny transakcyjne nie były aktualizowane o trend czasowy.

8. Określenie wartości rynkowej nieruchomości

8.1. Określenie wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej w podejściu porównawczym

Założenia do wyceny i analiza rynku lokalnego

Na potrzeby niniejszej wyceny oszacowano powierzchnię użytkową obliczeniową nieruchomości wycenianej i nieruchomości porównawczych. Dokonano tak, gdyż zwyczajowo przyjmowany parametr porównawczy (powierzchnia użytkowa) był niemożliwy do precyzyjnego ustalenia dla nieruchomości stanowiących bazę porównawczą (brak tej danej w akcie notarialnym sprzedaży lub powierzchnia podana orientacyjnie bez określenia, czy dotyczy to powierzchni całkowitej czy użytkowej budynku). Warto przy tym zaznaczyć, iż często w projektach budowlanych oraz inwentaryzacjach obiektów stosowane są różne kryteria zaliczania powierzchni do powierzchni użytkowej. Jednocześnie należy dodać, że zarówno kataster, jak i księgi wieczyste nie zawierają wiarygodnej informacji na ten temat. W związku z powyższym zdecydowano się dla wszystkich nieruchomości porównawczych wyznaczyć „powierzchnię użytkową obliczeniową” budynków stosując jednolity algorytm jej obliczenia, co zapewnia bezstronność oszacowania, jak też porównywalność tych parametrów. Algorytm ten przedstawia się następująco:

$$P_u = P_z \times k \times c_b - [s] \times (c_b - c_s)$$

Gdzie:

P_u – powierzchnia użytkowa obliczeniowa

P_z – powierzchnia zabudowy

k – kondygnacja

$[w]$ – symbol Iwersona, przyjmuje wartość 1, gdy wyrażenie jest prawdziwe, 0 jeśli jest nieprawdziwe

s – czy na ostatniej kondygnacji naziemnej występują skosy

c_b – stała, stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni użytkowej bez skosów (80%)

c_s – stała, stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni użytkowej ze skosami (50%)

Należy wyraźnie zaznaczyć, iż wyznaczonej w ww. sposób „powierzchni użytkowej obliczeniowej” nie należy utożsamiać z jakąkolwiek powierzchnią normową, w myśl norm PN-ISO 9836:1997 lub PN-70/B-02365 oraz innych przepisów prawa.

Powyższa formuła służy do ustalenia cechy ‘wielkość budynku’ według jednolitego kryterium. Jednostką przeliczeniową/porównawczą zastosowaną w tym opracowaniu jest cena transakcyjna za nieruchomość.

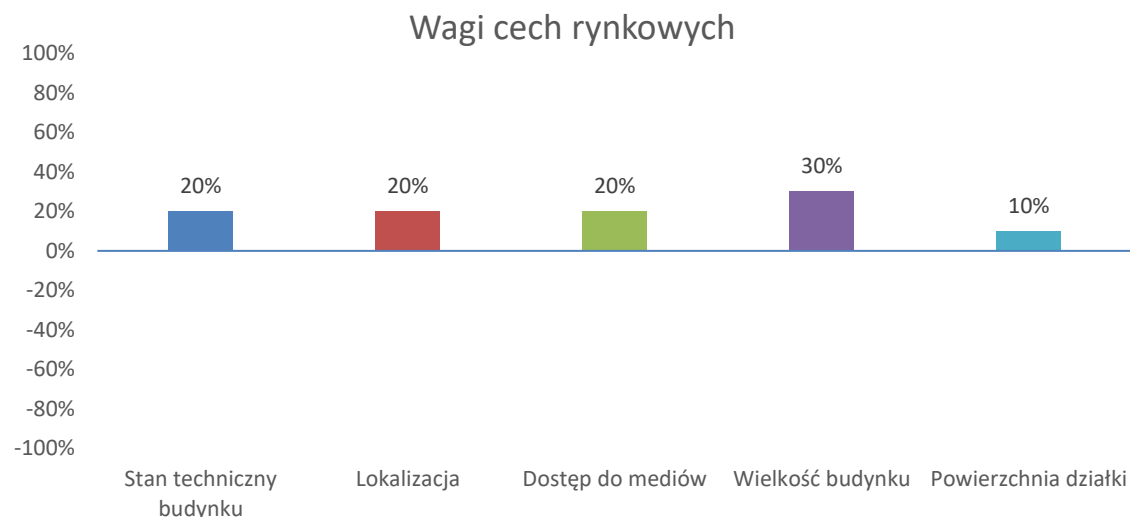
Dla potrzeb określenia wartości rynkowej przyjęto następujące cechy rynku lokalnego:

- rodzaj rynku – rynek transakcji nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi
- obszar rynku – dzielnica Wawer
- okres badania cen – od lipca 2023

Podczas analizy odnotowano kilkanaście transakcji nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi na terenie dzielnicy Wawer. 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 18 transakcji nieruchomościami najbardziej podobnymi do nieruchomości wycenianej.

Lp	Data transakcji	Nr Rep. A	Ulica	Pow. działki	Pow.uż. oblicz.	Cena transakcji
1.	09.11.2023	2453/2023	Sęczkowa	166	144,90	815 000
2.	24.10.2023	3206/2023	Bysławska	1030	137,60	870 000
3.	07.08.2023	1979/2023	Cedrowa	362	170,30	900 000
4.	11.10.2023	4351/2023	Trakt Lubelski	510	104,00	949 000
5.	01.09.2023	1440/2023	Alpejska	650	108,80	1 200 000
6.	18.11.2023	10328/2023	Miłkowskiego	554	188,50	1 319 000
7.	02.11.2023	10028/2023	Motylkowa	428	126,10	1 345 000
8.	21.09.2023	6523/2023	Botaniczna	1408	124,80	1 380 000
9.	05.07.2023	1850/2023	Mozaikowa	1354	232,00	1 380 000
10.	06.10.2023	2832/2023	Mozaikowa	1354	233,60	1 380 000
11.	29.09.2023	6543/2023	Rosnąca	706	179,20	1 440 000
12.	10.11.2023	4537/2023	Trakt Lubelski	221	126,40	1 449 000
13.	06.11.2023	1458/2023	Klimontowska	719	172,90	1 525 000
14.	16.11.2023	10564/2023	Arniki	682	143,00	1 600 000
15.	16.10.2023	6999/2023	Ojżanowska	172	186,90	1 600 000
16.	08.11.2023	4729/2023	Wiązana	281	180,60	1 690 000
17.	13.10.2023	6636/2023	Pajęcza	1113	196,30	1 700 000
18.	10.11.2023	5590/2023	Skalmowskiego	234	127,40	1 750 000

W wyniku dalszej analizy ustalono, że cechami rynkowymi mającymi wpływ na przedział cenowy są: standard i stan techniczny budynku, lokalizacja, dostęp do mediów, wielkość budynku i powierzchnia działki.



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

Wobec powyższego określono następujące cechy rynkowe:

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

Lp.	Cecha rynkowa	Wyceniana nieruchomość	Waga cechy [%]
1	Standard i stan tech. budynku	2	20%
2	Lokalizacja	2	20%
3	Dostęp do mediów	2	20%
4	Wielkość budynku	2	30%
5	Powierzchnia działki	0	10%
Suma			100%

0 – najgorszy stan cechy, 2 – najlepszy stan cechy

Charakterystyka cech mających zasadniczy wpływ na kształtowanie cen transakcyjnych

Lp.	Cechy rynkowe	Waga cechy	Ocena	Opis
1	Standard i stan techniczny budynku	20%	2 1 0	Wpływ na ceny ma jakość zastosowanych materiałów budowlanych, jakość wykonawstwa budowlanego, wiek budynku oraz sposób jego użytkowania, w tym jakość i ilość wykonywanych remontów, konserwacji i prac naprawczych, a także atrakcyjność architektoniczna i rozwiązania architektoniczne
2	Lokalizacja	20%	2 1 0	Przy ocenie tej cechy w szczególności wzięto pod uwagę: - położenie na lokalnym rynku względem centrum, - odległość do głównych ulic, linii autobusowych, - odległość od placówek handlowo-usługowych i użyteczności publicznej
3	Dostęp do mediów	20%	2 1 0	Pełny dostęp do mediów lub wybrane
4	Wielkość budynku	30%	2 1 0	Wpływ na wartość ma powierzchnia budynku – im większy budynek, tym cena rośnie
5	Powierzchnia działki	10%	2 1 0	Wpływ na wartość ma powierzchnia działki – im działka większa, tym cena za nieruchomość jest wyższa

0 – najgorszy stan cechy, 2 najlepszy stan cechy

Określenie cech wycenianego prawa oraz cech praw nieruchomości porównawczych

Cechy	Wyceniana	6.	10.	13.	14.	16.	17.
Standard i stan techniczny	2	1	1	2	1	2	2
Lokalizacja	2	2	1	2	1	1	1
Dostęp do mediów	2	2	1	2	1	2	2
Wielkość budynku	2	2	2	2	1	2	2
Powierzchnia działki	0	0	2	1	1	0	2

Określenie wartości nieruchomości zabudowanej w podejściu porównawczym

Jako jednostkę porównawczą przyjęto cenę transakcyjną za nieruchomość. Wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości określono podejściem porównawczym, metodą porównywania parami.

W okresie badania cen zanotowano na rynku:

$$\begin{array}{ll} \text{Cenę minimalną} & C_{\min} = 815\,000 \text{ zł} \\ \text{Cenę maksymalną} & C_{\max} = 1\,750\,000 \text{ zł} \end{array}$$

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 1\,750\,000 \text{ zł} - 815\,000 \text{ zł} = 935\,000 \text{ zł}$$

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]
Standard i stan techniczny	20%	187 000	2	93 500
Lokalizacja	20%	187 000	2	93 500
Dostęp do mediów	20%	187 000	2	93 500
Wielkość budynku	30%	280 500	2	140 250
Powierzchnia działki	10%	93 500	2	46 750
Suma	100%	935 000		

Założenia przyjęte podczas wyceny – im większe kwotowo poprawki liczone w wartościach bezwzględnych, tym mniejsze podobieństwo nieruchomości przyjętej do porównań względem wycenianej.

Wskaźnik podobieństwa jest liczony według formuły:

$$\text{WSKAŹNIK} = 1 - \frac{\text{suma wartości bezwzględnych poprawek dla danej nieruchomości}}{\text{suma wartości bezwzględnych poprawek dla wszystkich nieruch.}}$$

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 kwotowy	Skok poprawki	6.	10.	13.
Standard i stan techniczny	20%	187 000	93 500	93 500	93 500	0
Lokalizacja	20%	187 000	93 500	0	93 500	0
Dostęp do mediów	20%	187 000	93 500	0	93 500	0
Wielkość budynku	30%	280 500	140 250	0	0	0
Powierzchnia działki	10%	93 500	46 750	0	-93 500	-46 750
Suma	100%	935 000		93 500	187 000	-46 750
Suma wartości bezwzględnych poprawek				93 500	374 000	46 750
Wskaźnik podobieństwa				0,93	0,70	0,96
Cena [zł]				1 319 000	1 380 000	1 525 000
Cena z uwzgl. poprawek [zł]				1 412 500	1 567 000	1 478 250

Cechy	Wagi %	Zakres kwotowy	Skok poprawki	14.	16.	17.
Standard i stan techniczny	20%	187 000	93 500	93 500	0	0
Lokalizacja	20%	187 000	93 500	93 500	93 500	93 500
Dostęp do mediów	20%	187 000	93 500	93 500	0	0
Wielkość budynku	30%	280 500	140 250	140 250	0	0
Powierzchnia działki	10%	93 500	46 750	-46 750	0	-93 500
Suma	100%	935 000		374 000	93 500	0
Suma wartości bezwzględnych poprawek				467 500	93 500	187 000
Wskaźnik podobieństwa				0,63	0,93	0,85
Cena [zł]				1 600 000	1 690 000	1 700 000
Cena z uwzgl. poprawek [zł]				1 974 000	1 783 500	1 700 000

Wartość rynkowa nieruchomości to średnia ważona z sześciu cen transakcyjnych

$$WN = \frac{\text{suma iloczynów ceny nieruchomości po korekcji oraz wskaźnika podobieństwa}}{\text{suma wskaźników podobieństwa}}$$

Określenie wartości rynkowej prawa własności wycenianej nieruchomości

Nieruchomość	6.	10.	13.	14.	16.	17.
Cena [zł]	1 319 000	1 380 000	1 525 000	1 600 000	1 690 000	1 700 000
Cena z uwzględnieniem poprawek [zł]	1 412 500	1 567 000	1 478 250	1 974 000	1 783 500	1 700 000
Wskaźnik podobieństwa	0,93	0,70	0,96	0,63	0,93	0,85
Cena z uwzględnieniem wskaźnika podobieństwa [zł]	1 313 625	1 096 900	1 419 120	1 243 620	1 658 655	1 445 000
Wartość rynkowa wycenianego prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej [zł]	1 635 384					

Wartość rynkowa nieruchomości to wartość średnia ważona obliczona z cen transakcyjnych sześciu porównywanych nieruchomości po korekcji.

Wartość rynkowa prawa nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem w zabudowie bliźniaczej, posadowionym na działce gruntu oznaczonej numerem ewidencyjnym: 32/4 w obrębie 3-11-39 o powierzchni 469 m², położonej w Warszawie przy ulicy Dzięcieliń 6A, podejściem porównawczym, metodą porównywania parami wynosi:

1 635 400 zł

słownie: jeden milion sześćset trzydzieści pięć tysięcy czterysta złotych



8.2. Określenie wartości ½ udziału

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 ½ części w prawie własności nieruchomości określono jako iloczyn wartości rynkowej określonej w punkcie 9.1. operatu oraz wielkości udziału:

$$1\,635\,400 \text{ zł} \cdot \frac{1}{2} = 817\,700 \text{ zł}$$

Przyjęto:

817 700 zł

słownie: osiemset siedemnaście tysięcy siedemset złotych

9. Wynik końcowy wyceny

Na podstawie wykonanej analizy oraz na podstawie obliczeń określono wartość rynkową prawa własności budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej, posadowionym na działkach gruntu, oznaczonych numerami ewidencyjnymi 32/4 w obrębie 3-11-39 o powierzchni 469 m², położonej w Warszawie, przy ulicy Dziecieliń 6A w stanie aktualnym:

1 635 400 zł

słownie: jeden milion sześćset trzydzieści pięć tysięcy czterysta złotych

Wartość rynkowa udziału wynoszącego 1/2 części nieruchomości wynosi w zaokrągleniu:

817 700 zł

słownie: osiemset siedemnaście tysięcy siedemset złotych



10. Klauzule i ograniczenia

- 1) Otrzymana w niniejszym operacie szacunkowym wartość jest określona na dzień 13 marca 2024 roku.
- 2) Zdjęcia zamieszczone w operacie zostały wykonane w dniu 13 marca 2024 roku, wtedy także autorka dokonała oględzin nieruchomości.
- 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. 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 mu dokumentów.
- 9) Określona wartość nieruchomości nie uwzględnia żadnych obciążeń nieruchomości.
- 10) Wartość rynkowa nieruchomości 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
Rzecznawczyni Majątkowa
uprawnienia zawodowe nr 5409



ZAŁĄCZNIK NR 1

Opinia indywidualna dotycząca wartości nieruchomości i 1/2 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 3/4 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 3/4 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 0,80.

Przyjęto zatem spodziewaną cenę nieruchomości gruntowej zabudowanej, położonej w Warszawie przy ul. Dzięcieliń 6A, w sytuacji wymuszonej sprzedaży

$$1\,635\,400\text{ zł} \cdot 0,80 = 1\,308\,320\text{ zł}$$

Po zaokrągleniu:

1 308 300

słownie: jeden milion trzysta osiem tysięcy trzysta złotych

Spodziewana wartość w sytuacji wymuszonej sprzedaży 1/2 udziału:

$$817\,700\text{ zł} \cdot 0,80 = 654\,160\text{ zł}$$

Po zaokrągleniu:

654 200

słownie: sześćset pięćdziesiąt cztery tysiące dwieście 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 3/4 wartości wyliczonego przez rzeczoznawcę udziału

