

EGZEMPLARZ NR.

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

Sygnatura akt: V GUp 149/18

OPERAT SZACUNKOWY

(opis i oszacowanie nieruchomości)

**określenia wartości rynkowej
lokalu mieszkalnego nr 3**

**położonego w budynku wielorodzinnym
przy ul. 1 Maja 9B
w Sochaczewie,
woj. mazowieckie**



Autor wyceny:

**Katarzyna Janisz
Nr uprawnień 5056**

Milanówek, marzec 2019 roku

WYCIĄG Z OPINII O WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Opis nieruchomości:

Lokal mieszkalny nr 3 o powierzchni użytkowej 43,00 m² położony w budynku mieszkalnym wielorodzinnym na parterze (I kondygnacja) zlokalizowanym w Sochaczewie przy ul. 1 Maja 9B.

Dla przedmiotowej nieruchomości lokalowej prowadzona jest księga wieczysta KW nr PL1O/00037767/6 przez Sąd Rejonowy w Sochaczewie V Wydział Ksiąg Wieczystych.

Cel wyceny:

Określenie wartości rynkowej 1/2 udziału w prawie własności przedmiotowej nieruchomości lokalowej dla potrzeb przeprowadzenia postępowania upadłościowego Pani Danuty Basior prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Płocku, V Wydział Gospodarczy, sygn. akt V GUp 149/18.

**Oszacowana wartość
rynkowa 1/2 udziału według
stanu na dzień wyceny:**

89 000 zł

słownie: osiemdziesiąt dziewięć tysięcy złotych

**Oszacowana wartość 1/2 udziału
w warunkach sprzedaży
wymuszonej:**

71 000 zł

słownie: siedemdziesiąt jeden tysięcy złotych

**Data sporządzenia
opinii o wartości nieruchomości:**

14 marca 2019 r.

Autor operatu:

Katarzyna Janisz
uprawnienia nr 5056

Podpis:

SPIS TREŚCI

WYCIĄG Z OPINII O WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	2
1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	4
2. CEL WYCENY	4
3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO	4
3.1 PODSTAWY FORMALNE	4
3.2 PODSTAWY MATERIALNO – PRAWNE	4
3.3 ŹRÓDŁA DANYCH METODOLOGICZNYCH	4
3.4 ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH	5
3.5 WARUNKI I OGRANICZENIA	5
4. DATY ISTOTNE DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO	6
5. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI	6
6. LOKALIZACJA NIERUCHOMOŚCI	7
7. PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	9
8. OKREŚLENIE STANU TECHNICZNO-UŻYTKOWEGO	10
9. SPOSÓB WYCENY	12
10. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA LOKALNEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI	14
11. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI	15
12. KOMENTARZ	18
13. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	19

Załączniki

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

Lokal mieszkalny nr 3 o powierzchni użytkowej 43,00 m² położony w budynku mieszkalnym wielorodzinnym na parterze (I kondygnacja) zlokalizowanym w Sochaczewie przy ul. 1 Maja 9B. Właściciel lokalu posiada współwłasność w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali – udział 4300 / 388200.

Dla przedmiotowej nieruchomości lokalowej prowadzona jest księga wieczysta KW nr PL1O/00037767/6 przez Sąd Rejonowy w Sochaczewie V Wydział Ksiąg Wieczystych, natomiast dla nieruchomości gruntowej i budynku, w którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość lokalowa prowadzona jest KW nr PL1O/00006957/9.

1.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje oszacowanie:

- wartości rynkowej 1/2 udziału w ww. nieruchomości w dacie wyceny,
- wartości 1/2 udziału w ww. nieruchomości w warunkach wymuszonej sprzedaży.

2. CEL WYCENY

Celem niniejszej wyceny jest określenie wartości rynkowej 1/2 udziału w prawie własności przedmiotowej nieruchomości lokalowej dla potrzeb przeprowadzenia postępowania upadłościowego Pani Danuty Basior prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Płocku, V Wydział Gospodarczy, sygn. akt V GUp 149/18.

3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1 Podstawy formalne

Wycenę sporządzono na zlecenie Syndyka Witolda Missali, ul. Żurawia 32/34 lok. 521, 00-515 Warszawa, zgodnie ze zleceniem z dnia 29.01.2019 r. w sprawie sygn. akt V GUp 149/18.

3.2 Podstawy materialno – prawne

- Ustawa z dnia 21.08.1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r. poz. 121, 50 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 przeprowadzona w dniu 13.03.2019 r.
- przegląd elektronicznej Księgi Wieczystej KW Nr PL1O/00037767/6 w dniu 13.03.2019 r.;
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Sochaczew (Uchwała Nr IV/25/02 Rady Miejskiej w Sochaczewie z dnia 30 grudnia 2002 roku);
- wgląd do transakcji kupna-sprzedaży lokali mieszkalnych jakie miały miejsce na obszarze miasta Sochaczew;
- baza nieruchomości Amron;
- 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, uzyskano od Zamawiającego. Ponadto w dniu 13 marca 2019 roku odbyła się wizja lokalna w przedmiotowym lokalu.

W szczególności informacje, na których oparto wycenę, obejmują:

- adres i lokalizację,
- dane o budynku i lokalu mieszkalnym,
- stan nieruchomości,
- stan prawny,
- informacje z wizji lokalnej.

Niniejsza opinia uwzględnia widoczny stan techniczny budynku, jednakże żadna ocena techniczna konstrukcji nie została przeprowadzona.

W szczególności przyjęto następujące założenia:

- Przy uzbrojeniu gruntu nie użyto materiałów o utajonych wadach, nie zostały też one później wprowadzone;
- Prawo własności gruntu nie podlega nadzwyczajnym lub ograniczonym warunkom, prawo to może być udowodnione, a jego stosowanie jest zgodne z prawem;
- Nie zostały przeprowadzone badania zanieczyszczenia środowiska i gruntu, a niniejsza wycena nie uwzględnia żadnych kosztów związanych z tym tematem, jakie mogłyby być poniesione przez właściciela.

Niniejsza wycena nie uwzględnia żadnych umów finansowych lub obciążeń, którym nieruchomość może podlegać. W wycenie nie brano pod uwagę żadnych obciążeń podatkowych, które mogłyby pojawić się przy sprzedaży obecnie albo w przyszłości, a także wpłynąć na koszt sprzedaży.

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

Niniejszy operat szacunkowy podaje wartość rynkową nieruchomości na dzień 13 marca 2019 roku. Późniejsze zmiany prawne lub rynkowe nie zostały uwzględnione.

Jakiegokolwiek odejście od powyższych założeń może mieć poważny wpływ na przedmiotową wycenę.

4. DATY ISTOTNE DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Data sporządzenia wyceny	14 marca 2019 r.
Data, na którą określono wartość nieruchomości lokalowej	13 marca 2019 r.
Data oględzin nieruchomości	13 marca 2019 r.
Data, na którą uwzględniono stan nieruchomości	13 marca 2019 r.

5. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

Na podstawie przeglądu Księgi Wieczystej nr **PL1O/00037767/6** w dniu 13.03.2019 r. prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Sochaczewie V Wydział Ksiąg Wieczystych, stwierdzono następujące wpisy:

Dział I: *położenie:*
lokal stanowiący odrębną nieruchomość,
województwo: mazowieckie, powiat: sochaczewski,
miejscowość: Sochaczew, ulica 1-go Maja, numer budynku 9B,
numer lokalu 3, lokal mieszkalny, 2 pokoje, kuchnia, łazienka,
przedpokój, kondygnacja: 1, przyłączenie KW /00006957/,
odrębność: tak, obszar 43,00 m².
W ŁAMIE 3 UJAWNIONO WPIS: 0009-SOCHACZEW
CENTRUM, 142801 1-SOCHACZEW.

Dział I-SP: *spis praw związanych z własnością:*
udział związany z własnością lokalu - wielkość udziału w
nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania
wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą
wyłącznie do użytku właścicieli lokali – udział 4300/388200,
numer księgi wieczystej /00006957/.
WŁAŚCICIELOWI LOKALU PRZYSŁUGUJE PRAWO
UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTU DO DNIA 10
STYCZNIA 2103 ROKU.

Dział II: *własność:*
wielkość udziału 1/2,
Karol Ambroziak
wielkość udziału 1/2,
Danuta Basior

Dział III: *prawa, roszczenia, ograniczenia*
1
OGRANICZENIE W ROZPORZĄDZANIU
NIERUCHOMOŚCIĄ
ZAKAZ ZBYWANIA I OBCIĄŻANIA

UDZIAŁ PRZYSŁUGUJĄCY DANUCIE BASIOR

2

OGRANICZENIE W ROZPORZĄDZANIU
NIERUCHOMOŚCIĄWSZCZĘCIE EGZEKUCJI W SPRAWIE KM 2914/18 Z
WNIOSKU WIERZycIELA: POWSZECHNA KASA
OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI SPÓŁKA AKCYJNA
LOKAŁ MIESZKALNY NR 3UJAWNIA SIĘ PRZYŁĄCZENIE DO EGZEKUCJI Z
UDZIAŁU 1/2 CZĘŚĆ PRZYSŁUGUJĄCEGO DANUCIE
BASIOR WIERZycIELA: PROKURANIESTANDARYZOWANY SEKURYTYZACYJNY
FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY Z/S WE
WROCŁAWIU W SPRAWIE KM 4417/18UJAWNIA SIĘ PRZYŁĄCZENIE DO EGZEKUCJI Z
UDZIAŁU 1/2 CZĘŚĆ PRZYSŁUGUJĄCEGO DANUCIE
BASIOR WIERZycIELA: EASYDEBTNIESTANDARYZOWANY SEKURYTYZACYJNY
FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY Z/S W
WARSZAWIE W SPRAWIE KM 3215/18**Dział IV:***hipoteki*

1

HIPOTEKA UMOWNA

Suma: 395210,00 ZŁ

Wierzytelność: SPŁATA KREDYTU, UMOWA KREDYTU
NR 28 1020 1097 0000 7896 0060 5394 Z DNIA 2011-04-06Wierzyciel hipoteczny: POWSZECHNA KASA
OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI SPÓŁKA AKCYJNA
ODDZIAŁ 3 W WARSZAWIE

2

HIPOTEKA PRZYMUSOWA

Suma: 103000,00 ZŁ

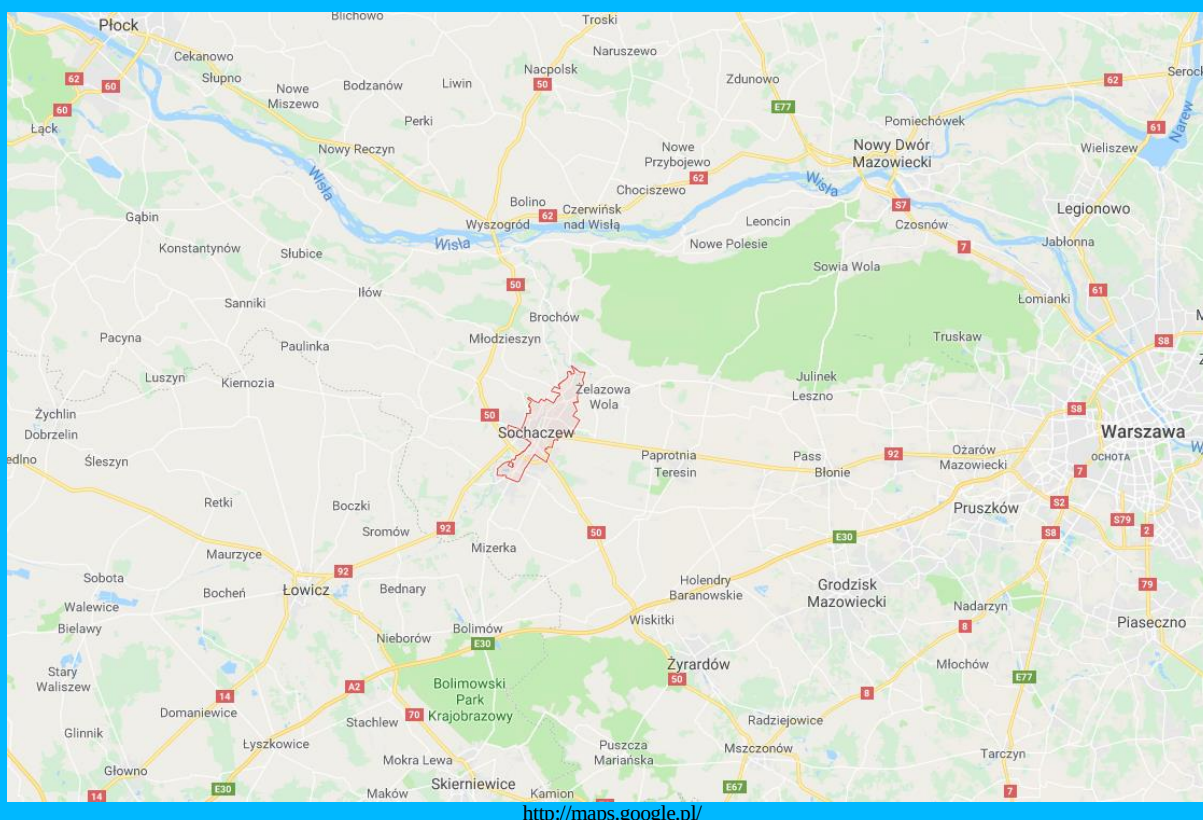
Wierzytelność: WYNIKAJACĄ Z POSTANOWIENIA
PROKURATORA REJONOWEGO W SOCHACZEWIE W
SPRAWIE PR DS 1183.2016wierzyciel hipoteczny: PROKURATURA REJONOWA W
SOCHACZEWIE

Uwaga: Na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego (Dz.U. z 2018 r. poz.1716 ze zm.), z dniem 1 stycznia 2019 r. prawo użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe przekształciło się w prawo własności tych gruntów.

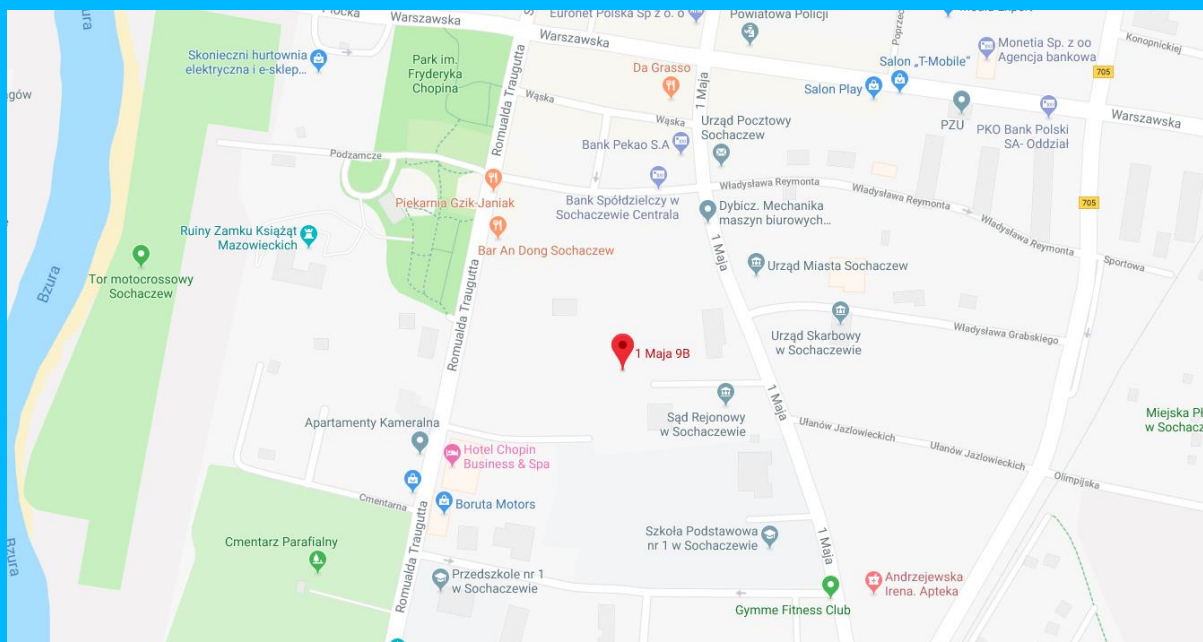
Uwaga: Wydruk z ww. elektronicznej księgi wieczystej stanowi załącznik do niniejszej wyceny.

6. LOKALIZACJA NIERUCHOMOŚCI

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w Sochaczewie przy ulicy 1 Maja 9B. Sochaczew to miasto w centralnej Polsce, w województwie mazowieckim, siedziba powiatu sochaczewskiego. Sochaczew położony jest ok 60 km od Warszawy i tyle samo od Płocka, nad rzekami Bzurą i Utratą. W odległości ok 25 km na północ od miasta przepływa rzeka Wisła z najbliższym mostem w Wyszogrodzie. Na południe od centrum Sochaczewa łączą się dwie drogi krajowe: nr 92 (tzw. trasa poznańska Warszawa - Poznań) i nr 50 stanowiąca południową obwodnicę aglomeracji warszawskiej - Tranzytowa Obwodnica Warszawy. Odległość z centrum Sochaczewa do najbliższego węzła autostrady A2 - Wiskitki to ok 20 km. Przez miasto przebiega także międzynarodowa linia kolejowa E20 (Berlin-Kunowice-Poznań-Warszawa-Terespol-Moskwa).



Wyceniana nieruchomość położona jest w Sochaczewie przy ulicy 1 Maja 9B. Bezpośrednie sąsiedztwo przedmiotowej nieruchomości stanowi zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, szkoła, obiekty użyteczności publicznej oraz mniejsze i większe punkty handlowo-usługowe.



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

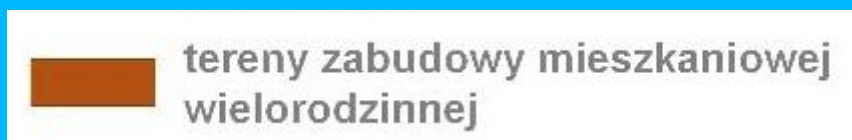
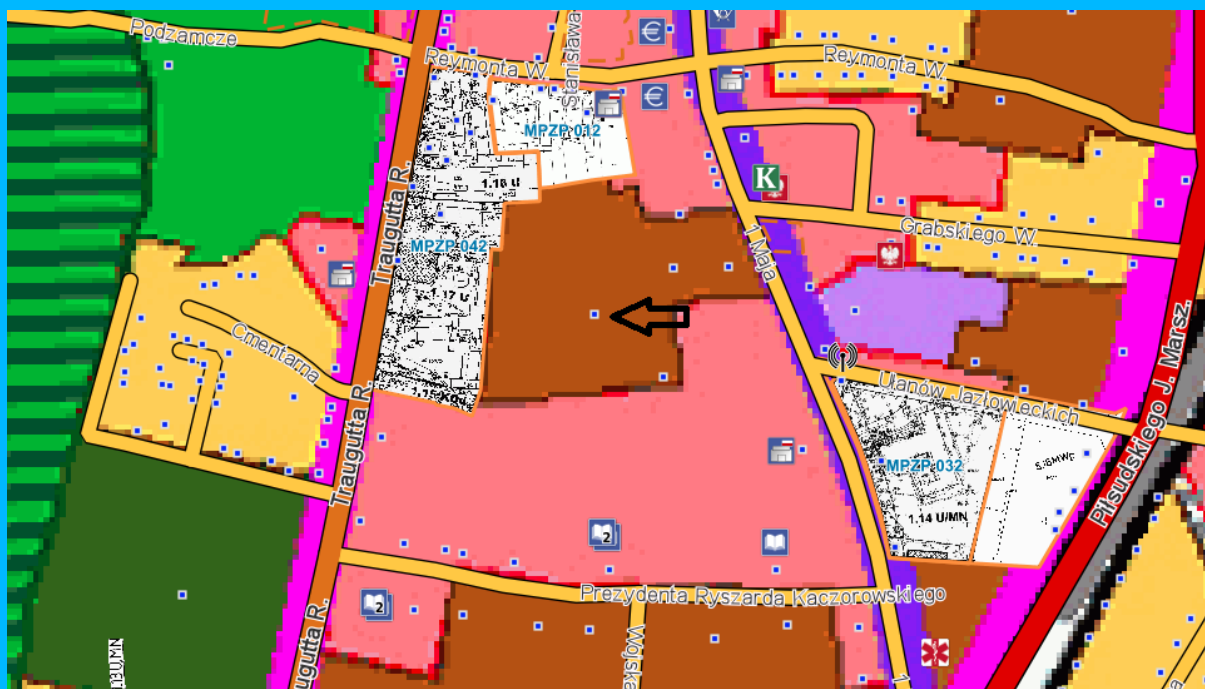
Nieruchomość zlokalizowana jest w centralnej części miasta. Obiekty takie jak Urząd miasta, Sąd Rejonowy, Urząd Skarbowy, przychodnia, szkoła, przedszkole, centrum kultury, sklepy, banki, czy drogerie znajdują się w promieniu 400 m od nieruchomości. W pobliżu znajdują się również tereny zieleni, place zabaw czy Ruiny Zamku Książąt Mazowieckich z parkiem. W odległości około 1,5 km znajduje się stacja kolei PKP, która umożliwi dojazd do Warszawy w czasie zbliżonym do godziny. W Sochaczewie funkcjonuje również autobusowa komunikacja miejska, a jej najbliższy przystanek znajduje się ok 450 m od nieruchomości.

Lokalizację nieruchomości uznano za bardzo dobrą.

Otoczenie i sąsiedztwo (zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz mniejsze i większe punkty usługowe) uznano za dobre.

7. Plan zagospodarowania przestrzennego

Dla terenu, na którym znajduje się budynek w chwili obecnej nie ma obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Sochaczew (Uchwała Nr IV/25/02 Rady Miejskiej w Sochaczewie z dnia 30 grudnia 2002 roku), teren na którym położona jest nieruchomość oznaczony jest jako teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.



<http://www.sochaczew.pl>

Przedmiotowy teren nie stanowi przedmiotu zainteresowania konserwatorskiego.

8. OKREŚLENIE STANU TECHNICZNO-UŻYTKOWEGO

Budynek

Budynek nr 9B z przedmiotowym lokalem składa się z pięciu kondygnacji nadziemnych i jednej podziemnej. Wybudowany został w technologii uprzemysłowionej około 1976 r. Budynek 7 klatkowy, dobrze utrzymany, przy wejściach domofony, wykonana termomodernizacja elewacji. Po analizie przyjęto, iż stan techniczny budynku mieści się w ocenie dobrej. Wymienione pionory kanalizacyjno-wodociągowe.

Budynek wyposażony jest w instalacje: kanalizacyjną, wodną, co, elektryczną, sieci kablowej TV oraz telefoniczną.



<http://sochaczew.e-mapa.net/>

Lokal mieszkalny

Wyceniany lokal numer 3 znajduje się na parterze (I kondygnacja) budynku mieszkalnego wielorodzinnego. Składa się z 3 pokoi (z czego jeden z aneksem kuchennym), garderoby, łazienki i przedpokoju. Do wszystkich pomieszczeń wejście z przedpokoju. Właściciel lokalu korzysta z piwnicy. Powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 43,00 m².

Standard lokalu:

- ściany wewnętrzne: malowane farbą, w łazience na ścianach glazura, w kuchni nad szafkami również (pomalowane);
- na podłodze w pokojach panele, w aneksie kuchennym terakota, łazience i przedpokoju - terakota;
- okna plastikowe,

- drzwi wewnętrzne – sklejkowe;
- w kuchni zabudowa meblowa;
- w łazience biały montaż,
- w przedpokoju szafa w zabudowie,
- garderoba z półkami,
- w mieszkaniu widoczne pęknięcia ścian, sygnalizowane problemy z hydrauliką, elektryką (nie działa część gniazdek, domofon i dzwonek do drzwi).

Standard wykończenia lokalu uznano jako dobry.

9. SPOSÓB WYCENY

Wycenę wykonano zgodnie z zasadami stosowanymi w gospodarkach rynkowych, zgodnie z Ustawą o Gospodarce Nieruchomościami oraz zgodnie ze standardami zawodowymi zatwierdzonymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych. Polskie standardy określają wartość rynkową nieruchomości jako:

„najbardziej prawdopodobną jej cenę możliwą do uzyskania na rynku określoną z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń:

- strony umowy są od siebie niezależne, działają w sposób racjonalny nie kierując się innymi szczególnymi motywami i mają stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- są świadome współistniejących okoliczności mających wpływ na wartość nieruchomości i nie działają w sytuacji przymusowej,
- upłynął okres niezbędnego wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy”

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 zwyżką jej wartości nad tą osiągalną przy obecnie obowiązujących ograniczeniach. Przyszła możliwość wykorzystania nieruchomości w sposób, który w dniu wyceny nie jest jeszcze dopuszczalny, musi być jednak na tyle prawdopodobna, aby realnym było założenie, że racjonalnie działający uczestnicy rynku taką możliwość w dniu wyceny dostrzegają i są gotowi uwzględnić jej istnienie w cenie sprzedaży.

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

Biorąc pod uwagę przeznaczenie nieruchomości (lokal mieszkalny), wyceny dokonano w podejściu porównawczym, przy zastosowaniu metody korygowanej ceny średniej rynkowej.

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Wybór metody korygowanej ceny średniej rynkowej uzasadnia rodzaj nieruchomości oraz odpowiednia liczba dostępnych transakcji porównawczych. Istota zastosowanej metody polega na założeniu, że najwięcej transakcji zostało zawartych po cenach zbliżonych do wartości średniej, a wartość rynkowa wycenianej nieruchomości znajduje się pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną z próbki reprezentatywnej.

Wartość rynkową (W_R) 1 m² powierzchni użytkowej lokalu obliczono na podstawie wzoru:

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

gdzie:

C_{sr} - oznacza cenę średnią z próby

u_i - oznacza wartości współczynników odzwierciedlające ocenę nieruchomości w aspekcie cech rynkowych.

Wartość 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 wyekspozowania 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

Sochaczew - jedno z najstarszych miast na Mazowszu o ponad 700-letniej historii, jest usytuowany w zachodniej części województwa. Przez miasto przebiega międzynarodowa trasa Berlin-Moskwa, którą można pokonać zarówno samochodem jak i pociągiem. Sochaczew położony jest w pobliżu trzech większych aglomeracji, ok. 50 km na zachód od Warszawy, 60 km od Płocka i ok. 70 km od Łodzi. Umiejscowiony jest także przy międzynarodowej magistrali kolejowej E-20 relacji Warszawa-Poznań, a ze stacji dostępne są bezpośrednie połączenia m.in. do Torunia, Lublina, Szczecina, Białegostoku i kilku innych dużych miast. W Sochaczewie działa również kolej wąskotorowa, która od 1984 roku pełni wprawdzie wyłącznie funkcje muzealne, ale przejazdy zabytkową ciuchcią na linii Sochaczew-Wilcze Tułowskie stanowią atrakcję turystyczną.

Miasto leży w niedalekiej odległości od terenów Puszczy Kampinoskiej, Puszczy Bolimowskiej i leśnych terenów Gminy Młodzieszyn. Dodatkowo miejscowość rozciąga się z południa na północ wzdłuż prawego brzegu rzeki Bzury, do której uchodzą rzeki: Utrata i Pisia. W mieście zamieszkuje około 37 000 mieszkańców.

Układ przestrzenny Sochaczewa potwierdza jego średniowieczne korzenie. Wyraźnie wyróżnić można wzgórze zamkowe, stanowiące dawniej ośrodek administracyjny książąt mazowieckich oraz niewątpliwie samodzielny element krajobrazu. Miasto rozwijało się wokoło prostokątnego rynku, który przez stulecia pełnił funkcje targowe. Obecnie jest to część reprezentacyjna i rekreacyjna miasta, powstał skwer miejski z punktami gastronomicznymi, ławeczkami i fontanną. W jednej z pierzei zlokalizowany jest budynek dawnego ratusza, będący dziś siedzibą Muzeum Ziemi Sochaczewskiej i Pola Bitwy nad Bzurą, w kolejnej kościół parafialny. Pozostałe dwie pierzeje, południowa i północna zostały zniszczone w trakcie wojen i nigdy nie zostały odbudowane. Struktura budowlana średniowiecznego miasta tworzyła geometryczną siatkę ulic, w Sochaczewie została ona dość dobrze zachowana. Miasto rozrastało się w swych granicach, dobudowywano nowe części, a także rozszerzono o kilka dawniej odrębnych miejscowości jak Trojanów, Boryszew czy Chodaków. Przez co dziś Sochaczew ma nieco nietypowy - wydłużony i wąski kształt.

Sochaczew to stolica liczącego prawie 80 tysięcy mieszkańców Powiatu. W mieście swą siedzibę mają m.in szpital powiatowy, sąd rejonowy, komenda powiatowa policji i straży pożarnej. Sochaczew to rozbudowana sieć przedszkoli, szkół (podstawowych, gimnazjów, średnich, a także prywatna uczelnia wyższa), domów pomocy społecznej. W mieście istnieją trzy domy kultury, dwa stadiony, dwie hale i basen.

W mieście odbywa się jedna z największych w Polsce rekonstrukcji historycznych - inscenizacji Bitwy nad Bzurą. Cztery kilometry od granic miasta leży Żelazowa Wola, miejsce gdzie 200 lat temu urodził się Fryderyk Chopin.

Sochaczew ma ponad 100-letnie tradycje przemysłowe. W mieście działa blisko cztery tysiące firm. Większość to firmy jednoosobowe, ale nie brakuje wielkich przedsiębiorstw. Wśród nich są tak znane Boryszew S.A. Wavin Metalplast-Buk Sp. z o.o, Energop Sp. z o.o., Sarens Polska Sp. z o.o, CTS TCT Polska Sp. z o.o., Zibi S.A., ProLogis Poland Management Sp. z o.o., MFO S.A. W najbliższej okolicy swą siedzibę mają m.in MARS

Polska Sp. z o.o., Bakoma Sp. z o. o., HELIO S.A., "Polskie Młyny" S.A., Plecewice S.A., Panattoni Europe i wiele innych.

Rynek ofertowy sprzedaży mieszkań na terenie Sochaczewa jest rozwinięty. Działa tu kilka biur pośrednictwa, wiele jest również ofert wystawionych bezpośrednio przez Właściciela. W tym momencie na rynku jest kilkanaście ofert sprzedaży mieszkań. Średni okres ekspozycji na rynku (od wystawienia oferty do zawarcia umowy sprzedaży/przedwstępnej umowy sprzedaży) to około 12 – 14 miesięcy.

Biorąc pod uwagę cel i zakres wyceny w analizie uwzględniono transakcje sprzedaży na rynku wtórnym lokali mieszkalnych jakie miały miejsce na terenie Sochaczewa w okresie od marca 2018 r. do marca 2019 r. Analizą objęto nieruchomości o powierzchni użytkowej pomiędzy 34 m² a 50 m² znajdujące się w budynkach o podobnej konstrukcji wybudowane w latach 1965 a 1985 r.

Poniższą analizę przeprowadzono na podstawie danych z aktów notarialnych, informacji uzyskanych w biurach pośrednictwa oraz w oparciu o obserwacje autora dotyczące trendów na rynku nieruchomości.

Analizą objęto transakcje mieszkaniowymi, zlokalizowanymi na terenie miasta Sochaczew. Odnotowano ponad dwadzieścia transakcji lokalami mieszkalnymi mogącymi stanowić obiekty porównawcze. Zgodnie z analizą stwierdzono, iż ceny transakcyjne lokali mieszkalnych na rynku wtórnym na ww. terenie są zbliżone, zawierają się w przedziale od około 3 000 zł/m² do około 4 500 zł/m² powierzchni użytkowej w zależności od lokalizacji szczegółowej, standardu wykończenia lokalu, stanu technicznego budynku, otoczenia i sąsiedztwa, umiejscowienia w budynku i powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.

11. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

Dla potrzeb wyceny określono rynek lokalny nieruchomości:

- rodzaj: lokale mieszkalne;
- obszar: miasto Sochaczew;
- okres monitorowania: od marca 2018 r. do marca 2019 r.

Tabela nr 1: Wykaz odnotowanych transakcji przyjętych do analizy.

Lp	Data	Miejscowość	Ulica	Akt notarialny	P.u. [m ²]	Cena trans. [zł]	Cena jedn. [zł/m ²]
1	2018-10-18	Sochaczew	Senatorska	13188/2018	46,85	180 000	3 842
2	2018-09-25	Sochaczew	Żeromskiego	5036/2018	48,54	154 100	3 175
3	2018-09-24	Sochaczew	Żeromskiego	13269/2018	48,70	205 000	4 209
4	2018-08-24	Sochaczew	Żeromskiego	4472/2018	35,68	130 000	3 643
5	2018-08-08	Sochaczew	Staszica	10880/2018	47,20	172 500	3 655
6	2018-06-27	Sochaczew	Żeromskiego	7046/2018	48,54	185 000	3 811
7	2018-06-07	Sochaczew	Kosińskiego	7999/2018	38,00	125 000	3 289
8	2018-05-26	Sochaczew	Senatorska	7463/2018	46,48	175 000	3 765
9	2018-05-24	Sochaczew	Senatorska	7316/2018	37,44	166 000	4 434
10	2018-04-26	Sochaczew	1 Maja	771/2018	53,00	200 000	3 774
11	2018-04-16	Sochaczew	Dywizjonu 303	699/2018	34,80	137 000	3 937
12	2018-04-13	Sochaczew	Mickiewicza	1024/2018	36,00	128 000	3 556
13	2018-04-12	Sochaczew	Staszica	684/2018	37,20	150 000	4 032
14	2018-03-30	Sochaczew	Warszawska	4647/2018	50,00	177 000	3 540
15	2018-03-27	Sochaczew	Chopina	4356/2018	44,92	135 000	3 005
Cena średnia							3 711
Cena maksymalna							4 434
Cena minimalna							3 005

Opis lokalu o najniższej cenie transakcyjnej:

Lokal położony przy ul. Chopina o powierzchni 44,92 m². Lokalizacja dobra. Średni stan techniczny budynku wybudowanego w 1983 r. Lokal do kapitalnego remontu. Prawo do korzystania z piwnicy. Parter. Data transakcji 27.03.2018 r., cena za 1 m² wynosiła 3 005 zł.

Opis lokalu o najwyższej cenie transakcyjnej:

Lokal położony przy ul. Senatorskiej o powierzchni 37,44 m². Lokalizacja bardzo dobra. Lokal w dobrym standardzie w budynku wybudowanych w 1969 r. 2 piętro. Data transakcji 24.05.2018 r., cena za 1 m² wynosiła 4 434 zł.

Granice współczynników korygujących są następujące:

$$C_{min}/C_{\text{śred}} = 0,810$$

$$C_{max}/C_{\text{śred}} = 1,195$$

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
		średnia	W dalszym zasięgu do głównych ulic i środków komunikacji
2	Otoczenie i sąsiedztwo	bardzo dobre	Zadbana okolica, prestiż lokalizacji, bliskość dużych terenów zielonych
		dobre	Bliskość terenów zielonych, w otoczeniu budynki wielorodzinne o podobnym charakterze,
		średnie	Brak zieleni, niskie poczucie bezpieczeństwa, tereny zielone dalej oddalone
3	Standard pomieszczeń i funkcjonalność lokalu	dobry	Lokal wykończony w dobry standardzie, na podłodze parkiet lub panele, w kuchni i w łazience glazura, terakota, nowoczesny wystrój, pokoje ustawne.
		średni	Lokal wymagający odświeżenia, na podłodze parkiet lub panele, w kuchni i w łazience glazura i terakota w średnim stanie
		niski	Lokal do generalnego remontu, na podłodze parkiet lub średnio utrzymana wykładzina, brak glazury i terakoty, niewymienione okna, drzwi starego typu,
4	Stan techniczny budynku	dobry	Budynek dobrze utrzymany lub budynek nadaje się jedynie do odświeżenia, małe prace remontowe, nowe okna, instalacje w dobrym stanie technicznym, brak zawilgoceń, pęknięć na ścianach, dach uszczelniony, ocieplony, nowa elewacja
		średni	Budynek średnio utrzymany, konieczne prace remontowe, stare okna na klatkach, instalacje w średnim stanie technicznym, ocieplony
5	Umiejscowienie w budynku	korzystne	I, II...,
		mniej korzystne	parter, poddasze, od 3 piętra w budynku bez windy

Dla wycenianego lokalu przyjęto następującą ocenę cech użytkowych:

Lokalizacja	– bardzo dobra
Otoczenie i sąsiedztwo	– dobre
Standard pomieszczeń	– dobry
Stan techniczny budynku	– dobry
Umiejscowienie w budynku	– mniej korzystne

Tabela nr 3. Określenie wielkości współczynnika korygującego dla wycenianego lokalu

Lp.	Rodzaj cechy	Procentowy wpływ cechy	Zakres współczynnika		Zakres współczynnika
			Dolny	Górny	
1	Lokalizacja, położenie	25	0,202	0,299	0,299
2	Otoczenie i sąsiedztwo	20	0,162	0,239	0,200
3	Standard wykończenia i funkcjonalność pomieszczeń	35	0,283	0,418	0,418
4	Stan techniczny budynku	10	0,081	0,119	0,119
5	Umiejscowienie w budynku	10	0,081	0,119	0,081
Razem		100	0,810	1,195	1,118

Zgodnie z powyższym wartość 1m² powierzchni użytkowej przedmiotowego lokalu nr 3 zlokalizowanego w budynku wielorodzinnym przy ul. 1 Maja 9B w Sochaczewie wraz z udziałem w częściach wspólnych oszacowano:

$$W_R = 1,117 \times 3\,711 \text{ zł/m}^2 = 4\,145 \text{ zł/m}^2$$

Wartość rynkowa (W) przedmiotowego lokalu o powierzchni 43,00 m² wynosi:

$$W = 43,00 \text{ m}^2 \times 4\,145 \text{ zł/m}^2 = 178\,235 \text{ zł}$$

przyjęto **W = 178 000 zł**

Wartość rynkowa ($W_{1/2}$) 1/2 udziału w przedmiotowym lokalu o powierzchni 43,00 m² wynosi:

$W_{1/2} = 89\ 000\ \text{zł}$

przyjęto **$W = 89\ 000\ \text{zł}$**

słownie: osiemdziesiąt dziewięć tysięcy złotych

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 0,80 (obniżenie wartości o 20% - sprzedaż udziału, lokal w dobrej lokalizacji, potencjalnie duża liczba potencjalnych zainteresowanych).

Oszacowana wartość nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży na dzień wyceny:

$W_w = 71\ 200\ \text{zł}$

przyjęto **$W_w = 71\ 000\ \text{zł}$**

słownie: siedemdziesiąt jeden tysięcy złotych

12. KOMENTARZ

Oszacowana wartość

**rynkowa 1/2 udziału według
stanu na dzień wyceny:**

89 000 zł

słownie: osiemdziesiąt dziewięć tysięcy złotych

Oszacowana wartość 1/2 udziału

**w warunkach sprzedaży
wymuszonej:**

71 000 zł

słownie: siedemdziesiąt jeden tysięcy złotych

Wartości te ustalono jako najbardziej prawdopodobną cenę, możliwą do uzyskania na rynku.

Biorąc pod uwagę bardzo dobrą lokalizację budynku z wycenianym lokalem mieszkalnym, bardzo dobry dostęp do punktów handlowo-usługowych oraz standard lokalu a także jego wielkość, kwota uzyskana w wyniku porównania z podobnymi lokalami, które były przedmiotem transakcji, mieści się w na średnim poziomie cen występujących na lokalnym rynku.

Możliwość sprzedaży wycenianego lokalu oceniono jako normalną na lokalnym rynku mieszkaniowym przy odpowiednim okresie ekspozycji na rynku tj. około 14-16 m-cy. Omawiana okolica cieszy się zainteresowaniem wśród potencjalnych nabywców.

13. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

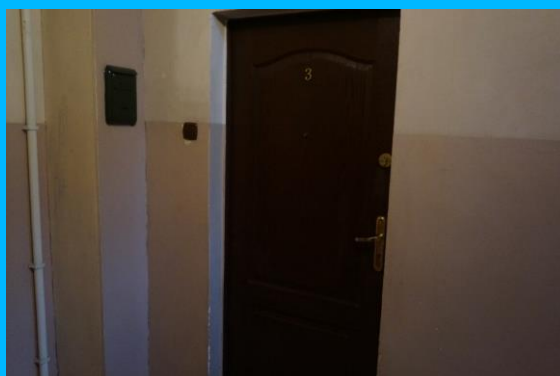
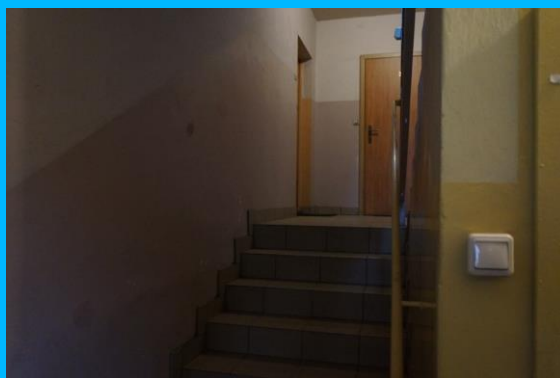
- Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i Standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych.
- Operat może być wykorzystany wyłącznie przez Zleceniodawcę wymienionego w punkcie 3.1 i dla celu określonego w punkcie 2 niniejszego operatu.
- Wykorzystanie operatu przez osoby trzecie i do innych celów jest niedozwolone i autor nie ponosi za to odpowiedzialności.
- Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte nieruchomości oraz zatajone wady prawne mające wpływ na jej wartość.
- Autor wyceny Katarzyna Janisz jest wpisana na listę biegłych w zakresie wyceny nieruchomości Sądu Okręgowego w Płocku.
- 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 21 stron plus załącznik.

Warszawa, dn. 14.03.2019 r.

Autor operatu:
Katarzyna Janisz

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

Przedmiotowy budynek:



Lokal:



