

OPERAT SZACUNKOWY

określający wartość rynkową
prawa własności lokalu mieszkalnego nr 69 w budynku
wielorodzinnym, zlokalizowanego w Warszawie,
dzielnicy Wilanów, przy ul. Królowej Marysieńki 31



Autor opracowania

Paulina Brączkowska



Warszawa, dnia 03.09.2019 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO	
Określenie nieruchomości :	Warszawa, dzielnica Wilanów, ul. Królowej Marysieńki 31 lokal nr 69 o powierzchni 49,90 m ² KW nr WA2M/00477560/8
Rodzaj nieruchomości	Lokal stanowiący odrębną nieruchomość
Opis nieruchomości	Lokal mieszkalny nr 69 położony na czwartej kondygnacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego, o zróżnicowanej liczbie 5-13 kondygnacji nadziemnych z podpiwniczeniem, oddanego do użytkowania w latach 70 tych XX wieku. Do lokalu przynależy piwnica o powierzchni 2,84m ² .
Cel wyceny	Ustalenie ceny sprzedaży na potrzeby prowadzonego postępowania upadłościowego
Metoda wyceny	Wyceny dokonano podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej
Data sporządzenia operatu	03.09.2019 r.
Oszacowana wartość rynkowa własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu w tym udział ¼ Pani Danuty Dzięgielewskiej Oszacowana wartość dla wymuszonej sprzedaży w tym udział ¼ Pani Danuty Dzięgielewskiej	372 900 zł 93 200 zł 298 300 zł 74 600 zł
Autor opracowania	Paulina Brączkowska, upr. nr 5630



Spis treści

1. Informacje ogólne

- 1.1 Przedmiot wyceny
- 1.2 Zakres wyceny
- 1.3 Cel wyceny
- 1.4 Podstawy formalne, prawne, merytoryczne i źródła danych
- 1.5 Ustalenie dat istotnych dla określenia wartości nieruchomości
- 1.6 Wybór podejścia i metody wyceny
- 1.7 Rodzaj określanej wartości

2. Dane o nieruchomości

- 2.1 Lokalizacja, otoczenie
- 2.2 Stan prawny nieruchomości
- 2.3 Stan techniczny – użytkowy nieruchomości
- 2.4 Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego/ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
- 2.5 Ciężary i ograniczenia

3. Określenie wartości rynkowej nieruchomości

- 3.1 Analiza rynku
- 3.2 Określenie cech rynkowych i ich wag
- 3.3. Analiza transakcji porównawczych
- 3.4. Charakterystyka lokalu wycenianego oraz lokalu o cenie minimalnej i maksymalnej w aspekcie cech rynkowych
- 3.5. Ustalenie wartości rynkowej

4. Ustalona wartość rynkowa nieruchomości

5. Wyposażenie obiektu

6. Uwagi końcowe, klauzule

7. Załączniki

1. INFORMACJE OGÓLNE

1.1. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny jest prawo własności do lokalu mieszkalnego nr 69 wraz z udziałem 5274 / 887163 części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo własności gruntu oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, usytuowanego na czwartej kondygnacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego, o powierzchni użytkowej 49,90 m², położonego w Warszawie, dzielnicy Wilanów, przy ul. Królowej Marysieńki 31. Do lokalu przynależy piwnica o powierzchni 49,90 m².

Dla własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr WA2M/00477560/8.

Uwaga

Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego i piwnicy przyjęta została na podstawie informacji udzielonej dnia 03.09.2019 r. w siedzibie Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Wilanów” przy ul. Niemirowskiej 1/4 w Warszawie.

1.2 ZAKRES WYCENY

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości przedmiotu wyceny w stanie na dzień wyceny.

1.3 CEL WYCENY

Celem wyceny jest ustalenie ceny przedmiotu wyceny na potrzeby prowadzonego postępowania upadłościowego.

1.4 PODSTAWY FORMALNE, PRAWNE, MERYTORYCZNE I ŹRÓDŁA DANYCH

Podstawy formalne

Zlecniodawca wyceny – zlecniodawcą wyceny jest Syndyk – Pan Michał Meissner.

Podstawy prawne

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z dnia 08.08.2017 r. poz. 1590)
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 z 2004 r. z p.zm.)

Podstawy merytoryczne i źródła danych

- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny, Wydawca: PFSRM, Warszawa, 2007 r.
- Centralna Baza Danych Ksiąg Wieczystych
- Wizja lokalna dokonana w dniu 03.09.2019 roku.
- Informacje na temat cen transakcyjnych na terenie dzielnicy Wilanów m.st. Warszawa w zakresie obrotu nieruchomościami lokalowymi mieszkalnymi, raporty i analizy branżowe

1.5 USTALENIE DAT ISTOTNYCH DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

- | | |
|---|---------------|
| • Data wykonania wyceny | 03.09.2019 r. |
| • Data na którą określono wartość przedmiotu wyceny | 03.09.2019 r. |
| • Data na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny | 03.09.2019 r. |
| • Data dokonania oględzin nieruchomości | 03.09.2019 r. |

1.6 WYBÓR PODEJŚCIA I METODY WYCENY

Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje się przy uwzględnieniu celu wyceny, rodzaju i położenia nieruchomości, przeznaczenia w planie miejscowym, stopnia wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stanu jej zagospodarowania oraz dostępnych danych o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Wartość rynkową oszacowano w podejściu porównawczym, stosując metodę korygowania ceny średniej.

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej (art. 153 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 o gospodarce nieruchomościami).

Przy stosowaniu metody korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z właściwego rynku nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się poprzez korektę średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi.

Procedura postępowania przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej w wycenie nieruchomości jest następująca:

- Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,
- Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
- Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
- Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
- Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
- Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- Obliczenie ceny średniej ($C_{\text{śr}}$) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalenie ceny minimalnej (C_{min}) i ceny maksymalnej (C_{max}).
- Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej (C_{min}) i nieruchomości o cenie maksymalnej (C_{max}), z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- Obliczenie dolnej granicy [$C_{\text{min}}/C_{\text{śr}}$] i górnej granicy [$C_{\text{max}}/C_{\text{śr}}$] sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych.
- Określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen wycenianej nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale [C_{min} , C_{max}]. Nie wyklucza się innych sposobów ustalania wielkości współczynników korygujących cenę średnią

Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości następuje według formuły:

$$W = (C_{\text{śr}} \cdot \sum_{i=1}^n u_i) \cdot K$$

gdzie:

u_i – wartość i-tego współczynnika korygującego,

n – liczba współczynników korygujących

$C_{\text{śr}}$ – cena średnia w zbiorze [zł/m²]

Przy stosowaniu metody porównywania parami i metody korygowania ceny średniej można stosować dodatkowo współczynnik korekcyjny „K” z przedziału [0,90, 1,10]. Współczynnik ten może być uwzględniany wyłącznie w szczególnych, uzasadnionych, przypadkach, na przykład, gdy nierucho-

mość ma wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe lub gdy występuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy popytem i podażą. Uwzględnianie współczynnika korekcyjnego K powinno być w każdym wypadku uzasadnione przez rzeczoznawcę majątkowego przez sformułowanie odpowiedniej klauzuli.

1.7 RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI

Zgodnie z Art. 152, ust. 3 Ustawy o gospodarce nieruchomościami przy zastosowaniu podejścia porównawczego określa się wartość rynkową nieruchomości.

Art. 156, ust. 1 Ustawy definiuje wartość rynkową nieruchomości:

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 rozeznanie i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności kredytodawcy, wartość przedmiotu wyceny określono według stanu aktualnego.

Wartość rynkową określa się bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

2. DANE O NIERUCHOMOŚCI

2.1 LOKALIZACJA, OTOCZENIE

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w lewobrzeżnej części miasta stołecznego Warszawy, położonego w centralnej części Polski i zamieszkałego przez około 2 mln mieszkańców. Warszawa jest zarówno stolicą Polski jak również najważniejszym centrum kulturalnym, naukowym, politycznym i gospodarczym kraju. Miasto to jest siedzibą większości ważniejszych polskich i zagranicznych przedsiębiorstw.

Dzielnica Wilanów położona jest w południowo-zachodniej części stolicy, między Skarpą Warszawską, a nurtem Wisły. Ze względu na zajmowany obszar (3 673 ha) oraz niewielką liczbę ludności Wilanów jest dzielnicą o najmniejszej gęstości zaludnienia (ok. 330 os/km²) w Warszawie. Wilanów jest najbardziej zieloną dzielnicą Warszawy i dlatego często jest nazywany miastem - ogrodem. Tereny zielone zajmują aż 75% powierzchni gminy. Nadal także znaczny jest areal gruntów rolnych (ok. 66%). Zbiorniki wodne (jeziorka, kanały, rzeczki) stanowią łącznie ok. 140 ha terytorium gminy. Znaczna powierzchnia terenów zielonych oraz największa w stolicy liczba zbiorników wodnych zadecydowały o ważnej funkcji Wilanowa dla napowietrzania centralnych części Warszawy. Na terenie dzielnicy nie ma uciążliwego przemysłu, ani hałaśliwych centrów handlowych

Przedmiotowy lokal mieszkalny położony w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Królowej Marysieńki 31 w Warszawie, dzielnicy Wilanów w promieniu ok. 7,70 km od centrum miasta. W bliskim sąsiedztwie znajduje się zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami towarzyszącymi. Dostęp do obiektów użyteczności publicznej oraz handlowo- usługowych jest bardzo dobry. W odległości ok. 1 km znajdują się placówki oświatowe, basen, przychodnia lekarska, korty, siedziby ambasad, komisariat, straż miejska, lokalne punkty handlowo -usługowe. Najbliższe przystanki komunikacji publicznej zlokalizowane są przy ul. Jana III Sobieskiego oraz Nałęczowskiej.



Fot. Położenie nieruchomości

2.2 STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

Dla nieruchomości lokalowej Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr WA2M/00477560/8. Zgodnie ze stanem prawnym z dnia 03.09.2019 r., w KW widnieją następujące wpisy:

Typ księgi: lokal stanowiący odrębną nieruchomość

Dział I – oznaczenie nieruchomości

Warszawa, dzielnica Wilanów, ul. Królowej Marysieńki 31 lokal 69

Przeznaczenie lokalu: lokal mieszkalny

Powierzchnia lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych: 52,74 m²

Opis lokalu: 2 pokoje, kuchnia, łazienka z wc, przedpokój

Opis pomieszczeń przynależnych: piwnica nr 69

Kondygnacja: 4

Przyłączenie KW: WA2M / 00459552 / 7

Odrębność: tak

Dział I-Sp – spis praw związanych z własnością

Udział w nieruchomości wspólnej: 5274 / 887163

Dział II – własność

Wanda Bogusławska

Podstawa wpisu: umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu Rep.A 2464/2009 z dnia 10.08.2019 r.

Dział III – prawa, roszczenia i ograniczenia

Brak wpisów.

Dział IV – hipoteka

Brak wpisów.

Zgodnie z treścią Postanowienia Sądu Rejonowego dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie II Wydział Cywilny, sygn.akt II/116/19 z dnia 21.05.2019 r., o stwierdzeniu nabycia spadku po Wandzie Bogusławskiej nabyła Pani Danuta Dzięgielewska w udziale 1/4 części.

2.3 STAN TECHNICZNO – UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI

Budynek

Budynek w którym znajduje się wyceniany lokal został oddany do użytkowania w latach 70-tych XX wieku. Budynek o zróżnicowanej liczbie 5-13 kondygnacji nadziemnych z podpiwniczeniem. Wejście do klatki schodowej znajduje się poziomie parteru. Instalacje wewnętrzne sprawne, częściowo wymienione, budynek jest ocieplony. Brak widocznych spękań murów i zarysowań na ścianach wewnętrznych i zewnętrznych. Teren wokół budynku jest zagospodarowany, nie jest ogrodzony.

Konstrukcja i standard wykończenia budynku

- Budynek w technologii prefabrykowanej– tzw. wielka płyta
- Ściany zewnętrzne i wewnętrzne żelbetowe
- Tynki wewnętrzne gipsowe
- Tynki zewnętrzne – cienkowarstwowe
- Okna pcv
- Drzwi zewnętrzne aluminiowe
- Instalacja elektryczna, instalacja C.O., wodno-kanalizacyjna, teletechniczna, gazowa

Oceny stanu technicznego budynku dokonano wedle poniższego kryterium, („Wycena budynków – poradnik” – WACETOB)

Klasyfikacja stanu technicznego (%) zużycie elementu	Kryterium oceny elementu
b. dobry 0-15	Budynek (lub rodzaj konstrukcji, wykończenia, wyposażenia) jest dobrze utrzymany, konserwowany, nie wykazuje zużycia i uszkodzeń. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów odpowiadają wymogom normowym.
dobry 16-30	Budynek utrzymany jest należycie. Możliwy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji i impregnacji.
średni 31-50	W budynku występują niewielkie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu. Celowy jest częściowy remont kapitalny.

Lokal

Przedmiotowy lokal mieszkalny nr 69 usytuowany jest na czwartej kondygnacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego. Lokal posiada powierzchnię użytkową 49,90m². Lokal rozkładowy, dobrze doświetlony, okna wychodzą na jedną stronę świata. Do lokalu przylega balkon.

Struktura zagospodarowania lokalu: 2 pokoje, kuchnia, łazienka z wc, przedpokój.

Lokal jest wykończony w średnim standardzie.

Aktualny standard wykończenia lokalu:

- Podłogi: mozaika,wykładzina pcv, terakota
- Ściany: tynki cementowo-wapienne, glazura, tapeta
- Drzwi wewnętrzne drewniane starego typu, drzwi zewnętrzne wzmocnione dodatkowymi zamkami
- Wykończenie łazienki z wc - biały montaż, armatura, ceramika- stan średni
- Brak stałej zabudowy kuchennej
- Stała zabudowa w przedpokoju

2.4 PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO / USTALENIA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego Uchwałą nr 901 Rady Gminy Warszawa-Wilanów z dnia 08.10.2002 r. budynek wielorodzinny przy znajduje się na obszarze przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

2.5 CIĘŻARY I OGRANICZENIA

Dla nieruchomości lokalowej Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr WA2M/00477560/8. Zgodnie ze stanem prawnym z dnia 03.09.2019 r., w KW widnieją następujące wpisy:

Dział III – prawa, roszczenia i ograniczenia

Brak wpisów.

Dział IV – hipoteka

Brak wpisów.

W dalszej części opracowania założono, że jakiegokolwiek inne, ewentualnie występujące, ukryte i nieujawnione w trakcie opracowywania niniejszego operatu ciężary i ograniczenia nie mają wpływu na wartość przedmiotowej nieruchomości.

3. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

3.1 ANALIZA RYNKU

Sytuacja rynkowa nie zmieniła się nadmiernie w porównaniu z 2017/2018 rokiem. Preferencje nabywców mieszkań pozostały stosunkowo stabilne. Obecnie największy popyt jest na mieszkania dwu- i trzypokojowe, wzrasta popularność tzw. kawalerek. Popyt mieszkaniowy dotyczy głównie mieszkań o powierzchniach średnich pomiędzy 40-60 m².

Nadal jednak najważniejszym kryterium wyboru konkretnej nieruchomości spośród dostępnej oferty jest cena, która powiązana jest ściśle ze zdolnością kredytową nabywców. Innymi czynnikami mającymi wpływ na wartość nieruchomości są: lokalizacja, stan otoczenia, stan techniczny budynku, standard wykończenia, położenie na kondygnacji, rodzaj pomieszczeń przynależnych (pom. gospodarcze/miejsce postojowe).

Dzielnica Wilanów, położona w południowej części stolicy to miasto – ogród. Na powierzchnia 3 673 ha status gruntów budowlanych posiada zaledwie 544 ha, pozostałe tereny to grunty rolne, lasy i wody. Atutem Wilanowa są zabytki kultury i architektury, w tym Pałac Królewski oraz duże obszary terenów zielonych. Możliwość rekreacji stwarzają Park Natoliński, Las Kabacki i pełne uroku tereny nad Wisłą. Wilanów posiada największą w Warszawie liczbę zbiorników wodnych. Wilanów położony jest w bardzo dobrym układzie komunikacyjnym. Przez dzielnicę przechodzi główna arteria miasta – Wiślostrada oraz ulice o dużym znaczeniu ogólnomiejskim (ul. Sobieskiego i Al. Wilanowska). Ponad 80% obszaru dzielnicy objęta jest planami miejscowymi. Rynek nieruchomości gruntowych jest dobrze rozwinięty, obserwuje się duże zainteresowanie gruntami budowlanymi oraz komercyjnymi. Atrakcyjność tych rejonów ciągle wzrasta, o czym świadczy obecny, dość wysoki poziom cen gruntów, mimo słabo rozwiniętej infrastruktury. Ceny gruntów wahają się od 300 zł/m² za działki położone na obrzeżach, na terenie gruntów rolnych, do ponad 2000 zł/m² za działki położone wśród zabudowy wielkomiejskiej. Główne tereny inwestycyjne na terenie gminy są zlokalizowane w Zawadach, Powsinku i Powsinie, gdzie sukcesywnie oddawane są do użytku nieduże osiedla mieszkaniowe, rozwija się tutaj jednocześnie budownictwo jednorodzinne.

Rynek Wilanowa można podzielić na obręby o dużym zróżnicowaniu cen nieruchomości:

- Teren wokół al. Wilanowskiej i ul. Wiertrzyckiej – cieszą się dużym zainteresowaniem inwestorów. Cechą charakterystyczną jest powstawanie na tym terenie nowoczesnych budynków wielorodzinnych (Miasteczko Wilanów) z usługami na parterze oraz zabudowy rezydencjonalnej. Ceny gruntów w tym rejonie osiągają najwyższy poziom.
- Rejon Zawad i Kępy Zawadowskiej - nieruchomości położone we wschodniej części gminy, na malowniczych terenach nadwiślańskich. Są to tereny inwestycyjne pod budownictwo mieszkaniowe głównie jednorodzinne z uwagi na ograniczenia ekologiczne.
- Powsin i okolice – nieruchomości zlokalizowane blisko głównej arterii komunikacyjnej, z dobrym dostępem do usług podstawowych, blisko Lasu Kabackiego. Tereny rolne położone pomiędzy

Powsinem a Zawadami są to tereny mało zainwestowane, podmokłe, z przewagą łąk i terenów rolnych.

Ceny transakcyjne sprzedaży lokali mieszkalnych wskazują, że potencjalny nabywca mieszkania mniej zwraca uwagę na stan prawny nieruchomości (własność czy własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego w spółdzielni mieszkaniowej), a bardziej jest zainteresowany standardem lokalu, technologią budowy, położeniem względem linii komunikacyjnych.

Ceny transakcyjne nieruchomości podobnych do wycenianej (z rynku wtórnego) oscylują w granicach ok. 6000- 9000 zł/m² w zależności m.in od lokalizacji, powierzchni lokalu, standardu wykończenia, stanu technicznego budynku, pomieszczeń przynależnych.

Na terenie Miasteczka Wilanów wciąż realizowanych jest wiele nowych inwestycji wielomieszkalniowych, występuje znacząca podaż, ale rynek pozostaje płynny. Obszar pomiędzy Al. Wilanowską i ul. Wiertniczą oraz w okolicy Pałacu jest w dużym stopniu zabudowany budynkami z lat 70-80-tych i notuje się tu niewielki obrót lokalami mieszkalnymi.

Niniejsza wycena opiera się o wartości transakcyjne stanowiące tzw. obrót wtórny, tj. transakcje dla lokali o zbliżonej powierzchni użytkowej, dokonywane na rynku spełniającym warunki całkowitej niezależności dokonane na terenie dzielnicy Wilanów i najbliższych lokalizacyjnie terenów Mokotowa. Wartości lokali przyjęte z zawartych transakcji dotyczą powierzchni użytkowej lokalu wraz z pomieszczeniami przynależnymi i z udziałem w powierzchni wspólnej budynku i gruntu.

3.2 OKREŚLENIE CECH RYNKOWYCH I ICH WAG

Po przeanalizowaniu całokształtu rynku nieruchomości lokali mieszkalnych, zbioru cen transakcyjnych uzyskanych dla lokali podobnych do nieruchomości wycenianej i preferencji nabywców, ustalone zostały następujące cechy rynkowe potrzebne do obliczenia wartości rynkowej wycenianej nieruchomości:

Lokalizacja, sąsiedztwo

- bardzo dobra – przy głównych ulicach z bardzo dobrym dostępem do komunikacji miejskiej, obiektów handlowo-usługowych, użyteczności publicznej
- dobra – przy ulicy osiedlowej, dobry dostęp do komunikacji miejskiej, obiektów handlowo-usługowych, użyteczności publicznej
- średnia – strefa peryferyjna dzielnicy

Powierzchnia lokalu

- bardzo dobra – powierzchnia do 40 m²
- dobra – powierzchnia 40-50 m²
- średnia – powierzchnia powyżej 50m²

Położenie na kondygnacji

- bardzo dobra – I, II, III piętro
- dobra – pozostałe kondygnacje
- średnia – parter, ostatnie piętro

Powierzchnie i pomieszczenia przynależne

- bardzo dobra – przynależna piwnica/komórka
- średnia – brak pomieszczeń przynależnych

Na podstawie badania transakcji, rynku lokalnego, rynków równoległych oraz preferencji nabywców określono wagi cech:

Rodzaj atrybutu	Waga cechy [%]
Lokalizacja, sąsiedztwo	30%
Standard pomieszczeń	30%
Stan techniczny budynku	10%
Powierzchnia lokalu	15%

Położenie na kondygnacji	10%
Pomieszczenia i powierzchnie przynależne	5%

3.3 ANALIZA TRANSAKCJI PORÓWNAWCZYCH

Dla potrzeb wyceny:

- do porównań wyselekcjonowano ceny transakcyjne sprzedaży lokali mieszkalnych w obrocie wtórnym
- wybrano transakcje dotyczące lokali mieszkalnych położonych na terenie Wilanowa i najbliższych lokalizacyjnie części Mokotowa

Odrzucono transakcje skrajne, w których cena jednostkowa odbiegała znacząco od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku, transakcje w których wystąpiły szczególne warunki zawarcia transakcji powodujące ustalenie ceny w sposób rażąco odbiegający od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku nieruchomości.

Do dalszej analizy wybrano następujące transakcje:

Rep.A	Data transakcji	Dzielnica	Ulica	Kond.	P.u. [m ²]	Cena [zł]	Cena [zł/m ²]
6125	2018.10.22	Mokotów	Marsylska	10	30,9	279900	9058
5648	2018.10.01	Mokotów	Nicejska	6	48	425000	8854
2943/2018	2018.11.16	Wilanów	Sobieskiego	3	42,40	370000	8726
184/2018	2018.09.26	Wilanów	Kostki Potockiego	1	41,20	350000	8495
13996	2018.04.06	Mokotów	Katałowska	11	31,00	256000	8258
10899	2018.09.14	Mokotów	Egejska	4	52,9	435000	8223
3644	2018.09.04	Mokotów	Egejska	2	52,9	423000	7996
2346	2018.03.02	Mokotów	Barcelońska	1	31,00	247000	7968
3720	2018.07.24	Mokotów	Egejska	5	52,9	415000	7845
5815	2018.10.15	Mokotów	Egejska	1	63,5	490000	7717
5253/2018	2018.10.26	Wilanów	Niemirska	4	33,79	260000	7695
2853	2018.06.14	Mokotów	Sardyńska	9	63,60	485000	7626
8327	22.11.2018	Mokotów	Egejska	4	63,5	473000	7449
2620/2018	2018.10.08	Wilanów	Gubinowska	11	49,90	365000	7315
5105	2018.11.23	Wilanów	Goplańska	3	62,90	450000	7154
9473	2018.11.09	Mokotów	Kartaginy	8	56,2	399000	7100
5841	2018.10.25	Mokotów	Egejska	5	52,9	370000	6994
3440	2018.09.07	Mokotów	Nicejska	5	56,2	390000	6940
960	2018.02.26	Mokotów	Kartaginy	2	59,56	408000	6850
3152	2018.09.14	Mokotów	Maltańska	3	56,1	375000	6684
1974	2018.03.26	Mokotów	Katałowska	9	56,20	369000	6566
1160	2018.05.15	Mokotów	Egejska	6	56,80	370000	6514
4118	2018.11.09	Mokotów	Barcelońska	11	30,9	195000	6311

Na podstawie powyższej tabeli przyjęto następujące dane wyjściowe:

- średnia cena 1 m² wynosi: $C_{\text{śr}} = 7580 \text{ zł/m}^2$
- cena minimalna w próbce wynosi: $C_{\text{min}} = 6311 \text{ zł/m}^2$
- cena maksymalna w próbce wynosi: $C_{\text{max}} = 9058 \text{ zł/m}^2$

Granice współczynników korygujących wynoszą:

$$\frac{C_{\min}}{C_{sr}} = 0,833$$

$$\frac{C_{\max}}{C_{sr}} = 1,195$$

3.4 CHARAKTERYSTYKA NIERUCHOMOŚCI WYCENIANEJ ORAZ NIERUCHOMOŚCI O CENIE MINIMALNEJ I MAKSYMALNEJ W ASPEKcie CECH RYNKOWYCH

W zbiorze transakcji przyjętych do porównania, nieruchomość o cenie najniższej nie posiada wszystkich cech najgorszych, a nieruchomość o cenie najwyższej nie posiada wszystkich cech najlepszych. Przyjęty do wyceny zbiór transakcji porównawczych jest dość jednorodny.

Rodzaj atrybutu	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość o cenie max	Nieruchomość o cenie min
Lokalizacja, sąsiedztwo	dobra	dobra	dobra
Standard pomieszczeń	średnia	b/d	b/d
Stan techniczny budynku	dobra	dobra	dobra
Powierzchnia lokalu	dobra	b.dobra	b.dobra
Położenie na kondygnacji	b.dobra	dobra	średnia
Pomieszczenia i powierzchnie przynależne	b.dobra	średnia	średnia

3.5 USTALENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

Wartość rynkowa w stanie na dzień wyceny

Określenie procentowego wpływu cech rynkowych na wartość i określenie wartości współczynników korygujących:

Rodzaj współczynnika	Procentowy wpływ na cenę [waga cechy]	Zakres współczynnika		Wartość współczynnika
		dolny	górnny	
Lokalizacja, sąsiedztwo	30%	0,250	0,358	0,304
Standard pomieszczeń	30%	0,250	0,358	0,250
Stan techniczny budynku	10%	0,083	0,119	0,101
Powierzchnia lokalu	15%	0,125	0,179	0,152
Położenie na kondygnacji	10%	0,083	0,119	0,119
Pomieszczenia i powierzchnie przynależne	5%	0,042	0,060	0,060
	100%	0,833	1,195	0,986

Wartość rynkowa 1m² powierzchni użytkowej lokalu wynosi:

$$W = (C_{sr} \cdot \sum_{i=1}^n u_i) \cdot K = 7580 \text{ zł/m}^2 \times 0,986 \times 1,0 = 7473,88 \text{ zł/m}^2$$

Wartość rynkowa w stanie na dzień wyceny wynosi:

Lokal mieszkalny	49,90	m ²	x	7473,88 zł/m ²	=	372,946,61
				Razem:	≈372 900	zł

w tym udział w tym udział ¼ części przypadający Pani Danucie Dzięgielewskiej

$$372\,900 \text{ zł} \times 1/4 = 93\,225 \text{ zł} \approx 93\,200 \text{ zł}$$

4. USTALONA WARTOŚĆ RYNKOWA

Ustalona wartość odzwierciedla stan rynku w dniu wyceny i odpowiada cenie, jaką można by uzyskać przy zawarciu umowy sprzedaży, przy założeniu, że w okresie ekspozycji na rynku oraz okresie negocjowania umowy ceny nie uległy zmianie.

Założono, że lokal został wystawiony na sprzedaż na nieograniczonym rynku przez czas wystarczający dla jego zbadania, przeprowadzenia odpowiedniego marketingu i wynegocjowania ceny sprzedaży.

Określona w operacie szacunkową wartość mieści się w granicach cen uzyskiwanych przy sprzedaży podobnych lokali. Z tego też względu otrzymany wynik można uznać za bliski cenie możliwej do osiągnięcia w obrocie rynkowym.

Określona wartość rynkowa nie jest powiększona o sumę podatków i opłat, jakie potencjalny nabywca będzie zobowiązany zapłacić w związku z nabyciem lokalu.

Wartość dla wymuszonej sprzedaży

W niniejszym operacie dla celów informacyjnych określono również wartość przedmiotu wyceny dla tak zwanej wymuszonej (szybkiej) sprzedaży.

Zgodnie z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny (PKZW), Krajowym Standardem Wyceny Podstawowym nr 2 (KSWP 2) – Wartości Inne Niż Wartość Rynkowa:

- wartość dla wymuszonej sprzedaży – kwota pieniężna, 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;
- kwota jaką gotów jest zaakceptować sprzedający przy sprzedaży wymuszonej, powinna odzwierciedlać konkretne i ważne dla niego okoliczności, znane rzeczoznawcy majątkowemu, a nie okoliczności w jakich działałby hipoteczny sprzedający według definicji wartości rynkowej;
- ponieważ nie wszystkie przyczyny i natura przymusu sprzedaży nieruchomości mogą być znane rzeczoznawcy majątkowemu, nie będzie mógł ich uwzględnić w wycenie nieruchomości;
- określając wartość dla wymuszonej sprzedaży, należy przedstawić założenia dotyczące przewidywanych uwarunkowań, w jakich transakcja będzie miała miejsce.

W operacie przyjęto założenie iż, dla sprzedaży wymuszonej ograniczony będzie czas wyeksponowania przedmiotu wyceny na rynku – na podstawie informacji lokalnych biur obrotu nieruchomościami oraz własnej analizy rynku ustalono, iż ceny transakcyjne w przypadku przymusowej sprzedaży były przeciętnie o 20 % niższe od cen w transakcjach, w których spełnione były kryteria wartości rynkowej.

$$372\,900 \text{ zł} \times 0,80 = 298\,320 \text{ zł}$$

298 300 zł

słownie: dwieście dziewięćdziesiąt osiem tysięcy trzysta złotych

w tym udział w tym udział ¼ części przypadający Pani Danucie Dzięgielewskiej

$$298\,300 \text{ zł} \times 1/4 = 74\,575 \text{ zł} \approx \mathbf{74\,600 \text{ zł}}$$

5. WYPOSAŻENIE OBIEKTU

Ruchome elementy wyposażenia wniesione do lokalu wynikające z jego charakteru, nie stanowią części składowych opiniowanego lokalu i nie stanowiły przedmiotu wyceny.

6. UWAGI KOŃCOWE, KLAUZULE

- Operat szacunkowy wykonano zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa, wykorzystano także Powszechne Krajowe Zasady Wyceny wydane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych.
- Niniejszy operat nie może być publikowany w całości lub części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora oraz bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji
- Niniejszy operat szacunkowy nie może być wykorzystywany do innego celu aniżeli cel określony w niniejszym operacie
- Rzecznik nie odpowiada za wady ukryte wycenianych obiektów, których występowania nie mógł stwierdzić przy dokonaniu wizji lokalnej ani też na podstawie posiadanej przez niego dokumentacji technicznej i prawnej opiniowanego lokalu
- Przyjęta w operacie szacunkowym ocena stanu technicznego wycenianego lokalu nie stanowi jego ekspertyzy technicznej
- Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub inne istotne zmiany
- Wycena nieruchomości opiera się na oględzinach nieruchomości dokonanych podczas wizji lokalnej oraz na udostępnionych informacjach i dokumentach. Zakłada się, że autorowi opracowania zgłoszono wszystkie znane okoliczności mające wpływ na oszacowanie.
- Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności, za wadliwe lub nieprawdziwe dane i informacje udzielone przez Zamawiającego wycenę
- Określona w operacie wartość może ulec zmianie wraz ze zmianą popytu oraz ze względu na zmianę koniunktury gospodarczej kraju.

7. ZAŁĄCZNIKI

- Dokumentacja fotograficzna
- Badanie KW – punkt 2.2 operatu szacunkowego
- Postanowienie
- Polisa

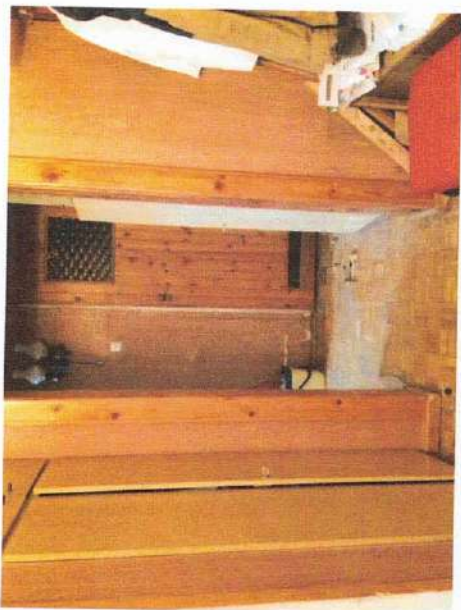
Zgodnie z Prawem upadłościowym (Dz.U. z. U. z 2017 r. poz. 2344, 2491, z 2018 r. poz. 398, 685)

Art. 313. 1. Sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej. Nabywca składników masy upadłości nie odpowiada za zobowiązania podatkowe upadłego, także powstałe po ogłoszeniu upadłości.

2. Sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej lub nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych sędziemu-komisarzowi w terminie określonym w art. 51 ust. 1 pkt 5. W miejsce prawa, które wygasło, uprawniony nabywa prawo do zaspokojenia wartości wygasłego prawa z ceny uzyskanej ze sprzedaży obciążonej nieruchomości. Skutek ten powstaje z chwilą zawarcia umowy sprzedaży. Podstawą do wykreślenia praw, które wygasły na skutek sprzedaży, jest prawomocny plan podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej. Podstawą wykreślenia hipoteki jest umowa sprzedaży nieruchomości.

6. 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.







POSTANOWIENIE

Dnia 21 maja 2019 roku

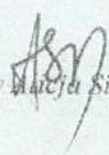
Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie II Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: asesor sądowy Alicja Sieczych-Drzewiecka

Protokolant: Kamila Walaszek

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 16 maja 2019 roku w Warszawie sprawy
z wniosku **Eugeniusza Bogusławskiego**
z udziałem **Barbary Susanowej, Romana Susanova i syndyka masy upadłości Danuty**
Dzięgielewskiej
o stwierdzenie nabycia spadku
postanawia:

stwierdzić, że spadek po Wandzie Bogusławskiej zmarłej 29 maja 2018 r. w Warszawie, ostatnio stale zamieszkałej w Warszawie przy ul. Królowej Marysieńki 31 m. 69, na podstawie ustawy nabyli: brat Eugeniusz Bogusławski (syn Eugeniusza i Celiny), siostra Danuta Dzięgielewska (córką Eugeniusza i Celiny), siostra Barbara Susanowa (córką Eugeniusza i Celiny) i brat Roman Susanov (syn Evgenya i Klavdiyi) – po 1/4 części spadku każde z nich.

asesor sądowy  Alicja Sieczych-Drzewiecka

CERTYFIKAT

**ZAWARCIA OBOWIĄZKOWEGO UBEZPIECZENIA
ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ
PRZEDSIĘBIORCY PROWADZĄCEGO DZIAŁALNOŚĆ
W ZAKRESIE RZECZOZNAWSTWA MAJĄTKOWEGO**

Niniejszym potwierdza się, że:

**WYCENA NIERUCHOMOŚCI Paulina
Brączkowska**

03-142 Warszawa, Mariana Wyrzykowskiego 5A / 35

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0007005

zgodne z rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 13 grudnia 2013 r.
w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej
przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie rzeczoznawstwa
majątkowego (Dz. U. z 2013 r. poz. 1620)

na okres: 17/01/2019 - 16/01/2020

na sumę gwarancyjną: 175 000 EUR

słownie: sto siedemdziesiąt pięć tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 564.00 PLN


Lidia Machalska
Dyrektor Generalna ds. Ubezpieczeń

iExpert.pl Spółka Akcyjna
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32
02-001 Warszawa
KRS 0000426530, REGON 140437850
NIP 525-235-52-48