

## **OPERAT SZACUNKOWY**

### **OKREŚLENIA WARTOŚCI RYNKOWEJ LOKALU NIEMIESZKALNEGO STANOWIĄCEGO ODREBNĄ NIERUCHOMOŚĆ**

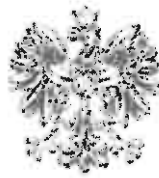
lokal niemieszkalny nr 32 położony przy ul. Światowida 49,  
Dzielnica Białołęka, m. st. Warszawa

Operat sporządziła:

Rzecznawca Majątkowy  
mgr inż. Karolina Kościuszko  
Uprawnienia Nr 7313

Warszawa, 06 lipca 2020 roku





MINISTER INWESTYCJI I ROZWOJU

# ŚWIADECTWO

NADANIA UPRAWNIENŹ ZAWODOWYCH W ZAKRESIE  
SZACOWANIA NIERUCHOMOŚCI

Na podstawie art. 193 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku  
o gospodarce nieruchomościami  
(Dz. U. z 2018 r. poz. 121 z późn. zm.)

*Karolina Maria Kościuszkó c. Tadeusza*

otrzymała uprawnienia zawodowe  
w zakresie szacowania nieruchomości

*Nr 7313*

uzyskując tytuł

**rzecznawcy majątkowego**

uprawniający do wykonywania działalności zawodowej w zakresie  
określenia wartości nieruchomości, a także maszyn i urządzeń  
trwale związanych z nieruchomością

MINISTER

*z up. Artur Sokoł*  
Sekretarz Stanu

Warszawa, dnia 29 czerwca 2018 r.



**Postanowienia dodatkowe lub odmienne**

Postanowienia dodatkowe do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzonego działalności w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego

1. Terminy skargi lub zażalenie stało się w razie:
  - 1) skargi - w terminie 14 dni od dnia otrzymania decyzji PZU SA
  - 2) zażalenia - w terminie 14 dni od dnia otrzymania decyzji PZU SA
2. Adresat: skarga lub zażalenie może być złożona w formie:
  - 1) listownej - wysłana listem poleconym w sposób: a) listem poleconym, na przewidywanym adresie: PZU SA ul. Powiśle 18A, 02-670 Warszawa (nie należy do korespondencji)
  - 2) listy - bez konieczności przysyłania kopii listu poleconego 801 102 102, albo przesyłając do adresata pocztą zwykłą w kopertach, o której mowa w ust. 1.
  - 3) elektronicznej - wysłanej e-mail na adres: reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
3. PZU SA rozpatruje reklamacje, skargi lub zażalenia, jeżeli do nich dojdzie, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. W szczególności skrajnych przypadkach, w których w sprawie przedmiotowej reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi w sprawie, o której mowa w ust. 3, PZU SA przekazuje dane, które mogłyby stanowić skargę lub zażalenie, w formie:
  - 1) wyjątku przy czym podjętych;
  - 2) wyjątku oświadczenia, jakie w tym zakresie zostały podjęte na rzecz ochrony sprawcy;
  - 3) danych powodywywaru szkody (rozstrzygnięcia reklamacyjnego) i/lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, jeśli w tym może stanowić 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia.
5. Odpowiedź PZU SA na reklamacje, skargi lub zażalenia jest udzielana pisemnie, która jest przesyłana w postaci listownej lub za pomocą innego bezpiecznego rodzaju informacji, z tym, że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek osoby, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie.
6. Osoba fizyczna, która złożyła reklamację przysługującą jej na podstawie akta Rejestru Finansowego wniesła do sądu:
  - 1) wniosek o podjęcie rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrywanej reklamacyjnie;
  - 2) wniosek o podjęcie rozstrzygnięcia z reklamacji (reklamacyjnej) zgodnie z ust. 4) powyżej w terminie określonym w odpowiedzi na reklamację.
7. Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez Instytut Ochrony Konsumentów PZU SA, które są dostępne w siedzibie na 24 godziny w trybie:
  - 1) telefonicznym - 801 102 102 lub (nr) +48 23 566 55 55 (pauza)
  - 2) elektronicznym - na stronie internetowej PZU SA
8. Reklamacje regulowane są w zakresie o rozstrzygnięciu reklamacji przez podmiot rynku finansowego i z Rejestru Finansowego oraz w zakresie o dystrybucji

9. PZU SA posiada możliwość podjęcia rozmowy wideo.
10. Podmiotem odpowiedzialnym za dostarczenie informacji o postępowaniu reklamacyjnym jest Rezerwa Finansowa, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
11. Wszelkie informacje, udzielenia i udzielenia z tytułu ubezpieczenia, udzielone konsumentowi, ubezpieczonemu, ubezpieczycielowi lub innej osobie do rozpatrywania reklamacji, skargi lub zażalenia, nie stanowią dokumentu ubezpieczeniowego.
12. W przypadku umowy zawartej na podstawie akta Rejestru Finansowego, konsument nie może skorzystać z postępowania reklamacyjnego, rozpatrywanej skargi i/lub zażalenia w trybie elektronicznym, jeżeli do czasu otrzymania informacji o postępowaniu reklamacyjnym, rozpatrywanej skargi i/lub zażalenia, nie został wyemitowany akt Rejestru Finansowego (RF) z dnia 22 maja 2017 r. - akt ten, który można uzyskać na stronie: www.rf.gov.pl. W przypadku umowy zawartej na podstawie akta Rejestru Finansowego, która została zawarta przed dniem 22 maja 2017 r., w zakresie o rozstrzygnięciu reklamacji, skargi lub zażalenia, PZU SA jest reklamacyjnym.
13. Informacje o postępowaniu reklamacyjnym, rozpatrywanej skargi i/lub zażalenia, jest dostępna na stronie internetowej PZU SA, w zakładce o konsumentach jest link: www.pzu.pl
14. PZU SA posiada możliwość udzielenia informacji reklamacyjnej.

**Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia obywatelskiego**

1. Do skutku mających zastosowanie do niniejszej umowy ubezpieczenia / umowy ubezpieczenia obywatelskiego wprowadza się postanowienia dodatkowe w brzmieniu:
  - 1) ubezpieczony uprawniony do rozstrzygnięcia sprawy z postępowaniem reklamacyjnym przez konsumenta, właściwym do PZU SA do postępowania reklamacyjnego, zgodnie z Rezerwą Finansową, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
  - 2) W przypadku ubezpieczenia zawartego na cudzy rachunek ubezpieczyciel obywatelski jest powołany do postępowania reklamacyjnego, które może zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, nie później niż za mode ubezpieczyciela na innym miejscu siedziby. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której przez osobę ubezpieczoną dokonano wpłaty do polisy (tj. w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia), OWU powiniły być skierowane ubezpieczonemu przed objawieniem się choroby ubezpieczającego. Przekazanie OWU na twój adres, wymaga udzielenia zgody ubezpieczającego, do którego PZU SA ubezpieczyciel obywatelski jest przedmiotem działań wykonania tej polisy.

Podaję dane kontaktowe:  
 P. A. HANDLOWO USLUGOWA KAROLINA KOŚCISZKO  
 E-mail: p.kosci@wp.pl  
 T. numer klienta umówi  
 zawarta umowa: 15.07.2019 r.

FIRMA HANDLOWO-USLUGOWA  
 Karolina Kościszko  
 14-200 Nowa Stradomna 91  
 Koszów 801 700 900 900

Supersport (wyłączny dystrybutor)  
 z up. Agencji Reklamant SA  
 Radomsko Laska  
 4-48 701 500 500

FIRMA HANDLOWO-USLUGOWA KAROLINA KOŚCISZKO

FIRMA HANDLOWO-USLUGOWA  
 Karolina Kościszko  
 14-200 Nowa Stradomna 91  
 Koszów 801 700 900 900

Wzrost i sposób ubezpieczenia PZU SA

Kościszko Karolina

801 102 102 lub (nr) +48 23 566 55 55 (pauza)  
 w przypadku zwareń lub wypadku (in case of accident)

## WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

<p><i>Opis Przedmiotu Wyceny oraz Zakres Wyceny</i></p>	<p>Przedmiotem wyceny jest lokal niemieszkalny nr 49 (dalej „Przedmiot Wyceny”), jako przedmiot prawa własności, usytuowany w budynku wielorodzinnym położonym przy ul. Światowida 49 w Dzielnicy Białołęka m. st. Warszawy (dalej „Budynek”).</p> <p>Przedmiot Wyceny, o powierzchni użytkowej 87,00 m<sup>2</sup>, położony jest na I kondygnacji nadziemnej Budynku i składa się z czterech pomieszczeń oraz dwóch WC. Układ funkcjonalny Przedmiotu Wyceny dobry. Dla Przedmiotu Wyceny prowadzona jest Księga Wieczysta Nr WA3M/00342668/7.</p> <p>Budynek usytuowany jest na gruncie oznaczonym w ewidencji gruntów jako dz. ew. 71 w obrębie 4-03-04 Dzielnicy Białołęka m. st. Warszawy (dalej „Grunt”). Budynek posiada V kondygnacji nadziemnych oraz I kondygnację podziemną.</p> <p>Nieruchomość wspólną stanowi Grunt oraz części Budynku i urządzenia położone na Gruncie, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali (dalej „Nieruchomość Wspólna”). Z własnością Przedmiotu Wyceny związany jest udział 63/10000 w prawach do Nieruchomości Wspólnej – prawie własności Gruntu oraz części Budynku i urządzeń położonych na Gruncie, niesłużącym wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Dla Nieruchomości Wspólnej prowadzona jest księga wieczysta WA3M/00276174/3.</p> <p>Według informacji uzyskanej w Wydziale Architektury i Budownictwa Urzędu Dzielnicy Białołęka m. st. Warszawy, Przedmiot Wyceny położony jest na terenie objętym obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z uchwałą nr XLII/1150/2012 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 20 września 2012 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Tarchomin – Część II, Przedmiot Wyceny położony jest w części na obszarze o symbolu B 1.18 MW - przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną; przeznaczenie uzupełniające terenu: usługi podstawowe w parterach budynków o funkcji mieszkaniowej.</p> <p>Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej udziału Przedmiotu Wyceny, jako przedmiotu prawa własności.</p>
<p><i>Cel Wyceny</i></p>	<p>Określenie wartości rynkowej udziału 1/2 prawa własności nieruchomości lokalowej o funkcji mieszkaniowej, dla potrzeb postępowania upadłościowego o sygn. akt XIX GUp 657/20.</p>
<p><i>Wartość Rynkowa Prawa Własności Przedmiotu Wyceny</i></p>	<p><b>713 000 zł</b> (słownie: siedemset trzysta tysięcy złotych)</p> <p><b>Udział 1/2 : 356 500 zł</b> (słownie: trzysta pięćdziesiąt sześć tysięcy pięćset złotych)</p>
<p><i>Wartość Rynkowa Dla Wymuszonej Sprzedaży Przedmiotu Wyceny</i></p>	<p><b>642 000 zł</b> (słownie: sześćset czterdzieści dwa tysiące złotych)</p> <p><b>Udział 1/2 : 321 000 zł</b> (słownie: trzysta dwadzieścia jeden tysięcy złotych)</p>
<p><i>Data, na którą Określono i Uwzględniono w Wycenie Stan Przedmiotu Wyceny</i></p>	26 czerwca 2020 r.
<p><i>Data, na którą Określono Wartość Przedmiotu Wyceny</i></p>	06 lipca 2020 r.
<p><i>Data, oględzin Przedmiotu Wyceny</i></p>	26 czerwca 2020 r.
<p><i>Data Sporządzenia Operatu Szacunkowego</i></p>	06 lipca 2020 r.
<p><i>Autor</i></p>	<p>Operat Szacunkowy w całości wykonała:</p> <p style="text-align: center;">mgr inż. Karolina Kościuszko Rzeczniczka Majątkowa Uprawnienia Nr 7313</p>



---

## Spis Treści

1. Przedmiot, Zakres i Uwarunkowania Wyceny.....	7
2. Cel Wyceny.....	7
3. Podstawy Sporządzenia Operatu Szacunkowego.....	7
3.1. Podstawy Formalne.....	
3.2. Podstawy Prawne.....	
3.3. Podstawy Merytoryczne oraz Źródła Danych.....	
4. Daty Istotne dla Określenia Wartości Praw do Przedmiotu Wyceny.....	8
5. Stan Przedmiotu Wyceny.....	9
5.1. Stan Prawny.....	
5.2. Uwarunkowania Planistyczne.....	
5.3. Lokalizacja oraz Czynniki Zewnętrzne.....	
5.4. Opis przedmiotowej nieruchomości .....	
6. Wartość Rynkowa, Sposób Wyceny.....	13
7. Charakterystyka i Analiza Rynku Nieruchomości.....	15
7.1. Analiza Rynku.....	
8. Określenie Wartości Szacowanej Nieruchomości.....	16
8.1. Założenia do wyceny.....	
8.2. Oszacowanie Dochodu Operacyjnego Netto z Nieruchomości.....	
8.2.1. Oszacowanie Potencjalnego Dochodu Brutto z Szacowanej Nieruchomości.....	
8.2.2. Oszacowanie Wysokości Strat Wskutek Wystąpienia Pustostanów .....	
8.2.3. Oszacowanie Efektywnego Dochodu Brutto z Nieruchomości .....	
8.2.4. Oszacowanie Rynkowej Wysokości Rocznych Wydatków Operacyjnych.....	
8.2.4. Oszacowanie Dochodu Operacyjnego Netto.....	
8.3. Oszacowanie Współczynnika Kapitalizacji Netto.....	
8.4. Obliczenie Wartości Nieruchomości.....	
9. Oszacowanie Wartości Nieruchomości Do Wymuszonej Sprzedaży.....	21
10. Wynik Końcowy z Uzasadnieniem.....	22
11. Informacje i Analiza w Zakresie Praw i Obciążeń.....	23
12. Klauzule i Ustalenia Końcowe.....	27
13. Wykaz Załączników.....	28

## **1. Przedmiot, Zakres i Uwarunkowania Wyceny**

Przedmiotem wyceny jest lokal niemieszkalny nr 49 (dalej „Przedmiot Wyceny”), jako przedmiot prawa własności, usytuowany w budynku wielorodzinnym położonym przy ul. Światowida 49 w Dzielnicy Białołęka m. st. Warszawy (dalej „Budynek”).

Przedmiot Wyceny, o powierzchni użytkowej 87,00 m<sup>2</sup>, położony jest na I kondygnacji nadziemnej Budynku i składa się z czterech pomieszczeń oraz dwóch WC. Układ funkcjonalny Przedmiotu Wyceny dobry. Dla Przedmiotu Wyceny prowadzona jest Księga Wieczysta Nr WA3M/00342668/7.

Budynek usytuowany jest na gruncie oznaczonym w ewidencji gruntów jako dz. ew. 71 w obrębie 4-03-04 Dzielnicy Białołęka m. st. Warszawy (dalej „Grunt”). Budynek posiada V kondygnacji nadziemnych oraz I kondygnację podziemną.

Nieruchomość wspólną stanowi Grunt oraz części Budynku i urządzenia położone na Gruncie, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali (dalej „Nieruchomość Wspólna”). Z własnością Przedmiotu Wyceny związany jest udział 63/10000 w prawach do Nieruchomości Wspólnej – prawie własności Gruntu oraz części Budynku i urządzeń położonych na Gruncie, niesłużącym wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Dla Nieruchomości Wspólnej prowadzona jest księga wieczysta WA3M/00276174/3.

Według informacji uzyskanej w Wydziale Architektury i Budownictwa Urzędu Dzielnicy Białołęka m. st. Warszawy, Przedmiot Wyceny położony jest na terenie objętym obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z uchwałą nr XLII/1150/2012 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 20 września 2012 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Tarchomin – Część II, Przedmiot Wyceny położony jest w części na obszarze o symbolu B 1.18 MW - przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna; przeznaczenie uzupełniające terenu: usługi podstawowe w parterach budynków o funkcji mieszkaniowej.

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej udziału Przedmiotu Wyceny, jako przedmiotu prawa własności.

## **2. Cel Wyceny**

Określenie wartości rynkowej udziału ½ prawa własności nieruchomości lokalowej o funkcji mieszkaniowej, dla potrzeb postępowania upadłościowego o sygn. akt XIX GUp 657/20.

## **3. Podstawy Sporządzenia Operatu Szacunkowego**

### **3.1. Podstawy Formalne**

Podstawę formalną stanowi zlecenie z dnia 08 czerwca 2020 roku wystawione przez Marcina Krzemińskiego, syndyka masy upadłości Pani Sylwii Przeździeckiej – osoby fizycznej nie prowadzącej działalności gospodarczej, zamieszkałej przy ul. Pałuckiej 16c/81, 03-137 Warszawa.

### **3.2. Podstawy Prawne**

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. 2018, poz. 2204, 2348, z 2019r. poz. 270, 492, 801, 1309, 1589, 1716, 1924, 2020), (dalej „UoGN”);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, (Dz. U. 2004 nr 207, poz. 2109 – z późniejszymi zmianami), (dalej „Rozporządzenie”);
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe ( Dz. U. Z 2019r. Poz. 498, 912, 1495,1655);

- 
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny ( Dz. U. Z 2019r. Poz 1145, 1495);

### **3.3. Podstawy Merytoryczne oraz Źródła Danych**

- Wgląd do treści księgi wieczystej: WA3M/00342668/7 (Przedmiot Wyceny), WA3M/00276174/3 (Nieruchomość Wspólna);
- Wyrys z mapy ewidencyjnej z dn. 17.06.2020 r.;
- Postanowienie z dn. 15.05.2020 r.;
- Wypis z kartoteki lokali z dn. 17.06.2020 r.;
- Wypis z kartoteki budynków z dn. 17.06.2020 r.;
- Informacje dotyczące uwarunkowań planistycznych – Wydział Architektury i Budownictwa, Urząd Dzielnicy Białołęka m. st. Warszawy;
- Rejestr Cen i Wartości Nieruchomości – Biuro Geodezji i Katastru, Urząd m. st. Warszawy;
- Oględziny Budynku oraz Gruntu;
- Własna analiza lokalnego rynku nieruchomości oraz analizy biur obrotu nieruchomościami;

### **4. Daty Istotne dla Określenia Wartości Praw do Przedmiotu Wyceny**

- Data sporządzenia wyceny: 7 lipca 2020 r.
- Data, na którą określono wartość Przedmiotu Wyceny: 7 lipca 2020 r.
- Data, na którą określono i uwzględniono stan Przedmiotu Wyceny: 26 czerwca 2020 r.
- Data dokonania oględzin Przedmiotu Wyceny: 26 czerwca 2020 r.



## 5. Stan Przedmiotu Wyceny

### 5.1. Stan Prawny

Stan prawny Przedmiotu Wyceny ustalono w wyniku wglądu do treści księgi wieczystej WA3M/00342668/7. Przedmiotowa księga wieczysta – na datę, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan Przedmiotu Wyceny – zawiera następujące wpisy:

Księga Wieczysta WA3M/00342668/7	
Typ Księgi: lokal stanowiący odrębną nieruchomość	
<b>Dział I-O – Oznaczenie Nieruchomości</b>	
Położenie	gmina: Warszawa Białołęka
<b>Oznaczenie – Lokal</b>	
Ulica	Światowida
Numer Budynku	49
Numer Lokalu	32
Przeznaczenie Lokalu	lokal niemieszkalny
Opis Lokalu	Pomieszczenie (2), WC (1)
Kondygnacja	1
Przylączenie - Numer Księgi	/00276174/
Odrębność	TAK
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych	87,00 m <sup>2</sup>
Komentarz do migracji	wpisu w niniejszym dziale dokonano na podstawie umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu jego sprzedaży i udziału w gruncie z dnia 6.12.2001 r. zawartej przed notariuszem Anną Chełstowską w Warszawie za Rep. A nr 5232/2001 K.2. oraz zaświadczenia o samodzielności lokalu K.12 w KW 276174.
<b>Dział I-SP – Spis Praw Związanych z Własnością</b>	
Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali	63/10000
Numer księgi wieczystej	/00276174/
<b>Dział II – Własność</b>	
Właściciel	<ul style="list-style-type: none"><li>• Sywia Przeździecka, córka Rudolfa i Aliny, PESEL 73071813866 (udział ½)</li><li>• Robert Kopiecki, syn Tadeusza i Haliny, PESEL 72120614315 (udział ½)</li></ul>
<b>Dział III – Prawa, Roszczenia i Ograniczenia</b>	
Brak wpisu.	
<b>Dział IV – Hipoteka</b>	
Brak wpisu.	

## 5.2. Uwarunkowania Planistyczne

Według informacji uzyskanej w Wydziale Architektury i Budownictwa Urzędu Dzielnicy Białołęka m. st. Warszawy, Przedmiot Wyceny położony jest na terenie objętym obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z uchwałą nr XLII/1150/2012 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 20 września 2012 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Tarchomin – Część II, Przedmiot Wyceny położony jest w części na obszarze o symbolu B 1.18 MW - przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna; przeznaczenie uzupełniające terenu: usługi podstawowe w parterach budynków o funkcji mieszkaniowej.

## 5.3. Lokalizacja oraz Czynniki Zewnętrzne

### *Położenie Ogólne*

Przedmiot Wyceny położony jest w Dzielnicy Białołęka, w rejonie Tarchomin.

Dzielnica Białołęka położona jest na północnym krańcu Warszawy. Białołęka sąsiaduje od południa z dzielnicą Targówek i Praga Południe, od zachodu z Wisłą, dalej dzielnicą Bielany i Łomiankami, od północy z Jabłonną, od wschodu z Markami.

Białołęka jest jedną z największych dzielnic Warszawy, zajmuje powierzchnię 73 km<sup>2</sup> i liczy ponad 80 tysięcy mieszkańców.

Białołęka dzieli się na część środkowo-zachodnią - osiedla o dużej gęstości zabudowy, część północną i środkowo-północną - osiedla mieszkaniowych o zabudowie jednorodzinnej, część wschodnią – osiedla mieszkaniowe na terenach wiejskich, część centralną i południową – przemysłową. Większość mieszkańców mieszka w osiedlach o charakterze budownictwa wysokiego. Nieprzerwanie trwają budowy nowych budynków wielorodzinnych oraz szeregowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Na terenie Dzielnicy znajdują się także atrakcyjne osiedla domów jednorodzinnych.

Dzielnica zyskuje na atrakcyjności również z powodu Rezerwatu Łęgi Czarnej Strugi w północnej części czy Rezerwatu Ławicy Kiełpińskiej. Oprócz wymienionych na terenie Białołęki znajduje się wiele mniejszych kompleksów leśnych.

Podstawą rozwoju Dzielnicy są drogi m.in. Trasa Mostu Północnego łącząca Białołękę z prawobrzeżną częścią Warszawy, Trasa Olszynki Grochowskiej, ul. Modlińska będąca częścią drogi krajowej nr 61 w kierunku Gdańska i Mazur oraz Trasa Toruńska. Ważny szlak komunikacyjny stanowi również ul. Płochocińska biegnąca w kierunku Nieporętu.

Przez Dzielnicę przebiega linia kolejowa w kierunku Działdowa. Na linii kursują również pociągi Szybkiej Kolei Miejskiej z Legionowa do Warszawy oraz pociągi o dalszym zasięgu.

## *Położenie Szczegółowe, Otoczenie*

Przedmiot Wyceny położony jest przy ul. Światowida, w rejonie Tarchomin, Dzielnicy Białołęka.

Tarchomin położony jest w zachodniej części Białołęki, sąsiaduje: od wschodu z Henryków, od północy z Nowodwory, od południa z Żeraniem oraz od wschodu z rzeką Wisłą.

Granice Tarchomina wytyczają:

- od północy – ul. Mehoffera;
- od zachodu – Wisła;
- od południa – ul. Obrazkowa;
- od wschodu – ul. Modlińska;

We wrześniu 2017 u zbiegu ulic Światowida i Traktu Nadwiślańskiego otwarto wielkopowierzchniowe centrum handlowe Galeria Północna.

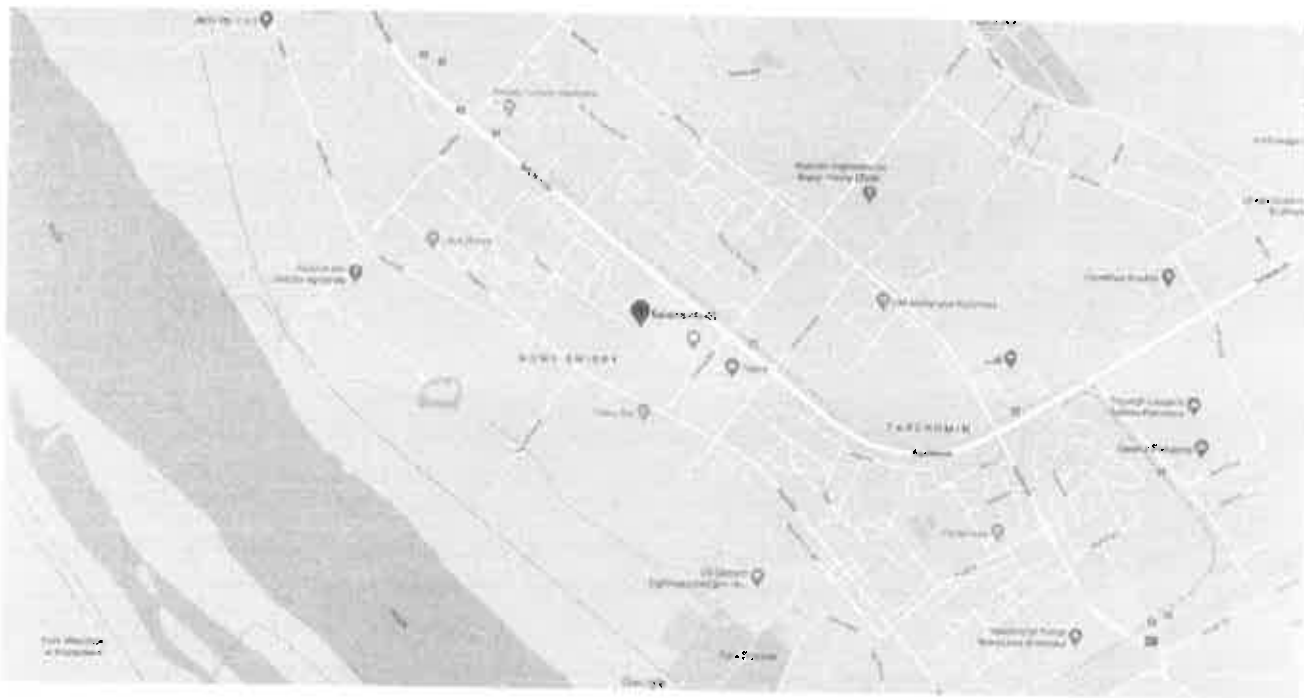
Odległość drogowa Przedmiotu Wyceny do ścisłego centrum miasta (PKiN) wynosi ok. 14,2 km.

Przedmiot Wyceny położony jest w pobliżu ważnych ciągów komunikacyjnych: ul. Modlińskiej oraz ul. Światowida.

Przedmiot Wyceny jest dobrze zlokalizowany pod względem dostępności komunikacyjnej. Przystanki komunikacji autobusowej znajdują się przy ulicy Świderskiej, Światowida i Mehoffera. Najbliższy przystanek autobusowy oraz tramwajowy znajdują się tuż przy Budynku.

W pobliżu Przedmiotu Wyceny mieści się wiele punktów handlowo-usługowych (salon fryzjerski, piekarnia bank, paczkomat, przedszkole, przychodnia weterynaryjna, Tesco, Piotr i Paweł, poczta). W odległości drogowej ok. 1,9 km znajduje się Urząd Dzielnicy Białołęka.

Bliskie otoczenie Przedmiotu Wyceny stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.



#### 5.4. Opis przedmiotowej nieruchomości

##### *Budynek*

Budynek usytuowany jest na gruncie oznaczonym w ewidencji gruntów jako dz. ew. 71 w obrębie 4-03-04 Dzielnicy Białołęka m. st. Warszawy.

Budynek posiada V kondygnacji nadziemnych oraz I kondygnację podziemną. Piony komunikacyjne wyposażone są w dźwigi osobowe. Przed wejściem do Budynku znajduje się domofon. Teren wokół Budynku jest częściowo ogrodzony. Budynek wyposażony jest w instalacje: wodną, elektroenergetyczną, kanalizacyjną, centralnego ogrzewania, telekomunikacyjną.

Stan techniczny i standard Budynku średni w relacji do rynku.

##### *Przedmiot Wyceny*

Przedmiot Wyceny, o powierzchni użytkowej 87,00 m<sup>2</sup>, położony jest na I kondygnacji nadziemnej Budynku i składa się z czterech pomieszczeń oraz dwóch WC. Układ funkcjonalny Przedmiotu Wyceny dobry. Dla Przedmiotu Wyceny prowadzona jest Księga Wieczysta Nr WA3M/00342668/7.

Przedmiot Wyceny wyposażony jest w instalacje: wodną, elektroenergetyczną, kanalizacyjną, centralnego ogrzewania, telekomunikacyjną.

Elementy wykończenia Przedmiotu Wyceny:

Podłogi i posadzki	Wszystkie pomieszczenia – płytki ceramiczne;
Ściany	WC (1) – płytki ceramiczne; pozostałe pomieszczenia – malowane farbą emulsyjną
Drzwi wejściowe	PCV białe, przeszklone
Ceramika sanitarna	WC (2), umywalka (2);

Stan techniczny i standard wykończenia Przedmiotu Wyceny średni w relacji do rynku.

## 6. Wartość rynkowa, sposób wyceny

### Wartość rynkowa

Określono wartość rynkową nieruchomości dla aktualnego sposobu użytkowania (WRU). Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenia w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami.

Zgodnie z art. 151 Ustawy o gospodarce nieruchomościami wartość rynkowa nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobną jej ceną możliwą do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń:

- strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.

Wartość rynkowa może być określona przy zastosowaniu podejścia porównawczego, podejścia dochodowego i podejścia mieszanego z wykorzystaniem danych rynkowych odpowiednich do zastosowanej metody wyceny.

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

### Sposób wyceny

#### Podejście, metoda i technika wyceny

Zgodnie z art. 154 UoGN, wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W przypadku braku studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości.

#### **Wartość rynkową Przedmiotu Wyceny, określono przy pomocy podejścia dochodowego, metody inwestycyjnej, techniki kapitalizacji prostej.**

Zgodnie z art. 153 ust. 2. UoGN, podejście dochodowe polega na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że jej nabywca zapłaci za nią cenę, której wysokość uzależni od przewidywanego dochodu, jaki uzyska z nieruchomości. Stosuje się je przy wycenie nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód.

Zgodnie z § 6. Rozporządzenia, przy stosowaniu podejścia dochodowego konieczna jest znajomość dochodu uzyskiwanego lub możliwego do uzyskania z czynszów i z innych dochodów z nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny oraz z nieruchomości podobnych.

Zgodnie z art. 4. pkt 16. UoGN, przez nieruchomość podobną należy rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania, oraz inne cechy wpływające na jej wartość.

Zgodnie z § 7. ust. 2. Rozporządzenia, metodę inwestycyjną stosuje się przy określaniu wartości nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód z czynszów najmu lub dzierżawy, którego wysokość można ustalić na podstawie analizy kształtowania się stawek rynkowych tych czynszów.

Zgodnie z § 8. Rozporządzenia, metodę inwestycyjną stosuje się przy użyciu techniki kapitalizacji prostej albo techniki dyskontowania strumieni dochodów.

Zgodnie z § 9. Rozporządzenia, przy użyciu techniki kapitalizacji prostej wartość nieruchomości określa się jako iloczyn stałego strumienia dochodu rocznego możliwego do uzyskania z wycenianej nieruchomości i współczynnika kapitalizacji lub iloraz stałego dochodu rocznego i stopy kapitalizacji. Współczynnik kapitalizacji odzwierciedla okres, w którym powinien nastąpić zwrot środków, poniesionych na nabycie nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, z dochodów możliwych do uzyskania z tych nieruchomości podobnych. Wysokość współczynnika kapitalizacji i stopę kapitalizacji ustala się na podstawie badania rynku nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej jako wzajemną relację między cenami transakcyjnymi uzyskanymi za nieruchomości podobne a dochodami możliwymi do uzyskania z tych nieruchomości.

Zgodnie z § 11. Rozporządzenia, przy obliczaniu dochodów, o których mowa w § 9., nie uwzględnia się amortyzacji, kredytu i jego kosztów, podatku dochodowego oraz innych opłat i podatków związanych ze sprzedażą nieruchomości.

Zgodnie z § 14. Rozporządzenia, stopę kapitalizacji określa się z zachowaniem zasady współmierności do sposobu obliczania strumieni z nieruchomości.

Podejście dochodowe polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że jej nabywca zapłaci za nią cenę, której wysokość uzależni od przewidywanego dochodu, jaki uzyska z nieruchomości. Stosuje się je przy wycenie nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód.

Metodę inwestycyjną stosuje się przy określaniu wartości nieruchomości przynoszących dochód z czynszów, którego wysokość można ustalić na podstawie analizy kształtowania się stawek rynkowych czynszów najmu lub dzierżawy.

Przy użyciu techniki kapitalizacji prostej wartość nieruchomości określa się jako iloraz dochodu rocznego i stopy kapitalizacji:

$$V = \frac{D}{R},$$

gdzie:

$V$  – wartość nieruchomości;  
 $D$  – dochód roczny z nieruchomości;  
 $R$  – stopa kapitalizacji.

Dochód roczny z nieruchomości może być wyrażony przez Efektywny Dochód Brutto lub Dochód Operacyjny Netto. Zastosowano technikę kapitalizacji prostej Dochodu Operacyjnego Netto.

W celu obliczenia dochodu operacyjnego netto należy:

- Określić Potencjalny Dochód Brutto – prawdopodobny do uzyskania na rynku przy założeniu braku pustostanów i zaległości czynszowych;
- Określić Efektywny Dochód Brutto – pomniejszyć Potencjalny Dochód Brutto o w/w straty;
- Określić Wydatki Operacyjne związane z eksploatacją i funkcjonowaniem nieruchomości;
- Pomniejszyć Efektywny Dochód Brutto o Wydatki Operacyjne.

## 7. Charakterystyka I Analiza Rynku Nieruchomości

### 7.1. Analiza Rynku

Na potrzeby niniejszej wyceny dokonano badania poziomu cen rynkowych uzyskiwanych na lokalnym rynku w transakcjach kupna – sprzedaży nieruchomości lokalowych o funkcji handlowo-usługowej oraz rynkowych stawek czynszu najmu.

Analizą objęto w szczególności stawki czynszu za lokale o funkcji handlowo- usługowej przeznaczone pod wynajem występujące na obszarze Dzielnicy Białołęka miasta Warszawy w okresie od maja 2020r. do lipca 2020r.

Analizą objęto rynek lokalny miasta Warszawa Dzielnica Białołęka. Stawki za transakcje kupna sprzedaży przyjęto z okresu maja 2020r. – lipiec 2020r. Pod uwagę wzięto transakcje nieruchomościami o podobnych walorach lokalizacyjnych, stanie technicznym budynku, powierzchni lokalu oraz standardzie wykończenia lokalu.

Na podstawie przeprowadzonej analizy lokalnego rynku nieruchomości miasta Warszawa Dzielnica Białołęka można stwierdzić, że rynek nieruchomości lokalowych o funkcji handlowo-usługowej koncentruje się zarówno w strefie bezpośredniej jak i pośredniej miasta. Zaobserwowano, że stawki kupna i sprzedaży zależą znacznie od wykończenia lokalu i jego powierzchni. Lokale w bardzo dobrej lokalizacji cieszą się największym zainteresowaniem.

Popyt na lokale handlowo- usługowej w centrum miasta i wzdłuż głównych ulic miasta jest duży ze względu na duże prawdopodobieństwo uzyskania z nich stałych dochodów z wynajmu.

Stawki czynszu są zróżnicowane. Najczęściej wynajmowanymi lokalami handlowo- usługowej są lokale o standardzie wykończenia przystosowanym do prowadzenia działalności, bardzo dobrej lokalizacji.

Udział pustostanów w przypadku lokali użytkowych przeznaczonych do wynajęcia w miejscowości Warszawa Dzielnica Bemowo określono na poziomie 5%.

Trend czasowy przyjęto na poziomie zerowym ze względu na nieznaczące zmiany na rynku w badanym czasie.

Ze względu na występowanie rynku najmu i zrównoważony poziom czynszów na tego typu nieruchomości możliwe jest określenie poziomu czynszu rynkowego, który w tej sytuacji będzie wielkością wysoce prawdopodobną do uzyskiwania w przyszłości. W związku z powyższym do określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości uzasadnione jest zastosowanie podejścia dochodowego, metody inwestycyjnej - techniki kapitalizacji prostej.

Analizowany rynek podobnych lokali o funkcji handlowo- usługowej położonych w miejscowości Warszawa Dzielnica Białołęka jest rynkiem charakteryzującym się w badanym okresie średnią liczbą transakcji kupna-sprzedaży. Na podstawie analizy tych transakcji określono poziom cen uzyskiwanych za tego typu nieruchomości lokalowe. Badania wykazały, że średnia cena analizowanych nieruchomości - uzależnionych w szczególności od atrakcyjności lokalizacji, wielkości powierzchni lokalu, standardu wykończenia i standardu techniczno- użytkowego budynku – wynosi 53,84 zł/m<sup>2</sup>.

Wysokość czynszu najmu brutto na lokale o funkcji handlowo- usługowej w miejscowości Warszawa Dzielnica Białołęka (uzależniona od powyższych cech) kształtuje się w przedziale od 49,18 zł do 59,15 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej. Najwyższe stawki najmu lokali notowane są w najlepszych lokalizacjach.

W efekcie przeprowadzonej analizy rynku lokalnego wybrano nieruchomości najbardziej podobne do wycenianej będące przedmiotem sprzedaży i/lub najmu. Dane o tych nieruchomościach (zawarte w tabelach 1 i 2) posłużyły do oszacowania rynkowego czynszu najmu wycenianego lokalu i współczynnika kapitalizacji netto.

---

## 8. Określenie Wartości Szacowanej Nieruchomości

### 8.1. Założenia do Wyceny

- Potencjalne stawki czynszu rynkowego brutto za wynajem przedmiotowego lokalu oszacowane zostaną na podstawie analizy porównawczej rynkowych stawek czynszu najmu obowiązujących w umowach najmu lokali podobnych do wycenianego i usytuowanych w bezpośrednim sąsiedztwie (zestawionych w tab. 1).
- Ze względu na zrównoważony popyt i podaż powierzchni najmu lokali o funkcji niemieszkalnej na lokalnym rynku nieruchomości i dobry stan techniczny budynku i lokalu, zakłada się, że realna wysokość stawek czynszu najmu (jako strumienia dochodu) z wycenianej nieruchomości pozostanie na stabilnym poziomie w dłuższym okresie czasu.
- Zakłada się, że potencjalne straty dochodu z tytułu pustostanów w szacowanym lokalu kształtować się będą na poziomie rynkowym – tzn. w wysokości 5% dochodu operacyjnego brutto. Lokal nie będzie przynosił dochodów poza czynszowych.
- Efektywne dochody brutto z nieruchomości - oszacowane przy pomocy potencjalnego czynszu rynkowego i poziomu pustostanów - zostaną skorygowane o wydatki operacyjne ponoszone przez właściciela (wydatki poniesione na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną, podatek od nieruchomości, koszty ubezpieczenia lokalu). Pozostałe koszty (wydatki eksploatacji i utrzymania lokalu) ponosi najemca.
- Wysokość współczynnika kapitalizacji dochodów netto oszacowano na podstawie badania rynku nieruchomości podobnych do wycenianej, jako relację (iloraz) pomiędzy dochodami operacyjnymi netto możliwymi do osiągnięcia z nieruchomości podobnych do wycenianej i cenami transakcyjnymi uzyskanymi za te nieruchomości. Informacje źródłowe zamieszczono w tab. 2.



## 8.2. Oszacowanie Dochodu Operacyjnego Netto z Nieruchomości

### 8.2.1 Oszacowanie Potencjalnego Dochodu Brutto z Szacowanej Nieruchomości

Korzystając z powyższych założeń i wyników analizy lokalnego rynku potencjalny dochód brutto z nieruchomości oszacowany jako roczna suma czynszów brutto z wynajmowanej powierzchni nieruchomości. Do szacowania rynkowej stawki czynszu brutto wykorzystano elementy procedury charakterystycznej dla podejścia porównawczego. Do obliczeń przyjęto trzy nieruchomości porównawcze najbardziej podobne do nieruchomości wycenianej oznaczone w załączniku nr 1 numerami : 1, 2 i 3. W związku z tym, że dane do obliczenia potencjalnego dochodu brutto, pochodzą z umów najmu zawieranych w miesiącach maj 2020r. - lipiec 2020r., nie były korygowane ze względu na zmiany wynikające z upływu czasu.

Obliczenia:

- rozpiętość czynszów

- czynsz minimalny- 49,18 zł/m<sup>2</sup>.
- czynsz maksymalny – 59,15 zł/m<sup>2</sup>
- delta c – 9,97

- cechy wpływające na wartość nieruchomości

Cecha	Waga cechy	Zakres kwotowy
Stan techniczny budynku (wysoki, średni, niski)	20	1,99
Lokalizacja ogólna (wysoka, średnia, niska)	30	2,99
Standard wykończenia (wysoki, średni, niski)	30	2,99
Powierzchnia lokalu (wysoka, średnia, niska)	20	1,99
<b>SUMA</b>	<b>100 %</b>	<b>9,97</b>

Wagi cech zostały ustalone na podstawie badań preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości (wyniki oraz obliczenia przedstawiono w załączniku nr 3). W przypadku każdej z cech przyjęto dwustopniową skalę. Opis cech nieruchomości wymienione są w kolejności od najlepszej do najgorszej.

L.p.	Cecha Rynekowa	Ocena	Opis
1	Stan techniczny budynku	Wysoka	wysoki w relacji do rynku
		Średnia	sytuacja pośrednia
		Niska	niski w relacji do rynku
2	Lokalizacja ogólna	Wysoka	dobre położenie w stosunku do obiektów użyteczności publicznej, punktów usługowo-handlowych, dobra dostępność do środków komunikacji publicznej
		Średnia	przeciętne położenie w stosunku do obiektów użyteczności publicznej, punktów usługowo-handlowych, przeciętna dostępność do środków komunikacji publicznej
		Niska	znaczne oddalenie od obiektów użyteczności publicznej, punktów usługowo-handlowych, ograniczona dostępność do środków komunikacji publicznej
3	Standard wykończenia	Wysoka	wysoki w relacji do rynku
		Średnia	sytuacja pośrednia
		Niska	niski w relacji do rynku
4	Powierzchnia lokalu	Wysoka	<70 m <sup>2</sup>
		Średnia	od 70 m <sup>2</sup> do 90 m <sup>2</sup>
		Niska	>90 m <sup>2</sup>

**Zestawienie cech rynkowych nieruchomości wycenianej i wybranych nieruchomości porównawczych.**

L.p.	Cechy Rynkowe	Ocena Przedmiotu Wyceny oraz Nieruchomości Porównawczych			
		Przedmiot Wyceny	Światowida	Marywilska	Światowida
1	Stan techniczny budynku	Średnia	Średnia	Średnia	Średnia
2	Lokalizacja ogólna	Wysoka	Wysoka	Średnia	Wysoka
3	Standard wykończenia	Średnia	Średnia	Średnia	Niska
4	Powierzchnia lokalu	Średnia	Niska	Średnia	Wysoka

Oszacowanie rynkowej stawki czynszu najmu szacowanego lokalu

L.p.	Cechy Rynkowe	Waga Cechy	Zakres Kwotowy [zł]	Poprawki Kwotowe [zł]		
				Światowida	Marywilska	Światowida
1	Stan techniczny budynku	20%	1,99	0,00	0,00	0,00
2	Lokalizacja ogólna	30%	2,99	0,00	1,50	0,00
3	Standard wykończenia	30%	2,99	0,00	0,00	1,50
4	Powierzchnia lokalu	20%	1,99	1,00	0,00	-1,00
<b>Suma</b>		<b>100%</b>	<b>9,97</b>	<b>1,00</b>	<b>1,50</b>	<b>0,50</b>
<b>Cena Jednostkowa [zł]</b>				<b>53,19</b>	<b>59,15</b>	<b>49,18</b>
<b>Cena Jednostkowa Skorygowana o Poprawkę [zł]</b>				<b>54,19</b>	<b>60,65</b>	<b>49,68</b>
<b>Cena jednostkowa (Średnia Arytmetyczna) [zł]</b>				<b>54,84</b>		

Średnia stawka czynszu miesięcznego brutto: 54,84 zł/m<sup>2</sup>

Stąd też potencjalny dochód operacyjny brutto z nieruchomości wyniesie :

$$PDOB = 54,84 \text{ zł/m}^2 * 87,00 \text{ m}^2 * 12 \text{ miesięcy} = 57 252,96 \text{ zł.}$$

**8.2.2. Oszacowanie Wysokości Strat Wskutek Wystąpienia Pustostanów (S)**

$$S = 57 252,96 * 0,05 = 2 862,65 \text{ zł.}$$

**8.2.3. Oszacowanie Efektywnego Dochodu Brutto (EDOB) z Nieruchomości**

$$\begin{aligned} \text{EDOB} &= \text{PDOB} - S \\ \text{EDOB} &= 57 252,96 - 2 862,65 = 54 390,31 \text{ zł.} \end{aligned}$$

**8.2.4. Oszacowanie Rynkowej Wysokości Rocznych Wydatków Operacyjnych Ponoszonych Przez Właściciela (WO)**

Wydatki operacyjne, związane z przedmiotem wyceny, ustalono na podstawie własnej analizy wydatków operacyjnych związanych z bieżącym utrzymaniem nieruchomości podobnych do przedmiotu wyceny. Z analizy rynku lokalnego oraz obiektów podobnych wynika, iż poziom wydatków operacyjnych kształtuje się na poziomie 6% Potencjalnego Dochodu Brutto.

**8.2.5. Oszacowanie Dochodu Operacyjnego Netto (DON) z Nieruchomościami**

$$\begin{aligned} &\text{Wydatki operacyjne [ \%PDP]} \\ \text{Wo} &= 0,06 * 57 252,96 \text{ zł.} = 3 435,18 \text{ zł.} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} &\text{Dochód Operacyjny Netto (DON= EDB - Wydatki operacyjne)} \\ \text{DON} &= 54 930,31 \text{ zł.} - 3 435,18 = 50 955,13 \text{ zł.} \end{aligned}$$

### 8.3 Oszacowanie Współczynnika Kapitalizacji Netto

Wysokość współczynnika kapitalizacji dochodów netto oszacowano na podstawie badania rynku nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, jako wzajemną relację pomiędzy cenami transakcyjnymi uzyskanymi za nieruchomości podobne (do wycenianej) a dochodami operacyjnymi netto możliwymi do uzyskania z tych nieruchomości. Współczynnik kapitalizacji obliczono na podstawie realnych cen transakcyjnych i dochodów netto dla nieruchomości podobnych według następującej formuły (dane załącznik nr 2):

$$W_k = C_i / D_i$$

gdzie:

$W_k$  – współczynnik kapitalizacji netto,  
 $D_i$  – roczny dochód netto możliwy do uzyskania z i-tej nieruchomości,  
 $C_i$  – cena sprzedaży i-tej nieruchomości.

$$W_{k1} = 982\,692 \text{ zł} / 67\,436,48 \text{ zł} = 14,57$$

$$W_{k2} = 431\,551 \text{ zł} / 32\,037,31 \text{ zł} = 13,47$$

$$W_{k3} = 690\,000 \text{ zł} / 47\,499,56 \text{ zł} = 14,53$$

$$W_{k\text{sr}} = 14,19$$

$$\text{Przyjęto - } W_{k\text{sr}} = 14$$

### 8.4 Obliczenie Wartości Nieruchomości

Wartość nieruchomości określona zostanie przy wykorzystaniu formuły:

$$V = \text{DON} * W_{k\text{sr}}$$

gdzie:

$V$  – oznacza wartość nieruchomości,  
 $\text{DON}$  – dochód operacyjny netto z nieruchomościach,  
 $W_{k\text{sr}}$  – współczynnik kapitalizacji netto

$$V = \text{Don} * W_k = 50\,955,13 * 14 = 713\,371,82 \text{ zł.}$$

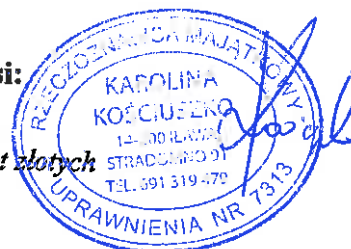
**Przyjęto: 713 000 zł.**

*słownie: siedemset trzysta tysięcy złotych*

**Udział ½ Przedmiotu Wyceny wynosi:**

**356 500 zł**

*słownie: trzysta pięćdziesiąt sześć tysięcy pięćset złotych*



## **9. Oszacowanie Wartości Nieruchomości Do Wymuszonej Sprzedaży**

Wartość rynkowa dla wymuszonej sprzedaży oznacza wartość rynkową przy uwzględnieniu założenia, że istnieją ograniczenia czasowe lub inne dla sfinalizowania transakcji, które nie mogą być uznane za wystarczające lub rozsądne okresy marketingu lub wynegocjowania sprzedaży.

Sprzedaż taka odbywa się w sytuacji gdy występuje przymus sprzedaży jak najszybszej, bez niezbędnego wyeksponowania nieruchomości na rynku (jako wartościowego towaru do kupienia), wypromowania wszystkich jej atutów. Wręcz przeciwnie, rynek otrzymuje najczęściej informację o kłopotach finansowych właściciela i nie chce wtedy zapłacić za nieruchomość wartości rynkowej. Jest najczęściej zainteresowany nabyciem takiej nieruchomości w sposób okazyjny, czyli czeka na możliwość nabycia nieruchomości poniżej jej wartości rynkowej.

Ustawodawca zdając sobie sprawę ze zmniejszonej efektywności sprzedaży w sytuacji przymusowej np. w trybie licytacji publicznej przy sprzedaży komorniczej w postępowaniu egzekucyjnym, wprowadził obniżenie ceny wywoławczej w stosunku do ceny oszacowania: do 3/4 wartości oszacowania a dla I licytacji i 2/3 wartości oszacowania dla II licytacji. Zaobserwowana praktyka pokazuje, że wiele przetargów i sprzedaży komorniczych nie dochodzi do skutku w wyniku braku oferentów.

Zgodnie z celem wyceny niezbędne jest uwzględnienie ograniczeń wpływających na tryb możliwości sprzedaży w warunkach odbiegających od standardowych czyli w warunkach wymuszonej sprzedaży.

Przyjęte orientacyjne parametry sprzedaży wymuszonej to:

- strony umowy są od siebie niezależne, ale działają kierując się szczególnymi motywami,
- strona sprzedająca ma stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- obie strony są świadome szczególnych okoliczności mających wpływ na sprzedaż,
- strona sprzedająca działa w sytuacji przymusowej,
- brak czasu na odpowiednie wyeksponowanie przedmiotu sprzedaży na rynku, przeprowadzenie kampanii reklamowej i informacyjnej oraz wynegocjowania korzystniejszych warunków umowy

Jak wynika z doświadczeń komorników i syndyków, średnio sprzedaż nieruchomości w ostatnim okresie kształtuje się obecnie na poziomie od 75% do 90% wartości rynkowej nieruchomości.

Biorąc pod uwagę powyższe, a także uwzględniając rodzaj nieruchomości, stan prawny oraz lokalne uwarunkowania ekonomiczne określono wartość nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży z zastosowaniem współczynnika 0,90.

**Wartość rynkowa Przedmiotu Wyceny dla wymuszonej sprzedaży wynosi:**

$$W_{WSI} = 713\ 000\ \text{zł} * 0,90 = 641\ 700\ \text{zł}$$

**Przyjęto: 642 000 zł**

*słownie: sześćset czterdzieści dwa tysiące złotych*

**Udział 1/2 Przedmiotu Wyceny wynosi:**

**321 000 zł**

*słownie: trzysta dwadzieścia jeden tysięcy złotych*



## 10. Wynik Końcowy z Uzasadnieniem

Określona wartość rynkowa prawa własności do lokalu użytkowego zlokalizowanego w budynku położonym w Warszawie przy ul. Światowida 49, określona przy pomocy podejścia dochodowego, metody inwestycyjnej, techniki kapitalizacji prostej wynosi:

**713 000 zł.**

*słownie: siedemset trzysta tysięcy złotych*

**Udział ½ Przedmiotu Wyceny wynosi:**

**356 500 zł**

*słownie: trzysta pięćdziesiąt sześć tysięcy pięćset złotych*



Analizując ceny transakcyjne porównywalnych nieruchomości, **uzyskana** wartość jest zdaniem autora wyceny wartością rynkową, i taka też byłaby możliwa cena do uzyskania przy sprzedaży szacowanej nieruchomości.

Wartość rynkowa nieruchomości określona została na podstawie wnikliwej analizy rynku lokalnego, danych zawartych w aktach notarialnych (dostępnych do dnia wyceny), danych z lokalnych biur obrotu nieruchomościami, a także w oparciu o cechy wycenianej nieruchomości i przyjęte założenia.

Określona wartość stanowi najbardziej prawdopodobną cenę możliwą do uzyskania na rynku lokalnym miasta Warszawy przy sprzedaży nieruchomości, przyjmując założenie, iż będzie ona sprzedawana według aktualnego sposobu użytkowania przy przyjęciu założeń transakcji rynkowej wymienionych w procedurze szacowania.

Wartość dla sprzedaży wymuszonej określona została przy uwzględnieniu sytuacji przymusowej, w której znajduje się zbywca (postępowanie upadłościowe), co wyklucza możliwość uzyskania ceny rynkowej.

Wartość dla wymuszonej sprzedaży definiuje się jako 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 rynkowa Przedmiotu Wyceny dla wymuszonej sprzedaży wynosi:**

**642 000 zł**

*słownie: sześćset czterdzieści dwa tysiące złotych*

**Udział ½ Przedmiotu Wyceny wynosi:**

**321 000 zł**

*słownie: trzysta dwadzieścia jeden tysięcy złotych*

## **11. Informacje i analiza w zakresie praw i obciążeń wygasających wraz ze sprzedażą prawa własności nieruchomości w postępowaniu upadłościowym.**

Analiza zagadnień związanych z charakterem obciążeń ustanowionych na składnikach masy upadłości, w kontekście sprzedaży dokonanej w ramach postępowania upadłościowego wymaga zastosowania wielowymiarowego podejścia. Po pierwsze, przepisy regulują skutki relacji prywatnoprawnych pomiędzy syndykiem działającym na rachunek upadłego a nabywcą składników masy upadłości. Unormowania te ujęte są w treści ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece oraz na zasadzie odesłania, w treści ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks Postępowania Cywilnego.

Po drugie, inne normy regulują niektóre zagadnienia skutków sprzedaży na płaszczyźnie publicznoprawnej, zwłaszcza w odniesieniu do aspektów fiskalnych. Kluczowa zasada związana ze sprzedażą nieruchomości w postępowaniu upadłościowym stanowi, że nabywca składników masy upadłości nie odpowiada za zobowiązania podatkowe ciężące na upadłym.

Ze sprzedażą nieruchomości w toku postępowania upadłościowego wiąże się szereg istotnych skutków prawnych. Zostaną one systematycznie omówione, w celu identyfikacji znaczenia poszczególnych norm prawnych w odniesieniu do zaistniałego w obrębie niniejszej wyceny stanu faktycznego. Regulacja zawarta w treści ustawy Prawo upadłościowe co do skutków sprzedaży upadłościowej oparta jest na konstrukcji skutków sprzedaży dokonywanej w postępowaniu egzekucyjnym prowadzonym na nieruchomości. Na wstępie wskazać należy, że zgodnie z art. 51 ust. 5 ustawy Prawo upadłościowe, Sąd uwzględniając wniosek o ogłoszenie upadłości, sąd wydaje postanowienie o ogłoszeniu upadłości, w którym min.: *„wzywa osoby, którym przysługują prawa oraz prawa osobiste i roszczenia ciężące na nieruchomości należące do upadłego, jeżeli nie zostały ujawnione przez wpis w księdze wieczystej, do ich zgłoszenia w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Rejestrze pod rygorem utraty prawa powoływania się na nie w postępowaniu upadłościowym”*.

Przykładem roszczenia osobistego przewidzianego w art. 51 ust. 1 pkt 5 ustawy Prawo upadłościowe jest roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości lub użytkowania wieczystego, które - zgodnie z art. 16 ust. 1 i 2 pkt 2 ustawy z dnia 06.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz.U. z 2001 r., Nr 124, poz. 1361 ze zm.). Roszczenia takie mogą też wynikać z umowy deweloperskiej uregulowanej przepisami ustawy z 16.9.2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1468) lub z umowy przedwstępnej. Ujawnieniu może również podlegać ponadto: prawo najmu lub dzierżawy, prawo odkupu lub pierwokupu, prawo dożywocia, roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości lub użytkowania wieczystego albo o ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego (dotyczy to także roszczeń przyszłych), roszczenie wynikające z określenia zarządu lub sposobu korzystania z nieruchomości przez współwłaścicieli lub wieczystych użytkowników, roszczenie współwłaścicieli wyłączające uprawnienie do zniesienia współwłasności, prawo z umowy timeshare, o którym mowa w ustawie z 16.9.2011 r. o timeshare (Dz.U. Nr 230, poz. 1370).

Właściwa ocena prawna wymaga więc przeprowadzania analizy, czy z umowy zawartej przez strony wynika roszczenie, o którym stanowi art. 51 ust. 1 pkt 5 ustawy Prawo upadłościowe, zwłaszcza w kontekście możliwej bezskuteczności czynności prawnej opisanej w treści art. 127 oraz 128 ustawy Prawo upadłościowe. Stanowcza ocena tej kwestii zawsze winna być poprzedzona poczynieniem dodatkowych ustaleń dotyczących treści umowy zawartej przez strony. Niedokonanie zgłoszenia w wymaganym terminie skutkuje utratą prawa powoływania się na niezgłoszone prawa i roszczenia osobiste w postępowaniu upadłościowym. Ratio legis przyjęcia w ustawie przedmiotowej konstrukcji prawnej, jest brak absolutnej pewności co do każdorazowego składu majątku dłużnika.

**Analiza ograniczonych praw rzeczowych ustanowionych na nieruchomościach, w kontekście skutków opisanych w art. 51 ust. 1 pkt. 5 ustawy Prawo upadłościowe:**

Na podstawie informacji jakich udzielono autcrowsi oraz na podstawie analizy ksiąg wieczystych dotyczących udziału w prawie własności nieruchomości wchodzącej w skład masy upadłości, możliwie jest stwierdzenie, że nieruchomość należąca do upadłego dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW nr WA3M/00342668/7 nie jest obciążona prawami oraz prawami osobistymi i roszczeniami osób trzecich, które nie zostały ujawnione przez wpis w księdze wieczystej.

W toku postępowania upadłościowego nie wypłynęły w wymaganym terminie żadne zgłoszenia praw oraz praw osobisty i roszczeń mogących ciążyć na nieruchomości należącej do upadłego, w trybie art. 51 ust. 1 pkt. 5 ustawy Prawo upadłościowe. Należy zatem uznać, że doszło do materializacji skutku prawnego wyrażonego w treści wyżej przywołanego przepisu, w postaci utraty prawa powoływania się na nie przez osoby uprawnione, w postępowaniu upadłościowym.

**Analiza ograniczonych praw rzeczowych ustanowionych na nieruchomościach, w kontekście skutków opisanych w art. 313 ustawy Prawo upadłościowe:**

Zgodnie z zasadą wynikająca z treści art. 313 ustawy Prawo upadłościowe - nabywca składników masy upadłości nabywa je w stanie wolnym od obciążeń i nie odpowiada za zobowiązania upadłego:

- 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.*
- 3. Pozostają w mocy bez potrącania ich wartości z ceny nabycia służebność drogi koniecznej, służebność przesyłu oraz służebność ustanowiona w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budowli lub innego urządzenia. Użytkowanie oraz prawa dożywotnika pozostają w mocy, jeżeli przysługuje im pierwszeństwo przed wszystkimi hipotekami lub jeżeli nieruchomość nie jest hipotekami obciążona albo jeżeli wartość użytkowania i praw dożywotnika znajduje pełne pokrycie w cenie nabycia. Jednakże w tym ostatnim wypadku wartość tych praw będzie zaliczona na cenę nabycia.*
- 4. Na wniosek właściciela nieruchomości władnącej, zgłoszony najpóźniej w zarzutach do planu podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej, sędzia-komisarz może postanowić, że służebność gruntowa, która nie znajduje pełnego pokrycia w cenie nabycia, zostaje utrzymana w mocy, jeżeli jest dla nieruchomości władnącej konieczna, a nie obniża w sposób istotny wartości nieruchomości obciążonej. Na postanowienie sędziego-komisarza przysługuje zażalenie. Jeżeli wniosek o wyłączenie zgłoszony został w zarzutach, podlega rozpoznaniu razem z zarzutami.*
- 5. Przepisy ust. 2-4 stosuje się odpowiednio do sprzedaży prawa użytkowania wieczystego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i statku morskiego wpisanego do rejestru okrętowego.*



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.

Zgodnie z treścią powołanych wyżej przepisów Kodeksu postępowania cywilnego:

*Art. 1004 Do egzekucji z ułamkowej części nieruchomości, jak również do egzekucji z użytkowania wieczystego, stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości z zachowaniem przepisów poniższych.*

*Art. 1005 O zajęciu ułamkowej części nieruchomości komornik zawiadamia także pozostałych współwłaścicieli, a o zajęciu użytkowania wieczystego także właściciela nieruchomości oraz właściwy organ administracji rządowej lub właściwą gminę.*

*Art. 1007 Gdy przedmiotem zarządu jest ułamkowa część nieruchomości, zarządca działa tylko w granicach uprawnień dłużnika jako współwłaściciela.*

*Art. 1009 W razie skierowania egzekucji do ułamkowej części nieruchomości opisowi i oszacowaniu podlega cała nieruchomość. Sumą oszacowania takiej części jest odpowiednia część sumy oszacowania całej nieruchomości.*

*Art. 1012 Jeżeli przedmiotem sprzedaży jest ułamkowa część nieruchomości, pozostają w mocy bez potrącenia ich wartości z ceny nabycia obciążenia tej części ułamkowej nieruchomości ujawnione przez wpis w księdze wieczystej lub złożenie dokumentu do zbioru oraz nieujawnione w ten sposób, lecz zgłoszone najpóźniej na trzy dni przed terminem licytacji, jeżeli zostały ustanowione przed powstaniem współwłasności.*

*Art. 1013 Postanowienie o przysądzeniu własności ułamkowej części nieruchomości nie narusza obciążających ją hipotek wpisanych przed powstaniem współwłasności.*

#### **LOKAŁ NIEMIESZKALNY STANOWIĄCY ODREBNĄ NIERUCHOMOŚĆ - KW NR WA3M/00342668/7**

W treści księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości KW nr WA3M/00342668/7 nie stwierdzono obecności wpisów w dziale III, związanych z ustanowieniem ograniczonych praw rzeczowych, służebności i innych obciążeń. Na podstawie informacji jakich udzielano autorowi oraz na podstawie analizy ksiąg wieczystych dotyczących nieruchomości, jest możliwie stwierdzenie, że **po sprzedaży nieruchomości nie pozostaną w mocy żadne obciążenia podlegające ujawnieniu w treści działu III księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości. Nie stwierdzono istnienia obciążeń wymienionych w art. 313 ust. 3 i 4.**

W treści działu IV księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości KW nr WA3M/00342668/7, **nie stwierdzono obecności wpisów, związanych z ustanowieniem hipotek.**

#### **Analiza stosunków umownych związanych z nieruchomością**

Sprzedaż nieruchomości w postępowaniu upadłościowym dokonana przez syndyka niesie ze sobą skutki prawne w odniesieniu do umów najmu lub dzierżawy nieruchomości będącej przedmiotem sprzedaży. Zgodnie z art. 108 ustawy Prawo upadłościowe, w zw. z art. 1002 kpc sprzedaż nieruchomości w postępowaniu upadłościowym wywołuje takie same skutki z perspektywy zobowiązań umownych, jak sprzedaż w postępowaniu egzekucyjnym. W konsekwencji powyższego, nabywca wstępuje w prawa i obowiązki upadłego wynikające z umów najmu i dzierżawy nieruchomości, w oparciu o treść przepisu 1002 zd. 1 kpc. W myśl powyższych regulacji, w przypadku zbycia rzeczy najętej lub wydzierżawionej,

nabywca wstępuje do tego stosunku prawnego w miejsce zbywcy. Nabywca zachowuje przy tym prawo do wypowiedzenia stosunku prawnego z zachowaniem ustawowych terminów wypowiedzenia zawartych w art. 673 kc, w odniesieniu do umowy najmu oraz 704 kc w odniesieniu do umowy dzierżawy. Uprawnienie do wypowiedzenia umowy najmu lub dzierżawy nie przysługuje, że umowa zawarta była na czas określony, z zachowaniem formy pisemnej z datą pewną, a rzecz została wydana najemcy albo dzierżawcy. Zgodnie z art. 692 kc przepisów o wypowiedzeniu umowy najmu przez nabywcę rzeczy najętej nie stosuje się ponadto do najmu lokalu mieszkalnego, chyba że najemca nie objął jeszcze lokalu.

**Na podstawie informacji jakich udzielono autorowi oraz na podstawie analizy ksiąg wieczystych dotyczącej nieruchomości wchodzącej w skład masy upadłości, możliwe jest stwierdzenie, że nieruchomości należące do upadłego o numerze KW nr WA3M/00342668/7, nie są przedmiotem najmu albo dzierżawy. Nabywca nieruchomości nabędzie nieruchomość w stanie wolnym od jakichkolwiek obciążeń wynikających ze stosunków umownych.**

## 12. Klauzule i Ustalenia Końcowe

1. Wymieniona w operacie wartość jest ustalona na dzień szacowania tj. 06.07.2020r.
2. Rzeczoznawca majątkowy nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie operatu bez jego zgody do innego celu niż cel, dla którego został sporządzony.
3. Operatu szacunkowego nie można wykorzystać do żadnego innego celu, niż określonego w niniejszym operacie.
4. Stan prawny nieruchomości został ustalony na podstawie badania elektronicznej księgi wieczystej.
5. Podana w operacie wartość rynkowa nie uwzględnia kosztów transakcji kupna- sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.
6. Rzeczoznawca majątkowy nie ponosi odpowiedzialności za nieuwzględnienie w swoim operacie szacunkowym wad fizycznych przedmiotu wyceny, których występowania nie mógł stwierdzić przy dokonywaniu oględzin.
7. Ocena stanu technicznego i użytkowego budynku nie stanowi ekspertyzy technicznej.
8. Operat szacunkowy może być wykorzystywany przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba, że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, takich jak: cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan zagospodarowania. .
9. Niniejszy operat nie może być publikowany i udostępniany osobom trzecim w całości lub w części bez zgody autora.
10. Z właścicielem ww. nieruchomości lub jej części oraz osobami posiadającymi prawo do ww. nieruchomości, a także osobami bliskimi, w rozumieniu art. 4 pkt 13 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. O gospodarce nieruchomościami ( Dz. U. Z 2015r. Poz. 1774 z późn. zm. ) z ich doradcami prawnymi, podatkowymi, lub majątkowymi nie łączy mnie żadne stosunki rodzinne lub zawodowe, ani też żadne inne powiązania lub zależności, które mogłyby ograniczać niezależność sporządzania wyceny.
11. Operat szacunkowy został wykonany zgodnie z przepisami prawa.
12. Operat został wykonany w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach: jeden dla zlecającego i jeden dla archiwum rzeczoznawcy.



---

### 13. Wykaz Załączników

1. Dane z rynku lokali handlowo- usługowych (do obliczenia rynkowego czynszu miesięcznego brutto za najem wycenianego lokalu)
2. Dane z rynku lokali usługowych (do obliczenia współczynnika kapitalizacji dochodu netto)
3. Określenie wag cech rynkowych dla nieruchomości lokalowej niemieszkalnej na podstawie ankiety
4. Protokół z badania księgi wieczystej
5. Protokół z badania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
6. Wypis z Kartoteki Budynków
7. Wypis z Kartoteki Lokali
8. Mapa ewidencyjna
9. Dokumentacja fotograficzna
10. Akt Notarialny- kopia
11. Akt Notarialny- kopia
12. Postanowienie Sądu o upadłość



**Załącznik 1****Dane z rynku lokali handlowo- usługowych****(do obliczenia rynkowego czynszu miesięcznego brutto za najem wycenianego lokalu)**

Lp.	Rodzaj nieruchomości	Lokalizacja (adres)	sposób użytkowania	Stan techniczny budynku	Lokalizacja ogólna	Pow. lokalu	Standard wykończenia	Pow. użytkowa (najmu) lokalu (m <sup>2</sup> )	Czynsz miesięczny brutto	Czynsz miesięczny brutto (zł/m <sup>2</sup> )
1	Lokalowa	ul. Światowida Warszawa	handlowo-usługowy	Średnia	Wysoka	Niska	Średnia	94,00	5 000	53,19
2	Lokalowa	ul. Marywilska Warszawa	handlowo-usługowy	Średnia	Średnia	Średnia	Średnia	71,00	4 200	59,15
3	Lokalowa	ul. Światowida Warszawa	handlowo-usługowy	Średnia	Wysoka	Wysoka	Niska	61,00	3 000	49,18

## Załącznik 2

**Dane z rynku lokali usługowych**  
**(do obliczenia współczynnika kapitalizacji dochodu netto)**

Lp.	Data Sprzedaży	Lokalizacja	Funkcja	Lokalizacja szczegółowa	Pow. użytkowa lokalu (m <sup>2</sup> )	Cena sprzedaży (zł)	potencjalny dochód operacyjny brutto PDOB	Wysokość strat wskutek wystąpienia pustostanów	Efektywny dochód brutto EDOB	Dochód operacyjny netto DON
1	2018-11-15	ul. Marywilska 62	handlowo-usługowy	Średnia	115,14	982 692	75 771,33	3 788,57	71 982,76	67 436,48
2	2019-02-26	ul. Aluzyjna 17	handlowo-usługowy	Średnia	54,70	431 551	35 996,98	1 799,85	34 197,13	32 037,31
3	2019-02-06	ul. Strumykowa 40A	handlowo-usługowy	Wysoka	81,10	690 000	53 370,29	2 688,51	50 701,77	47 499,56

Załącznik nr 3

Określenie wag cech rynkowych dla nieruchomości lokalowej niemieszkalnej na podstawie ankiety

Lp.	Rodzaj cechy	Waga cechy według ankietowanych						Średnio	Przyjęto
		A1	A2	A3	A4	A5	A6		
1	Stan techniczny budynku	20	20	15	15	25	25	20	20
2	Lokalizacja ogólna	25	30	30	35	25	35	30	30
3	Standard wykończenia	30	35	25	30	25	35	30	30
4	Powierzchnia lokalu	20	20	15	25	25	15	20	20
	<b>RAZEM</b>	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%



Warszawa dnia 26.06.2020r.

**Protokół z badania Księgi Wieczystej nr WA3M/00342668/7**

Stan prawny Przedmiotu Wyceny ustalono w wyniku wglądu do treści księgi wieczystej WA3M/00342668/7. Przedmiotowa księga wieczysta – na datę, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan Przedmiotu Wyceny – zawiera następujące wpisy:

Księga Wieczysta WA3M/00342668/7	
Typ Księgi: lokal stanowiący odrębną nieruchomość	
Dział I-O – Oznaczenie Nieruchomości	
Położenie	gmina: Warszawa Białołęka
Oznaczenie – Lokal	
Ulica	Światowida
Numer Budynku	49
Numer Lokalu	32
Przeznaczenie Lokalu	lokal niemieszkalny
Opis Lokalu	Pomieszczenie (2), WC (1)
Kondygnacja	1
Przyłączenie - Numer Księgi	/00276174/
Odrębność	TAK
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych	87,00 m <sup>2</sup>
Komentarz do migracji	wpisu w niniejszym dziale dokonano na podstawie umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu jego sprzedaży i udziału w gruncie z dnia 6.12.2001 r. zawartej przed notariuszem Anną Chelstowską w Warszawie za Rep. A nr 5232/2001 K.2. oraz zaświadczenia o samodzielności lokalu K.12 w KW 276174.
Dział I-SP – Spis Praw Związanych z Własnością	
Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali	63/10000
Numer księgi wieczystej	/00276174/
Dział II – Własność	
Właściciel	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sylwia Przeździecka, córka Rudolfa i Aliny, PESEL 73071813866 (udział ½)</li> <li>• Robert Kopiecki, syn Tadeusza i Haliny, PESEL 72120614315 (udział ½)</li> </ul>
Dział III – Prawa, Roszczenia i Ograniczenia	
Brak wpisu.	
Dział IV – Hipoteka	
Brak wpisu	

Badający Księgę Wieczystą





Warszawa dnia 26.06.2020r.

**Protokół z badania z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

Przeprowadzony dnia 26.06.2020r.

Według informacji uzyskanej w Wydziale Architektury i Budownictwa Urzędu Dzielnicy Białołęka m. st. Warszawy, Przedmiot Wyceny położony jest na terenie objętym obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z uchwałą nr XLII/1150/2012 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 20 września 2012 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Tarchomin – Część II, Przedmiot Wyceny położony jest w części na obszarze o symbolu B 1.18 MW - przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna; przeznaczenie uzupełniające terenu: usługi podstawowe w parterach budynków o funkcji mieszkaniowej.



**PREZYDENT  
Miasta Stołecznego  
Warszawy**

Województwo: mazowieckie  
Powiat: m.st. Warszawa

Podpisany certyfikat  
wystawiony dla Iwona Działek  
(Certyfikat kwalifikowany)  
Utworzony w dniu: 2020-05-17  
10:37:15 +0200

Miejscowość: Warszawa  
Jednostka ewidencyjna: 146503\_8, Dzielnica Białołęka  
Obręb numer: 0304  
nazwa: 4-03-04

BG-UE-E-IV.6621.2353.2020.KJA

**WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW**

Pozycja kartoteki budynków: 146503\_8.0304.G42

Numer ewidencyjny budynku _BUD	Numer		Adres budynku	Rodzaj budynku wg KŚT [FUZ]	Liczba kondygnacji nad/pod ziemią [LKN/LKP]	Powierzchnia zabud. w m.kw. [PEZ]	Pow. użytkowa w m.kw.		
	AM	Działki					lokali odrębnych [PUW]	lokali innych [PUN]	pom. przynal. [PPB]
1		71	UL. ŚWIATOWIDA 49 UL. ŚWIATOWIDA 49	budynki mieszkalne	7/0	1 370.00	5 805.65	713.00	27.10

Identyfikator budynku: 146503\_8.0304.71.1\_BUD

Status budynku [STS]: 1 - wybudowany

Numer księgi wieczystej [EKW]/[NKW]: -

Klasa budynku wg PKOB [KOB]: -

Główna funkcja budynku [FSB]:

Inne funkcje budynku [IFS]:

Rok zakończenia budowy [RBB]: 2000

Stopień pewności ustalenia daty zakończenia budowy [PZB]:

Materiał ścian zewnętrznych [SCH]: mur

Powierzchnia użytkowa budynku z obmiarów [PEB]: 5805.65

Powierzchnia użytkowa budynku wg projektu budowlanego [PEBP]:

Liczba ujawnionych samodzielnych lokali [LSL]: 145

Numer rejestru zabytków [RZN]:

Stan użytkowania budynku [SUB]:

Data oddania do użytkowania budynku w całości [DOP]:

Liczba mieszkań 1-izbowych [LL1]:

Liczba mieszkań 2-izbowych [LL2]:

Liczba mieszkań 3-izbowych [LL3]:

Liczba mieszkań 4-izbowych [LL4]:

Liczba mieszkań 5-izbowych [LL5]:

Liczba mieszkań 6-izbowych [LL6]:

Liczba mieszkań 7-izbowych [LL7]:

Liczba mieszkań 8-izbowych [LL8]:

Liczba mieszkań 9-izbowych [LL9]:

Liczba mieszkań 10-izbowych [LL10]:

Liczba mieszkań składających się z więcej niż 10 izb [LLW]:

Łączna liczba izb w budynku mieszkalnym [LIR]:

Zakres przebudowy [ZPB]:

Rok zakończenia przebudowy [RPB]:

Stopień pewności ustalenia daty przebudowy [PZR]:

Data rozbiórki całego budynku [DRP]:

Przyczyna rozbiórki budynku [PRB]:

Wartość budynku [WRT]:

Data wyceny [DWR]:

Budynek gotowy na szybki internet [BGI]:

**INFORMACJE DOTYCZĄCE CZĘŚCI BUDYNKU ODDANEJ DO UŻYTKOWANIA:**

Oznaczenie części budynku oddanej do użytkowania [CBU]:

Data oddania do użytkowania części budynku [DOC]:

Data rozbiórki części budynku [DRC]:

Przyczyna rozbiórki części budynku [PRB]:

Uwagi:

Razem:	1 370.00	5805.65	713.00	27.10
--------	----------	---------	--------	-------

Sporządzono według stanu na dzień: 17.06.2020

Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

Sporządził(a): Katarzyna Janicka  
Urząd Miasta Stołecznego Warszawy  
Biuro Geodezji i Katastru  
02-567 Warszawa, ul. Sandomierska 12

**PREZYDENT  
Miasta Stołecznego  
Warszawy**

Województwo: mazowieckie  
Powiat: m.st. Warszawa

Podpisany certyfikatem  
wystawionym dla twora Działania  
(Certyfikat kwalifikacyjny).  
Utworzony w dniu: 2020-06-17  
103732 40206

Miejscowość: Warszawa  
Jednostka ewidencyjna: 140503\_3, Dzielnica Białołęka  
Obręb numer: 0304  
nazwa: 4-03-04

BG-UE-E-IV.6621.2353.2020.KJA

**WYPIS Z KARTOTEKI LOKALI**

Pozycja kartoteki lokali: 140503\_3.0304.71.1\_BUD

Numery ewidencyjne lokali _LOK	Adres lokalu (ulica, nr porządkowy budynku, nr porządkowy lokalu)	Rodzaj lokalu [TLOK]	Liczba izb [LIZ]	Nr kondyg. [NKL]	Pole pow. użytkowej w m.kw.		Liczba pom. prz. [LPP]	Nr księgi wieczystej [EKW]/[NKW]
					lokalu [PEL]	pom. prz. [PEP]		
139	UL. SWIATOWIDA 49 lok.u 32	niemieszk.	2	1	87.00			-
Identyfikator lokalu [IDL]: 140503_3.0304.71.1_BUD.139_LOK								
INFORMACJE DOTYCZĄCE POMIESZCZEŃ PRZYNALEŻNYCH:								
Rodzaj pomieszczenia [RPP]; Powierzchnia użytkowa [PPP]; Identyfikator budynku [IDB]; Dodatkowo informacje [DOPP]:								
Razem:			2		87.00	0.00		

Sporządzono według stanu na dzień: 17.06.2020

Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

Sporządził(a): Katarzyna Janicka  
Urząd Miasta Stołecznego Warszawy  
Biuro Geodezji i Katastru  
02-537 Warszawa, ul. Sandomierska 12

Warszawa, dnia 17.06.2020 r.

Województwo mazowieckie  
Powiat m. st. Warszawa  
Dzielnica Białołęka



17/16

6

Światowida

17/17

6

19/1

B

75/13

6

1 m7

67

75/12

B

40304

71

B

767

2 m6

72

B

2 m6

498

3 m5

3 m5

27/12

B

1 m3

Podpisany certyfikatem  
wystawionym dla Iwona Dzielan  
(Certyfikat kwalifikacyjny).  
Utworzony w dniu: 2020-03-17  
10:48:50 +0200

**Załącznik  
Dokumentacja Fotograficzna**

Widok na budynek zawierający przedmiotowy lokal



Widok na przedmiotową nieruchomość























Sygn. akt XVIII GU 246/20

## POSTANOWIENIE

Dnia 15 maja 2020 roku

Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XVIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych

w składzie następującym:

Przewodniczący: sędzia Katarzyna Kuć-Kwaśniewicz

po rozpoznaniu w dniu 15 maja 2020 r. w Warszawie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku Sylwii Przeździeckiej

o ogłoszenie upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej

postanawia:

- I. ogłosić upadłość Sylwii Przeździeckiej zamieszkałej w Warszawie, ul. Pasłęcka 16c m. 81 (kod pocztowy: 03-137), PESEL: 73071813866;
- II. określić, że upadły jest osobą nieprowadzącą działalności gospodarczej;
- III. wezwać wierzycieli upadłego do zgłoszenia swoich wierzytelności w terminie trzydziestu dni od ukazania się ogłoszenia o upadłości w Monitorze Sądowym i Gospodarczym;
- IV. wezwać osoby, którym przysługują prawa oraz prawa i roszczenia osobiste ciężące na nieruchomościach należących do upadłego, jeżeli nie zostały ujawnione przez wpis w księdze wieczystej, do ich zgłoszenia w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Monitorze Sądowym i Gospodarczym – pod rygorem utraty prawa powoływania się na nie w postępowaniu upadłościowym;
- V. wyznaczyć sędziego-komisarza w osobie asesora sądowego Małgorzaty Gołębiowkiej oraz syndyka w osobie Marcina Krzemińskiego (numer licencji doradcy restrukturyzacyjnego 146);
- VI. określić, iż postępowanie będzie postępowaniem głównym w rozumieniu art. 3 ust. 1 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (WE) nr 2015/848 z dnia 20 maja 2015 r. w sprawie postępowania upadłościowego.

*Sędzia Katarzyna Kuć-Kwaśniewicz*

