

OPIS I OSZACOWANIE NIERUCHOMOŚCI

OPERAT SZACUNKOWY

określenie wartości rynkowej prawa własności lokalu usługowego
położonego w Warszawie,
w budynku przy ul. Starodęby 10, lokal nr 10
oraz miejsca postojowego nr 95 w garażu podziemnym



Autor operatu:
Biegły sądowy w zakresie wyceny nieruchomości przy Sądzie Okręgowym w Warszawie



Adam Rzemieniuk

Józefów, 28 lutego 2023 r.

Spis treści

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	2
1.1. PRZEDMIOT WYCENY	2
1.2. ZAKRES WYCENY	2
2. CEL WYCENY.....	2
3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO ORAZ ŹRÓDŁA DANYCH.....	2
3.1. PODSTAWY FORMALNE	2
3.2. PODSTAWY PRAWNE	2
3.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE.....	3
3.4. ŹRÓDŁA DANYCH	3
4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI LOKALU	3
5. OPIS STANU LOKALU	3
5.1. STAN OTOCZENIA	3
5.2. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY.....	4
5.2.1. <i>Budynek</i>	4
5.2.2. <i>Lokal</i>	5
5.2.3 <i>Miejsce postojowe</i>	6
5.3. STAN PRAWNY.....	6
6. PRZEZNACZENIE WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI.....	9
7. SPOSÓB WYCENY	9
7.1. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚĆ	9
7.2. WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI SZACOWANIA	9
8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI.....	10
8.1. ANALIZA CEN TRANSAKCYJNYCH LOKALI UŻYTKOWYCH	10
8.2. ANALIZA STAWEK NAJMU LOKALI UŻYTKOWYCH.....	11
8.3. OSZACOWANIE STOPY KAPITALIZACJI	12
8.4. ANALIZA RYNKU MIEJSC POSTOJOWYCH	13
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....	14
9.1. OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ LOKALU	14
9.2. OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ MIEJSCA POSTOJOWEGO.....	15
10. WYNIKI WYCENY WRAZ Z UZASADNIENIEM	15
11. WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY.....	15
12. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA.....	16
13. ZAŁĄCZNIKI.....	16

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest:

- 1) nieruchomość lokalowa – prawo własności lokalu usługowego nr 10 położonego w wielorodzinnym budynku mieszkalnym w Warszawie, przy ul. Starodęby 10. Powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 86,64 m². Dla powyższego lokalu prowadzona jest księga wieczysta nr WA5M/00491779/1,
- 2) udział we współwłasności lokalu niemieszkalnego (garażu podziemnego), uprawniający do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego nr 95. Dla powyższego lokalu niemieszkalnego prowadzona jest księga wieczysta nr WA5M/00486085/1.

1.2. Zakres wyceny

Wycenie podlega prawo własności lokalu usługowego oraz udziału we współwłasności lokalu niemieszkalnego

2. CEL WYCENY

Oszacowanie wartości rynkowej i wartości dla wymuszonej sprzedaży dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.

3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO ORAZ ŹRÓDŁA DANYCH

3.1. Podstawy formalne

Podstawę formalną wyceny stanowi zlecenie sporządzenia operatu przez Pana Marcina Krzemińskiego, Syndyka masy upadłości PAGIKO Sp. z o.o. Spółka komandytowa.

3.2. Podstawy prawne

- 1) Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 261, poz. 2603 z 2004 r., tekst jednolity z późniejszymi zmianami),
- 2) Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. Nr 80, poz. 903, tekst jednolity z późniejszymi zmianami),
- 3) Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. prawo upadłościowe (Dz. U. Nr 60, poz. 535, tekst jednolity z późniejszymi zmianami),
- 4) Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 z późniejszymi zmianami).

3.3. Podstawy metodologiczne

- 1) Szacowanie nieruchomości” pod red. J. Dydenki, Wolters Kluwer, Warszawa 2006,
- 2) Źróbek (redakcja), Metodyka określania wartości rynkowej nieruchomości, Educaterra, Olsztyn 2007.

3.4. Źródła danych

- 1) Wizja lokalna nieruchomości z dnia 24.02.2023 r
- 2) Księgi wieczyste nr WA5M/00491779/1, WA5M/00486085/1,
- 3) Rejestr cen i wartości nieruchomości,
- 4) Informacje uzyskane w internecie, u zarządców nieruchomości oraz w biurach pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.

4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI LOKALU

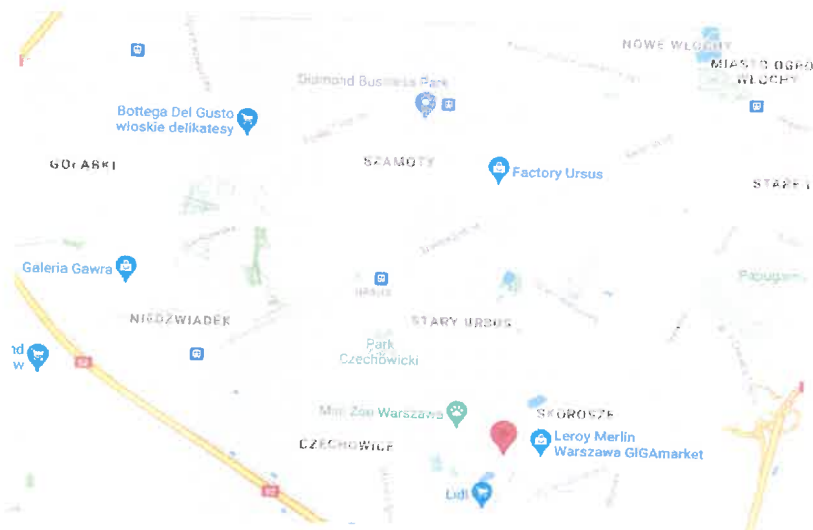
Data sporządzenia wyceny	28.02.2023 r.,
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	28.02.2023 r.,
Daty, na które określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny	28.02.2023 r.,
Data dokonania oględzin lokalu	24.02.2023 r.

5. OPIS STANU LOKALU

5.1. Stan otoczenia

Budynek, w którym znajduje się wyceniany lokal, położony jest w Warszawie, na terenie dzielnicy Ursus, w rejonie Skorosze. W najbliższej lokalizacji lokalu położone są budynki mieszkalne wielorodzinne. Lokal posiada dobry dostęp do komunikacji miejskiej. Najbliższy przystanek autobusowy znajduje się w odległości około 80 m.

Lokalizacja wycenianego lokalu na terenie dzielnicy Ursus w Warszawie



Bliższa lokalizacja wycenianego lokalu



5.2. Stan techniczno-użytkowy

5.2.1. Budynek

Budynek, w którym znajdują się szacowana powierzchnia jest położony na działkach nr 51/14, 51/11, 59/5, 59/7 obręb nr 2-11-15. Konstrukcja budynku: żelbet. Budynek obejmuje 9 kondygnacji nadziemnych oraz 1 kondygnację podziemną. Na parterze budynku, od strony ul. Starodęby, znajdują się lokale usługowe, natomiast na pozostałych kondygnacjach nadziemnych są położone lokale mieszkalne. Na kondygnacji podziemnej znajduje się garaż wielostanowiskowy. W budynku jest zainstalowana winda. Przed budynkiem od strony ul. Starodęby znajduje się parking na kilkanaście miejsc postojowych. Budynek nie jest ogrodzony.

Stan techniczny budynku: dobry.

Dokumentacja fotograficzna



5.2.2. Lokal

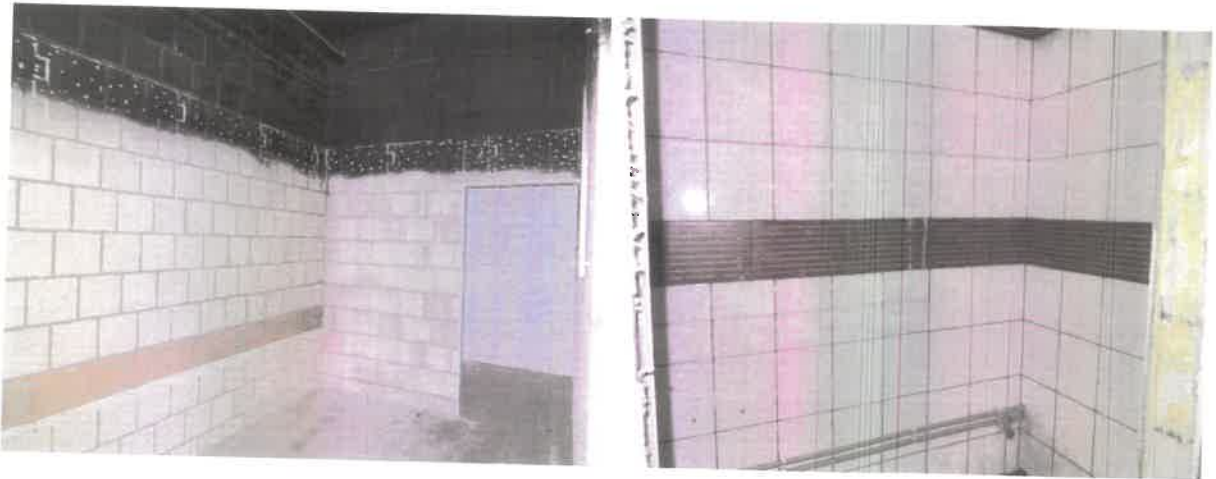
Lokal usługowy nr 10, znajduje się na parterze budynku. Wejście do lokalu bezpośrednio z chodnika od południowo-zachodniej strony budynku - ul. Starodęby. Obecnie powierzchnia lokalu jest podzielona na trzy części funkcjonalne: przedsionek, sala główna oraz zaplecze socjalne z wc. Wielkość powierzchni użytkowej lokalu wynosi 86,64 m².

Posadzka: beton w sali głównej i zapleczu oraz panele w przedsionku. Ściany wewnętrzne w lokalu sala i zaplecze – bloczki suporex, przedsionek - płyta karton-gips. Od frontu lokalu witryna z drzwiami wejściowymi – profil aluminiowy. Instalacje w lokalu: elektryczna, wodno-kanalizacyjna.

Standard lokalu w dniu oględzin – do wykończenia.

Dokumentacja fotograficzna





5.2.3 Miejsce postojowe

Podziemne miejsce parkingowe nr 95 jest położone na kondygnacji -1 budynku.



5.3. Stan prawny

Stan prawny lokalu nr 10 jest uregulowany. Stan prawny ustalono na podstawie przeglądu elektronicznej księgi wieczystej nr WA5M/00491779/1, prowadzonej dla lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość. Stan wpisów na dzień 24.02.2023 r.:

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI			
Numer bieżący nieruchomości		1	
Lokal			
Położenie (numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość, dzielnica)		Lp. 1.	1 MAZOWIECKIE, M. ST. WARSZAWA, WARSZAWA, URSUS
Ulica	Numer budynku	Numer lokalu	STARODĘBY 10 10
Identyfikator lokalu		146512_8.1115.59/5.2_BUD.401_LOK	
Przeznaczenie lokalu		LOKAL NIEMIESZKALNY	
Opis lokalu (rodzaj izby - liczba)		POWIERZCHNIA USŁUGOWA - 1	
Kondygnacja		1	
Przyłączenie - numer księgi wieczystej (nieruchomość, z której wyodrębniono lokal)		Lp. 1.	WA5M / 00435867 / 1
Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość)		TAK	
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych		B6,6400 M2	

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Spis praw związanych z własnością

Lp. 1.	---		
Numer prawa	1		
Rodzaj prawa	UDZIAŁ ZWIĄZANY Z WŁASNOŚCIĄ LOKALU		
Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali	Lp. 1.	8664 / 2148517	
Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal	Numer udziału w prawie w księdze, z której wyodrębniono lokal	WA5M / 00435887 / 1	276

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	---		
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj współności)	Lp. 1.	1	1 / 1
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1.	PAGIKO SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKA KOMANDYTOWA. WARSZAWA, 364356982, 0000616351	

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

BRAK WPISÓW

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.	---		
Numer hipoteki (roszczenia)	1		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA		
Suma (słownie), waluta	1500000,00 (JEDEN MILION PIĘCSET TYSIĘCY) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA Z TYTUŁU GWARANCJI, ODSETKI UMOWNE OD WYKORZYSTANEJ GWARANCJI, ODSETKI UMOWNE OD NIESPŁACONEGO W TERMINIE ZADŁUŻENIA Z TYTUŁU NALEŻNOŚCI GŁÓWNEJ LUB ZADŁUŻENIA ODSETKOWEGO, PROWIZJE I OPŁATY, PRZYZNANE KOSZTY POSTĘPOWANIA, ŚWIADCZENIA UBOCZNE W POSTACI ROSZCZEŃ O NAPRAWIENIE SZKÓD WYNIKAJĄCYCH Z NIEWYKONANIA LUB NIENALEŻYTEGO WYKONANIA ZOBOWIĄZAŃ WYNIKAJĄCYCH Z CZYNNOŚCI BANKOWEJ UDZIELENIA GWARANCJI LUB CZYNNOŚCI BANKOWEJ ZABEZPIECZENIA JEJ SPŁATY, UMOWA RAMOWA O UDZIELENIE GWARANCJI NR 47102011850000420202969566 Z DNIA 29 STYCZNIA 2020 ROKU
Księga współobciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki	WA5M / 00486085 / 1 20
Wierzyciel hipoteczny	Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)		
Lp. 1.	POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 016298263, 0000026438		
Lp. 2.	---		
Numer hipoteki (roszczenia)	2		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA		
Suma (słownie), waluta	200000,00 (DWIĘSCIE TYSIĘCY) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	ROSZCZENIA WYNIKAJĄCE Z OBOWIĄZKU ZAPŁATY WYNAGRODZENIA Z TYTUŁU WYSTĄPIENIA ZE SPÓŁKI PAGIKO SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKA KOMANDYTOWA Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE, JAK RÓWNIEŻ ODSETEK ZA OPÓŹNIENIE I KOSZTÓW ZWIĄZANYCH Z WINDYKACJĄ WIERZYTELNOŚCI, UCHWAŁA NUMER 2 Z DNIA 30 (TRZYDZIESTEGO) LIPCA 2021 ROKU WSPÓLNIKÓW SPÓŁKI POD FIRMĄ PAGIKO SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKA KOMANDYTOWA Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE, OBJĘTEJ AKTEM NOTARIALNYM SPORZĄDZONYM DNIA 30 LIPCA 2021 ROKU PRZEZ JANĄ PRZYBYŁĘ NOTARIUSZA W WARSZAWIE, ZA NUMEREM REP. A - 8741/2021 I POROZUMIENIE Z DNIA 30 LIPCA 2021 ROKU
Wierzyciel hipoteczny	Osoba fizyczna (imię pierwsze nazwisko, imię o/c/a, imię matki, PESEL)		
Lp. 1.	STANISŁAW GAJLEWICZ, EDWARD, BARBARA, 74052216038		

Dla lokalu niemieszkalnego w którym Klient posiada udział uprawniający do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego o nr 95, prowadzona jest KW nr WA5M/00486085/1. Stan wpisów powyższej księgi wieczystej na dzień 24.02.2023 r.:

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Numer bieżący nieruchomości		1	
Lokal			
Polożenie (numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość, dzielnica)	Lp. 1.	1	MAZOWIECKIE, M. ST. WARSZAWA, WARSZAWA, URSUS
Ulica	Numer budynku	Numer lokalu	STARODEBY
Identyfikator lokalu			12
Przeznaczenie lokalu			1101
Opis lokalu (rodzaj izby - liczba)			146512 8.1115.59/5.2_BUD.1101_LOK
Kondygnacja			LOKAL NIEMIESZKALNY
Przyłączenie - numer księgi wieczystej (nieruchomość, z której wyodrębniono lokal)	Lp. 1.	WA5M / 00435887 / 1	IŻBA - 1
Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość)			-1.0
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych			TAK
			3711,1000 M2

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Spis praw związanych z własnością			
Lp. 1.	---		
Numer prawa	1		
Rodzaj prawa	UDZIAŁ ZWIĄZANY Z WŁASNOŚCIĄ LOKALU		
Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali	Lp. 1.	371110 / 2146517	
Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal	Numer udziału w prawie w księdze, z której wyodrębniono lokal	WA5M / 00435887 / 1	94

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

- Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)
- REP.C. / NOTA / 504239 / 22 - 2022-05-30, 13:30:35
 - 1.1 DZ. KW. / WAM / 17407 / 22 / 1 - 2022-05-30, 13:55:18 - WPIS WŁASNOŚCI / WSPÓŁWŁASNOŚCI
 - REP.C. / NOTA / 75252 / 22 - 2022-01-26, 13:38:02
 - 2.1 DZ. KW. / WA5M / 3250 / 22 / 1 - 2022-01-26, 14:44:00 - WPIS WŁASNOŚCI / WSPÓŁWŁASNOŚCI
 - REP.C. / NOTA / 1316269 / 21 - 2021-12-09, 15:35:15
 - 3.1 DZ. KW. / WAM / 42144 / 21 / 1 - 2021-12-10, 09:57:36 - WPIS WŁASNOŚCI / WSPÓŁWŁASNOŚCI

w tym:

Lp. 2.	---		
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie / wielkość udziału / rodzaju wspólności)	Lp. 1.	116	1 / 137
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba, REGON, KRS)		PAGIKO SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKA KOMANDYTOWA, WARSZAWA, 364356982, 0000616351	

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

w tym:

Lp. 106.	---		
Numer wpisu	110		
Rodzaj wpisu	INNY WPIS		
Treść wpisu	PRAWO DO WYŁĄCZNEGO KORZYSTANIA Z MIEJSCA POSTOJOWEGO OZNACZONEGO NR 95.		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1.	PAGIKO SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKA KOMANDYTOWA, WARSZAWA, 364356982, 0000616351	

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

23 wpisy hipoteczne, dla których szczegółowe zapisy są dostępne na stronie:
https://przegladarka-ekw.ms.gov.pl/eukw_prz/KsiegiWieczyste/pokazWydruk

Na podstawie informacji jakich udzielono autorowi oraz na podstawie analizy ksiąg wieczystych dotyczących nieruchomości, jest możliwe stwierdzenie, że po sprzedaży nieruchomości wygasną obciążenia hipoteczne podlegające ujawnieniu w treści działu IV księgi wieczystej.

6. PRZEZNACZENIE WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI

Nieruchomość znajduje się na terenie, w którym nie został uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (Uchwała nr LIII/1611/2021 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 26 sierpnia 2021r.) przedmiotowa działka oznaczona jest jako teren o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

7. SPOSÓB WYCENY

7.1. Rodzaj określonej wartości

Wartość rynkową nieruchomości, zgodnie z art. 151 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

7.2. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania

Wycenę nieruchomości zabudowanej przeprowadzono w podejściu dochodowym, metodą inwestycyjną, techniką kapitalizacji prostej. Przy wyborze podejścia i metody kierowano się zasadami określonymi w art. 153 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz § 6 – 9 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego.

Zgodnie z § 6 rozporządzenia przy zastosowaniu 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.

Stosowanie do art. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami „nieruchomość podobna” to taka, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość.

W podejściu dochodowym stosuje się metodę inwestycyjną albo metodę zysków (§ 7 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..

Metodę inwestycyjną i metodę zysków stosuje się przy użyciu techniki kapitalizacji prostej albo techniki dyskontowania strumieni dochodów (§ 8 rozporządzenia).

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 strumienia 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 § 12-13 rozporządzenia w przypadku niewystarczających danych z rynku nieruchomości stopę kapitalizacji określa się na podstawie rentowności bezpiecznych, długoterminowych lokat na rynku kapitałowym, z uwzględnieniem stopnia ryzyka przy inwestowaniu w nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej oraz z uwzględnieniem przewidywanych zmian w poziomie dochodów z nieruchomości podobnych.

Procedura postępowania przy zastosowaniu techniki kapitalizacji prostej dochodu netto obejmuje następujące czynności:

- a) określenie potencjalnego dochodu brutto, jaki może być osiągnięty w ciągu roku z nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny,
- b) określenie efektywnego dochodu brutto poprzez pomniejszenie potencjalnego dochodu brutto o straty w dochodzie spowodowane typowymi dla lokalnego rynku poziomem pustostanów i zaległościami czynszowych,
- c) określenie wydatków operacyjnych związanych dla wycenianej nieruchomości,
- d) określenie dochodu operacyjnego netto jako różnicy efektywnego dochodu brutto i wydatków operacyjnych.

8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

8.1. Analiza cen transakcyjnych lokali użytkowych

Badaniem został objęty rynek wtórny transakcji nieruchomościami lokalowymi o funkcji handlowo-usługowej na terenie dzielnicy Ursus m.st. Warszawy zawartych w okresie od początku 2021 r. Szczególną analizą objęto lokale o wielkości powierzchni lokalu od 10 do 400 m², położone w budynkach wybudowanych po 2000 r. Na badanym obszarze istnieje umiarkowanie rozwinięty rynek w zakresie transakcji lokalami podobnymi do szacowanego lokalu. Powyższe kryteria spełniło 8 transakcji, których zestawienie zamieszczono w poniższej tabeli.

Lp.	Data transakcji	Adres	Powierzchnia lokalu (m ²)	Cena transakcyjna netto (zł)	Cena 1 m ² lokalu (zł)
1	2022-01-11	ul. Hennela 10	91,6	1 125 000	12 286
2	2021-11-25	ul. Taylora 7	70,7	900 000	12 739
3	2021-11-17	ul. Magnacka 1	32,1	430 000	13 412
4	2021-07-13	ul. Bohaterów Warszawy 26	92,3	990 000	10 726
5	2021-06-21	ul. Rakietników 10	87,5	725 000	8 287
6	2021-04-26	ul. Habicha 26	124,7	1 050 000	8 418
7	2021-04-19	ul. Rakuszanki 2	37,3	300 000	8 043
8	2021-02-01	ul. Starodęby 8	320,0	3 511 000	10 972

Analiza powyższych transakcji lokalami wskazuje, że na cenę lokalu wpływa jego położenie przy ruchliwych szlakach komunikacyjnych oraz wielkość powierzchni lokalu – lokale o mniejszej powierzchni osiągają wyższe ceny za 1 m² powierzchni lokalu.

8.2. Analiza stawek najmu lokali użytkowych

Analizie został poddany rynek nieruchomości w celu ustalenia wysokości stawek ofertowych czynszu uzyskiwanego z tytułu wynajmu powierzchni handlowo-usługowej położonych na terenie dzielnicy Ursus położonych na parterze w nowych budynkach. Z uwagi na znaczącą ilość ofert spełniających powyższe kryteria analiza objęto lokale w stanie deweloperskim o powierzchni od 60 do 110 m² położonych na parterze w nowych budynkach.

W wyniku analizy uzyskano zbiór stawek czynszu powierzchniami podobnymi do powierzchni wycenianej, których zestawienie zostało zamieszczone poniżej.

Lp.	Położenie	Kwota czynszu netto (zł/m-c)	Powierzchnia najmu (m ²)	Stawka najmu netto 1 m ² (zł/m-c)
1	ul. Herbu Oksza	6 000	60,00	100,0
2	brak podanego adresu	6 000	60,00	100,0
3	brak podanego adresu	4 600	67,00	68,7
4	osiedle mieszk. Ursa Park	4 900	69,50	70,5
5	brak podanego adresu	4 979	71,14	70,0
6	ul. Habicha	7 345	73,45	100,0
7	ul. Habicha 12	6 776	77,00	88,0
8	brak podanego adresu	7 500	78,00	96,2

Lp.	Położenie	Kwota czynszu netto (zł/m-c)	Powierzchnia najmu (m2)	Stawka najmu netto 1 m2 (zł/m-c)
9	ul. Silnikowa	4 313	78,42	55,0
10	ul. Herbu Oksza	8 247	82,47	100,0
11	brak podanego adresu	7 000	82,50	84,8
12	brak podanego adresu	6 000	83,00	72,3
13	brak podanego adresu	7 100	85,00	83,5
14	ul. Habicha	9 287	92,87	100,0
15	brak podanego adresu	8 820	98,00	90,0
16	ul. Starodęby	9 000	98,51	91,4
17	brak podanego adresu	8 800	100,00	88,0
18	brak podanego adresu	9 000	100,00	90,0
19	ul. Herbu Oksza	9 000	101,00	89,1
20	ul. Silnikowa	8 000	102,63	77,9
21	ul. Herbu Oksza	6 999	107,00	65,4
22	rejon Szamoty	10 182	107,18	95,0
23	brak podanego adresu	10 450	110,00	95,0
średnia:				85,7

8.3. Oszacowanie stopy kapitalizacji

Z powodu niedostatecznej ilości transakcji nieruchomościami podobnymi do szacowanego i brak możliwości oszacowania stopy dyskontowej na podstawie danych z rynku lokalnego, jej wysokość oszacowano na podstawie rentowności bezpiecznych, długoterminowych lokat na rynku kapitałowym, z uwzględnieniem stopnia ryzyka przy inwestowaniu w nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej.

Stopę kapitalizacji oszacowano według poniższego wzoru:

$$R = r_f + r_n + r_i$$

gdzie:

r_f – realna stopa wolna od ryzyka

r_n – premia za ryzyko inwestowania na rynku nieruchomości

r_i – premia za ryzyko inwestowania w konkretną nieruchomość.

Wysokość realnej stopy wolnej od ryzyka oszacowano według poniższego wzoru:

$$r_f = (1 + r_{nom}) / (1 + r_{inf}) - 1$$

gdzie:

r_{nom} – nominalna stopa rentowności 10-letnich obligacji skarbowych

r_{inf} – stopa inflacji

Premia za ryzyko inwestowania na rynku nieruchomości: 3 – 6%

Premia za ryzyko inwestowania w konkretną nieruchomość w porównaniu do najlepszej nieruchomości na rynku lokalnym: 1 – 6%

Wynik oszacowania stopy kapitalizacji netto dla nieruchomości w poniższej tabeli.

lp.	składniki szacowanej stopy kapitalizacji netto	%
1	nominalna stopa rentowności 10-letnich obligacji skarbowych	6,53
2	stopa inflacji (CPI)	17,20
3	realna stopa wolna od ryzyka	0,00
4	premia za ryzyko inwestowania na rynku nieruchomości	4,50
5	premia za ryzyko inwestowania w konkretną nieruchomość	4,50
6	stopa kapitalizacji netto	9,00

8.4. Analiza rynku miejsc postojowych

Badaniem został objęty rynek transakcji miejscami postojowymi jako udziały we współwłasności lokalu niemieszkalnego (wielostanowiskowego garażu), uprawniające do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego w budynkach pod adresem ul. Starodęby 8, 10, 12. Poniżej zestawienie najbardziej aktualnych transakcji dla powyższego adresu.

Lp.	Data transakcji	Adres	Cena nieruchomości netto (zł)
1	26.01.2022	ul. Starodęby 12	30 000
2	27.01.2022	ul. Starodęby 8	30 000
3	28.03.2022	ul. Starodęby 8	30 000

Cechy powyższych miejsc postojowych nie mają wpływu na ich cenę jednostkową dlatego na potrzeby oszacowania pominięto określenie cech i ich wag wpływających na wartość nieruchomości.

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

9.1. Oszacowanie wartości rynkowej lokalu

Przyjęto następujące założenia do określenia wartości lokalu użytkowego:

- wycenę nieruchomości przeprowadzono w podejściu dochodowym, metodą inwestycyjną, techniką kapitalizacji prostej (wartość rynkowa),
- stawkę czynszu najmu lokalu przyjęto w wysokości 76,95 zł/m²/m-c,
- stawka czynszu dla tego rodzaju powierzchni będzie stabilna,
- poziom pustostanów i nieściągalnych czynszów przyjęto na poziomie 15% potencjalnego dochodu brutto na podstawie analizy rynku lokalnego i informacji uzyskanych z branżowych opracowań eksperckich,
- wielkość wydatków operacyjnych została oszacowana na podstawie informacji uzyskanych z uchwały gminy o stawkach podatku od nieruchomości i od zarządców nieruchomości,
- stopa kapitalizacji została oszacowana na poziomie 9,0%.

Stawka czynszu w wysokości 76,95 zł/m²/m-c została oszacowana statystycznie po uwzględnieniu słabszej lokalizacji szacowanego lokalu - stanowi wielkość trzeciego kwartyła (81 zł/m-c/zł) zbioru stawek najmu zamieszczonych w pkt 8.2. niniejszego opracowania, która została następnie skorygowana -5% z uwagi na ofertowy charakter stawek najmu.

Procedurę oszacowania wartości rynkowej w podejściu dochodowym, metodą inwestycyjną, techniką kapitalizacji prostej przedstawia poniższa tabela.

Lp.	Wielkość szacowana	Wynik szacowania
1	Stawka czynszu najmu (zł/m ² /miesiąc)	76,95
2	Wielkość powierzchni najmu (m ²)	86,64
3	Potencjalny dochód brutto - rocznie (zł) (pkt 1 *pkt 2 *12)	80 003
4	Poziom pustostanów i nieściągalnych czynszów (zł) (pkt 3 * 15%)	12 001
5	Efektywny dochód brutto - rocznie (zł) (pkt 3 - 4)	68 003
6	Wydatki operacyjne - rocznie (zł), w tym:	3 325
7	podatek od nieruchomości (zł)	2 493
8	ubezpieczenie budynków (zł)	832
9	Dochód operacyjny netto (pkt 5 - pkt 6) (zł)	64 678
10	Stopa kapitalizacji (%)	9,00
11	Wartość nieruchomości (pkt 9 / pkt 10) (zł)	718 640

9.2. Oszacowanie wartości rynkowej miejsca postojowego

Średnia arytmetyczna cen transakcyjnych miejsc postojowych przyjętych do porównań z zestawienia z pkt 9.4. niniejszego operatu stanowi 30 000 zł.

10. WYNIKI WYCENY WRAZ Z UZASADNIENIEM

Wartość rynkowa prawa własności lokalu usługowego nr 10 położonego w Warszawie, przy ul. Starodęby 10, dla którego prowadzona jest księga wieczysta nr WA5M/00491779/1 wynosi:

719 000 zł

Wartość rynkowa udział w lokalu niemieszkalnym, stanowiące miejsce postojowe o nr 95, dla którego jest prowadzona jest księga wieczysta nr WA5M/00486085/1 wynosi:

30 000 zł

Wartość rynkowa lokalu usługowego została oszacowana na podstawie potencjalnych dochodów możliwych do uzyskania z tytułu najmu powierzchni lokalu, których wielkość została określona na podstawie badania rynku nieruchomości podobnych. Wartość rynkowa miejsca postojowego została oszacowana poprzez porównanie do nieruchomości podobnych. W związku z powyższym oszacowane wartości stanowi najbardziej prawdopodobną cenę, jakie można uzyskać za wyceniane nieruchomości z przypadku jej sprzedaży.

11. WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY

Wartość dla wymuszonej sprzedaży to kwota pieniężna, którą można otrzymać z tytułu sprzedaży nieruchomości w sytuacji, gdzie sprzedający znajduje się pod presją konieczności jej sprzedaży, co powoduje że czas ekspozycji nieruchomości na rynku jest zwykle zbyt krótki, aby uzyskać cenę rynkową. Zgodnie z postanowieniami Ustawy Prawo upadłościowe sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej (art. 313 ust. 1 Ustawy). Z uwagi na zmniejszoną efektywność sprzedaży wymuszonej nieruchomości Kodeks postępowania cywilnego przewiduje w trybie licytacji w postępowaniu egzekucyjnym obniżenie ceny wywoławczej o 25 % w stosunku do wartości rynkowej nieruchomości (art. 965 kpc).

- 1) Wartość rynkowa własności lokalu usługowego nr 10: 719 000 zł

Wartości prawa własności lokalu usługowego dla wymuszonej sprzedaży:

$$W_{ws} = 719\,000 \text{ zł} * 0,75 = 539\,250 \text{ zł}$$

2) Wartość rynkowa własności miejsca postojowego o nr 95: 30 000 zł

Wartości prawa własności miejsca postojowego o nr 95 dla wymuszonej sprzedaży:

$$W_{ws} = 30\,000 \text{ zł} * 0,75 = 22\,500 \text{ zł}$$

12. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

1. Operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z przepisami prawa,
2. Operat został wykonany w wersji elektronicznej dla Zleceniodawcy,
3. Operat szacunkowy nie może być publikowany w całości lub część w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści publikacji,
4. Operat szacunkowy nie może być wykorzystany do żadnego innego celu niż określony w operacie,
5. Założono, że autorowi udostępniono wszelkie dostępne dokumenty mogące mieć wpływ na ustalenie wartości nieruchomości,
6. Autor nie ponosi odpowiedzialności za wady prawne nieruchomości, których nie mógł stwierdzić na podstawie informacji uzyskanych od Zamawiającego lub w trakcie badania stanu prawnego na podstawie dostępnych dokumentów,
7. W ramach niniejszego opracowania nie były wykonywane analizy ani ekspertyzy dotyczące stanu technicznego elementów konstrukcji budynków. Niniejszy operat został wystawiony wyłącznie na podstawie fragmentarycznej dokumentacji przedstawionej przez zleceniodawcę oraz oględzin obiektów dokonanych podczas wizji lokalnej i nie stanowi ekspertyzy technicznej szacowanych budynków,
8. Ustalone w operacie wartości są wartościami netto i nie uwzględniają podatków i opłat ponoszonych przez nabywcę nieruchomości, w tym podatku VAT,
9. 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 istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 Ustawy o gospodarce nieruchomościami. Operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie okresu, o którym mowa powyżej, po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego.



Adam Rzemieniuk

13. ZAŁĄCZNIKI

Załącznik nr 1. Polisa OC przedsiębiorcy



CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

Adam Rzemieniuk wycena majątku

**05-410 Józefów
Rakietowa15/B1**

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy IRM0000447

zgodne z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r.
w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej
przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności
rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 805)

na okres: 18/12/2022 - 17/12/2023
na sumę gwarancyjną: 25 000 EUR
słownie: dwadzieścia pięć tysięcy euro
składka za ubezpieczenie wynosi: 240.00 PLN

Lidia Machalska
Starszy Specjalista ds. Ubezpieczeń

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