

Monika Radzikowska
05-500 Piaseczno
ul. Urbanistów 7A m 1

Wyceny
valuers

www.valuers.waw.pl

OPERAT SZACUNKOWY

**WARTOŚCI RYNKOWEJ: LOKAL MIESZKALNY NR 164
W BUDYNKU PRZY UL. TORUŃSKIEJ 80 W WARSZAWIE**



Opracowała:
Monika Radzikowska
05-500 Piaseczno
ul. Urbanistów 7A m 1



Piaseczno, 30 września 2023 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	
Adres	03-226 Warszawa ul. Toruńska 80
Księga Wieczysta Stan prawny	Księga Wieczysta urzędzona dla nieruchomości nr: WA3M/00466660/6.
SKRÓCONY OPIS NIERUCHOMOŚCI	
Forma władania	Prawo własności lokalu mieszkalnego.
Charakterystyka lokalu	Lokal mieszkalny nr 164 o powierzchni użytkowej 54,00 m ² , zlokalizowany na 2 piętrze budynku mieszkalnego wielorodzinnego, składający się z 3 pokoi, kuchni, łazienki z wc, przedpokoju i loggi. Lokal wykończony – stan do zamieszkania ale wymaga odświeżenia. Do lokalu przypisane jest wyłączone korzystanie z piwnicy nr 164 o powierzchni 3,50 m ² .
Dostęp do nieruchomości	Dojazd do nieruchomości odbywa się drogami publicznymi - ulicą Toruńską i ul. Białolecką o nawierzchni asfaltowej a dalej bezpośrednio pod budynek po terenie osiedlowym.
DANE DOTYCZĄCE OSZACOWANIA WARTOŚCI	
Cel oszacowania	Określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb sprzedaży i/lub rozliczeń rodzinnych.
Wartość rynkowa lokalu mieszkalnego stan na dzień wyceny:	481 000 PLN <i>Słownie: czterysta osiemdziesiąt jeden tysięcy złotych</i>
Daty oszacowania	Operat szacunkowy wykonano: <ul style="list-style-type: none"> • w dniu 30 września 2023 r. • według stanu na dzień 30 września 2023 r. • w poziomie cen na dzień 30 września 2023 r. • na podstawie wizji lokalnej z dnia 30 września 2023 r.
Opis szczególnych warunków, założeń lub ograniczeń w wycenie	Przyjęto, że wszelkie instalacje w budynku są sprawne i zdatne do użytkowania bez dodatkowych nakładów



Autor: Monika Radzikowska
Rzecznawca Majątkowy nr 4339

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	
Adres	03-226 Warszawa ul. Toruńska 80
Księga Wieczysta Stan prawny	Księga Wieczysta urzędzona dla nieruchomości nr: WA3M/00466660/6.
SKRÓCONY OPIS NIERUCHOMOŚCI	
Forma władania	Prawo własności lokalu mieszkalnego.
Charakterystyka lokalu	Lokal mieszkalny nr 164 o powierzchni użytkowej 54,00 m ² , zlokalizowany na 2 piętrze budynku mieszkalnego wielorodzinnego, składający się z 3 pokoi, kuchni, łazienki z wc, przedpokoju i loggi. Lokal wykończony – stan do zamieszkania ale wymaga odświeżenia. Do lokalu przypisane jest wyłączne korzystanie z piwnicy nr 164 o powierzchni 3,50 m ² .
Dostęp do nieruchomości	Dojazd do nieruchomości odbywa się drogami publicznymi - ulicą Toruńską i ul. Białołęcką o nawierzchni asfaltowej a dalej bezpośrednio pod budynek po terenie osiedlowym.
DANE DOTYCZĄCE OSZACOWANIA WARTOŚCI	
Cel oszacowania	Określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb sprzedaży i/lub rozliczeń rodzinnych.
Wartość rynkowa lokalu mieszkalnego stan na dzień wyceny:	481 000 PLN <i>Słownie: czterysta osiemdziesiąt jeden tysięcy złotych</i>
Daty oszacowania	Operat szacunkowy wykonano: <ul style="list-style-type: none"> • w dniu 30 września 2023 r. • według stanu na dzień 30 września 2023 r. • w poziomie cen na dzień 30 września 2023 r. • na podstawie wizji lokalnej z dnia 30 września 2023 r.
Opis szczególnych warunków, założeń lub ograniczeń w wycenie	Przyjęto, że wszelkie instalacje w budynku są sprawne i zdatne do użytkowania bez dodatkowych nakładów.

Autor: Monika Radzikowska
Rzeczoznawca Majątkowy nr 4339



SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT WYCENY	4
3. CEL WYCENY.....	4
4. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO.....	4
4.1. PODSTAWA FORMALNA	4
4.2. AUTOR OPRACOWANIA.....	4
4.3. PODSTAWY PRAWNE.....	4
4.3.1. PRZEPISY PODSTAWOWE	4
4.3.2. PRZEPISY UZUPEŁNIAJĄCE.....	5
4.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH	5
5. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO.....	5
6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI.....	5
6.1. LOKALIZACJA, SĄSIEDZTWO	6
6.2. DOSTĘP DO DROGI PUBLICZNEJ	7
6.3. OPIS BUDYNKU	7
6.4. OPIS LOKALU MIESZKALNEGO	9
6.5. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI.....	11
6.5.1. PRAWA OSÓB TRZECICH.....	12
6.6. UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE – PRZEZNACZENIE TERENU.....	12
7. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA RYNKU.....	13
8. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY.....	17
8.1. WSTĘP	17
8.2. PODEJŚCIE PORÓWNAWCZE.....	18
9. OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ.....	18
10. WYNIK KOŃCOWY – WNIOSKI I UZASADNIENIA.....	23
11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA.....	24
12. ZAŁĄCZNIKI.....	24

1. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem opracowania jest lokal mieszkalny nr 164 o łącznej powierzchni użytkowej 54,00 m², zlokalizowany na 2 piętrze budynku mieszkalnego wielorodzinnego, składający się z pokoju x 3, kuchni, przedpokoju i łazienki z wc. Lokal wykończony – stan do zamieszkania ale wymaga odświeżenia. Lokal z loggią. Do lokalu przypisane jest wyłączone korzystanie z piwnicy nr 164 o powierzchni 3,50 m².

Stan prawny:

- Księga Wieczysta urządzona dla nieruchomości nr: WA3M/00466660/6.

2. ZAKRES WYCENY

Zakres opracowania obejmuje prawo własności lokalu mieszkalny nr 164 wraz z prawem korzystania z piwnicy nr 164 oraz udziałem w nieruchomości wspólnej w stanie na dzień wyceny.

3. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej lokalu dla potrzeb sprzedaży i/lub rozliczeń rodzinnych..

4. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

4.1. PODSTAWA FORMALNA

Podstawę formalną stanowi zlecenie Pana Adama Kukulskiego.

4.2. AUTOR OPRACOWANIA

Autorką opracowania jest mgr Monika Radzikowska, posiadająca uprawnienia zawodowe w dziedzinie szacowania nieruchomości nadane przez Ministra Infrastruktury – świadectwo nr 4339 wydane 28 czerwca 2005 r.

<https://rejestrerm.mrit.gov.pl/Main/Search>

Biegły Sądowy ustanowiony dnia 9 czerwca 2018r. decyzją nr ADM-5111-1043/17 przy Sądzie Okręgowym w Warszawie w zakresie wyceny nieruchomości.

<https://bip.warszawa.so.gov.pl/artykuly/237/biegli-sadowi>

Zaświadczenie nr 831/BANK-15/2011/2967 z dnia 30.11.2011 r. „Wycena dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności”.

Zaświadczenie nr 579/XVI/07 z dnia 15.01.2007 r. „Wyceny dla potrzeb sprawozdań finansowych”.

Zaświadczenie nr 1246/SP-30/2009/244 z dnia 01.10.2009 r. „Szacowanie wartości nieruchomości i praw majątkowych dla potrzeb skarbowo-podatkowych”.

Polisa ubezpieczeniowa PZU odpowiedzialności cywilnej.

Dodatkowe oświadczenia:

- [1] Wynik wyceny nie powoduje żadnego konfliktu interesów.
- [2] Nie mam udziału w wycenianej nieruchomości.
- [3] Nie jestem w żaden sposób powiązana z nabywcą ani sprzedawcą nieruchomości.
- [4] Zapewniam przejrzyste, bezstronne, czytelne i obiektywne sprawozdanie z wyceny.
- [5] Wynik wyceny nie ma wpływu na moje wynagrodzenie.

4.3. PODSTAWY PRAWNE

4.3.1. PRZEPISY PODSTAWOWE

- [1] Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (aktualny na dzień sporządzenia operatu tekst jednolity, z późniejszymi zmianami);
- [2] Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (aktualny na dzień sporządzenia operatu tekst jednolity);

4.3.2. PRZEPISY UZUPEŁNIAJĄCE

- [1] Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny (aktualny na dzień sporządzenia operatu tekst jednolity, z późniejszymi zmianami);
- [2] Ustawa z dnia 17 listopada 1964 roku Kodeks postępowania cywilnego (aktualny na dzień sporządzenia operatu tekst jednolity, z późniejszymi zmianami);
- [3] Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (aktualny na dzień sporządzenia operatu tekst jednolity, z późniejszymi zmianami);
- [4] Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych (aktualny na dzień sporządzenia operatu tekst jednolity, z późniejszymi zmianami);
- [5] Ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (aktualny na dzień sporządzenia operatu tekst jednolity, z późniejszymi zmianami);
- [6] Ustawa z dnia 6 lipca 1982r o księgach wieczystych i hipotece (aktualny na dzień sporządzenia operatu tekst jednolity, z późniejszymi zmianami);
- [7] Krajowe Standardy Wyceny i noty interpretacyjne - pomocniczo.

4.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

- [1] Wizja lokalna otoczenia lokalu oraz budynku, w którym znajduje się szacowany lokal mieszkalny przeprowadzona w dniu 30 września 2023 r.
- [2] Badanie zapisów w Księdze Wieczystej;
- [3] Badanie przeznaczenia nieruchomości w opracowaniach planistycznych;
- [4] Rejestr cen;
- [5] Informacje o cenach transakcyjnych na lokalnym rynku nieruchomości,
- [6] Informacje z Internetu i prasy specjalistycznej.

5. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

- | | |
|---|---------------------|
| [1] Data sporządzenia wyceny | 30 września 2023 r. |
| [2] Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny | 30 września 2023 r. |
| [3] Data, na którą określono w wycenie stan przedmiotu wyceny | 30 września 2023 r. |
| [4] Data dokonania oględzin otoczenia nieruchomości | 30 września 2023 r. |

6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

Stan nieruchomości stanowi stan zagospodarowania, stan prawny, stan techniczno-użytkowy, a także stan otoczenia nieruchomości, w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomość jest położona.

Zgodnie z art. 155 uogn w wycenie nieruchomości uwzględnia się wszelkie, niezbędne i dostępne dane o nieruchomościach. Ustawodawca wskazał w tym przepisie podstawowy katalog danych, z których powinien skorzystać rzeczoznawca majątkowym przy określaniu wartości nieruchomości a w szczególności przy określaniu jej stanu. Nie jest to katalog zamknięty i rzeczoznawca analizując dany przedmiot wyceny może skorzystać z innych dostępnych mu danych.

Ponadto w celu prawidłowego opisanie stanu nieruchomości należy zbadać i opisać pozostałe parametry opisujące stan wycenianej nieruchomości i mające w konsekwencji wpływ na prawidłowe określenie wartości nieruchomości między innymi wskazane w art. 134 ust. 2: *Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości uwzględnia się w szczególności jej rodzaj, położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie, stan nieruchomości oraz aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami.*, w z art. 154 ust. 1: *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, stan nieruchomości i ust. 2: 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.*

6.1. LOKALIZACJA, SĄSIEDZTWO

OPIS OGÓLNY MIEJSCOWOŚCI

Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny zlokalizowana jest w Warszawie w dzielnicy Targówek przy ul. Toruńskiej 80.



Targówek to dzielnica Warszawy położona w prawobrzeżnej części miasta. Jest jedną z 18 jednostek pomocniczych m.st. Warszawy. Dzielnica dzieli się na dwie części: mieszkaniową (Bródno, Targówek Mieszkaniowy i Zacisze) oraz przemysłową (Targówek Fabryczny). Około 30% powierzchni dzielnicy zajmują tereny zielone, m.in. Lasek Bródnowski, park Bródnowski i park „Wiecha” oraz liczne ogródki działkowe we wschodniej części dzielnicy.

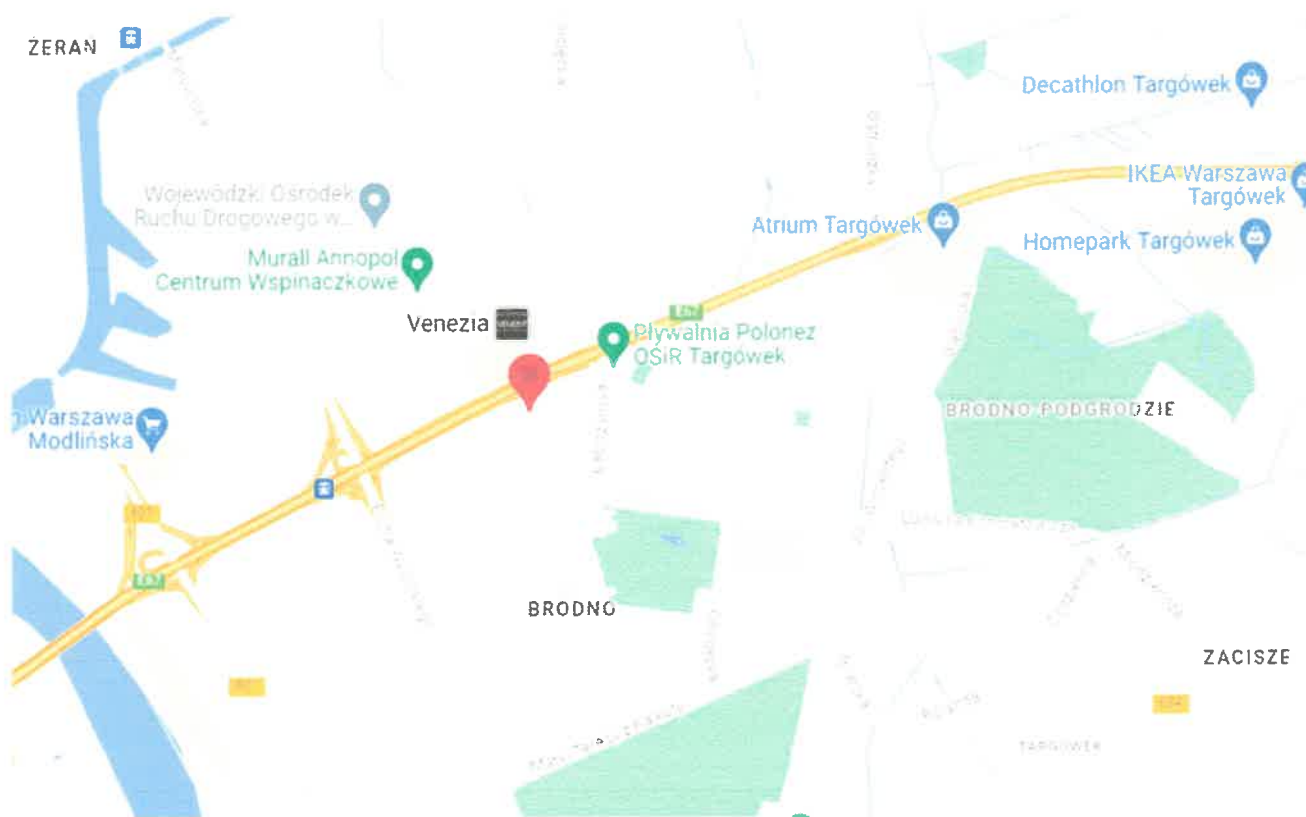
Targówek graniczy:

- od zachodu z dzielnicą Praga-Północ
- od północy z dzielnicą Białołęka
- od wschodu z dzielnicą Rembertów oraz miastami Żąbki i Marki w powiecie wołomińskim
- od południa z dzielnicą Praga-Południe.

W głównie mieszkaniowej dzielnicy Targówek znajduje się gwarna strefa handlowa z rozległymi centrami HOMEPARK i Atrium, które są często odwiedzane ze względu na strefy gastronomiczne i sklepy z odzieżą ze średniej półki cenowej. W okolicy działają też bary z sushi, rodzinne pizzerie i knajpki z curry. Spokojny las Bródnowski przecinają trasy biegowe i rowerowe, a w parku Bródnowskim można podziwiać nowoczesne, nietuzinkowe rzeźby.

Targówek to licząca około 122 871 (dane z 2008 roku) mieszkańców dzielnica Warszawy położona na prawym brzegu Wisły. Dzielnica Targówek zajmuje tereny o powierzchni 24,37 km², czyli ok. 5 procent powierzchni Warszawy. Około 30% powierzchni dzielnicy zajmują tereny zielone, m.in. Lasek Bródnowski, Park Bródnowski i Park Wiecha oraz liczne ogródki działkowe we wschodniej części dzielnicy.

Targówek dysponuje nowoczesną siecią drogową, która pozwala na szybkie poruszanie się po dzielnicy i gwarantuje dobry dojazd do centrum stolicy. Mocnym atutem Targówka jest jego położenie - niewielka odległość od centrum, a zarazem bliskość tras wylotowych. Niskie ceny gruntów sprawiają, że wiele firm wybrało Targówek Fabryczny na miejsce swojej siedziby. W ciągu ostatnich lat budowane są nowoczesne osiedla, które zmieniają krajobraz Targówka. Poza inwestycjami w infrastrukturę dzielnica stara się także tworzyć kompleksy rekreacyjno-sportowe, które mogłyby służyć wszystkim mieszkańcom. Sztandarowym przykładem jest pływalnia "Polonez" przy Ośrodku Sportu i Rekreacji na ul. Łabiszyńskiej 20. Na terenie dzielnicy znajdują się centra handlowe Targówek oraz Park Handlowy Targówek, Ikea, supermarket Obi, Wojewódzki Szpital Bródnowski (przy ul. Kondratowicza), Teatr Rampa oraz dwa duże cmentarze: Bródnowski (Bródzieński) i Żydowski.



Lokalizacja budynku z wycenianym lokalem

Dostęp do najbliższych punktów handlowych oceniono, jako bardzo dobry. Lokalizację szczegółową przedmiotowej nieruchomości należy uznać, jako bardzo dobrą.

SĄSIEDZTWO

W bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Teren posiada pełną infrastrukturę techniczną. W stosunkowo niedalekiej okolicy zlokalizowane są punkty handlowo-usługowe – a dojazd do centrum Warszawy zajmuje około 30-40 minut komunikacją publiczną. Sąsiedztwo wycenianej nieruchomości oceniono, jako dobre.

6.2. DOSTĘP DO DROGI PUBLICZNEJ

Dojazd do nieruchomości odbywa się drogami publicznymi - ulicą toruńska, i ul. Białolecka.

Dostęp do komunikacji miejskiej, w tym bliskie sąsiedztwo transportu publicznego zapewni łatwy i szybki dojazd do każdego miejsca Warszawy.

6.3. OPIS BUDYNKU

Budynek:

- ilość kondygnacji: 5
- podpiwniczenie: TAK
- inne informacje: budynek wybudowany z wielkiej płyty ok 1968 r.

Budynek posadowiony jest na działce ewidencyjnej nr 20/15 obręb 14-08-07. Na działce zlokalizowany jest również inny budynek i teren zielony osiedlowy.



Wszystkie opisy budynków zostały wykonane na podstawie informacji uzyskanych od Zamawiającego, informacji zebranych przez rzeczoznawcę podczas wizji lokalnej na nieruchomości oraz udostępnionych dokumentów.

Zagospodarowanie terenu wokół budynku:

- Trawniki i tereny zielone osiedlowe

W budynku zainstalowane następujące media:

- energia elektryczna;
- c.o.;
- wodociągowa;
- kanalizacja miejska;
- domofonowa.



budynek widok ogólny



klatka schodowa w budynku z widocznym wejściem

Określenie zużycia funkcjonalnego

Zastosowane w przypadku tego budynku projektowe rozwiązania użytkowe w pewnym stopniu odbiegają od stosowanych obecnie w tego typu obiektach. Stopień zużycia funkcjonalnego określono na 20 %.

Określenie zużycia środowiskowego

W bezpośrednim otoczeniu szacowanej nieruchomości nie znajdują się, ani nie są projektowane uciążliwe dla środowiska zakłady produkcyjne ani drogi o bardzo dużym natężeniu ruchu. Na terenie, gdzie zlokalizowana jest szacowana nieruchomość nie odnotowuje się szczególnie szkodliwego wpływu zniszczonego ekologicznie środowiska na trwałość obiektów budowlanych i jakość gruntu. Stopień zużycia środowiskowego określono na 15 %.

Stopień zużycia technicznego

Stopień zużycia technicznego określono w przybliżeniu na poziomie 20 %.

Stopień zużycia całkowitego

Stopień zużycia całkowitego określono w przybliżeniu na poziomie 15-20 %.

Zmiana sposobu użytkowania na cele inne niż mieszkalne – nie stwierdzono.

6.4. OPIS LOKALU MIESZKALNEGO

Lokal mieszkalny nr 164 położony jest na 2 piętrze, tj. 3 kondygnacji (w budynku nie ma windy).

Lokal wyposażony jest m.in. w następujące instalacje: elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną, centralnego ogrzewania, domofonową, wentylację grawitacyjną.

Powierzchnia użytkowa:

54,00 m².

Standard wykończenia lokalu – do zamieszkania (ale wymaga odświeżenia).

- Ściany i sufity w lokalu: tynk cementowo wapienny malowany farbami w różnych kolorach, tapety, glazura;
- Podłoga – płytki pcv, terakota;
- Łazienka – wanna, umywalka, sedes, glazura i terakota (około 20 latnie)
- Drzwi wewnętrzne – białe typowe
- Drzwi zewnętrzne – typowe
- Okna – PCV białe
- Kuchnia – szafki, zlew, kuchenka,
- Wysokość pomieszczeń - standardowa



Pozostałe zdjęcia w archiwum autora.

6.5. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

Księga wieczysta KW nr WA3M/00466660/6 – nieruchomość gruntowa prowadzona przez Sąd Rejonowy w dla Warszawy Mokotowa w Warszawie IX Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta zawiera poniższe wpisy:

Protokół badania zapisów księgi wieczystej: _____

30.09.2023r.

Dział I-O – „OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI”	
Położenie (numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość, dzielnica)	MAZOWIECKIE, M. ST. WARSZAWA, WARSZAWA, TARGÓWEK
Ulica	Toruńska 80 m 164
Przeznaczenie lokalu	LOKAL MIESZKALNY
Opis lokalu (rodzaj izby - liczba)	POKÓJ - 3, KUCHNIA - 1, PRZEDPOKÓJ - 1, ŁAZIENKA Z WC - 1, LOGGIA - 1
Opis pomieszczeń przynależnych (rodzaj pomieszczenia - liczba)	PIWNICA NR 164 POW. 3,50 M2 - 1
Kondygnacja	3
Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość)	tak
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych	57,5000 M2

Dział I-SP – SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ	
UDZIAŁ ZWIĄZANY Z WŁASNOŚCIĄ LOKALU	5750 / 1391980 WA3M / 00003609 / 8 DOKONANO ZMIANY WPISÓW W POLU 1.11.1.6. ZMIANA WPISU W ZWIĄZKU Z PRZEKSZTAŁCENIEM UDZIAŁU W NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ NA PODSTAWIE USTAWY Z DNIA 20 LIPCA 2018 R. O PRZEKSZTAŁCENIU PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTÓW ZABUDOWANYCH NA CELE MIESZKANIOWE W PRAWO WŁASNOŚCI TYCH GRUNTÓW.

Dział II – „WŁASNOŚĆ”	
Właściciele	SABINA BARSZCZEWSKA, 34030106407
Podstawa nabycia	UMOWA PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI LOKALU NA RZECZ CZŁONKA SPÓŁDZIELNI WRAZ Z USTANOWIENIEM ODREBNEJ WŁASNOŚCI TEGOŻ LOKALU, 12315/2009, 2009-11-30, JOANNA NACIĄŻEK, WARSZAWA

Dział III – „PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA”	
ROSZCZENIE	ROSZCZENIE DOTYCHCZASOWEGO WŁAŚCICIELA GRUNTU O OPŁATĘ PRZEKSZTAŁCENIOWĄ W ODNIESIENIU DO KAŻDOCZESNEGO WŁAŚCICIELA NIERUCHOMOŚCI NA PODSTAWIE USTAWY Z DNIA 20

	LIPCA 2018 R. O PRZEKSZTAŁCENIU PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTÓW ZABUDOWANYCH NA CELE MIESZKANIOWE W PRAWO WŁASNOŚCI TYCH GRUNTÓW.
--	---

Dział IV – „HIPOTEKA”	
	Brak wpisów

6.5.1. PRAWA OSÓB TRZECICH

W dziale III wpis roszczenia o opłatę przekształceniową i IV ww. KW brak wpisów.

Oszacowania wartości rynkowej lokalu dokonano przy założeniu, iż jest ona wolna od wszelkich obciążeń prawnych i hipotecznych.

Stan prawny ustalono na podstawie badania zapisów w Księdze Wieczystej oraz udostępnionych dokumentów.

6.6. UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE – PRZEZNACZENIE TERENU

Ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Ustalenia planu kształtują również wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości.

Stosownie do art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami 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, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W przypadku braku planu miejscowego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy.



Zgodnie z uchwałą przeznaczenie opisano symbolem MW - zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

Przeznaczenie nieruchomości w opracowaniach planistycznych ustalono na badania przeprowadzonego dnia 30.09.2023 r. Przeznaczenie przyjęto zgodnie z zapisami dokumentów planistycznych oraz faktycznym sposobem wykorzystania.

7. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA RYNKU

Nieruchomości postrzegane są jako dobry obiekt inwestycyjny.

Nieruchomości w Polsce stanowią drogie aktywo. Indeks dostępności mieszkaniowej odzwierciedlający relację przeciętnego wynagrodzenia do średniej ceny transakcyjnej w porównaniu do innych krajów europejskich jest bardzo niski. Pomimo poprawy sytuacji na rynku pracy w ostatnich latach i systematycznym wzroście dochodowej dostępności mieszkań, przeciętny Polak aby kupić mieszkanie wciąż musi długo oszczędzać lub wspomagać się kredytem hipotecznym. Nie przedkłada się to jednak na wielkość rynku najmu, który jest w naszym kraju stosunkowo mały.

Duża liczba realizowanych w mieście inwestycji przyczynia się do wzrostu liczby miejsc pracy i spadku wskaźnika bezrobocia. Zwiększająca się atrakcyjność inwestycyjna miasta determinuje stały napływ ludności z całego kraju, a nowi mieszkańcy są grupą ludzi, która bardzo często kupuje lokale mieszkalne. Każdy nowy mieszkaniec prędzej czy później decyduje się na zakup własnego lokum lub budowę domu jednorodzinnego. Determinuje to rozwój rynku nieruchomości. Warszawa to ważny ośrodek naukowy, przemysłowy, biznesowy i usługowo-handlowy. Na terenie miasta odnotować można rokrocznie dużą liczbę realizowanych inwestycji zarówno krajowych, jak i zagranicznych.

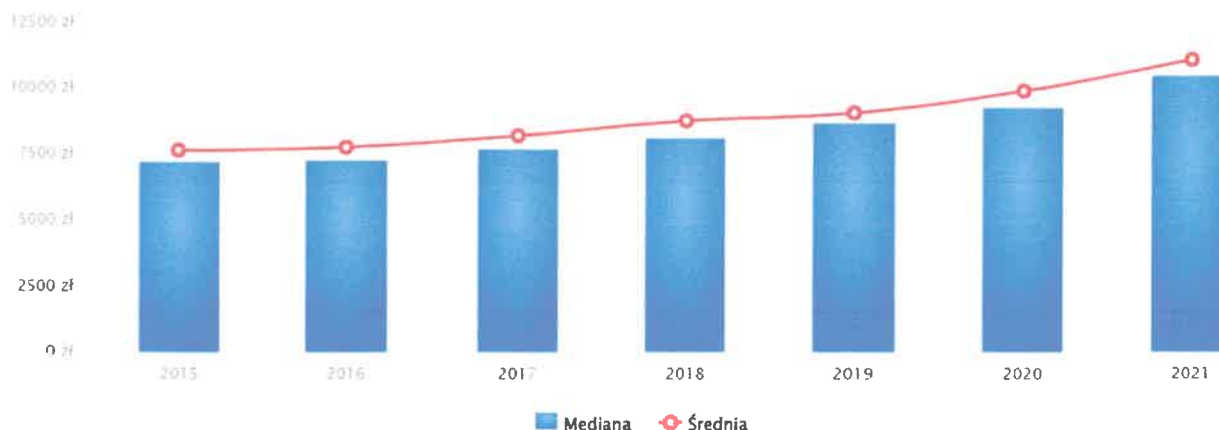
W zeszłym roku w Warszawie oddano do użytku 15 465 mieszkań. Na każdych 1000 mieszkańców oddano więc do użytku 8,31 nowych lokali. Jest to wartość większa od wartości dla województwa mazowieckiego oraz znacznie większa od średniej dla całej Polski. Całkowite zasoby mieszkaniowe w Warszawie to 1 061 910 nieruchomości. Na każdych 1000 mieszkańców przypada zatem 570 mieszkań. Jest to wartość znacznie większa od wartości dla województwa mazowieckiego oraz znacznie większa od średniej dla całej Polski. 92,5% mieszkań zostało przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem, 4,8% na cele indywidualne, 2,7% jako mieszkania spółdzielcze.

Przeciętna liczba pokoi w nowo oddanych mieszkaniach w Warszawie to 2,78 i jest znacznie mniejsza od przeciętnej liczby izb dla województwa mazowieckiego oraz znacznie mniejsza od przeciętnej liczby pokoi w całej Polsce. Przeciętna powierzchnia użytkowa nieruchomości oddanej do użytkowania w 2022 roku w Warszawie to 62,80 m² i jest znacznie mniejsza od przeciętnej powierzchni użytkowej dla województwa mazowieckiego oraz znacznie mniejsza od przeciętnej powierzchni nieruchomości w całej Polsce.

W 2021 zarejestrowano w Warszawie 21 286 transakcji rynkowych lokali mieszkalnych w Rejestrze Cen i Wartości Nieruchomości (RCiWN). Mediana cen transakcyjnych wynosiła 10 495 zł/m², natomiast średnia cena transakcyjna lokali mieszkalnych to 11 076 zł/m². Na rynku pierwotnym odnotowano 9 440 transakcji (mediana cen - 9 473 zł/m², średnia - 10 313 zł/m²), a na rynku wtórnym 11 846 transakcji rynkowych (mediana cen - 11 281 zł/m², średnia - 11 775 zł/m²).

Ceny transakcyjne (zł) lokali mieszkalnych w latach 2015–2021

(Zródło: GUS)



Liczba mieszkań w latach 2002–2022

(Zródło: GUS)



Obserwowana wysoka podaż wynika z inwestycji, które rozpoczynano na dużą skalę w okresie dobrej koniunktury. Spowolnienie na rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce przejawia się słabym popytem na nieruchomości w segmencie średnim i podwyższonym ze względu na duże nasycenie rynku w tych sektorach. Natomiast mieszkania tańsze oraz klasy ekonomicznej będą cieszyć się większym zainteresowaniem klientów w perspektywie średniookresowej. Developerzy zmniejszają skalę projektów i koncentrują się na rynkach lokalnych, aby zapewnić sobie zdolność realizacji inwestycji mieszkaniowych. Aktywność klientów na rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce znacznie się zmniejszyła z uwagi na małą dostępność kredytów mieszkaniowych. Pomimo dużych potrzeb mieszkaniowych w Polsce, w perspektywie średniookresowej należy oczekiwać ostrożności ze strony klientów w podejmowaniu decyzji o zakupie nieruchomości. Inwestorzy wycofali kapitał spekulacyjny z rynku nieruchomości mieszkaniowych, co w konsekwencji zwiększyło dynamikę spadku popytu. Ponadto niekorzystne warunki na rynku finansowym wpłynęły na ograniczenie dostępności kredytów hipotecznych, co przełożyło się na gwałtowny spadek liczby udzielanych kredytów. W efekcie, rzeczywisty popyt jest wciąż ograniczony. Tempo sprzedaży drastycznie się obniżyło, wskutek czego znacznie wzrosła liczba nowych mieszkań oferowanych na sprzedaż. Jednak w perspektywie średniookresowej rynek ma szansę odzyskać równowagę, pod warunkiem zmniejszenia się podaży wskutek opóźniania realizacji, ograniczania i modyfikacji nowych projektów oraz oczekiwanego ożywienia popytu na nieruchomości mieszkaniowe. Struktura popytu ulegnie dalszej zmianie. Należy oczekiwać, że klienci będą zainteresowani głównie tańszymi mieszkaniami, a udział mieszkań z segmentu wyższego w strukturze sprzedaży zmniejszy się. W 2008 r. na rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce odnotowano trend spadkowy cen, którego skala była zróżnicowana w zależności od miasta. Obniżyły się zarówno ceny nominalne, jak i transakcyjne, chociaż ceny transakcyjne odnotowały bardziej drastyczny spadek. Zaowocowało to

znaczną różnicą pomiędzy nominalnymi i transakcyjnymi cenami nieruchomości mieszkaniowych. Należy oczekiwać, że ceny będą nadal zbliżać się do realnego poziomu, a różnica pomiędzy cenami nominalnymi i transakcyjnymi utrzyma się na wysokim poziomie. Jednak ceny nieruchomości mieszkaniowych na ogół będą się raczej stabilizować niż drastycznie obniżyć, co jest obserwowane na lokalnym rynku w Nowym Dworze Mazowieckim i okolicach. Zauważalne jest również znaczne spowolnienie trendu spadkowego i jego praktycznie zatrzymanie w niektórych segmentach lub lokalizacjach. Wskutek ogólnej niepewności na rynku ceny nieruchomości mieszkaniowych będą bezpośrednio związane z przyszłą polityką banków w zakresie finansowania i udzielania kredytów hipotecznych, oczekiwaniami ekonomicznymi klientów oraz ze stanem polskiej gospodarki.

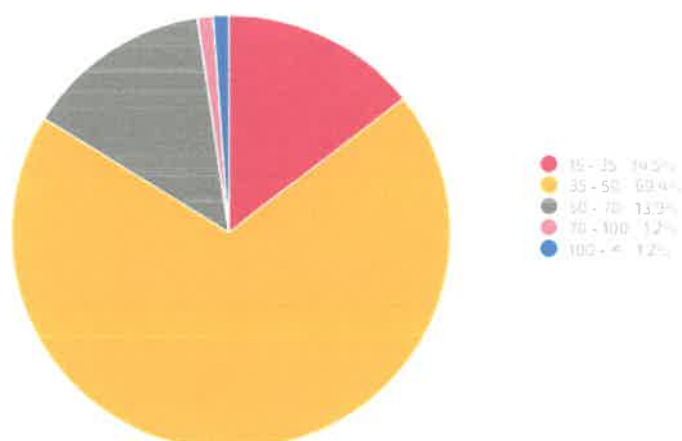
Dla potrzeb oszacowania wartości rynkowej nieruchomości, analizą objęto transakcje nieruchomościami odnotowane w okresie 12 miesięcy poprzedzających niniejszą wycenę.

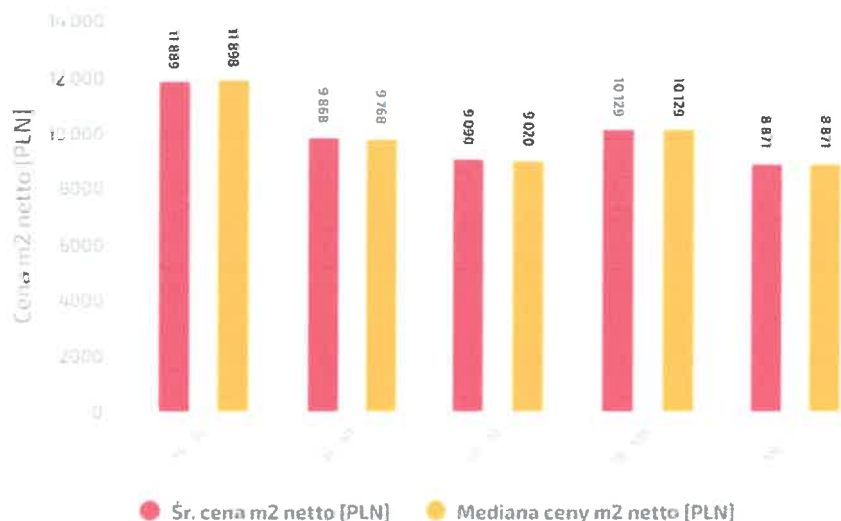
Analiza lokalnego rynku nieruchomości według ustalonych kryteriów wykazała kilkanaście transakcji wolnorynkowych. Pomimo zastosowania kryteriów zawężających ceny transakcyjne są zróżnicowane, co jest następstwem indywidualnych cech każdej nieruchomości. Rynek nieruchomości jest rynkiem szczególnym, ponieważ charakteryzuje się bardzo dużym zróżnicowaniem pod względem cech nieruchomości jak i cen transakcyjnych. Obserwuje się znaczne zróżnicowanie cech rynkowych nieruchomości, a także - ze względu na skalę rynku - ograniczonej zdolności oceny tych cech przez sprzedających i kupujących. W związku z tym pojęcie "nieruchomości podobnej" (w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami) w tych warunkach jest bardziej elastyczne niż na rynkach o mniejszej skali i większej zwartości. Obraz rynku bardzo się jednak różni, zarówno jeśli chodzi o intensywność obrotu, jak i poziom cen.

Ceny transakcyjne uzależnione są od preferencji potencjalnych kupujących, przy czym bardzo cenione przez nabywców jest:

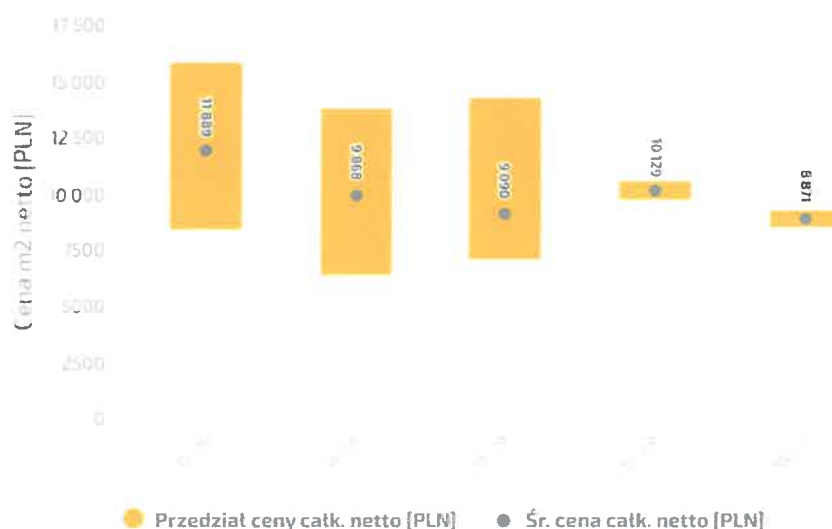
- położenie przy głównych trasach komunikacyjnych;
- dobry dojazd (środkami komunikacji miejskiej i trasami komunikacyjnymi do Warszawy) oraz możliwość parkowania samochodów;
- sąsiedztwo zabudowy o podobnym charakterze i wysokim standardzie
- sąsiedztwo zabytkowej, przedwojennej architektury, obiektów kultury
- położenie w sąsiedztwie terenów zieleni (parków), brak uciążliwego sąsiedztwa.

Analiza lokalnego rynku lokali mieszkalnych w okolicy szacowanego lokalu (dane 2021-2023):





Udział liczby transakcji lokalami mieszkalnymi według przedziałów powierzchni



Cena metra kwadratowego w przedziałach według przedziałów powierzchni lokali mieszkalnych.

Pow. [m2]	Liczba transakcji	Śr. cena m2 netto [PLN]	Min. cena m2 netto [PLN]	Max. cena m2 netto [PLN]
15-35	25	11 889	8 358	15 831
35-50	120	9 868	6 353	13 793
50-70	24	9 090	7 045	14 277
70-100	2	10 129	9 700	10 559
100-∞	2	8 871	8 473	9 268
Ogółem	173	10 044	6 353	15 831

TREND CZASOWY

Zbadano trend czasowy i wyniki analizy umieszczone są w dalszej części opracowania.

WYBÓR CECH RYNKOWYCH

Zdefiniowany powyżej rynek nieruchomości stanowi przesłankę do przeprowadzenia jego analizy pod kątem wyboru cech nieruchomości (atrybutów), które w sposób zasadniczy wpływają na ich ceny, a w następstwie na wartość rynkową.

Cechy rynkowe nieruchomości są to w szczególności ich właściwości lokalizacyjne, fizyczne, techniczne i użytkowe, co do których z osobna można określić ich wpływ na wartość rynkową nieruchomości. Mają one z reguły lokalny charakter i w różnym stopniu mogą wpływać na wartość nieruchomości, co wyraża się za pomocą przypisywania im wag określonych na podstawie analizy rynku lokalnego.

Wagi cech rynkowych ustala się w zależności od stanu rynku: na podstawie analizy bazy danych o cenach i cechach nieruchomości będących wcześniej przedmiotem obrotu rynkowego w okresie badania cen, przez analogię do podobnych rodzajowo i obszarowo rynków lokalnych, na podstawie badań – obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości lub w inny wiarygodny sposób.

Cechy rynkowe i wagi dla przedmiotowego rynku określono na podstawie obserwacji zachowań nabywców, potwierdzonych informacjami uzyskanymi w lokalnych biurach obrotu nieruchomościami oraz obliczeń własnych.

8. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY

8.1. WSTĘP

Wartość nieruchomości zależy od wielu czynników i jest szacowana w czasie wnikliwego procesu wyceny przez osobę o odpowiednich kwalifikacjach. Należy podkreślić, że wycena dokonywana przez rzeczoznawcę majątkowego, chociaż wyrażona w jednostkach monetarnych, nie jest określeniem ceny (która jest faktem rynkowym zaistniałym) a opinią o wartości.

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

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, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. Sposoby określania wartości nieruchomości, stanowiące podejścia do ich wyceny, są uzależnione od przyjętych rodzajów czynników wpływających na wartość nieruchomości.

Mając na uwadze podstawy prawne i metodologiczne zawarte w Ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości, oszacowano wartość rynkową nieruchomości podejściem porównawczym.

§ 5.

1. Do określenia wartości nieruchomości przyjmuje się nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej, które były przedmiotem obrotu rynkowego w okresie możliwie najbliższym poprzedzającym datę, na którą określa się wartość nieruchomości. Przyjęcie dłuższego niż dwuletni okresu badania cen wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym.

2. Cechy nieruchomości podobnych ustala się wykorzystując wszelkie, niezbędne i dostępne dane w zakresie uzasadnionym rodzajem nieruchomości wycenianej i celem wyceny. Mogą to być w szczególności dane zawarte w aktach notarialnych, rejestrach cen nieruchomości prowadzonych przez starostów, dokumentach planistycznych, katastrze nieruchomości, geodezyjnej ewidencji sieci uzbrojenia terenu oraz informacje pochodzące z oględzin nieruchomości. Na podstawie znajomości cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, warunków zawarcia transakcji, a także cech tych nieruchomości ocenia się możliwość przyjęcia cen transakcyjnych do wyceny nieruchomości i tworzy się zbiór nieruchomości podobnych stanowiący podstawę wyceny.

3. W przypadku zmian poziomu cen wskutek upływu czasu na analizowanym rynku nieruchomości, ceny nieruchomości podobnych aktualizuje się na dzień określenia wartości nieruchomości. Przyjęty poziom zmian cen lub stwierdzenie braku zmian cen wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym.

4. Do zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny nie mogą być przyjmowane transakcje nieruchomościami, w których wystąpiły szczególne warunki zawarcia transakcji powodujące ustalenie ceny w sposób rażąco odbiegający od przeciętnych cen uzyskiwanych za nieruchomości podobne.

5. Za szczególne warunki zawarcia transakcji uważa się w szczególności sprzedaż dokonaną w postępowaniu egzekucyjnym, sprzedaż z bonifikatą, sprzedaż z odroczonym terminem zapłaty lub sprzedaż z odroczonym terminem wydania nieruchomości nabywcy.

6. Ceny uzyskiwane przy sprzedaży nieruchomości podobnych w drodze przetargu mogą być przyjęte do wyceny, jeżeli ich charakter rynkowy nie budzi wątpliwości.

8.2. PODEJŚCIE PORÓWNAWCZE

Podjęcie porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podjęcie porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

W podejściu porównawczym stosuje się metody:

- metodę porównywania parami,
- metodę korygowania ceny średniej,
- metodę analizy statystycznej rynku (wyłącznie do określenia wartości nieruchomości reprezentatywnych, o których mowa w art. 161 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 roku).

Przy stosowaniu podejścia porównawczego wykorzystać można zasadę interpolacji i ekstrapolacji przy wyznaczaniu poprawek oraz przy wyznaczaniu współczynników korygujących.

9. OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ

Założenia przyjęte do analizy:

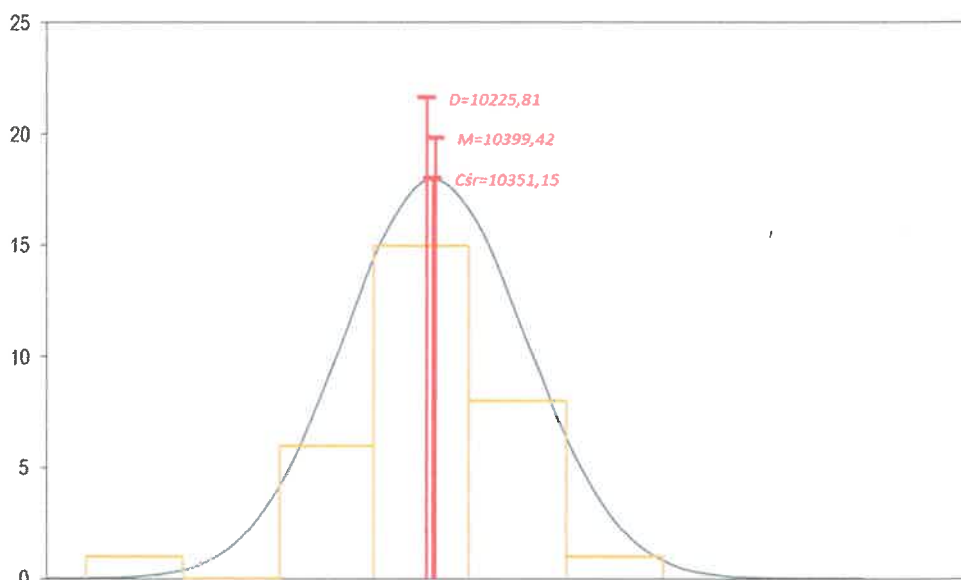
- jednostką odniesienia jest 1 m² powierzchni użytkowej lokalu,
- przyjęto miesięczny trend zgodnie z przeprowadzoną analizą rynku i wnioskami;
- analiza objęto segment rynku lokali mieszkalnych z obszaru Wilanowa w szczególności tzw. Starego Wilanowa i okolic szacowanej nieruchomości;
- wg stanu na dzień wizji lokalnej,
- na podstawie analizy transakcji zawartych na rynku nieruchomości oraz informacji uzyskanych w biurach obrotu nieruchomościami do porównania wybrano następujące cechy rynkowe oraz przyporządkowano im wagi

Zbiór analizowanych transakcji:

Rep. A	Data transakcji	Ulica	Kond.	PU [m ²]	Cena trans. [zł]	Cena jedn. [zł/m ²]
2671	2022.01.08	Toruńska	4	37,50	365 000 zł	9733,33
41	2022.01.10	Suwalska	1	26,00	291 000 zł	11192,31
92	2022.01.13	Toruńska	4	45,32	430 000 zł	9488,08
309	2022.01.17	Kondratowicza	7	62,35	795 000 zł	12750,60

110	2022.02.08	Toruńska	4	35,85	412 000 zł	11492,33
1753	2022.03.11	Toruńska	1	36,41	400 000 zł	10985,99
2452	2022.04.29	Toruńska	4	43,00	417 500 zł	9709,30
2071	2022.05.20	Łobiszyńska	2	47,69	467 500 zł	9802,89
2659	2022.06.13	Łabiszyńska	4	47,69	430 000 zł	9016,57
1205	2022.06.24	Toruńska	1	33,50	296 000 zł	8835,82
1552	2022.07.13	Toruńska	2	37,50	384 000 zł	10240,00
2830	2022.07.14	Łobiszyńska	4	37,37	405 000 zł	10837,57
	2022.08.26	Łobiszyńska	1	36,84	457 000 zł	12404,99
8163	2022.10.14	Łabiszyńska	5	29,41	300 000 zł	10200,61
4553	2022.10.17	Suwalska	1	26,00	360 000 zł	13846,15
2359	2022.12.19	Suwalska	1	37,50	370 000 zł	9866,67
770/22	2022.12.21	Toruńska	1	33,50	425 000 zł	12686,57
9662	2022.12.29	Suwalska	4	47,00	460 000 zł	9787,23
13167	2022.11.28	Toruńska	10	41,80	457 500 zł	10944,98
277	2023.02.21	Toruńska	4	46,50	420 000 zł	9032,26
2405	2023.02.25	Toruńska	5	52,04	455 000 zł	8743,27
482	2023.02.28	Łobiszyńska	2	28,82	315 000 zł	10929,91
1060	2023.03.06	Suwalska	5	37,50	395 000 zł	10533,33
1354	2023.03.09	Suwaina	2	37,50	390 000 zł	10400,00
2374	2023.03.23	Suwalska	4	49,40	431 000 zł	8724,70
1433	2023.03.24	Łabiszyńska	1	28,94	365 000 zł	12612,30
1978	2023.04.18	Toruńska	3	47,50	214 000 zł	4505,26
3196	2023.04.25	Łobiszyńska	5	37,21	285 000 zł	7659,23
2214	2023.04.26	Toruńska	9	34,80	372 000 zł	10689,66
1691	2023.06.12	Łobiszyńska	10	45,11	539 500 zł	11959,65
6215	2023.07.12	Łobiszyńska	1	38,92	440 000 zł	11305,24

Wykres skumulowany rozkładu empirycznego i normalnego

N(Cśr=10351,15 σ =1775,91); rozkład empir. asymetrycznie prawostronny

Data wyceny (aktualizacji trendem)	30 wrz 23
Aktualizacja trendem rocznym [%/rok]: Met. CP	-0,01%

Zakresy cenowe	
Zakres cen minimalnych:	4505 - 6373 [zł/m ²]
Zakres cen maksymalnych:	11976 - 13845 [zł/m ²]
Zakres cen średnich:	9417 - 11285 [zł/m ²]
Zakres cen dominujących:	9291 - 11159 [zł/m ²]

Zgodnie z notą interpretacyjną NI 1 wielkość wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych oraz zakres skali ocen danej cechy można wyznaczyć w zależności od stanu rynku uwzględniając:

- wyniki analizy danych o cenach i cechach rynkowych nieruchomości podobnych będących przedmiotem obrotu rynkowego na określonym dla potrzeb wyceny rynku nieruchomości,
- analogię do podobnych rodzajowo i obszarowo rynków lokalnych,
- badania i/lub obserwację preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości,
- inny wiarygodny sposób.

Zasadniczym postulatem Noty Interpretacyjnej jest przyjęcie założenia, że wagą cechy jest procentowy udział zmienności cen przy zmianie cechy w całym przedziale zmienności cen obserwowanej na tym rynku.

Jednym z możliwych do realizacji algorytmów poszukiwania wag cech rynkowych jest wyszukiwanie ze zbioru cen transakcyjnych par nieruchomości różniących się jedynie stanem jednej cechy. Różnica cen transakcyjnych wybranej pary odniesiona do całej zmienności cen stanowi wagę cechy. Ustalanie wag cech rynkowych jest więc pomiarem wpływu oddziaływania zmiennych, którymi są cechy rynkowe nieruchomości na ich ceny. Wagi cech pozwalają zatem ustalić, o ile zmieni się cena nieruchomości, jeśli zmieni się jej cecha.

Przy przyjęciu modelu liniowego addytywnego wpływu poszczególnych cech na kształtowanie się wartości jednostkowej nieruchomości, można to zapisać formułą jak niżej:

$$W_N = C_{MIN} + (C_{MAX} - C_{MIN}) \sum_{i=1}^n (WC_i \times \frac{S_{ci}}{N_c})$$

$$W_N = C_{MIN} + \sum_{i=1}^n (\Delta C \times WC_i \times \frac{S_{ci}}{N_c})$$

gdzie:

- W_N – wartość jednostkowa nieruchomości;
- C_{MAX} – estymowany pułap górny cen;
- C_{MIN} – estymowany pułap dolny cen;
- $(C_{MAX} - C_{MIN}) = \Delta C$ – rozpiętość rynku (rozstęp cenowy);
- S_{ci} – stan i-tej cechy rynkowej;
- N_{ci} – liczba wyróżnionych stanów i-tej cechy;
- W_{ci} – waga i-tej cechy rynkowej

Model powyższy odpowiada ogólnemu liniowemu równaniu regresji wielorakiej:

$$Y = b_0 + b_1 X_1 + b_2 X_2 + \dots + b_n X_n$$

gdzie:

- Y – zmienna objaśniana (wartość jednostkowa nieruchomości);
- b_0, b_1, \dots, b_n – parametry modelu (współczynniki regresji);
- X_1, X_2, \dots, X_n – wartości zmiennej objaśniającej (wartości cech rynkowych).

Porównanie obydwu wzorów prowadzi do wniosku, że w istocie wyraz wolny odpowiada minimum cenowemu, a współczynniki regresji odpowiadają udziałowi kwoty cechy odniesionej do jednego stopnia różnicy stanu cechy.

$$b_0 = C_{MIN}$$

$$b_i = \Delta C \times W_{Ci} / N_{Ci}$$

Pozwala to przedstawić analityczny wzór na wagi cech:

$$W_{Ci} = b_i \times N_{Ci} / \Delta C$$

Gdzie oznaczenia odpowiadają użytym poprzednio.

Przy zastosowaniu tej metody obliczeniowej, na podstawie zaprezentowanej wcześniej analizy rynku, ustalone zostały wagi cech.

W celu wyboru optymalnego zestawu cech różnicujących dane transakcyjne poddano analizie regresji. Przeprowadzona analiza regresji wielorakiej pozwoliła zbudować model opisujący zachowanie rynku oraz określić wagi atrybutów.

Wagi atrybutów cenowych przyjęto na podstawie uzyskanych wyników analizy regresji, oceny badanych transakcji, innych analiz i opracowań.

Na podstawie własnej analizy transakcji zawartych w badanym okresie oraz uwzględniając informacje pochodzące z biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, a także preferencje nabywców ustalono cechy rynkowe mające największy wpływ na ceny oraz wagi tych cech rynkowych. Na wtórnym rynku lokali mieszkalnych prezentowana oferta charakteryzuje się dużą różnorodnością materii mieszkaniowej, a ceny uzależnione są od wielu czynników.

Tabela: Cechy rynkowe

Zestawienie cech rynkowych i ocen oraz wag

23,00%	24,00%	25,00%	28,00%
Lokalizacja	Kondygnacja	Powierzchnia	Pozostałe cechy, w tym stan i standard
Lepsza Ul. Toruńska, ul. Kondratowicza	Niska Do 2	Mala Do 35 m ²	bardzo dobre bardzo dobry stan budynku, stan lokalu, dodatkowe udogodnienia np. mpj i/lub mpn, inne cechy bardzo dobre
Gorsza Pozostałe	Średnia Stany pośrednie	Duża Powyżej 35 m ²	Dobre Stany pośrednie
	Wysoka Powyżej 4		Dostateczne Lokal do remontu, odnowienia, odświeżenia, itp.

Wagi cech rynkowych metodą ceteris partibus (CP)

wraz z przedziałem ufności wag przy $\alpha = 0$ [%]



Zgodnie z przyjętą procedurą do szacowania wartości nieruchomości lokalowej zastosowano podejście porównawcze. Za wiarygodne informacje, które użyto do stworzenia próbki reprezentatywnej, uznano transakcje kupna sprzedaży.

Dane z lokalnego rynku nieruchomości lokalowych:

Baza nieruchomości, na podstawie której dokonano wyceny

L.p.	Lokalizacja	Kondygnacja	Data_trans	Cena_trans [zł]	Powierzchnia [m2]	Cena jedn. [zł/m2]	Cena jedn.aktualiz. [zł/m2]
1	Toruńska	4	8 sty 22	365 000,00	37,50	9 733,33	9 731,65
2	Suwalska	1	10 sty 22	291 000,00	26,00	11 192,31	11 190,38
3	Toruńska	4	13 sty 22	430 000,00	45,32	9 488,08	9 486,46
4	Kondratowicza	7	17 sty 22	795 000,00	62,35	12 750,60	12 748,43
5	Toruńska	4	8 lut 22	412 000,00	35,85	11 492,33	11 490,44
6	Toruńska	1	11 mar 22	400 000,00	36,41	10 985,99	10 984,28
7	Toruńska	4	29 kwi 22	417 500,00	43,00	9 709,30	9 707,92
8	Łabiszyńska	2	20 maj 22	467 500,00	47,69	9 802,89	9 801,55
9	Łabiszyńska	4	13 cze 22	430 000,00	47,69	9 016,57	9 015,40
10	Toruńska	1	24 cze 22	296 000,00	33,50	8 835,82	8 834,70
11	Toruńska	2	13 lip 22	384 000,00	37,50	10 240,00	10 238,75
12	Łabiszyńska	4	14 lip 22	405 000,00	37,37	10 837,57	10 836,25
13	Łabiszyńska	1	26 sie 22	457 000,00	36,84	12 404,99	12 403,63
14	Łabiszyńska	5	14 paź 22	300 000,00	29,41	10 200,61	10 199,63
15	Suwalska	1	17 paź 22	360 000,00	26,00	13 846,15	13 844,83
16	Toruńska	10	28 lis 22	457 500,00	41,80	10 944,98	10 944,06
17	Suwalska	1	19 gru 22	370 000,00	37,50	9 866,67	9 865,90
18	Toruńska	1	21 gru 22	425 000,00	33,50	12 686,57	12 685,59
19	Suwalska	4	29 gru 22	460 000,00	47,00	9 787,23	9 786,49
20	Toruńska	4	21 lut 23	420 000,00	46,50	9 032,26	9 031,71
21	Toruńska	5	25 lut 23	455 000,00	52,04	8 743,27	8 742,75
22	Łabiszyńska	2	28 lut 23	315 000,00	28,82	10 929,91	10 929,27
23	Suwalska	5	6 mar 23	395 000,00	37,50	10 533,33	10 532,73
24	Suwalska	2	9 mar 23	390 000,00	37,50	10 400,00	10 399,42
25	Suwalska	4	23 mar 23	431 000,00	49,40	8 724,70	8 724,24
26	Łabiszyńska	1	24 mar 23	365 000,00	28,94	12 612,30	12 611,64
27	Toruńska	3	18 kwi 23	214 000,00	47,50	4 505,26	4 505,06
28	Łabiszyńska	5	25 kwi 23	285 000,00	37,21	7 659,23	7 658,90
29	Toruńska	9	26 kwi 23	372 000,00	34,80	10 689,66	10 689,20
30	Łabiszyńska	10	12 czo 23	539 500,00	45,11	11 959,65	11 959,29
31	Łabiszyńska	1	12 lip 23	440 000,00	38,92	11 305,24	11 304,99

Pozostałe dane w archiwum autora.

Porównanie ocen cech rynkowych (atrybutów) nieruchomości szacowanej i nieruchomości o cenach minimalnej i maksymalnej

L.p	Nieruchomości	Nieruchomość o cenie minimalnej C_{min}	Nieruch. szacowana	Nieruchomość o cenie maksymalnej C_{max}
	Nr nieruchomości w bazie	27	-----	15
	Data transakcji	18 kwi 23	-----	17 paź 22
	Wartość nieruchomości [zł]	214 000,0	-----	360 000,0
	Lokalizacja	Toruńska	-----	Suwalska
	Kondygnacja	3	-----	1
	Cena jedn. aktualizowana [zł/m2]	4505,06	-----	13844,83
1	Lokalizacja	lepsz	lepsz	gorsz
2	Kondygnacja	średnia	niska	niska
3	Powierzchnia	duża	duża	mała
4	Pozostałe cechy, w tym stan i standard	dostateczne	dostateczne	dobre

Wyniki szacowania metoda korygowania ceny średniej

		Nieruchomość o cenie:		C_{min}	C_{max}	Nieruchomość szacowana
		Cena nieruchomości: [zł/m ²]		4 505,06	13 844,83	-----
Lp	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC [%] (waga cechy)	Zakresy kwaotowe [zł/m ²]	Zakresy współczynników korygujących		Wartości współczynników korygujących
				dolny	górný	
1	Lokalizacja	23,00%	2 148,15	0,100	0,308	0,308
2	Kondygnacja	24,00%	2 241,54	0,104	0,321	0,321
3	Powierzchnia	25,00%	2 334,94	0,109	0,334	0,109
4	Pozostałe cechy, w tym stan i standard	28,00%	2 615,14	0,122	0,375	0,122
Sumy:		100,00%	9 339,77	0,435	1,338	0,860
Suma współczynników korygujących Σu_i :				0,860		
Średnia arytmetyczna jedn.cen aktualizowanych C_{sr} [zł/m ²]				10 351,15		
Wynik szacowania = $C_{sr} \cdot \Sigma u_i$ [zł/m ²]				8 901,99		
Powierzchnia nieruchomości szacowanej [m ²]				54,00		
Wartość nieruchomości przed zaokrągleniem [zł]				480 707,46		
Wartość nieruchomości (zaokrąg. do 1) [zł]				481 000,00		

PRZYJĘTO: 481 000 zł**10. WYNIK KOŃCOWY – WNIOSKI I UZASADNIENIA**

Wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości lokalowej - lokal mieszkalny nr 164 znajdujący się w Warszawie przy ul. Toruńskiej 80 wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej wynosi:

- wartość nieruchomości lokalowej stan na dzień wyceny:

WR = 481 000 PLN

.....
Monika Radzikowska Rzeczoznawca Majątkowy nr 4339

Określona wartość jest możliwa do uzyskania pod warunkiem, że:

- upłynął czas niezbędny do wyeksponowania i do wynegocjowania warunków umowy, biorąc pod uwagę charakter nieruchomości i stan rynku,
- kupujący będzie posiadał stanowczy zamiar zawarcia umowy, nie będzie działał w sytuacji przymusowej,
- strony będą od siebie niezależne, działając w sposób racjonalny nie kierując się szczególnymi motywami, świadome współistniejących okoliczności mających wpływ na wartość nieruchomości.

Określona wartość jest wartością rynkową przy założeniach i obwarowaniach przyjętych dla niniejszej wyceny, w szczególności:

- opiera się wyłącznie na danych, do których dotarli autorzy wyceny,

- nie stanowi ekspertyzy technicznej stanu technicznego budynków/lokali,

Określone wartości odzwierciedlają stan rynku w dniu wyceny i odpowiadają cenom, jakie można uzyskać przy zawarciu umowy kupna – sprzedaży zakładając, że w czasie negocjowania umowy ceny nie uległy zmianie. Określone wartości rynkowe nie obejmują podatków i opłat, jakie potencjalny nabywca zobowiązany jest zapłacić, a w szczególności podatku VAT. Określone wartości nie są wartościami dla wymuszonej sprzedaży.

11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

- Niniejsze opracowanie nie może być wykorzystywane dla innych celów jak określone w pkt. 3,
- Operat szacunkowy sporządzono zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami prawa,
- Operat szacunkowy zawiera informacje niezbędne do dokonania wyceny nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego, w tym wskazanie podstaw prawnych i uwarunkowań dokonanych czynności oraz rozwiązań merytorycznych, a także przedstawienie toku obliczeń oraz wyniku końcowego.
- Określona przez rzeczoznawcę majątkowego wartość nieruchomości nie zawiera podatków i opłat, w szczególności podatku od towarów i usług. Kwotę wartości nieruchomości wyraża się w pełnych złotych. Kwotę tę można wyrazić w zaokrągleniu do dziesiątek, setek lub tysięcy złotych, jeżeli nie zniekształca to wyniku wyceny.
- 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. Operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie okresu, o którym mowa w ust. 3, po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego. Potwierdzenie aktualności operatu szacunkowego następuje przez umieszczenie stosownej klauzuli w operacie szacunkowym przez rzeczoznawcę, który go sporządził, oraz dołączenie do operatu szacunkowego analizy potwierdzającej, że od daty jego sporządzenia nie wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154. Po potwierdzeniu aktualności operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, w kolejnych 12 miesiącach, licząc od dnia upływu okresu, o którym mowa w ust. 3, chyba że wystąpią zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154.
- Ocena stanu technicznego zawarta w opracowaniu nie stanowi ekspertyzy technicznej,

12. ZAŁĄCZNIKI

- Polisa OC



**POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
NR 1084496250**

1	Okres ubezpieczenia: od 01.09.2023 r. do 31.08.2024 r.	
2	Ubezpieczający: VALUERS SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Adres siedziby: URBANISTÓW 7A m. 1, 05-500 PIASECZNO E-mail: monika.radzikowska@onet.eu	REGON: 386332390 Telefon: klient odmówi
3	Ubezpieczony: VALUERS SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Adres siedziby: URBANISTÓW 7A m. 1, 05-500 PIASECZNO E-mail: monika.radzikowska@onet.eu	REGON: 386332390 Telefon: Klient odmówi
Zakres ubezpieczenia obowiązkowego		
		Suma gwarancyjna
		Na jedno zdarzenie Na wszystkie zdarzenia
	Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	25 000 EUR 25 000 EUR
4	Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.	
Postanowienia dodatkowe		
Klauzula rezygnacji z roszczeń regresowych		
Zakres ubezpieczenia dobrowolnego		
		Suma gwarancyjna
		Na jeden wypadek ubezpieczeniowy Na wszystkie wypadki ubezpieczeniowe
5	Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego (Klauzula nr 56) - ubezpieczenie dobrowolne nadwyzkowe	2 100 000 PLN 2 100 000 PLN
6	Składka łączna: 1 423,80 PLN	7 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki
	Jednorazowo	63 1240 6960 3014 0110 3062 3359
	Termin płatności 18.08.2023	W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1084496250
	Kwota w PLN 1 423,80	
8	Warunki ubezpieczenia 1. Do umowy ubezpieczenia dobrowolnego mają zastosowanie ogólne warunki ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej ustalone uchwałą nr UZ/211/2016 z dnia 7 czerwca 2016 r. ze zmianami ustalonymi uchwałą nr UZ/215/2018 z dnia 6 lipca 2018 r. 2. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia mają zastosowanie: 1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność	w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r. Poz. 805) 2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Burze Ubezpieczyciel Komunikacyjnych
9	Postanowienia dodatkowe Ubezpieczenie obowiązkowe Klauzula rezygnacji z prawa dochodzenia roszczeń regresowych 1. Klauzula ma zastosowanie do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej. 2. PZU za zapłatą dodatkowej składki ubezpieczeniowej, rezygnuje z prawa dochodzenia od ubezpieczonego lub osób, za które ponosi on odpowiedzialność, z tytułu	wypłaconego, z tytułu obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, odszkodowania za szkody wyrządzone różnymi rodzajami
10	Oświadczenia 1. Oświadczam, że przed zawarciem niniejszej umowy otrzymałem ogólne warunki ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej oraz Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym. 2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.	3. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.

1084496250/pc:100000499240021/BE20 PIN: 8735

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy, KRS 9831, NIP 526-025-10-49, kapitał zakładowy: 86 352 300 zł wpłacony w całości, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa, pzu.pl, infolinia: 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora) OSPOC2A/21G11_02/20230804.1459/proddp05-279160668.3/FILE/pc:100000499240021

1/2

