

OPIS I OSZACOWANIE NIERUCHOMOŚCI

OPERAT SZACUNKOWY

określenie wartości rynkowej udział w wysokości 1/2 w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego położonym w Warszawie, w budynku przy ul. Potockiej 6, lokal nr 110



Autor operatu:

Biegły sądowy w zakresie wyceny nieruchomości przy Sądzie Okręgowym w Warszawie Praga



Adam
Rzemieniuk

Józefów, 9 stycznia 2024 r.

Spis treści

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY.....	3
1.1. Przedmiot wyceny.....	3
1.2. Zakres wyceny.....	3
2. CEL WYCENY.....	3
3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO ORAZ ŹRÓDŁA DANYCH....	3
3.1. Podstawy formalne.....	3
3.2. Podstawy prawne.....	3
3.3. Podstawy metodologiczne.....	3
3.4. Źródła danych.....	4
4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI LOKALU.....	4
5. OPIS STANU LOKALU.....	4
5.1. Stan otoczenia.....	4
5.2. Stan techniczno-użytkowy.....	5
5.2.1. Budynek.....	5
5.2.2. Lokal.....	6
5.3. Stan prawny.....	6
6. PRZEZNACZENIE WYCENIANEGO LOKALU.....	9
7. SPOSÓB WYCENY.....	9
7.1. Rodzaj określanej wartości.....	9
7.2. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania.....	10
8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU.....	10
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI LOKALU.....	11
10. WYNIKI WYCENY WRAZ Z UZASADNIENIEM.....	13
11. WARTOŚĆ LOKALU DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY.....	13
12. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA.....	13
13. ZAŁĄCZNIKI.....	14

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego położonego w wielorodzinnym budynku mieszkalnym w Warszawie, przy ul. Potockiej 6, lokal nr 110, województwo mazowieckie. Powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 47,34 m². Dla powyższego lokalu jest prowadzona jest księga wieczysta WA1M/00425383/7.

1.2. Zakres wyceny

Wycenie podlega udział 1/2 w własnościowym spółdzielczym prawie do lokalu mieszkalnego.

2. CEL WYCENY

Oszacowanie wartości rynkowej i wartości dla wymuszonej sprzedaży udziału 1/2 we własnościowym spółdzielczym prawie do lokalu mieszkalnego 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 Panią Annę Wiśniewską, Syndyka masy upadłości Pani Elżbiety Kurec.

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 z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 4, poz. 27 z 2001 r. , tekst jednolity wraz 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 Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. poz. 1832).

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) Księga wieczysta nr WA1M/00425383/7,
- 2) Oględziny budynku z dnia 20.12.2023 r.,
- 3) Dane o budynku i transakcjach lokalami od Spółdzielni Mieszkaniowej Marymont-Potok,
- 4) Informacje uzyskane w internecie oraz w biurach pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.

4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI LOKALU

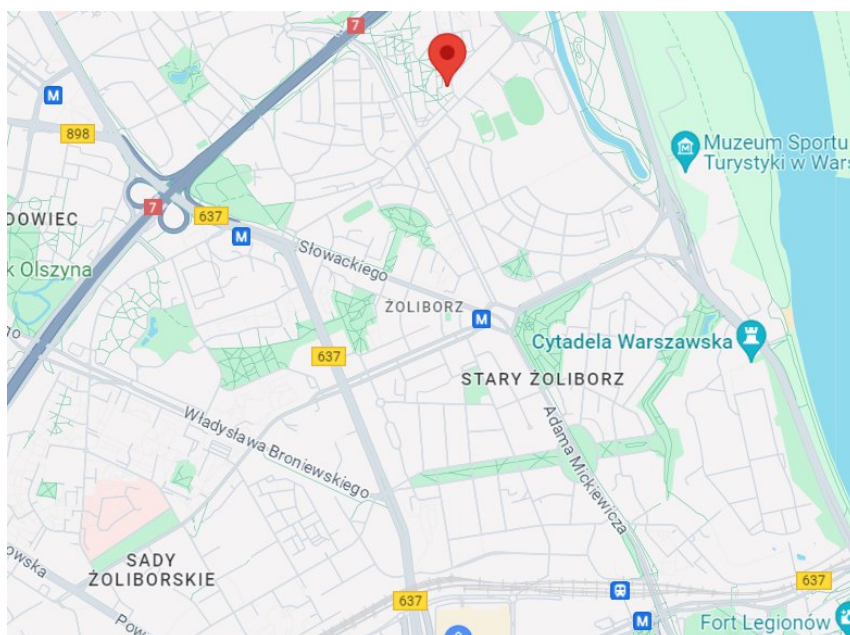
Data sporządzenia wyceny	09.01.2024 r.,
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	20.12.2023 r.,
Daty, na które określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny	20.12.2023 r.,
Data dokonania oględzin lokalu	20.12.2023 r.

5. OPIS STANU LOKALU

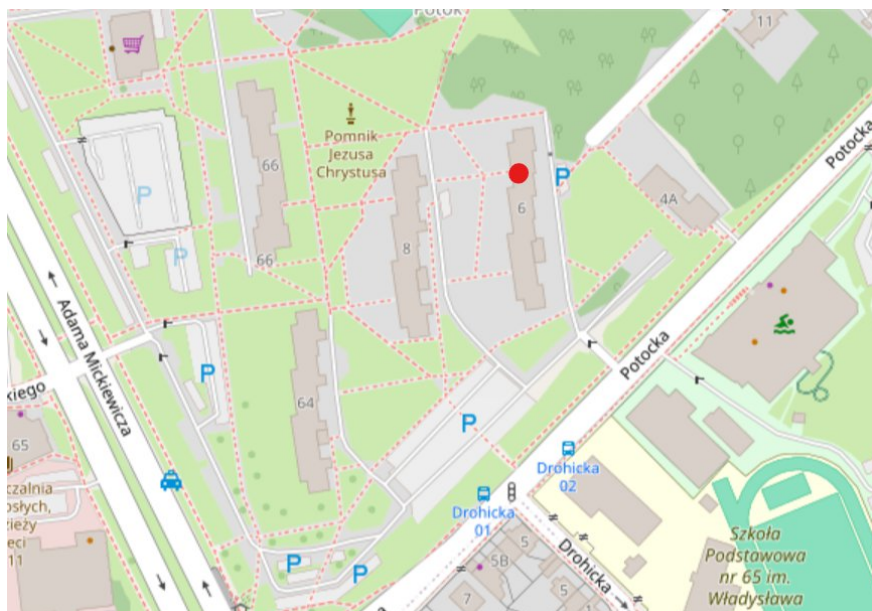
5.1. Stan otoczenia

Budynek, w którym znajduje się wyceniany lokal, położony jest w Warszawie, w dzielnicy Żoliborz, rejonie Marymont-Potok, pod adresem ulica Potocka 6. W najbliższej lokalizacji lokalu położone są budynki mieszkalne wielorodzinne oraz tereny zielone. Lokal posiada dobry dostęp do komunikacji miejskiej. Najbliższy przystanek autobusowy znajduje się w odległości około 200 m od budynku, natomiast przystanek tramwajowy w odległości około 270 m.

Lokalizacja wycenianego lokalu na terenie dzielnicy Żoliborz



Bliższe otoczenie wycenianego lokalu



5.2. Stan techniczno-użytkowy

5.2.1. Budynek

Budynek wielorodzinny, w którym znajduje się szacowany lokal, został wybudowany w technologii murowanej. Posiada 12 kondygnacji nadziemnych i cztery klatki schodowe. Budynek powstał w 1981 roku. Stan techniczny budynku: zadowalający.

Budynek wyposażony jest w windy oraz instalacje: elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną, c.o., ciepłej i zimnej wody, gazową.

Opis zakresu remontów budynku od 2000 r. został opisany w piśmie ze spółdzielni mieszkaniowej, stanowiącym Załącznik nr 1 do niniejszego operatu.

Dokumentacja fotograficzna





5.2.2. Lokal

Lokal znajduje się na 8 kondygnacji (siódme piętro) budynku. Zgodnie z pismem ze Spółdzielni Mieszkaniowej Marymont Potok powierzchnia lokalu wynosi 47,34 m². Zgodnie z zapisem z księgi wieczystej prowadzonej dla szacowanego lokalu znajdują się w nim następujące pomieszczenia: dwa pokoje, kuchnia, przedpokój, łazienka z wc.

Do lokalu przynależy piwnica o powierzchni 2,29 m², zgodnie z informacją uzyskaną ze spółdzielni mieszkaniowej.

Autor niniejszego operatu nie miał możliwości oględzin lokalu.

5.3. Stan prawny

Stan prawny spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego jest uregulowany. Stan prawny ustalono na podstawie przeglądu elektronicznej księgi wieczystej nr WA1M/00425383/7 prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości. Stan wpisów na dzień 20.12.2023 r.:

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI			
Numer bieżący nieruchomości		1	
Lokal			
Położenie (numer porządkowy / województwo, gmina, dzielnica)	Lp. 1.	1 MAZOWIECKIE, MIASTO STOŁECZNE WARSZAWA, ŻOLIBORZ	
Ulica	Numer budynku	Numer lokalu	POTOCKA 6 110
Przeznaczenie lokalu	LOKAL MIESZKALNY		
Opis lokalu (rodzaj izby - liczba)	POKÓJ - 2, KUCHNIA - 1, ŁAZIENKA Z WC - 1, PRZEDPOKÓJ - 1		
Kondygnacja	8		
Nieruchomość, na której usytuowany jest budynek (numer księgi wieczystej)	Lp. 1.	/ 00358342/	
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych	47,3000 M2		
DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ			
Opis spółdzielni mieszkaniowej			
Nazwa spółdzielni mieszkaniowej	SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA MARYMONT-POTOK W WARSZAWIE		

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. **DZ. KW. / WA1M / 10898 / 05 / 1 - 2005-06-10, 13:12:16**

Uprawnieni				
Lp. 1.	---			
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	4	1 / 2	---
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	ELŻBIETA BARBARA KUREC, EUGENIUSZ, LEOKADIA, 61111202789			
Lp. 2.	---			
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	5	1 / 2	---
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko drugi człon nazwiska złożonego, imię ojca, imię matki, PESEL)	RENATA BEATA EJSYMONT SZTUCKA, EUGENIUSZ, LEOKADIA, 65081400660			

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. **RE.P.C. / KOMO / 21647 / 16 - 2016-08-29, 17:33:53**

2. **DZ. KW. / WA1M / 37582 / 23 / 1 - 2023-12-15, 13:22:32 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI**

Lp. 1.	---			
Numer wpisu	1			
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE O NIEZGODNOŚCI STANU UJAWNIONEGO W DZIALE II KSIĘGI Z RZECZYWISTYM STANEM PRAWNYM			
Treść wpisu	SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU PRZYSŁUGUJE LEOKADII PIENKOWSKIEJ W UDZIALE 4/6 CZĘŚCI, ELŻBIECIE KUREC W UDZIALE 1/6 CZĘŚCI I RENACIE EJSYMONT W UDZIALE 1/6 CZĘŚCI			
Lp. 2.	---			
Numer wpisu	2			
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE			
Treść wpisu	WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z UDZIAŁ 1/3 WŁASNOŚCIOWEGO SPÓŁDZIELCZEGO PRAWA DO LOKALU NALEŻĄCEGO DO LEOKADII PIENKOWSKIEJ, PROWADZONEJ NA WNIOSEK WIERZycIELA GETIN BANK S.A. Z SIEDZIBĄ W KATOWICACH W OPARCIU O TYTUŁ WYKONAWCZY (BANKOWY TYTUŁ EGZEKUCYJNY Z DNIA 12.11.2008R., SYGN. AKT 425/DWI/07/Ł ZAOPATRZONY W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI).			
Lp. 3.	---			
Numer wpisu	3			
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE			
Treść wpisu	WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z UDZIAŁ 1/3 WŁASNOŚCIOWEGO SPÓŁDZIELCZEGO PRAWA DO LOKALU NALEŻĄCEGO DO RENATY EJSYMOND SZTUCKIEJ, PROWADZONEJ NA WNIOSEK WIERZycIELA GETIN BANK S.A. Z SIEDZIBĄ W KATOWICACH W OPARCIU O TYTUŁ WYKONAWCZY (BANKOWY TYTUŁ EGZEKUCYJNY Z DNIA 12.11.2008R., SYGN. AKT 425/DWI/07/Ł ZAOPATRZONY W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI).			
Lp. 4.	---			
Numer wpisu	4			
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE			
Treść wpisu	WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z UDZIAŁ 1/3 WŁASNOŚCIOWEGO SPÓŁDZIELCZEGO PRAWA DO LOKALU NALEŻĄCEGO DO ELŻBIETY KUREC, PROWADZONEJ NA WNIOSEK WIERZycIELA GETIN BANK S.A. Z SIEDZIBĄ W KATOWICACH W OPARCIU O TYTUŁ WYKONAWCZY (BANKOWY TYTUŁ EGZEKUCYJNY Z DNIA 12.11.2008R., SYGN. AKT 425/DWI/07/Ł ZAOPATRZONY W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI).			
Lp. 5.	---			
Numer wpisu	5			
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE			
Treść wpisu	PRZYŁĄCZENIE SIĘ WIERZycIELA - KATARZYNY NITKA DO EGZEKUCJI Z UDZIAŁ 1/3 WŁASNOŚCIOWEGO SPÓŁDZIELCZEGO PRAWA DO LOKALU NALEŻĄCEGO DO ELŻBIETY KUREC W SPRAWIE KM 2326/12.			
Lp. 6.	---			
Numer wpisu	6			
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE			
Treść wpisu	PRZYŁĄCZENIE SIĘ WIERZycIELA: CORPUS IURIS NIESTANDARDYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY DO EGZEKUCJI Z UDZIAŁU 1/3 WŁASNOŚCIOWEGO SPÓŁDZIELCZEGO PRAWA DO LOKALU NALEŻĄCEGO DO ELŻBIETY KUREC W SPRAWIE KM 4284/12.			
Lp. 7.	---			
Numer wpisu	7			
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE			
Treść wpisu	PRZYŁĄCZENIE SIĘ WIERZycIELA: PROFI CREDIT POLAND SP. Z O.O. DO EGZEKUCJI Z UDZIAŁU 1/3 WŁASNOŚCIOWEGO SPÓŁDZIELCZEGO PRAWA DO LOKALU NALEŻĄCEGO DO ELŻBIETY KUREC W SPRAWIE KM 5010/12.			

Lp. 8.	---
Numer wpisu	9
Rodzaj wpisu	INNY WPIS
Treść wpisu	UJAWNIA SIĘ PRZYŁĄCZENIE DO EGZEKUCJI Z UDZIAŁU W SPOŁDZIELCZYM WŁASNOŚCIOWYM PRAWIE DO LOKALU WYNOŚĄCEGO 1/3 PRZYŚLUGUJĄCEGO DŁUŻNICZCE ELŻBIECIE KUREC - WIERZYCIELA INTRUM JUSTITIA DEBT FUND 1 FUNDUSZU INWESTYCYJNEGO ZAMKNIĘTEGO NIESTANDARYZOWANEGO FUNDUSZU SEKURTYZACYJNEGO W SPRAWIE EGZEKUCYJNEJ PROWADZONEJ POD SYGN. AKT KM 5013/12 NA PODSTAWIE NAKAZU ZAPŁATY Z DNIA 27 PAZDZIERNIKA 2010 ROKU WYDANEGO PRZEZ SĄD REJONOWY W LUBLINIE, SYGN. AKT XVI NC-E 378307/10
Lp. 9.	---
Numer wpisu	10
Rodzaj wpisu	INNY WPIS
Treść wpisu	UJAWNIA SIĘ PRZYŁĄCZENIE DO EGZEKUCJI Z UDZIAŁU W SPOŁDZIELCZYM WŁASNOŚCIOWYM PRAWIE DO LOKALU WYNOŚĄCEGO 1/3 PRZYŚLUGUJĄCEGO DŁUŻNICZCE ELŻBIECIE KUREC - WIERZYCIELA BANK POLSKA KASA OPIEKI SPÓŁKA AKCYJNA W SPRAWIE KM 1406/13.
Lp. 10.	---
Numer wpisu	11
Rodzaj wpisu	INNY WPIS
Treść wpisu	UJAWNIA SIĘ PRZYŁĄCZENIE DO EGZEKUCJI Z UDZIAŁU W SPOŁDZIELCZYM WŁASNOŚCIOWYM PRAWIE DO LOKALU WYNOŚĄCEGO 1/2 PRZYŚLUGUJĄCEGO DŁUŻNICZCE ELŻBIECIE KUREC - WIERZYCIELA KREDYT INKASO I NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY, NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO W POSTACI NAKAZU ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM SĄDU OKRĘGOWEGO W WARSZAWIE Z DNIA 17.06.2016 ROKU W SPRAWIE XXV NC 448/16, ZAOPATRZONEGO W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA 05.09.2016 ROKU.

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.	---
Numer hipoteki (roszczenia)	1
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA
Suma (słownie), waluta	172040,00 (STO SIEDEMDZIESIĄT DWA TYSIĄCE CZTERDZIEŚCI) ZŁ
Odsetki (rodzaj)	ZMIENNE
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1. 1 WIERZYTELNOŚCI WYNIKAJĄCE Z UMOWY KREDYTU NR HF6F/75224591
Termin zapłaty	2015-09-30
Inne informacje	KREDYT UDZIELONY ELŻBIECIE KUREC
Wierzyciel hipoteczny	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1. GE MONEY BANK SPÓŁKA AKCYJNA, GDAŃSK, 19053117000000
Lp. 2.	---
Numer hipoteki (roszczenia)	2
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA
Suma (słownie), waluta	309819,80 (TRZYSTA DZIEWIĘĆ TYSIĘCY OSIEMSET DZIEWIĘTNASCIE 80/100) ZŁ
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1. 1 KREDYT NR 41918 Z DNIA 13.07.2006R. ORAZ ODSETKI I INNE NALEŻNOŚCI
Termin zapłaty	2036-10-31
Wierzyciel hipoteczny	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1. KREDYT INKASO I NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY, WARSZAWA, 14079109400000

Analiza obciążeń - dział IV

Na podstawie informacji jakich udzielono autorowi oraz na podstawie analizy księgi wieczystej dotyczącej nieruchomości, możliwe jest stwierdzenie, że po sprzedaży udziału w nieruchomości nie wygasną obciążenia hipoteczne podlegające ujawnieniu w treści działu IV księgi wieczystej. Hipoteki obciążające nieruchomość ujawnione zostały już wprawdzie po powstaniu współwłasności, niemniej obciążają całą nieruchomość.

Zgodnie z art. 313 ust. 6 prawa upadłościowego, do sprzedaży ułamkowej części nieruchomości odpowiednie zastosowanie mają przepisy m.in. art. 1004 i art. 1013 Kodeksu postępowania cywilnego. W przedmiotowej sprawie jednakże, sytuacja odbiega od reguły wynikającej z art. 1013 k.p.c., ponieważ sporna hipoteka została wpisana wówczas, gdy przedmiotowa nieruchomość pozostawała już we współwłasności w częściach ułamkowych Elżbiety Kurec, Renaty Ejsymont i Leokadii Pieńkowskiej. Jednakże w takiej sytuacji, należy dać prymat woli osób składających oświadczenie ustanawiające

hipotekę, w konsekwencji odzwierciedlonemu w dokonanym wpisie. Tak też postanowienie SN z 3.11.2022 r., II CSKP 440/22, LEX nr 3519599.

W rezultacie należy przyjąć, że współwłaściciele ustanawiając pojedynczą hipotekę na całą nieruchomości, w istocie doprowadzili do takiej sytuacji, jak gdyby pomimo istnienia współwłasności (wspólności praw), ustanowienie hipoteki nie było objęte konsekwencjami prawnymi tego stosunku prawnego, wynikającego z art. 1013 k.p.c.. Prowadzi to do wniosku, że przeniesienie na rzecz nabywcy własności ułamkowej części nieruchomości nie naruszy obciążających ją hipotek. W doktrynie także podnosi się, że do hipotek powstałych na całej nieruchomości już po powstaniu współwłasności nie ma zastosowania art. 1013 i 1000 k.p.c.

Analiza obciążeń - dział III

W dziale III księgi wieczystej ujawnione zostało ostrzeżenie o niezgodności stanu ujawnionego w dziale II księgi z rzeczywistym stanem prawnym na podstawie wniosku z dnia 19 października 2005 roku. Zgodnie z ostrzeżeniem, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwać miało Leokadii Pieńkowskiej w udziale 4/6 części, Elżbiecie Kurec w udziale 1/6 części i Renacie Ejsymont w udziale 1/6 części.

Podstawą tych twierdzeń była umowa sprzedaży z dnia 6 sierpnia 2002 roku za Rep. A nr 295/2002 oraz **postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku po Eugeniuszu Pieńkowskim**, wydane w dniu 4 listopada 2003 roku przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Śródmieścia Wydział VI Cywilny, pod sygn. akt VI Ns 1220/03.

Niemniej, dokonując analizy wpisów w dziale II księgi wieczystej, udziały po Leokadii Pieńkowskiej objęły po równo Elżbieta Kurec i Renata Ejsymont na podstawie **postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku**, wydanego 5 grudnia 2018 roku przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Żoliborza w Warszawie II Wydział Cywilny, pod sygn. akt II Ns 1558/16. Aktualnie więc w dziale II księgi współwłaściciele nieruchomości są ujawnieni w sposób prawidłowy.

6. PRZEZNACZENIE WYCENIANEGO LOKALU

Nieruchomość znajduje się na terenie, dla którego został uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, przyjęty uchwałą nr XXVI/504/2011 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 20 października 2011 r. Zgodnie z powyższym planem obszar na którym znajduje się szacowana nieruchomość, oznaczony jest jako zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

7. SPOSÓB WYCENY

7.1. Rodzaj określonej wartości

W niniejszym operacie oszacowano wartość rynkową lokalu. Zgodnie z art. 151 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami 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.

7.2. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania

Wycenę nieruchomości przeprowadzono w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami. Przy wyborze podejścia i metody kierowano się zasadami określonymi w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz § 4 - 8 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości.

Przy zastosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom tych cen.

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. Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Do porównań wybiera się co najmniej trzy nieruchomości ze zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny. Korekty cen transakcyjnych dokonuje się na podstawie różnic ocen cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości przyjętych do porównań określonych w przyjętych skalach.

8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU

Dane o transakcjach do analizy rynku zostały udostępnione przez Spółdzielnię Mieszkaniową Marymont Potok za dwa ostatnie lata. Badaniem zostały objęte transakcje spółdzielczymi własnościowymi prawami do lokalu, zgodnie z pismem ze spółdzielni mieszkaniowej, stanowiącej Załącznik nr 1 do niniejszego operatu. Zestawienie czterech transakcji za dwa ostatnie lata zostało zamieszczone poniżej.

Z uwagi na brak dostępnych transakcji lokalami podobnymi do lokalu szacowanego w okresie do dnia wyceny tj. 20.12.2023 r. nie było możliwe zbadanie trendu zmiany cen transakcyjnych dla nieruchomości podobnych. W sytuacji braku powyższych danych przyjęto trend zmian cen dla lokali mieszkalnych o wielkości powierzchni użytkowej 40 - 60 m² położonych w Warszawie na podstawie danych dotyczących rynku nieruchomości udostępnionych przez Narodowy Bank Polski: <https://nbp.pl/publikacje/cykliczne-materialy-analityczne-nbp/rynek-nieruchomosci/informacja-kwartalna/>. Zgodnie z powyżej dostępnymi danymi przyjęto trend zmiany przyjęto współczynnik wzrostu cen transakcyjnych 8,1% w stosunku rocznym.

Lp.	Data transakcji	Adres	Pow. użytkowa lokalu (m ²)	Położenie lokalu w budynku (nr kondygnacji)	Wartość transakcji (zł)	Cena 1 m ² lokalu (zł)	Zaktualizowana cena 1 m ² lokalu (zł)
1	2022-04-26	ul. Mickiewicza 64	64,19	3	700 000	10 905	12 363
2	2022-04-22	ul. Mickiewicza 64	66,13	11	775 000	11 719	13 296
3	2022-03-02	ul. Mickiewicza 64	63,12	4	765 000	12 120	13 887
4	2022-02-11	ul. Potocka 8	72,92	11	796 000	10 916	12 559

Analiza zgromadzonych transakcji, uwzględnienie informacji pochodzących z biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz doświadczenie autora niniejszego operatu pozwoliła na określenie poniższych cech, ich wag oraz skal ocen wpływających na cenę lokalu. Pominięto cechę „stan techniczny lokalu z uwagi na brak informacji o stanie technicznym lokalu oraz małą rozpiętość cenową wartości 1 m² lokali przyjętych do porównań:

Lp.	Cecha rynkowa	Waga cechy	Ocena	Opis cechy
3	wielkość powierzchni lokalu	60%	lepsza	poniżej 68 m ²
			gorsza	powyżej 68 m ²
4	położenie lokalu w budynku	40%	lepsza	wyższe kondygnacje w budynkach
			gorsza	niższe kondygnacje w budynkach

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI LOKALU

Przyjęto następujące założenia do określenia wartości lokalu:

- wycenę przeprowadzono w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami (wartość rynkowa),
- jako jednostkę porównawczą przyjęto 1 m² powierzchni użytkowej lokalu,
- do szacowania wartości rynkowej przyjęto do porównań transakcje sprzedaży własnościowych spółdzielczych praw do lokalu, których zestawienie zamieszczono w pkt 8 niniejszego operatu,
- z uwagi na mniejszą powierzchnię szacowanego lokalu w porównaniu do lokali przyjętych do porównań zastosowano ekstrapolację dla oszacowania korekt dla cechy „wielkość powierzchni lokalu”.

Charakterystyka nieruchomości przyjętych do porównań

Nieruchomość A – położenie: ul. Mickiewicza 64, wielkość powierzchni użytkowej lokalu: 64,19 m², położenie lokalu w budynku: 3 kondygnacja, zaktualizowana cena 1 m² lokalu: 12 363 zł.

Nieruchomość B – położenie: ul. Mickiewicza 64, wielkość powierzchni użytkowej lokalu: 66,13 m², położenie lokalu w budynku: 11 kondygnacja, zaktualizowana cena 1 m² lokalu: 13 296 zł.

Nieruchomość C – położenie: ul. Mickiewicza 64, wielkość powierzchni użytkowej lokalu: 63,12 m², położenie lokalu w budynku: 4 kondygnacja, zaktualizowana cena 1 m² lokalu: 13 887 zł.

Nieruchomość D – położenie: ul. Potocka 8, wielkość powierzchni użytkowej lokalu: 72,92 m², położenie lokalu w budynku: 11 kondygnacja, zaktualizowana cena 1 m² lokalu: 12 559 zł.

Charakterystyka szacowanej nieruchomości i nieruchomości przyjętych do porównań w aspekcie cech rynkowych zamieszczono w poniższej tabeli.

Lp.	Cecha rynkowa	Waga cechy (%)	Cechy nieruchomości szacowanej	Cechy nieruchomości A	Cechy nieruchomości B	Cechy nieruchomości C	Cechy nieruchomości D
1	wielkość powierzchni lokalu	60	lepsz*a	lepsz*a	lepsz*a	lepsz*a	gorsza
2	położenie lokalu w budynku	40	lepsz*a	gorsza	lepsz*a	gorsza	lepsz*a
	Razem	100					

* dodatkowa korekta

W zbiorze transakcji przyjętych do oszacowania określono:

- cenę maksymalną: $C_{\max} = 13\,887 \text{ zł/m}^2$,
- cenę minimalną: $C_{\min} = 12\,363 \text{ zł/m}^2$,
- $DC = C_{\max} - C_{\min} = 13\,887 \text{ zł/m}^2 - 12\,363 \text{ zł/m}^2 = 1\,524 \text{ zł/m}^2$.

Poniższa tabela przedstawia zestawienie par porównawczych nieruchomości, gdzie cechy nieruchomości wycenianej koryguje się kolejno w porównaniu do cechami każdej z wybranych nieruchomości. Wartość rynkową nieruchomości oszacowano jako średnią arytmetyczną z wartości cząstkowych określonych w parach porównawczych.

Lp.	Cecha rynkowa	Waga cechy	Zakres kwotowy (zł)	Korekty dla nieruchomości A	Korekty dla nieruchomości B	Korekty dla nieruchomości C	Korekty dla nieruchomości D
1	wielkość powierzchni lokalu	60%	915	915	915	915	1 830
2	położenie lokalu w budynku	40%	610	610	0	610	0
	Razem korekty	100%	1 524	1 525	915	1 525	1 830
	Cena 1 m2 lokalu (zł)			12 363	13 296	13 887	12 559
	Cena 1 m2 lokalu po korekcie (zł)			13 888	14 211	15 412	14 389
	Wartość 1 m2 lokalu jako średnia arytmetyczna (zł)						14 475
	Wielkość powierzchni lokalu (m2):						47,34
	Wartość rynkowa lokalu (zł):						685 239

Wartość udziału w wysokości 1/2 spółdzielczego własnościowego prawo do lokalu mieszkalnego:

$$W_{RU} = 685\,000 \text{ zł} * 1/2 = 342\,500 \text{ zł}$$

10. WYNIKI WYCENY WRAZ Z UZASADNIENIEM

Wartość rynkowa udziału w wysokości 1/2 spółdzielczego własnościowego prawo do lokalu mieszkalnego wynosi:

342 500 zł

Powyższa wartość lokalu została oszacowana na podstawie porównań do transakcji lokalami podobnymi do przedmiotu wyceny. W związku z powyższym oszacowana wartość stanowi najbardziej prawdopodobną ceną, jaką można uzyskać za wyceniany lokal z przypadku jego sprzedaży.

11. WARTOŚĆ LOKALU 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).

Wartość rynkowa udziału w wysokości 1/2 spółdzielczego własnościowego prawo do lokalu mieszkalnego: 342 500 zł

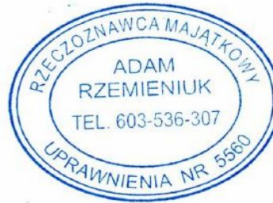
Wartości udziału w lokalu dla wymuszonej sprzedaży:

$$W_{ws} = 342\,500 \text{ zł} * 0,75 = \mathbf{256\,875 \text{ zł}}$$

12. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

1. Operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z przepisami prawa,
2. 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,
3. Operat szacunkowy nie może być wykorzystany do żadnego innego celu niż określony w operacie,
4. Założono, że autorowi udostępniono wszelkie dostępne dokumenty mogące mieć wpływ na ustalenie wartości lokalu,
5. Autor nie ponosi odpowiedzialności za wady prawne lokalu, których nie mógł stwierdzić na podstawie informacji uzyskanych od Zamawiającego lub w trakcie badania stanu prawnego na podstawie dostępnych dokumentów,
6. W ramach niniejszego opracowania nie były wykonywane analizy ani ekspertyzy dotyczące stanu technicznego elementów konstrukcji budynków. Niniejszy operat został wystawiony wyłącznie na

- podstawie dokumentacji przedstawionej przez zleceniodawcę oraz oględzin obiektów dokonanych podczas wizji lokalnej i nie stanowi ekspertyzy technicznej szacowanych budynków,
7. Ustalone w operacie wartości są wartościami netto i nie uwzględniają podatków i opłat ponoszonych przez nabywcę lokalu, w tym podatku VAT,
 8. 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
Rzemienik

13. ZAŁĄCZNIKI

- Załącznik nr 1. Pismo ze Spółdzielni Mieszkaniowej Marymont Potok
Załącznik nr 2. Polisa OC przedsiębiorcy