

OPERAT SZACUNKOWY
udziału w lokalu niemieszkalnym -
garażu wielostanowiskowym,
z którym związane jest prawo
do wyłącznego korzystania
z 1 miejsca postojowego nr 3

Adres: **ul. Biały Kamień 2**

Dzielnica: **Mokotów**

Miejscowość: **Warszawa**

Liczba miejsc postojowych: **1**



Autor operatu, podpis i pieczęć: **Beata Cegiela**

Miejsce i data sporządzenia operatu: **Warszawa, 30 września 2022 r.**

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO udziału w lokalu niemieszkalnym - garażu wielo- lostanowiskowym, z którym związane jest prawo do wyłącznego korzystania z 1 miejsca postojowego nr 3

Wyciąg niniejszy sporządzono zgodnie z art. 158 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz Standardami Zawodowymi Rzeczoznawców Majątkowych.

Standard budynku	Mieszkaniowy współczesny
Adres (ulica)	ul. Biały Kamień 2
Miejscowość	Warszawa
Dzielnica / nazwa zwyczajowa lokalizacji	Mokotów / Wyględów
Powierzchnia użytkowa / udział	Udział w wys. 1/316 w lokalu niemieszkalnym - garażu wielostanowiskowym, z którym związane jest prawo wyłącznego korzystania z 1 miejsca postojowego nr 3
Piętro	Kondygnacja "minus 1"
Nr kw. lokalu niemieszkalnego - garażu	WA2M/00457818/6
Sąd prowadzący kw. lokalu	Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa, VII Wydział Ksiąg Wieczystych
Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej prawa własności udziału w lokalu niemieszkalnym - garażu wielostanowiskowym na potrzeby postępowania upadłościowego Romana Rostkowskiego
Zakres wyceny	Prawo własności udziału w wys. 1/316 w lokalu niemieszkalnym - garażu wielostanowiskowym
Zastosowane podejście	Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej
Wartość rynkowa prawa własności udziału w wys. 1/316 w lokalu niemieszkalnym (garażu wielostanowiskowym) wg stanu na dzień oględzin	35 500 zł <i>słownie: trzydzieści pięć tysięcy pięćset złotych</i>
Autor operatu, podpis i pieczęć	 Beata Cegiela
Miejsce i data sporządzenia operatu	Warszawa, 30 września 2022 r.

SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	4
1.1. PRZEDMIOT WYCENY	4
1.2. ZAKRES WYCENY	4
2. CEL WYCENY	4
3. PODSTAWY SPORZĄDZENIA WYCENY	4
3.1. PODSTAWY FORMALNE	4
3.2. PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE	4
3.3. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH	4
4. DATY ISTOTNE W PROCESIE WYCENY	5
5. OPIS I OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY	5
5.1. POŁOŻENIE PRZEDMIOTU WYCENY	5
5.2. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY	5
5.3. STAN W ZAKRESIE PRAWA RZECZOWEGO	6
6. PRZEZNACZENIE W PLANIE MIEJSCOWYM	7
7. OKREŚLENIE SPOSOBU WYCENY	8
7.1. WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLANEJ WARTOŚCI	8
7.2. WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY	8
8. ANALIZA RYNKU I WYLICZENIA PROWADZĄCE DO OKREŚLENIA WARTOŚCI	8
8.1. OGÓLNA ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	8
8.2. POŁOŻENIE PRZEDMIOTU WYCENY	9
8.3. CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO	9
8.4. PRZEDMIOT WYCENY NA TLE UWARUNKOWAŃ RYNKU LOKALNEGO	10
8.5. OBLICZENIA PROWADZĄCE DO WYZNACZENIA WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY	10
9. PODSUMOWANIE I WYNIK KOŃCOWY	13
10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	13
11. SPIS ZAŁĄCZNIKÓW	14

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiot wyceny	Udział w lokalu niemieszkalnym – garażu wielostanowiskowym, z którym związane jest prawo do wyłącznego korzystania z 1 miejsca postojowego nr 3
Rodzaj prawa	Własność
Adres	ul. Biały Kamień 2
Miejscowość	Warszawa
Gmina / dzielnica	Mokotów
Powierzchnia użytkowa	Udział 1/316 w lokalu o pow. 4625,10 m ²
Liczba stanowisk garażowych	1 (miejsce postojowe nr 3)
Inne dodatkowe składniki	Brak

1.2. ZAKRES WYCENY

Określeniu podlega prawo własności ww. udziału w lokalu niemieszkalnym - garażu wielostanowiskowym, z którym związane jest prawo do wyłącznego korzystania z 1 miejsca postojowego nr 3.

2. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej prawa własności ww. udziału na potrzeby postępowania upadłościowego Romana Rostkowskiego.

3. PODSTAWY SPORZĄDZENIA WYCENY

3.1. PODSTAWY FORMALNE

- [1] Zleceniodawca – Paweł Lewandowski syndyk masy upadłości w postępowaniu upadłościowym Romana Rostkowskiego.
- [2] Autor operatu – Beata Cegiela, rzeczoznawca majątkowy legitymujący się uprawnieniami zawodowymi nr 4412.

3.2. PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE

- [1] Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (Dz. U. 1964 r. Nr 16 poz. 93 z późniejszymi zmianami).
- [2] Ustawa z dnia 21.08.1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r. poz. 1899).
- [3] Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. (tekst jednolity: Dz.U. 2000 r. Nr 80 poz. 903 z późniejszymi zmianami).
- [4] Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (teks jednolity: Dz.U. z 2019 Nr 498).
- [5] Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r. Nr 207, poz. 2109, ze zm.) – Obwieszczenie Prezesa Rady Ministrów z dnia 3 marca 2021 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia.

3.3. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

- [1] Treść księgi wieczystej nr WA2M/00457818/6 – badanie przeprowadzone w dniu 28 września 2022 r. na podstawie wpisów do Centralnej Elektronicznej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych.

- [2] Oględziny przedmiotu wyceny.
- [3] Informacje uzyskane od Zleceniodawcy
- [4] Informacje uzyskane z publikacji w czasopiśmie fachowych, agencji pośrednictwa w obrocie nieruchomościami i Internecie.
- [5] Dane transakcyjne udostępnione przez Biuro Geodezji i Katastru m.st. Warszawa.

4. DATY ISTOTNE W PROCESIE WYCENY

Data sporządzenia operatu szacunkowego	30 września 2022 r.
Stany lokalu uwzględnione w wycenie	na dzień oględzin / ---
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	30 września 2022 r.
Data oględzin	21 września 2022 r.

5. OPIS I OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY

5.1. POŁOŻENIE PRZEDMIOTU WYCENY

Lp.	Cecha	Opis
1.	Nazwa zwyczajowa lokalizacji lub opis lokalizacji na terenie miejscowości	Warszawa, dzielnica Mokotów, rejon MSI Wyględów, ul. Biały Kamień 2 - budynek, w którym jest usytuowany przedmiot wyceny, położony jest wewnątrz osiedla pomiędzy ulicami Biały Kamień i Żaryna, równoległe do ulicy Danielewicza.
2.	Otoczenie budynku	W najbliższym otoczeniu podobna zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz zabudowa usługowa.
3.	Ochrona i bezpieczeństwo	Budynek usytuowany na częściowo ogrodzonym terenie. Domofon przy wejściu na teren osiedla i klatkę schodową. Budynek całodobowo monitorowany, strzeżony.
4.	Uciążliwości	Średni stopień uciążliwości ulicznych typu hałas, spaliny.
5.	Komunikacja	Autobusowa i tramwajowa wzdłuż ul. Św. Andrzeja Baboli i Rakowieckiej.
6.	Dostęp do usług i urzędów	Urząd Dzielnicy Warszawa-Mokotów w odległości około 1,2 km m. Podstawowe placówki usługowe, handlowe, oświatowe i służby zdrowia dostępne w niedalekim sąsiedztwie.

5.2. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY

Lp.	Cecha	Opis
1.	Dane ogólne	
1.1.	Ch-ka budynku	Budynek 6-kondygnacyjny, z halą garażową na kondygnacji podziemnej.
1.2.	Standard budynku / lokalu	Mieszkaniowy współczesny.
1.3.	Wiek budynku w latach	Budynek z 2007 r.
1.4.	Technologia wykonania	Tradycyjna.
1.5.	Stan techniczny budynku	Konstrukcja – dobry. Elewacja – dobry. Klatki schodowe – dobry. Winda - jest.
1.6.	Piętro	Kondygnacja "minus 1".

1.7.	Pomieszczenia	Udział w wys. 1/316 w lokalu niemieszkalnym - garażu wielostanowiskowym, z którym związane jest prawo wyłącznego korzystania z 1 miejsca postojowego nr 3.
2.	Stan lokalu na dzień oględzin	
2.1.	Stan techniczny elementów wykończenia lokalu	Dobry.
2.2.	Standard elementów wykończenia lokalu	Podstawowy.
2.3.	Opis elementów wykończenia i trwałego wyposażenia lokalu	Lokal niemieszkalny – garaż wielostanowiskowy, wykończony wg standardu przewidzianego dla tego typu lokali – posadzki betonowe, ściany częściowo malowane. <i>Przedmiotem wyceny jest udział w lokalu niemieszkalnym, z którym to związane jest prawo wyłącznego korzystania z 1 miejsca postojowego nr 3.</i>
3.	Inne informacje i uwagi	
3.1.	Brak.	

5.3. STAN W ZAKRESIE PRAWA RZECZOWEGO

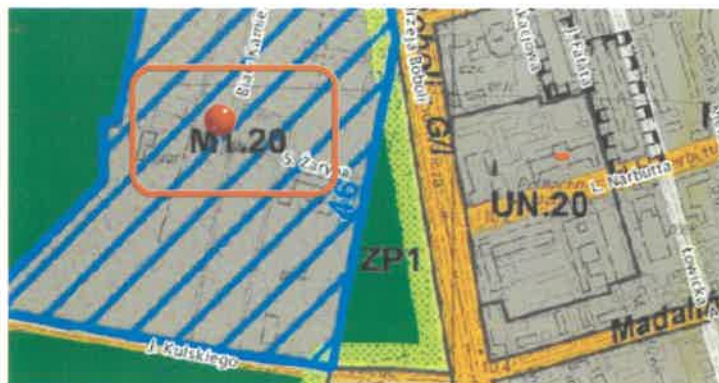
Lp.	Cecha	Opis
1.	Stan prawny nieruchomości - stan ogólny oraz wpisy w zakresie przedmiotu wyceny	
1.1.	Nr kw. lokalu, sąd prowadzący kw.	WA2M/00457818/6 , Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa, VII Wydział Ksiąg Wieczystych.
1.2.	Położenie, p.u. lokalu (dział I-O)	Województwo: mazowieckie Gmina: m.st. Warszawa Miejscowość: Warszawa Dzielnica: Mokotów Ulica: Biały Kamień 2 lok. GARAŻ Przeznaczenie lokalu: lokal niemieszkalny Opis lokalu: miejsce postojowe - 158 Kondygnacja: 0,0 Obszar: 4625,10 m ²
1.3.	Rodzaj udziału w nieruchomości wspólnej (dział I-SP)	Udział w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.
1.4.	Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej (dział I-SP)	462510 / 1786360.
1.5.	Właściciel (dział II)	AGNIESZKA MARIOLA ROSTKOWSKA - wielkość udziału 1/158 (numer udziału w prawie - 208). W pozostałych udziałach inne osoby fizyczne / prawne.
	Prawa, roszczenia i ograniczenia (dział III)	Inny wpis: PRAWO DO KORZYSTANIA Z MIEJSCA POSTOJOWEGO NR 3 - AGNIESZKA MARIOLA ROSTKOWSKA
1.6.	Hipoteki (dział IV)	W dziale widnieje 14 wpisów dotyczących hipotek, przy czym żaden z wypisów nie dotyczy numeru udziału w prawie - 208 tj. numeru udziału będącego przedmiotem wyceny.
1.7.	Wzmianki w dziale I-O kw.	Brak wpisu.
1.8.	Wzmianki w dziale I-SP kw.	1 wzmianka - - DZ. KW. / WA2M / 74104 / 21 / 1 - 2021-10-20, 14:56:29 - PRZEKSZTAŁCENIE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO WE WŁAŚNOŚĆ NA PODSTAWIE USTAWY Z 20 LIPCA 2018 R.
1.9.	Wzmianki w dziale II kw.	4 wzmianki.

		<ul style="list-style-type: none"> - DZ. KW. / WA2M / 34449 / 22 / 1 - 2022-08-05, 15:03:51 - WPIS WŁASNOŚCI / WSPÓŁWŁASNOŚCI - DZ. KW. / WA2M / 31312 / 22 / 1 - 2022-07-15, 08:45:08 - WPIS WŁASNOŚCI / WSPÓŁWŁASNOŚCI - DZ. KW. / WA2M / 21779 / 22 / 1 - 2022-05-11, 09:12:20 - WPIS WŁASNOŚCI / WSPÓŁWŁASNOŚCI - DZ. KW. / WA2M / 33789 / 22 / 1 - 2022-08-01, 10:53:35 - WPIS WŁASNOŚCI / WSPÓŁWŁASNOŚCI
1.10.	Wzmianki w dziale III kw.	<p>9 wzmianek:</p> <ul style="list-style-type: none"> - DZ. KW. / WA2M / 34449 / 22 / 2 - 2022-08-05, 15:04:07 - ZMIANA ROSZCZENIA WYNIKAJĄCEGO Z OKREŚLENIA SPOSOBU KORZYSTANIA Z NIERUCHOMOŚCI - DZ. KW. / WA2M / 31312 / 22 / 2 - 2022-07-15, 08:45:23 - WPIS ROSZCZENIA WYNIKAJĄCEGO Z OKREŚLENIA SPOSOBU KORZYSTANIA Z NIERUCHOMOŚCI - DZ. KW. / WA2M / 21779 / 22 / 2 - 2022-05-11, 09:12:31 - WPIS ROSZCZENIA WYNIKAJĄCEGO Z OKREŚLENIA SPOSOBU KORZYSTANIA Z NIERUCHOMOŚCI - DZ. KW. / WA2M / 37211 / 22 / 1 - 2022-08-25, 10:35:56 - WYKREŚLENIE ROSZCZENIA O ROCZNĄ OPŁATĘ PRZEKSZTAŁCENIOWĄ Z TYTUŁU PRZEKSZTAŁCENIA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO WE WŁASNOŚĆ - DZ. KW. / WA2M / 30617 / 22 / 1 - 2022-07-08, 10:49:43 - WYKREŚLENIE ROSZCZENIA O ROCZNĄ OPŁATĘ PRZEKSZTAŁCENIOWĄ Z TYTUŁU PRZEKSZTAŁCENIA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO WE WŁASNOŚĆ - DZ. KW. / WA2M / 19292 / 22 / 1 - 2022-04-22, 09:52:01 - WPIS OSTRZEŻENIA O NIEZGODNOŚCI TREŚCI KW Z RZECZYWISTYM STANEM PRAWNYM - DZ. KW. / WA2M / 3784 / 22 / 1 - 2022-01-26, 11:05:27 - WYKREŚLENIE ROSZCZENIA O ROCZNĄ OPŁATĘ PRZEKSZTAŁCENIOWĄ Z TYTUŁU PRZEKSZTAŁCENIA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO WE WŁASNOŚĆ - DZ. KW. / WA2M / 84207 / 21 / 1 - 2021-12-23, 09:58:41 - WYKREŚLENIE ROSZCZENIA O ROCZNĄ OPŁATĘ PRZEKSZTAŁCENIOWĄ Z TYTUŁU PRZEKSZTAŁCENIA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO WE WŁASNOŚĆ - DZ. KW. / WA2M / 74104 / 21 / 2 - 2021-10-20, 14:56:41 - WPIS ROSZCZENIA O ROCZNĄ OPŁATĘ PRZEKSZTAŁCENIOWĄ Z TYTUŁU PRZEKSZTAŁCENIA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO WE WŁASNOŚĆ
1.11.	Wzmianki w dziale IV kw.	<p>1 wzmianka:</p> <ul style="list-style-type: none"> - DZ. KW. / WA2M / 14815 / 22 / 1 - 2022-03-25, 14:30:14 - WYKREŚLENIE HIPOTEKI
2.	Inne uwagi i zastrzeżenia	Stan prawny nieruchomości ustalono na podstawie przeglądu wpisów w Centralnej Bazie Danych Ksiąg Wieczystych.

6. PRZEZNACZENIE W PLANIE MIEJSCOWYM

Dla terenu, na którym stoi przedmiotowy budynek brak jest obecnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z uchwałą nr LXXXII/2746/2006 Rady miasta stołecznego Warszawy z dnia 10 października 2006 r. w sprawie studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego m. st. Warszawy, budynek w którym znajdują się przedmiotowe miejsca postojowe położony jest na obszarze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - **M1.20**.



7. OKREŚLENIE SPOSOBU WYCENY

7.1. WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLANEJ WARTOŚCI

Zgodnie ze standardem grunty i budynki zajmowane przez właściciela i jego bliskich, a nie związane z osiągnięciem dochodów, winny być wyceniane wg **wartości rynkowej**.

Definicja wartości rynkowej zawarta w art. 151 Ustawy o gospodarce nieruchomościami jest zgodna z rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 575/2013 z dnia 26 czerwca 2013 r. w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych i brzmi:

„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 WYCENY

Wartość rynkowa w niniejszym operacie szacunkowym została określona w **podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej**. Podejście porównawcze do wyceny nieruchomości scharakteryzowane zostało w art. 153 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami [podstawy materialno-prawne poz. 3], w następujący sposób:

Art. 153. 1. Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Wartość nieruchomości koryguje się ze względu na cechy różniące te nieruchomości i ustala z uwzględnieniem zmian poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

Metoda korygowania ceny średniej polega na określaniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości na podstawie zbioru co najmniej kilkunastu nieruchomości reprezentatywnych przyjętych do porównań, które to nieruchomości były przedmiotem transakcji sprzedaży. Do określenia wartości rynkowej nieruchomości dochodzi się w drodze korekty ceny rynkowej uzyskanej z tego zbioru, współczynnikami przypisanymi odpowiednim cechom rynkowym nieruchomości.

Wybór podejścia i metody szacowania jest zgodny z rodzajem szacowanej wartości, zaleceniami zawartymi w §4 ust. 1 rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, wskazaniemi zawartymi w art. 154 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz Krajowymi standardami wyceny – podstawowe (KSWP) oraz krajowe standardy wyceny – szczegółowe (KWS), styczeń 2008 r.

8. ANALIZA RYNKU I WYLICZENIA PROWADZĄCE DO OKREŚLENIA WARTOŚCI

8.1. OGÓLNA ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Budując inwestycje, deweloperzy muszą zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych dla swoich klientów. Są one zazwyczaj dodatkowo płatne, a ich cena znacznie się różni. Na cenę miejsca postojowego wpływa przede wszystkim lokalizacja, niemniej cena związana jest również z takimi cechami jak parametry fizyczne, standard budynku, możliwości bezpłatnego parkowania i podaż miejsc postojowych w najbliższej okolicy.

W strefie ścisłej zabudowy ceny miejsc postojowych są dużo wyższe niż w przypadku luźnej zabudowy, gdzie garaż jest alternatywą dla miejsca pod blokiem.

Kupując nowe mieszkanie, bardzo często nabywca jest zobligowany do zakupu co najmniej jednego miejsca na podziemnym parkingu, w prestiżowych inwestycjach najczęściej zakup miejsca postojowego przy zakupie mieszkania jest obligatoryjny, chociaż w związku ze wzrostem podaży lokali deweloperskich obserwuje się wiele ofert opcjonalnego zakupu miejsca postojowego.

Na potrzeby niniejszego opracowania przeanalizowano rynek sprzedaży miejsc postojowych w latach 2021-2022 r. na terenie dzielnicy Mokotów. Ceny w monitorowanym okresie wahały się od 50 000 zł do 80 000 zł za 1 miejsce postojowe. Status prawny większości miejsc postojowych to udział w lokalu niemieszkalnym i prawo do wyłącznego korzystania z określonego miejsca.

8.2. POŁOŻENIE PRZEDMIOTU WYCENY

Warszawa, miasto stołeczne Warszawa (m.st. Warszawa) – stolica Polski i województwa mazowieckiego, największe miasto w kraju, położone w jego centralnej części, na Nizinie Środkowo-mazowieckiej, na Mazowszu, nad Wisłą.

Warszawa jest największym miastem w Polsce pod względem liczby ludności i powierzchni. Jest również jedynym polskim miastem, którego ustrój jest określony odrębną ustawą. Od 2002 jest gminą miejską mającą status miasta na prawach powiatu. W jej skład wchodzi 18 jednostek pomocniczych – dzielnic m.st. Warszawy.

Mokotów – lewobrzeżna dzielnica Warszawy, położona po obu stronach skarpy wiślańskiej. Dzielnica Mokotów zajmuje powierzchnię 35,42 km², a jej liczba mieszkańców wynosi ok. 210 tys. osób. Mokotów jest największą dzielnicą Warszawy pod względem liczby ludności.

Jest to dzielnica mieszkalna wypełniona dużą ilością zieleni i parków miejskich, z których najbardziej znane to Pole Mokotowskie (położone w większości na Ochocie i w Śródmieściu), Park Arkadia, Park Morskie Oko, Park Dreszera czy Park Sielecki.

Znajduje się tam także sporo zbiorników wodnych, zwłaszcza w dolinie Wisły. Największe z nich to Jeziorko Czerniakowskie, które należy do miejskich rezerwatów przyrody.

Zabudowa Mokotowa jest różnorodna. Niektóre części tego rozległego terenu zajmują wille (mieści się w nich wiele ambasad), podczas gdy w innych znajdują się osiedla bloków z wielkiej płyty. Według specjalistów z branży nieruchomości, ponad połowa najwyższej klasy apartamentowców w Polsce znajduje się właśnie na warszawskim Mokotowie.

Pozostałością po przemyśle w tej dzielnicy jest usytuowany na południowym zachodzie Służewiec Przemysłowy, który obecnie zmienia się w obszar handlowy i biurowy.

Część dzielnicy znajdująca się na wschodzie, niedaleko Wisły (okolica Siekierek), jest niezagospodarowana.

8.3. CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO

Element charakterystyki	Opis
Zakres przedmiotowy rynku	Miejsca postojowe w garażach podziemnych.
Zasięg terytorialny rynku	Część dzielnicy Warszawa – Mokotów.
Zasięg czasowy analizy	VI 2021 r. – IX 2022 r.
Stopień rozwoju rynku	Dojrzały.
Płynność rynku	Średnia.
Zakres cen jednostkowych	50 tys. – 80 tys. zł za 1 miejsce postojowe.
Cechy kształtujące ceny transakcyjne	Lokalizacja szczegółowa – wyższe ceny jednostkowe osiągają miejsca postojowe położone w otoczeniu gęstej zabudowy, w re-

	<p>jonach rozwiniętej infrastruktury towarzyszącej, ograniczonej ilości bezpłatnych miejsc postojowych w okolicy lub niewielu inwestycji z dostępnymi miejscami postojowymi.</p> <p>Standard budynku, stan techniczny lokalu – wyższe ceny jednostkowe osiągają miejsca postojowe położone w nowszych budynkach o wyższym standardzie, wybudowanych po 2010 r., budynkach z dużym udziałem funkcji usługowej.</p> <p>Wielkość hali garażowej - ilość miejsc postojowych – wyższe ceny jednostkowe osiągają miejsca postojowe usytuowane w halach garażowych o mniejszej ilości miejsc tj. ograniczonym rynek najmu/sprzedaży.</p> <p>Ilość miejsc, funkcjonalność, cechy fizyczne/parametry techniczne miejsca, usytuowanie w garażu – wyższe ceny jednostkowe osiągają standardowe miejsca postojowe - samochód stawiany na ziemi, z możliwością zaparkowania każdego samochodu osobowego, brakiem ograniczeń wysokości i szerokości samochodu, korzystnym usytuowaniem miejsca w garaż.</p>
--	---

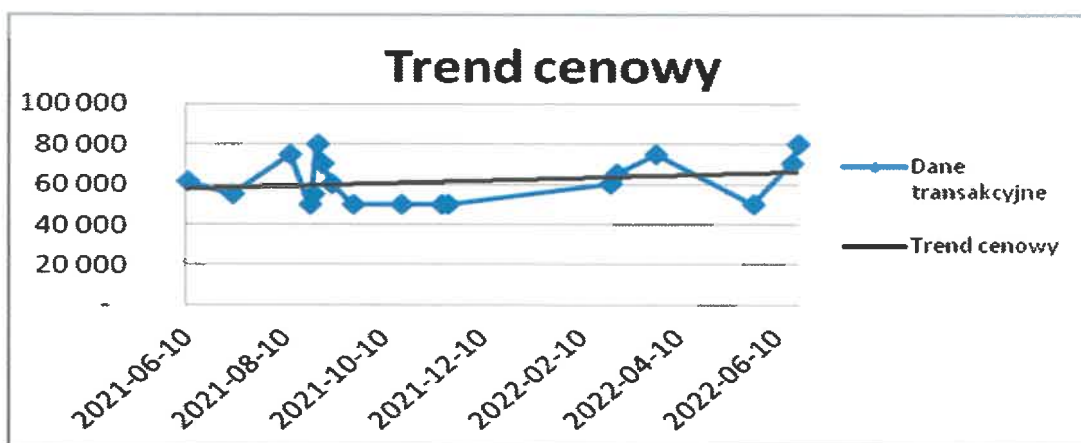
8.4. PRZEDMIOT WYCENY NA TLE UWARUNKOWAŃ RYNKU LOKALNEGO

Obiekt wyceniany a obiekty dominujące w obrocie	Typowy.
Atrakcyjność wycenianego obiektu	Przeciętna.
Płynność wycenianego obiektu	Średnia.

8.5. OBLICZENIA PROWADZĄCE DO WYZNACZENIA WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY

W poniższej tabeli przedstawiono dane transakcyjne uwzględnione w procesie wyceny:

Lp.	Data	Dzielnica	Ulica	Kond.	Cena transakcyjna [zł]	Ilość miejsc
1.	2021-06-10	Mokotów	Fort Piłsudskiego	1	61 500	1 mpgp
2.	2021-07-08	Mokotów	Bruna	-1	55 000	1 mpgp
3.	2021-08-13	Mokotów	Woronicza	-1	75 000	1 mpgp
4.	2021-08-25	Mokotów	Madalińskiego	---	50 000	1 mpgp
5.	2021-08-27	Mokotów	Woronicza	-1	55 000	1 mpgp
6.	2021-08-30	Mokotów	Szyprów	---	80 000	1 mpgp
7.	2021-09-02	Mokotów	Dolna	-1	70 000	1 mpgp
8.	2021-09-08	Mokotów	Biały Kamień	-1	60 000	1 mpgp
9.	2021-09-21	Mokotów	Al. Niepodległości	-1	50 000	1 mpgp
10.	2021-10-21	Mokotów	Rakowiecka	-1	50 000	1 mpgp
11.	2021-11-15	Mokotów	Ludowa	-1	50 000	1 mpgp
12.	2021-11-19	Mokotów	Bruna	-1	50 000	1 mpgp
13.	2022-02-28	Mokotów	Podchorążych	-2	60 000	1 mpgp
14.	2022-03-04	Mokotów	Podchorążych	---	65 000	1 mpgp
15.	2022-03-28	Mokotów	Woronicza	-2	75 000	1 mpgp
16.	2022-05-27	Mokotów	Rakowiecka	-1	50 000	1 mpgp
17.	2022-06-20	Mokotów	Rakowiecka	-1	70 000	1 mpgp
18.	2022-06-24	Mokotów	Biały Kamień	-1	80 000	1 mpgp



Na podstawie przyjętych do wyliczeń transakcji na powyższym wykresie przedstawiono kształtowanie się trendu czasowego w badanym okresie.

Wnioskując z wykresu należy stwierdzić, że trend cenowy w badanym okresie miał niewielką tendencję wzrostową.

Do dalszych wyliczeń odstąpiono od aktualizacji cen z tytułu trendu czasowego.

Próba reprezentatywna opiera się na:

18.

elementach w następującym przedziale cenowym:

Cmin	50 000
Cmax	80 000
Cśr	61 472

gdzie:

Cmax - cena maksymalna 1 m kw. powierzchni w próbce reprezentatywnej

Cmin - cena minimalna 1 m kw. powierzchni w próbce reprezentatywnej

Cśr - średnia cena 1 m kw. powierzchni określona na podstawie próbki reprezentatywnej

W poniższej tabeli opisano transakcje o cenie minimalnej i maksymalnej:

Ce-na	Data	Dzielnica	Ulica	Kond.	Cena transakcyjna [zł]	Ilość miejsc
min	2021-08-25	Mokotów	Madalińskiego	--	50 000	1 mppg
	Udział w lokalu niemieszkalnym - hali garażowej, usytuowanej w budynku położonym w Warszawie w dzielnicy Mokotów przy ul. Madalińskiego. Mniej prestiżowa lokalizacja na terenie dzielnicy. Budynek o współczesnym standardzie. W ramach udziału sprzedaż 1 miejsca postojowego. Niej utrudnione warunki parkowania - możliwość parkowania na osiedlowych uliczkach.					
max	2022-06-24	Mokotów	Biały Kamień	-1	80 000	1 mppg
	Udział w lokalu niemieszkalnym - hali garażowej, usytuowanej w budynku położonym w Warszawie w dzielnicy Mokotów przy ul. Biały Kamień. Prestiżowa lokalizacja na terenie dzielnicy. Budynek o współczesnym standardzie. W ramach udziału sprzedaż 1 miejsca postojowego. Znacznie utrudnione warunki parkowania - gęsta zabudowa.					

Granice współczynników korygujących są następujące:

Kmin	0,8134
Kmax	1,3014

gdzie: $Kmin = Cmin / Cśr$

$Kmax = Cmax / Cśr$

Na podstawie analizy cen transakcyjnych przyjętych do wyliczeń w poniższej tabeli ustalono cechy rynkowe wraz z oceną ich wpływu na cenę jednostkową 1 miejsca postojowego oraz przedstawiono wyliczenie wielkości współczynnika korygującego dla wycenianej nieruchomości.

Wielkość współczynnika korygującego: **na dzień wyceny**

Cecha	Zakres ocen	Zakres kwotowy korekt	Kmin	Kmax	Ocena	Ki	Skala ocen
Lokalizacja szczegółowa	50%	15000	0,4067	0,6507	50%	0,6507	50% - położenie w prestiżowej części dzielnicy, w otoczeniu gęstej zabudowy, w rejonach rozwiniętej infrastruktury towarzyszącej, ograniczona ilość bezpłatnych miejsc postojowych w okolicy lub inwestycji z dostępnymi miejscami postojowymi, 10-40% - stany pośrednie, 0% - możliwość zaparkowania na okolicznych naziemnych parkingach, wzdłuż ulic, duża podaż miejsc postojowych w garażach podziemnych okolicznych inwestycji
Standard budynku, stan techniczny lokalu	20%	6000	0,1627	0,2603	10%	0,2115	20% - budynki nowsze o wyższym standardzie, wybudowane po 2010 r., budynki z dużym udziałem funkcji usługowej, 0-10% - pozostałe
Wielkość hali garażowej - ilość miejsc postojowych	20%	6000	0,1627	0,2603	10%	0,2115	20% - hale garażowe o mniejszej ilości miejsc - ograniczony rynek najmu/sprzedaży, 10% - stany pośrednie, 0% - hale garażowe o większej ilości miejsc - potencjalnie większy rynek najmu/sprzedaży
Funkcjonalność, cechy fizyczne/parametry techniczne miejsca, usytuowanie miejsca w garażu	10%	3000	0,0813	0,1301	0%	0,0813	10% - 1 standardowe miejsce postojowe - samochód stawiany na ziemi, możliwość zaparkowania każdego samochodu osobowego, brak ograniczeń wysokości i szerokości samochodu, korzystne usytuowanie miejsca w garażu, dogodne warunki parkowania, 0% - 1 miejsce postojowe - mniej korzystne parametry, możliwość zaparkowania mniejszego samochodu osobowego, ograniczenia wysokości i szerokości samochodu, mniej korzystne usytuowanie miejsca w garażu, mniej dogodne warunki parkowania.
Wielkość współczynnika korygującego	100%	30000	0,8134	1,3014	70%	1,1550	

Wartość 1 miejsca postojowego szacowana jest według następującej zależności:

$$W = C_{sr} \times \sum_{i=1}^n K_i$$

gdzie: C_{sr} - cena średnia z próby

$\sum_{i=1}^n K_i$ - suma wartości wsp. korygujących dla wycenianej nieruchomości

Zgodnie z powyższym wartość rynkowa 1 miejsca postojowego wynosi:

Cśr [zł/m2]	61 472
Współ. koryg. Ki	1,1550
Cskoryg. [zł/m2]	71 000
Wartość rynkowa udziału w wys. 1/158 tj. 1 miejsca postojowego na dzień wyceny [zł]	71 000
Wartość rynkowa udziału w wys. 1/316 [zł]	35 500

9. PODSUMOWANIE I WYNIK KOŃCOWY

Wartość rynkowa prawa własności udziału w wys. 1/316 w lokalu niemieszkalnym - garażu wielostanowiskowym, z którym związane jest prawo do wyłącznego korzystania z 1 miejsca postojowego nr 3 wynosi:

Wartość rynkowa prawa własności udziału w wys. 1/316 w lokalu niemieszkalnym (garażu wielostanowiskowym) wg stanu na dzień oględzin

35 500 zł

słownie: trzydzieści pięć tysięcy pięćset złotych

Ocena cech rynkowych wycenianego prawa nie przekracza skali przyjętej do wyceny, a wartość rynkowa oszacowana w niniejszym operacie znajduje odzwierciedlenie w cenach transakcyjnych obiektów porównawczych.

Określona w operacie wartość rynkowa na dzień wyceny odnosi się do aktualnego stanu użytkowego i technicznego przedmiotu wyceny uwzględniającego wielkość, aktualny stan techniczny oraz lokalizację szczegółową nieruchomości.

Na dzień wyceny zgodnie z zapisami w księdze wieczystej, lokal niemieszkalny - hala wielostanowiskowa obciążona jest 14 wpisami dotyczącymi hipotek. Zgodnie z zapisami w księdze wieczystej żadna z hipotek nie dotyczy przedmiotu wyceny.

Cena uzyskana przy sprzedaży wymuszonej wg szacunków autora może stanowić 80% oszacowanej powyżej wartości rynkowej.



Autor operatu, podpis i pieczęć:

Beata Cegiela

Miejsce i data sporządzenia operatu:

Warszawa, 30 września 2022 r.

10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

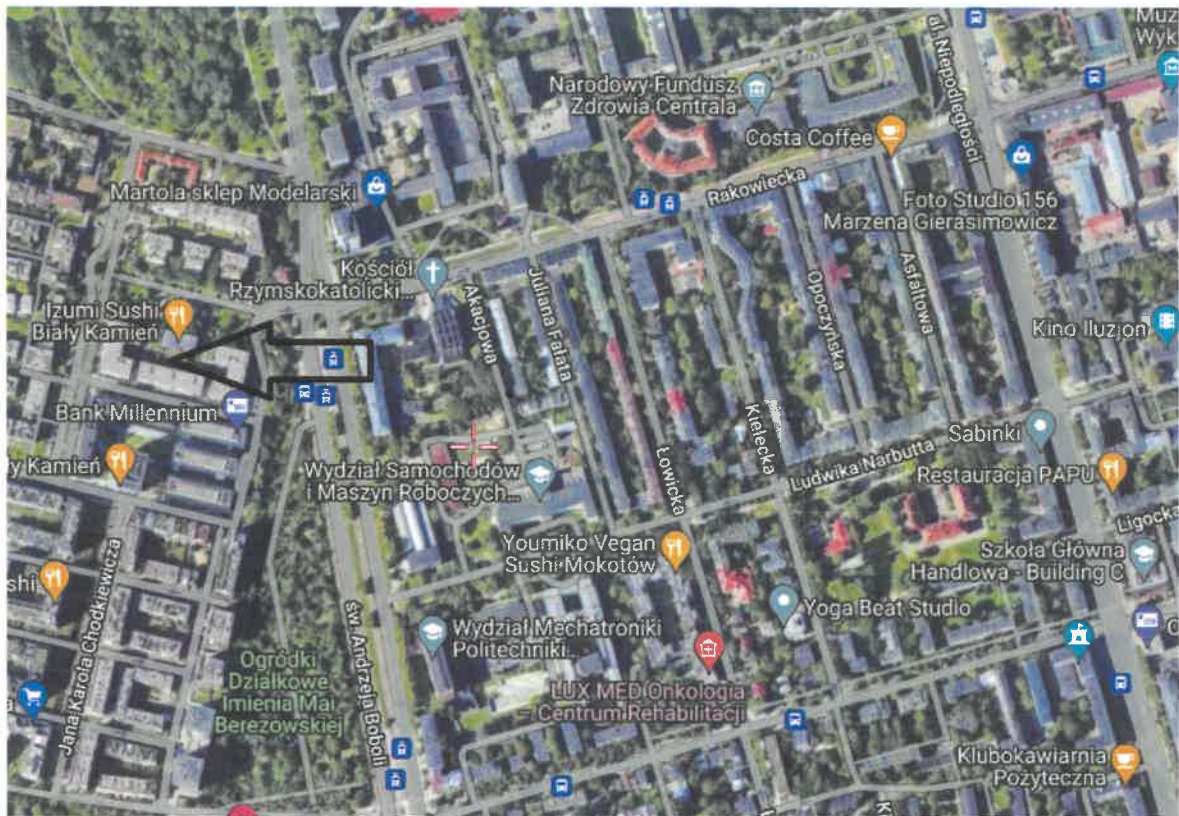
- [1] Niniejszym oświadczam, że nie jestem w żaden sposób powiązana z nabywcą ani sprzedawcą przedmiotowej nieruchomości. Zapewniam, że niniejsza wycena stanowi przejrzyste, bezstronne, czytelne i obiektywne sprawozdanie z wyceny, a wynik samej wyceny nie ma wpływu na moje wynagrodzenie.
- [2] Obliczenia wykonane zostały z pomocą arkusza kalkulacyjnego. Wyniki pośrednie mogą być obciążone minimalnymi niedokładnościami wynikającymi z zaokrąglenia do liczb całkowitych.

- [3] Operat został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
- [4] Operat szacunkowy może służyć tylko dla celu określonego w operacie i nie może być wykorzystywany w żadnym innym celu.
- [5] Operat jest opracowaniem autorskim, nie może być publikowany w całości lub w części w jakikolwiek sposób bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści tej publikacji.
- [6] Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności za uzyskanie w transakcji innej ceny niż wartość oszacowana w niniejszym operacie.
- [7] Oględziny nie stanowią ekspertyzy technicznej przedmiotu wyceny. Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których występowania nie mógł stwierdzić przy dokonaniu oględzin, ani też na podstawie powołanych w operacie źródeł danych merytorycznych.
- [8] Operat niniejszy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub inne istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami.
- [9] Wyceniający jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej rzeczoznawców majątkowych.

11. SPIS ZAŁĄCZNIKÓW

- [1] Mapa lokalizacyjna.
- [2] Dokumentacja fotograficzna.
- [3] Polisa ubezpieczeniowa.

Mapa lokalizacyjna.



Dokumentacja fotograficzna.

1. Budynek mieszkalny zewnątrz



2. Hala garażowa - miejsce postojowe nr 3



Polisa ubezpieczeniowa.



CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:
Wyceny24.pl Beata Cegieta

02-776 Warszawa, Indiry Gandhi 35 / 120

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0012031

zgodnie 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: 24/01/2022 - 23/01/2023
na sumę gwarancyjną: 100 000 EUR
słownie: sto tysięcy euro
składka za ubezpieczenie wynosi: 396.00 PLN

Lidia Machalska
Stawka Ubezpieczenia

iExpert.pl Spółka Akcyjna
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32
02-001 Warszawa
KRS 0000436530, REGON 140437850
NIP 525-235-52-48