

OPERAT SZACUNKOWY nieruchomości lokalowej

Adres: **al. Krakowska 109B lok. 1**

Dzielnica/gmina: **Raszyn**

Miejscowość: **Raszyn**

Powierzchnia użytkowa lokalu [m²]: **57,00**

Liczba stanowisk garażowych: **Nie dotyczy**

Cel wyceny: na potrzeby postępowania upadłościowego



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

Miejsce i data sporządzenia operatu: **Warszawa, 20 sierpnia 2024 r.**

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO nieruchomości lokalowej

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

| | |
|---|---|
| Standard budynku / lokalu | Mieszaniowy podstawowy |
| Adres (ulica) | al. Krakowska 109B lok. 1 |
| Miejscowość | Raszyn |
| Gmina lub dzielnica / nazwa zwyczajowa lokalizacji | Raszyn / --- |
| Powierzchnia użytkowa | 57,00 m ² |
| Piętro | Parter |
| Liczba stanowisk garażowych | Nie dotyczy |
| Nr kw. lokalu | WA1P/00059635/5 |
| Sąd prowadzący kw. lokalu | Sąd Rejonowy w Pruszkowie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych |
| Zakres wyceny | Prawo własności ww. lokalu mieszkalnego, wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku i działki |
| Zastosowane podejście | Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej |
| Cel wyceny | Określenie wartości ww. nieruchomości lokalowej na potrzeby postępowania upadłościowego p. Sujeendran'a Narayanan |
| Wartość rynkowa wg stanu na dzień oględzin | 526 000 zł <i>słownie: pięćset dwadzieścia sześć tysięcy złotych</i> |
| Wartość rynkowa udziału w wysokości 1/2 części przedmiotu wyceny wg stanu na dzień oględzin | 263 000 zł <i>słownie: dwieście sześćdziesiąt trzy tysiące złotych</i> |
| Wartość rynkowa udziału w wysokości 1/2 części przedmiotu wyceny wg stanu na dzień oględzin przy sprzedaży wymuszonej (80%) | 210 000 zł <i>słownie: dwieście dziesięć tysięcy złotych</i> |
| Autor operatu, podpis i pieczęć |  Beata Cegiela |
| Miejsce i data sporządzenia operatu | Warszawa, 20 sierpnia 2024 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 | 7 |
| 7.1. WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLANEJ WARTOŚCI | 7 |
| 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 | 14 |
| 11. SPIS ZAŁĄCZNIKÓW | 14 |

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. PRZEDMIOT WYCENY

| | |
|-----------------------------|---------------------------|
| Przedmiot wyceny | Nieruchomość lokalowa |
| Adres | al. Krakowska 109B lok. 1 |
| Miejscowość | Raszyn |
| Gmina / dzielnica | Raszyn |
| Powierzchnia użytkowa | 57,00 m ² |
| Liczba stanowisk garażowych | Nie dotyczy |
| Inne dodatkowe składniki | Piwnica |

1.2. ZAKRES WYCENY

Określeniu podlega prawo własności ww. lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku i działki.

2. CEL WYCENY

Określenie wartości ww. nieruchomości lokalowej na potrzeby postępowania upadłościowego p. Sujeendran'a Narayanan.

3. PODSTAWY SPORZĄDZENIA WYCENY

3.1. PODSTAWY FORMALNE

- [1] Zleceniodawca - Paweł Lewandowski - Syndyk masy upadłościowej p. Sujeendran'a Narayanan.
- [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. (tekst jednolity Dz. U. 08.10.2020 r. Nr 1740 z późniejszymi zmianami).
- [2] Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. (tekst jednolity: Dz. U. z 11.01.2023 r. poz. 344 z późniejszymi zmianami).
- [3] Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 r. poz. 1892 z późniejszymi zmianami).
- [4] Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. Ustaw z 2023 r., poz. 1832).

3.3. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

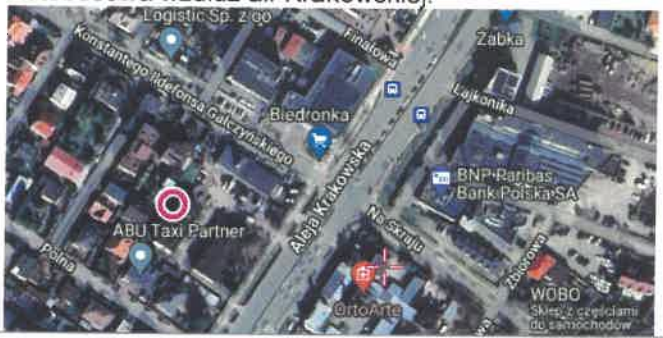
- [1] Treść kw. nr WA1P/00059635/5 na podstawie przeglądu księgi wieczystej, w Centralnej Elektronicznej Bazie Danych Ksiąg Wieczystych w dniu 19 sierpnia 2024 r.
- [2] Oględziny przedmiotu wyceny.
- [3] Informacje uzyskane od Zleceniodawcy.
- [4] Informacje uzyskane z publikacji w czasopiśmie fachowych, agencji pośrednictwa w obrocie nieruchomościami i Internecie.
- [5] Dane transakcyjne udostępnione przez PODGiK w Pruszkowie.

4. DATY ISTOTNE W PROCESIE WYCENY

| | |
|--|------------------------|
| Data sporządzenia operatu szacunkowego | 20 sierpnia 2024 r. |
| Stany lokalu uwzględnione w wycenie | na dzień oględzin / -- |
| Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny | 20 sierpnia 2024 r. |
| Data oględzin | 13 sierpnia 2024 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 | Pow. pruszkowski, gmina raszyn m., miejscowość Raszyn, al. Krakowska 109b - budynek, w którym znajduje się przedmiotowy lokal mieszkalny, położony jest w 2-giej linii zabudowy al. Krakowskiej, na odcinku pomiędzy ul. Polną i Gałczyńskiego. |
| 2. | Otoczenie budynku | W najbliższym otoczeniu podobna zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz zabudowa usługowa. |
| 3. | Ochrona i bezpieczeństwo | Domofon przy wejściu na klatkę schodową. |
| 4. | Uciążliwości | Średni stopień uciążliwości ulicznych typu hałas, spaliny. |
| 5. | Komunikacja | Autobusowa wzdłuż al. Krakowskiej.  |
| 6. | Dostęp do usług i urzędów | Urząd Gminy Raszyn w odległości ok. 1,2 km. Wszelkie placówki handlowo-usługowe, oświatowe oraz służby zdrowia dostępne w niedalekim sąsiedztwie. |

5.2. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY

| Lp. | Cecha | Opis |
|------|---------------------------|---|
| 1. | Dane ogólne | |
| 1.1. | Ch-ka budynku | Budynek 3-kondygnacyjny (2-piętrowy), podpiwniczony. |
| 1.2. | Standard budynku / lokalu | Mieszkaniowy podstawowy - budynek z 1962 r. |
| 1.3. | Wiek budynku w latach | Budynek ponad 60-letni. |
| 1.4. | Technologia wykonania | Tradycyjna. |
| 1.5. | Stan techniczny budynku | Konstrukcja – dobry. Ocieplenie – tak. Elewacja – dobry. Klatki schodowe – dobry. Winda – brak. |
| 1.6. | Piętro lokalu | Parter. |

| | | |
|-----------|---|---|
| 1.7. | Pomieszczenia | 3 pokoje, kuchnia, łazienka z wc, przedpokój. |
| 1.8. | Układ funkcjonalny | Lokal jednopiętrowy o funkcjonalnym rozkładzie pomieszczeń. |
| 2. | Stan lokalu na dzień oględzin | |
| 2.1. | Stan techniczny elementów wykończenia lokalu | Średni. Lokal wymaga przeprowadzenia częściowego remontu. |
| 2.2. | Standard elementów wykończenia lokalu | Podstawowy. |
| 2.3. | Opis elementów wykończenia i trwałego wyposażenia lokalu | Podłogi: terakota. Tynki, roboty malarskie i oblicowania: częściowo tynki cementowo-wapienne, wygładzane, malowane, częściowo glazury. Drzwi wejściowe do mieszkania: antywłamaniowe. Drzwi wewnętrzne: płytowe, starego typu. Stolarka okienna: pvc (po wymianie). Wykończenie i wyposażenie łazienki(ek): armatura i ceramika sanitarna w podstawowym standardzie. Wykończenie i wyposażenie kuchni: szafki kuchenne wraz z podstawowym osprzętem częściowo w stałej zabudowie. Inne: szafy w stałej zabudowie w pokoju i przedpokoju. |
| 2.4. | Instalacje | Elektryczna, z.w., c.w. (piecyk gazowy w lokalu), c.o., gazowa, kanalizacyjna, domofonowa. |
| 3. | Inne informacje i uwagi | |
| 3.1. | Dostęp do drogi publicznej zapewniony jest poprzez udział w wys. 29/5600 w działkach ew. nr 219/3, 291/4, 219/5 i 219/6 o łącznej pow. gruntu 5609 m ² . (patrz księga wieczysta nr WA1P/00057135/6 - nieruchomości gruntowa). | |

5.3. STAN W ZAKRESIE PRAWA RZECZOWEGO

| Lp. | Cecha | Opis |
|-----------|--|---|
| 1. | Stan prawny nieruchomości lokalowej | |
| 1.1. | Nr kw. lokalu, sąd prowadzący kw. | WA1P/00059635/5 , Sąd Rejonowy w Pruszkowie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych. |
| 1.2. | P.u. lokalu (dział I-O) | Miejscowość: Raszyn Ulica: Al. Krakowska 109B lok. 1 Przeznaczenie lokalu: lokal mieszkalny Opis lokalu: pokój – 3, kuchnia – 1, łazienka z wc – 1. Odrębność: tak Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych: 57,00 m ² . |
| 1.3. | Rodzaj udziału w nieruchomości wspólnej (dział I-SP) | Udział w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. |
| 1.4. | Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej (dział I-SP) | 29 / 5600. |
| 1.5. | Właściciel (dział II) | SUJEENDRAN NARAYANAN i KINGA DĄBKOWSKA NARAYANAN - wspólność ustawowa majątkowa małżeńska - w udziale 1/1. |
| 1.6. | Prawa, roszczenia i ograniczenia (dział III) | Roszczenie: Roszczenie dotychczasowego właściciela gruntu o |

| | | |
|-------|----------------------------|--|
| | | roczną opłatę przekształceniową w odniesieniu do każdego właściciela nieruchomości na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkownika wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów. |
| 1.7. | Hipoteki (dział IV) | Hipoteka umowna zwykła w wys. 155 492,73 (sto pięćdziesiąt pięć tysięcy czterysta dziewięćdziesiąt dwa 73/100) zł na rzecz Fortis Bank Polska S.A., Warszawa. Hipoteka umowna kaucyjna w wys. 27 335,62 (dwadzieścia siedem tysięcy trzysta trzydzieści pięć 62/100) zł na rzecz Fortis Bank Polska S.A., Warszawa. |
| 1.8. | Wzmianki w dziale I-O kw. | Brak wpisu. |
| 1.9. | Wzmianki w dziale I-SP kw. | Brak wpisu. |
| 1.10. | Wzmianki w dziale II kw. | Brak wpisu. |
| 1.11. | Wzmianki w dziale III kw. | 1 wzmianka - DZ. KW. / WA1P / 26931 / 24 / 1 - 2024-07-02, 12:03:12 - wpis ogłoszenia upadłości. |
| 1.12. | Wzmianki w dziale IV kw. | Brak wpisu. |
| 2. | Inne uwagi i zastrzeżenia | Stan prawny nieruchomości określono na podstawie przeglądu księgi wieczystej, w Centralnej Elektronicznej Bazie Danych Ksiąg Wieczystych. |
| 3. | Status miejsc postojowych | Nie dotyczy. |

6. PRZEZNACZENIE W PLANIE MIEJSCOWYM

Zgodnie z uchwałą nr LIX/983/05 Rady Gminy Raszyn z dnia 27 października 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych we wsi Raszyn po zachodniej stronie Alei Krakowskiej część I, szacowany lokal położony jest na obszarze oznaczonym **MNU** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.



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 osiąganiem 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 Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości, wskazaniami zawartymi w art. 154 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

8. ANALIZA RYNKU I WYLICZENIA PROWADZĄCE DO OKREŚLENIA WARTOŚCI

8.1. OGÓLNA ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

W 2023 roku podaż nie nadążała za popytem. W porównaniu z rokiem poprzednim w całym 2023 r. mieliśmy do czynienia z wyraźnym wzrostem liczby sprzedanych mieszkań. Popyt dostał dodatkowy zastrzyk w postaci programu wspierającego zakupy pierwszych mieszkań, co doprowadziło do podpisania do końca 2023 r. około 60 tys. umów kredytowych, z czego zapewne około 35-40% dotyczyła rynku pierwotnego, w tym na największych rynkach najprawdopodobniej zawartych zostało około 10 tys. transakcji. Program mieszkaniowy „BK2” był zatem czynnikiem silnie wspierającym popyt, w dodatku mobilizującym, zwłaszcza od II kwartału, pozostałe grupy nabywców do szybszego podjęcia decyzji zakupowych.

Ze względu na relatywnie bliską odległość od Warszawy, a także dobre połączenia komunikacyjne z miastem (szczególnie poprzez kolej SKM), miejscowości takie jak Raszyn, Pruszków, Piastów, Ożarów Mazowiecki, czy też Piaseczno, Marki, Żąbki, Kobyłka, Wołomin, Legionowo, Otwock stają się realną alternatywą do zakupu mieszkań w granicach stolicy. Często czas dojazdu z tych miejscowości korzystając z kolejki SKM jest krótszy niż w wypadku korzystania z komunikacji miejskiej i przemieszczania się z peryferyjnych dzielnic do centrum miasta.

Dla każdego z analizowanych podwarszawskich rynków charakterystyczny jest też dany rodzaj zasobów – np. na terenie powiatu wołomińskiego dużą popularnością cieszą się lokale w budynkach 2- lub 4-lokalowych, obserwuje się zarówno wysoki popyt na tego typu lokale jak i presję inwestorów na zakup gruntów pod te inwestycje. Na terenie Piaseczna i Pruszkowa najpopularniejsze są mieszkania w nowo wybudowanych osiedlach wielomieszkaniowych z bogatą wewnętrzną infrastrukturą o współczesnym, dość solidnym standardzie. W Legionowie, Pruszkowie oraz Gro-

dzisku Maz. nie spada zainteresowanie lokalami relatywnie tańszymi znajdującymi się w zasobach z lat 60.-90. XX w. Co roku na tych rynkach obserwuje się znaczną liczbę transakcji.

Ogromna większość mieszkań w obecnej ofercie to towar „sprzedawalny”; lokale niezbyt duże, w dość dobrych lokalizacjach, z cenami bliskimi możliwościom nabywców. Analizując ceny transakcyjne lokali mieszkalnych, które były w obrocie na terenie Warszawy i okolic w ciągu ostatniego roku nadal największą popularnością cieszą się lokale mniejsze o powierzchni 35-55 m², kompaktowe, najlepiej 2-3 pokojowe lub mieszkania o mniejszym metrażu w tym kawalerki.

8.2. POŁOŻENIE PRZEDMIOTU WYCENY

Powiat pruszkowski – powiat w Polsce, w zachodniej części województwa mazowieckiego, utworzony w 1999 roku w ramach reformy administracyjnej. Jego siedzibą jest miasto Pruszków. Jest to najmniejszy powiat ziemski w województwie i najgęściej zaludniony powiat w Polsce (w 2020 – 673,6 os/km²). Według danych z 31 grudnia 2019 roku powiat zamieszkiwało 165 912 osób. Natomiast według danych z 30 czerwca 2020 roku powiat zamieszkiwało 166 436 osób.

W skład powiatu wchodzi:

- gminy miejskie: Piastów, Pruszków
- gminy miejsko-wiejskie: Brwinów
- gminy wiejskie: Michałowice, Nadarzyn, **Raszyn**
- miasta: Piastów, Pruszków, Brwinów.

Gmina Raszyn (daw. gmina Falenty) – gmina wiejska w województwie mazowieckim, w powiecie pruszkowskim. Leży na Równinie Warszawskiej, nad rzeką Raszynką. W latach 1975–1998 gmina położona była w województwie warszawskim. Siedzibą gminy jest Raszyn.

W listopadzie 2019 roku gmina Raszyn uruchomiła po raz pierwszy własną komunikację publiczną w postaci linii R1. Połączyła ona kraniec P+R Al.Krakowska z Pruszkowem (Os. Staszica Pętla), przejeżdżając przez Raszyn i Michałowice. W styczniu 2020 roku do linii R1 dołączyła linia R2, która jest linią wewnętrzną nie wyjeżdżającą poza teren gminy Raszyn. Obecnie przez teren gminy przejeżdża regularnie 11 linii obsługiwanych przez warszawski ZTM oraz 2 organizowane przez gminę Raszyn.

Do gminy Raszyn należą 22 sołectwa: Dawidy, Dawidy Bankowe, Falenty Duże, Falenty Nowe, Falenty Osiedle, Janki, Jaworowa I, Jaworowa II, Laszczki, Łady, Nowe Grocholice, Podolszyn Nowy, Puchały, Raszyn I, Raszyn II, Rybie I, Rybie II, Rybie III, Sękocin Nowy, Sękocin Stary.

Raszyn – wieś w Polsce położona w województwie mazowieckim, w powiecie pruszkowskim, w gminie Raszyn. Leży na Równinie Mazowieckiej, nad strugą Raszynką. Jest siedzibą gminy Raszyn. Główną arterią Raszyna stanowi aleja Krakowska, która łączy miejscowość z Warszawą. W pobliżu północnej granicy Raszyna zlokalizowany jest węzeł drogi ekspresowej S2.

8.3. CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO

| Element charakterystyki | Opis |
|--------------------------------------|--|
| Zakres przedmiotowy rynku | Lokale mieszkalne w starszym budownictwie wielorodzinnym. |
| Zasięg terytorialny rynku | Powiat piaseczyński. |
| Zasięg czasowy analizy | IX 2023 r. – VIII 2024 r. |
| Stopień rozwoju rynku | Dojrzały. |
| Płynność rynku | Średnia. |
| Zakres cen jednostkowych | 7,0 tys. – 10,9 tys. zł za m ² p.u. |
| Cechy kształtujące ceny transakcyjne | Stan techniczny i standard wykończenia lokalu – wyższe ceny jednostkowe osiągają lokale po remoncie, w dobrym stanie technicznym, wykończone w solidnym standardzie. Wielkość lokalu – wyższe ceny jednostkowe osiągają lokale o mniejszej powierzchni użytkowej. |

| | |
|---------------------------------------|---|
| | <p>Położenie na piętrze – wyższe ceny jednostkowe osiągają lokale położone na niższych kondygnacjach powyżej parteru i ostatniego piętra.</p> <p>Gospodarka remontowa budynku, technologia budowy – wyższe ceny jednostkowe osiągają lokale położone w budynkach z prawidłową gospodarką remontową.</p> <p>Lokalizacja, uciążliwości – wyższe ceny jednostkowe osiągają lokale położone w pobliżu rozwiniętej infrastruktury towarzyszącej i środków komunikacji miejskiej, w dalszej odległości od uciążliwości ruchu ulicznego.</p> |
| Ch-ka obiektów dominujących w obrocie | W obrocie dominują lokale o powierzchni użytkowej ok. 47-68 m ² , po remoncie, w dobrym stanie technicznym, wykończone w podstawowym / solidnym standardzie lub lokale do remontu. |
| Preferencje nabywców | Nabywcy poszukują mniejszych mieszkań, usytuowanych powyżej parteru, w budynkach o dobrej gospodarce remontowej, po remoncie, wykończonych w solidnym standardzie, w dobrym stanie technicznym. |

8.4. PRZEDMIOT WYCENY NA TLE UWARUNKOWAŃ RYNKU LOKALNEGO

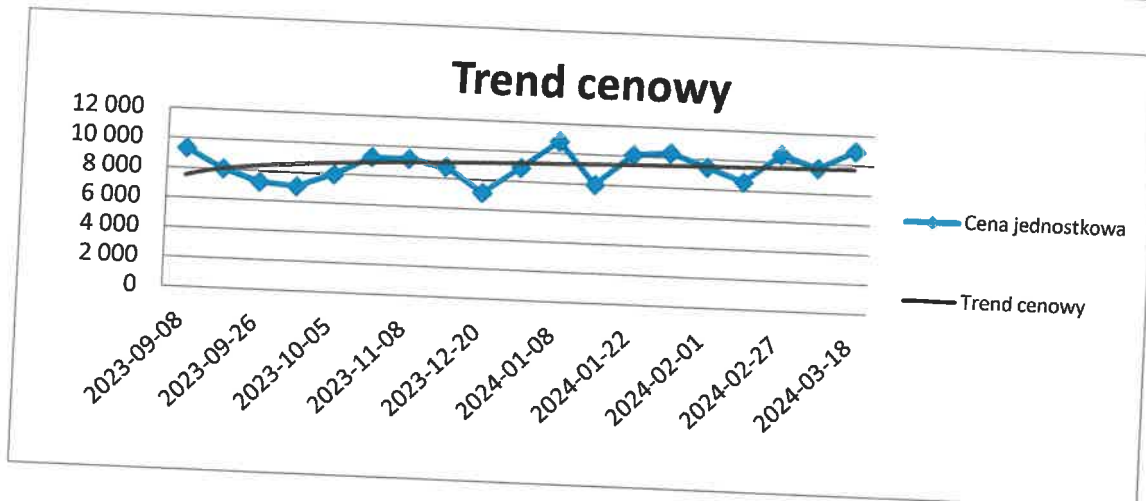
| | |
|---|-------------|
| Obiekt wyceniany a obiekty dominujące w obrocie | Typowy. |
| Atrakcyjność wycenianego obiektu | Przeciętna. |
| Płynność wycenianego obiektu | Średnia. |

8.5. OBLICZENIA PROWADZĄCE DO WYZNACZENIA WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY

W poniższej tabeli przedstawiono dane transakcyjne uwzględnione w procesie wyceny:

| Lp. | Data | Gmina | Miejscowość | Ulica | Kond. | P.u. [m ²] | Cena transakcyjna [zł] | Cena jedn. [zł/m ²] |
|-----|------------|----------|-------------|----------------------|-------|------------------------|------------------------|---------------------------------|
| 1. | 2023-09-08 | Piastów | Piastów | Sułkowskiego | 1 | 59,59 | 560 000 | 9 398 |
| 2. | 2023-09-11 | Pruszków | Pruszków | Kościelna | 3 | 68,09 | 550 000 | 8 078 |
| 3. | 2023-09-26 | Pruszków | Pruszków | Chopina | 3 | 48,00 | 350 000 | 7 292 |
| 4. | 2023-09-27 | Pruszków | Pruszków | Al. Armii Krajowej | 3 | 67,00 | 475 000 | 7 090 |
| 5. | 2023-10-05 | Pruszków | Pruszków | Al. Armii Krajowej | 1 | 46,55 | 372 000 | 7 991 |
| 6. | 2023-10-05 | Pruszków | Pruszków | Akacyjowa | 5 | 48,00 | 445 000 | 9 271 |
| 7. | 2023-11-08 | Piastów | Piastów | Bema | 8 | 50,83 | 470 000 | 9 247 |
| 8. | 2023-11-16 | Piastów | Piastów | Jasna | 12 | 54,90 | 484 000 | 8 816 |
| 9. | 2023-12-20 | Piastów | Piastów | Bodycha | 3 | 77,35 | 555 000 | 7 175 |
| 10. | 2023-12-27 | Piastów | Piastów | Piasta | 7 | 60,20 | 540 000 | 8 970 |
| 11. | 2024-01-08 | Piastów | Piastów | Piłsudskiego | 4 | 50,48 | 548 000 | 10 856 |
| 12. | 2024-01-11 | Piastów | Piastów | Popieluszki | 3 | 47,31 | 380 000 | 8 032 |
| 13. | 2024-01-22 | Pruszków | Pruszków | Al. Wojska Polskiego | 4 | 47,80 | 485 000 | 10 146 |
| 14. | 2024-01-22 | Pruszków | Pruszków | Powstańców | 7 | 48,10 | 499 000 | 10 374 |
| 15. | 2024-02-01 | Pruszków | Pruszków | Al. Wojska Polskiego | 1 | 48,40 | 460 000 | 9 504 |
| 16. | 2024-02-14 | Raszyn | Słomin | Dzikiej Gruszy | 1 | 66,52 | 573 000 | 8 614 |
| 17. | 2024-02-27 | Piastów | Piastów | Reja | 1 | 48,24 | 510 000 | 10 572 |

| | | | | | | | | |
|-----|------------|---------|---------|----------------------|---|-------|---------|--------|
| 18. | 2024-03-14 | Piastów | Piastów | Al. Wojska Polskiego | 4 | 48,20 | 470 000 | 9 751 |
| 19. | 2024-03-18 | Piastów | Piastów | Łukasińskiego | 5 | 51,04 | 560 000 | 10 972 |



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:

19. elementach w następującym przedziale cenowym:

| | |
|-------------|---------------|
| Cmin | 7 090 |
| Cmax | 10 972 |
| Cśr | 9 060 |

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:

| Cena | Data | Gmina | Miejscowość | Ulica | Kond. | P.u. [m ²] | Cena transakcyjna [zł] | Cena jedn. [zł/m ²] |
|------|---|----------|-------------|--------------------|-------|------------------------|------------------------|---------------------------------|
| min | 2023-09-27 | Pruszków | Pruszków | Al. Armii Krajowej | 3 | 67,00 | 475 000 | 7 090 |
| | Lokal położony na 2. piętrze, w budynku wielomieszkaniowym, w miejscowości Pruszków, przy al. Armii Krajowej, o pow. użytkowej 67,00 m kw., lokal wymaga nakładów inwestycyjnych - w stanie do generalnego remontu. | | | | | | | |
| max | 2024-03-18 | Piastów | Piastów | Łukasińskiego | 5 | 51,04 | 560 000 | 10 972 |
| | Lokal położony na 4. piętrze w budynku wielomieszkaniowym, w miejscowości Piastów, przy ulicy Łukasińskiego, o pow. użytkowej 51,04 kw., lokal po remoncie, w dobrym stanie technicznym, wykończony w solidnym standardzie. | | | | | | | |

Granice współczynników korygujących są następujące:

| | |
|-------------|---------------|
| Kmin | 0,7825 |
| Kmax | 1,2110 |

gdzie:

$$K_{min} = C_{min} / C_{sr}$$

$$K_{max} = C_{max} / C_{sr}$$

Na podstawie analizy cen transakcyjnych przyjętych do wyliczeń w poniższej tabeli ustalono cechy rynkowe wraz z oceną ich wpływu na cenę jednostkową 1 m kw. powierzchni użytkowej 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 |
|--|-------------|-----------------------|---------------|---------------|------------|---------------|--|
| Stan techniczny, standard wykończenia lokalu | 50% | 1941 | 0,3912 | 0,6055 | 20% | 0,4769 | 50% - stan techniczny lokalu dobry, lokal po remoncie, standard wykończenia lokalu solidny, 5-45% - stany pośrednie, 0% - lokal do generalnego remontu |
| Wielkość lokalu (p.u.) | 10% | 388 | 0,0782 | 0,1211 | 10% | 0,1211 | 10% - poniżej 60 m kw., 0% - powyżej 65 m kw. |
| Gospodarka remontowa budynku | 15% | 582 | 0,1174 | 0,1816 | 10% | 0,1602 | 10-15% - dla budynku prowadzona dobra gospodarka remontowa - wymienione instalacje, odnowiona elewacja, klatki schodowe odświeżone, 0-5% - pozostałe |
| Kondygnacja | 10% | 388 | 0,0782 | 0,1211 | 0% | 0,0782 | 10% - piętra I w zasobach bez windy, powyżej parteru w zasobach z windą, 5% - II piętro w zasobach bez windy, 0% - parter, 3 i powyżej w zasobach bez windy |
| Lokalizacja, dostęp do komunikacji miejskiej, uciążliwości uliczne | 15% | 582 | 0,1174 | 0,1816 | 15% | 0,1816 | 10-15% - korzystny dostęp do środków komunikacji miejskiej, położenie w rejonach o niższym stopniu uciążliwości ruchu ulicznego, 0-5% - mniej korzystny dostęp do infrastruktury towarzyszącej i komunikacyjnej, położenie w rejonach o znacznym stopniu uciążliwości ruchu ulicznego (hałas, spaliny) |
| Wielkość współczynnika korygującego | 100% | 3882 | 0,7825 | 1,2110 | 55% | 1,0181 | |

Wartość 1 m kw. p.u. lokalu 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 1 m kw. p.u. przedmiotowego lokalu oraz jego wartość rynkowa wynoszą:

| | |
|--------------------------------------|---------|
| Cśr [zł/m ²] | 9 060 |
| Współ. koryg. Ki | 1,0181 |
| Cskoryg. [zł/m ²] | 9 225 |
| P.u. lokalu [m ²] | 57,00 |
| Wartość rynkowa na dzień wyceny [zł] | 525 813 |

Przyjęto: 526 000 zł.

9. PODSUMOWANIE I WYNIK KOŃCOWY

Wartość rynkowa prawa własności do lokalu mieszkalnego (wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku i działki) położonego w miejscowości Raszyn przy al. Krakowska 109B lok. 1 o powierzchni użytkowej 57,00 m² położonego na parterze w budynku wielomieszaniowym wynosi:

| | |
|---|--|
| Wartość rynkowa wg stanu na dzień oględzin | 526 000 zł <i>słownie: pięćset dwadzieścia sześć tysięcy złotych</i> |
| Wartość rynkowa udziału w wysokości 1/2 części przedmiotu wyceny wg stanu na dzień oględzin | 263 000 zł <i>słownie: dwieście sześćdziesiąt trzy tysiące złotych</i> |

Oszacowana powyżej wartość rynkowa nie odbiega od typowych cen uzyskiwanych za obiekty podobne do wycenianego na rozpatrywanym segmencie rynku nieruchomości. Na podstawie analizy cen transakcyjnych zawartych w aktach notarialnych i cech nieruchomości lokalowych oraz informacji uzyskanych od uczestników tego rynku, otrzymany wynik należy uznać za realny.

Na dzień wyceny zgodnie z zapisami w księdze wieczystej nieruchomość lokalowa obciążona jest następującymi hipotekami:

- hipoteką umowną zwykłą w wys. 155 492,73 (sto pięćdziesiąt pięć tysięcy czterysta dziewięćdziesiąt dwa 73/100) zł na rzecz Fortis Bank Polska S.A., Warszawa.
- hipoteką umowną kaucyjną w wys. 27 335,62 (dwadzieścia siedem tysięcy trzysta trzydzieści pięć 62/100) zł na rzecz Fortis Bank Polska S.A., Warszawa.

Zgodnie z art. 313 ust. 1 i następne Prawa upadłościowego umowa sprzedaży nieruchomości będzie podstawą wykreślenia hipotek.

Cena uzyskana przy sprzedaży wymuszonej wg szacunków autora może stanowić 80% oszacowanej powyżej wartości rynkowej tj. **210 000 zł.**



Autor operatu, podpis i pieczęć:

Miejsce i data sporządzenia operatu:

Warszawa, 20 sierpnia 2024 r.

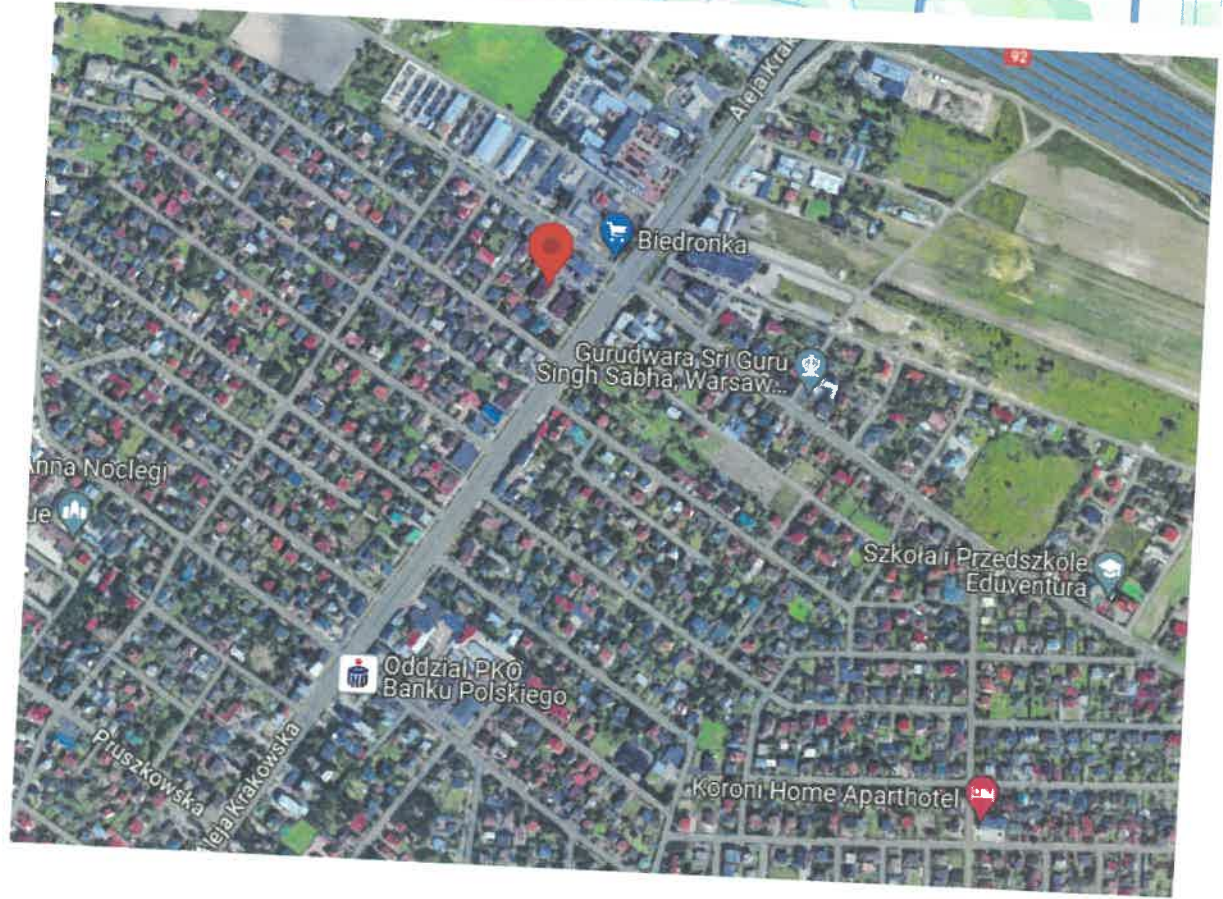
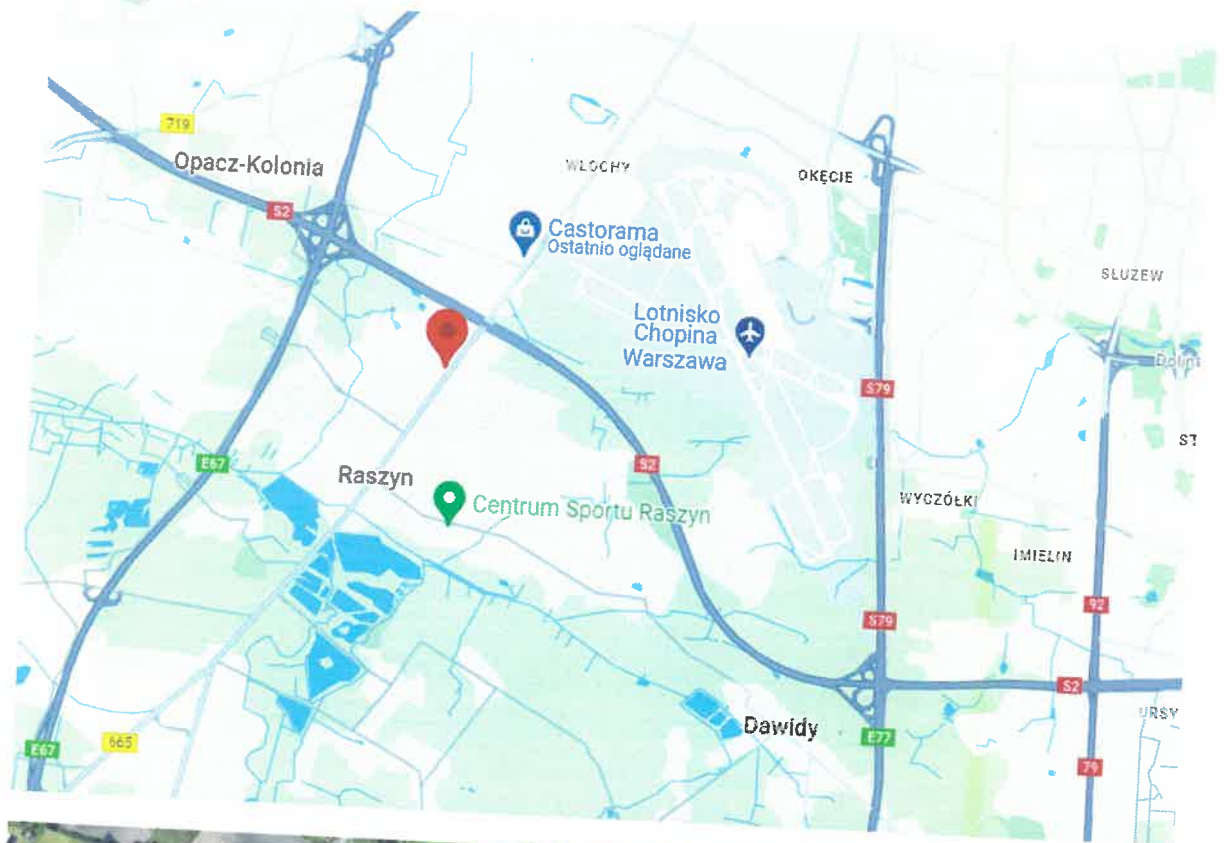
10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

- [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 zaokrągleń 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 ubezpieczenia.

Mapa lokalizacyjna.



Dokumentacja fotograficzna.

1. Budynek mieszkalny zewnątrz



2. Wejście do budynku, klatka schodowa, wejście do lokalu.



3. Lokal mieszkalny wewnątrz.





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 SRM0015793

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

na okres: 24/01/2024 - 23/01/2025

na sumę gwarancyjną: 100 000 EUR

słownie: sto tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 396.00 PLN

Lidia Machalska
Starczy Spółdzielca w Ubezpieczeniach

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

