

OPERAT SZACUNKOWY spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego

Adres: **ul. Łukowska 15 lok. 81**

Dzielnica/gmina: **Praga Południe**

Miejscowość: **Warszawa**

Powierzchnia użytkowa lokalu [m²]: **64,10**

Liczba stanowisk garażowych: **Nie dotyczy**



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

Miejsce i data sporządzenia operatu: **Warszawa, 22 listopada 2024 r.**

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego

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 - budynek z 1979 r.
Adres (ulica)	ul. Łukowska 15 lok. 81
Miejscowość	Warszawa
Gmina lub dzielnica / nazwa zwyczajowa lokalizacji	Praga Południe / Gołławek
Powierzchnia użytkowa	64,10 m ²
Piętro	9.
Liczba stanowisk garażowych	Nie dotyczy
Nr kw. lokalu	WA6M/00489642/2
Sąd prowadzący kw. lokalu	Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa, XV Wydział Ksiąg Wieczystych
Zakres wyceny	Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
Zastosowane podejście	Podejście porównawcze
Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa ww. nieruchomości lokalowej na potrzeby postępowania upadłościowego p. Pawła Kobylińskiego
Wartość rynkowa wg stanu na dzień dokonanej dokumentacji zdjęciowej	732 000 zł <i>słownie: siedemset trzydzieści dwa tysiące złotych</i>
Wartość rynkowa udziału w wys. 1/4 wg stanu na dzień dokonanej dokumentacji zdjęciowej	183 000 zł <i>słownie: sto osiemdziesiąt trzy tysiące złotych</i>
Autor operatu, podpis i pieczęć	 Beata Cegiela
Miejsce i data sporządzenia operatu	Warszawa, 22 listopada 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	7
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. KŁAUZULE I ZASTRZEŻENIA	14
11. SPIS ZAŁĄCZNIKÓW	14

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiot wyceny	Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego
Adres	ul. Łukowska 15 lok. 81
Miejscowość	Warszawa
Gmina / dzielnica	Praga Południe
Powierzchnia użytkowa	64,10 m ²
Liczba stanowisk garażowych	Nie dotyczy
Inne dodatkowe składniki	Balkon

1.2. ZAKRES WYCENY

Określeniu podlega spółdzielcze własnościowe prawo do ww. lokalu mieszkalnego.

2. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa ww. nieruchomości lokalowej na potrzeby postępowania upadłościowego p. Pawła Kobylińskiego.

3. PODSTAWY SPORZĄDZENIA WYCENY

3.1. PODSTAWY FORMALNE

- [1] Zleceniodawca - p. Paweł Lewandowski - Syndyk masy upadłości p. Pawła Kobylińskiego.
- [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 2023 r. poz. 344).
- [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 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

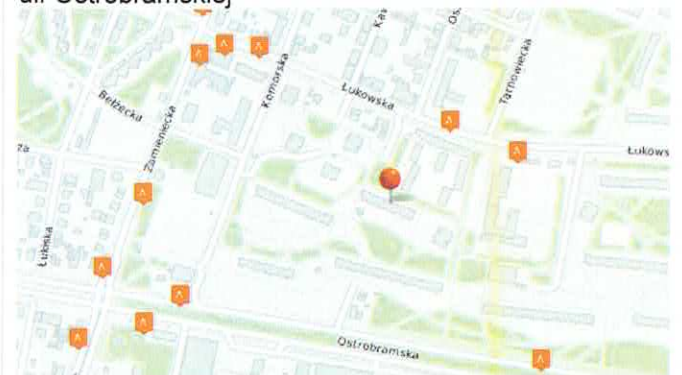
- [1] Treść kw. nr WA6M/00489642/2 na podstawie przeglądu księgi wieczystej, w Centralnej Elektronicznej Bazie Danych Ksiąg Wieczystych w dniu 22 listopada 2024 r.
- [2] Dokumentacja fotograficzna przedmiotu wyceny.
- [3] Informacje uzyskane od Zleceniodawcy.
- [4] Informacje uzyskane z publikacji w czasopismach fachowych, agencji pośrednictwa w obrocie nieruchomościami i Internecie.
- [5] Dane transakcyjne udostępnione przez Spółdzielnie Mieszkaniowe zlokalizowane na terenie dzielnicy Praga Południe oraz Biuro Geodezji i Katastru m.st. Warszawy.

4. DATY ISTOTNE W PROCESIE WYCENY

Data sporządzenia operatu szacunkowego	22 listopada 2024 r.
Stany lokalu uwzględnione w wycenie	na dzień dokonanej dokumentacji zdjęciowej / ---
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	22 listopada 2024 r.
Data wykonania dokumentacji zdjęciowej	14 listopada 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	Warszawa, dzielnica Praga Południe, rejon MSI Gołówek, ul. Łukowska 15 - budynek, w którym znajduje się przedmiotowy lokal mieszkalny, usytuowany jest wewnątrz osiedla (dojazd drogą osiedlową), w odległości ok. 200 m w linii prostej na północ od ul. Ostrobramskiej.
2.	Otoczenie budynku	W najbliższym otoczeniu podobna zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Nieco dalej również zabudowa usługowa.
3.	Ochrona i bezpieczeństwo	Domofon przy wejściu na klatkę schodową.
4.	Uciążliwości	Niski stopień uciążliwości ulicznych typu hałas, spaliny.
5.	Komunikacja	Autobusowa wzdłuż ul. Łukowskiej, ul. Zamienieckiej i ul. Ostrobramskiej
		
6.	Dostęp do usług i urzędów	Urząd Dzielnicy Warszawa – Praga Południe w odległości ok. 3,5 km. 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 12-piętrowy (13-kondygnacyjny), podpiwniczony.
1.2.	Standard budynku / lokalu	Mieszkaniowy podstawowy - budynek z 1979 r.
1.3.	Wiek budynku w latach	Budynek ponad 40-letni.
1.4.	Technologia wykonania	Uprzemysłowiona.
1.5.	Stan techniczny budynku	Konstrukcja – dobry. Ocieplenie – tak.

		Elewacja – dobry. Klatki schodowe – dobry. Winda – jest.
1.6.	Piętro	9.
1.7.	Pomieszczenia	3 pokoje, kuchnia, przedpokój, łazienka, wc.
1.8.	Układ funkcjonalny	Lokal jednopiętrowy o funkcjonalnym rozkładzie pomieszczeń.
2.	Stan lokalu na dzień dokonanej dokumentacji zdjęciowej	
2.1.	Stan techniczny elementów wykończenia lokalu	Średni / dobry.
2.2.	Standard elementów wykończenia lokalu	Podstawowy.
2.3.	Opis elementów wykończenia i trwałego wyposażenia lokalu	Podłogi: częściowo drewniane, częściowo terakota. Tynki, roboty malarskie i oblicowania: tynki gipsowe malowane farbami, częściowo glazura. Drzwi wejściowe do mieszkania: antywłamaniowe - stan dobry. Drzwi wewnętrzne: mdf - standard podstawowy. Stolarka okienna: pvc - stan dobry. Wykończenie i wyposażenie łazienki(ek): armatura i ceramika sanitarna w podstawowym standardzie. Wykończenie i wyposażenie kuchni: meble kuchenne wraz z osprzętem w stałej zabudowie w podstawowym standardzie. Inne: szafa w stałej zabudowie.
2.4.	Instalacje	Elektryczna, z.w., c.w., c.o., gazowa, kanalizacyjna. Inne: domofonowa, teletechniczna.
3.	Inne informacje i uwagi	
3.1.	Brak.	

5.3. STAN W ZAKRESIE PRAWA RZECZOWEGO

Lp.	Cecha	Opis
1.	Stan prawny nieruchomości lokalowej	
1.1.	Nr kw. lokalu, sąd prowadzący kw.	WA6M/00489642/2 , Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa, XV Wydział Ksiąg Wieczystych.
1.2.	P.u. lokalu (dział I-O)	Województwo: mazowieckie Gmina: m.st. Warszawa Miejscowość: Warszawa Dzielnica: Praga Południe Ulica: Łukowska 15 lok. 81 Przeznaczenie lokalu: lokal mieszkalny Opis lokalu: pokój – 3, kuchnia – 1, przedpokój – 1, łazienka – 1, wc – 1. Kondygnacja: 10,0. Odrębność: nie. Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych: 64,10 m ² .
1.3.	Spis praw związanych z własnością (dział I-SP)	Nazwa spółdzielni mieszkaniowej: SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „OSTROBRAMSKA”.
1.4.	Właściciel (dział II)	Włodzimierz Kobyliński – w udziale 3/4,

		Włodzimierz Kobyliński – w udziale 1/4.
	Prawa, roszczenia i ograniczenia (dział III)	Brak wpisu.
1.5.	Hipoteki (dział IV)	Brak wpisu.
1.6.	Wzmianki w dziale I-O kw.	Brak wpisu.
1.7.	Wzmianki w dziale I-SP kw.	Brak wpisu.
1.8.	Wzmianki w dziale II kw.	Brak wpisu.
1.9.	Wzmianki w dziale III kw.	Brak wpisu.
1.10.	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 XLIII/1341/2008 RADY MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY z dnia 13 listopada 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Zamienieckiej, szacowany lokal położony jest na obszarze zaznaczonym symbolem **d3.10MW** – tereny o przeznaczeniu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.



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

ści 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 oraz wskazaniemi 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

Choć średnie ceny transakcyjne mieszkań nie rosną już w tak morderczym dla kupujących tempie jak na przełomie 2023 i 2024 r., to podwyżkowa fala wciąż nie oszczędza szukających własnego „M” – wynika z danych Bankier.pl udostępnionych przez Cenatorium. W górę w dalszym ciągu idą w szczególności stawki płacone za najmniejsze mieszkania.

W II kw. 2024 r. za wspomniane już najmniejsze mieszkania, czyli takie, których powierzchnia nie przekracza 35 mkw., płacono średnio od ponad 2 proc. (Warszawa, Gdańsk i Wrocław) do 4 proc. (Lublin) więcej niż trzy kwartał wcześniej. Tym samym zanotowane wzrosty były przeciętnie od 1 do 4 pp. niższe, a jeśli porównamy je do podwyżek obserwowanych pod koniec 2023 r. nawet o 6 – 7 pp. Średnie ceny transakcyjne w II kw. 2024 r. rosły jednak w większości analizowanych miast szybciej niż rok wcześniej.

Przy obserwowanych rekordowych stawkach, nawet 2-procentowy wzrost w ujęciu kwartalnym sprawił, że w Warszawie średnia cena transakcyjna po raz pierwszy przekroczyła 16 tys. zł/mkw. Krakowskie kawalerki zbliżyły się już do 15 tys. zł/mkw., a do miast ze średnią stawką przekraczającą 10 tys. zł/mkw. (należy do nich także Gdańsk, Wrocław i Poznań) zbliżył się Lublin, gdzie w II kw. 2024 r. zanotowano średnio 9990 zł/mkw.

Tak wysokie stawki to oczywiście efekt wcześniejszych podwyżek spowodowanych wystrzałem popytu, który podsycany był przez rządowy program dopłat do kredytów mieszkaniowych „Bezpieczny kredyt 2 proc.”. W ujęciu rocznym mówimy bowiem o wzrostach średnich stawek rzędu 20 – 26 proc. a nominalnie od 1,6 do blisko 3 tys. zł/mkw. Względem II kw. 2022 r. wzrosły one z kolei o 25 – 37 proc.

Ze wzrostem cen słabszym niż w poprzednich kwartałach mieliśmy do czynienia także w przypadku najpopularniejszych mieszkań o powierzchni od 35 do 60 mkw. Średnie ceny wpisywane w aktach notarialnych w II kw. 2024 r. rosły od 2,5 do 3,5 proc. k/k. W poprzednich dwóch kwartałach pisaliśmy o „podwyżkach” wahających się od 3 do nawet 10 proc. (w IV kw. 2023 r.).

Podobnie jak przed trzema oraz sześcioma miesiącami, najstabilniej kształtowały się przeciętne kwoty wpisywane w aktach notarialnych przy sprzedaży największych, ponad 80-metrowych mieszkań. W II kw. 2024 r. W większości analizowanych miast w II kw. 2024 r. średnie ceny wzrosły od 1 do 2 proc. W Warszawie mogliśmy mówić jednak o stabilizacji z „podwyżką” o 0,4 proc. k/k.



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 Środkowomazowieckiej, 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.

Praga-Południe - dzielnica Warszawy położona na prawym brzegu Wisły. Dzielnica posiada powierzchnię 22,4 km² i liczy przeszło 180 tys. mieszkańców. Dzielnica graniczy ze Śródmieściem, co sprawia, że jest bardzo atrakcyjnym miejscem pod inwestycje.

Praga Południe jest dzielnicą zieleni. Dogodnie położony Park Skaryszewski im. Ignacego Paderewskiego z Jeziorkiem Kamionkowskim - fragmentem dawnego koryta Wisły, stanowić może, przy odpowiednich inwestycjach, praski odpowiednik Ogrodu Saskiego. Park Skaryszewski z Jeziorkiem Kamionkowskim, dzięki swoim wybitnym walorom, bywa nazywany, dzięki swoim wybitnym walorom kompozycyjnym, najpiękniejszym parkiem w Polsce.

Obecna zabudowa dzielnicy jest bardzo zróżnicowana architektonicznie i funkcjonalnie. W osiedlach najwcześniej przyłączonych do Warszawy: Skaryszewie i Kamionku już w II połowie XIX w. zaczął rozwijać się przemysł, który objął też część Grochowa. Dalszy rozwój przemysłu na Kamionku (ZWAR, PZO, Wedel, drukarnia) nastąpił po odzyskaniu niepodległości w 1918 r. i dzielnica ta, mimo zmian strukturalnych w gospodarce i upadku wielu zakładów, ma nadal przemysłowy charakter.

Z kolei Saska Kępa o zabudowie willowej z lat 20-tych i 30-tych XX w. jest jednym z najbardziej atrakcyjnych osiedli mieszkaniowych Warszawy.

Od połowy lat 60-tych powstały na terenie dzielnicy osiedla mieszkaniowe: Kinowa, Ostrobramska, Igańska i największe - na Goławiu, który stał się typowym dla schyłku XX w. blokowiskiem - sypialnią stolicy. W miejsce wolnych terenów inwestycyjnych powstają nowoczesne osiedla mieszkaniowe (obecnie intensywnie zagospodarowywane są tereny na tyłach ulicy Ostrobramskiej wzdłuż linii kanału Goławskiego) oraz nowoczesne kompleksy biurowe wzdłuż głównych ulic dzielnicy np. wieżowiec Blue Point przy Alei Stanów Zjednoczonych. Na terenie dzielnicy znajduje się kilka większych, intensywnie rozwijających się centrów handlowo-usługowych np. Promenada, CH Goław.

8.3. CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO

Element charakterystyki	Opis

Zakres przedmiotowy rynku	Lokale mieszkalne w starszym budownictwie wielorodzinnym.
Zasięg terytorialny rynku	Część dzielnicy Warszawa-Praga Płd.
Zasięg czasowy analizy	IX 2023 r. – XI 2024 r.
Stopień rozwoju rynku	Dojrzały.
Płynność rynku	Średnia.
Zakres cen jednostkowych	9,3 tys. – 13,4 tys. zł za m ² p.u.
Zakres cen jednostkowych	<p>Stan techniczny i standard wykończenia lokalu – wyższe ceny jednostkowe osiągają lokale po generalnym remoncie, w bardzo dobrym stanie technicznym, wykończone w solidnym standardzie.</p> <p>Standard budynku – wyższe ceny jednostkowe osiągają lokale w budynkach o bardzo dobrej gospodarce remontowej.</p> <p>Lokalizacja, sąsiedztwo, uciążliwości – wyższe ceny jednostkowe osiągają lokale położone w rejonach z korzystnym dostępem do infrastruktury towarzyszącej, środków komunikacji miejskiej, w sąsiedztwie podobnej zabudowy mieszkaniowej, w rejonach nie narażonych na uciążliwości uliczne.</p> <p>Kondygnacja – wyższe ceny jednostkowe osiągają lokale położone na niższych kondygnacjach mieszkalnych w zasobach bez windy, pozostałych w zasobach z windą.</p> <p>Wielkość lokalu, funkcjonalność – wyższe ceny jednostkowe osiągają lokale o mniejszej powierzchni użytkowej i funkcjonalnym rozkładzie pomieszczeń.</p>
Ch-ka obiektów dominujących w obrocie	W obrocie dominują lokale o powierzchni użytkowej ok. 45-65 m ² , lokale po remoncie wykończone w podstawowym / solidnym standardzie lub lokale do remontu.
Preferencje nabywców	Nabywcy poszukują mniejszych mieszkań, po remoncie, wykończonych w solidnym standardzie, z korzystnym dostępem do środków komunikacji miejskiej i infrastruktury towarzyszącej, nie narażonych na uciążliwości ruchu ulicznego.

8.4. PRZEDMIOT WYCENY NA TLE UWARUNKOWAŃ RYNKU LOKALNEGO

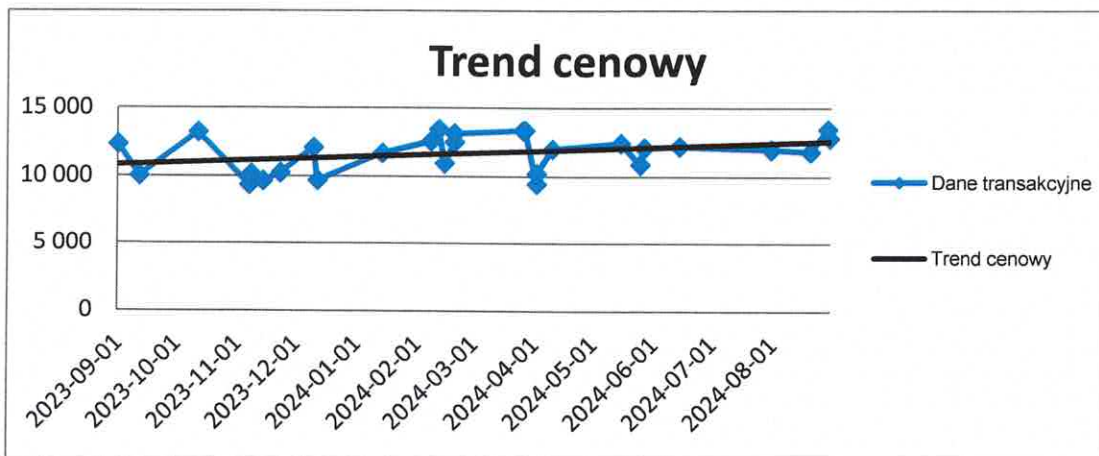
Obiekt wyceniany a obiekty dominujące w obrocie	Typowy.
Atrakcyjność wycenianego obiektu	Przeciętna.
Płynność wycenianego obiektu	Średnia.

8.5. OBLICZENIA PROWADZĄCE DO WYZNACZENIA WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY

W poniższej tabeli przedstawiono dane transakcyjne uwzględnione w procesie wyceny:

Lp.	Data	Dzielnica	Ulica	Kond.	P.u. [m kw.]	Cena transakcyjna [zł]	Cena jedn. [zł/m kw.]	Izby
1.	2023-09-01	Praga Płd.	Łukowska	7	47,00	580 000	12 340	2
2.	2023-09-12	Praga Płd.	Jarocińska	11	47,70	480 000	10 063	2
3.	2023-10-12	Praga Płd.	Ostrobramska	8	46,90	620 000	13 220	2
4.	2023-11-07	Praga Płd.	Ostrobramska	6	64,10	602 000	9 392	3
5.	2023-11-08	Praga Płd.	Ostrobramska	2	61,00	622 000	10 197	3
6.	2023-11-14	Praga Płd.	Witolińska	12	61,00	590 000	9 672	3

7.	2023-11-23	Praga Płd.	Witolińska	9	59,90	615 000	10 267	3
8.	2023-12-10	Praga Płd.	Ostrobramska	2	48,30	583 944	12 090	2
9.	2023-12-12	Praga Płd.	Ostrobramska	11	55,50	540 000	9 730	2
10.	2024-01-14	Praga Płd.	Witolińska	8	59,90	700 000	11 686	3
11.	2024-02-08	Praga Płd.	Witolińska	11	46,60	585 000	12 554	2
12.	2024-02-12	Praga Płd.	Tarnowiecka	11	45,40	610 000	13 436	2
13.	2024-02-15	Praga Płd.	Jarocińska	4	62,00	680 000	10 968	3
14.	2024-02-20	Praga Płd.	Łukowska	2	48,30	603 750	12 500	2
15.	2024-02-20	Praga Płd.	Łukowska	1	48,00	630 000	13 125	2
16.	2024-03-26	Praga Płd.	Witolińska	13	47,20	630 000	13 347	2
17.	2024-03-27	Praga Płd.	Łukowska	11	47,60	635 000	13 340	2
18.	2024-04-02	Praga Płd.	Łukowska	11	48,00	455 000	9 479	2
19.	2024-04-02	Praga Płd.	Łukowska	4	47,70	488 000	10 231	4
20.	2024-04-10	Praga Płd.	Łukowska	6	48,00	576 000	12 000	2
21.	2024-05-15	Praga Płd.	Ostrobramska	1	79,30	985 000	12 421	4
22.	2024-05-25	Praga Płd.	Jarocińska	2	62,00	675 000	10 887	3
23.	2024-05-27	Praga Płd.	Łukowska	11	48,00	580 000	12 083	2
24.	2024-06-14	Praga Płd.	Łukowska	8	48,00	585 000	12 188	2
25.	2024-07-31	Praga Płd.	Łukowska	2	46,80	560 000	11 966	2
26.	2024-08-20	Praga Płd.	Łukowska	2	61,00	720 000	11 803	3
27.	2024-08-29	Praga Płd.	Łukowska	13	45,40	610 000	13 436	2
28.	2024-08-30	Praga Płd.	Ostrobramska	10	46,90	600 000	12 793	2



Na podstawie przyjętych do wycień 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 wycień odstąpiono od aktualizacji cen z tytułu trendu czasowego.

Próba reprezentatywna opiera się na:

28.

elementach w następującym przedziale cenowym:

Cmin	9 392
Cmax	13 436
Cśr	11 686

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	Dzielnica	Ulica	Kond.	P.u. [m kw.]	Cena transakcyjna [zł]	Cena jedn. [zł/m kw.]	Izby
min	2023-11-07	Praga Płd.	Ostrobramska	6	64,10	602 000	9 392	3
	Lokal położony na 5. piętrze, w budynku wielomieszkaniowym w dzielnicy Praga Płd. przy ul. Ostrobramskiej, powierzchnia użytkowa lokalu 64,10 m kw., lokal wymaga nakładów inwestycyjnych na remont.							
max	2024-08-29	Praga Płd.	Łukowska	13	45,40	610 000	13 436	2
	Lokal położony na 12. piętrze w budynku wielomieszkaniowym w dzielnicy Praga Płd. przy ul. Łukowskiej, powierzchnia użytkowa lokalu 45,40 m kw., lokal w dobrym stanie technicznym, po remoncie, wykończony w solidnym standardzie.							

Granice współczynników korygujących są następujące:

Kmin	0,8036
Kmax	1,1497

gdzie: $K_{min} = C_{min} / C_{śr}$

$K_{max} = C_{max} / C_{śr}$

Na podstawie analizy cen transakcyjnych przyjętych do wycień 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, funkcjonalność	50%	1197	0,4282	0,5576	20%	0,4799	50% - stan techniczny lokalu dobry, lokal po remoncie, standard wykończenia lokalu solidny, 5-45% - stany pośrednie, 0% - lokal wymagający nakładów inwestycyjnych na remont
Wielkość lokalu (p.u.)	10%	239	0,0856	0,1115	0%	0,0856	10% - lokale o pow. uż. do 50 m kw., 5% - stany pośrednie, 0% - powyżej 60 m kw.
Standard budynku	15%	359	0,1285	0,1673	10%	0,1543	15% - budynki utrzymane w dobrym stanie technicznym (min. odnowiona elewacja, wymienione instalacje, klatki schodowe odświeżone), 5-10% - stany pośrednie, 0% - budynki o gorszej gospodarce remontowej

Wartość rynkowa udziału w wys. 1/4 wg stanu na dzień dokonanej dokumentacji zdjęciowej

183 000 zł

słownie: sto osiemdziesiąt trzy tysiące złotych

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

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



Autor operatu, podpis i pieczęć:

Miejsce i data sporządzenia operatu:

Warszawa, 22 listopada 2024 r.

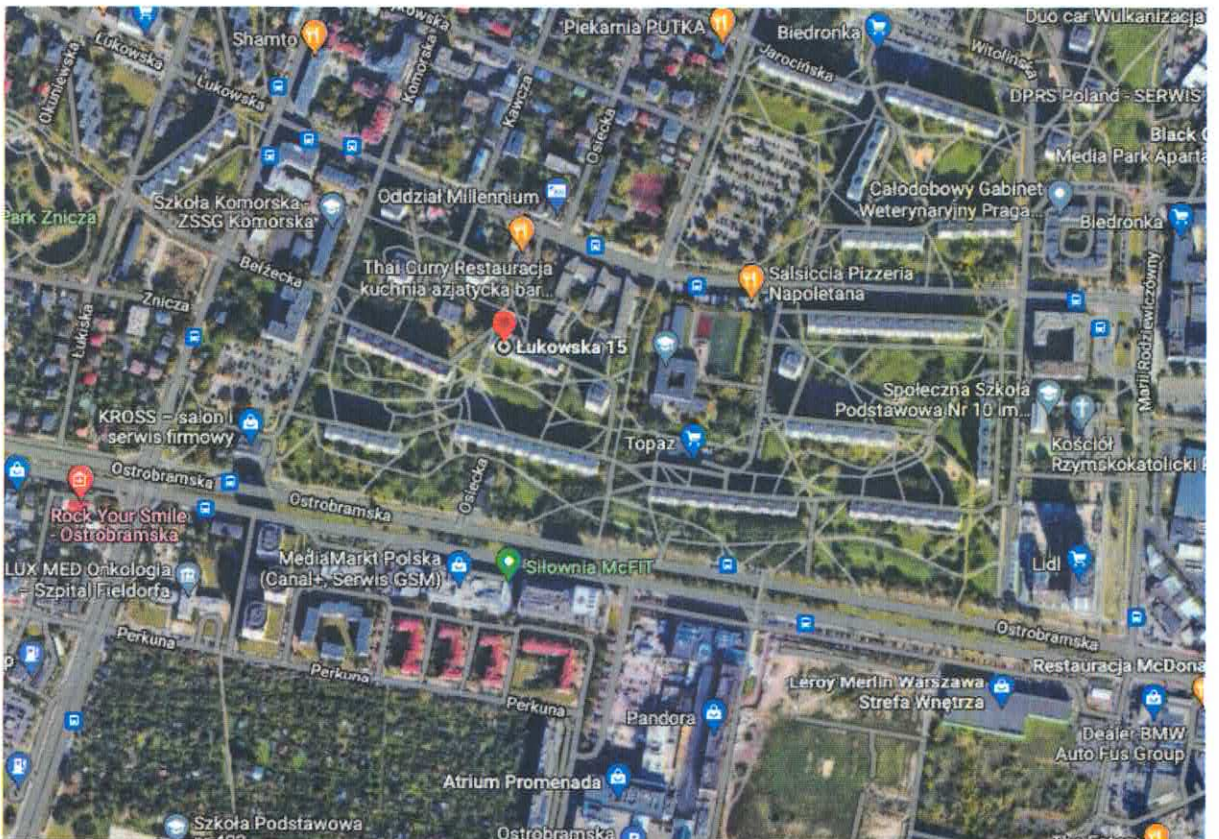
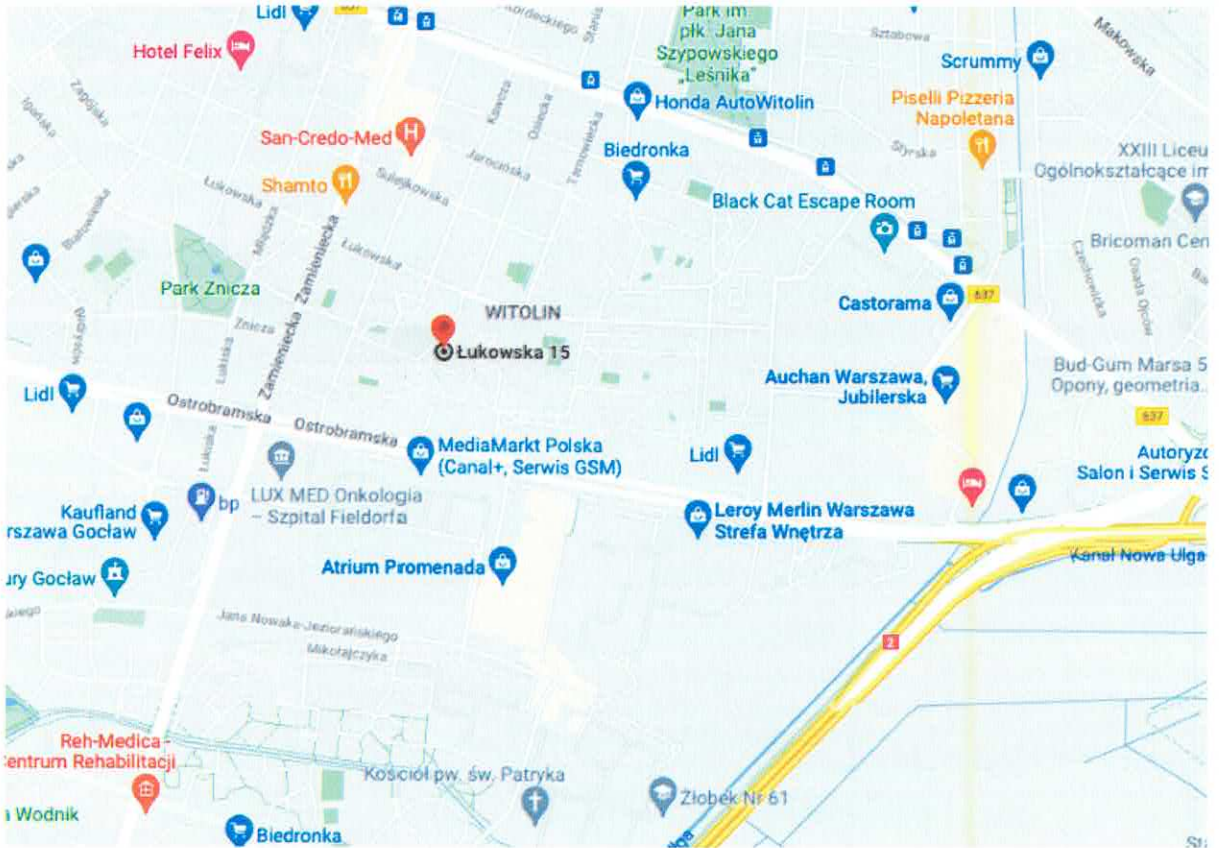
10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

- [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 na teren posesji, klatka schodowa, drzwi wejściowe do lokalu



3. Lokal mieszkalny





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
Staryzy Spółdzielcze Ubezpieczeń

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