

OPERAT SZACUNKOWY



Z OKREŚLENIA WARTOŚCI RYNKOWEJ

LOKAL MIESZKALNY NR 196 KW NR WA6M/00435247/0

WARSZAWA AL. STANÓW ZJEDNOCZONYCH 72

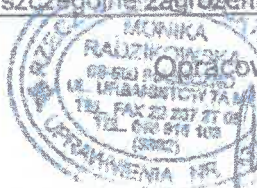
Monika Radzikowska
05-500 Piaseczno
ul. Urbanistów 7A m 1



Piaseczno, 29 stycznia 2020 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	
Adres	04-036 Warszawa Al. Stanów Zjednoczonych 72 lokal mieszkalny nr 196.
Księga Wieczysta	Księga Wieczysta nr WA6M/00435247/0 prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie XV Wydział Ksiąg Wieczystych.
SKRÓCONY OPIS NIERUCHOMOŚCI	
Forma władania	Własność lokalu niemieszkalnego.
Opis nieruchomości	Na dzień wyceny lokal mieszkalny o powierzchni 137,00 m ² . Przedmiotem wyceny jest lokal niemieszkalny – prawo własności przysługujące Centrum Handlowe Wiatraczna Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Warszawa REGON 14100487900000.
Lokalizacja	Przedmiotowa nieruchomość położona jest w Warszawie w dzielnicy Praga Południe przy Al. Stanów Zjednoczonych 72 w budynku apartamentowym. W sąsiedztwie dominuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami oraz usługowa.
Dostęp do nieruchomości	Dojazd do nieruchomości odbywa się drogą publiczną asfaltową Al. Stanów Zjednoczonych oraz ul. Męcińskiej. Działki mają zapewniony bezpośrednio dostęp do drogi publicznej oraz urządzony zjazd z tej drogi.
DANE DOTYCZĄCE OSZACOWANIA WARTOŚCI	
Cel oszacowania	Określenie wartości rynkowej nieruchomości wg stanu na dzień oględzin dla potrzeb przeprowadzenia procedury przygotowanej likwidacji w postępowaniu upadłościowym (zgodnie z art. 56a, ust. 3 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, t.j. Dz.U. 2016 r., poz. 2171 ze zm.).
Oszacowane wartości	Dla stanu i cen na dzień wyceny: WR1 = 1 515 000 PLN Dla wymuszonej sprzedaży: WWs1 = 1 136 000 PLN
Daty oszacowania	Operat szacunkowy wykonano: <ul style="list-style-type: none"> • w dniu 29 stycznia 2020 roku, • według stanu na dzień 29 stycznia 2020 roku, • na poziomie cen na dzień 29 stycznia 2020 roku, • na podstawie wizji lokalnej z dnia 24 stycznia 2020 roku.
Opis szczególnych warunków, założeń lub ograniczeń w wycenie	<ul style="list-style-type: none"> • Założono, że nieruchomość nie ma wad prawnych i fizycznych. • Przyjęto, że wszelkie prace budowlane były wykonane zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w tym zakresie i żadna część składowa nieruchomości nie była samowolą budowlaną ani nie zawierała wad zagrażających zdrowiu lub życiu ludzkiemu. • Nie badano zanieczyszczenia gruntu – przyjęto, że nie występują na nieruchomości szczególne zagrożenia środowiskowe.



Opracowała: Monika Radzikowska nr 4339

SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT WYCENY.....	4
2. ZAKRES WYCENY.....	4
3. CEL WYCENY.....	4
4. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO.....	4
4.1. PODSTAWA FORMALNA.....	4
4.2. PODSTAWY PRAWNE I UWARUNKOWANIA DOKONANYCH CZYNNOŚCI.....	4
4.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE.....	4
4.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH.....	5
5. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO.....	5
6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI.....	5
6.1. LOKALIZACJA, SĄSIEDZTWO.....	5
6.2. DOSTĘP DO DROGI PUBLICZNEJ.....	7
6.3.1 OPIS BUDYNKU I LOKALU.....	7
6.4 WARUNKI EKSPLOATACJI, STAN TECHNICZNY I STOPIEŃ ZUŻYCIA, MOŻLIWOŚĆ I WARUNKI DALSZEJ EKSPLOATACJI.....	9
6.5. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI.....	10
KSIĘGA WIECZYSTA WA6M/00435247/0 – LOKAL STANOWĄCY ODREBNĄ NIERUCHOMOŚĆ.....	10
6.6. PRAWA OSÓB TRZECICH.....	10
6.7. REGULACJE ZWIĄZANE Z PRAWEM UADŁOŚCIOWYM I WYGASZENIU PRAW.....	10
7. UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE.....	13
8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI.....	13
9. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY.....	17
9.1. WSTĘP.....	17
9.2. PODEJŚCIE PORÓWNAWCZE.....	17
10.1 OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ.....	18
10.2. OBLICZENIE WARTOŚCI DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY.....	20
11. WYNIK KOŃCOWY – WNIOSKI I UZASADNIENIA.....	22
12. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA.....	22
13. ZAŁĄCZNIKI.....	22

1. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny jest lokal mieszkalny nr 196 znajdujący się w budynku wielorodzinnym w Warszawie przy Al. Stanów Zjednoczonych 72 na 9 kondygnacji budynku (8 piętro klatka E). Lokal wykorzystywany na cele mieszkalne. Lokal składa się z 5 pokoi, gabinetu, kuchni, łazienki z wc, wc i przedpokoju oraz schowka o powierzchni 2,40 m².

Dla przedmiotowej nieruchomości XV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa w Warszawie prowadzi Księgę Wieczystą nr WA6M/00435247/0.

2. ZAKRES WYCENY

Zakres opracowania obejmuje:

- dla stanu na dzień wyceny:

- o Lokal niemieszkalny nr U 56 - nieruchomość opisana w KW nr: WA6M/00435247/0.

3. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej nieruchomości wg stanu na dzień oględzin dla potrzeb przeprowadzenia procedury przygotowanej likwidacji w postępowaniu upadłościowym (zgodnie z art. 56a, ust. 3 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, t.j. Dz.U. 2016 r., poz. 2171 ze zm.).

4. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

4.1. PODSTAWA FORMALNA

Podstawę formalną stanowi zlecenie KOSTER Spółka z o.o. z siedzibą w Katowicach (40 - 583), ul. Kępowa 45, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Katowice - Wschód w Katowicach, Wydział VIII Gospodarczy KRS pod numerem: 0000212128, NIP: 6331001373, REGON: 270558394.

4.2. PODSTAWY PRAWNE I UWARUNKOWANIA DOKONANYCH CZYNNOŚCI

- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe;
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami ;
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego;
- Standard Zawodowy Rzeczoznawców Majątkowych „Wycena dla zabezpieczenia wiarytelności” - Załącznik do obwieszczenia Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 1 września 2017 r. (poz. 59)

4.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE

- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny opracowane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych,
- „Szacowanie nieruchomości. Rzeczoznawstwo majątkowe” – pod redakcją Jerzego Dydenki, wydawnictwo: Wolters Kluwer Polska, Warszawa 2012 r.,
- „Nieruchomość w gospodarce rynkowej” – Ewa Kucharska – Stasiak, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2009 r.,
- Kodeks Cywilny – Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. (Dz. U. z 1964r. nr 16, poz. 93 z późn. zm.),
- „System, zasady i procedury szacowania nieruchomości” – Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, wydawnictwo: Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa 2012 r.,
- „Szacowanie nieruchomości” – Ryszard Cymerman, wydawnictwo: Politechnika Koszalińska, Koszalin 2011 r.,
- „Gospodarka nieruchomościami” – Ryszard Cymerman, Joanna Cymerman, Grzegorz Jesiotr, Monika Jesiotr, wydawnictwo: Politechnika Koszalińska, Koszalin 2011 r.,

- „Gospodarka nieruchomościami z komentarzem do wybranych procedur” - Sabina Żróbek, Ryszard Żróbek, Jan Kuryj, Wydanie II, Wydawnictwo Gall, Katowice 2012 r.,
- „Ile jest warta nieruchomość” – Elżbieta Mączyńska, Mieczysław Prystupa, Kazimierz Rygiel, wydawnictwo: POLTEXT, Warszawa 2008 r.,
- „Przykłady wycen nieruchomości” - M. Cyran, J. Kraczkowski, J. Stachura, Wydanie VIII, wydawnictwo: IDM, Warszawa 2013 r.
- Wartość dla wymuszonej sprzedaży jako istotny instrument podejmowania decyzji kredytowych; Magdalena Małecka-Pilujka Nieruchomości | 10 [134] październik 2009

4.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

- Wizja lokalna przeprowadzona w dniu 29.01.2020 r.,
- Badanie zapisów w Księdze Wieczystej nr WA6M/00435247/0 przeprowadzone dnia 29.01.2020 r.,
- Badanie przeznaczenia nieruchomości w opracowaniach planistycznych przeprowadzone 29.01.2020 r – system LEX; ,
- Informacje o budynku od właściciela – udostępniona dokumentacja obiektów;
- Informacje o ruchu cen na lokalnym rynku nieruchomości – Starostwo Powiatowe,
- Informacje z Internetu i prasy specjalistycznej.

5. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

- Data sporządzenia wyceny 29.01.2020 r.,
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny 29.01.2020 r.,
- Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny: 29.01.2020 r.,
- Data dokonania oględzin nieruchomości 24.01.2020 r.

6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

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

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

Ponadto w celu prawidłowego opisanego stanu nieruchomości należy zbadać i opisać pozostałe parametry opisujące stan wycenianej nieruchomości i mające w konsekwencji wpływ na prawidłowe określenie wartości nieruchomości między innymi wskazane w art. 134 ust. 2: *Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości uwzględnia się w szczególności jej rodzaj, położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie, stan nieruchomości oraz aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami.*, w z art. 154 ust. 1: *Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości i ust. 2: W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.*

6.1. LOKALIZACJA, SĄSIEDZTWO

Nieruchomość położona jest w Warszawie w dzielnicy Praga Południe przy Al. Stanów Zjednoczonych 72 w jednym z centrów komunikacyjnych i administracyjnych dzielnicy.

Warszawa, stolica Polski, miasto wojewódzkie (woj. Mazowieckie), tworzy powiat warszawski. Powierzchnia miasta wynosi 495 km², zamieszkuje je ok. 1,7 mln. mieszkańców. Warszawa podzielona jest na 18 dzielnic, które zachowując swój własny charakter składają się na obraz całego miasta. Dzielnice to: Bemowo, Białołęka, Bielany, Mokotów, Ochota, Praga Południe, Praga Północ, Rembertów, Śródmieście, Targówek, Ursus, Ursynów, Wawer, Wesoła, Wilanów, Włochy,

Wola, Żoliborz. Warszawa jest wielkim ośrodkiem życia politycznego, naukowego, kulturalnego i gospodarczego. Tu mieszczą się siedziby władz państwowych (sejmu i senatu, prezydenta, rządu), władz samorządowych oraz partii politycznych, przedstawicielstw dyplomatycznych i handlowych państw obcych, różnorodnych organizacji o zasięgu ogólnokrajowym. Warszawa ma charakter miasta mieszkaniowo-usługowego.



Praga Południe zajmuje obszar prawie 22,4km² z prawie 180 tys. mieszkańców. Dzielnica obejmuje tereny w większości przyłączone do Warszawy dopiero w 1916r. Podmiejski charakter dzielnicy sprawiły, że brak jest tu w zasadzie budowli starszych niż z początku XX wieku. Saska Kępa o zabudowie willowej z lat 20-tych i 30-tych XX w. jest jednym z najbardziej atrakcyjnych osiedli mieszkaniowych stolicy. Od połowy lat 60-tych powstają na terenie dzielnicy osiedla mieszkaniowe: Kinowa, Ostrobramska, Igańska i Goćław. Dużą rolę w rozwoju dzielnicy odgrywają inwestycje. Powstaje tu reprezentacyjne handlowo-usługowe centrum dzielnicy w rejonie Ronda Wiatraczna, a w całej dzielnicy buduje się biurowce i domy mieszkalne o nowoczesnej i niebanalnej architekturze. Budynek, w którym zlokalizowany jest lokal położony jest w Warszawie, na terenie dzielnicy Praga Południe przy Al. Stanów Zjednoczonych bezpośrednio przy Rondzie Wiatraczna. Rejon ten ma bardzo wysoki stopień zurbanizowania. Najbliższe sąsiedztwo stanowi budownictwo usługowe i mieszkaniowe wielorodzinne. Praga Południe jest dzielnicą zieleni. Dogodnie położony Park Skaryszewski z jeziorkiem Kamionkowskim, stanowić może, praski odpowiednik Ogrodu Saskiego. Terenem spacerów stać się też może leżący na obrzeżu dzielnicy rezerwat krajobrazowo-historyczny Olszynka Grochowska. Liczne są też ogródki działkowe. Obecna zabudowa dzielnicy jest bardzo zróżnicowana architektonicznie i funkcjonalnie. W osiedlach najwcześniej przyłączonych do Warszawy: Skaryszewie i Kamionku już w 2 połowie XIX w zaczął rozwijać się przemysł, który objął część Grochowa. Z kolei Saska Kępa o zabudowie willowej z lat 20-tych i 30-tych XX w jest jednym z najbardziej atrakcyjnych osiedli mieszkaniowych Warszawy.

Dostęp do najbliższych punktów handlowych i usługowych oceniono jako bardzo dobry. W odległości około 50m – 100m. znajdują się przystanki komunikacji miejskiej – autobusy i tramwaje.



Budynek zlokalizowany jest w obszarze, na którym łączą się główne szlaki komunikacyjne miasta: Al. Stanów Zjednoczonych (połączenie z lewobrzeżną Warszawą trasą łazienkowską), ul. Grochowska (jeden z głównych ciągów komunikacyjny dzielnicy Praga Południe).

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

Atuty: bezpośrednie położenie blisko głównych ciągów komunikacyjnych tej części miasta
 Bardzo dobra dostępność komunikacyjna – przystanki autobusowe bezpośrednio przy budynku
 dobra sieć uzbrojenia komunalnego
 odległość od centrum administracyjnego (30-45 minut samochodem lub komunikacją)

Wady: lokalizacja wśród gęstej zabudowy mieszkaniowej osiedlowej

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w budynku przy Al. Stanów Zjednoczonych 72. W bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa. Teren posiada pełną infrastrukturę techniczną. W okolicy obiektu zlokalizowane są liczne punkty handlowo-usługowe: sklepy, punkty usługowe – a dojazd do centrum Warszawy zajmuje około 30-45 minut komunikacją zbiorową. Sąsiedztwo wycenianej nieruchomości oceniono jako bardzo dobre. Dojazd do nieruchomości drogą o nawierzchni asfaltowej. Nieruchomość znajduje się w rejonie aktywności gospodarczej miasta – biura, mieszkania, lokale użytkowe, urzędy. Położenie sytuacyjno-wysokościowe nieruchomości jest korzystne. Teren jest płaski, a nachylenia i spadki nie przekraczają 50 cm.

6.2. DOSTĘP DO DROGI PUBLICZNEJ

Dojazd odbywa się drogą publiczną Al. Stanów Zjednoczonych i ul. Męcińska – wjazd bezpośrednio z tej drogi.

6.3.1 OPIS BUDYNKU I LOKALU

Budynek o 4 kondygnacjach podziemnych i 11 kondygnacjach nadziemnych. W budynku znajdują się 424 lokale mieszkalne, lokale użytkowe, stanowiska garażowe, komórki lokatorskie i inne pomieszczenia gospodarcze. Budynek został wykonany w technologii tradycyjnej murowanej. Jest to budynek mieszkalny wielorodzinny z lokalami usługowymi na parterze i I piętrze oraz na poziomie -1 (galeria handlowa).

Budynek składa się z 4 kondygnacji podziemnych i 11 kondygnacji naziemnych. Posiada 11 pionów komunikacyjnych. W budynku znajdują się garaże na poziomie -2, -3 i -4.

Do budynku zostały doprowadzone następujące media oraz wykonane instalacje:

- wodociąg
- energia elektryczna,
- kanalizacja
- centralne ogrzewanie SPEC
- wentylacja mechaniczna w garażach i pom. usługowych
- wentylacja mechaniczna wymuszona w pozostałych pomieszczeniach
- klimatyzacja w pomieszczeniach usługowych
- telefoniczna
- domofonowa
- odgromowa

Dane techniczno kubaturowe:

• powierzchnia zabudowy części podziemnej	5744,10 m ²
• powierzchnia zabudowy części nadziemnej	4721,70 m ²
• kubatura części podziemnej	71691 m ³
• kubatura części nadziemnej	135488 m ³
• kubatura całkowita	207179 m ³
• ilość mieszkań	424
• ilość kondygnacji	11

Dane konstrukcyjno materiałowe:

Fundamenty: płyta fundamentowa i ściany fundamentowe żelbetowe

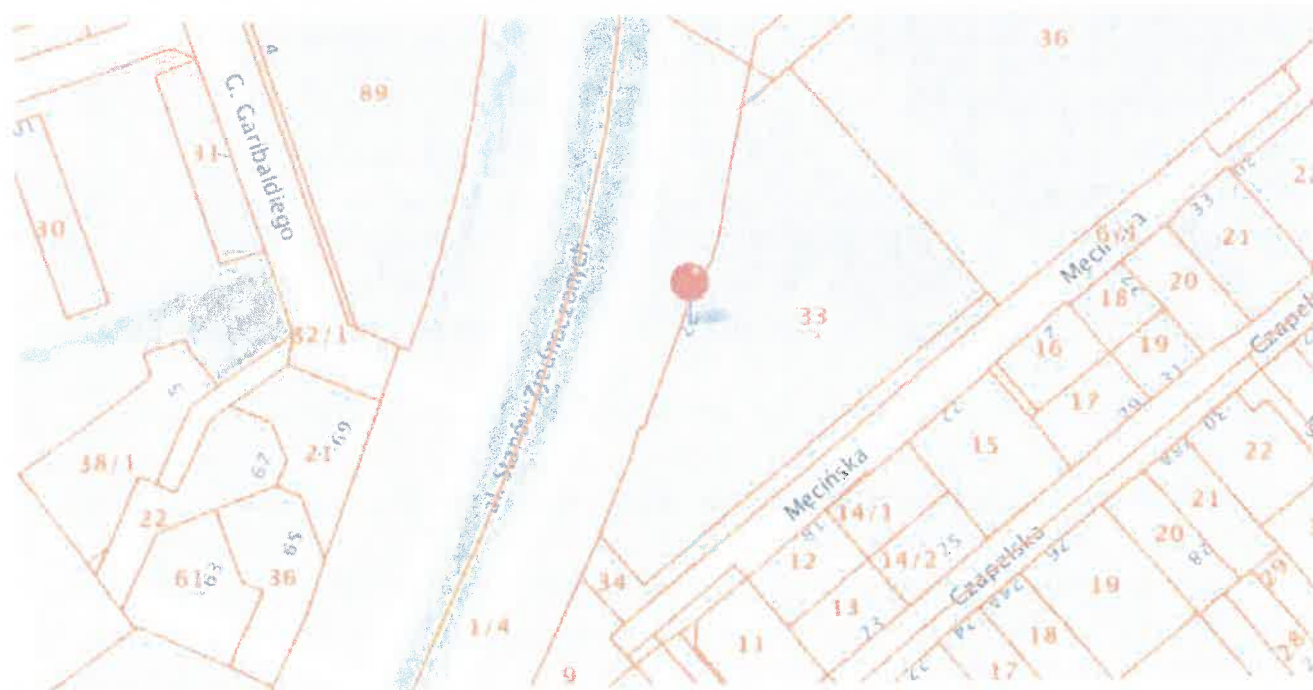
Układ konstrukcyjny: konstrukcja monolityczna żelbetowa (żelbetowe stropy płytowe i żelbetowe słupy);

Ściany zewnętrzne osłonowe: murowane z cegły;

Ściany działowe: murowane - cegła dziurawka;

Słupy, podciąg i nadproża, szyby windowe, klatki schodowe, biegi – żelbetowe, wylewane;

Stropy: monolityczne, żelbetowe, wylewane.



10-cio piętrowy budynek pomiędzy Al. Stanów Zjednoczonych i ulicą Męcinińską w bezpośrednim sąsiedztwie Ronda Wiatraczna zbudowała w latach 1998-2007 Spółdzielnia Mieszkaniowa PAX.

Budynek posiada 388 lokali mieszkalnych rozmieszczonych w 11 klatkach schodowych. Na parterze utworzono kilkanaście ogólnodostępnych punktów usługowych, zaś wewnątrz na piętrze powstała galeria handlowo-usługowa - Galeria Wiatraczna. Budynek powstał według projektu budowlanego opracowanego przez PUC Wadeco, zespół arch.arch. Stanisław Chrzanowski, Mirosława Koczan, Hanna Lipko, Piotr Wodzisławski.



Klatki schodowe i windy dostępne z poziomów garażowych.

Wyceniany lokal mieszkalny usytuowany jest na dziewiątej kondygnacji nadziemnej – 8 piętro.



Stan lokalu dobry/bardzo dobry.

Powierzchnia lokalu zgodnie z księgą wieczystą 134,60 m² + schowek 2,40m².

Wyceniany lokal jest lokalem mieszkalnym i jest przydatny dla aktualnego sposobu użytkowania. Cechuje się funkcjonalnym rozkładem pomieszczeń oraz usytuowaniem względem stron świata.

6.4 WARUNKI EKSPLOATACJI, STAN TECHNICZNY I STOPIEŃ ZUŻYCIA, MOŻLIWOŚĆ I WARUNKI DALSZEJ EKSPLOATACJI

Budynek zawiera niezbędne przyłącza i instalacje. Stan techniczny budynku i innych naniesień dobry. Dla potrzeb wyceny docelowy stan techniczny obiektu określa się jako dobry. Nie zidentyfikowano widocznych przeszkód do dalszej eksploatacji obiektów.

6.5. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

KSIĘGA WIECZYSTA WA6M/00435247/0 – lokal stanowiący odrębną nieruchomość

Dla przedmiotowej nieruchomości XV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa w Warszawie prowadzi Księgę Wieczystą nr WA6M/00435247/0 zawierającą w dniu 29.01.2020 r. poniższe wpisy:

DZIAŁ I (oznaczenie nieruchomości)

MAZOWIECKIE, M. ST. WARSZAWA, WARSZAWA, PRAGA POŁUDNIE

Al. Stanów Zjednoczonych 72 lok. lok. 196

Id lokalu 146507_8.0504.33.2_BUD.196_LOK

Lokal mieszkalny

POKÓJ - 5, GABINET - 1, KUCHNIA - 1, ŁAZIENKA Z WC - 1, WC - 1, PRZEDPOKÓJ - 1

SCHOWEK O POW. 2,40 M2 - 1

Kondygnacja 9

Odrębność: TAK

Obszar: 137,0000 M2

DZIAŁ I – SP(spis praw związanych z własnością)

UDZIAŁ ZWIĄZANY Z WŁASNOŚCIĄ LOKALU 13700 / 4698422

DZIAŁ II (własność)

CENTRUM HANDLOWE WIATRACZNA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ,
WARSZAWA

DZIAŁ III (prawa, roszczenia i ograniczenia)

OSTRZEŻENIE

Z NIERUCHOMOŚCI WSZCZĘTO EGZEKUCJĘ NA RZECZ WIERZycIELA - SKARBU PAŃSTWA -
NACZELNIKA URZĘDU SKARBOWEGO WARSZAWA-PRAGA W SPRAWIE
1434/EA1/PK/1837510/16, NA PODSTAWIE TYTUŁÓW WYKONAWCZYCH NR 00049/2014,
00050/2014, 9/UM/P/2015, 10/UM/P/2015, 11/UM/P/2015, 14/UM/P/2015
SKARB PAŃSTWA - NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO WARSZAWA-PRAGA,

DZIAŁ IV (hipoteki)

HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA

5400000,00 (PIĘĆ MILIONÓW CZTERYSTA TYSIĘCY) ZŁ

SKOK SPÓŁDZIELCZA KASA OSZCZĘDNOŚCIOWO - KREDYTOWA W WOŁOMINIE, WOŁOMIN

Stan prawny ustalono na podstawie badania zapisów w Księdze Wieczystej.

6.6. PRAWA OSÓB TRZECICH

W dziale III widnieją wpisy ostrzeżeń. W dziale IV widnieje wpis hipoteki.

W niniejszym opracowaniu przyjęto, iż nieruchomość jest wolna od wszelkich obciążeń hipotecznych oraz prawnych.

Stan prawny ustalono na podstawie badania zapisów w Księdze Wieczystej.

6.7. REGULACJE ZWIĄZANE Z PRAWEM UADŁOŚCIOWYM I WYGASZENIU PRAW

Art. 56a. [Wniosek o zatwierdzenie warunków sprzedaży przedsiębiorstwa dłużnika]

1. Do wniosku o ogłoszenie upadłości może być dołączony wniosek o zatwierdzenie warunków sprzedaży przedsiębiorstwa dłużnika lub jego zorganizowanej części lub składników majątkowych stanowiących znaczną część przedsiębiorstwa.

2. Niedopuszczalne jest złożenie wniosku o zatwierdzenie warunków sprzedaży w odniesieniu do składników majątkowych objętych zastawem rejestrowym, jeżeli umowa o ustanowienie zastawu rejestrowego przewiduje przejęcie przedmiotu zastawu albo jego sprzedaż na podstawie art. 24 ustawy z dnia 6 grudnia 1996 r. o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów (Dz. U. z 2018 r. poz. 2017), chyba że do wniosku zostanie dołączona pisemna zgoda zastawnika. Przepis art. 330 stosuje się odpowiednio.

3. Do wniosku o zatwierdzenie warunków sprzedaży dołącza się opis i oszacowanie składnika objętego wnioskiem sporządzone przez osobę wpisaną na listę biegłych sądowych.

4. Wniosek o zatwierdzenie warunków sprzedaży musi zawierać warunki sprzedaży przez wskazanie co najmniej ceny oraz nabywcy. Warunki sprzedaży mogą być określone w złożonym projekcie umowy, która ma być zawarta przez syndyka.

5. Wniosek o zatwierdzenie warunków sprzedaży może przewidywać wydanie przedsiębiorstwa nabywcy z dniem ogłoszenia upadłości dłużnika. W takim przypadku do wniosku dołącza się dowód wpłaty pełnej ceny na rachunek depozytowy sądu.

Art. 56b. [Cena oszacowania]

1. Sprzedaż, o której mowa w niniejszym dziale, na rzecz podmiotów wskazanych w art. 128 dopuszczalna jest wyłącznie po cenie sprzedaży nie niższej niż cena oszacowania. Cenę oszacowania ustala sąd na podstawie dowodu z opinii biegłego.

Art. 69. [Spis inwentarza; domniemanie przynależności do masy upadłości]

1. Ustalenie składu masy upadłości następuje przez sporządzenie spisu inwentarza oraz spisu należności. W spisie inwentarza syndyk ujmuje prawa, objęte ruchomości, nieruchomości oraz środki pieniężne zgromadzone w kasie i na rachunkach bankowych. Spis należności sporządza się na podstawie ksiąg upadłego oraz dokumentów bezspornych.

1a. Jeżeli syndyk na podstawie ksiąg upadłego oraz dokumentów bezspornych ustali, że w skład masy upadłości wchodzi ruchomości, nieruchomości oraz środki pieniężne, których syndyk nie objął, sporządza ich spis. W miarę ich obejmowania albo uzyskiwania ich równowartości syndyk składa uzupełnienie spisu inwentarza.

1b. Do składników majątkowych, których syndyk nie objął na skutek czynności bezskutecznych, przepis ust. 1a stosuje się odpowiednio.

1c. Do spisu należności przepis ust. 1a zdanie drugie oraz ust. 1b stosuje się odpowiednio.

1d. Spisy, o których mowa w ust. 1-1c, składa się w postaci elektronicznej i zamieszcza w Rejestrze.

1e. Minister Sprawiedliwości określi, w drodze rozporządzenia, wzór spisów, o których mowa w ust. 1-1c, mając na uwadze zakres informacji, których umieszczenie w spisach jest niezbędne dla oceny składu masy upadłości, a także czytelność oraz kompletność spisów.

2. Wraz ze spisem inwentarza dokonuje się oszacowania majątku wchodzącego do masy upadłości.

3. Domniemywa się, że rzeczy znajdujące się w posiadaniu upadłego w dniu ogłoszenia upadłości należą do majątku upadłego.

Art. 108. [Sprzedaż nieruchomości przez syndyka]

Sprzedaż przez syndyka w toku postępowania upadłościowego nieruchomości upadłego wywołuje takie same skutki w stosunku do umowy najmu lub dzierżawy, jak sprzedaż w postępowaniu egzekucyjnym.

Art. 306. [Spis inwentarza; plan likwidacyjny]

Po ogłoszeniu upadłości syndyk niezwłocznie przystępuje do spisu inwentarza i oszacowania masy upadłości oraz sporządzenia planu likwidacyjnego. Syndyk składa sędziemu-komisarzowi spis inwentarza wraz z planem likwidacyjnym w terminie trzydziestu dni od dnia ogłoszenia upadłości. Plan likwidacyjny określa proponowane sposoby sprzedaży składników majątku upadłego, w szczególności sprzedaży przedsiębiorstwa, termin sprzedaży, preliminarz wydatków oraz ekonomiczne uzasadnienie dalszego prowadzenia działalności gospodarczej.

Art. 313. [Skutki sprzedaży dokonanej w postępowaniu upadłościowym]

1. Sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej. Nabywca składników masy upadłości nie odpowiada za zobowiązania podatkowe upadłego, także powstałe po ogłoszeniu upadłości.
2. Sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej lub nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych sędziemu-komisarzowi w terminie określonym w art. 51 ust. 1 pkt 5. W miejsce prawa, które wygasło, uprawniony nabywa prawo do zaspokojenia wartości wygasłego prawa z ceny uzyskanej ze sprzedaży obciążonej nieruchomości. Skutek ten powstaje z chwilą zawarcia umowy sprzedaży. Podstawą do wykreślenia praw, które wygasły na skutek sprzedaży, jest prawomocny plan podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej. Podstawą wykreślenia hipoteki jest umowa sprzedaży nieruchomości.
3. **Pozostają w mocy bez potrącania ich wartości z ceny nabycia służebność drogi koniecznej, służebność przesyłu oraz służebność ustanowiona w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budowli lub innego urządzenia.** Użytkowanie oraz prawa dożywotnika pozostają w mocy, jeżeli przysługuje im pierwszeństwo przed wszystkimi hipotekami lub jeżeli nieruchomość nie jest hipotekami obciążona albo jeżeli wartość użytkowania i praw dożywotnika znajduje pełne pokrycie w cenie nabycia. Jednakże w tym ostatnim wypadku wartość tych praw będzie zaliczona na cenę nabycia.
4. Na wniosek właściciela nieruchomości władnącej, zgłoszony najpóźniej w zarzutach do planu podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej, sędzia-komisarz może postanowić, że służebność gruntowa, która nie znajduje pełnego pokrycia w cenie nabycia, zostaje utrzymana w mocy, jeżeli jest dla nieruchomości władnącej konieczna, a nie obniża w sposób istotny wartości nieruchomości obciążonej. Na postanowienie sędziego-komisarza przysługuje zażalenie. Jeżeli wniosek o wyłączenie zgłoszony został w zarzutach, podlega rozpoznaniu razem z zarzutami.
5. Przepisy ust. 2-4 stosuje się odpowiednio do sprzedaży prawa użytkowania wieczystego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i statku morskiego wpisanego do rejestru okrętowego.
6. Do sprzedaży ułamkowej części nieruchomości odpowiednie zastosowanie mają przepisy art. 1004, art. 1005, art. 1007, art. 1009, art. 1012 i art. 1013 Kodeksu postępowania cywilnego.

Art. 319. [Wycena przedsiębiorstwa]

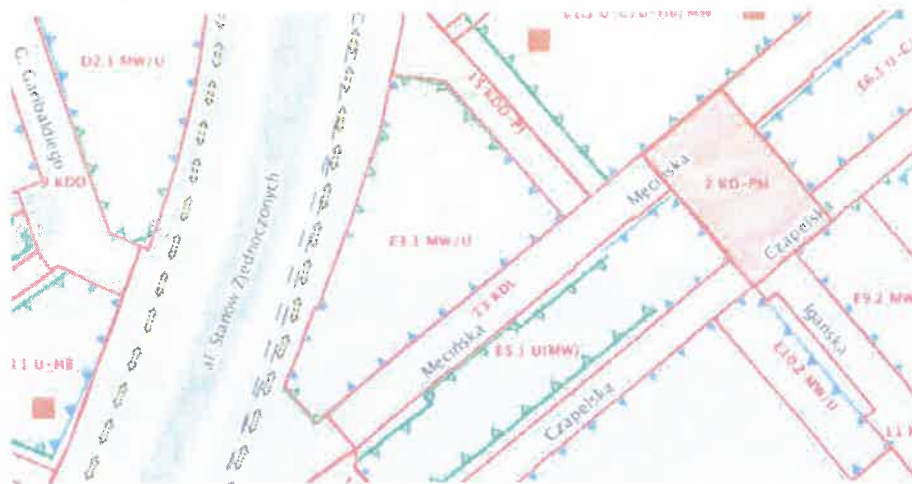
1. Jeżeli planowana jest sprzedaż przedsiębiorstwa upadłego w całości, przy sporządzaniu spisu inwentarza i oszacowania masy upadłości, albo odrębnie, jeżeli możliwość takiej sprzedaży ujawniła się na późniejszym etapie, biegły wybrany przez syndyka sporządza opis i oszacowanie przedsiębiorstwa upadłego.
2. Opis przedsiębiorstwa powinien określać w szczególności przedmiot działalności przedsiębiorstwa, nieruchomości wchodzące w jego skład, ich obszar oraz oznaczenie księgi wieczystej lub zbioru dokumentów, inne środki trwałe, stwierdzone prawa, a także obciążenia.
3. W oszacowaniu należy odrębnie podać wartość przedsiębiorstwa w całości oraz jego zorganizowanych części, jeżeli mogą być wydzielone do sprzedaży.
4. **Jeżeli składniki przedsiębiorstwa są obciążone hipoteką, zastawem, zastawem rejestrowym, zastawem skarbowym, hipoteką morską lub innymi prawami i skutkami ujawnienia praw i roszczeń osobistych, w oszacowaniu należy oddzielnie podać, które z tych praw pozostają w mocy po sprzedaży, a także ich wartość oraz wartość składników nimi obciążonych oraz stosunek wartości poszczególnych składników obciążonych do wartości przedsiębiorstwa.**
5. Zarzuty na opis i oszacowanie wnosi się w terminie tygodnia od dnia obwieszczenia o ich przekazaniu sędziemu-komisarzowi. Zarzuty rozpoznaje sędzia-komisarz. W przypadku wątpliwości co do rzetelności lub poprawności opisu i oszacowania, sędzia-komisarz wskazuje biegłego do sporządzenia nowego opisu i oszacowania.
6. Przepis ust. 4 stosuje się odpowiednio w przypadku rzeczy, wierzytelności i innych praw przeniesionych na wierzyciela w celu zabezpieczenia wierzytelności, o ile mają być one sprzedane w ramach przedsiębiorstwa.

Zgodnie z ww. przepisami hipoteki po sprzedaży nie pozostają w mocy.

7. UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE

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

Na analizowanym terenie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego UCHWAŁA NR XCIV/2413/2014 RADY MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY z dnia 6 listopada 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Ronda Wiatraczna – część I.



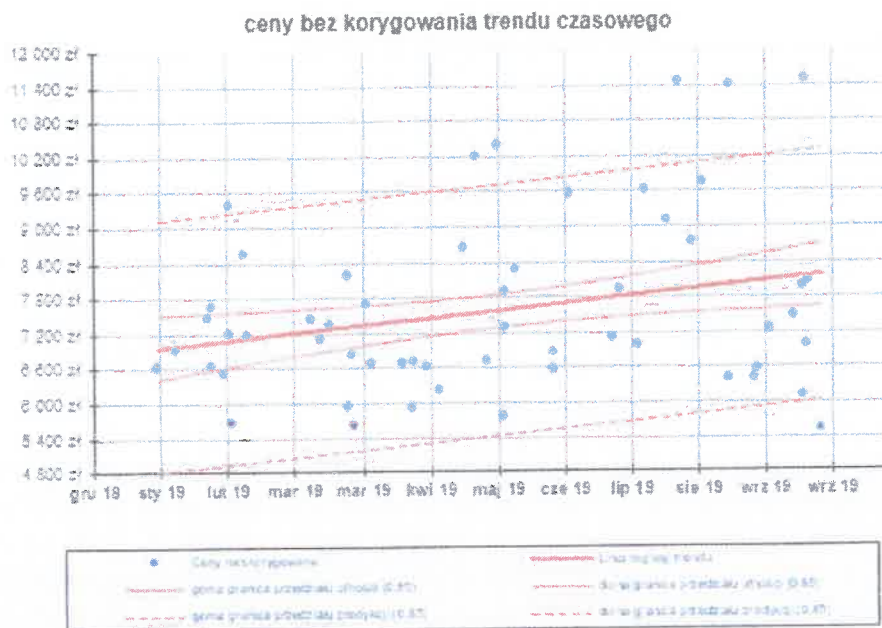
Przeznaczenie terenu przyjęto zgodnie z ustaleniami planu oraz faktycznym sposobem wykorzystania nieruchomości.

8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

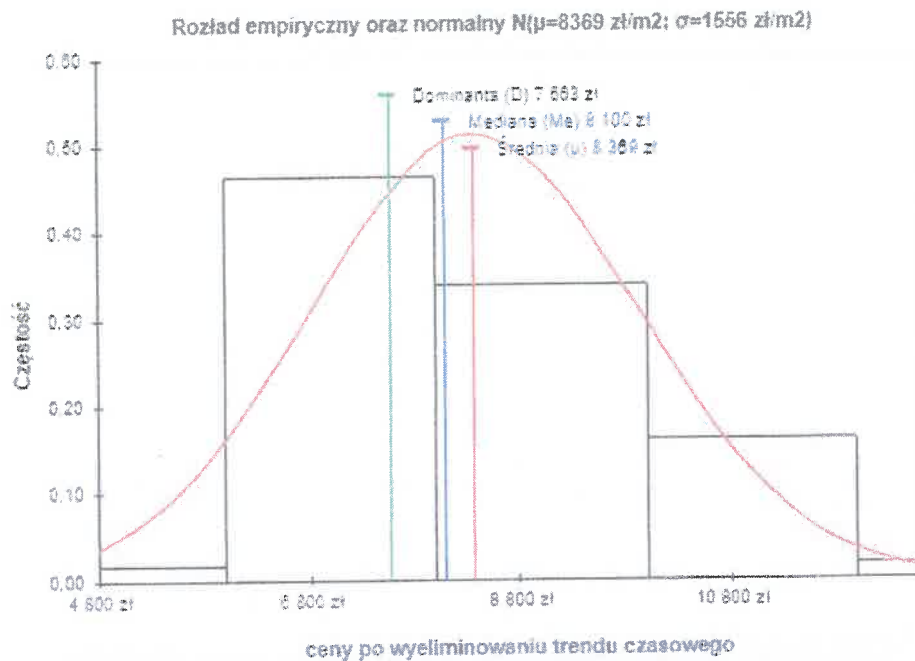
Gospodarka - oczekuje się, że w tym roku utrzyma się korzystna koniunktura dla polskiej gospodarki. Rynek inwestycyjny - przewiduje się, że rynek zachowa swoją dynamikę dzięki wzrostowi PKB opartemu na konsumpcji i mocnym średnioterminowym perspektywom makroekonomicznym dla Europy Środkowo-Wschodniej. Rynek biurowy - obserwujemy wysoką aktywność deweloperów. Na 2018 rok zaplanowanych do oddania jest ok. 880 tys. m² biur, z czego ok. 70% poza Warszawą. Rok 2017 był dla Polski okresem dynamicznego przyspieszenia gospodarczego. Produkt krajowy brutto był realnie wyższy o 4,6% r/r. Głównym motorem napędzającym PKB wciąż pozostawała rosnąca konsumpcja prywatna, wzmacniana przez trwający program 500+. Poziom stóp procentowych nie uległ zmianie. Rada Polityki Pieniężnej utrzymała je na niezmiennym poziomie. Główna stopa referencyjna wyniosła 1,5%. Ważnym czynnikiem wpływającym na dobrą koniunkturę gospodarczą w minionym roku w Polsce pozostał popyt konsumpcyjny wspierany przez wzrost płac i zatrudnienia oraz dobre nastroje konsumentów. Oczekuje się, że w nadchodzących kwartałach 2018 r. utrzyma się korzystna koniunktura dla polskiej gospodarki, mimo że dynamika PKB będzie niższa niż w II połowie 2017 r. Według prognoz analityków BZ WBK rok 2018 będzie okresem zaskakujących wahań inflacji. W I kwartale 2018 r. poziom inflacji powinien utrzymać się na dotychczasowym poziomie po czym nastąpi wzrost do 2,5%, a następnie wyhamowanie do wartości początkowej. Analitycy BZ WBK przewidują, że presja na rynku pracy będzie narastać, co w konsekwencji przełoży się na wzrostową dynamikę płac, nawet powyżej 10% r/r. Rok 2018 może być trudnym okresem, szczególnie dla sektora budowlanego. Małe zasoby siły roboczej, rosnące koszty - presja płacowa i drożejące materiały budowlane, wpłyną na sytuację w powyższym sektorze, co w konsekwencji może przełożyć się na niższą dynamikę produkcji budowlanej.

Dla potrzeb wyceny określono rynek lokalny nieruchomości:

- rodzaj: lokale mieszkalne
- obszar: powiat m.st. Warszawa, w szczególności dzielnica Praga Południe
- okres monitorowania: 2018-2019 r.



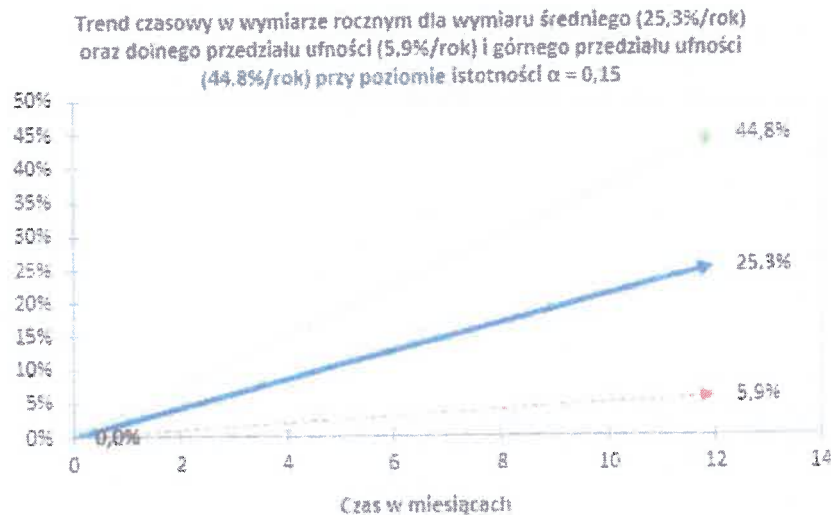
Lp.	Miary tend. centralnej i zmienności	Wartość
1.	Średnia (μ)	8 369 zł
2.	Poziom istotności dla średniej [α]	5%
3.	Przedział ufności średniej [$u(\alpha)$]	± 408 zł
4.	Przedział średniej:	7961 zł ÷ 8777 zł
5.	Typowy przedział zmienności	6 813 zł
6.	Mediana (Me)	8 100 zł
7.	Dominanta (D)	7 563 zł
8.	Odchylenie standardowe (σ)	1 556 zł
9.	Wsp. zmienności (σ/μ)%	18,6%
10.	Kurtoza	0,009
11.	Wartość minimalna	5 652 zł
12.	Wartość maksymalna	12 082 zł



TREND CZASOWY

W okresie badania cen transakcyjnych – od 2018 roku, w segmencie lokali niemieszkalnych dla terenu całej Warszawy odnotowano nieznaczne wahania cen transakcyjnych, nie wykazujące stałych tendencji, co potwierdza wywiad przeprowadzony w biurach obrotu nieruchomości. Biorąc pod uwagę okres badania cen transakcyjnych w niniejszej wycenie zrezygnowano z korekty cen transakcyjnych ze względu na upływ czasu.

L.p.	Parametr / Data wyceny	04.11.2019
1.	Od najwcześniejszej transakcji	10.01.2019
2.	Od najpóźniejszej transakcji	24.09.2019
3.	Rozstęp czasowy (dni)	257
4.	Nachylenie równania trendu (b1)	4,67854
5.	Rzędna równania trendu (b0)	-196 425
6.	Rodzaj trendu i charakter trendu	lekko rosnący
7.	Współczynnik korelacji (R)	25,0%
8.	Współczynnik determinacji (R ²)	6,3%
9.	Cena najwcześniejsza z równania regresji	6 975 zł/m ²
10.	Cena najpóźniejsza z równania regresji	8 177 zł/m ²
11.	Wymiar średni bezwzględny trendu (zł)/okres	1 202 zł/m ²
12.	Okres badania rynku (lata)	0,70
13.	Wymiar względny trendu (%)/okres badania	17,2%
14.	Wymiar względny trendu (%)/dzień	0,06%
15.	Wymiar względny trendu (%)/mies.	1,9%
16.	Wymiar względny trendu (%)/rok	25,3%



Wartość empiryczna statystyki t-Studenta(emp.) wynosząca 1,899 jest większa niż wartość teoret. statystyki t-Studenta(teoret., alfa, n-2) wynoszącej 1,46.

Prawdopodobieństwo przyjęcia występowania fałszywego trendu wynikającego z przypadkowego układu danych wynosi ok. 6,29%

i jest na poziomie niższym niż założony poziom istotności wynoszący 0,15.

Powyższe oznacza, że na założonym poziomie istotności 0,15 można stwierdzić istotność statystyczną występowania trendu.

Wymiar względny trendu (%)/rok wyrażony rok do roku, wynosi ok. 25,3%/rok i można określić go jako lekko rosnący.

Przedział ufności dla wyliczonego trendu, na założonym poziomie istotności 0,15 wynosi ok. $\pm 19,5\%$.

Dalsza analiza transakcji pod względem podobieństwa do przedmiotowej nieruchomości pozwoliła na wyodrębnienie obiektów porównawczych.

WYBÓR CECH RYNKOWYCH

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

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

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

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

9. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY

9.1. WSTĘP

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

Stosownie do zapisów ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych wartość rynkowa jest definiowana, jako „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, nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Jest to cena wyrażona w pieniądzu do zapłacenia za nieruchomość w transakcji zawieranej na warunkach rynkowych, przy której obie strony działają niezależnie od siebie. Wartość rynkowa to najbardziej prawdopodobna cena osiągalna na rynku na datę wyceny. Jest to najlepsza cena osiągalna przez sprzedającego i najkorzystniejsza cena osiągalna przez kupującego. Szacunek ten wyklucza w szczególności: cenę zawyżoną lub zaniżoną przez jakiegokolwiek szczególne warunki lub okoliczności (np. finansowanie), które są nietypowe, umowy sprzedaży i najmu zwrotnego, szczególne wynagrodzenia lub koncesje udzielone przez kogokolwiek związanego z transakcją lub też jakiegokolwiek elementy wartości szczególnej (tzn. uwzględniającej cechy nieruchomości, które posiadają specyficzną wartość dla konkretnego nabywcy). Użyte tu pojęcie „na warunkach rynkowych” oznacza, że upłynął odpowiedni okres ekspozycji nieruchomości na rynku. Należy rozumieć zatem, że transakcja musi być poprzedzona odpowiednimi działaniami marketingowymi. Nieruchomość powinna być wyeksponowana na rynku w najwłaściwszy sposób, tak aby umożliwić sprzedaż za najlepszą, rozsądnie osiągalną cenę zgodnie z definicją wartości rynkowej. Długość okresu ekspozycji może być różna w zależności od warunków rynkowych, ale musi być wystarczająca, by umożliwić przyciągnięcie uwagi odpowiedniej liczby potencjalnych nabywców nieruchomości. Okres ekspozycji na rynku poprzedza datę wyceny.

Ze względu na rangę ustawy taka definicja wartości rynkowej traktowana jest jako definicja podstawowa.

Wartość rynkową nieruchomości określa się bez uwzględniania kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

Ze względu na cel wyceny rzeczoznawca majątkowy może określić wartość rynkową przy przyjęciu aktualnego bądź alternatywnego sposobu użytkowania.

9.2. PODEJŚCIE PORÓWNAWCZE

Podjęcie porównawcze stosuje się do określenia wartości rynkowej nieruchomości wówczas, gdy nieruchomości podobne do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny były w obrocie na określonym rynku w okresie ostatnich dwóch lat poprzedzających wycenę, a także gdy ich ceny i cechy wpływające na te ceny oraz warunki dokonania transakcji są znane.

W podejściu porównawczym stosuje się metody:

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

Przy 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.

W metodzie korygowania ceny średniej do analizy przyjmuje się z właściwego rynku nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości

będącej przedmiotem wyceny określa się poprzez korektę średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi.

Przy metodzie analizy statystycznej rynku przyjmuje się zbiór cen transakcyjnych właściwych do określenia wartości nieruchomości reprezentatywnych, o których mowa w art. 161 ust. 2 ustawy. Wartość nieruchomości określa się przy użyciu metod stosowanych do analiz statystycznych.

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

10.1 OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ

Zgodnie z przyjętą procedurą do szacowania wartości zastosowano podejście porównawcze. Za wiarygodne informacje, które użyto do stworzenia próbki reprezentatywnej, uznano transakcje kupna sprzedaży. Do dalszej analizy porównawczej, z przyjętego rynku lokalnego nieruchomości, po odrzuceniu transakcji skrajnych, wybrano następujące transakcje:

Tabela: Zestawienie transakcji

data zawarcia umowy	nr rep.	ulica	Kond.	liczba izb	p.u.	cena lokalu	Cena w zł/m ²
04-04-2019	2122/2019	ul. F. Znanieckiego	5	4	84,70	527000,00	6 221,96
30-04-2019	34456/2019	ul. Przeworska	2	4	84,29	547837,80	6 499,44
25-04-2019	33861/2019	ul. Przeworska	1	4	84,24	551697,87	6 549,12
15-04-2019	2529/2019	ul. Łukowska	2	4	83,01	545000,00	6 565,47
20-05-2019	37532/2019	ul. Przeworska	5	4	84,15	568012,50	6 750,00
12-06-2019	1424/2019	ul. Majdańska	2	5	85,70	600000,00	7 001,17
30-04-2019	34370/2019	ul. Przeworska	5	5	93,45	682057,91	7 298,64
23-04-2019	3377/2019	ul. M. Rodziewiczówny	16	4	98,18	748000,00	7 618,66
25-04-2019	1180/2019	ul. Rożnowska	3	6	120,14	930000,00	7 740,97
18-04-2019	2210/2019	ul. Kwatery Głównej	2	5	119,50	930000,00	7 782,43
03-06-2019	8003/2019	ul. Wiarusów	1	4	100,22	784687,89	7 829,65
03-06-2019	7982/2019	ul. Zapalczana	2	5	86,48	679892,24	7 861,84
08-05-2019	3005/2019	ul. Dobrowoja	3	4	82,20	652500,00	7 937,96
09-05-2019	10186/2019	ul. Przeworska	7	4	85,77	683806,00	7 972,55
05-06-2019	8190/2019	ul. Zapalczana	3	5	108,80	887260,00	8 154,96
14-06-2019	42176/2019	ul. Mładzka	17	5	109,13	895122,38	8 202,35
17-05-2019	2197/2019	ul. Grochowska	1	3	83,79	693000,00	8 270,68
12-06-2019	8548/2019	ul. Wiarusów	3	4	107,14	893583,24	8 340,33
26-04-2019	1120/2019	ul. Zwycięzców	1	5	145,39	1220000,00	8 391,22
06-06-2019	2109/2019	ul. Motorowa	2	4	81,80	700000,00	8 557,46
30-04-2019	4058/2019	ul. Lubomira	5	4	105,79	907765,00	8 580,82
07-05-2019	14247/2019	ul. J. Nowaka-Jeziorańskiego	6	4	86,49	765598,10	8 851,87
07-05-2019	14177/2019	ul. J. Nowaka-Jeziorańskiego	2	4	90,16	803801,60	8 915,28
16-05-2019	935/2019	ul. Biskupia	4	4	81,21	730868,00	8 999,73
11-06-2019	18451/2019	ul. Rożnowska	3	4	87,52	790000,00	9 026,51

06-05-2019	3640/2019	ul. M. Rodziewiczówny	25	4	100,18	945000,00	9 433,02
19-06-2019	590/2019	ul. J. Nowaka- Jeziorańskiego	3	5	107,49	1134045,80	10 550,24
10-05-2019	10801/2019	ul. Grochowska	1	4	190,70	2150000,00	11 274,25
04-06-2019	4543/2019	ul. Zwycięzców	3	4	84,63	980000,00	11 579,82
28-05-2019	16758/2019	ul. J. Nowaka- Jeziorańskiego	4	5	149,21	1865125,00	12 500,00
23-04-2019	4051/2019	ul. Peszterńska	4	4	93,87	1250000,00	13 316,29
13-06-2019	14279/2019	ul. Mińska	10	5	108,09	1622515,00	15 010,78
Średnia							8 737,05

Próba porównawcza opiera się na elementach w następującym przedziale cenowym:

cena średnia z próby (Cśred)	8737,05
cena minimalna (Cmin)	6221,96
cena maksymalna (Cmax)	15010,78

Granice współczynników korygujących są następujące:

Cmin / Cśred	= 0,7121
Cmax / Cśred	= 1,7181

Tabela: Cechy rynkowe:

Cecha rynkowa	Ocena	Opis
Lokalizacja	bardzo dobra	Przy głównych ulicach z dobrym dostępem do komunikacji miejskiej, obiektów handlowo-usługowych, obiektów oświatowych oraz zieleni miejskiej
	dobra	Przy ulicy w odległości 300 – 700 m od głównych ciągów komunikacyjnych i przystanków komunikacji miejskiej, obiektów handlowo-usługowych, obiektów oświatowych itp. tereny zielone dostępne bez konieczności dojazdu.
	dostateczna	Przy ulicy osiedlowej lub ponad 700 m od głównych ciągów komunikacyjnych, znacznie oddalone od przystanków komunikacji miejskiej, handlu, usług, oświaty...
Stan budynku, wygląd, ochrona, ogrodzenie	bardzo dobry	Budynek dobrze utrzymany, konserwowany, nie wykazujący zużycia i uszkodzeń. Nowa lub odnowiona elewacja, wymienione instalacje, budynek stosunkowo niski
	dobry	Budynek, w którym systematycznie przeprowadzane są prace remontowe i konserwatorskie. Osiedle częściowo zamknięte, brak terenów rekreacyjnych wewnątrz osiedla
Funkcjonalność pomieszczeń i stan wykończenia	bardzo dobry	Standard wykończenia pomieszczeń bardzo wysoki, materiały dobrej jakości, aranżacja nowoczesna.
	dobry	mieszkanie wymaga odświeżenia, dobry standard pomieszczeń,
	dostateczny	Mieszkanie od remontu/wykończenia
Sąsiedztwo i otoczenie	bardzo dobre	Z dala od ruchliwej ulicy (mała uciążliwość hałasowa i spalinowa), wśród zieleni, w pobliżu punkty usługowe i środki komunikacji. Zabudowa niska, bardzo dobry dojazd, dogodne możliwości parkowania.
	dobre	Z dala od ruchliwej ulicy, tereny zielone w okolicy, mało miejsc parkingowych, obiekty usługowe w okolicy np. szkoła, przedszkole, itp.
	dostateczne	W sąsiedztwie zabudowa średniowysoka i wysoka, utrudniony dojazd do posesji, bardzo mało miejsc do parkowania, duża uciążliwość hałasowa i spalinowa, brak zieleni w otoczeniu, tereny przemysłowe
Powierzchnia lokalu	mała	Do 100 m ²
	duża	Powyżej 100 m ²
Położenie lokalu w budynku,	bardzo dobre	1 -3 piętro
	dobry	Stany pośrednie
	dostateczne	parter

OKREŚLENIE WARTOŚCI W STANIE NA DZIEŃ WYCENY

Charakterystyka wycenianej nieruchomości, nieruchomości o cenie minimalnej i nieruchomości o cenie maksymalnej z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych:

L.p.	Cecha	Nieruchomość C min	Nieruchomość C max	Stan cechy wycenianego lokalu
1	Lokalizacja	dobra	bardzo dobra	bardzo dobra
2	Stan budynku, wygląd, ochrona, ogrodzenie	dobry	bardzo dobry	dobry
3	Funkcjonalność pomieszczeń i stan wykończenia	dostateczny	bardzo dobry	dobry
4	Sąsiedztwo i otoczenie	dostateczne	dobre	dobre
5	Powierzchnia lokalu	mała	duża	duża
6	Położenie lokalu w budynku	dobre	b. dobre	dobre

Określenie wielkości współczynników korygujących wynikających z ocen wycenianej nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale [c min, c max]:

L.p.	Cecha	Waga cechy w %	Zakres dolny Współczynnika korygującego	Zakres górny Współczynnika korygującego	Natężenie cech nieruchomości wycenianej	Wartość przyjętego współczynnika korygującego
1	Lokalizacja	10	0,07121	0,17181	bardzo dobra	0,17181
2	Stan budynku, wygląd, ochrona, ogrodzenie	20	0,14242	0,34362	dobry	0,14242
3	Funkcjonalność pomieszczeń i stan wykończenia	30	0,21363	0,51543	dobry	0,36453
4	Sąsiedztwo i otoczenie	10	0,07121	0,17181	dobre	0,17181
5	Powierzchnia lokalu	20	0,14242	0,34362	duża	0,34362
6	Położenie lokalu w budynku,	10	0,07121	0,17181	dobre	0,07121
	RAZEM	100	0,7121	1,7181	x	1,2654

Wartość szacowana jest według następującej zależności:

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

gdzie: C_{sr} - cena średnia z próby

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

K - współczynnik eksperta $K = 1,00$

Zgodnie z powyższym wartość wynosi:

$$8737,05 \text{ zł/m}^2 \times 1,2654 \times 1,00 \times 137,00 \text{ m}^2 = 11055,86 \times 137,00 = 1514652,82 \text{ zł}$$

PRZYJĘTO: 1 515 000 zł

10.2. OBLICZENIE WARTOŚCI DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY

Zgodnie z celem wyceny niezbędne jest uwzględnienie ograniczeń wpływających na tryb i możliwości nieruchomości mającej stanowić przedmiot zabezpieczenia, w ramach ewentualnej sprzedaży w warunkach odbiegających od standardowych – tzw. „sprzedaż wymuszona”.
Przyjęte orientacyjne parametry realizacji wartości w trybie sprzedaży wymuszonej:

- sprzedaż szacowanej nieruchomości w stanie aktualnym;
- sprzedaż w trybie publicznego przetargu ofertowego;
- zakładany efektywny okres sprzedaży: zazwyczaj 2/3-krotnie krótszy

Warunki sprzedaży w ww. trybie z sposób istotny odbiegają od warunków określonych w definicji określania wartości rynkowej nieruchomości. Różnice sprzedaży nieruchomości szacowanej w trybie sprzedaży wymuszonej w stosunku do sprzedaży nieruchomości przy braku ograniczeń określonych dla warunków określenia wartości rynkowej nieruchomości dotyczą:

- efektywnego czasu ekspozycji nieruchomości na rynku, co powoduje, że efektywny czas ekspozycji nieruchomości na rynku jest często znacznie krótszy niż średni.
- zwiększonej presji dotyczącej determinacji sprzedającego nieruchomości, wyrażonej zwiększeniem oczekiwanej pewności sprzedaży nieruchomości w założonym czasie ekspozycji nieruchomości na rynku (oczekiwanie, że założony czas ekspozycji nieruchomości będzie czasem maksymalnym w którym sprzedana zostanie nieruchomość, a nie średnim niezbędnym dla sprzedaży nieruchomości właściwym dla rynku);
- presji i ograniczeń trybu ekspozycji, negocjacji i sprzedaży wynikających z ograniczeń nakładanych przez procedury prawne.
- presji i oczekiwań potencjalnych nabywców nieruchomości, którzy ze względu na świadomość ww. uwarunkowań oczekują nadzwyczajnej premii efektywności kup-na nieruchomości w warunkach wymuszonych.

Ustawodawca zdając sobie sprawę ze zmniejszonej efektywności sprzedaży wymuszonej, np. w trybie licytacji publicznej w postępowaniu egzekucyjnym prowadzonym przez komornika (mającej bardzo wyraźne cechy sprzedaży wymuszonej) wprowadził obniżenia ceny wywoławczej w stosunku do ceny oszacowania na poziomie: dla nieruchomości: do ¼ dla I. licytacji i do ⅓ dla drugiej licytacji, dla ruchomości: do ¼ dla I. licytacji i do ½ dla drugiej licytacji oraz w upadłości w drodze licytacji publicznej dla ruchomości: do ½. Zaobserwowana praktyka pokazuje, że efektywność egzekucji komorniczej, nawet przy ww. opustach jest dość niska, a wiele przetargów komorniczych nie dochodzi do skutku z braku oferentów.

Powyżej określone ograniczenia sprzedaży nieruchomości szacowanej, stanowiąc będą podstawę do określenia jej wartości rynkowej dla wymuszonej sprzedaży (WRW).

Wartość dla wymuszonej sprzedaży – kwota pieniężna, którą można otrzymać z tytułu sprzedaży nieruchomości w warunkach nie spełniających wymogów zawartych w definicji wartości rynkowej zawartych w KSWP 1.

Przy określaniu wartości dla wymuszonej sprzedaży należy wziąć pod uwagę, że zbywca znajduje się w sytuacji przymusowej co powoduje, że czas ekspozycji nieruchomości na rynku jest zwykle zbyt krótki, aby uzyskać cenę rynkową. Skrócony czas ekspozycji jest istotnym czynnikiem wpływającym na określoną wartość.

Wartość Rynkowa dla sprzedaży w ramach postępowania upadłościowego:

Przyjmowane „zwyczajowo” współczynniki korygujące wartość rynkową do wartości dla wymuszonej sprzedaży, kształtują się na poziomie zbliżonym do obniżek cen wywoławczych przy licytacji komorniczej oraz w drugich przetargach, gdy sprzedającym jest gmina tj. od 65% i dochodzą do 90%. Współczynnik 65 % dotyczy głównie nieruchomości na nieatrakcyjnych rynkach lokalnych, niekorzystnie zlokalizowanych, przy braku popytu i wysokiej podaży. Współczynnik 90% dotyczy nieruchomości najbardziej atrakcyjnych.

Na zasadzie analogii do przepisów Kodeksu Postępowania Cywilnego dotyczących licytacji komorniczych ustalono, iż przy transakcji wymuszonej sprzedaży nieruchomości, odbywającej się przy krótkim wyeksponowaniu oferty sprzedaży nieruchomości na rynku, cena transakcyjna może ulec obniżeniu o 25 % dla nieruchomości."

Wartość

= 1 515 000 zł

wartość nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży ustalono na:

WWs1 = 1 515 000 x 0,75 = 1136250 = 1 136 000 zł

11. WYNIK KOŃCOWY – WNIOSKI I UZASADNIENIA

Wartość rynkowa wynosi:

Dla stanu i cen na dzień wyceny: **WR1 = 1 515 000 PLN**

Dla wymuszonej sprzedaży: **WWs1 = 1 136 000 PLN**

Oszacowana wartość mieści się w przedziale cenowym określonym dla lokalnego rynku nieruchomości.

Monika Radzikowska nr 4339
05-500 Piaseczno,
ul. Urbanistów 7A
tel.: 698 916 103
monika.radzikowska@onet.eu



12. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

- niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa, Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny, a także zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym,
- W związku z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych), zwanego dalej RODO dane osobowe będą przetwarzane jedynie w celu i zakresie niezbędnym do wykonania zadań związanych z realizacją udzielonego Zamówienia sporządzenia operatu szacunkowego lub opinii a strony zobowiązują się wzajemnie do ochrony udostępnionych danych osobowych.
- Założono, że wszystkie udzielone autorowi informacje są zgodne z prawdą oraz że nie zatajono przed autorem żadnych faktów mogących wpłynąć na wynik wyceny. Autor opinii nie ponosi winy za wady wyceny, jeżeli brak było podstaw do kwestionowania prawdziwości dokumentów lub ustalenia rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości nie było niemożliwe przy zachowaniu należytej staranności. Autor nie bierze odpowiedzialności za stan prawny nieujawniony w dokumentach oraz w księgach wieczystych.
- opracowanie nie może być wykorzystane do żadnego innego celu aniżeli określony w opracowaniu,
- wykonawca operatu nie pozostaje w żadnym stosunku osobistym lub służbowym z właścicielem, zamawiającym; otrzymywane wynagrodzenie nie jest uzależnione od wysokości określonej wartości nieruchomości,
- ocena stanu technicznego budynku nie stanowi ekspertyzy technicznej,
- Oświadczam, że spełniam warunki niezależności przy sporządzaniu przedmiotowej wyceny – z właścicielami wycenianej nieruchomości lub jej części oraz osobami posiadającymi prawa do wycenianej nieruchomości a także osobami z nimi powiązanymi nie łączą mnie żadne powiązania lub zależności, które mogłyby ograniczyć niezależność sporządzanej wyceny.

13. ZAŁĄCZNIKI

- Oświadczenie
- Polisa OC
- Kopia powołania

OŚWIADCZENIE

Odnosnie wyceny przeprowadzonej przez Monika Radzikowska - rzeczoznawca majątkowy nr uprawnień 4339.

Przedmiotem wyceny był lokal mieszkalny nr 196
- numer księgi wieczystej lokalu: WA6M/00435247/0

Niniejszym oświadczam, co następuje:

- Przeprowadzona wycena jest rzetelna, dane zawarte w raporcie z wyceny, wg stanu mojej wiedzy są poprawne i prawdziwe.
- Ograniczenia do przedstawionych analiz, opinii i wniosków zostały przedstawione w raporcie.
- Jestem bezstronna co do przedmiotu wyceny jak i stron zaangażowanych w wycenę, nie posiadam (i nie będę posiadała) zainteresowania wynikającego z korzyści osobistych dotyczących wyniku przeprowadzonej wyceny.
- Moje wynagrodzenie nie jest uzależnione od wyników wyceny, przedstawionych analiz, wniosków i opinii.



Podpis rzeczoznawcy



CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

Valuers Monika Radzikowska

05-500 Piaseczno, Urbanistów 7A / 1

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0007740

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. 605)

na okres: 01/09/2019 - 31/08/2020

na sumę gwarancyjną: 100 000 EUR

słownie: sto tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 716.00 PLN

Expert.pl S.A. | ul. Włocławek 100 | 01-111 Warszawa
KRS 0000428130
NIP 5252335748 | Kapitał zakładowy: 100.000 zł, opłacony w całości

Expert.pl S.A. | www.expert.pl
Al. Włocławek 100/101 | 02-071 Warszawa
tel.: 22 646 42 42 | fax: 22 100 76 05

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XII Wydział Gospodarczy KRS, KRS nr. 0000428130
NIP 5252335748 | Kapitał zakładowy: 100.000 zł, opłacony w całości



Warszawa, dnia 9 czerwca 2018 roku

Prezes
Sądu Okręgowego w Warszawie

ADM-5111-1043/17

Decyzja

Na podstawie § 1 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 24 stycznia 2005 r. w sprawie biegłych sądowych (Dz. U. Nr 15, poz. 133) ustanawiam Panią **Monikę Radzikowską** biegłym sądowym przy Sądzie Okręgowym w Warszawie z zakresu wyceny nieruchomości do dnia 31 grudnia 2023 r.

Uzasadnienie

Pani Monika Radzikowska w dniu 1 grudnia 2017 r. wniosła o ponowne ustanowienie Jej biegłym sądowym z zakresu wyceny nieruchomości. Z akt osobowych oraz ze złożonych dokumentów wynika, że ww. spełnia wymogi formalne zawarte w § 12 powołanego wyżej rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w związku z tym należało orzec jak w sentencji decyzji.

Pouczenie

Od powyższej decyzji przysługuje stronie odwołanie do Ministra Sprawiedliwości, które można wnieść w terminie 14 od dnia doręczenia decyzji, za pośrednictwem Prezesa Sądu Okręgowego w Warszawie (art. 129 § 1 i 2 kpa).

Z up. Prezesa Sądu Okręgowego w Warszawie
WICEPREZES
Dariusz Dąbowski

Przyrzeczenie zgodnie z § 4
rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości
z dnia 24 stycznia 2005 r. w sprawie biegłych sądowych
zostało złożone w dniu 15.03.2012 r.

WICEPREZES

Otrzymują
1. Pani
Monika Radzikowska
ul. Urbaniaków 7A
05-500 Piaseczno
2. a/a

