

OPIS I OSZACOWANIE NIERUCHOMOŚCI

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu
mieszkalnego nr 14, położonego w Warszawie,
dzielnicy Żoliborz przy ul. Ks. J. Popiełuszki 17.
Zasoby Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.



ZLECENIODAWCA: Tomasz Tam

DATA WYCENY: 02.11.2020r.

OPIS I OSZACOWANIE SPORZĄDZIŁ:

Biegły sądowy
Rzecznawca Majątkowy
Mgr inż. Robert Sobczak
uprawnienia państwowe nr 2207
04-937 Warszawa ul. Podkowy 15b
kom. 601-21-88-87
mail: rs_wyceny@onet.pl

WARSZAWA, 02.11.2020r.



Rzecznawca Majątkowy Robert Sobczak
Warszawa 2020r.

WYCIĄG Z OPISU I OSZACOWANIA

1. Opis nieruchomości:

- **Adres** : Warszawa dzielnica Żoliborz ul. Ks. J. Popiełuszki 17.
- **Typ**: Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.
- **Opis**: Lokal mieszkalny o powierzchni 26,00 m², złożony z jednego pokoju, wnęki kuchennej w przedpokoju oraz łazienki z wc, położony na parterze budynku jedenastokondygnacyjnego. Do lokalu przynależy piwnica ponadto właściciel lokalu korzysta bezumownie z przylegającego do lokalu ogródka. Dla nieruchomości lokalowej (lokalu mieszkalnego) prowadzona jest w Sądzie Rejonowym dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie VI Wydział Ksiąg Wieczystych, księga wieczysta KW nr WA1M / 00497594 / 4. Zasoby Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Uwaga:

Powierzchnię użytkową lokalu przyjęto na podstawie zapisów w księdze wieczystej KW nr WA1M / 00497594 / 4.

2. **Cel opisu i oszacowania**: określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.

3. **Własność**: Tomasz Tam.

4. **Zleceniodawca**: Tomasz Tam.

5. **Wartość nieruchomości**:

OSZACOWANA WARTOŚĆ RYNKOWA LOKALU:

W_{RU} = 227.084 zł

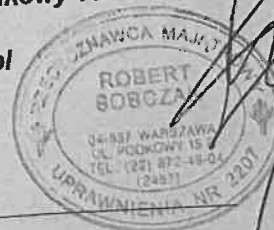
Słownie: dwieście dwadzieścia siedem tysięcy osiemdziesiąt cztery zł.

7. **Data sporządzenia opisu i oszacowania**: 02.11.2020r.

8. **Data wyceny**: 02.11.2020r.

6. **Wykonawca opisu i oszacowania**:

Biegły sądowy
Rzecznik Majątkowy
Mgr inż. Robert Sobczak
uprawnienia państwowe nr 2207
04-937 Warszawa ul. Podkowy 15b
kom. 601-21-88-87
mail: rs_wyceny@onet.pl



Rzecznik Majątkowy Robert Sobczak
Warszawa 2020r.

OPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT, ZAKRES I CEL OPISU I OSZACOWANIA	2
2. PODSTAWA WYCENY	4
3. METODOLOGIA WYCENY	4
4. OPIS NIERUCHOMOŚCI	5
5. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI	8
6. OSZACOWANIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	10
7. PODSUMOWANIE	12
8. WNIOSKI I KOMENTARZ	17
9. ZASTRZEŻENIA	18
10. ZAŁĄCZNIKI	18

1. PRZEDMIOT I ZAKRES OPISU I OSZACOWANIA

Przedmiot opisu i oszacowania:

Adres : Warszawa dzielnica Żoliborz ul. Ks. J. Popieluszki 17.

Typ: Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.

Opis: Lokal mieszkalny o powierzchni 26,00 m², złożony z jednego pokoju, w pełni kuchennej w przedpokoju oraz łazienki z wc, położony na parterze budynku jedenastokondygnacyjnego.

Do lokalu przynależy piwnica ponadto właściciel lokalu korzysta bezumownie z przylegającego do lokalu ogródka.

Dla nieruchomości lokalowej (lokalu mieszkalnego) prowadzona jest w Sądzie Rejonowym dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie VI Wydział Ksiąg Wieczystych, księga wieczysta KW nr WA1M / 00497594 / 4.

Zasoby Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Uwaga:

Powierzchnię użytkową lokalu przyjęto na podstawie zapisów w księdze wieczystej KW nr WA1M / 00497594 / 4.

Własność: Tomasz Tam.

Uwaga:

Powierzchnię użytkową lokalu przyjęto na podstawie zapisów w księdze wieczystej KW nr WA4M / 00123376 / 9.

Zakres opisu i oszacowania:

Oszacowanie wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do wyżej opisanego lokalu mieszkalnego.

Cel opisu i oszacowania:

Zgodnie ze zleceniem, celem opinii jest opis i oszacowanie wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego dla potrzeb postępowania upadłościowego.

2. PODSTAWA OPISU I OSZACOWANIA

2.1. Podstawy formalne i prawne opisu i oszacowania

Podstawę formalną stanowi zlecenie wykonania opisu i oszacowania.
Zleceniodawca: Tomasz Tam.

2.2. Podstawy metodologiczne opisu i oszacowania.

Rzecznawca Majątekowy Robert Sobczak
Warszawa 2020r.

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. 2004 Nr 141 poz. 1492, z późniejszymi zmianami).
- Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2017 poz. 1509).
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r., w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. 2004r. Nr 207, poz. 2109 z późniejszymi zmianami).
- Ustawa z dnia 28.02.2003r. – Prawo upadłościowe i naprawcze (Dz. U. Nr 60, poz. 535 z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (z późniejszymi zmianami).

2.3. Podstawy informacyjne opisu i oszacowania.

- Publikacje Polskiego Towarzystwa Rzeczoznawców Majątkowych.
- Publikacje Wydawnictwa BECK.

2.4. Źródła danych merytorycznych.

- 1/ Dokumenty i informacje uzyskane od Zleceniodawcy potwierdzające stan prawny nieruchomości.
- 2/ Dokumenty i informacje uzyskane przez Rzeczoznawcę Majątkowego:
 - Wydruk treści księgi wieczystej KW nr WA1M / 00497594 / 4 uzyskany za pośrednictwem Internetu z Centralnej Bazy Ksiąg Wieczystych Ministerstwa Sprawiedliwości, dnia 02.11.2020r.
 - Przeznaczenie nieruchomości w MPZP uzyskane z serwisu <http://mapa.um.warszawa.pl> za pośrednictwem Internetu w dniu 02.11.2020r
 - Wydruk mapy z Serwisu warszawa.e-mapa.net uzyskany za pośrednictwem Internetu w dniu 02.11.2020r.
- 3/ Informacje uzyskane w czasie wizji lokalnej w dn. 28.09.2020r.
- 4/ dane o cenach transakcyjnych nieruchomości podobnego typu, obrót którymi został dokonany od początku 2019r., uzyskane w Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej oraz informacje z rynku nieruchomości.

2.5. Daty istotne dla operatu szacunkowego

- Data sporządzenia wyceny 02.11.2020r.
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny 02.11.2020r.
- Data, na którą uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny 28.09.2020r.
- Data dokonania oględzin nieruchomości 28.09.2020r.

Rzeczoznawca Majątkowy Robert Sobczak
Warszawa 2020r.

3. METODOLOGIA OPISU I OSZACOWANIA

3.1. Definicje określonej wartości

W celu oszacowania wartości nieruchomości dokonano analizy rodzaju określonej wartości i możliwej metodologii jej określenia.

Zgodnie z art. 151.1. ustawy o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami:
„1. 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.”

Wartość, o której mowa powyżej określa się z uwzględnieniem warunków wymienionych w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami:
„(rodzaju nieruchomości, jej położenia, przeznaczenia w planie miejscowym, stanu nieruchomości oraz dostępnych danych o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych).”

W art. 4 pkt. 16 Ustawy o gospodarce nieruchomościami ustawodawca wpisał definicję nieruchomości podobnej:
„należy rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość”.

3.2. Wybór podejścia i metody wyceny

Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r., w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. 2004r. Nr 207, poz. 2109 z póź. zm.), do oszacowania wartości nieruchomości zastosowano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.
W metodzie tej wartość 1 m² nieruchomości otrzymuje się poprzez korygowanie średniej wartości ze zbioru cen transakcyjnych współczynnikami określonymi na podstawie badania rynku.

Wartość 1 m² powierzchni wycenianej nieruchomości określa się wg. wzoru:

$$W_{1m^2} = C_{sr} \times \sum_{i=1}^n U_i \times E$$

gdzie: W_{1m^2} - wartość 1m² nieruchomości,
 C_{sr} - średnia cena transakcyjna 1m² obliczona na podstawie próbki,
 U_i - zbiór wartości wskaźników korygujących,
 E - współczynnik korekcyjny.

Uzasadnienie wyboru metody:
Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego do oszacowania wartości nieruchomości

należy stosować podejście porównawcze zawsze, kiedy istnieje na rynku obrót nieruchomościami podobnymi i istnieje możliwość uzyskania informacji o cenach transakcyjnych. W podejściu porównawczym można stosować metody: porównywania parami, korygowania ceny średniej, analizy statystycznej rynku. Ilość i charakter zebranych informacji o cenach transakcyjnych zezwala na właściwe zastosowanie metody korygowania ceny średniej.

Wyceny dokonuje się dla optymalnego sposobu użytkowania. Zgodnie z rekomendowanym Krajowym Standardem Wyceny Podstawowym (KSWP1) p. 3.5. sposób optymalnego użytkowania oznacza najbardziej prawdopodobne wykorzystanie nieruchomości, której jest faktycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne, ekonomicznie opłacalne i zapewniające najwyższą wartość wycenianej nieruchomości.

Dla przedmiotowej nieruchomości, którą stanowi lokal mieszkalny optymalnym jest kontynuacja aktualnego sposobu użytkowania.

- Kontynuacja aktualnego sposobu użytkowania nieruchomości jest faktycznie możliwa gdyż lokal wybudowany został zgodnie z prawem, aktualny sposób użytkowania jest zgodny z przeznaczeniem lokalu.
- Aktualny sposób użytkowania uzasadniają potrzeby mieszkaniowe właściciela.
- Aktualny sposób użytkowania jest prawnie dopuszczalny gdyż lokal użytkowany jest zgodnie z przeznaczeniem.
- Aktualny sposób użytkowania jest ekonomicznie opłacalny gdyż umożliwiła właścicielom zaspokojenie potrzeby mieszkaniowej bez ponoszenia dodatkowych kosztów (np. najmu lokalu).
- Aktualny sposób użytkowania zapewnia najwyższą wartość nieruchomości, gdyż wykorzystanie lokalu na jakikolwiek inny cel wymaga poniesienia nakładów na prace adaptacyjne oraz uzyskania stosownego pozwolenia, jednocześnie zmiana sposobu użytkowania nie gwarantuje wzrostu wartości.

3.3. Analiza i charakterystyka rynku

Rodzaj rynku: dla niniejszej wyceny określono rynek lokalny jako rynek lokali mieszkalnych położonych w budynkach wielorodzinnych Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Obszar rynku: lokale mieszkalne zlokalizowane w 4 jedenastokondygnacyjnych budynkach wielorodzinnych wybudowanych w latach 1965 - 1967, oznaczonych adresami Ks. J. Popiełuszki 17, 17A, 17B i 17C

Okres monitorowania cen: dokonano przeglądu cen od początku 2019r.

Źródła informacji: dane o cenach transakcyjnych nieruchomości podobnego typu, obrót którymi został dokonany od początku 2019r., uzyskane w Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej oraz informacje z rynku nieruchomości.

CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO:

- Zgodnie z informacjami uzyskanymi na rynku nieruchomości, rynek ten nie rozróżnia wpływu cechy „rodzaj posiadanego prawa do lokalu” na wartość

- nieruchomości lokalowej (nie ma różnicy pomiędzy prawem własności a spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu).
Podczas gdy mieszkania o atrakcyjnych lokalizacjach w centralnej części Warszawy wciąż często sprzedawane są przed zakończeniem procesu inwestycyjnego, mieszkania w budynkach zlokalizowanych w dalszej odległości od centrum znajdują nabywców z większym trudem. Widoczne jest coraz większe zróżnicowanie cen między lokalami nowymi w budynkach spełniających aktualne standardy i w budynkach z lat 80 - tych oraz starszych.
- Wśród dzielnic Warszawy można zaobserwować zróżnicowanie cen, co jest wynikiem bardzo dużego zróżnicowania jakościowego zasobu, pojawienia się większej liczby ofert droższych, a przede wszystkim wpływu lokalizacji na koszt mieszkania.
 - Lokale położone w prawobrzeżnej Warszawie w większości przypadków osiągają niższe ceny niż położone na lewym brzegu Wisły, wyjątkiem jest jedynie Saska Kępa.
 - Dzielnicą Żoliborz nie dysponuje dużym obszarem wolnych gruntów pod inwestycje co poważnie ogranicza możliwości nowych inwestycji. Wiele budynków powstaje w miejscu wyburzonych lub jako plomby w istniejącej zabudowie. Na terenie dzielnicy istnieje zarówno zabudowa przedwojenna jak i nowe budynki.
 - Teren uzbrojony w instalacje elektryczne, gazowe, w kanalizację i wodę miejską, ogrzewanie z sieci miejskich. Sieć ulic o nawierzchni asfaltowej.

ANALIZA EKONOMICZNA RYNKU

Uwaga: analizę ekonomiczną rynku nieruchomości lokalowych zamieszczono w załączniku nr 2, stanowiącym integralną część wyceny nieruchomości.

4. OPIS NIERUCHOMOŚCI I LOKALIZACJA

4.1. Lokalizacja i otoczenie

Budynek położony w Warszawie, dzielnicy Żoliborz przy ul. Ks. J. Popiełuszki 17 na terenie II Osiedla mieszkaniowego „Sady Żoliborskie”. Osiedle Sady Żoliborskie II usytuowane u zbiegu ulic Ks. J. Popiełuszki i Poli Gojawiczyńskiej składa się z czterech jednakowych, jedenastokondygnacyjnych budynków mieszkalnych z połowy lat 60-tych XX w. Bezpośrednie sąsiedztwo stanowią osiedla mieszkaniowe „Sady IV” i Żoliborz Spółdzielczy (za ul. Popiełuszki). Za ul. Poli Gojawiczyńskiej znajduje się teren Zakładu Utrzymania Taboru T-1 „Włościańska”, pawilony handlowe, a dalej Hala Marymoncka i Bazar Słowackiego.

Osiedle Sady Żoliborskie II jest świetnie skomunikowane z innymi częściami miasta dzięki licznym liniom autobusowym i tramwajowym kursującym ulicami Popiełuszki i Słowackiego oraz stacji metra Marymont. Przystanki zlokalizowano w odległości do 300 m od przedmiotowego budynku. W bliskim sąsiedztwie znajdują się tereny zielone - Park Sady Żoliborskie, Park im. Żołnierzy Żywiciela oraz Park Kaskada.

4.2. Opis budynku

Opis funkcjonalny

Rzecznawca Majątkowy Robert Sobczak
Warszawa 2020r.

Budynek został wzniesiony w 1965 r.

Jedenastokondygnacyjny budynek z 1 klatką schodową wyposażoną w dwie windy. Wejścia do lokali dostępne bezpośrednio z klatki schodowej.

Budynek, wybudowany w technologii tradycyjnej z elementami konstrukcji żelbetowej, w pełni uzbrojony w instalacje miejskie.

Budynek w średnim stanie technicznym, regularnie remontowany: ściany budynku ocieplone, instalacje sukcesywnie wymieniane, klatka schodowa remontowana. Standard budynku typowy dla budownictwa z tego okresu.

Opis elementów konstrukcyjnych:

Budynek wybudowany został w technologii tradycyjnej z elementami konstrukcji żelbetowej.

Instalacje:

- wodna: z wodociągu,
- kanalizacyjna: podłączona do kanalizacji miejskiej,
- gazowa: z sieci miejskiej,
- centralnego ogrzewania i ciepłej wody,
- elektryczna: oświetleniowa, siła – 380V, instalacja telefoniczna, domofonowa, RTV,
- wentylacja: grawitacyjna.

4.3. Stan techniczno-użytkowy lokalu

Standard wykończenia lokalu:

Lokal mieszkalny wykończony i wyposażony w średnim standardzie. Lokal o powierzchni 26,00 m², oznaczony numerem 14 składa się z 1 pokoju, wnęki kuchennej w korytarzu oraz łazienki z wc, położony na parterze budynku dziesięciopiętrowego. Do lokalu przynależy piwnica. Właściciel lokalu bezumownie korzysta z ogródka przylegającego do lokalu.

Tynki wewnętrzne – cementowo – wapienne wyłożone okładzinami ceramicznymi w łazience i fartuch roboczy w kuchni.

Stolarka – okna PCV, parapety - konglomerat, drzwi wewnętrzne drewniane płycinowe, drzwi wejściowe do lokalu – płycinowe pełne.

Podłogi – płytki ceramiczne w kuchni, przedpokoju i łazience, panele drewniane w pokoju.

Instalacje:

- wodociągowa,
- gazowa,
- centralnego ogrzewania,
- ciepłej wody,
- kanalizacji sanitarnej,

Lokal mieszkalny nr 14, Warszawa Żoliborz ul. Ks. J. Popiełuszki 17.

- elektryczna, telewizji kablowej, domofonowa.

10

OP

Armatura oraz ceramika sanitarna w łazience średniej jakości.

Stan techniczny i stopień zużycia

Lokal remontowany częściowo w latach 2000-tych, bez wymiany instalacji elektrycznych.
Lokal znajduje się w średnim stanie technicznym.

5. STAN PRZEDMIOTU WYCENY

5.1. Stan prawny

- **Adres** : Warszawa dzielnica Żoliborz ul. Ks. J. Popiełuszki 17.
- **Typ**: Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.
- **Opis**: Lokal mieszkalny o powierzchni 26,00 m², złożony z jednego pokoju, wnęki kuchennej w przedpokoju oraz łazienki z wc, położony na parterze budynku jedenastokondygnacyjnego.
Do lokalu przynależy piwnica ponadto właściciel lokalu korzysta bezumownie z przylegającego do lokalu ogródka.
Dla nieruchomości lokalowej (lokalu mieszkalnego) prowadzona jest w Sądzie Rejonowym dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie VI Wydział Ksiąg Wieczystych, księga wieczysta KW nr WA1M / 00497594 / 4.
Zasoby Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Uwaga:

Powierzchnię użytkową lokalu przyjęto na podstawie zapisów w księdze wieczystej KW nr WA1M / 00497594 / 4.

Własność: Tomasz Tam.

5.2. Księga wieczysta

Księga wieczysta założona dla działki, na której zlokalizowany jest przedmiotowy budynek: KW nr WA1M / 00497594 / 4 (zgodnie z wglądem dokonany za pośrednictwem Internetu w Centralnej Bazie Ksiąg Wieczystych Ministerstwa Sprawiedliwości w dniu 02.11.2020r.):

SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

Dział 1 (oznaczenie nieruchomości):

Warszawa, dzielnica Żoliborz, ul. Ks. J. Popiełuszki 17 lokal nr 14.
Lokal mieszkalny nie stanowiący odrębnej nieruchomości, położony na pierwszej kondygnacji, składający się z 1 pokoju, wnęki kuchennej w przedpokoju oraz łazienki z WC.

Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal - WA1M / 00030073 / 5.

Rzecznawca Majątkowy Robert Sobczak
Warszawa 2020r.

Lokal mieszkalny nr 14, Warszawa Żoliborz ul. Ks. J. Poniatulski 17.

70

pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych
- 26,00 m².

Dział 1 (spis praw):

Opis spółdzielni mieszkaniowej

Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa z siedzibą w Warszawie

Dział 2 : (własność):

Uprawnieni:

Tomasz Tam, syn Józefa i Kazimierzy.

Dział 3 (ciężary i ograniczenia):

Bez wpisów

Dział 4 (hipoteki):

Hipoteka umowna w kwocie 351.000,00 (trzysta pięćdziesiąt jeden tysięcy) zł na rzecz Alior Bank S. A. z siedzibą w Warszawie

5.3. Przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego

Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego gminy

Zgodnie z Uchwałą Nr 1899/LXXXII/2002 Rady Gminy Warszawa-Centrum z dnia 19 września 2002 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla "Sady Żoliborskie" przedmiotowa nieruchomość położona jest w obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolem MW 3 - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.



6. WYCENA NIERUCHOMOŚCI

6.1. Oszacowanie wartości rynkowej lokalu mieszkalnego.

Rzecznawca Majątkowy Robert Sobczak
Warszawa 2020r.

Zgodnie z Ustawą z 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. 2004 Nr 141 poz. 1492 z późniejszymi zmianami), Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r., w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004r. Nr 207, poz. 2109), do oszacowania wartości rynkowej nieruchomości zastosowano podejście porównawcze, metodę korygowania nieruchomości średniej. W metodzie tej wartość 1 m² nieruchomości otrzymuje się poprzez korygowanie średniej wartości ze zbioru cen transakcyjnych współczynnikami określonymi na podstawie badania rynku.

6.2. Oszacowanie zakresu współczynników korygujących.

Do wyznaczenia średniej statystycznej, przyjęto zbiór lokali mieszkalnych które zestawiono w Tabeli 1.

Tabela 1.

Lp.	Data transakcji	Adres	Cena łączna	Pu lokalu	Cena 1 m ² pu	Piętro
1	2020-03-09	Popiełuszki 17A	280 000	19,00	14 737	10
2	2019-07-04	Popiełuszki 17B	258 000	18,50	13 946	2
3	2020-05-14	Popiełuszki 17A	412 000	30,00	13 733	8
4	2019-09-13	Popiełuszki 17B	253 000	18,50	13 676	3
5	2020-02-03	Popiełuszki 17C	340 000	26,00	13 077	7
6	2020-05-14	Popiełuszki 17	328 000	25,99	12 620	8
7	2020-03-09	Popiełuszki 17A	355 000	29,00	12 241	2
8	2020-01-28	Popiełuszki 17	317 000	26,00	12 192	9
9	2020-04-06	Popiełuszki 17	315 000	26,03	12 101	7
10	2019-11-12	Popiełuszki 17C	310 000	26,00	11 923	6
11	2020-08-28	Popiełuszki 17C	310 000	26,00	11 923	1
12	2020-09-11	Popiełuszki 17	320 000	27,00	11 852	10
13	2020-09-07	Popiełuszki 17	315 000	27,00	11 667	parter
14	2020-06-10	Popiełuszki 17C	300 000	26,00	11 538	1
15	2019-08-14	Popiełuszki 17	300 000	26,84	11 177	4
16	2019-12-16	Popiełuszki 17C	290 000	26,00	11 154	parter
17	2019-04-29	Popiełuszki 17C	390 000	36,00	10 833	1
18	2019-02-12	Popiełuszki 17C	280 000	26,00	10 769	1

Lokal mieszkalny nr 14, Warszawa Żoliborz ul. Ks. J. Popieluszki 17.

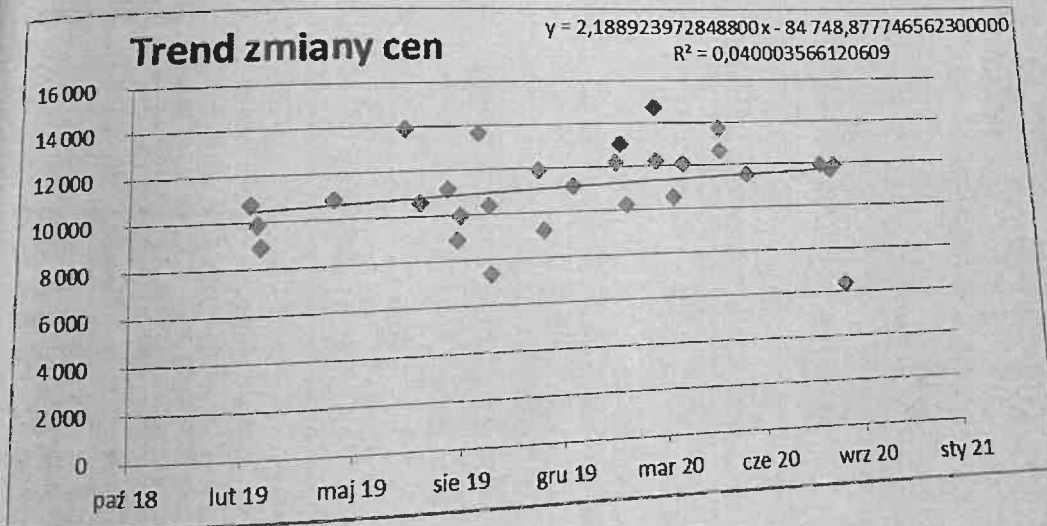
13 72

Lp.	Data transakcji	Adres	Cena łączna	Pu lokalu	Cena 1 m2 pu	Piętro
19	2019-07-18	Popieluszki 17	275 000			
20	2020-03-26	Popieluszki 17	400 000	26,00	10 577	4
21	2019-09-23	Popieluszki 17C	270 000	38,00	10 528	8
22	2020-02-07	Popieluszki 17B	290 000	26,00	10 385	9
23	2019-08-26	Popieluszki 17	380 000	28,32	10 240	4
24	2019-02-19	Popieluszki 17	355 000	38,00	10 000	6
25	2019-11-16	Popieluszki 17C	327 900	36,00	9 861	3
26	2019-02-22	Popieluszki 17B	280 000	35,60	9 211	parter
27	2019-08-23	Popieluszki 17B	280 000	31,50	8 889	8
28	2019-09-24	Popieluszki 17B	280 000	31,50	8 889	8
29	2020-09-15	Popieluszki 17C	280 000	38,00	7 368	8
29	2020-09-15	Popieluszki 17B	290 000	45,50	6 374	8

Uwaga: do porównań przyjęto ceny nieruchomości netto (bez podatku VAT).

W celu oceny potrzeby waloryzacji cen na podstawie cen transakcyjnych określono linię trendu ceny w funkcji daty transakcji.

Wykres 1. Trend zmiany cen



Rzeczoznawca Majątkowy Robert Sobczak
Warszawa 2020r.

Badanie istotności trendu:

WSPÓŁ	2,188923973	-84748,87775
BŁĄD	2,063641492	90415,01189
	0,040003566	1898,352771
	1,125104477	
		27
WSP/BŁĄD	1,060709421	-0,937331932
ROZKŁAD.T.ODW	1,481691617	NIEISTOTNY

Na podstawie analizy wykresu określono trend czasowy jako wzrostowy o wartości nieistotnej dla wyceny.

Średnia wartość cen transakcyjnych:

$$C_{SR} = \frac{1}{n} \sum_{k=1}^n C_k = 11.154 \text{ zł / 1 m}^2$$

Obliczenie zakresu sumy wskaźników korygujących.

$$C_{sr} = 11.154 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{min} = 6.374 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{max} = 14.737 \text{ zł/m}^2$$

Zakres wartości wskaźników korygujących obliczono wg formuły:

$$\left[\frac{C_{min}}{C_{sr}}, \frac{C_{max}}{C_{sr}} \right] = [0,57 ; 1,32]$$

Opis głównych cech rynkowych wpływających na wartość nieruchomości na rynku lokalnym:

Analizując zespół cech nieruchomości wyodrębniono te, które różnicują nieruchomości oraz jak wynika z zachowań nabywców mają największy wpływ na wartość nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny:

1. Za najważniejszą cechę rynkową uznano stan techniczny i standard wyposażenia lokalu - rozumiany jako stan techniczny i wykończeniowy, stan wyposażenia.
2. Wielkość lokalu – wpływ wielkości lokalu (powierzchni) na cenę transakcyjną.
3. Lokalizacja na piętrze w budynku - należy do grupy drugorzędnych cech rynkowych.

UWAGA:

- Zgodnie z informacjami uzyskanymi na rynku nieruchomości, rynek ten nie rozróżnia wpływu cechy „rodzaj posiadanego prawa do lokalu” na wartość

nieruchomości lokalowej (nie ma różnicy pomiędzy prawem własności a spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu).

- Ze względu na minimalny i obszar objęty badaniami (4 sąsiadujące ze sobą budynki) nie analizowano cechy lokalizacja ogólna i szczegółowa (mikrośrodowisko).
- Wszystkie 4 budynki w których znajdują się lokale przyjęte do analizy wybudowane zostały w latach 1965 – 1967, są w zasobach WSM-u i aktualnie znajdują się w podobnym stanie, dlatego nie analizowano cechy stan techniczny budynku.

Dla potrzeb szacowania przyjęto następującą charakterystykę rynku w ramach poszczególnych cech rynkowych:

Tabela 2.

Cechy rynkowe	Ocena	Opis
Stan techniczny i standard wykończenia lokalu	Dobra	Lokal aktualnie po generalnym remoncie, wykończony i wyposażony w wysokim standardzie, z użyciem materiałów wysokiej jakości
	Średnia	Lokal po remoncie z użyciem średniej jakości materiałów, wykończenie i wyposażenie kilka lat eksploatowane – do odświeżenia
	Słaba	Lokal do remontu, wykończenie i wyposażenie poważnie zużyte wymaga odnowienia lub wymiany
Wielkość lokalu	Dobra	Do 20 m ²
	Średnia	Od 20 do 30 m ²
	Słaba	Powyżej 30 m ²
Piętro	Dobra	4– do ostatniego
	Średnia	1-3
	Słaba	Parter

Na podstawie badań - obserwacji preferencji potencjalnych nabywców określono wagi cech rynkowych zamieszczone w poniższej tabeli.

Dla rynku lokalnego wyróżniono zbiór głównych cech rynkowych wpływających na wartość nieruchomości (Tabela 3):

Tabela 3.

Lp	Cecha rynkowa	Procentowy wpływ na cechę (%)
1	Stan techniczny i standard wykończenia lokalu	60
2	Wielkość lokalu	20
3	Piętro	20

Opis cech nieruchomości o najwyższej (C_{max}) i najniższej cenie (C_{min}) 1 m².

Tabela 4.

Lp	Cecha rynkowa	Cmin Popieluszki 17B	Cmax Popieluszki 17A
1	Stan techniczny i standard wykończenia lokalu	Słaba	Dobra
2	Wielkość lokalu	Słaba (45,50 m ²)	Dobra (19,00 m ²)
3	Piętro	Dobra (VIII piętro z windą)	Dobra (X piętro z windą)

Tabela 5. Określenie wartości zakresu współczynników korygujących.

Lp	Cecha rynkowa	Proc. wpływ na cechę (%)	Min. wartość wsk. Koryg.	Max. wartość wsk. Koryg.
1	Stan techniczny i standard wykończenia lokalu	60	0,34	0,79
2	Wielkość lokalu	20	0,11	0,26
3	Piętro	20	0,11	0,26
	Razem:	100	0,56	1,31

Ocena opisowa wycenianej nieruchomości

Tabela 6.

Lp	Cecha rynkowa	Ocena	Opis cechy
1	Stan techniczny i standard wykończenia lokalu	Średnia	Lokal po częściowym remoncie (bez instalacji elektrycznej) wykończenie i wyposażenie wykazuje ślady zużycia
2	Wielkość lokalu	Średnia	26,00 m ²
3	Piętro	Słaba	parter

Ocenę lokalu mieszkalnego za pomocą sumy współczynników korygujących zamieszczono w tabeli 7.

Tabela 7.

Lp.	Rodzaj współczynnika	Procentowy wpływ na ceny (waga cechy)	Zakres współczynników korygujących		Wartość współczynnika
1	Standard wykończenia lokalu	60	0,34	0,79	0,57
2	Wielkość lokalu	20	0,11	0,26	0,19
3	Piętro	20	0,11	0,26	0,11
	Suma:	100	0,56	1,31	0,87

6.3. Określenie wartości lokalu mieszkalnego.

Wartość 1 m² powierzchni użytkowej wycenianego lokalu mieszkalnego określono wg wzoru, przy uwzględnieniu współczynnika korygującego w wysokości 0,90 ze względu na sprzedaż wymuszoną w postępowaniu upadłościowym:

$$W_{1m2pu} = C\dot{s}r \times \Sigma ui \times E$$

$$W_{1m2pu} = 11.154 \text{ zł} \times 0,87 \times 0,90 = 8.734 \text{ zł}$$

Oszacowanie wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego o powierzchni 26,00 m²:

$$W_{RU} = 26,00 \text{ m}^2 \times 8.734 \text{ zł} = 227.084 \text{ zł}$$

Słownie: dwieście dwadzieścia siedem tysięcy osiemdziesiąt cztery zł.

7. PODSUMOWANIE

W wyniku wyceny, określono wartość rynkową szacowanego lokalu mieszkalnego:

$$W_{RU} = 227.084 \text{ zł}$$

Słownie: dwieście dwadzieścia siedem tysięcy osiemdziesiąt cztery zł.

8. KOMENTARZ I WNIOSKI.

Uzyskana w procesie wyceny wartość nieruchomości jest wartością szacunkową ustaloną na podstawie zdarzeń zaistniałych na badanym rynku nieruchomości. Wartości otrzymanej w procesie wyceny nie należy jednak utożsamiać z ceną, ponieważ ta może być ustalona jedynie w dokonanej transakcji.

9. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

- Podstawę do określenia stanu prawnego nieruchomości stanowiły dokumenty i materiały udostępnione przez Zleceniodawcę.
- Autor opracowania nie bierze odpowiedzialności za ewentualne ukryte wady lub błędy w przedstawionej dokumentacji prawnej nieruchomości.
- Niniejszy opis i oszacowanie nie może być opublikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.
- Niniejszy opis i oszacowanie nie może być wykorzystany do żadnego innego celu niż określony w operacie.
- W wypadku wyraźnej zmiany sytuacji na rynku nieruchomości lub zmiany stanu prawnego nieruchomości wycena powinna podlegać aktualizacji.

Opis i oszacowanie opiera się na oględzinach nieruchomości dokonanych podczas wizji lokalnej. Zakłada się, iż autorowi niniejszego opracowania zgłoszono wszystkie znane okoliczności mające wpływ na oszacowanie wartości. Oznaczenie nieruchomości w zakresie położenia, wymiarów i granic przyjęto na podstawie oświadczenia oraz dokumentów przedstawionych przez zleceniodawcę. Informacje zawarte w operacie objęte są zasadą poufności w myśl przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, oraz tajemnicą wynikającą z przepisów ustawy o ochronie danych osobowych. Kopia polisy ubezpieczeniowej Rzeczoznawcy Majątkowego została przekazana do umowy zlecenia.

18

77

10. ZAŁĄCZNIKI

- Załącznik nr 1. Dokumentacja fotograficzna.
- Załącznik nr 2. Analiza ekonomiczna rynku.
- Załącznik nr 3. Lokalizacja na mapie.
- Załącznik nr 4. Kopia polisy ubezpieczenia OC Rzeczoznawcy Majątkowego.
- Załącznik nr 5. Kopia Decyzji Prezesa Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 11 stycznia 2018r. o ustanowieniu biegłym sądowym.
- Wydruk treści księgi wieczystej KW nr WA1M / 00497594 / 4, z dnia 02.11.2020r.

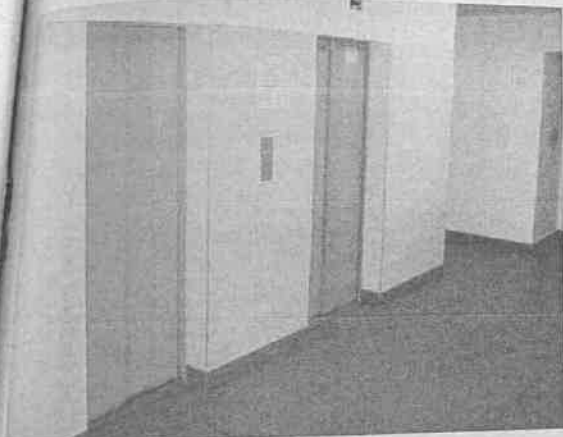
Opis i oszacowanie sporządził:

Biegły sądowy
Rzeczoznawca Majątkowy
Mgr inż. Robert Sobczak
uprawnienia państwowe nr 2207
04-937 Warszawa ul. Podkowy 15b
kom. 601-21-88-87
mail: rs_wyceny@onet.pl

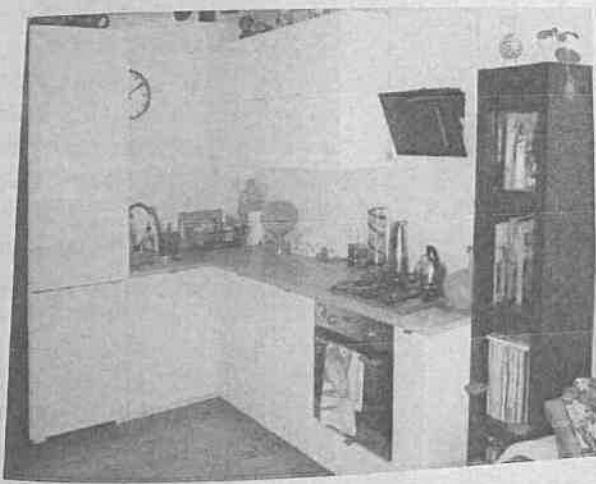


Rzeczoznawca Majątkowy Robert Sobczak
Warszawa 2020r.

Budynek



Wnętrze lokalu



ANALIZA EKONOMICZNA RYNKU.

Rynek mieszkaniowy w Polsce III kw. 2020r.

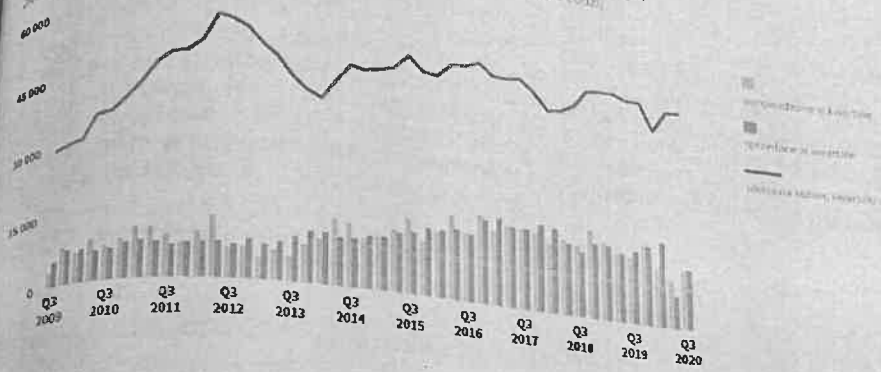
W III kwartale 2020 r. łącznie na sześciu największych rynkach w kraju sprzedanych zostało 13,3 tys. nowych mieszkań, o 94% więcej niż w poprzednim kwartale. W większości miast sprzedaż ta została zrealizowana przy cenach ofertowych wyższych niż w II kwartale. Dzięki nowym wprowadzeniom, które wróciły do poziomu z początku 2020 r. i wyniosły 13,0 tys. lokali, oferta utrzymała się na dotychczasowym poziomie.

SPRZEDAŻ

Od lipca do września 2020 r. sprzedaż nowych mieszkań liczona łącznie na sześciu największych rynkach¹ w kraju niemal podwoiła się w porównaniu do tej odnotowanej w poprzednim kwartale - czyli w początkowym okresie pandemii w Polsce i w czasie obowiązywania najostrzejszych jak dotąd przepisów ograniczających przemieszczanie się poza miejscem zamieszkania. Z drugiej strony, było to o 30% mniej niż w I kwartale tego roku, kiedy sprzedaż była bliska rekordowym poziomom z 2017 r. Biorąc pod uwagę wciąż wysoką niepewność co do skutków ekonomicznych pandemii i ich bezpośredniego wpływu na gospodarstwa domowe, można taki wynik uznać za bardzo dobry. Zwłaszcza, że w III kwartale liczba mieszkań, których nabywcy wycofali się z zakupu, a które natychmiast nie zostały odsprzedane kolejnemu nabywcy, czyli tzw. zwrotów² sięgnęła zaledwie kilkuset mieszkań.

Fala zwrotów była jednym z najtrudniejszych zjawisk z jakim deweloperzy musieli zmierzyć w pierwszych miesiącach pandemii. W kwietniu i maju rezygnacje z umów rezerwacyjnych, prowadziły w niektórych dzielnicach największych miast do ujemnego bilansu sprzedaży. Po złagodzeniu restrykcji nabywcy wrócili do domykania rozpoczętych transakcji, a elastyczna postawa deweloperów ułatwiła wielu kolejnym klientom podjęcie decyzji o zakupie. W II kwartale największą skalę zjawiska odstępowania od rozpoczętych transakcji obserwowaliśmy w Krakowie, gdzie zwroty sięgnęły 51% sprzedaży brutto. Najbardziej pewni swoich decyzji byli natomiast nabywcy w Poznaniu, gdzie do ponownej sprzedaży trafiło 12% mieszkań wcześniej „sprzedanych”. III kwartał przyniósł złagodzenie tego zjawiska. Najwięcej zwrotów odnotowaliśmy w tym okresie w Warszawie, gdzie ich udział sięgnął 6% sprzedaży brutto, najmniej w Łodzi i Trójmieście, gdzie nie przekroczył 1%. Na trzech pozostałych rynkach udział zwrotów w efektywnym kwartalnym popycie wrócił do poziomu sprzed zamrożenia gospodarki i wyniósł 4-5%.

Mieszkania wprowadzone do sprzedaży oraz sprzedane kwartalnie na rynku pierwotnym (dane dla rynków: Warszawa, Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Poznań i Łódź)



Warto zauważyć, że duża skala zwrotów, zarejestrowanych w kwietniu i maju była w znacznej mierze konsekwencją zarówno wyjątkowo dużej liczby mieszkań inwestycyjnego charakteru istotnej części tych na przełomie 2019 i 2020 r. jak również 2020 r. był okresem wyjątkowej aktywności zakupów. Koniec 2019 i początek 2020 r. wśród nich tzw. flipperów) kupujących mieszkania na rynku pierwotnym inwestorów (a nawet jeszcze przed zakończeniem budowy).

Jeśli chodzi o wyniki sprzedaży, sytuacja w poszczególnych miastach w III kwartale dość mocno się różnicowała.

W Krakowie rekord sprzedaży padł na początku 2017 r., a wynik z III kwartału 2020 r. jest od tego rekordu o 46% gorszy. W porównaniu z dobrym sprzedażowo I kwartałem obecnego roku spadek wyniósł ponad 35%. W Warszawie wynik sprzedaży z III kwartału 2020 r. jest o 40% niższy od najlepszego kwartalnego rezultatu w historii, odnotowanego w IV kwartale 2017 r. i o 34% niższy od osiągniętego w I kwartale bieżącego roku. Bardzo podobne proporcje odnoszą się do Wrocławia: -40% od rekordu z końca 2017 r. i -31% w porównaniu z I kwartałem br.

W Trójmieście, podobnie jak w Warszawie, najlepsza sprzedaż przypadła na IV kwartał 2017 r., a wynik z III kwartału 2020 r. jest od tego rekordowego wyniku o ponad 30% niższy. Ponieważ jednak sprzedaż w Trójmieście zmniejszała się systematycznie już od dwóch lat, to wyniki analizowanego kwartału są o „zaledwie” 17% niższe niż te z I kwartału.

W Poznaniu najwięcej mieszkań, bo aż 1700 w jednym kwartale, sprzedano dotychczas właśnie w I kwartale 2020 r. Wynik z III kwartału jest gorszy od niego o zaledwie 12%. Poznańskim deweloperom udało się zatem utrzymać wynik dość bliski rynkowego maximum.

W Łodzi rekordowy wynik kwartalny – blisko 1500 sprzedanych mieszkań – także odnotowano na początku 2020 r. Jednak w III kwartale liczba transakcji była tu aż o 33% niższa.

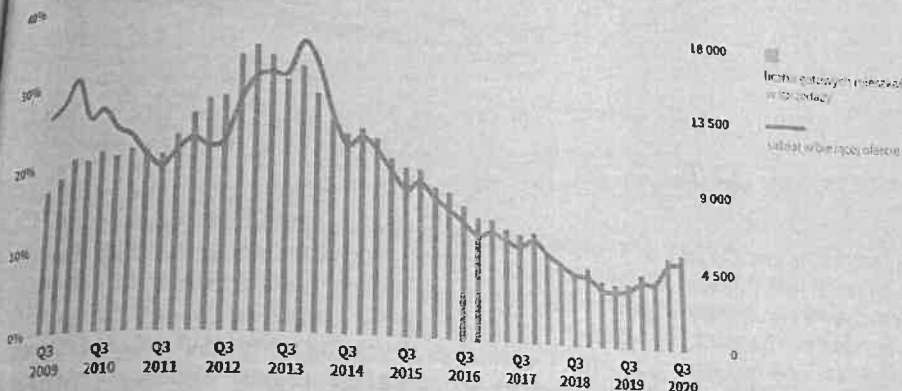
Trzeba podkreślić, że taki poziom sprzedaży został osiągnięty w większości miast przy cenach ofertowych wyższych niż w I kwartale. Tylko we Wrocławiu ceny mieszkań sprzedanych pozostały na tym samym poziomie. Wszystko wskazuje na to, że klienci, którzy zdecydowali się na zakup mieszkań w II kwartale uznali, że warto je kupić nawet wówczas, gdy są one nieco droższe niż na początku roku.

PODAŻ

Relacja liczby mieszkań wprowadzonych na rynek w III kwartale w porównaniu z liczbą mieszkań sprzedanych w tym samym okresie była także zróżnicowana na poszczególnych rynkach lokalnych. W Trójmieście, Łodzi i Poznaniu można mówić o równowadze. Wyraźna nadwyżka mieszkań wprowadzonych nad sprzedanymi miała miejsce w Krakowie, ale trzeba przypomnieć, że na tym rynku oferta na początku roku była wyjątkowo niska i wynosiła niecałe 6,7 tysiąca lokali. Dzięki dużym wprowadzeniom w kolejnych dwóch kwartałach na koniec września liczba mieszkań dostępnych do zakupu wyniosła prawie 9 tysięcy.

Mieszkania gotowe w bieżącej ofercie deweloperów

Agregacja dla rynków: Warszawy, Krakowa, Wrocławia, Trójmiasta, Poznania oraz Łodzi



W Warszawie i Wrocławiu natomiast nowe wprowadzenia nie były w stanie dorównać zainteresowaniu kupujących – w obu miastach sprzedaż przewyższyła nową podaż w wyniku czego oferta na obu rynkach spadła o ponad 300 mieszkań. Biorąc pod uwagę skalę obu rynków relatywnie większe znaczenie ma we Wrocławiu.

Łącznie na 6 rynkach deweloperzy wprowadzili do oferty 13,0tys. nowych mieszkań, o 23% więcej niż przed kwartałem i o 11% mniej niż przed rokiem.

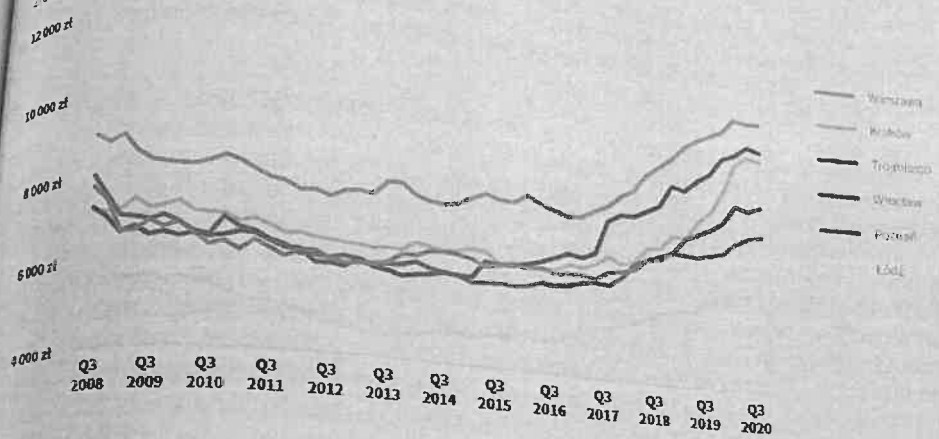
OFERTA

Gdy porównać obecną wielkość oferty w poszczególnych miastach z rekordowymi poziomami najdalej od swojego maximum jest Warszawa. Liczba dostępnych do zakupu mieszkań stanowi obecnie 73% tej z okresu szczytu boomu. W IV kwartale 2016 r. nabywcy mieli do wyboru blisko 21tys. lokali. Dziś liczba ta tylko nieznacznie przekracza 15 tys. To w warunkach niepewnej przyszłości dobry prognostyk dla deweloperów na kolejne kwartały. Niski poziom oferty daje możliwość utrzymania cen na co najmniej dotychczasowym poziomie, nawet w sytuacji, gdyby popyt uległ stopniowej redukcji.

Na czterech kolejnych rynkach obecna oferta jest już nieco bliższa rekordowym poziomom: w Trójmieście stanowi 85%, w Krakowie i Poznaniu 86%, a

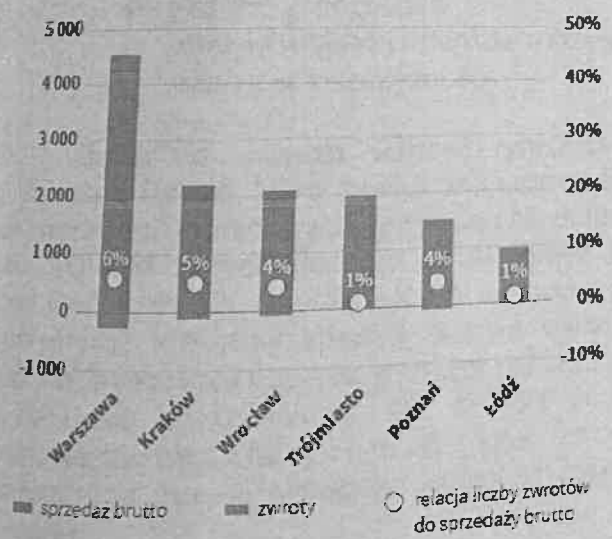
we Wrocławiu 90%. Wprowadzanie przez deweloperów kolejnych inwestycji powinno być następować dość ostrożnie i być poprzedzone wzrostem sprzedaży.

Srednie ceny mieszkań w ofercie na rynku pierwotnym w 2020 r., z VAT, w standardzie deweloperskim
Źródło: JLL



Najbardziej niepokojąca może być sytuacja w Łodzi. Obecna oferta jest właściwie taka sama jak na koniec 2018 r., kiedy osiągnęła maksymalny poziom dla tego rynku. W połączeniu z rekordowo wysokimi cenami mieszkań wprowadzonych na rynek łódzki w ostatnich trzech miesiącach każe to zalecać ostrożność w uruchamianiu na tym rynku kolejnych inwestycji. W sytuacji wzrostu cen i dużej liczby mieszkań w ofercie tempo sprzedaży w nowych projektach może być wyraźnie niższe niż w projektach wprowadzonych do sprzedaży przed wybuchem epidemii.

Sprzedaż brutto vs. zwroty
Źródło: JLL



Na poziom oferty można jednak spojrzeć także z innej strony. Mamy za sobą głęboki spadek sprzedaży w II kwartale br., a poza Krakowem w żadnym z analizowanych miast oferta równie wyraźnie nie wzrosła. W przypadku Krakowa wypada natomiast podkreślić, że w porównaniu z poziomem sprzedaży liczba mieszkań w ofercie jest nadal, mimo wyraźnego wzrostu, na przeciętnym poziomie i nie przekracza poziomu rocznej sprzedaży. To charakteryzuje rynek w stanie zbliżonym do równowagi. W przypadku Warszawy możemy natomiast mówić wręcz o ograniczonej ofercie, co oczywiście ułatwia

w utrzymaniu dotychczasowego poziomu cen. Nie rośnie też liczba gotowych niesprzedanych mieszkań. Stanowią one nadal zaledwie 11% oferty wynoszącej na sześciu rynkach łącznie 49,3 tys. Udział cykliczność gotowych w ofercie jest jednym z ważnych wskaźników ilustrujących oddanych do użytkowania, które czekały na nabywcę spadł poniżej 10%, a w okresie bessy sięgał nawet 35%. W sytuacji rosnącej niepewności mieszkania, do których można się szybko wprowadzić, sprzedają się nawet lepiej niż pozostałe.

Trudno w obecnej sytuacji wnioskować o relacji popytu i podaży w oparciu o stosowany zazwyczaj wskaźnik porównujący wielkość bieżącej oferty ze sprzedażą z ostatnich czterech kwartałów. Gdyby założyć, że sprzedaż w kolejnych kwartałach będzie zbliżona do tej z III kwartału, to zdecydowanie najlepsza dla deweloperów sytuacja miałyby miejsce w Trójmieście, gdzie mieszkania dostępne obecnie w sprzedaży znalazłyby nabywców w trzy kwartały. W Warszawie potrwałoby took 10 miesięcy. Gdyby nie pojawiły się żadne nowe inwestycje to w Poznaniu i Krakowie deweloperzy wyprzedaliby wszystko wokoło rok, a we Wrocławiu i Łodzi w nieco ponad rok. Jesteśmy zatem bardzo daleko od wskaźników z poprzedniego kryzysu, kiedy na wyprzedanie oferty potrzeba było około dwóch lat.

KOMENTARZ

Równie interesująca jak same statystyki dotyczące minionego kwartału byłaby odpowiedź na pytanie: czy sprzedaż odnotowana w ostatnich trzech miesiącach to już „nowa normalność”, czy też czekają nas jeszcze dalsze turbulencje. To jak ukształtuje się sytuacja na rynku mieszkaniowym w najbliższych 2-3 latach będzie zależało przede wszystkim od poczucia bezpieczeństwa potencjalnych nabywców i jego zmian.

Najważniejsze dla kształtowania się nastrojów nabywców i ich skłonności do dokonywania zakupów na rynku mieszkaniowym będą miały:

- stabilność zatrudnienia (lub możliwość znalezienia pierwszej pracy)
- stabilność dochodów
- zdrowie własne i członków rodziny
- stabilność oszczędności

Mając na uwadze wartość rynku pierwotnego w sześciu największych miastach w Polsce, którą można dziś szacować na ok. 25 mld złotych rocznie, suma oszczędności terminowych gospodarstw domowych sięgająca w samych bankach ok. 300 mld złotych jest ogromna. Nawet jeśli w 2-3 kolejnych latach zakupy mieszkań z myślą o późniejszym ich wynajmowaniu oraz popyt uzależniony od dostępności kredytów zmaleją o kilka miliardów złotych rocznie wystarczy, aby relatywnie niewielki odsetek z rzeszy posiadaczy oszczędności postanowił przenieść je na rynek mieszkaniowy, aby tę lukę popytową wypełnić i utrzymać rynek w równowadze. Może to być tym łatwiejsze, że nowa podaż zapewne również zostanie zmniejszona, na co wskazują statystyki rozpoczynanych w kolejnych miesiącach inwestycji.

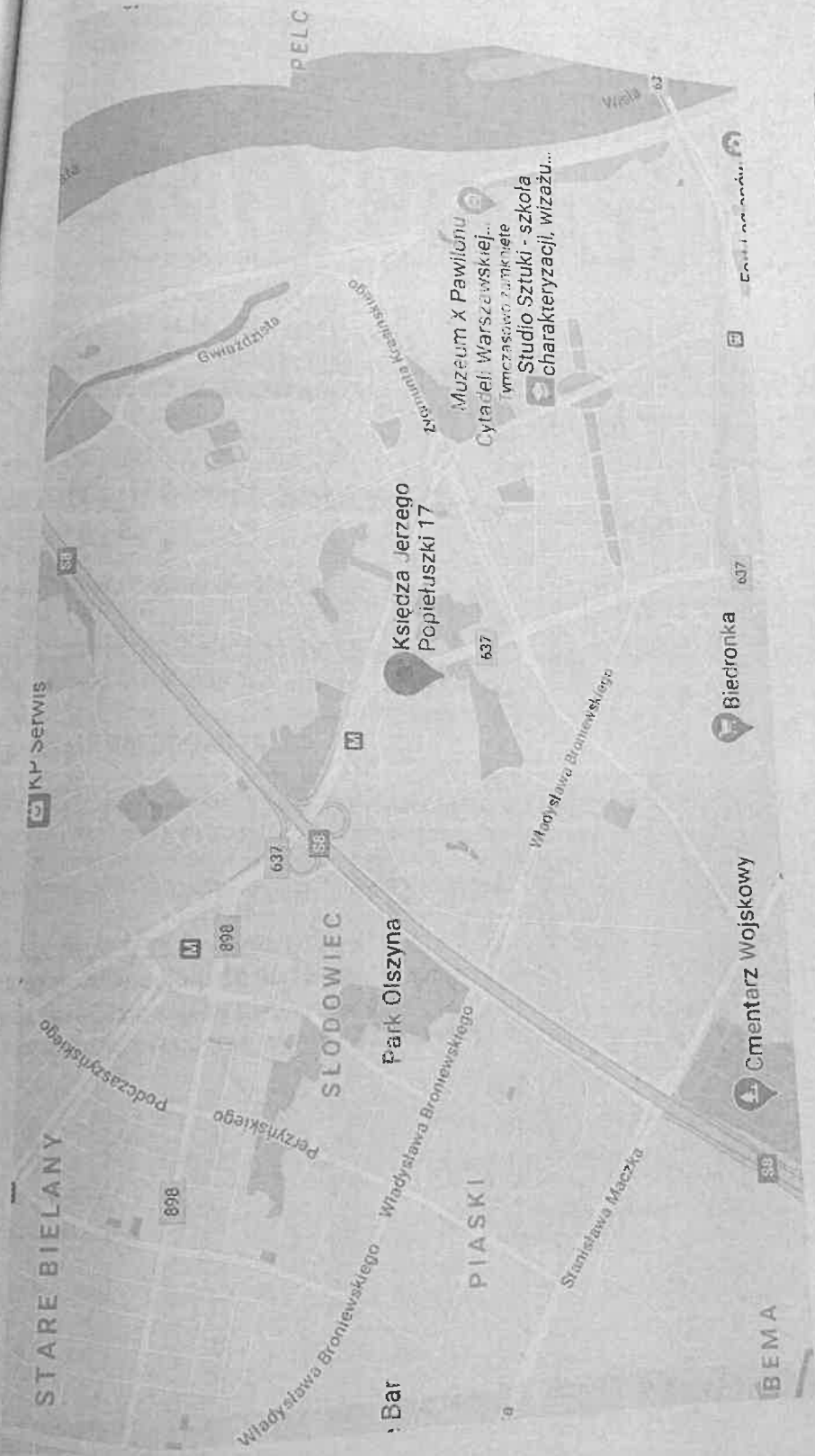
Jeśli podaż i popyt pozostaną w równowadze, nie będzie powodu do obniżania cen, a ich utrzymanie przez kolejne 2-3 kwartały będzie świetnym argumentem za tym, aby ugruntowana została opinia o rynku mieszkaniowym w Polsce jako o bezpiecznej przystani dla inwestorów pragnących ulokować swoje oszczędności. Jeśli będą temu towarzyszyć pozytywne sygnały z polskiej gospodarki, to na nasz rynek mogą napłynąć kolejni nabywcy zarówno rodzimi (zwłaszcza inwestorzy instytucjonalni), jak również spoza Polski – w tym inwestorzy instytucjonalni. Nabywcy ci mogą być zainteresowani zainwestowaniem środków na 2-4 lata, nawet bez konieczności wykańczania i wynajmowania zakupionych mieszkań. To zagraniczne źródło nabywców wydaje się w stosunku do środków, jakich potrzebuje polski sektor deweloperski do uzupełnienia krajowego popytu, wręcz niewyczerpywalne. Dzieje się tak, ponieważ na świecie jest dziś za mało nieruchomości położonych w regionach o stabilnej sytuacji społeczno-gospodarczej, w których zakup można zainwestować, a interesujące dotychczas dla inwestorów sektory bardzo straciły na swojej atrakcyjności.

Utrzymanie cen na obecnym poziomie może okazać się istotne również dla nabywców lokali pod wynajem, odbierających je właśnie od deweloperów. Przed pozbyciem się mieszkania na rynku wtórnym, powstrzymać ich będzie chęć ochrony wartości zainwestowanych środków nawet wówczas, gdy możliwe do uzyskania czynsze okażą się niższe od spodziewanych. Takim decyzjom będą sprzyjać wyjątkowo niskie odsetki od kredytów w przypadku tych nabywców, którzy połączyli przy zakupie gotówkę z kredytem.

Taki scenariusz, optymistyczny z punktu widzenia deweloperów, wydaje się dziś dość prawdopodobny i możliwy do realizacji pod warunkiem, że wizerunek polskiego rynku mieszkaniowego jako stabilnej bezpiecznej przystani dla oszczędności – zostanie utrzymany.



Lokalizacja na mapie



Rzeźbiarzka Majątkowy Robert Sobczak
Warszawa 2020r.



87

CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

**mgr inż. Robert Sobczak Rzecznawca
Majątkowy**

04-937 Warszawa, ul. Podkowy 15B

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0008875

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

na okres: 07/03/2020 - 06/03/2021
na sumę gwarancyjną: 50 000 EUR
słownie: pięćdziesiąt tysięcy euro
składka za ubezpieczenie wynosi: 228.00 PLN

Lidia Machalska

Starszy Specjalista ds. Ubezpieczeń

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

**KLAUZULA POTWIERDZENIA AKTUALNOŚCI OPISU I OSZACOWANIA Z DNIA
02.11.2020r. W ZAKRESIE OSZACOWANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI**

Klauzula potwierdzenia aktualności operatu szacunkowego z dnia 02.11.2020r. sporządzonego przez Rzecznawcę Majątkowego Roberta Sobczaka:

Na podstawie art. 156 ust.4 ustawy Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2017 poz. 1509) oraz § 58.1. Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r., w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. 2004r. Nr 207, poz. 2109 z późn. zmian.), niniejszym potwierdzam aktualność operatu szacunkowego z dnia 02.11.2020r. w zakresie oszacowanej wartości nieruchomości.

USTAWA z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2017 poz. 1509):

26) w art. 156:

„4. Operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie okresu, o którym mowa w ust. 3, po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego. Potwierdzenie aktualności operatu szacunkowego następuje przez umieszczenie stosownej klauzuli w operacie szacunkowym przez rzeczoznawcę, który go sporządził, oraz dołączenie do operatu szacunkowego analizy potwierdzającej, że od daty jego sporządzenia nie wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154. Po potwierdzeniu aktualności operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, w kolejnych 12 miesiącach, licząc od dnia upływu okresu, o którym mowa w ust. 3, chyba że wystąpią zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154.”;

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. 2004 Nr 141 poz. 1492, z późniejszymi zmianami):

Art. 156.

3. Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154.

1.Opis nieruchomości:

- **Adres** : Warszawa dzielnica Żoliborz ul. Ks. J. Popiełuszki 17.
- **Typ**: Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.
- **Opis**: Lokal mieszkalny o powierzchni 26,00 m², złożony z jednego pokoju, w pełni kuchennej w przedpokoju oraz łazienki z wc, położony na parterze budynku jedenastokondygnacyjnego.

Do lokalu przynależy piwnica ponadto właściciel lokalu korzysta bezumownie z przylegającego do lokalu ogródka.

Dla nieruchomości lokalowej (lokalu mieszkalnego) prowadzona jest w Sądzie Rejonowym dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie VI Wydział Ksiąg Wieczystych, księga wieczysta KW nr WA1M / 00497594 / 4.

Zasoby Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Uwaga:

Powierzchnię użytkową lokalu przyjęto na podstawie zapisów w księdze wieczystej KW nr WA1M / 00497594 / 4.

2. Cel opisu i oszacowania: oszacowanie wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.

3. Własność: Tomasz Tam.

4. Zleceniodawca: Tomasz Tam.

5. Niniejszym potwierdzam aktualność oszacowanej wartości spółdzielczego własnościowego prawa do loka:

OSZACOWANA WARTOŚĆ RYNKOWA LOKALU:

$W_{RU} = 227.084 \text{ zł}$

Słownie: dwieście dwadzieścia siedem tysięcy osiemdziesiąt cztery zł.

7. Data sporządzenia opisu i oszacowania: 02.11.2020r.

8. Data wyceny: 02.11.2020r

9. Data sporządzenia aktualizacji opisu i oszacowania: 28.12.2021r.

10. Wykonawca aktualizacji opisu i oszacowania:

Rzecznawca Majątkowy
Mgr inż. Robert Sobczak
uprawnienia państwowe nr 2207
04-937 Warszawa ul. Podkowy 15b
kom. 601-21-88-87
mail: rs_wyceny@onet.pl



1. BADANIE TRENDU CZASOWEGO ZMIANY CEN TRANSAKCYJNYCH

Rodzaj rynku: dla niniejszej wyceny określono rynek lokalny jako rynek transakcji lokali mieszkalnych będących przedmiotem spółdzielczego własnościowego prawa, położonych w budynkach wielorodzinnych Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

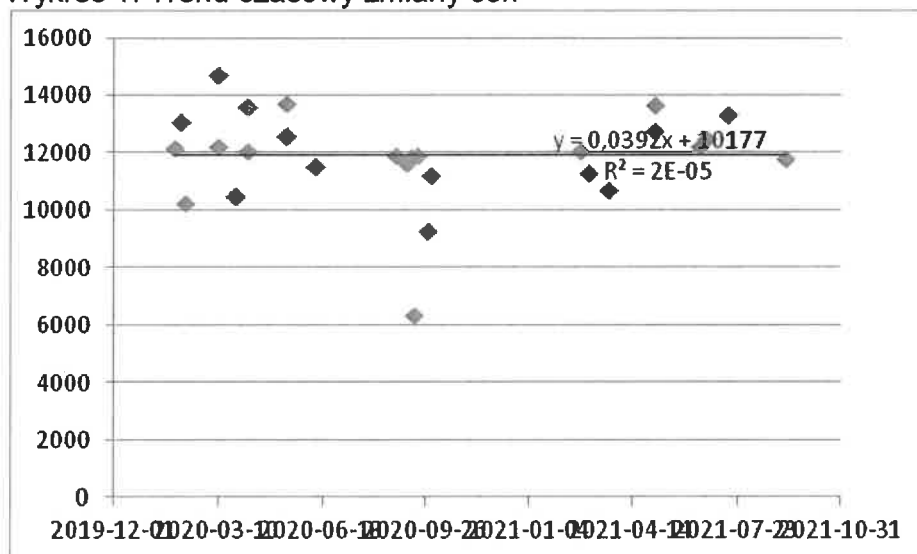
Obszar rynku: lokale mieszkalne zlokalizowane w 4 jedenastokondygnacyjnych budynkach wielorodzinnych wybudowanych w latach 1965 - 1967, oznaczonych adresami Ks. J. Popiełuszki 17, 17A, 17B i 17C

Okres monitorowania cen: dokonano przeglądu cen od początku 2020r.

Źródła informacji: dane o cenach transakcyjnych nieruchomości podobnego typu, obrót którymi został dokonany od początku 2020r., uzyskane w Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej oraz informacje z rynku nieruchomości.

Przebadano 27 transakcji lokalami WSM

Wykres 1. Trend czasowy zmiany cen



Badanie istotności trendu czasowego

Tabela nr1.

	Data	Stała
Wsp	0,039205	10176,96
Błąd	1,717786	75755,47
	2,08E-05	1645,073
	0,000521	25
wsp / błąd	0,022823	
ROZKŁAD.T.ODW (0,15;136)	1,485171	NIEISTOTNY

Wniosek: trend czasowy zmiany cen jest statystycznie nieistotny (przypadkowy), wartości oszacowane w opisie i oszacowaniu z dnia 02.11.2020r. są aktualne.

2. BADANIE TREŚCI KSIĄG WIECZYSTYCH

Wgląd do treści księgi wieczystej KW nr WA1M / 00497594 / 4 (na stronie internetowej Ministerstwa Sprawiedliwości przekladarka-ekw.ms.gov.pl/ w dniu 28.12.2021r.):

SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

Dział 1 (oznaczenie nieruchomości):

Warszawa, dzielnica Żoliborz, ul. Ks. J. Popiełuszki 17 lokal nr 14.

Lokal mieszkalny, położony na pierwszej kondygnacji, składający się z 1 pokoju, wnęki kuchennej w przedpokoju oraz łazienki z WC.

Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal - WA1M / 00030073/ 5.

Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych - 26,00 m².

Dział 1 (spis praw):

Opis spółdzielni mieszkaniowej

Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa z siedzibą w Warszawie

Dział 2 : (własność):

Uprawnieni:

Tomasz Tam, syn Józefa i Kazimiery.

Dział 3 (ciężary i ograniczenia):

Wpis nr 2

UJAWNIA SIĘ WSZCZĘCIE EGZEKUCJI NA WNIOSEK WIERZYCIELA PROSPERIAL SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ W WARSZAWIE, W SPRAWIE EGZEKUCYJNEJ KM 2183/20

Dział 4 (hipoteki):

Nr hipoteki 3

Hipoteka umowna w kwocie 351.000,00 (trzysta pięćdziesiąt jeden tysięcy) zł na rzecz Alior Bank S. A. z siedzibą w Warszawie



The image shows a circular official stamp of a Real Estate Appraiser (Rzeczoznawca Majątkowy) named Robert Sobczak. The stamp contains the following text: 'RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY', 'ROBERT SOB CZAK', 'ul. POLSKICH 11 B', '01-125 WZAJAŁA', '04-2451', and 'UPRAWNIENIA NR 202'. To the right of the stamp is a handwritten signature in black ink.