

OPERAT SZACUNKOWY

OKREŚLENIA WARTOŚCI SPÓŁDZIELCZEGO WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU
MIESZKALNEGO OZNACZONEGO NUMEREM 36 W BUDYNKU WIELORODZINNYM
PRZY ULICY ERAZMA Z ZAKROCZYMIA 20, W WARSZAWIE, W DZIELNICY BIAŁOŁĘKA



wartość rynkowa lokalu mieszkalnego:

467 000 PLN

słownie: czterysta sześćdziesiąt siedem tysięcy PLN

**rzecznawca majątkowy:
nr uprawnień:**

Dominik Maria Ryszkowski
4975



Warszawa, dnia 12.08.2024 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

1. Określenie nieruchomości	<p>Miasto Stołeczne Warszawa Dzielnica: Białoleka Ulica: Erazma z Zakroczymia Budynek: 20 Lokal: 36</p> <p>Lokal mieszkalny nr 36 znajduje się w budynku wielomieszkaniowym położonym w Warszawie, w dzielnicy Białoleka przy ul. Erazma z Zakroczymia 20. Lokal usytuowany jest na parterze. Powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 50,10 m². Lokal składa się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki z wc i przedpokoju. Lokal o układzie dwustronnym. Z pokoju dziennego wyjście na balkon do wyłącznego użytku właścicieli lokalu. Drzwi wejściowe do lokalu antywłamaniowe, stolarka okienna PCV, drzwi wewnętrzne plyninowe z przeszkleniami. Brak zabudowy kuchennej. Na podłodze w pokojach, przedpokoju wykładziny dywanowe, w kuchni i łazience terakota. Ściany łazienki i częściowo w kuchni wyłożone glazurą. Ściany i sufity pozostałych pomieszczeń tynkowane i malowane. Powłoki malarskie w przeciętnym stanie. Grzejniki c.o. żeberkowe. W łazience biały montaż i armatury przeciętnej jakości.</p> <p>W lokalu instalacje: wody zimnej i centralnej ciepłej wody, kanalizacji, centralnego ogrzewania – z sieci miejskiej, gazowa, elektryczna, telefoniczna, domofonowa.</p> <p>Stan techniczny i standard lokalu określa się jako przeciętny.</p>
2. Cel wyceny	Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb transakcji kupna-sprzedaży.
3. Sposób wyceny	podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej
4. Oszacowana wartość	wartość rynkowa lokalu mieszkalnego: 467 000 PLN słownie: czterysta sześćdziesiąt siedem tysięcy PLN
5. Daty istotne dla określenia wartości	Data sporządzenia operatu szacunkowego 12.08.2024 r. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny 12.08.2024 r. Data, na którą uwzględniono stan prawny 30.07.2024 r. Data, na którą uwzględniono stan techniczno-użytkowy 31.07.2024 r. Data dokonania oględzin 31.07.2024 r.
6. Autor operatu szacunkowego	Dominik Maria Ryszkowski numer uprawnień: 4975 

SPIS TREŚCI

1.	CZĘŚĆ OGÓLNA	4
1.1.	Zleceniodawca	4
1.2.	Wykonawca.....	4
1.3.	Przedmiot i zakres wyceny	4
1.4.	Cel wyceny.....	4
1.5.	Podstawy opracowania operatu szacunkowego	4
1.6.	Daty istotne dla określenia wartości nieruchomości.....	5
2.	CHARAKTERYSTYKA PRZEDMIOTU WYCENY	5
2.1.	Stan prawny nieruchomości	5
2.2.	Przeznaczenie terenu w planie zagospodarowania przestrzennego	5
2.3.	Lokalizacja i otoczenie	6
2.4.	Charakterystyka budynku	7
2.5.	Opis lokalu	7
3.	PROCEDURA SZACOWANIA	8
3.1.	Rodzaj określanej wartości nieruchomości	8
3.2.	Wybór podejścia i metody szacowania	8
4.	CHARAKTERYSTYKA I ANALIZA RYNKU LOKALNEGO	9
5.	WYCENA NIERUCHOMOŚCI	10
5.1.	Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych.....	10
5.2.	Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny	11
5.3.	Ustalenie cech rynkowych i skali ich ocen	11
5.4.	Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.....	11
5.5.	Ustalenie zakresu skali ocen dla przyjętych cech rynkowych.	11
5.6.	Charakterystyka nieruchomości wycenianej z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do skali cech rynkowych	12
5.7.	Określenie ceny średniej, ceny minimalnej i ceny maksymalnej.....	12
5.8.	Określenie dolnej i górnej granicy sumy współczynników korygujących oraz ich zakresu dla poszczególnych cech rynkowych	13
5.9.	Obliczenie wartości jednostkowej	14
5.10.	Określenie wartości wycenianego lokalu	14
6.	WYNIK KOŃCOWY	14
7.	KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	15
8.	ZAŁĄCZNIKI	15

1. CZĘŚĆ OGÓLNA

1.1. ZLECENIODAWCA

Zlecającym jest Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa „Budowlani” w Warszawie.

1.2. WYKONAWCA

**DMR
STUDIO**

Dominik Maria Ryszkowski STUDIO

Al. Wilanowska 83 lok. 47, 02-765 Warszawa
tel: (+48) 604 484 005 email: dmr@dmrstudio.pl

Autorem operatu szacunkowego jest Dominik Maria Ryszkowski – rzeczoznawca majątkowy posiadający uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości nr 4975 nadane przez Ministra Infrastruktury, prowadzący działalność gospodarczą - Dominik Maria Ryszkowski STUDIO z siedzibą w Warszawie przy al. Wilanowskiej 83 lok. 47, 02-765 Warszawa.

1.3. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiotem wyceny jest lokal mieszkalny oznaczony numerem 36 w budynku wielorodzinnym przy ulicy Erazma z Zakrocymia 20, w Warszawie, w dzielnicy Białoleka.

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego wg aktualnego stanu techniczno-użytkowego i zagospodarowania.

1.4. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb transakcji kupna-sprzedaży.

1.5. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

PODSTAWA FORMALNA WYCENY

Podstawą formalną wyceny jest zlecenie z dnia 30.07.2024 r. Zlecającym jest Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa „Budowlani” w Warszawie. Przyjmującym zlecenie wyceny nieruchomości jest Dominik Maria Ryszkowski, prowadzący działalność gospodarczą w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego - Dominik Maria Ryszkowski STUDIO z siedzibą w Warszawie, al. Wilanowska 83 lok. 47, 02-765 Warszawa.

PODSTAWY PRAWNE WYCENY

- Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późniejszymi zmianami),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2023 r. poz. 1832)
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 1610, z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1984 z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. z 2024 r., poz. 558, z późniejszymi zmianami),

PODSTAWY MERYTORYCZNE

Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW) Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych oraz noty interpretacyjne - opracowanie Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych

ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI

Dokumentacja stanu prawnego

- Zaświadczenie Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Warszawie
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla Tarchomin – Część II

1.6. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Data sporządzenia operatu szacunkowego	12.08.2024 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	12.08.2024 r.
Data, na którą uwzględniono stan prawny	30.07.2024 r.
Data, na którą uwzględniono stan techniczno-użytkowy	31.07.2024 r.
Data dokonania oględzin	31.07.2024 r.

2. CHARAKTERYSTYKA PRZEDMIOTU WYCENY

2.1. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

Zgodnie z treścią zaświadczenia Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Warszawie z dnia 30.07.2024 r. spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr 36 w budynku wielomieszkaniowym przy ul. Erazma z Zakroczymia 20 w Warszawie przysługuje Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Warszawie.

Lokal posiada powierzchnię użytkową 50,10 m². Mieszkanie znajduje się na parterze. W skład lokalu wchodzi następujące pomieszczenia:

pokój	18,90 m ²
pokój	13,10 m ²
kuchnia	7,80 m ²
łazienka	3,90 m ²
przedpokój	6,40 m ²

Do lokalu przynależy loggia oraz piwnica o powierzchni 1,70 m². Każdoczesny właściciel lokalu mieszkalnego posiada prawo do korzystania z miejsca postojowego na 198 na parkingu osiedlowym.

2.2. PRZEZNACZENIE TERENU W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Dla obszaru, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla Tarchomin – Część II zatwierdzony Uchwałą Nr XLII/1150/2012 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 20 września 2012 r. Teren z przedmiotowym budynkiem został na rysunku planu oznaczony symbolem A 1.10 MW.

Dla jednostki terenowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem A 1.10 MW ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) ustala się przeznaczenie uzupełniające terenu: usługi podstawowe w parterach budynków o funkcji mieszkaniowej.

2. Warunki urbanistyczne:

- 1) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z prawem do działań remontowych, nadbudowy, przebudowy, rozbudowy oraz wymiany,
 - b) dopuszcza się adaptację lokali mieszkalnych w parterach budynków wielorodzinnych oraz pomieszczeń gospodarczych zlokalizowanych w parterach i piwnicach na lokale usług podstawowych oraz zamianę profilu istniejących lokali usługowych,
 - c) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej – 2.500 m²,
 - d) ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej – 40,0 m,
 - e) ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
 - f) ustala się wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 3,3,
 - g) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 36,0 m i jednocześnie maksymalnie 11 kondygnacji,
 - h) ustala się minimalną wysokość zabudowy: 25,0 m,

2.3. LOKALIZACJA I OTOCZENIE

Białoleka jest jedną z 18 dzielnic Warszawy, zajmuje powierzchnię 73,04 km² w północnej części miasta. Według szacunków ze stycznia 2020 roku, Białoleka liczy 129 106 mieszkańców.

Granice z innymi dzielnicami wyznaczają: Trasa Armii Krajowej na południu (z Targówkiem) i rzeka Wisła na zachodzie (z Bielanami); od północy graniczy z gminami Jabłonna i Nieporęt, a od wschodu z Markami.

Okolo dwie trzecie mieszkańców Białoleki mieszka na osiedlach o charakterze budownictwa wysokiego, są to: Tarchomin Nowy, Tarchomin Kościelny, Nowodwory i Nowe Świdry.

W skład Białoleki wchodzi bardzo wiele rejonów i osiedli: Aleksandrów, Anecin, Annopol, Augustów, Augustówek, Białoleka, Białoleka Dworska, Brzeziny, Buchnik, Buków, Choszczówka, Dąbrówka Grzybowska, Dąbrówka Szlachecka, Grodzisk, Henryków, Kalenica, Kąty Grodzkie, Kępa Tarchomińska, Kobiałka, Konstantinów, Lewandów, Mańki-Wojdy, Marcelin, Nowodwory, Olesin, Piekietko, Płudy, Różopol, Ruskowy Bród, Szamocin, Nowe Świdry, Stare Świdry, Tarchomin, Tomaszew, Winnica, Wiśniewo, Żerań oraz Żerań Wschodni.

Białoleka jest jedną z najmłodszych dzielnic Warszawy, biorąc pod uwagę wiek jej mieszkańców. Okolo dwie trzecie mieszkańców Białoleki mieszka na osiedlach o charakterze budownictwa wysokiego. Najwięcej mieszkańców liczy obecnie osiedle Nowodwory. Sąsiadują one od południa z Tarchominem, którego budowa rozpoczęła się w latach 70 XX wieku. Oba te osiedla zajmują teren między Wisłą, osią ulicy Modlińskiej a ul. gen. Kuklińskiego. Nadal buduje się tutaj dużo domów wielorodzinnych oraz szeregowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Coraz więcej osób mieszka w budynkach wielorodzinnych na Żeraniu (okolice ul. Portowej, Kasztanowej, Igrzyskowej i Krzyżówki) oraz na Marcelinie (ul. Marywilska).

Wyceniana nieruchomości znajduje się w zachodniej części dzielnicy Białoleka na terenie obszaru MSI Tarchomin. Granice Tarchomina określa ulica Mehoffera, ulica Modlińska, Trasa Mostu Marii Skłodowskiej-Curie oraz Wisła.

Ulica Erazma z Zakroczymia jest ulicą o charakterze osiedlowym, biegnie od ulicy Ćmielowskiej do Mehoffera. Najbliższe otoczenie stanowią budynki mieszkaniowe wielorodzinne.

Główny ciąg komunikacyjny w pobliżu budynku z przedmiotowym lokalem stanowi ulica Światowida. Najbliższy przystanek miejskiej komunikacji autobusowej znajduje się w odległości ok. 100 m przy ul. Mehoffera.

2.4. CHARAKTERYSTYKA BUDYNKU

Budynek mieszkalny wielorodzinny, położony przy ul. Erazma z Zakroczymia 20 został oddany do użytkowania w 1990 r. Budynek wchodzi do zasobu mieszkaniowego Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Warszawie.

Obiekt jedenastokondygnacyjny wybudowany w technologii przemysłowej, podpiwniczony. Budynek w obrysie o regularnym kształcie, zbliżonym do litery I. Budynek po termomodernizacji z odnowioną elewacją. Posiada trzy klatki schodowe wyposażone w dźwigi osobowe. Kontrola dostępu domofonem. W bezpośrednim sąsiedztwie zrealizowana zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna o podobnym charakterze, wieku.

Stan techniczny i standard budynku przeciętny

Instalacje wewnętrzne:

- wody zimnej i centralnej ciepłej wody,
- kanalizacji sanitarnej i deszczowej,
- centralnego ogrzewania – z sieci miejskiej,
- gaz (ziemny),
- elektryczna,
- telefoniczna,
- odgromowa,
- antena zbiorcza i internet,
- domofonowa.

W budynku wykonywane są bieżące prace remontowo-konserwacyjne. Stan techniczny i standard budynku na tle innych przyjętych do porównań określa się jako przeciętny. W budynku prowadzona jest prawidłowa gospodarka remontowa.

2.5. OPIS LOKALU

Lokal mieszkalny nr 36 znajduje się w budynku wielomieszkaniowym położonym w Warszawie, w dzielnicy Białoleka przy ul. Erazma z Zakroczymia 20. Lokal usytuowany jest na parterze. Powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 50,10 m². Lokal składa się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki z wc i przedpokoju. Lokal o układzie dwustronnym. Z pokoju dziennego wyjście na balkon do wyłącznego użytku właścicieli lokalu. Drzwi wejściowe do lokalu antywłamaniowe, stolarka okienna PCV, drzwi wewnętrzne płycinowe z przeszkleniami. Brak zabudowy kuchennej. Na podłodze w pokojach, przedpokoju wykładziny dywanowe, w kuchni i łazience terakota. Ściany łazienki i częściowo w kuchni wyłożone glazurą. Ściany i sufity pozostałych pomieszczeń tynkowane i malowane. Powłoki malarskie w przeciętnym stanie. Grzejniki c.o. żeberkowe. W łazience biały montaż i armatury przeciętnej jakości.

W lokalu instalacje:

- wody zimnej i centralnej ciepłej wody,
- kanalizacji
- centralnego ogrzewania – z sieci miejskiej,
- gazowa,
- elektryczna,
- telefoniczna,
- domofonowa.

Stan techniczny i standard lokalu określa się jako przeciętny.

3. PROCEDURA SZACOWANIA

3.1. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Ze względu na charakter przedmiotu szacowania oraz cel wyceny oszacowana została wartość rynkowa lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość. Zgodnie z Art. 151 Ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r.:

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 oszacowano przy założeniu najkorzystniejszego sposobu użytkowania nieruchomości. W niniejszym operacie szacunkowym przyjęto, że najkorzystniejszy sposób użytkowania stanowi wykorzystanie nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem pod funkcje mieszkaniowe.

3.2. WYBÓR PODEJŚCIA I METODY SZACOWANIA

Wartości rynkowe oszacowano przy wykorzystaniu podejścia porównawczego. Zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami, Rozporządzeniem Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego oraz Notą Interpretacyjną: NI 1 „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości” podejście porównawcze służy do określenia wartości rynkowej nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianych oraz cechy wpływające na te ceny jak również warunki dokonania transakcji.

Oszacowanie wartości zostało przeprowadzone w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej. Przy stosowaniu metody korygowania ceny średniej do porównań 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.

Procedura postępowania przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej:

- Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,
- Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
- Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
- Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
- Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
- Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- Obliczenie ceny średniej (C_{śr}) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalenie ceny minimalnej (C_{min}) i ceny maksymalnej (C_{max}).
- Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej (C_{min}) i nieruchomości o cenie maksymalnej (C_{max}),

- Obliczenie dolnej granicy [Cmin/Cśr] i górnej granicy [Cmax/Cśr] sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych.
- Określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen wycenianej, nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale [Cmin , Cmax]. Nie wyklucza się innych sposobów ustalania wielkości współczynników korygujących cenę średnią.
- Obliczenia wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości następuje przy zastosowaniu poniższej formuły.

$$W = C_{\text{śr}} * \sum_{i=1}^n U_i$$

gdzie:

U_i – wartość i-tego współczynnika korygującego,

n – liczba współczynników korygujących.

- Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m2 powierzchni gruntu, budynku czy lokalu)

4. CHARAKTERYSTYKA I ANALIZA RYNKU LOKALNEGO

RODZAJ RYNKU

Z uwagi na charakter przedmiotu wyceny, do analizy przyjęto rynek wtórny lokali mieszkalnych.

OBSZAR RYNKU

Badaniem objęto rynek lokali mieszkalnych w obrębie geodezyjnym 4-03-04, w budynkach przy ulicy Erazma z Zakroczymia.

OKRES BADANIA CEN

Monitorowaniem cen objęto okres od stycznia 2023 r. do chwili obecnej.

ANALIZA RYNKU

Czynnikiem cenotwórczym było położenie z ekspozycją na tereny zielone poza zasięgiem uciążliwości jako negatywne postrzegano natomiast bezpośrednio położenie przy ciągach komunikacyjnych lub obiektach generujących uciążliwości.

Istotne znaczenie miały stan techniczny budynków, ich atrakcyjność. Lokale w budynkach wyremontowanych osiągały wyższe ceny.

Poziom cen uzależniony był również od standardu wykończenia lokali. W przypadku tej cechy doceniane było wykończenie materiałami wysokiej jakości. Wraz ze spadkiem jakości materiałów wykończeniowych i wzrostem zakresu prac remontowych niezbędnych do przeprowadzenia w lokalu notowano niższe ceny.

W zbiorze nieruchomości lokalowych zaobserwowano prawidłowość osiągania wyższych jednostkowych cen wraz ze spadkiem powierzchni mieszkań.

Wpływ na cenę miało również położenie na kondygnacji. Jako najmniej korzystne postrzegano położenie na parterze. Natomiast najkorzystniejsze położenie na wysokich piętrach. Średni poziom cen uzyskiwały lokale na pozostałych piętrach oraz najwyższej kondygnacji.

Transakcje lokali mieszkalnych przedstawiono w poniższej tabeli:

lp	Data	Rep A	Obręb	Ulica	Kond.	PU	Cena	Cena 1 m ²
1	2023-03-15	582/2023	40304	Erazma z Zakroczymia	8	50,30	505 000 PLN	10 040 PLN
2	2023-04-05	2095/2023	40304	Erazma z Zakroczymia	3	50,10	460 000 PLN	9 182 PLN
3	2023-04-06	1596/2023	40304	Erazma z Zakroczymia	2	50,10	445 000 PLN	8 882 PLN
4	2023-04-19	2583/2023	40304	Erazma z Zakroczymia	11	49,00	470 000 PLN	9 592 PLN
5	2023-05-04	873/2023	40304	Erazma z Zakroczymia	11	50,30	450 000 PLN	8 946 PLN
6	2023-10-10	25733/2023	40304	Erazma z Zakroczymia	1	63,90	560 000 PLN	8 764 PLN
7	2023-11-28	8192/2023	40304	Erazma z Zakroczymia	1	40,40	410 000 PLN	10 149 PLN
8	2023-11-29	30861/2023	40304	Erazma z Zakroczymia	2	63,60	650 000 PLN	10 220 PLN
9	2024-02-05	123/2024	40304	Erazma z Zakroczymia	10	49,00	540 000 PLN	11 020 PLN
10	2024-03-04	6065/2024	40304	Erazma z Zakroczymia	9	63,60	625 000 PLN	9 827 PLN
11	2024-04-12	1992/2023	40304	Erazma z Zakroczymia	9	49,00	440 000 PLN	8 980 PLN

5. WYCENA NIERUCHOMOŚCI

Po dokonaniu analizy transakcji nieruchomości lokali mieszkalnych, które miały miejsce w okresie monitorowania rynku na lokalnym rynku nieruchomości dokonano wyboru tych z nich, które pozwalają na porównanie cech wspólnych z podlegającymi wycenie. Wyselekcjonowano transakcje dotyczące nieruchomości o zbliżonym charakterze, a więc o podobnych cechach mających istotny wpływ na ich cenę. Jako atrybuty porównawcze przyjęto jedynie te cechy nieruchomości, które mogą je między sobą różnicować.

5.1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych

Na podstawie analizy rynku wyselekcjonowano transakcje, w których przedmiotem obrotu rynkowego były lokale mieszkalne pod względem cech rynkowych podobne do stanowiących przedmiot wyceny. W doborze transakcji porównawczych kierowano się następującymi kryteriami:

- przyjmowano tylko te transakcje rynkowe, dla których znane były ceny oraz warunki zawarcia transakcji i cechy rynkowe nieruchomości będących przedmiotem obrotu,
- pomijano transakcje, w których zachodziły szczególne warunki ich zawarcia.

Zbiór transakcji dotyczących nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach rynkowych zaprezentowano w rozdziale nr 4 „Charakterystyka i analiza rynku nieruchomości”.

5.2. AKTUALIZACJA CEN TRANSAKCYJNYCH NA DATĘ WYCENY

Analiza cen w okresie badania rynku nie dała podstawy do określenia miarodajnego trendu zmiany cen z uwagi na upływ czasu.

5.3. USTALENIE CECH RYNKOWYCH I SKALI ICH OCEN

W procesie analizy rynku nieruchomości wyodrębniono cechy rynkowe, jakie mają najważniejszy wpływ na kształtowanie się poziomu cen transakcyjnych lokali mieszkalnych. W wyniku analizy rynku lokalnego, w tym transakcji sprzedaży nieruchomości o analizowanym charakterze, analizy ofert eksponowanych na rynku lokalnym i preferencji potencjalnych nabywców ustalono, że ceny lokali mieszkalnych zależą przede wszystkim od następujących cech rynkowych:

- Lokalizacja
- Standard budynku
- Standard wykończenia lokalu
- Powierzchnia lokalu
- Położenie na kondygnacji

5.4. OCENA WIELKOŚCI WPŁYWU CECH RYNKOWYCH NA ZRÓŻNICOWANIE CEN TRANSAKCYJNYCH

Do ustalenia wielkości wag cech rynkowych lokali mieszkalnych posłużono się analizą preferencji kupujących oraz wnioskami wyciągniętymi z obserwacji rynku nieruchomości. Wagi poszczególnych cech rynkowych dla lokali mieszkalnych, mających wpływ na ceny przyjęto na poziomie:

lp.	Cecha rynkowa	Waga cechy
x	1	2
U ₁	Lokalizacja	10%
U ₂	Standard budynku	30%
U ₃	Standard lokalu	30%
U ₄	Powierzchnia lokalu	10%
U ₅	Położenie na kondygnacji	20%
razem		100%

5.5. USTALENIE ZAKRESU SKALI OCEN DLA PRZYJĘTYCH CECH RYNKOWYCH.

Stopnie gradacji poszczególnych cech rynkowych, zwane zakresem skali ocen, odzwierciedlają poziom zróżnicowania danej cechy. Opis poszczególnych stanów cechy ma zobrazować, w jaki sposób postrzegane są na rynku określone stany cech.

Dla potrzeb szacowania lokalu mieszkaniowego w ramach wyodrębnionych cech rynkowych przyjęto następującą skalę ocen:

L.p.	Cecha	Ocena	Charakterystyka
1	Lokalizacja	korzystna	Analizowano położenie na terenie obszaru, dostępność komunikacji miejskiej, charakter zabudowy na działkach sąsiednich, bliskość terenów zielonych oraz występujące uciążliwości
		przeciętna	
		niekorzystna	
2	Standard budynku	korzystny	Pod uwagę brano wiek oraz stan techniczny zabudowy, przeprowadzone remonty i modernizacje oraz jakość prowadzone gospodarki remontowej
		niekorzystny	
		przeciętny	
3	Standard lokalu	korzystny	W cenie uwzględniono stan techniczny lokalu oraz standard wykończenia wnętrz. Najwyższą ocenę uzyskiwały lokale wykończone materiałami ponadstandardowej jakości, wyremontowane, ze stałą zabudową meblową z wbudowanymi urządzeniami AGD. Najniższe ceny uzyskiwały lokale w stanie do remontu
		przeciętny	
		niekorzystny	
4	Powierzchnia lokalu	korzystna	do 45 mkw
		przeciętna	od 45 do 55 mkw
		niekorzystna	powyżej 55 mkw
5	Położenie na kondygnacji	korzystne	Wysokie piętra
		przeciętne	Piętra pośrednie
		niekorzystne	Kondygnacje bez dostępnej windy
		bardzo niekorzystne	Parter

5.6. CHARAKTERYSTYKA NIERUCHOMOŚCI WYCENIANEJ Z PRZEDSTAWIENIEM JEJ OCEN W ODNIESIENIU DO SKALI CECH RYNKOWYCH

lp.	Cecha rynkowe	Ocena
U ₁	Lokalizacja	przeciętna
U ₂	Standard budynku	przeciętny
U ₃	Standard wykończenia lokalu	niekorzystny
U ₄	Powierzchnia lokalu	przeciętna
U ₅	Położenie na kondygnacji	bardzo niekorzystne

5.7. OKREŚLENIE CENY ŚREDNIEJ, CENY MINIMALNEJ I CENY MAKSYMALNEJ

W zbiorze transakcji lokali mieszkalnych określono dla poziomu cen po aktualizacji:

Cenę minimalną: $C_{\min} = 8\,764 \text{ PLN/m}^2$
 Cenę maksymalną: $C_{\max} = 11\,020 \text{ PLN/m}^2$
 Cenę średnią: $C_{\text{sr}} = 9\,600 \text{ PLN/m}^2$

Transakcja o cenie minimalnej:

Lokal mieszkalny położony przy ul. Erazma z Zakroczymia, w Warszawie, w dzielnicy Białoleka, w obrębie 4-03-04. Lokal o powierzchni 63,90 m kw. położony na parterze. Lokal był przedmiotem transakcji kupna – sprzedaży pomiędzy osobami fizycznymi 10 października 2023 r. za cenę transakcyjną 560 000 PLN, tj. 8 764 PLN/m² powierzchni użytkowej lokalu.

Transakcja o cenie maksymalnej:

Lokal mieszkalny położony przy ul. Erazma z Zakrocymia, w Warszawie, w dzielnicy Białoleka, w obrębie 4-03-04. Lokal o powierzchni 49,90 m kw. Dziewiątym piętrze. Lokal był przedmiotem transakcji kupna – sprzedaży pomiędzy osobami fizycznymi 5 lutego 2024 r. za ceną transakcyjną 540 000 PLN, tj. 11 020 PLN/m² powierzchni użytkowej lokalu.

5.8. OKREŚLENIE DOLNEJ I GÓRNEJ GRANICY SUMY WSPÓŁCZYNNIKÓW KORYGUJĄCYCH ORAZ ICH ZAKRESU DLA POSZCZEGÓLNYCH CECH RYNKOWYCH

Lokale mieszkaniowe - granice współczynników korygujących:

$C_{min}/C_{sr}= 0,9129$ $C_{max}/C_{sr}= 1,1479$

W tabeli poniżej przedstawiono wartości współczynników korygujących przypisane dla stanów poszczególnych cech rynkowych lokali mieszkalnych wyodrębnionych dla potrzeb szacowania.

L.p.	Cecha	Ocena	Wartość współczynnika
1	Lokalizacja	korzystna	0,1148
		przeciętna	0,1030
		niekorzystna	0,0913
2	Standard budynku	korzystny	0,3444
		przeciętny	0,3091
		niekorzystny	0,2739
3	Standard lokalu	bardzo korzystny	0,3444
		przeciętny	0,3091
		bardzo niekorzystny	0,2739
4	Powierzchnia lokalu	korzystna	0,1148
		przeciętna	0,1030
		niekorzystna	0,0913
5	Położenie na kondygnacji	korzystne	0,2296
		przeciętne	0,2139
		niekorzystne	0,1982
		bardzo niekorzystne	0,1826

5.9. OBLICZENIE WARTOŚCI JEDNOSTKOWEJ

Poniższa tabela przedstawia procentowy wpływ poszczególnych cech rynkowych na wartość Nieruchomości oraz odpowiadające tym cechom wartości współczynnika korygującego dla szacowanej nieruchomości.

lp.	cechy rynkowe	waga [%]	zakres współczynnika		wartość wsp. U _i
			dolny	górnny	
x	1	2	3	4	5
U ₁	Lokalizacja	10%	0,0913	0,1148	0,1030
U ₂	Standard budynku	30%	0,2739	0,3444	0,3091
U ₃	Standard lokalu	30%	0,2739	0,3444	0,2739
U ₄	Powierzchnia lokalu	10%	0,0913	0,1148	0,1030
U ₅	Położenie na kondygnacji	20%	0,1826	0,2296	0,1826
SUMA		100%	0,9129	1,1479	0,9716

Obliczenie jednostkowej wartości rynkowej lokalu mieszkalnego

$$W_{1m\ kw} = C\bar{s}r \times \sum_{i=1}^n U_i$$

gdzie:

C \bar{s} r – średnia cena = 9 600 PLN/m²

U_i – suma współczynników korygujących = 0,9716

$$W_{1m\ kw} = 9\ 600\ \text{PLN/m}^2 \times 0,9716 = \mathbf{9\ 328\ \text{PLN/m}^2}$$

5.10. OKREŚLENIE WARTOŚCI WYCENIANEGO LOKALU

Wartość lokalu mieszkalnego oszacowano w wysokości:

$$W = 50,10\ \text{m}^2 \times 9\ 328\ \text{PLN/m}^2 = 467\ 326\ \text{PLN} \approx \mathbf{467\ 000\ \text{PLN}}$$



6. WYNIK KOŃCOWY

wartość rynkowa lokalu mieszkalnego:

467 000 PLN

słownie: czterysta sześćdziesiąt siedem tysięcy PLN

Biorąc pod uwagę wszystkie uwarunkowania przyjęte do wyceny stwierdzam, że przy uwzględnieniu aktualnie kształtujących się cen na tego typu nieruchomości o podobnej charakterystyce cech rynkowych otrzymana w wyniku szacowania wartość nieruchomości mieści się w przedziale cen uzyskiwanych przy zawieraniu transakcji tego typu nieruchomości. Ustalona wartość odzwierciedla stan rynku w dniu wyceny i odpowiada cenie, jaką można by uzyskać przy zawarciu umowy sprzedaży, przy założeniu, że w okresie ekspozycji nieruchomości na rynku oraz okresie negocjowania umowy ceny nie uległy zmianie. Założono sprzedaż na nieograniczonym rynku przez czas wystarczający dla jego zbadania, przeprowadzenia

odpowiedniego marketingu i wynegocjowania ceny sprzedaży. Określona wartość rynkowa nie jest powiększona o sumę podatków, jakie potencjalny nabywca nieruchomości będzie zobowiązany zapłacić w związku z jej nabyciem.

7. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

- Operat szacunkowy wykonano zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych.
- Określona wartość rynkowa nie uwzględnia kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.
- Zleceniobiorca przyjął w dobrej wierze dane dotyczące stanu prawnego nieruchomości oraz inne dane niezbędne do wykonania operatu, przekazane przez Zleceniodawcę
- Zawarte w operacie informacje na temat stanu technicznego budynku i lokalu nie są ekspertyzą techniczną,
- Rzeczoznawca nie odpowiada za wady ukryte wycenianych obiektów, których występowania nie mógł stwierdzić przy dokonaniu wizji lokalnej, ani też na podstawie posiadanej przez niego dokumentacji technicznej i prawnej opiniowanej nieruchomości
- Operat szacunkowy może być wykorzystany wyłącznie do celu, dla którego został opracowany przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia (art.156 ust.3 Ustawy o gospodarce nieruchomościami)
- Określona w operacie szacunkowym wartość przedmiotu wyceny odnosi się do aktualnego sposobu użytkowania, obecnego stanu prawnego a także aktualnych cen i cech rynkowych nieruchomości. Wszelkie zmiany w tym zakresie lub wykorzystanie operatu z istotną zwłoką wymagają opracowania nowego operatu bądź jego aktualizacji.
- Potwierdza się brak konfliktu interesów i zachowanie zasady bezstronności w wycenie nieruchomości. Rzeczoznawca majątkowy nie utrzymuje jakiegokolwiek relacji ze zleceniodawcą. Rzeczoznawca majątkowy nie będzie z niniejszego zlecenia ponosiła korzyści innych niż z tytułu otrzymania wynagrodzenia za wycenę oraz, że posiada niezależność rodziną i inną w odniesieniu do nieruchomości, właściciela nieruchomości i zleceniodawcy, które mogłyby ograniczyć niezależność sporządzonej wyceny.
- Wykorzystywanie operatu przez osoby trzecie i do innych celów jest niedozwolone i autor nie ponosi za to odpowiedzialności,
- Operat szacunkowy nie może być opublikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody rzeczoznawcy majątkowego i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji. Prawa autorskie zastrzeżone.
- Autor operatu szacunkowego nie ponosi odpowiedzialności wobec osób trzecich.
- Obliczenia zostały wykonane za pomocą arkusza kalkulacyjnego Excel. Wyniki pośrednie mogą być obciążone minimalnymi niedokładnościami wynikającymi z zaokrągleń.
- Otrzymane w wyniku obliczeń wartości zostały zaokrąglone do najbliższego tysiąca.

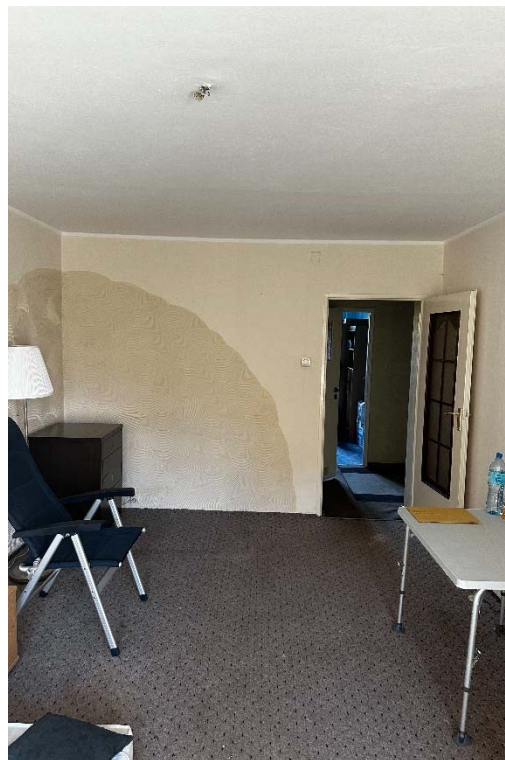
8. ZAŁĄCZNIKI

1. Dokumentacja fotograficzna
2. Kopia polisy ubezpieczenia OC

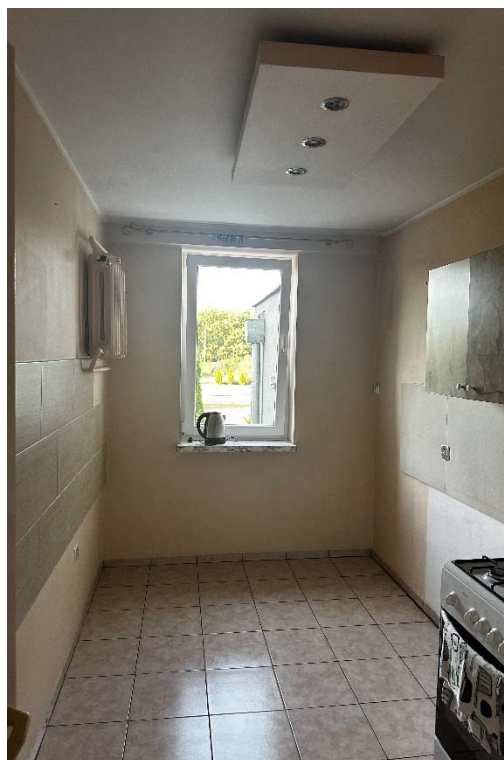


Załącznik nr 1 – dokumentacja fotograficzna











CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

Dominik Maria Ryszkowski STUDIO

02-765 Warszawa, Al. Wilanowska 83 / 47

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0016123

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

na okres: 05/02/2024 - 04/02/2025

na sumę gwarancyjną: 250 000 EUR

słownie: dwieście pięćdziesiąt tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 731.00 PLN

Lidia Machalska
Starszy Specjalista d/s Ubezpieczeń

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