

**LOKUM – WYCENY
ALICJA WITKOWSKA**

**05-080 Klaudyn
ul. Paderewskiego 19
tel. 501 94 22 99**

NIP: 844-109-50-28

OPERAT SZACUNKOWY

**Spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu
mieszkalnego nr 54 zlokalizowanego w Warszawie
przy ul. Białostockiej 11 , w dzielnicy Praga Północ
KW nr WA3M/00304813/1.**

Cel wyceny: na zlecenie syndyka: sygn. akt XVIII GUp 1085/19.



Opracowanie:

Alicja Witkowska

ul. Paderewskiego 19

05-080 Klaudyn

Uprawnienia zawodowe nr 4552 nadane przez Ministra Infrastruktury.

Biegły Sądowy przy Sądzie Okręgowym w Warszawie.



Warszawa, 19 lutego 2019 r.

ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA

| | | |
|-------------------------|---|----------------|
| Wyciąg z operatu | | str. 3 |
| 1 | Dane wyjściowe | str. 4 |
| 1.1 | Podstawy formalne | str. 4 |
| 1.2 | Podstawy prawne | str. 4 |
| 1.3 | Podstawy merytoryczne | str. 5 |
| 2 | Opis przedmiotu wyceny | str. 5 |
| 2.1 | Stan prawny | str. 5 |
| 2.2 | Uwarunkowania planistyczne i ochronne | str. 7 |
| 2.3 | Opis nieruchomości. | str. 8 |
| 3 | Procedura szacowania | str. 12 |
| 3.1 | Podejście, metoda szacowania | str. 12 |
| 3.2 | Uzasadnienie wyboru podejścia, metody i rodzaju wartości rynkowej | str. 13 |
| 4 | Określenie wartości spółdzielczego własnościowego prawa | str. 14 |
| 4.1 | Charakterystyka rynku lokalnego. | str. 14 |
| 4.2 | Określenie wartości nieruchomości | str. 15 |
| 4.3 | Komentarz do wyników | str. 19 |
| 4.4 | Określenie wartości dla wymuszonej sprzedaży | str. 21 |
| 5 | Dane końcowe | str. 22 |
| 5.1 | Uwagi i zastrzeżenia | str. 22 |
| 5.2 | Załączniki | str. 23-29 |

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

| | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|--|--|-------------|---------------|--------|-------------------|-----------------------|------------------------------------|-------------------|-----------|-------------------------|----------|-------------------------|-------------------|-------------------------|-------------------|
| 1. Położenie: | Warszawa, ul. Białostocka 11 lok. 54, dzielnica Praga Północ | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2. Cel wyceny: | Ustalenie wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w sprawie o egzekucję należności pieniężnej, Km 691/18. | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3. Stan prawny: | Uprawniony: Grzegorz Kamiński | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4. Opis przedmiotu wyceny: | Przedmiotem wyceny jest spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr 54 położonego w Warszawie, przy ul. Białostockiej 11. Lokal znajduje się w zasobach Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Praga”. Dla spółdzielczego własnościowego prawa Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr WA3M/00304813/1. Przedmiotowa nieruchomość to lokal mieszkalny stanowiący przedmiot spółdzielczego własnościowego prawa o powierzchni użytkowej 77,10 m² usytuowany na 9 piętrze w budynku przy ul. Białostockiej 11 w Warszawie, w dzielnicy Praga Północ. | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5. Oznaczenie w ewidencji gruntów. | <table border="1"> <tr> <td>Województwo</td> <td>- mazowieckie</td> </tr> <tr> <td>Powiat</td> <td>- M. St. Warszawa</td> </tr> <tr> <td>Jednostka ewidencyjna</td> <td>- Warszawa, dzielnica Praga Północ</td> </tr> <tr> <td>Obręb ewidencyjny</td> <td>- 4-14-03</td> </tr> <tr> <td>Nr działki ewidencyjnej</td> <td>- 6 i 24</td> </tr> <tr> <td>Księga wieczysta gruntu</td> <td>- WA3M/00104838/0</td> </tr> <tr> <td>Księga wieczysta lokalu</td> <td>- WA3M/00304813/1</td> </tr> </table> | | Województwo | - mazowieckie | Powiat | - M. St. Warszawa | Jednostka ewidencyjna | - Warszawa, dzielnica Praga Północ | Obręb ewidencyjny | - 4-14-03 | Nr działki ewidencyjnej | - 6 i 24 | Księga wieczysta gruntu | - WA3M/00104838/0 | Księga wieczysta lokalu | - WA3M/00304813/1 |
| Województwo | - mazowieckie | | | | | | | | | | | | | | | |
| Powiat | - M. St. Warszawa | | | | | | | | | | | | | | | |
| Jednostka ewidencyjna | - Warszawa, dzielnica Praga Północ | | | | | | | | | | | | | | | |
| Obręb ewidencyjny | - 4-14-03 | | | | | | | | | | | | | | | |
| Nr działki ewidencyjnej | - 6 i 24 | | | | | | | | | | | | | | | |
| Księga wieczysta gruntu | - WA3M/00104838/0 | | | | | | | | | | | | | | | |
| Księga wieczysta lokalu | - WA3M/00304813/1 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 6. Wartość spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu: | <p>Wartość rynkową spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr 54 położonego w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Białostockiej 11 w Warszawie o powierzchni użytkowej 77,10 m², określa się na poziomie:</p> <p style="text-align: center;">480 300 zł (słownie: czterysta osiemdziesiąt tysięcy trzysta złotych)</p> <p>Wartość spółdzielczego własnościowego prawa w warunkach wymuszonej sprzedaży wynosi:</p> <p style="text-align: center;">367 400 zł (słownie: trzysta sześćdziesiąt siedem tysięcy czterysta złotych)</p> | | | | | | | | | | | | | | | |
| 7. Strony umowy: | Zamawiający: Grzegorz Kamiński w upadłości sygn. akt XVIII GUp 1085/19. | Wykonawca: LOKUM – WYCENY Alicja Witkowska Nr uprawnień 4552  | | | | | | | | | | | | | | |
| 8. Data wyceny: | 19 lutego 2019 r. | | | | | | | | | | | | | | | |

1. DANE WYJŚCIOWE

1.1 Podstawy formalne.

1.1.1 Zleceniodawca.

Operat został opracowany na zlecenie Grzegorz Kamiński w upadłości sygn. akt XVIII GUp 1085/19.

Zleceniobiorca.

LOKUM – WYCENY Alicja Witkowska, Klaudyn, ul. Paderewskiego 19, tel. 501 94 22 99. Wykonawca: rzeczoznawca majątkowy Alicja Witkowska, uprawnienia zawodowe nr 4552 w zakresie szacowania nieruchomości nadane przez Ministra Infrastruktury, Biegły Sądowy przy Sądzie Okręgowym w Warszawie – decyzja: Adm. 5111-906/17 z dnia 13.12.2017r.

1.1.2 Przedmiot wyceny.

Przedmiotem wyceny jest spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr 54 położonego w Warszawie, przy ul. Białostockiej 11. Lokal znajduje się w zasobach Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Praga”. Dla spółdzielczego własnościowego prawa Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr WA3M/00304813/1.

Przedmiotowa nieruchomość to lokal mieszkalny stanowiący przedmiot spółdzielczego własnościowego prawa o powierzchni użytkowej **77,10** m² usytuowany na 9 (ostatnim) piętrze w budynku przy ul. Białostockiej 11 w Warszawie.

Przedmiotowy składa się z 3 pokoi, pokoju dziennego z widnym aneksem kuchennym, łazienki, WC i korytarza. Do lokalu przylega loggia.

1.1.3 Cel wyceny.

Ustalenie wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w sprawie upadłościowej sygn. Akt XVIII GUp 1085/19.

1.1.4 Zakres wyceny.

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego stanowiącego przedmiot wyceny.

1.1.5 Daty.

wizji w terenie - 11.02.2019 r.
określenia wartości - 19.02.2019 r. według stanu z dnia oględzin
sporządzenia operatu - 19.02.2019 r.

1.2 Podstawy prawne.

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. ust. z 2018 roku poz. 2204, z późn. zmianami);
- Kodeks cywilny - ustawa z dnia 2 11 kwietnia 1964 r., Dz. U. Nr 16 poz.93, z późniejszymi zmianami.
- Kodeks postępowania cywilnego - ustawa z dnia 17 listopada 1964 r., Dz. U. z 1964r, nr 4 11 poz. 296, z późniejszymi zmianami.

- Prawo Upadłościowe - ustawa z dnia 28 lutego 2003 r., Dz. U. nr 60 poz. 535, z późniejszymi zmianami.
- Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 29 marca 1968r. w sprawie czynności komorników, z późniejszymi zmianami.
- Rozporządzenie Rady Ministrów z 21 września 2004r., w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, Dz. U. Nr 207, poz. 2109 z późniejszymi zmianami.
- Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny wydanyymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
- Określenie wartości nieruchomości następuje na mocy art. 948 § 1 k.p.c. oraz § 130 ust. 11 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie czynności komorników.

1.3 Podstawy merytoryczne.

Źródła informacji.

- Wizja lokalna odbyła się w dniu 11.02.2019 r. Termin wizji lokalnej został ustalony korespondencyjnie na dzień 04.02.2019 r. na godzinę 10.00. Zawiadomienie zostało wysłane 02.01.2019 r. listem poleconym za potwierdzeniem odbioru. Zawiadomienie zostało odebrane. Termin oględzin został przesunięty na dzień 11.02.2019 r. na godz. 10.30.

Wizja lokalna odbyła się 11.02.2019 r. o godz. 10.30. Obecni:

- biegły sądowy – Alicja Witkowska
- właściciel lokalu – Grzegorz Kamiński
- Wgląd do księgi wieczystej lokalowej WA3M/00304813/1
- Wgląd do księgi wieczystej gruntowej WA3M/00104838/0
- Wgląd do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Pragi Centrum zatwierdzonego uchwałą Rady Miasta Stołecznego Warszawy nr XCIII/2736/2010 z dnia 21.10.2010 r.
- Badanie lokalnego rynku nieruchomości - dane o cenach kształtujących się w obrocie nieruchomościami lokalowymi pozyskane z aktów notarialnych z Wydziału Geodezji i Katastru M. St. Warszawy oraz transakcji dotyczących spółdzielczych własnościowych praw do lokali pozyskane z Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Praga”.

2. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY

2.1 Stan prawny.

W księdze wieczystej nr WA3M/00304813/1 prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie IX Wydział Ksiąg Wieczystych ujawniono następujące wpisy:

Oznaczenie Księgi Wieczystej

Typ księgi: Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

Dział I

Oznaczenie:

Położenie (województwo, powiat, gmina, miejscowość): mazowieckie, M. St. Warszawa, Warszawa, Praga Północ

Ulica: Białostocka

Numer budynku: 11

Numer lokalu: 54

Przeznaczenie lokalu: lokal mieszkalny

Opis lokalu: pokój – 4, kuchnia -1, łazienka -1, WC – 1, przedpokój – 1,

Kondygnacja: 10,0

Obszar: 77,1000 m²

Dział I Sp.

Opis spółdzielni mieszkaniowej: Robotnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „Praga”

Dział II

Uprawniony: Grzegorz Kamiński, PESEL: 76020504914

Dział III

Wzmianki:

1. REP.C. / KOMO / 172936 / 18 - 2018-11-16, 11:43:33

DZ. KW. / WA3M / 37158 / 18 / 1 - 2018-11-16, 13:28:56 - WPIS
WSZCZĘCIA EGZEKUCJI

Nr wpisu: 1

Ostrzeżenie: wszczęcie egzekucji w sprawie km 605/18, z wniosku wierzyciela: Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. w Warszawie, na podstawie tytułu wykonawczego Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi-Północ z dnia 2017-01-26 sygn.akt VII c 1381/16

Nr wpisu: 2

Ostrzeżenie: do toczącej się egzekucji przyłączył się kolejny wierzyciel: Robotnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa "Praga" w Warszawie, w sprawie km 693/18, na podstawie tytułu wykonawczego Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi-Północ z dnia 2017-12-29 sygn. akt VII nc 4186/17

Nr wpisu: 3

Ostrzeżenie: do toczącej się egzekucji przyłączył się kolejny wierzyciel: Robotnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa "Praga" w Warszawie, w sprawie km 692/18, na podstawie tytułu wykonawczego Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi-Północ z dnia 2017-05-30 sygn.akt VII nc 1540/17

Nr wpisu: 4

Ostrzeżenie: do toczącej się egzekucji przyłączył się kolejny wierzyciel: Robotnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa "Praga" w Warszawie, w sprawie km 691/18, na podstawie tytułu wykonawczego Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi-Północ z dnia 2017-10-13 sygn.akt VII nc 3115/17

Dział IV

L.p.1

Numer hipoteki: 1

Rodzaj hipoteki: Hipoteka umowna kaucyjna

Suma, waluta: 787 429,38 (siedemset osiemdziesiąt siedem tysięcy czterysta dwadzieścia dziewięć 38/100) zł

Odsetki: zmienne, 4,85

Wierzytelność i stosunek prawny: zabezpieczenie spłaty kredytu wraz z odsetkami i innymi należnościami

Termin zapłaty: 2039-12-31

Inne informacje: umowa kredytu nr 95202 z dnia 30.06.2008 r.

Rodzaj zmiany: w polu 4.4.1.9 zmieniono termin zapłaty; w podrubryce 4.4.4 zmieniono wierzyciela.

Wierzyciel hipoteczny: Getin Noble Bank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie
Grzegorz Kamiński stał się właścicielem przedmiotowego lokalu na podstawie umowy sprzedaży AN rep A nr 3449/2004 z dnia 30.09.2004 r. zawartej przed notariuszem Elżbietką Jarmużewską w Warszawie.

Na podstawie zaświadczenia wydanego przez Robotniczą Spółdzielnię mieszkaniową „Praga” dnia 07.01.2019 r. ustalono iż: Panu Grzegorzowi Kamińskiemu na podstawie AN rep A nr 3449/2004 z dnia 30.09.2004 r. przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr 54 znajdującego się w budynku przy ul. Białostockiej 11 w Warszawie.

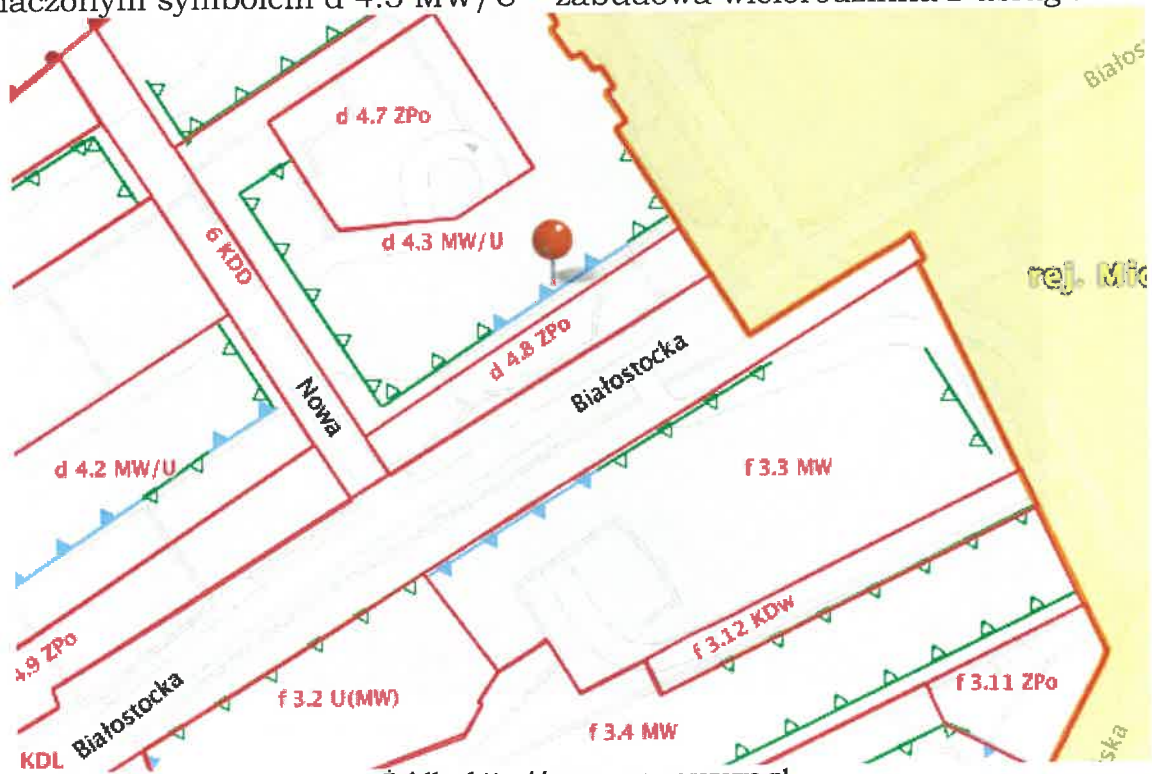
Grunt pod budynkiem przy ul. Białostockiej 11 jest własnością Miasta Stołecznego Warszawy, przedmiotowy budynek posadowiony jest na działkach ew. nr 6 i 24 z obr. 4-14-03 które objęte są księgą wieczystą nr WA3M/0010438/0 RSM „Praga” jest posiadaczem gruntu, a budynek został wybudowany ze środków własnych spółdzielni.

2.2. Uwarunkowania planistyczne i ochronne.

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami, przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W przypadku braku planu przeznaczenie ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W przypadku braku studium lub decyzji uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości.

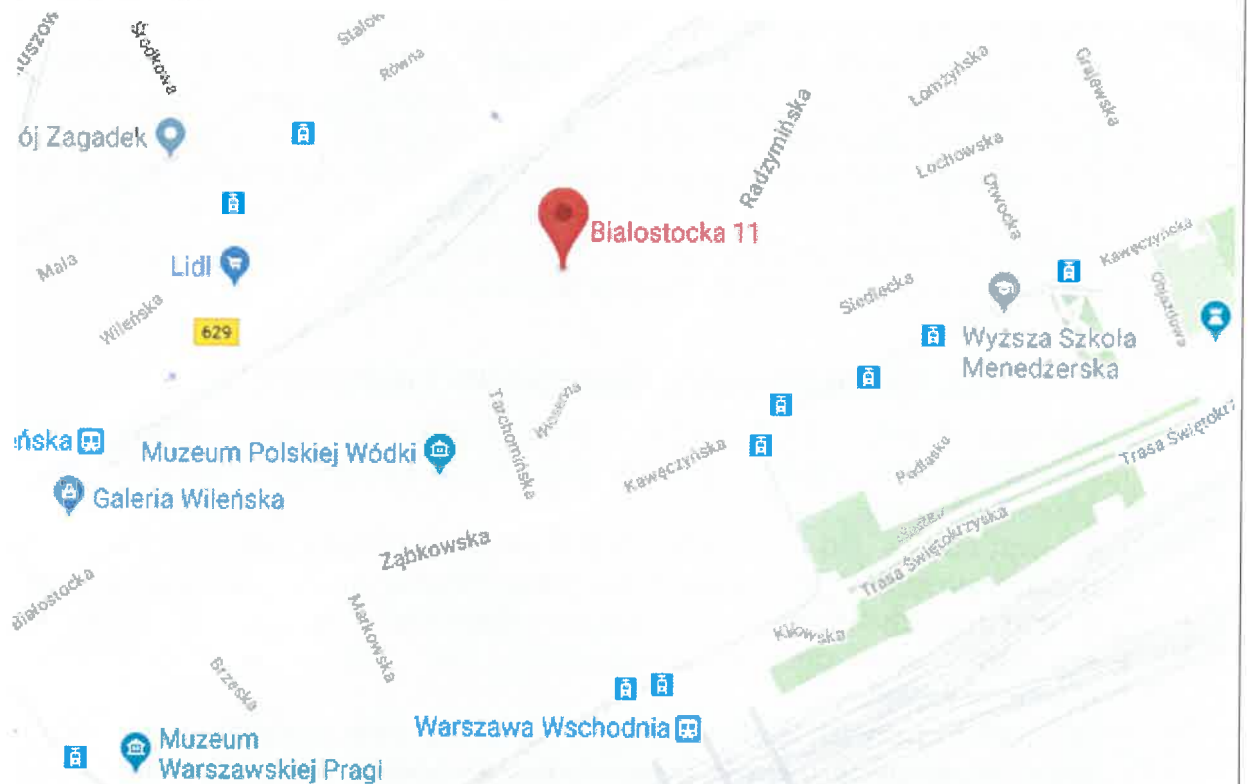
Dla terenu przy ul. Białostockiej 11 w Warszawie obowiązują zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Pragi Centrum zatwierdzonego uchwałą Rady Miasta Stołecznego Warszawy nr XCIII/2736/2010 z dnia 21.10.2010 r. Zgodnie z rysunkiem w/w planu budynek znajduje się na obszarze oznaczonym symbolem d 4.3 MW/U – zabudowa wielorodzinna z usługami.



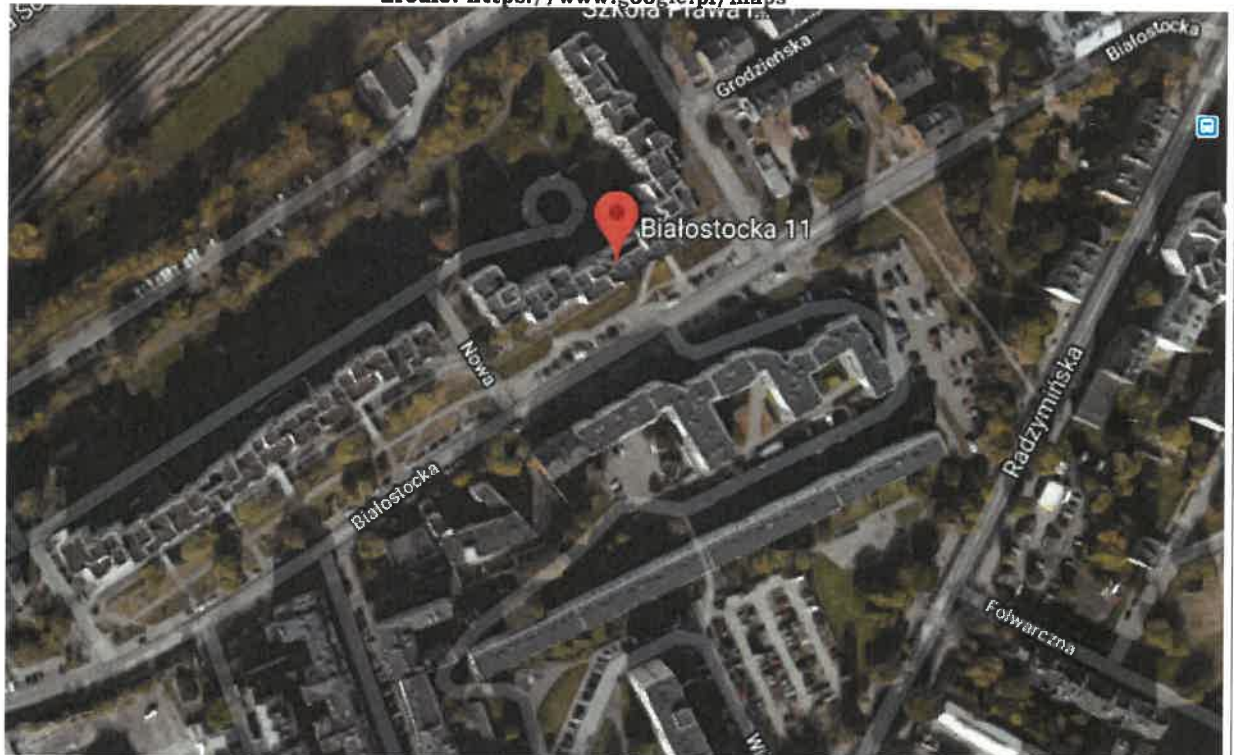
Źródło: <http://mapa.um.warszawa.pl>

2.3. Opis nieruchomości.

Lokalizacja



Źródło: <https://www.google.pl/maps>



Źródło: <https://www.google.pl/maps>

Szacowana nieruchomość położona jest w Warszawie, w dzielnicy Praga Północ przy ul. Białostockiej 11, na terenie osiedla Szmulowizna.

Ulica Białostocka jest drogą lokalną o nawierzchni asfaltowej charakteryzującą się umiarkowanym natężeniem ruchu kołowego. Przebiega równolegle do Al. Solidarności (w odległości ok. 150 m na południe). Od strony zachodniej łączy się z ul. Targową stanowiącą jedną z głównych osi

komunikacyjnych Pragi Północ, od strony wschodniej łączy się z ul. Radzymińską.

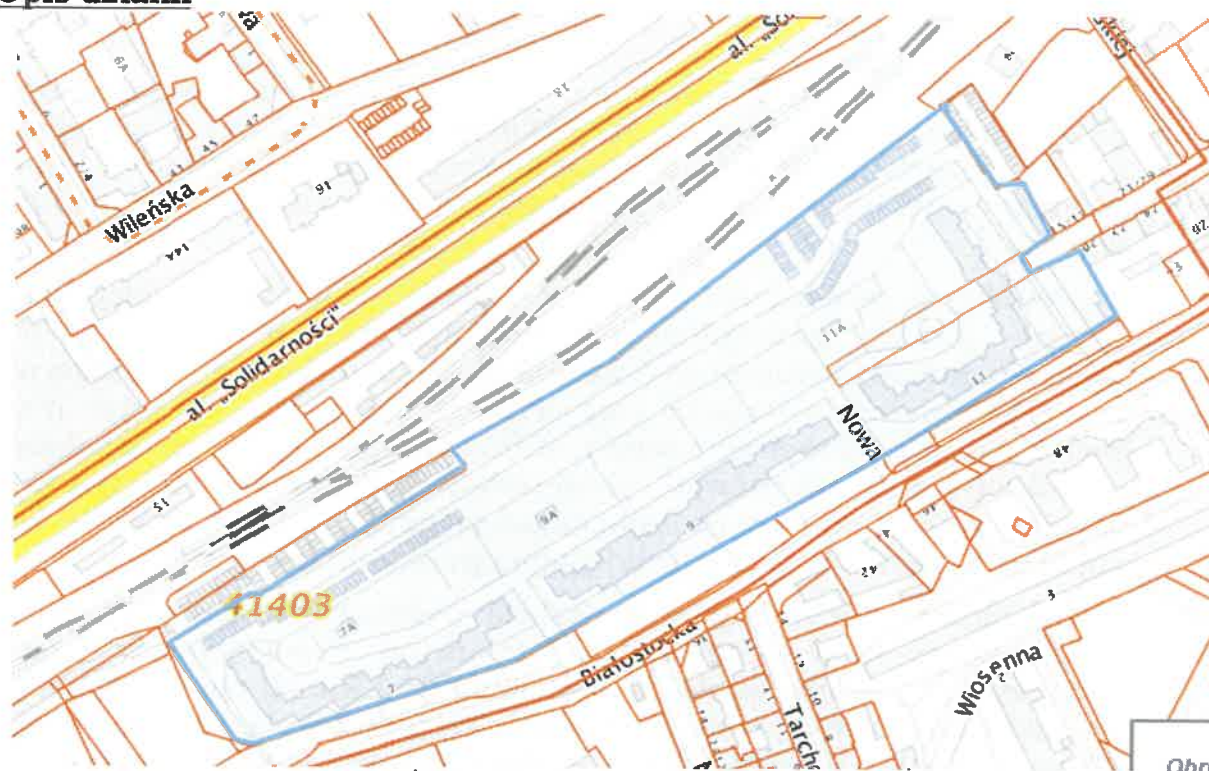
Najbliższe przystanki komunikacji publicznej (autobusowe) znajdują się przy ul. Radzymińskiej w odległości ok. 200 m od nieruchomości. W odległości ok. 1,1 km od nieruchomości przy ul. Targowej znajdują się przystanki tramwajowe, przystanki autobusowe oraz stacja metra Dworzec Wileński i stacja PKP Dworzec Wileński.

Najbliższe podstawowe punkty handlowo – usługowe (sklepy spożywcze, apteka, punkty gastronomiczne) znajdują się w parterach budynków wielorodzinnych usytuowanych wzdłuż ul. Białostockiej. W odległości ok. 500 m od nieruchomości znajduje się Praskie Centrum Koneser nowoczesny wielofunkcyjny kompleks łączący zabudowę mieszkaniową wielorodzinną o charakterze apartamentowym, powierzchnie biurowe oraz punkty usługowe. W odległości ok. 1 km od nieruchomości znajduje się C.H Dworzec Wileński z supermarketem oraz licznymi sklepami i punktami usługowymi.

Najbliższe placówki oświaty (szkoła podstawowa, przedszkole publiczne) zlokalizowane są w odległości ok. 500 m od nieruchomości w rejonie ulic Kawęczyńskiej i Ząbkowskiej. W promieniu do 1 km od nieruchomości znajduje się także szkoła muzyczna, Europejska Wyższa Szkoła Prawa i Administracji, Wyższa Szkoła Menedżerska. Placówki ochrony zdrowia zlokalizowane w odległości do ok. 500 m od nieruchomości.

W najbliższym otoczeniu nieruchomości brak urządzonych ogólnodostępnych parków i terenów rekreacyjnych. W odległości ok. 1 km od nieruchomości w rejonie ul. Kawęczyńskiej znajduje się Park Małachowski.

Bezpośrednie otoczenie nieruchomości stanowi zabudowa mieszkaniowa o podobnym charakterze (pochodząca z lat '80 XX wieku) o wysokości 11 kondygnacji naziemnych od strony wschodniej starsza znajdująca się w słabym stanie zabudowa mieszkaniowa o wysokości do ok. 5-6 kondygnacji, od strony północnej przebiegają tory kolejowe. Rejon lokalizacji z niewielkimi uciążliwościami spowodowanymi bliskością torów kolejowych.

Opis działki

Pod budynkiem przy ul. Białostockiej 11 znajdują się działka ewidencyjna nr 6 i 24 z obrębem 4-14-03. Kształt gruntu wydłużony nieregularny. Działki zabudowane budynkami o adresach Białostocka 7, 7A, 9A, 9, 11 i 11A. Teren zagospodarowany wydzielone ciągi piesze i jezdne, zagospodarowana zieleń niska.

Nieruchomość z pełnym dostępem do mediów.

Nieruchomość ma zapewniony dostęp do drogi publicznej – ul. Białostockiej.

Dla nieruchomości gruntowej prowadzona jest księga wieczysta KW nr WA3M/00104838/0. Grunt jest własnością Miasta Stołecznego Warszawy, Robotnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „Praga” jest posiadaczem gruntu, a budynek przy ul. Białostockiej 11 został wzniesiony z własnych środków spółdzielni. W dziele III księgi gruntowej pod nr 17 ujawnione ograniczone prawo rzeczowe dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokali nr 54 w budynku przy ulicy Białostockiej 11.

Opis budynku



Źródło: <http://mapa.um.warszawa.pl>

Budynek nr 11 przy ul. Białostockiej Warszawie, w dzielnicy Praga Północ usytuowany jest na nieruchomości opisanej w księdze wieczystej KW nr WA3M/00104838/0 stan prawny gruntu pod budynkiem nieuregulowany. Budynek o jedenastu kondygnacjach naziemnych, na kondygnacji podziemnej znajdują się piwnice. Budynek wybudowany w 1986 r. w technologii tzw. „wielkiej płyty”. Budynek wyposażony w windę.

Elewacja budynku ocieplona i otynkowana w dobrym stanie. W 2018 roku wyremontowane wejścia do klatek schodowych, klatki schodowe w dobrym stanie na podłodze lastrico, ściany tynkowane tynkiem gipsowym, malowane, drzwi wejściowe do budynku PCV z przeszkleniem zabezpieczone domofonem. W 2013 roku w budynku przeprowadzono wymianę instalacji ciepłej i zimnej wody oraz zaworów cyrkulacyjnych, w 2016 roku założono oświetlenie LED wewnątrz budynku.

W budynku znajduje się instalacja gazowa, wodno – kanalizacyjna, elektryczna, c.o. gospodarka remontowa prowadzona jest poprawnie.

Opis lokalu

Lokal mieszkalny nr 54 usytuowany jest na dziewiątym (ostatnim piętrze). Powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 77,10 m², do lokalu przylega loggia.

Układ funkcjonalny lokalu na dzień wyceny obejmuje trzy pokoje, pokój dzienny z wyjściem na loggię połączony z aneksem kuchennym (widny aneks), łazienkę, oddzielną toaletę i WC.

Lokal po kapitalnym remoncie w 2010 roku, drzwi wejściowe do lokalu stalowe z zabezpieczeniem antywłamaniowym, stolarka okienna PCV, parapety wewnętrzne drewniane, stolarka drzwiowa wewnętrzna fornirowana (nowa), grzejniki płytowe (kilkuletnie) wyposażone w termozawory, instalacje wewnątrz lokalu wymienione, w dużym pokoju z aneksem kuchennym zainstalowana klimatyzacja.

Standard wykończenia lokalu na dzień oględzin:

Pokoje: na podłodze panele podłogowe, ściany tynkowane tynkiem gipsowym malowane farbami, w każdej sypialni szafa w zabudowie stałej wykonana na wymiar.

Pokój dzienny: Na podłodze panele podłogowe, ściany tynkowane tynkiem gipsowym, malowane farbami, wykonana zabudowa z płyt g/k oraz półki w zabudowie stałej.

Kuchnia (widny aneks): na podłodze terakota, ściany tynkowane, malowane farbami w roboczym ciągu kuchennym oblicowane płytkami glazury. Pełna zabudowa kuchenna z MDF wraz z wbudowanym sprzętem (okap, kuchnia gazowa z piekarnikiem, lodówka w zabudowie, zmywarka, zlew).

Łazienka: na podłodze terakota, ściany oblicowane płytkami glazury, wyposażenie: wanna, umywalka, półki w zabudowie stałej.

WC: na podłodze terakota, ściany oblicowane płytkami glazury, wyposażenie: misa ustępowa, umywalka

Przedpokój: na podłodze terakota, ściany tynkowane, malowane farbami, wykonane dwie szafy w zabudowie stałej.

Do lokalu przynależy piwnica nr 54 o powierzchni 1,60 m² usytuowana na kondygnacji poziomej oraz przylega balkon.

Lokal wyposażony w instalację C.O, wodociagową, kanalizacyjną, elektryczną, gazową, klimatyzację w pokoju dziennym.

W procesie wyceny przyjęto korzystny standard lokalu. Lokal po kapitalnym remoncie w 2010 roku, elementy wykończeniowe w bardzo dobrym stanie dobrej jakości.

3. PROCEDURA SZACOWANIA

3.1 Podejście, metoda szacowania.

Dla potrzeb przedmiotowej wyceny określono wartość rynkową spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Wartość rynkowa przedstawia kwotę pieniężną, którą można uzyskać za nieruchomość sprzedawaną na rynku w okolicznościach spełniających wymagania jej definicji.

Zgodnie z art. 151 ust. 1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami:

„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 rozeznanie i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.”

W przypadku analizowanej nieruchomości najkorzystniejszy sposób użytkowania jest zgodny z aktualnym sposobem użytkowania.

Uwzględniając:

- cel wyceny,
- rodzaj i położenie nieruchomości,
- funkcję wyznaczoną w planie przestrzennego zagospodarowania,
- stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej,
- stan zagospodarowania
- oraz dostępność danych o cenach nieruchomości podobnych

zastosowano do wyznaczenia wartości rynkowej zgodnie z art. 15 11 ust.1 podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej, a jako podstawowy parametr porównawczy przyjęto: powierzchnię użytkową lokalu, lokalizację i

sąsiedztwo, stan techniczny lokalu i budynku, w którym lokal się znajduje, standard wykończenia lokalu, położenie lokalu na kondygnacji.

- Wartość określono na dzień 19.02.2019 r. wg stanu nieruchomości z dnia jej oględzin
- Operat sporządzono 19.02.2019 r.

3.2 Uzasadnienie wyboru podejścia, metody i rodzaju wartości rynkowej.

Zgodnie z art. 154 Ustawy o gospodarce nieruchomościami, wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania dokonuje rzeczoznawca majątkowy, przy uwzględnieniu m.in.:

- celu wyceny,
- rodzaju i położenia przedmiotu wyceny,
- funkcji wyznaczonej w planie miejscowym,
- stopnia wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej oraz stanu jej zagospodarowania,
- dostępności danych.

Na badanym obszarze zaobserwowano odpowiednią liczbę transakcji dotyczących sprzedaży lokali mieszkalnych, co pozwoliło określić wartość rynkową spółdzielczego własnościowego prawa przy zastosowaniu: podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej.

Procedura postępowania przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej wg Noty Interpretacyjnej Nr 1 - Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości, jest następująca:

1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny.
2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
6. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
7. Obliczenie ceny średniej (C_{sr}) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalenie ceny minimalnej (C_{min}) i ceny maksymalnej (C_{max}).
8. Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej (C_{min}) i nieruchomości o cenie maksymalnej (C_{max}), z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
9. Obliczenie dolnej granicy [$C_{\text{min}}/C_{\text{sr}}$] i górnej granicy [$C_{\text{max}}/C_{\text{sr}}$] sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych.
10. Określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen wycenianej, nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale [C_{min} , C_{max}]. Nie wyklucza się innych sposobów ustalania wielkości współczynników korygujących cenę średnią.
11. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$WR = C_{\text{sr}} * \sum_{i=1}^n u_i$$

gdzie: u_i – wartość i-tego współczynnika korygującego, n – liczba współczynników korygujących.

12. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych.

Za jednostkę porównawczą przyjęto 1 m² powierzchni użytkowej.

4. OKREŚLENIE WARTOŚCI SPÓŁDZIELCZEGO WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU

4.1 Charakterystyka rynku lokalnego.

4.1.1 Rodzaj rynku.

Rodzaj rynku przyjęty do wyceny uwarunkowany jest typem nieruchomości, będących przedmiotem transakcji. W przypadku przedmiotowej wyceny jest to rynek lokali mieszkalnych będących przedmiotem spółdzielczych własnościowych praw oraz odrębnych praw do lokali mieszkalnych.

4.1.2 Obszar rynku.

Obszar rynku lokalnego rozpatrywany w przedmiotowej wycenie obejmuje transakcje lokalami będącymi w zasobach Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Praga” na terenie osiedla Kijowska gdzie znajduje się wyceniany lokal mieszkalny.

4.1.3 Okres badania cen.

Monitorowanie cen dla celu przedmiotowej wyceny obejmuje okres od czerwca 2017 r. do dnia wyceny.

4.1.4 Analiza rynku lokalnego

Na terenie wyodrębnionego do celów wyceny rynku lokalnego odnotowano wystarczającą ilość transakcji spółdzielczych własnościowych do lokali mieszkalnych. Ponieważ grunty na których posadowione są budynki na osiedlu mają nieuregulowany stan prawny przez co nie ma możliwości przekształcenia spółdzielczych praw do lokali w prawo własności na analizowanym terenie nie zaobserwowano transakcji dotyczących obrotu prawem własności lokali.

Rocznie na terenie osiedla Kijowska dochodzi do zawarcia kilkudziesięciu (40-50) transakcji dotyczących sprzedaży spółdzielczych własnościowych praw do lokali. Około 80% odnotowanych transakcji dotyczy lokali małych (jedno i dwupokojowych oraz kompaktowych mieszkań trzypokojowych) których powierzchnia użytkowa nie przekracza 50 m². Zakres cenowy dotyczący cen jednostkowych sprzedawanych lokali mieszkalnych jest dość szeroki. W analizowanym okresie ceny transakcyjne nieruchomości w odniesieniu do 1 m² znajdowały się w szerokim przedziale od ok. 4 300 zł do ok. 8 900 zł/ m² pow. uż. Najniższe ceny dotyczyły lokali dużych o powierzchni powyżej 50 m² oraz lokali znajdujących się w bardzo złym stanie technicznym przeznaczonych do kapitalnego remontu (łącznie z wymianą stolarki okiennej i wszystkich instalacji). Ceny powyżej 7 000 zł/m² dotyczyły lokali małych dwu i jednopokojowych charakteryzujących się bardzo dobrym standardem wykończenia.

Biorąc pod uwagę cechy fizyczne wycenianego lokalu mieszkalnego (w tym m. in. powierzchnię użytkową i standard wykończenia) do szczegółowego porównania przyjęto lokale mieszkalne wybudowane w budynkach z podobnego okresu, o powierzchniach z przedziału od ok. 55 do ok. 80 m². Z analizy

dostępnych danych pochodzących z aktów notarialnych oraz z biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami wynika, że na wartość lokalu mieszkalnego ma wpływ powierzchnia użytkowa lokalu, lokalizacja i sąsiedztwo, stan techniczny lokalu i budynku, w którym lokal się znajduje, standard wykończenia lokalu, położenie lokalu na kondygnacji, dojazd, dostępność do usług, handlu itp.

Od czerwca 2017 r. do dnia wyceny na analizowanym obszarze osiedla Kijowska w Warszawie, dzielnicy Praga Północ odnotowano kilkadziesiąt transakcji sprzedaży lokali mieszkalnych, przy czym do analizy zawężono rynek do lokali położonych w podobnych budynkach, wybudowanych w latach 70-80-tych XX w. i o zbliżonej powierzchni użytkowej lokali. Ceny 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych aktualne na dzień zawarcia transakcji zawierały się w przedziale od ok. 5 287,67 do ok. 6 258,15 zł/m², ze średnią ceną na poziomie ok. 5 673,41 zł/m².

4.2 Określenie wartości nieruchomości

Do analizy i dalszych obliczeń przyjęto lokale podobne, które zestawiono poniżej:

| Lp | Rep. | Data | Ulica | Nr bud. | Pow. lok. [m ²] | Cena transakcyjna | Cena za m ² na dzień sprzedaży | Cena za m ² skorygowana na dzień sprzedaży |
|----|-------|------------|-----------------|---------|-----------------------------|-------------------|---|---|
| 1 | 8206 | 17.12.2018 | Białostocka | 7 | 61,4 | 373 000 zł | 6 074,92 zł | 6 128,18 zł |
| 2 | 19278 | 30.11.2018 | Al. Tysiąclecia | 151 | 61,5 | 335 000 zł | 5 447,15 zł | 5 507,60 zł |
| 3 | 12181 | 26.10.2018 | Białostocka | 9 | 61,8 | 360 000 zł | 5 825,24 zł | 5 917,81 zł |
| 4 | 3118 | 12.07.2018 | Białostocka | 7 | 73 | 386 000 zł | 5 287,67 zł | 5 448,47 zł |
| 5 | 734 | 15.05.2018 | Białostocka | 9 | 75,72 | 430 000 zł | 5 678,82 zł | 5 896,63 zł |
| 6 | 7250 | 14.05.2018 | Białostocka | 11 | 77 | 415 000 zł | 5 389,61 zł | 5 597,07 zł |
| 7 | 653 | 19.03.2018 | Łochowska | 34 | 56,5 | 311 000 zł | 5 504,42 zł | 5 758,53 zł |
| 8 | 466 | 29.01.2018 | Białostocka | 11 | 76,7 | 480 000 zł | 6 258,15 zł | 6 589,06 zł |
| 9 | 7281 | 06.12.2017 | Kijowska | 11 | 54,5 | 290 000 zł | 5 321,10 zł | 5 641,82 zł |
| 10 | 2457 | 20.10.2017 | Białostocka | 11 | 76,2 | 475 000 zł | 6 233,60 zł | 6 649,45 zł |
| 11 | 3966 | 14.06.2017 | Al. Tysiąclecia | 151 | 61,26 | 330 000 zł | 5 386,88 zł | 5 840,70 zł |

Pełne dane identyfikacyjne przyjmowanych do opracowania operatu nieruchomości ze względu na tajemnicę zawodową oraz ustawę o ochronie danych osobowych pozostają w zbiorach rzeczoznawcy

Od czerwca 2017 r. do chwili obecnej sytuacja w zakresie cen podobnych lokali mieszkalnych wykazywała tendencję wzrostową. Na podstawie analizy cen nieruchomości lokalowych znajdujących się w zasobach Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Praga” oraz w oparciu o publikowane raporty dotyczące sytuacji na warszawskim rynku mieszkań ustalono że w analizowanym okresie ceny mieszkań rosły w tempie +5% rocznie. W związku z powyższym przyjęto trend czasowy na poziomie +5% rocznie o który zaktualizowano ceny jednostkowe aktualne na dzień zawarcia transakcji. Zaktualizowane ceny transakcyjne nieruchomości lokalowych podobnych do przedmiotu wyceny kształtowały się na poziomie od 5 448,47 zł/m² do 6 649,45 zł/m² ze średnią na poziomie 5 906,85 zł/m².

Na podstawie wyselekcjonowanych transakcji określono wagi cech rynkowych oraz wartość rynkową wycenianego lokalu przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej.

Stwierdzono, że cenę lokali mieszkalnych w analizowanym segmencie rynku tworzą głównie następujące czynniki: lokalizacja i sąsiedztwo, wielkość lokalu, położenie lokalu na kondygnacji, stan techniczny budynku i standard budynku oraz standard wykończenia lokalu.

Do obliczeń wybrano następujące cechy rynkowe, które oceniono na tle próbki reprezentatywnej:

- lokalizacja i sąsiedztwo,
- stan techniczny i standard budynku,
- wielkość lokalu,
- usytuowanie lokalu w budynku,
- standard wykończenia lokalu.

Każda z wyróżnionych cech wskazuje wewnętrzną niejednorodność, dlatego w odniesieniu do analizowanego obszaru rynku w poniższej tabeli przedstawiono opis i sposób oceny cech rynkowych.

| | RODZAJ CECHY | ELEMENTY CECH PODLEGAJĄCE OCENIE | ZAKRES OCENY CECH | WAGA CECH |
|-----------------|---|---|---|------------------|
| 1 | <i>Lokalizacja i sąsiedztwo</i> | <ul style="list-style-type: none"> • położenie na tle osiedla • dostępność do komunikacji publicznej • bliskość sąsiadującego budynku • otoczenie zieleni, skweru, • dostęp do obiektów handlowo – usługowych • narażenie na hałas, • obecność terenów rekreacyjnych | <ul style="list-style-type: none"> • bardzo dobre • dobre | 20% |
| 2 | <i>Stan techniczny i standard budynku</i> | <ul style="list-style-type: none"> • wiek budynku • przeprowadzone remonty • estetyka • liczba kondygnacji | <ul style="list-style-type: none"> • dobry • słabszy | 15% |
| 3 | <i>Wielkość lokalu</i> | <ul style="list-style-type: none"> • wielkość powierzchni użytkowej lokalu | <ul style="list-style-type: none"> • bardzo dobra (do 65 m²) • dobra (powyżej 65 m²) | 20% |
| 4 | <i>Usytuowanie lokalu w budynku</i> | <ul style="list-style-type: none"> • położenie lokalu na kondygnacji | <ul style="list-style-type: none"> • bardzo dobre (1, 2 piętro) • dobre (kondygnacje pośrednie) • przeciętne (parter, ostatnie piętro) | 15% |
| 5 | <i>standard wykończenia lokalu</i> | <ul style="list-style-type: none"> • przeprowadzone w lokalu remonty • jakość elementów wykończeniowych • jakość i stan armatury łazienkowej i białego montażu, • meble w zabudowie stałej i stałe elementy wyposażenia lokalu | <ul style="list-style-type: none"> • bardzo dobry • średni • przeciętny | 30% |
| <i>Suma wag</i> | | | | 100% |

Charakterystyka szacowanego lokalu w aspekcie cech rynkowych

Opisu przedmiotu wyceny dokonano w aspekcie cech rynkowych, mających wpływ na wartość przedmiotu wyceny.

| Lp. | Nazwa cechy porównawczej | Elementy cech podlegające ocenie | Ocena cechy |
|-----|------------------------------------|--|--------------|
| 1 | Lokalizacja i sąsiedztwo | <ul style="list-style-type: none"> położenie przy ulicy o umiarkowanym natężeniu ruchu kołowego i pieszego dobry dostęp do komunikacji publicznej (w tym stacji metra) i punktów handlowo – usługowych bardzo dobry dostęp do placówek oświaty i ochrony zdrowia otoczenie zabudowy wielorodzinnej o podobnej charakterystyce w niedalekiej odległości nowopowstała zabudowa mieszkaniowo - usługowa dobry dostęp do terenów zielonych otoczenie nieruchomości zagospodarowane, wyznaczone parkingi, place zabaw i miejsca do rekreacji | Bardzo dobre |
| 2 | Stan techniczny i standard budynku | <ul style="list-style-type: none"> budynek o 10 kondygnacjach naziemnych z windą wybudowany w 1986 roku elewacja ocieplona w latach 2013 – 2016 r. wyremontowane klatki schodowe, wejścia do klatek schodowych oraz częściowo instalacje | Dobry |
| 3 | Wielkość lokalu | <ul style="list-style-type: none"> 77,10 m² | Przeciętna |
| 4 | Usytuowanie lokalu w budynku | <ul style="list-style-type: none"> 9 (ostatnie) piętro | Przeciętne |
| 5 | standard wykończenia lokalu | <ul style="list-style-type: none"> Lokal po kapitalnym remoncie w 2010 roku wymieniona stolarka okienna i instalacje, wykonane meble w zabudowie stałej, pełna zabudowa kuchenna, stan armatury łazienkowej i białego montażu bardzo dobry. | Bardzo dobry |

Charakterystyka lokali porównawczych

W poniższym zestawieniu tabelarycznym przedstawiono lokale mieszkalne o cenie minimalnej oraz o cenie maksymalnej oraz cechy rynkowe wpływające na ich wartość:

| Lp. | Cechy rynkowe | Nieruchomości porównawcze | |
|-----|------------------------------------|--|---|
| | | Nieruchomość o cenie minimalnej (obiekt 4) | Nieruchomość o cenie maksymalnej (obiekt nr 10) |
| 1 | Lokalizacja i sąsiedztwo | bardzo dobre | bardzo dobre |
| 2 | Stan techniczny i standard budynku | dobry | dobry |
| 3 | Wielkość lokalu | 73 m ² – przeciętna | 76,2 m ² – przeciętna |
| 4 | Usytuowanie lokalu w budynku | dobry (3 piętro) | dobry (7 piętro) |
| 5 | Standard wykończenia lokalu | przeciętny | bardzo dobry |

| | | | |
|---|--|---------------|---------------|
| 6 | Data transakcji | 12.07.2018 r. | 20.10.2017 r. |
| 7 | Cena transakcyjna (zł) | 386 000 | 475 000 |
| 8 | Cena 1m ² (zł) na dzień zawarcia transakcji | 5 287,67 | 6 233,60 |
| 9 | Cena 1m ² (zł) skorygowana na dzień wyceny | 5 448,47 | 6 649,45 |

Cena średnia oraz zakres sumy współczynników korygujących

W celu określenia wartości wycenianego lokalu mieszkalnego przyjmuje się, że wartość przedmiotu wyceny znajduje się pomiędzy maksymalną i minimalną ceną zaobserwowaną na rynku w okresie monitorowania. Dla potrzeb niniejszej wyceny, jako jednostkę przeliczeniową przyjęto 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.

Na podstawie przeprowadzonej analizy rynku określono najniższą i najwyższą cenę transakcyjną w przeliczeniu na 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego. Najwyższa odnotowana cena, skorygowana na datę wyceny wynosiła **6 649,45 zł/m²**, zaś najniższa **5 448,47 zł/m²**.

| | | |
|--------------------|--------------------|--------------------|
| C _{max} | C _{min} | C _{sr} |
| 6 649,45 zł | 5 448,47 zł | 5 906,85 zł |

Brzegowe wartości sumy współczynników korygujących obliczono wg formuły:

$$U_{\min} = \frac{C_{\min}}{C_{\text{sr}}}$$

$$U_{\max} = \frac{C_{\max}}{C_{\text{sr}}}$$

$$U_{\min} = \mathbf{0,9224}$$

$$U_{\max} = \mathbf{1,1257}$$

Obliczenie wartości rynkowej:

| | Cechy rynkowe | Wyceniany lokal mieszkalny | Udział cechy [%] | Zakres współczynników korygujących | | Wartości współczynników korygujących u _i |
|---|------------------------------------|----------------------------|------------------|------------------------------------|--------|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | | 6 |
| 1 | Lokalizacja i sąsiedztwo | bardzo dobre | 20% | 0,1845 | 0,2251 | 0,2251 |
| 2 | Stan techniczny i standard budynku | dobry | 15% | 0,1384 | 0,1689 | 0,1689 |
| 3 | Wielkość lokalu | przeciętna | 20% | 0,1845 | 0,2251 | 0,1845 |
| 4 | Usytuowanie lokalu w budynku | przeciętne | 15% | 0,1384 | 0,1689 | 0,1384 |

| | | | | | | |
|--------------|-----------------------------|--------------|-------------|---------------|---------------|---------------|
| 5 | Standard wykończenia lokalu | bardzo dobry | 30% | 0,2767 | 0,3377 | 0,3377 |
| Suma: | | | 100% | 0,9224 | 1,1257 | 1,0546 |

Ostatecznie wartość przedmiotu wyceny, wynosi:

$$W_N = P \cdot C_{\text{ŚR}} \cdot \sum U_i$$

gdzie:

W_N – wartość rynkowa przedmiotu wyceny,

P_J – powierzchnia w jednostkach odniesienia,

$C_{\text{Śr}}$ – cena średnia,

$\sum U$ – suma współczynników korygujących,

W wyniku przeprowadzonych obliczeń otrzymano:

$\sum U$ – sumę współczynników korygujących równą: = **1,0546**

$W_{1m^2} = 5\,906,85 \text{ zł/m}^2 \times 1,0546 = \mathbf{6\,229,36 \text{ zł}}$

$W_N = 77,10 \text{ m}^2 \times 6\,229,36 \text{ zł/m}^2 = \mathbf{480\,283,66 \text{ zł}}$

$\approx 480\,300 \text{ zł}$

Oszacowana wartość rynkowa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu po zaokrągleniu wynosi:

$W_N = 480\,300 \text{ zł}$

(słownie: czterysta osiemdziesiąt tysięcy trzysta złotych)



4.3 Komentarz do wyników.

Określona wartość nieruchomości lokalowej oparta została na wnikliwej analizie rynku lokalnego i danych transakcyjnych uzyskanych z Wydziału geodezji i Katastru M. St. Warszawy (dostępnych do dnia wyceny) oraz informacji z rejestru zbyć prowadzonego przez Robotniczą Spółdzielnię Mieszkaniową „Praga”, a także w oparciu o cechy szacowanej lokalu i przyjęte przez wyceniającego założenia. Rynek lokali o przeznaczeniu mieszkalnym w Warszawie jest bardzo dobrze rozwinięty. Wyceniany lokal usytuowany jest na ostatnim 9 piętrze, w budynku wybudowanym w 1986 roku. Stan techniczny budynku uznano za dobry. Standard wykończenia lokalu przejęto jako bardzo dobry.

Zakres oszacowanej wartości obejmuje określenie wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego. Oszacowana wartość związana jest głównie z lokalizacją, ze stanem technicznym i standardem wykończenia lokalu, jego powierzchnią, jak również położeniem na kondygnacji. Oszacowana wartość jest wartością rynkową na datę wyceny, która może być osiągnięta podczas jej sprzedaży i może stanowić podstawę w sprawie o egzekucję należności.

Zgodnie z art. 313 Ustawy Prawo Upadłościowe w związku z art. 319, w związku z art. 320 ust. 3 Ustawy prawo upadłościowe:

Sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej. Nabywca składników masy upadłości nie odpowiada za zobowiązania podatkowe upadłego, także powstałe po ogłoszeniu upadłości.

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.

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.

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.

Przepisy ust. 2-4 stosuje się odpowiednio do sprzedaży prawa użytkowania wieczystego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i statku morskiego wpisanego do rejestru okrętowego.

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.

Na podstawie powyższego określono:

Wartość rynkowa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w stanie aktualnym na dzień wyceny: **480 300 zł**

Prawa obciążające nieruchomość pozostające w mocy po sprzedaży: **brak**
wartość praw obciążających nieruchomość pozostających w mocy po sprzedaży:
0 zł
wartość składników nimi obciążonych: **480 300 zł**

4.4 Określenie wartości dla wymuszonej sprzedaży

Zgodnie z celem wyceny określono wartość nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży.

Wartość dla wymuszonej sprzedaży jest to kwota pieniężna, którą można otrzymać z tytułu sprzedaży nieruchomości w okolicznościach, w których sprzedający znajduje się pod presją konieczności sprzedaży. Uzyskana w takich warunkach cena sprzedaży nieruchomości może być porównywalna z „wartością likwidacyjną”, a jej wysokość będzie uzależniona przede wszystkim od atrakcyjności nieruchomości oraz czynników ekonomicznych na rynku.

Wartość nieruchomości przy sprzedaży wymuszonej może kształtować się na poziomie drugiej licytacji komorniczej w wysokości 2/3 wartości oszacowania. Sprzedaż wymuszona ma miejsce wtedy, gdy nie są spełnione warunki transakcji wolnorynkowej, szczególnie w zakresie czasu eksponowania nieruchomości na rynku. Sprzedaż winna nastąpić możliwie szybko, pośpiech ten powoduje skrócenie czasu eksponowania nieruchomości na rynku, wskutek czego oferta dotrze do ograniczonego kręgu nabywców.

Wartość dla wymuszonej sprzedaży wyznaczono na podstawie określonej wartości rynkowej w następujący sposób:

$$WW = WR * wa * wc$$

gdzie:

WR - wartość rynkowa,

wa - współczynnik ogólnej atrakcyjności,

wc - współczynnik zachęty ceną wywoławczą.

Współczynnik atrakcyjności oznacza wzrost lub obniżenie wartości spowodowane dodatkowymi cechami. Są to cechy „drugoplanowe”, możliwe do wychwycenia dla klienta bardzo zainteresowanego kupnem. Cechy takie posiada każda nieruchomość. To takie właśnie specyficzne cechy nieruchomości powodują, że nabywca spośród kilku podobnych wybiera właśnie tą nieruchomość. Często jest to spowodowane indywidualnymi preferencjami potencjalnego nabywcy. Wyceniany lokal mieszkalny charakteryzuje się korzystnym stanem wykończenia, natomiast posiada dużą powierzchnię użytkową i usytuowany jest w budynku wykonanym w konstrukcji wielkiej płyty co zdecydowanie obniża jego atrakcyjność na rynku. – **wysokość współczynnika wa oszacowano na poziomie 0,85** (przyjmując obniżenie wartości o 15%)

Współczynnik zachęty cenowej spowoduje, że nabywca mniej wybredny, spośród kilku podobnych wybierze nieruchomość najtańszą. Poziom współczynnika zachęty cenowej wynika z aktywności rynku. Lokalny rynek nieruchomości lokalowych z terenu dzielnicy Praga Północ jest rynkiem bardzo dobrze rozwiniętym i aktywnym – **wysokość współczynnika ac oszacowano na poziomie 0,90** (przyjmując obniżenie wartości o 10%)

Zatem wartość rynkowa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w warunkach wymuszonej sprzedaży wynosi:

$$W_w = W_R \times 0,85 \times 0,9 = 367\,429,50 \approx 367\,400 \text{ zł}$$

Wartość dla wymuszonej sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr 54 położonego w Warszawie przy ul. Białostockiej 11 na poziomie:

367 400 zł

(słownie: trzysta sześćdziesiąt siedem tysięcy czterysta)

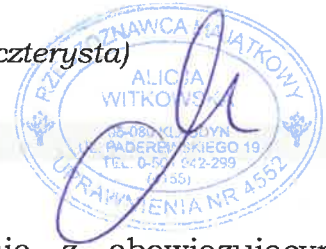
5. DANE KOŃCOWE

5.1 Uwagi i zastrzeżenia.

1. Niniejszy operat szacunkowy opracowano zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
2. Operat sporządzono w oparciu o dane zgromadzone w trakcie oględzin, dokumenty i dane dostarczone przez Zleceniodawcę, informacje uzyskane w Robotniczej Spółdzielni mieszkaniowej „Praga” oraz Wydziale Geodezji i Katastru Miasta Stołecznego Warszawy o cenach transakcyjnych lokali podobnych do wycenianego.
3. Wartość szacunkową określa się jako aktualną na dzień wyceny. Przy zmianach podaży i popytu w zależności od sytuacji gospodarczej może ulegać zmianom.
4. Operat szacunkowy służy wyłącznie do celu, dla którego został sporządzony. W przypadku wykorzystania operatu do celu innego niż wskazany w operacie, rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności.
5. Operat sporządzono w 3 egzemplarzach.

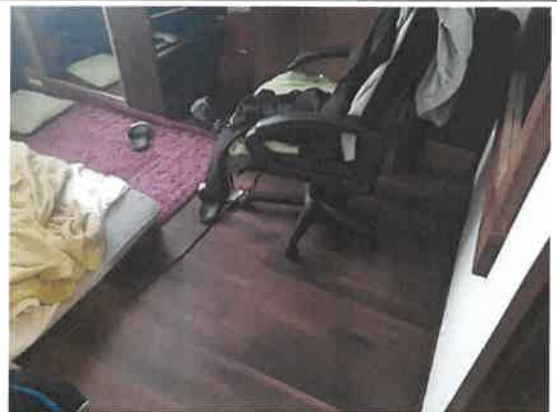
5.2 Załączniki.

1. Dokumentacja fotograficzna wykonana w dniu oględzin
2. Rzut lokalu mieszkalnego
3. Protokół z oględzin lokalu
4. Zaświadczenie ze spółdzielni mieszkaniowej
5. Wyznaczenie daty oględzin nieruchomości
6. Korespondencja

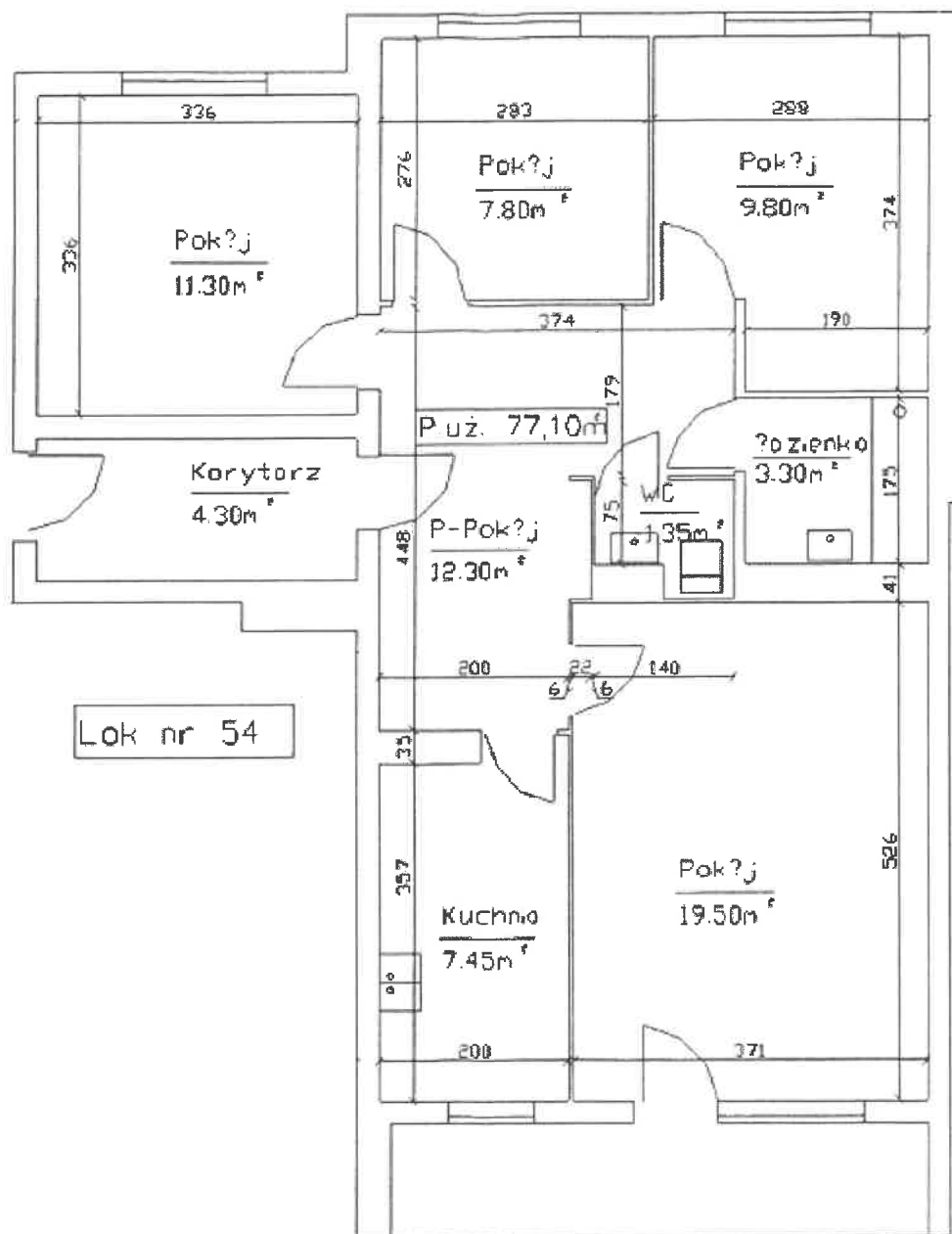


Dokumentacja fotograficzna





Rzut lokalu mieszkalnego



Instytucje CO (organizacje); młode wsi-kucharskiego.
Pacjenci reumatyczne i reumatyczne,

②

Amelioracja

Leucocyty, Gęstość

Zaświadczenie ze spółdzielni mieszkaniowej

Robotnicza Spółdzielnia
Mieszkaniowa „Praga”
03-748 Warszawa
ul. Białostocka 11

Warszawa, dnia 07 stycznia 2019 r.

ROBOTNICZA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„PRAGA”
03-748 Warszawa, ul. Białostocka 11

Z A Ś W I A D C Z E N I E

Robotnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „Praga” potwierdza, że aktem notarialnym z dnia 30 września 2004 r. Rep. A nr 3449/2004 Umowy sprzedaży, pan Grzegorz Kamiński nabył spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nr 54 przy ulicy Białostockiej 11 w Warszawie (powierzchnia użytkowa 77,10 m², IX piętro).

Dla przedmiotowego prawa do lokalu prowadzona jest księga wieczysta WA3M/00304813/1. Komornik Sądowy Mateusz Zawadzki wszczął egzekucję ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr 54 przy ul. Białostockiej 11 w trzech postępowaniach egzekucyjnych.

Grunt pod budynkiem przy ul. Białostockiej 11 jest własnością Miasta Stołecznego Warszawy. Przedmiotowy budynek posadowiony jest na działkach ewidencyjnych nr 6 i 24 z obrębu 4-14-03, które objęte są księgą wieczystą nr WA3M/00104838/0. RSM „Praga” jest posiadaczem gruntu, a budynek został wybudowany ze środków własnych Spółdzielni.

Sąd Najwyższy w dniu 24 maja 2013 r. (sygn. III CZP 104/12) podjął uchwałę: „Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu ustanowione w budynku położonym na gruncie, do którego Spółdzielnia nie przysługuje własność albo użytkowanie wieczyste, stanowi ekspektatywę tego prawa; niedopuszczalne jest założenie księgi wieczystej w celu jej ujawnienia”.

Zaświadczenie wydaje się biegłemu sądowemu, do opisu i oszacowania w/w prawa.

PELNONOMIJA ZARZĄDU
Kancelaria Kancelaria Sądowa


KANCELARIA

Korespondencja

Klaudyn, dnia 02.01.2019r.

Lokum – Wyceny Alicja Witkowska
Ul. Paderewskiego 19
05-080 Klaudyn
Kom: 501-94-22-99
Mail: abw@wp.pl

KM 691/18

Sz. P. Grzegorz Kamiński
ul. Białostocka 11/54
03-748 Warszawa

Wyznaczenie daty oględzin nieruchomości

Zgodnie z postanowieniem wykonania czynności niezbędnych dla sporządzenia opisu i oszacowania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr 54, dla którego założona jest księga wieczysta WA3M/00304813/1, położonego w Warszawie przy ul. Białostockiej 11, wyznaczam termin oględzin w/w nieruchomości w dniu **4 lutego 2019r.**, o **godzinie 10.00**. Proszę o przygotowanie dokumentów do wglądu takich jak: podstawa nabycia (akt notarialny lub postanowienie Sądu oraz dokumentację projektową budynku, bądź zaświadczenie ze spółdzielni mieszkaniowej).

Sprawa dotyczy egzekucji należności pieniężnej z wniosku :

- Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Praga” z siedzibą w Warszawie.
- Powszechnej Kasy Oszczędności Banku Polskiego.
- Intrum Justitia Debt Fund 1 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Niestandaryzowany Fundusz Sekurytyzacyjny z siedzibą w Warszawie.

Sprawę prowadzi Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym dla Warszawy Praga Północ Mateusz Zawadzki.

Alicja Witkowska,



Biegły Sądowy – rzeczoznawca majątkowy

