



WYCENA.COM.PL

Egzemplarz nr

Sygnatura operatu szacunkowego



WN-LM-45-JB-10-20

OPERAT SZACUNKOWY

określenia wartości nieruchomości lokalowej
położonej w Warszawie, al. Wyścigowa 4,
lokal nr A-38, KW nr WA2M/00388743/4



WYCENA.COM.PL

Joanna Bonda
rzecznazawca majątkowy

tel. 509-591-641
e-mail: bonda.joanna@gmail.com



Podpis i pieczęć
rzecznazawcy majątkowego

WARSZAWA, 13.10.2020 r.

1. Przedmiot i zakres wyceny**1.1. Przedmiot wyceny**

Adres nieruchomości	
miejsowość	Warszawa
dzielnica	Mokotów
obszar MSI	Służew
ulica	al. Wyścigowa
nr	4
kod pocztowy	02-681
nr działek ewidencyjnych	41
powierzchnia działki	6.567,00 m ²
nr obrębu	1-08-16

Rodzaj nieruchomości	nieruchomość lokalowa mieszkalna
kondygnacja	4 (3 piętro)
nr lokalu	A-38
powierzchnia lokalu	62,19 m ²
pomieszczenia przynależne	brak
udział związany z własnością lokalu	6219/2600826

Nr księgi wieczystej

WA2M/00388743/4

Sąd prowadzący KWSąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa W
Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych**1.2. Zakres wyceny**

Prawo wyceniane: prawo własności nieruchomości lokalowej
 Obszar wyceniany: całość nieruchomości
 Składniki wyceniane: lokal mieszkalny wraz z odpowiednim udziałem w częściach wspólnych budynku i prawie własności gruntu

2. Cel wyceny

Określenie wartości rynkowej (WR) i wartości likwidacyjnej (WL) nieruchomości lokalowej dla celów postępowania upadłościowego

3. Daty istotne dla określenia wartości przedmiotu wyceny

Data sporządzenia wyceny	13.10.2020 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	12.10.2020 r.
Data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny	12.10.2020 r.
Data dokonania oględzin nieruchomości	11.10.2020 r. / 12.10.2020 r.

4. Podstawy opracowania operatu szacunkowego

4.1. Zamawiający	Syndyk masy upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej Sebastiana Jaworskiego w upadłości likwidacyjnej (Warszawa) (Sygn. postępowania XIX GUp 345/20)
4.2. Podstawa formalna wyceny	Zlecenie Wyceny Nieruchomości
4.3. Podstawy materialno-prawne	Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny Ustawa z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe Rozporządzenie Rady Ministrów z 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego
4.4. Źródła danych o nieruchomości	Oględziny nieruchomości Centralna Baza Danych Ksiąg Wieczystych (ekw.ms.gov.pl) Wypis z kartoteki lokalu Wypis z kartoteki budynku Portal internetowy: https://mapa.um.warszawa.pl



WYCENA.COM.PL

	Uchwała Nr LVI/1705/2009 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 18 czerwca 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Służewca Wschodniego
4.5.Podstawy metodologiczne	T. Kotrański: <i>Podstawowe pojęcia statystycznej analizy danych wykorzystywane w analizie rynku i wycenie nieruchomości. Cz. 1: Trendy i aktualizacja cen na rynku nieruchomości</i>, Arkusz rex_trend, Warszawa, 2016 r. T. Kotrański: <i>Podstawowe pojęcia statystycznej analizy danych wykorzystywane w analizie rynku i wycenie nieruchomości. Cz. 2: Rozkłady cen na rynku nieruchomości</i>, Arkusz rex_histogram, Warszawa, 2016 r. T. Kotrański: <i>Podstawowe pojęcia statystycznej analizy danych wykorzystywane w analizie rynku i wycenie nieruchomości. Cz. 3: Wagi cech i rozstęp cenowy na rynku nieruchomości</i>, Arkusz rex_delta, Warszawa, 2016 r.

5. Opis i określenie stanu przedmiotu wyceny

5.1. Stan prawny przedmiotu wyceny

Nr księgi wieczystej lokalu

Sąd prowadzący KW

WA2M/00388743/4

Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa W
Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych

Dział I-O Oznaczenie nieruchomości	Położenie: województwo: mazowieckie, powiat: m. st. Warszawa, miejscowość: Warszawa, dzielnica: Mokotów Ulica: al. Wyścigowa 4 Nr lokalu: A-38 Przeznaczenie lokalu: lokal mieszkalny Opis lokalu: pokój - 3, kuchnia - 1, przedpokój - 1, łazienka z WC - 1 Kondygnacja: 4 Odrębność: tak Powierzchnia użytkowa lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych: 62,19 m²
Dział I-Sp Spis praw związanych z własnością	Udział związany z własnością lokalu: 6219/2600826 Numer księgi wieczystej, z której wydodrębniono lokal: WA2M/00152531/2 Nr udziału: 245 Wzmianka: przekształcenie użytkowania wieczystego we własność na podstawie ustawy z 20 lipca 2018 r., wzmiankę zamieszczono dnia 05-08-2020 r.
Dział II Własność	Sebastian Adam Jaworski
Dział III Prawa, roszczenia i ograniczenia	<u>Ostrzeżenie:</u> wzmianka o toczącej się egzekucji z nieruchomości w sprawie KM 121/19 należącej do dłużnika Sebastiana Jaworskiego na podstawie wniosku wierzyciela mBank S.A. z siedzibą w Warszawie oraz tytułu wykonawczego: wyrok zaoczny Sądu Okręgowego w Warszawie III Wydział Cywilny z dnia 15-11-2018, sygnatura akt III C 522/18
Dział IV Hipoteki	Hipoteka umowna zwykła w wysokości: 497.000,00 zł, rodzaj wierzytelności: pożyczka z dnia 2008-03-10, termin zapłaty: 2021-03-31, wierzyciel hipoteczny: Bank Zachodni WBK S.A. we Wrocławiu 1 Oddział w Strzelinie, Wrocław Hipoteka umowna kaucyjna w wysokości: 78.814,01 zł, rodzaj wierzytelności: odsetki i koszty od pożyczki z dnia 2008-03-10 r., wierzyciel hipoteczny: Bank Zachodni WBK S.A. we Wrocławiu 1 Oddział w Strzelinie, Wrocław Hipoteka umowna kaucyjna w wysokości: 1.110.000,00 zł, rodzaj wierzytelności: kwota kredytu, odsetki, prowizje oraz inne koszty i należności uboczne z tytułu umowy kredytowej nr 00477208/2009 z dnia 27-03-2009 r., termin zapłaty: 2054-04-07, termin zapłaty: BRE Bank S.A. Oddział Bankowości Detalicznej w Łodzi (mBank), Warszawa

Inne informacje na temat stanu prawnego nieruchomości

Stan ujawniony w Księdze Wieczystej zgodny jest ze stanem ujawnionym w kartotece lokalu:

Nr lokalu	Nr budynku	Adres	Rodzaj	Kondygnacja	Pow. Użytkowa [m2]	Liczba izb
A-38	1	Aleja Wyścigowa 4/A-38	mieszkalny	-	62.19	4
Identyfikator: 146505_8.0816.1_BUD.57_LOK; Liczba pomieszczeń przynależnych: Brak danych; Powierzchnia pomieszczeń przynależnych [m2]: Brak danych						
Pomieszczenia przynależne: -						



WYCENA.COM.PL

Wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych

Zgodnie z art. 313. Prawa upadłościowego:

2. Sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej lub nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych sędziemu-komisarzowi w terminie określonym w art. 51 ust. 1 pkt 5. (...) Podstawą wykreślenia hipoteki jest umowa sprzedaży nieruchomości.

3. Pozostają w mocy bez potrącania ich wartości z ceny nabycia służebność drogi koniecznej, służebność przesyłu oraz służebność ustanowiona w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budowli lub innego urządzenia. (...).

Nie pozostaje w mocy po sprzedaży: ujawniona w dziale IV. hipoteka.

Nr księgi wieczystej gruntu i budynku

WA2M/00152531/2

Sąd prowadzący KW

Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych

Dział I-O Oznaczenie nieruchomości	Położenie: województwo: mazowieckie, powiat: m. st. Warszawa, miejscowość: Warszawa, dzielnica: Mokotów Działka nr: 41 Obręb: 1-08-16 Ulica: al. Wyścigowa nr 4 Sposób korzystania: działka zabudowana Obszar: 6.567,00 m² Budynki: Adres: al. Wyścigowa 4 Przeznaczenie budynku: budynek mieszkalny A z częścią usługową i garażem podziemnym Liczba wyodrębnionych lokali: 104 Adres: al. Wyścigowa 4 Przeznaczenie budynku: budynek mieszkalny B z częścią usługową i garażem podziemnym Liczba wyodrębnionych lokali: 95 Adres: al. Wyścigowa 4 Pow. użytkowa budynku: 6.772,20 m² Przeznaczenie budynku: budynek mieszkalny Liczba wyodrębnionych lokali: 114
Dział I-Sp Spis praw związanych z własnością	<u>Prawo użytkowania wieczystego:</u> działka gruntu w użytkowaniu wieczystym do dnia 9 września 2008 roku zabudowana dwoma budynkami mieszkalnymi a i b z częścią usługową i garażem podziemnym stanowiące odrębne nieruchomości. Okres użytkowania: 2008-09-09
Dział II Własność	<u>Właściciele:</u> w udziałach właściciele wyodrębnionych lokali Wzmianki o przekształceniu użytkowania wieczystego we własność na podstawie ustawy z 20 lipca 2018 r. <u>Użytkownik wieczysty:</u> w udziale 6461/2600826 Catalina Investment sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie
Dział III Prawa, roszczenia i ograniczenia	<u>Inny wpis:</u> prawo użytkowania na rzecz Stoen S.A. z siedzibą w Warszawie o treści określonej w paragrafie oświadczenia o ustanowieniu użytkowania. <u>Roszczenie:</u> prawa i roszczenia na rzecz Anny Jadwigi Ponimasz córki Piotra i Zofii dotyczące lokalu nr A- 47 o pow. uż. w 41,79 m² wynikające z umowy zobowiązującej do wybudowania budynku oraz ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży. <u>Inny wpis:</u> zarząd nieruchomością wspólną sprawowany będzie w trybie art. 20 ustawy o własności lokali. <u>Roszczenie:</u> prawa i roszczenia na rzecz Tomasza Klimarczyka syna Bogusława i Henryki wynikające z umowy zobowiązującej do ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży. <u>Roszczenie:</u> prawa i roszczenia na rzecz Konrada Andrzeja Kiełbus syna Andrzeja i Elżbiety oraz Elżbiety Alicji Kiełbus córki Edwarda i Zofii wynikające z umowy zobowiązującej do wybudowania budynku oraz ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży. <u>Roszczenie:</u> prawa i roszczenia na rzecz Anny Pniewskiej córki Kazimierza i Władysławy wynikające z umowy zobowiązującej do wybudowania budynku oraz ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży. <u>Roszczenie:</u> prawa i roszczenia na rzecz Katarzyny Jamorek córki Janusza i



WYCENA.COM.PL

	Danuty wynikające z umowy zobowiązującej do wybudowania budynku oraz ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży. <u>Roszczenie:</u> prawa i roszczenia na rzecz Janusza Ryszarda Stańczyka syna Władysława i Stefanii oraz jego żony Aliny Leokadii Stańczyk córki Rejmunda i Marii wynikające z umowy zobowiązującej do wybudowania budynku oraz ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży. <u>Roszczenie:</u> prawa i roszczenia na rzecz Łukasza Wrona syna Janusza i Anny wynikające z umowy zobowiązującej do wybudowania budynku oraz ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży. <u>Roszczenie:</u> prawa i roszczenia na rzecz Antoniego Jana Kołomańskiego syna Józefa i Antoniny oraz jego żony Zofii Marii Kołomańskiej córki Jana i Heleny wynikające z umowy zobowiązującej do wybudowania budynku oraz ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży. <u>Roszczenie:</u> roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr C-03 wynikające z umowy za rep. a nr 2189/2004, roszczenie na rzecz Jarosława Michała Sroki i Anny Danuty Sroki <u>Roszczenie:</u> roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr C-41 wynikające z umowy za rep. a nr 13809/2004. Roszczenie na rzecz: Andrzeja Marka Tutkaja <u>Roszczenie:</u> roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr c-69 wynikające z umowy za rep. a nr 17060/2003. Roszczenie na rzecz: Tomasza Marka Henkelmana. <u>Sposób korzystania z nieruchomości wspólnej:</u> każdoczesnemu właścicielowi lokalu nr B-91 przysługuje prawo do korzystania - na zasadach wyłączności - z miejsca postojowego nr 295.
Dział IV Hipoteki	Brak wpisów

5.2. Fragment mapy ewidencyjnej z zaznaczeniem budynku, w którym znajduje się przedmiotowy lokal



5.3. Przeznaczenie przedmiotu wyceny

Dane mpzp

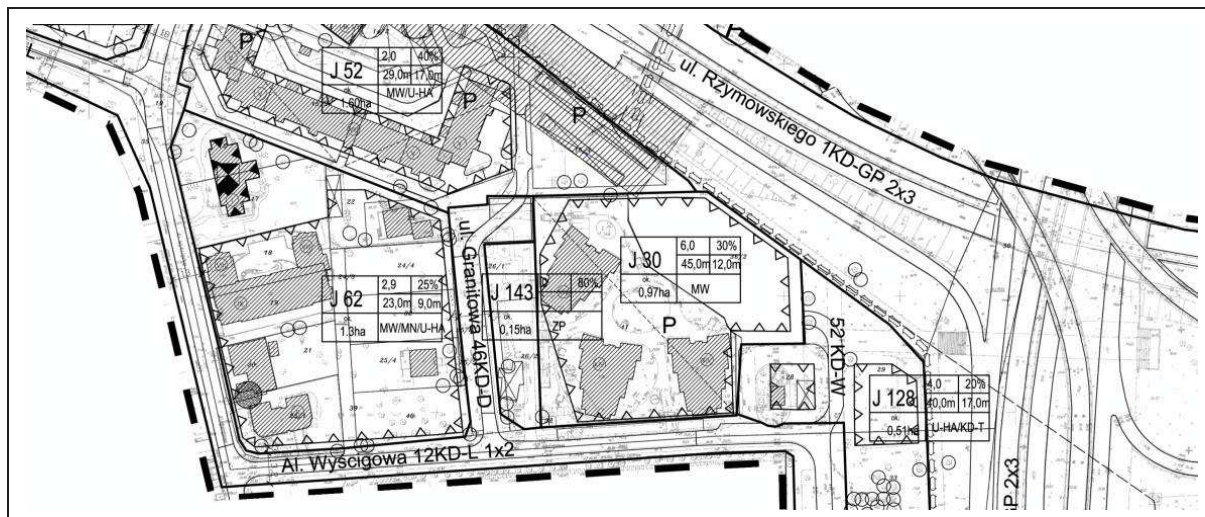
Uchwała Nr LVI/1705/2009 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 18 czerwca 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Służewca Wschodniego

5.3.1. Przeznaczenie wg ww. dokumentu planistycznego

J30 MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej



5.3.2. Mapa przedstawiająca przeznaczenie nieruchomości



5.3.3. Szczegółowy opis przeznaczenia

Przeznaczenie podstawowe: zachowanie i rozwój zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Przeznaczenie dopuszczalne:

- usługi nieuciążliwe, związane z podstawową obsługą lokalnej społeczności, wbudowane w budynkach mieszkalnych w formie wydzielonych lokali usługowych, z zakresu: handlu, gastronomii, zdrowia, oświaty, kultury, usług bytowych i rzemiosła, opieki społecznej, jako funkcja uzupełniająca,
- usługi biur, administracji, obsługi finansowej, wbudowane w budynkach mieszkalnych w formie lokali usługowych, wydzielonych w budynkach mieszkalnych jako funkcja uzupełniająca.

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej na działce – 30%,
- maksymalna intensywność zabudowy – 6,
- minimalna wysokość zabudowy określona w metrach – 12 m,
- maksymalna wysokość zabudowy określona w metrach/ liczbie kondygnacji - 45 m / 15 k.

5.3.4. SOW – Sposób Optymalnego Wykorzystania przedmiotu wyceny

Biorąc pod uwagę definicję sposobu optymalnego wykorzystania (SOW), jako najbardziej prawdopodobne wykorzystanie składowa mienia, które jest fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne, finansowo wykonalne i dające najwyższą wartość wycenianego składowa mienia oraz zapisy *mpzp*, sposób optymalnego zagospodarowania dla przedmiotowego lokalu zostaje określony jak funkcja mieszkalna.

5.4. Lokalizacja i stan otoczenia nieruchomości

5.4.1. Wielkość, charakter i stopień zurbanizowania nieruchomości

Miejscowość: Warszawa

Charakter miejscowości: miasto stołeczne, siedziba województwa mazowieckiego, miasto na prawach powiatu

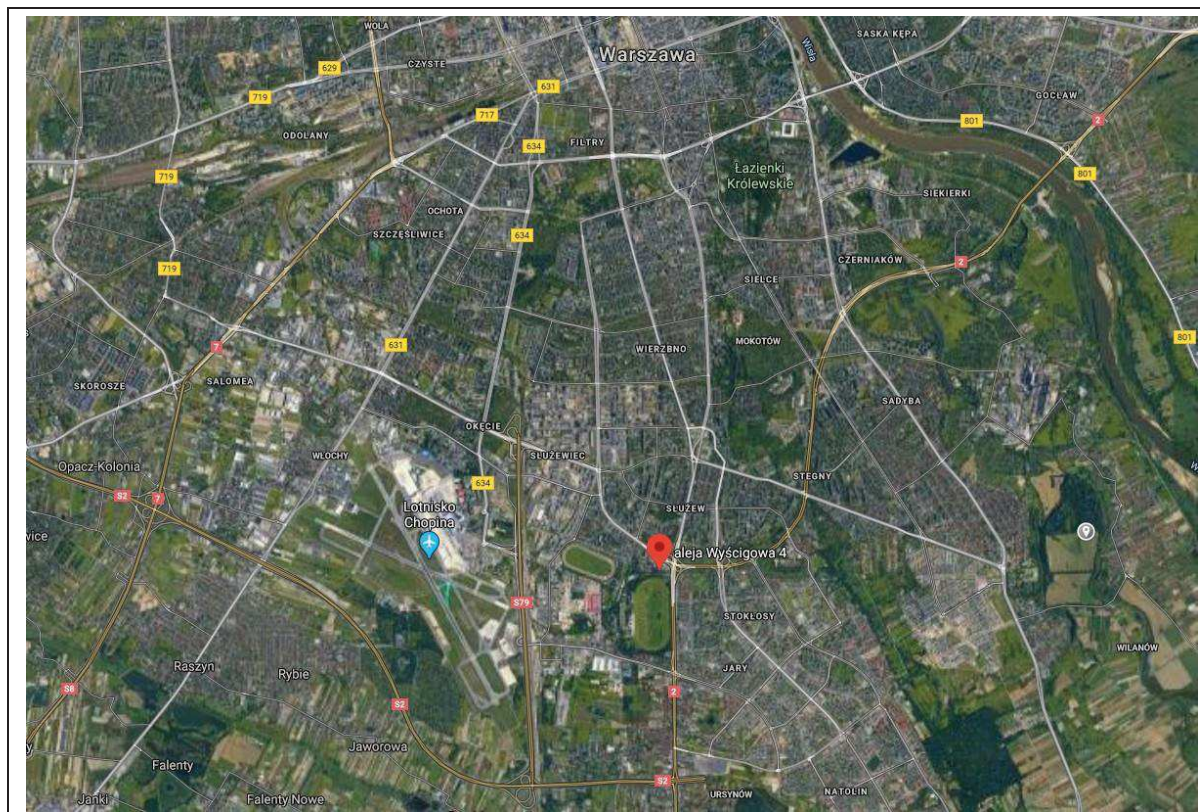
Liczba mieszkańców: 1.790.658 (stan na 31.12.2019 r.)

Powierzchnia: 517,24 km²

Gęstość zaludnienia: 3.461,9 mieszk./km²



5.4.2. Mapa lokalizacji nieruchomości na obszarze miejscowości



5.4.3. Lokalizacja nieruchomości w ramach miejscowości

Dzielnica	Mokotów
Obręb	1-08-16
MSI	Służew
Szerokość geograficzna	52,165881 N
Długość geograficzna	21,014716 E
Odległość od centrum	8,2 km
Strefa miasta	lokalizacja pośrednia

5.4.4. Lokalizacja nieruchomości względem układu drogowego

Kategoria/klasa drogi	droga gminna/droga lokalna
Oznaczenie drogi	al. Wyścigowa
Standard drogi dojazdowej	asfaltowa
Utrudnienia w dojeździe	brak
Dostęp do drogi publicznej	dostęp bezpośredni od strony al. Wyścigowej, dostęp do wejścia głównego oraz wjazd do garażu podziemnego - drogą dojazdową – ul. Granitową

5.5. Stan otoczenia nieruchomości

Charakter otoczenia	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz zabudowa biurowa
od strony północnej	budynek biurowy, dalej ul. Rzymowskiego
od strony południowej	al. Wyścigowa, dalej Tor wyścigów konnych Służewiec
od strony wschodniej	Stacja Paliw Orlen, dalej parking
od strony zachodniej	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna

5.6. Stopień wyposażenia przedmiotu wyceny w infrastrukturę techniczną

W przedmiotowym budynku występują następujące sieci uzbrojenia: elektroenergetyczna, wodociągowa, kanalizacyjna, teletechniczna, centralnego ogrzewania.

5.7. Stan techniczno-użytkowy budynku

Przeznaczenie budynku	mieszkalny
Charakter budynku	budynek wolnostojący w kompleksie budynków mieszkalnych wielorodzinnych
Rok budowy	2004 r.
Liczba kondygnacji	14 kondygnacje naziemne
Podpiwniczenie	2 kondygnacje podziemne
Pow. zabudowy	678 m ²
Stan techniczny budynku	dobry
Stan użytkowy budynku	budynek użytkowany zgodnie ze swoją funkcją

5.8. Stan techniczno-użytkowy lokalu nr 93

Kondygnacja	4 (3 piętro)
Powierzchnia użytkowa lokalu	62,19 m ²
Pomieszczenia przynależne	brak
Funkcjonalność lokalu	typowa (balkon)
Stan techniczny lokalu	przeciętny
Opis pomieszczeń	korytarz, salon z wyjściem na balkon, 2 sypialnie, kuchnia, łazienka z wanną i WC, w korytarzu szafa w zabudowie
Sposób korzystania	lokal wykorzystywany zgodnie ze swoją funkcją

6. Określenie sposobu wyceny

6.1. Wskazanie rodzaju określanej wartości

W operacie szacunkowym, określono wartość rynkową nieruchomości (WR) przy przyjęciu sposobu optymalnego wykorzystania (SOW).

Definicja wartości rynkowej nieruchomości (art 151 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.”.

Międzynarodowe Standardy Wyceny MSW 2 3.7.: *„Wartość likwidacyjna lub dla wymuszonej sprzedaży. Kwota, którą można, rozsądnie rzecz biorąc, otrzymać z tytułu sprzedaży składnika mienia w czasie, który jest zbyt krótki, by spełnić wymogi czasu odpowiedniego eksponowania na rynku zawartego w definicji wartości rynkowej. W niektórych państwach, wartość dla wymuszonej sprzedaży może obejmować założenie istnienia niechęci zbycia po stronie sprzedawcy oraz występowanie nabywców lub nabywców, którzy kupują, wiedząc o niekorzystnej sytuacji zbywcy”.*

Międzynarodowe Standardy Wyceny MSW definiują: 3.4. Sposób optymalnego wykorzystania (SOW). *„Najbardziej prawdopodobne wykorzystanie składnika mienia, które jest fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne, finansowo wykonalne i dające najwyższą wartość wycenianego składnika mienia”.*

6.2. Wybór podejścia i metody szacowania

Podejście: podejście porównawcze, Metoda: metoda korygowania ceny średniej, Technika: n/d

6.3. Uzasadnienie wyboru podejścia i metody szacowania

Zgodnie z art. 153. 1. Ustawy o gospodarce nieruchomościami: *„Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej”.*

Zgodnie z § 4.1. Rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego: *„W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.”*

Zgodnie z art. 154. ust. 1. Ustawy o gospodarce nieruchomościami: *„Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieru-*



chomości podobnych”.

Zgodnie z § 4.4. Rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego: „Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnice w poszczególnych cechach tych nieruchomości”.

Uwzględniając dostępność dla lokalnego rynku danych o cenach i cechach nieruchomości podobnych (przynajmniej kilkanaście), do wyceny nieruchomości zastosowano **metodę korygowania ceny średniej**.

7. Analiza i charakterystyka rynku w zakresie dotyczącym celu i sposobu wyceny

Zgodnie z §3.2. Rozporządzenia: „Określanie wartości nieruchomości poprzedza się analizą rynku nieruchomości, w szczególności w zakresie uzyskiwanych cen, stawek czynszów oraz warunków zawarcia transakcji”.

Zgodnie z §26.3. Rozporządzenia: „Rodzaj rynku, jego obszar i okres badania określa rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności przedmiot, zakres, cel i sposób wyceny, dostępność danych oraz podobieństwo rynków”.

Niniejsza wycena poprzedzona została szczegółową analizą rynku nieruchomości z uwzględnieniem właściwego rodzaju rynku, jego obszaru i okresu badania, uwzględniając w szczególności przedmiot, zakres, cel i sposób wyceny, dostępność danych oraz podobieństwo rynków.

8. Określenie wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego

8.1. Opis procedury szacowania

Procedura szacowania nieruchomości metodą korygowania ceny średniej (MKCS) zastosowana w niniejszym operacie szacunkowym polega na:

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. Sprawdzenie nieruchomości o cenie minimalnej (C_{min}) i nieruchomości o cenie maksymalnej (C_{max}), czy ich oceny w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych mają stany najlepsze i najgorsze.
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:

$$W(\text{zł/m}^2) = C_{\text{sr}} \cdot \sum_{i=1}^n u_i$$

gdzie:

$W(\text{zł/m}^2)$ – wartość jednostkowa w zł/m²,

C_{sr} – cena średnia,

u_i – wartość i-tego współczynnika korygującego,

n – liczba współczynników korygujących (cech rynkowych).

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



8.2. Zbiór nieruchomości podobnych stanowiący podstawę wyceny

8.2.1. Obszar rynku dla oszacowania wartości przedmiotowego lokalu

Zgodnie z *Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny (PKZW)* PFSRM - *Nota Interpretacyjna Nr 1 (NI 1) Zastosowanie Podejścia Porównawczego w Wycenie Nieruchomości* pkt. 3.4.:

„Rzeczoznawca majątkowy określa na potrzeby wyceny właściwy rynek nieruchomości podobnych, biorąc pod uwagę przedmiot, zakres i cel wyceny oraz dostępność danych, przedstawiając w szczególności:

- a) rodzaj rynku (np. rynek lokali mieszkalnych, lokali handlowych, gruntów niezabudowanych, itp);
- b) obszar rynku (np. osiedle mieszkaniowe, dzielnica, miasto, gmina);
- c) okres badania cen (np. miesiąc, kwartał, rok);”

Uwzględniając powyższe określa się rodzaj i obszar rynku oraz okres badania rynku:

- ✓ określenie rodzaju rynku: rynek wtórny obrotu prawem własności do lokali mieszkalnych,
- ✓ określenie obszaru rynku: m. st. Warszawa, Mokotów, al. Wyścigowa 4, budynki A, B, C,
- ✓ określenie okresu badania cen: od początku 2016 r. do dnia wyceny.

8.2.2. Zasób informacji pozyskanych i zgromadzonych dla analizy rynku

Do wyceny przyjęto zbiór cen transakcyjnych 42 transakcji nieruchomościami podobnymi na zdefiniowanym rynku lokalnym.

W procesie opracowywania bazy informacji o nieruchomościach, dla nieruchomości stanowiących podstawę analizy rynku, wykonane zostały m.in. następujące prace:

- ✓ określenie danych formalnych nieruchomości będących przedmiotem obrotu (dane geodezyjne i wiecystoksięgowe) oraz związane z transakcją (ceny i daty);
- ✓ określenie cech rynkowych nieruchomości takich jak: lokalizacja ogólna, otoczenie nieruchomości, stan techniczny budynku, stan techniczny lokalu, funkcjonalność lokalu, powierzchnia lokalu, lokalizacja na piętrze, typ prawa

dla zakresu zmienności cech transakcji przyjętych jako podstawa szacowania.

Bazę transakcyjną stanowiącą podstawę wyceny przedstawiono w poniższej tabeli:

L.p.	Data transakcji	Nr repertorium	Dzielnica	Ulica	Nr budynku	Nr lokalu	Kondygnacja	PU [m ²]	Cena lokalu	Cena z/m ²	Cena z/m ² zaktualizowana
1	2016-04-28	927/2016	Mokotów	al. Wyścigowa	4	A-102	11	119,24	950.000 zł	7.967 zł	9.470 zł
2	2017-04-26	3099/2017	Mokotów	al. Wyścigowa	4	A-113	12	106,95	885.031 zł	8.275 zł	9.390 zł
3	2016-04-01	928/2016	Mokotów	al. Wyścigowa	4	A-114	12	57,85	550.000 zł	9.507 zł	11.341 zł
4	2019-03-29	1699/2019	Mokotów	al. Wyścigowa	4	A-12	2	79,71	840.000 zł	10.538 zł	10.993 zł
5	2016-06-28	5954/2016	Mokotów	al. Wyścigowa	4	A-34	4	61,04	520.000 zł	8.519 zł	10.046 zł
6	2017-07-20	2135/2017	Mokotów	al. Wyścigowa	4	A-37	4	41,79	380.000 zł	9.093 zł	10.210 zł
7	2018-01-16	174/2018	Mokotów	al. Wyścigowa	4	A-63	7	107,08	1.100.000 zł	10.273 zł	11.283 zł
8	2019-10-10	21303/2019	Mokotów	al. Wyścigowa	4	A-84	9	57,94	520.000 zł	8.975 zł	9.157 zł
9	2019-10-10	10710/2019	Mokotów	al. Wyścigowa	4	B-114	12	57,93	585.000 zł	10.098 zł	10.304 zł
10	2019-10-11	64447/2019	Mokotów	al. Wyścigowa	4	B-125	13	84,17	850.000 zł	10.099 zł	10.303 zł
11	2018-08-20	2897/2018	Mokotów	al. Wyścigowa	4	B-14	2	60,90	500.000 zł	8.210 zł	8.788 zł
12	2018-08-24	4758/2018	Mokotów	al. Wyścigowa	4	B-16	2	62,34	665.000 zł	10.667 zł	11.413 zł
13	2020-02-19	540/2020	Mokotów	al. Wyścigowa	4	B-27	3	42,00	460.000 zł	10.952 zł	11.012 zł
14	2017-03-09	1730/2017	Mokotów	al. Wyścigowa	4	B-29	3	37,28	335.000 zł	8.986 zł	10.258 zł
15	2018-10-17	14694/2018	Mokotów	al. Wyścigowa	4	B-29	3	37,28	395.000 zł	10.595 zł	11.264 zł
16	2018-01-09	85/2018	Mokotów	al. Wyścigowa	4	B-48	5	62,76	580.000 zł	9.242 zł	10.159 zł
17	2019-06-03	7683/2019	Mokotów	al. Wyścigowa	4	B-59	6	37,27	417.000 zł	11.189 zł	11.584 zł
18	2018-12-17	9259/2018	Mokotów	al. Wyścigowa	4	B-82	9	106,97	940.000 zł	8.788 zł	9.276 zł
19	2018-12-21	9537/2018	Mokotów	al. Wyścigowa	4	B-83	9	106,86	930.000 zł	8.703 zł	9.182 zł
20	2019-05-09	3664/2019	Mokotów	al. Wyścigowa	4	B-87	9	84,23	840.000 zł	9.973 zł	10.355 zł
21	2016-01-08	17/2016	Mokotów	al. Wyścigowa	4	B-96	10	42,07	358.000 zł	8.510 zł	10.264 zł
22	2016-11-29	5000/2016	Mokotów	al. Wyścigowa	4	C-102	11	106,61	920.000 zł	8.630 zł	9.977 zł
23	2017-06-07	9421/2017	Mokotów	al. Wyścigowa	4	C-111	12	58,19	500.000 zł	8.593 zł	9.699 zł
24	2019-11-13	8744/2019	Mokotów	al. Wyścigowa	4	C-114	12	61,11	565.000 zł	9.246 zł	9.398 zł
25	2017-03-30	655/2017	Mokotów	al. Wyścigowa	4	C-119	12	33,84	300.000 zł	8.865 zł	10.094 zł
26	2018-08-28	4825/2018	Mokotów	al. Wyścigowa	4	C-125	13	41,98	440.000 zł	10.481 zł	11.208 zł
27	2020-04-08	23311/2020	Mokotów	al. Wyścigowa	4	C-14	2	61,61	595.000 zł	9.658 zł	9.658 zł
28	2018-10-08	2407/2018	Mokotów	al. Wyścigowa	4	C-15	2	53,95	465.000 zł	8.619 zł	9.173 zł
29	2016-07-20	6388/2016	Mokotów	al. Wyścigowa	4	C-33	4	80,51	770.000 zł	9.564 zł	11.246 zł
30	2016-07-22	2009/2016	Mokotów	al. Wyścigowa	4	C-34	4	60,33	555.000 zł	9.199 zł	10.814 zł
31	2016-08-04	430/2016	Mokotów	al. Wyścigowa	4	C-4	1	61,65	460.000 zł	7.461 zł	8.757 zł
32	2016-05-13	6808/2016	Mokotów	al. Wyścigowa	4	C-42	5	80,16	750.000 zł	9.356 zł	11.099 zł
33	2019-12-16	10057/2019	Mokotów	al. Wyścigowa	4	C-42	5	80,16	950.000 zł	11.851 zł	12.002 zł
34	2018-08-27	6009/2018	Mokotów	al. Wyścigowa	4	C-47	5	43,93	380.000 zł	8.650 zł	9.251 zł
35	2018-05-25	6877/2018	Mokotów	al. Wyścigowa	4	C-57	6	44,41	360.000 zł	8.106 zł	8.767 zł
36	2020-03-12	811/2020	Mokotów	al. Wyścigowa	4	C-66	7	41,92	420.000 zł	10.019 zł	10.049 zł
37	2019-03-18	3902/2019	Mokotów	al. Wyścigowa	4	C-68	7	41,76	480.000 zł	11.494 zł	12.006 zł
38	2017-09-29	2356/2017	Mokotów	al. Wyścigowa	4	C-69	7	33,31	346.000 zł	10.387 zł	11.561 zł
39	2019-11-06	34544/2019	Mokotów	al. Wyścigowa	4	C-71	8	58,32	580.000 zł	9.945 zł	10.117 zł
40	2017-10-25	3454/2017	Mokotów	al. Wyścigowa	4	C-74	8	60,94	535.000 zł	8.779 zł	9.740 zł
41	2016-01-14	90/2016	Mokotów	al. Wyścigowa	4	C-96	10	41,64	332.500 zł	7.985 zł	9.624 zł
42	2016-05-17	3522/2016	Mokotów	al. Wyścigowa	4	G-96	10	41,64	412.000 zł	9.894 zł	11.732 zł

8.3. Uwzględnienie zmian poziomu cen wskutek upływu czasu i aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny

Z dyspozycji art. 153 ust. 1 *Ustawy o gospodarce nieruchomościami* wynika obowiązek uwzględnienia w procesie wyceny zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu:

„Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu.”

W związku z powyższym dokonano analizy nieruchomości podobnych na zdefiniowanym rynku lokalnym pod względem wpływu czasu na kształtowanie się poziomu cen (trendu czasowego).

8.3.1. Określenie okresu badania rynku lokalnego

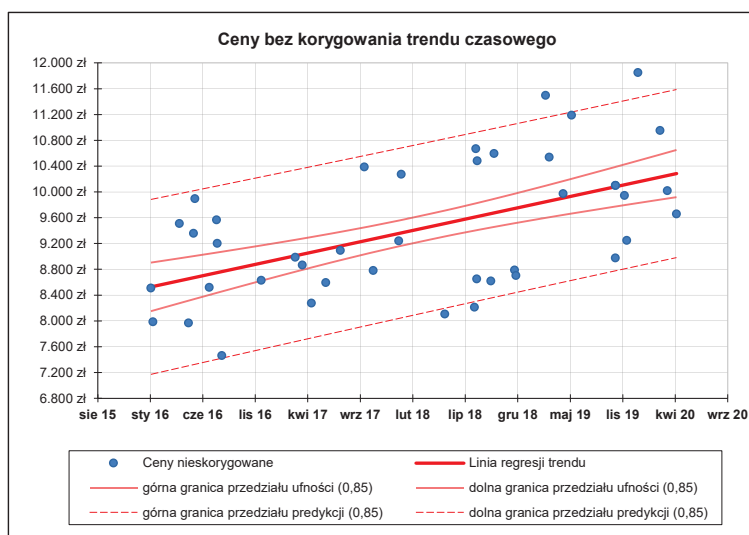
Zgodnie z §26.3. Rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego:

„Rodzaj rynku, jego obszar i okres badania określa rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności przedmiot, zakres, cel i sposób wyceny, dostępność danych oraz podobieństwo rynków”.

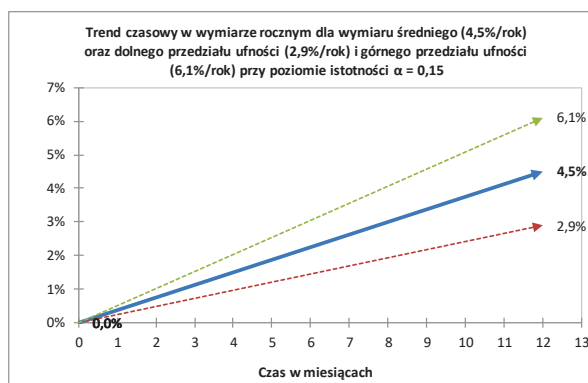
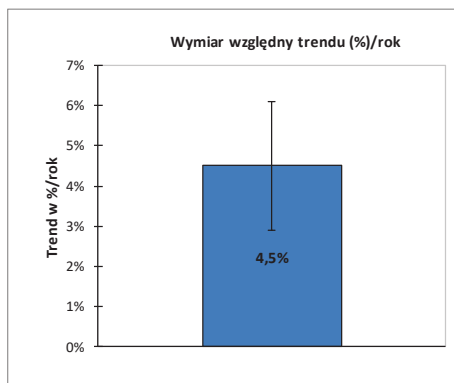
8.3.2. Analiza trendu czasowego dla nieruchomości podobnych

Na podstawie analizy rynku obejmującej posiadaną bazę transakcyjną, można stwierdzić, że na terenie rynku lokalnego występował istotny trend zmiany cen jednostkowych w czasie dla nieruchomości lokali mieszkalnych.

Kształtowanie się trendu zmiany cen jednostkowych w czasie dla rynku lokalnego przedstawia poniższy graf:



Analiza kształtowania się trendu zmiany cen jednostkowych w czasie pokazuje, że trend jest istotny, to znaczy jest wykazany jako pewny na zadanym poziomie istotności ($\alpha=0,15$), określającym maksymalne dopuszczalne prawdopodobieństwo popełnienia błędu przyjęcia istnienia trendu w sytuacji, gdy zależność cen od czasu jest jedynie efektem przypadkowego układu danych.



Wartość empiryczna statystyki t-Studenta(emp.) wynosząca 4,106 jest większa niż wartość teoret. statystyki t-Studenta(teoret., α ,n-2) wynoszącej 1,468. Prawdopodobieństwo przyjęcia występowania fałszywego trendu wynikającego z przypadkowego układu danych wynosi ok. 0,02% i jest na poziomie niższym niż założony poziom istotności wynoszący 0,15.

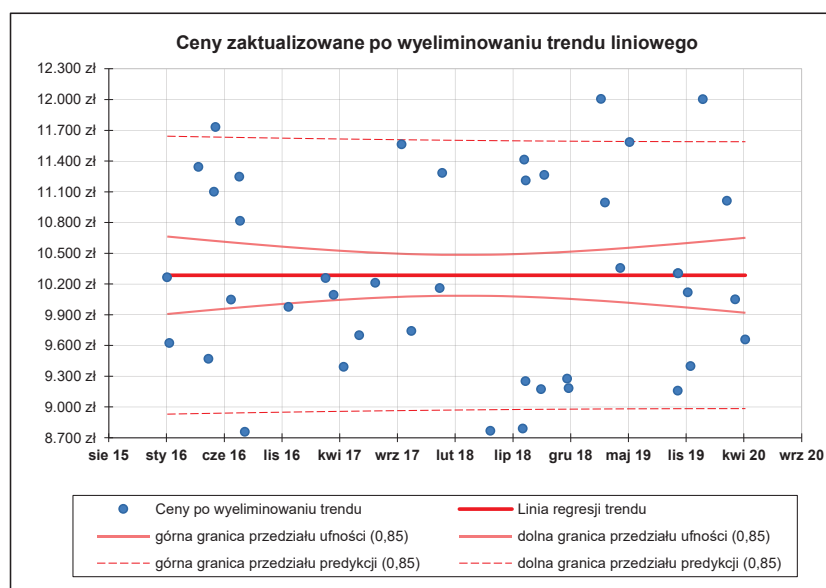
Powyższe oznacza, że na założonym poziomie istotności 0,15 można stwierdzić istotność statystyczną występowania trendu.

Wymiar względny trendu (%)/rok wyrażony rok do roku, wynosi **ok. 4,5%/rok** i można określić go jako bardzo słaby trend rosnący.

Przedział ufności dla wyliczonego trendu, na założonym poziomie istotności 0,15 wynosi ok. $\pm 1,6\%$. Oznacza to, że z prawdopodobieństwem 0,85 rzeczywista wartość trendu mieści się w granicach od 2,9%/rok do 6,1%/rok.

8.3.3. Aktualizacja cen jednostkowych

Uwzględniając stwierdzoną istotność występowania trendu zmiany cen jednostkowych w określonym okresie badania rynku lokalnego dokonano aktualizacji cen w tym okresie zgodnie z parametrami trendu liniowego stwierdzonymi dla tego okresu.



Powyższa aktualizacja cen jednostkowych, pozwalająca na pełną eliminację wpływu czasu na ceny, uwzględnia w efekcie kwestie podaży i popytu na rynku lokalnym oraz wynikające z tego ruchy cen, które są wyrazem relacji popytu i podaży.

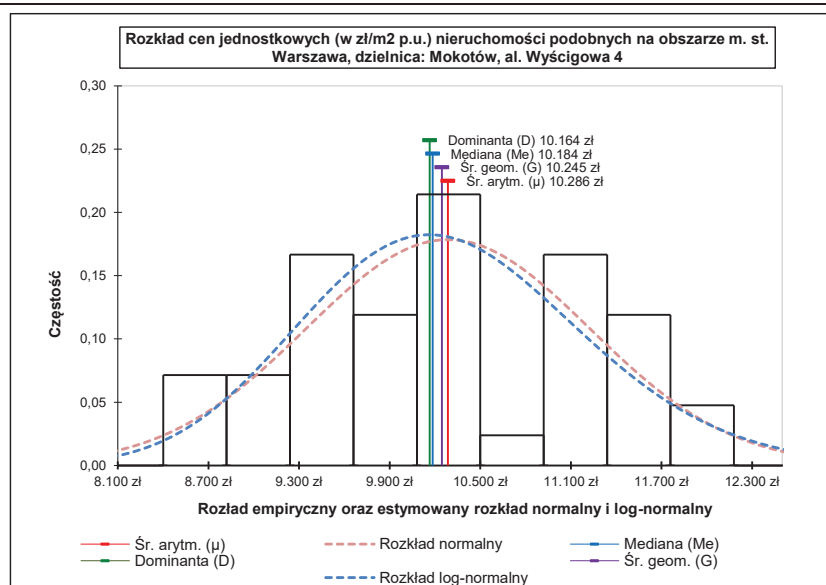
W efekcie wszystkie ceny jednostkowe z posiadanej bazy informacji, w drodze procedury określenia wymiaru trendu w okresie badania rynku lokalnego i jego eliminacji, zostały w zaktualizowane a wycena nieruchomości i analiza rynku w aspekcie kształtowania się cen jednostkowych dokonana zostanie w wartościach zaktualizowanych.

Przy analizie trendu czasowego wykorzystano specjalistyczny arkusz analityczny służący do analizy trendu czasowego autorstwa rzm Tomasza Kotrasińskiego, MPAI w wersji *rex_trend v. 1.0.4*

8.4. Charakterystyka rynku w aspekcie kształtowania się cen jednostkowych

Zgodnie z §3.2. Rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego: „Określanie wartości nieruchomości poprzedza się analizą rynku nieruchomości, w szczególności w zakresie uzyskiwanych cen (...)”.

Histogram rozkładu aktualnych cen jednostkowych charakteryzuje i wizualizuje kształtowanie się cen jednostkowych dla przyjętego zbioru nieruchomości podobnych.



8.4.1. Poziom cen jednostkowych dla nieruchomości podobnych

Miary tendencji centralnej (koncentracji) określające typowy poziom obserwowanych dla nieruchomości podobnych cen jednostkowych przedstawia poniższa tabela:

L.p.	Miary tendencji centralnej	Wartość
1	Średnia arytmetyczna (μ)	10.286,00 zł
2	Poziom istotności dla średniej [α]	5%
3	Przedział ufności średniej [$u(\alpha)$] $\pm$	284,00 zł
4	Przedział ufności średniej $\pm$ %	2,8%
5	Przedział średniej od... do...	10.002,00 zł 10.570,00 zł
6	Mediana (Me)	10.184,00 zł
7	Dominanta (D)	10.164,00 zł
8	Średnia geometryczna (G)	10.245,00 zł

Średnia arytmetyczna cen nieruchomości podobnych wynosi **10.286 zł/m²**, mediana cen wynosi **10.184 zł/m²**, średnia geometryczna wynosi **10.245 zł/m²** a dominanta wynosi **10.164 zł/m²**.

8.4.2. Zmienność i modalność rozkładu cen jednostkowych

Miary zmienności obserwowanych cen jednostkowych nieruchomości podobnych przedstawia poniższa tabela:

L.p.	Miary zmienności	Wartość
9	Odchylenie standardowe (σ)	939,00 zł
10	Współczynnik zmienności (σ/μ) %	9,1%
11	Wartość minimalna	8.757,00 zł
12	Wartość maksymalna	12.006,00 zł
13	Rozstęp empiryczny $\Delta C(E)$	3.249,00 zł

Współczynnik zmienności cen jednostkowych wynosi ok. 9,1%, co pozwala określić stan zróżnicowania rynku nieruchomości podobnych jako „rynek jednorodny, mało zróżnicowany”.

Wartość minimalna i maksymalna cen jednostkowych nieruchomości podobnych wynosi odpowiednio $C_{\min} = 8.757 \text{ zł/m}^2$ i $C_{\max} = 12.006 \text{ zł/m}^2$, co stanowi empiryczny rozstęp cenowy rynku ΔC wynoszący 3.249 zł/m^2 .

Rozkład cen jednostkowych na nieruchomości podobnych jest rozkładem jednomodalnym, tzn. nie wykazuje segmentacji rynku na oddzielne subrynki – wtedy rozkład byłby dwumodalny lub wielomodalny, z występowaniem oddzielnej dominanty (mody) dla każdego z oddzielnych segmentów rynku.

8.4.3. Symetryczność rozkładu cen jednostkowych nieruchomości podobnych

Miary symetryczności/asymetrii obserwowanych cen jednostkowych nieruchomości podobnych przedstawia poniższa tabela:

L.p.	Miary symetrii/asymetrii	Wartość
14	Skośność	0,165
15	Średnia - mediana ($[(\mu - Me)/\mu]$ w %)	1,0%
16	Średnia - dominanta ($[(\mu - D)/\mu]$ w %)	1,2%
17	Średnia - śr. geometryczna ($[(\mu - G)/\mu]$ w %)	0,4%
18	Semiodchylenie standardowe dolne	446,00 zł
19	Semiodchylenie standardowe górne	570,00 zł
20	Semiodchylenie standardowe górne / dolne	1,278

Rozkład cen transakcyjnych nieruchomości podobnych cechuje się skośnością wynoszącą ok. - **0,165** oraz małą różnicą pomiędzy średnią arytmetyczną i medianą cen jednostkowych wynoszącą ok. **1,0%**, pomiędzy średnią arytmetyczną i dominantą wynoszącą ok. **1,2%** oraz pomiędzy średnią arytmetyczną i średnią geometryczną cen jednostkowych wynoszącą ok. **0,4%**.

Semiodchylenie standardowe dolnej połowy cen wynosi **446 zł/m²** a górnej **570 zł/m²**, co wyznacza stosunek odchyłeń standardowych dla lewej i prawej części rozkładu cen nieruchomości podobnych wynoszący: **1,278**. Oznacza to, że mamy do czynienia z lekko **prawoskośnym** rozkładem cen nieruchomości podobnych.

8.4.4. Obliczenie hipotetycznego przedziału cenowego

Empiryczny (zaobserwowany na rynku) rozstęp cenowy rynku ΔC jest węższy od cen wynikających z pełnej potencjalnie możliwej rozpiętości rynku, co wynika z faktu, że na rynku nie są bezpośrednio obserwowane transakcje nieruchomościami o wszystkich cechach najgorszych i wszystkich cechach najlepszych w ramach obserwowanej zmienności stanów cech rynkowych.

Zgodnie z *Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny (PKZW)* PFSRM - *Nota Interpretacyjna Nr 1 (NI 1) Zastosowanie Podejścia Porównawczego w Wycenie Nieruchomości* pkt. 6.3.-6.5:

„6.3. Przy stosowaniu podejścia porównawczego wykorzystuje się zasadę interpolacji, gdy nieruchomość o cenie minimalnej ma oceny cech najgorsze na danym rynku i gdy nieruchomość o cenie maksymalnej ma oceny najlepsze, i gdy ocena cech szacowanej nieruchomości zawiera się w przyjętym przedziale ocen.

6.5. W przypadku, gdy nieruchomość o cenie minimalnej ma niektóre oceny cech lepsze od innych nieruchomości ze zbioru cen transakcyjnych lub gdy nieruchomość o cenie maksymalnej oceny gorsze z tego zbioru, zasadę ekstrapolacji można zastosować dla potrzeb określania hipotetycznego przedziału cenowego. (...)”

Uwzględniając powyższe w przypadku analizowanego rynku mamy do czynienia z sytuacją, którą przewiduje *Nota Interpretacyjna Nr 1 (NI 1) Zastosowanie Podejścia Porównawczego w Wycenie Nieruchomości* w pkt. 6.5., czyli zachodzi konieczność zastosowania zasady ekstrapolacji dla potrzeb określania hipotetycznego przedziału cenowego ΔC .

Uwzględniając wyniki analizy rynku w postaci wag wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych w postaci udziału procentowego w różnicy pomiędzy ceną maksymalną i ceną minimalną (ΔC), oraz uwzględniając odchylenia standardowe uzyskiwanych cen jednostkowych można analitycznie obliczyć, poprzez uwzględnienie odpowiednio dla C_{hmin} wszystkich najgorszych a dla C_{hmax} wszystkich najlepszych stanów cech, odpowiednio dla nieruchomości o wszystkich ocenach cech najgorszych na danym rynku i dla nieruchomości o wszystkich ocenach cech najlepszych na danym rynku, wg poniższych wzorów.

$$C_{hmin} = Me - 2 * L_s * S_{SD}$$

$$C_{hmax} = Me + 2 * L_s * S_{SG}$$

gdzie:

C_{hmin} , C_{hmax} – hipotetyczne ceny odpowiednio dla nieruchomości o wszystkich ocenach cech najgorszych i najlepszych na danym rynku, w analizowanym zakresie zmienności cech rynkowych

Me – mediana cen

L_s – liczba semiodchyłeń standardowych

S_{SD} – semi-odchylenie standardowe dolnej połowy danych

S_{SG} – semi-odchylenie standardowe górnej połowy danych

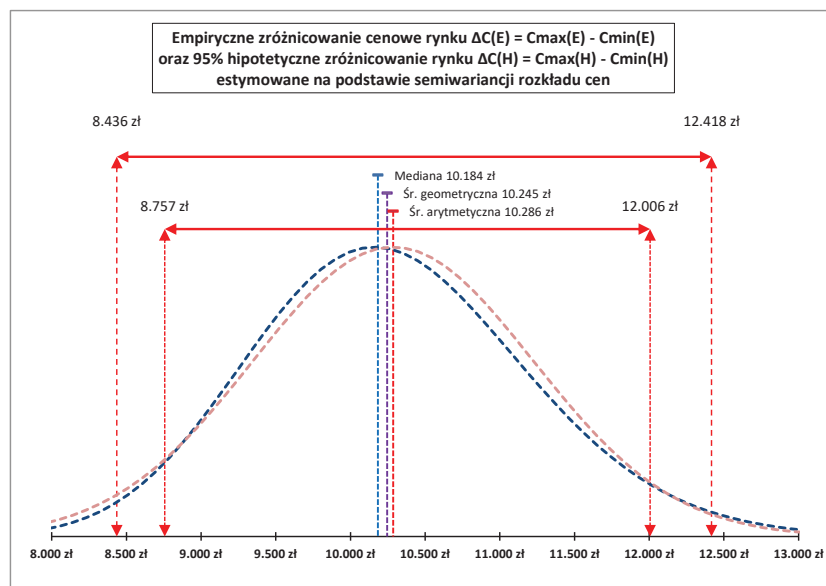
Obliczenia, zgodnie z uzyskanymi wynikami dotyczącymi zmienności oraz symetrii/asymetrii rozkładu cen nieruchomości podobnych z wykorzystaniem semiodchyłeń standardowych dolnej i górnej połowy rozkładu cen, hipotetycznej ceny minimalnej C_{hmin} dla nieruchomości posiadającej



wszystkie oceny cech najgorsze na danym rynku i hipotetycznej ceny maksymalnej C_{hmax} dla nieruchomości posiadającej wszystkie oceny cech najlepsze na danym rynku oraz wynikającego z nich hipotetycznego zróżnicowania cenowego rynku $\Delta C(H)$ przedstawia poniższa tabela.

L.p.	Hipotetyczny rozstęp cenowy rynku $\Delta C(H)$	Wartość
21	Uwzględniona rozpiętość rynku	95,0%
22	Liczba semiodchyleń standardowych $\pm$	1,960
23	Hipotetyczna estymowana $C_{min}(H)$	8.436,00 zł
24	Hipotetyczna estymowana $C_{max}(H)$	12.418,00 zł
25	Hipotetyczny rozstęp cenowy rynku $\Delta C(H)$	3.982,00 zł

Obliczone relacje empirycznej C_{emin}/C_{emax} i hipotetycznej C_{hmin}/C_{hmax} ceny minimalnej/maksymalnej oraz empirycznego $\Delta C(E)$ i hipotetycznego $\Delta C(H)$ zróżnicowania cenowego rynku obrazuje poniższy wykres.



Przy analizie rozkładu i hipotetycznej ceny minimalnej/maksymalnej hipotetycznego zróżnicowania cenowego rynku $\Delta C(H)$ wykorzystano specjalistyczny arkusz analityczny autorstwa rzm Tomasza Kotrańskiego, MPAI w wersji *rex_histogram v. 2.0*.

8.5. Ustalenie cech rynkowych oraz zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych nieruchomości

Z Zgodnie z *Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny (PKZW)* PFSRM – *Nota Interpretacyjna Nr 1 (NI 1) Zastosowanie Podejścia Porównawczego w Wycenie Nieruchomości* pkt. 3.6.

„Cechy rynkowe, na podstawie których porównuje się nieruchomość szacowaną z nieruchomościami podobnymi, są to itd. ich właściwości lokalizacyjne, fizyczne, techniczno-użytkowe i prawne, wpływające w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen.”

Liczbę cech rynkowych oraz liczbę i charakterystykę stanów dla poszczególnych cech rynkowych istotnie wpływających na zróżnicowanie cenowe nieruchomości podobnych określono na podstawie analizy rynku lokalnego.

Uwzględniając, rodzaj rynku, jego obszar i okres badania oraz dostępność danych ustalono następujące cechy nieruchomości (atrybuty), zwane dalej cechami rynkowymi, oraz stany tych cech rynkowych (stopnie) wpływające w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen.

1. Lokalizacja ogólna

Stopień	Opis
4 - bardzo dobra	centralne lokalizacje miejscowości
3 - dobra	lokalizacje otaczające centrum miejscowości
2 - przeciętna	lokalizacje o pośredniej lokalizacji
1 - dostateczna	lokalizacje oddalone od centrum miejscowości
0 - słaba	lokalizacje peryferyjne i przylegające do granic miejscowości

2. Otoczenie nieruchomości

Stopień	Opis
2 - lepsze	brak hałasu i uciążliwego sąsiedztwa społecznego, zabudowa sąsiednia w <u>dobrym stanie, sąsiedztwo zieleni urządzonej</u>
1 - przeciętne	typowy hałas i uciążliwości sąsiedztwa społecznego, zabudowa sąsiednia w <u>dobrym stanie, zieleni urządzona w pobliżu</u>
0 - gorsze	możliwość występowania hałasu intensywnego i uciążliwego sąsiedztwa społecznego, zabudowa sąsiednia w gorszym stanie, nie występuje zieleni urządzona

3. Stan techniczny budynku

Stopień	Opis
4 - bardzo dobry	obiekt nowopowstały lub po kapitalnym remoncie połączonym z modernizacją, wybudowany z wykorzystaniem materiałów o podwyższonej jakości. Elementy obiektu (konstrukcja, wykończenie, wyposażenie) są w <u>stanie nienaruszonym</u>
3 - dobry	elementy obiektu (konstrukcji, wykończenia) są należycie utrzymane, nie wykazują większego zużycia. Mogą wystąpić nieznaczne uszkodzenia wynikające z użytkowania elementów, bez ubytków. Wszystkie elementy obiektu sprawne, zdolne do eksploatacji po standardowym odświeżającym <u>remoncie (malowanie, mycie)</u>
2 - dostateczny	elementy obiektu (konstrukcji, wykończenia) są zadowalająco utrzymane. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji i impregnacji. Może wystąpić konieczność <u>wymiany niektórych elementów wykazujących największe zużycie</u>
1 - słaby	elementy obiektu (konstrukcji, wykończenia) są utrzymane słabo. Celowy jest remont polegający na większych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji i impregnacji. Występuje konieczność wymiany niektórych <u>elementów wykazujących największe zużycie</u>
0 - zły	w elementach obiektu (konstrukcji, wykończenia) występują znaczne uszkodzenia i ubytki. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę. Występują zawilgocenia i zagrzybienia. Wymagany jest remont kapitalny

4. Stan techniczny lokalu

Stopień	Opis
4 - bardzo dobry	po kapitalnym remoncie lub nowy. Elementy stanu wykończeniowego podwyższonej jakości. Stolarka okienna i drzwiowa, podłoga, okładziny i <u>posadzki, tynki, instalacje w bardzo dobrym stanie</u>
3 - dobry	dobry stan ww. elementów bez ubytków, sprawne, zdolne do eksploatacji po <u>standardowym odświeżającym remoncie (malowanie, mycie)</u>
2 - przeciętny	przeciętny stan ww. elementów bez ubytków, sprawne, zdolne do <u>eksploatacji po standardowym odświeżającym remoncie</u>
1 - dostateczny	uszkodzenia elementów stanu wykończeniowego kwalifikujące się do wymiany lub częściowego remontu, sprawne instalacje. Stolarka okienna i drzwiowa, podłoga, okładziny i posadzki, tynki, instalacje w <u>akceptowalnym stanie</u>
0 - zły	lokal w stanie deweloperskim, do wykończenia lub do kapitalnego remontu, uszkodzenia elementów stanu wykończeniowego zwłaszcza okien, drzwi, armatury i podłóg wymagające remontu lub wymiany. Konieczny remont elementów stanu wykończenia

5. Funkcjonalność lokalu

Stopień	Opis
4 - wybitna	dodatkowe funkcjonalności: 2 miejsca postojowe
3 - bardzo dobra	dodatkowe funkcjonalności: schowek/taras i 1 miejsce postojowe
2 - dobra	dodatkowe funkcjonalności: 1 miejsce postojowe
1 - typowa	dodatkowe funkcjonalności: schowek i/lub balkon
0 - podstawowa	brak dodatkowych funkcjonalności i pomieszczeń przynależnych

6. Powierzchnia lokalu

Stopień	Opis
6 - bardzo dobra	powyżej 160 m ²
5 - dobra	poniżej 20 m ² lub (140-160> m ²
4 - pow. średniej	(20-30> m ² lub (120-140 m ² >
3 - średnia	(30-40> m ² lub (100-120 m ² >
2 - pon. średniej	(40-50> m ² lub (80-100 m ² >
1 - lepsza	(50-60> m ² lub (70-80 m ² >
0 - zła	(60-70> m ²

7. Lokalizacja na piętrze

Stopień	Opis
4 - bardzo dobra	piętra XV. i wyższe
3 - dobra	piętra XI.-XIV.
2 - przeciętna	piętra VI.-X.
1 - dostateczna	piętra I.-V.
0 - zła	parter

8. Typ prawa

Stopień	Opis
1 - własność	własność lokalu
0 - swpdl	spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

8.6. Wagi wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych/czynszów**8.6.1. Przyjęta postać wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych**

Zgodnie z *Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny (PKZW)* PFSRM - *Nota Interpretacyjna Nr 1 (NI 1) Zastosowanie Podejścia Porównawczego w Wycenie Nieruchomości* pkt. 3.8.:

„Wagę cechy może być jej udział procentowy w różnicy pomiędzy ceną maksymalną i ceną minimalną ze zbioru zaktualizowanych cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, stanowiących podstawę wyceny. Nie wyklucza się także innych sposobów wyrażania wpływu cech rynkowych na ceny.”

W niniejszej wycenie przyjęto wielkość wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych w postaci udziału procentowego w różnicy pomiędzy ceną maksymalną i ceną minimalną (ΔC) ze zbioru zaktualizowanych cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, stanowiących podstawę wyceny nieruchomości.

Przyjęte w drodze analizy preferencji uczestników oraz analizy rynku przyjęto następujące wagi cech rynkowych dla pełnej zmienności stanów cech rynkowych.

Określenie %-owe wag cech rynkowych jako udziału w hipotetycznym zróżnicowaniu rynku $\Delta C(H) = C_{\max}(H) - C_{\min}(H)$ przy pełnym zakresie zmienności stanów cech rynkowych z określeniem zmienności cech (liczby stanów cech)

L.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy dla całkowitej zmienności stanów cech	Stan minimalny cechy na rynku uwzględniony w badaniu wag cech	Stan maksymalny cechy na rynku uwzględniony w badaniu wag cech	Liczba stanów dla całkowitej zmienności stanów cech rynkowej	Zmienność cechy dla pełnej zmienności stanów cech na rynku
1.	Lokalizacja ogólna	23,9%	0 - słaba	4 - bardzo dobra	4	5
2.	Otoczenie nieruchomości	20,7%	0 - gorsze	2 - lepsze	2	3
3.	Stan techniczny budynku	12,8%	0 - zły	4 - bardzo dobry	4	5
4.	Stan techniczny lokalu	22,1%	0 - zły	4 - bardzo dobry	4	5
5.	Funkcjonalność lokalu	4,6%	0 - podstawowa	4 - wybitna	4	5
6.	Powierzchnia lokalu	5,0%	0 - zła	6 - bardzo dobra	6	7
7.	Lokalizacja na piętrze	6,7%	0 - zła	4 - bardzo dobra	4	5
8.	Typ prawa	4,2%	0 - swpdl	1 - własność	1	2
Suma:		100,0%				

8.6.2. Przeliczenie wartości wag cech rynkowych w stosunku do zmienności cech rynkowych zbioru nieruchomości przyjętych jako podstawa oszacowania

Nieruchomości podobne stanowiące podstawę wyceny stanowią wycinek całkowitej możliwej zmienności stanów dla poszczególnych cech rynkowych. Zawężenie zmienności stanów cech rynkowych przedstawia poniższe zestawienie.

Przeliczenie %-owe wag cech rynkowych jako udziału w hipotetycznym zróżnicowaniu rynku $\Delta C(H) = C_{\max}(H) - C_{\min}(H)$ przy zakresie zmienności stanów cech rynkowych przyjętym na podstawie zbioru transakcji stanowiących podstawę wyceny

L.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy dla całkowitej zmienności stanów cech	Waga cechy na 1 stopień zmiany stanu cechy	Stan minimalny cech nieruchomości stanowiących podstawę wyceny	Stan maksymalny cech nieruchomości stanowiących podstawę wyceny	Liczba stanów dla przyjętej zmienności stanów cech rynkowej	Rozpiętość cechy względem pełnej zmienności stanów cech na rynku
1.	Lokalizacja ogólna	23,9%	5,98%	2 - przeciętna	2 - przeciętna	2	1
2.	Otoczenie nieruchomości	20,7%	10,35%	1 - przeciętne	1 - przeciętne	1	1
3.	Stan techniczny budynku	12,8%	3,20%	3 - dobry	3 - dobry	3	1
4.	Stan techniczny lokalu	22,1%	5,53%	1 - dostateczny	4 - bardzo dobry	4	4
5.	Funkcjonalność lokalu	4,6%	1,15%	0 - podstawowa	4 - wybitna	4	5
6.	Powierzchnia lokalu	5,0%	0,83%	0 - zła	3 - średnia	3	4
7.	Lokalizacja na piętrze	6,7%	1,68%	0 - zła	3 - dobra	3	4
8.	Typ prawa	4,2%	4,20%	1 - własność	1 - własność	1	1
Suma:		100,0%					

W związku z powyższym należy odpowiednio proporcjonalnie przeliczyć wagi cech rynkowych bez uwzględniania wpływu całej lub części zmienności tej cechy rynkowej, która nie wpływa na zróżni-

cowanie cen transakcyjnych, co przedstawia poniższa tabela.

L.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy dla całkowitej zmienności stanów cech	Liczba stanów dla przyjętej zmienności stanów cech rynkowej	Rozpiętość cechy względem pełnej zmienności stanów cech na rynku	Udział rozpiętości stanów przyjętych w zmienności całkowitej cechy	Wkład cechy w zmienność cen w stosunku do pełnej zmienności cech	Waga cechy z uwzględnieniem zmienności stanów cech	Waga cechy na 1 stopień zmiany stanu cechy rynkowej
1.	Lokalizacja ogólna	23,9%	1	0 / 4	0,000	0,000	0,0%	0,00%
2.	Otoczenie nieruchomości	20,7%	1	0 / 2	0,000	0,000	0,0%	0,00%
3.	Stan techniczny budynku	12,8%	1	0 / 4	0,000	0,000	0,0%	0,00%
4.	Stan techniczny lokalu	22,1%	4	3 / 4	0,750	0,166	57,8%	19,25%
5.	Funkcjonalność lokalu	4,6%	5	4 / 4	1,000	0,046	16,0%	4,01%
6.	Powierzchnia lokalu	5,0%	4	3 / 6	0,500	0,025	8,7%	2,90%
7.	Lokalizacja na piętrze	6,7%	4	3 / 4	0,750	0,050	17,5%	5,84%
8.	Typ prawa	4,2%	1	0 / 1	0,000	0,000	0,0%	0,00%
Suma:		100,0%				0,287	100,0%	

Powyżej przeliczone w stosunku do zmienności cech wagi rynkowe przyjęte zostaną do dalszych obliczeń zmienności cenowej rynku (ΔC) i wyceny nieruchomości.

8.7. Charakterystyka wycenianego lokalu z przedstawienie ocen stanów cech w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych

Na podstawie źródeł informacji o szacowanym lokalu stwierdzono i przyjęto do wyceny następujące cechy rynkowe, zgodnie z zakresem i celem wyceny:

L.p.	Cecha rynkowa	Stopień cechy	Opis stanu cechy rynkowej
1	Lokalizacja ogólna	2 - przeciętna	lokalizacje o pośredniej lokalizacji
2	Otoczenie nieruchomości	1 - przeciętne	typowy hałas i uciążliwości sąsiedztwa społecznego, zabudowa sąsiednia w dobrym stanie, zieleń urządzona w pobliżu
3	Stan techniczny budynku	3 - dobry	elementy obiektu (konstrukcji, wykończenia) są należycie utrzymane, nie wykazują większego zużycia. Mogą wystąpić nieznaczne uszkodzenia wynikające z użytkowania elementów, bez ubytków. Wszystkie elementy obiektu sprawne, zdadne do eksploatacji po standardowym odświeżającym remoncie (malowanie, mycie)
4	Stan techniczny lokalu	2 - przeciętny	przeciętny stan ww. elementów bez ubytków, sprawne, zdadne do eksploatacji po standardowym odświeżającym remoncie
5	Funkcjonalność lokalu	1 - typowa	dodatkowe funkcjonalności: schowek i/lub balkon
6	Powierzchnia lokalu	0 - zła	(60-70> m2
7	Lokalizacja na piętrze	1 - dostateczna	piętra I.-V.
8	Typ prawa	1 - własność	własność lokalu

8.8. Obliczenie ceny średniej ($C_{\text{śr}}$) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny oraz ustalenie ceny minimalnej (C_{min}) i ceny maksymalnej (C_{max}) oraz dolnej granicy [$C_{\text{min}}/C_{\text{śr}}$] i górnej granicy [$C_{\text{max}}/C_{\text{śr}}$] sumy współczynników korygujących

Uwzględniając obliczony hipotetyczny (estymowany) przedział cenowy ΔC , obrazujący różnicę pomiędzy ceną nieruchomości odpowiednio o wszystkich ocenach cech najgorszych na danym rynku i dla nieruchomości o wszystkich ocenach cech najlepszych na danym rynku, można obliczyć ceny średniej ($C_{\text{śr}}$) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny oraz ustalić cenę minimalną (C_{min}) i cenę maksymalną (C_{max}) a także dolną granicę [$C_{\text{min}}/C_{\text{śr}}$] i górną granicę [$C_{\text{max}}/C_{\text{śr}}$] sumy współczynników korygujących.

L.p.	Parametr	Wartość
1	Cena średnia [$C_{\text{śr}}$] (zł/m ² p.u.)	10.286 zł
2	C_{hmin} (hipotetyczna) (zł/m ² p.u.)	8.436 zł
3	C_{hmax} (hipotetyczna) (zł/m ² p.u.)	12.418 zł
4	Hipotet. przedział cenowy $\Delta C(H)$	3.982 zł
5	$C_{\text{hmin}} / C_{\text{śr}}$	0,8201
6	$C_{\text{hmax}} / C_{\text{śr}}$	1,2073

8.9. Obliczenie zakresów współczynników korygujących dla cech rynkowych

Uwzględniając obliczoną cenę średnią ($C_{\text{śr}}$) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny oraz ustalenie ceny minimalnej (C_{min}) i ceny maksymalnej (C_{max}), oraz określone w drodze analizy rynku wagi cech rynkowych, można obliczyć dolną granicę [$C_{\text{hmin}}/C_{\text{śr}}$] i górną granicę [$C_{\text{hmax}}/C_{\text{śr}}$] sumy współczynników korygujących oraz obliczyć zakresy współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych.

L.p.	Cechy rynkowe	Wagi cech z uwzględnieniem zmienności cech	Wartości graniczne współczynników korygujących i cechy rynkowe nieruchomości Ch _{min} i Ch _{max}			
			Stany cech dla Ch _{min}	Ch _{min} / C _{śr.}	Stany cech dla Ch _{max}	Ch _{max} / C _{śr.}
1.	Lokalizacja ogólna	0,0%	2 - przeciętna	2 / 2 = 0,0000	2 - przeciętna	2 / 2 = 0,0000
2.	Otoczenie nieruchomości	0,0%	1 - przeciętne	1 / 1 = 0,0000	1 - przeciętne	1 / 1 = 0,0000
3.	Stan techniczny budynku	0,0%	3 - dobry	3 / 3 = 0,0000	3 - dobry	3 / 3 = 0,0000
4.	Stan techniczny lokalu	57,8%	1 - dostateczny	1 / 4 = 0,4737	4 - bardzo dobry	4 / 4 = 0,6972
5.	Funkcjonalność lokalu	16,0%	0 - podstawowa	0 / 4 = 0,1315	4 - wybitna	4 / 4 = 0,1935
6.	Powierzchnia lokalu	8,7%	0 - zła	0 / 3 = 0,0714	3 - średnia	3 / 3 = 0,1052
7.	Lokalizacja na piętrze	17,5%	0 - zła	0 / 3 = 0,1436	3 - dobra	3 / 3 = 0,2114
8.	Typ prawa	0,0%	1 - własność	1 / 1 = 0,0000	1 - własność	1 / 1 = 0,0000
Suma:		100,0%		0,8201		1,2073

8.10. Określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen stanów cech rynkowych szacowanego lokalu oraz ich sumy

Uwzględniając dolną granicę $[C_{hmin}/C_{śr}]$ i górną granicę $[C_{hmax}/C_{śr}]$ sumy współczynników korygujących oraz obliczone zakresy współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych, można określić wielkości współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych, wynikające z ocen poszczególnych cech rynkowych wycenianego lokalu.

L.p.	Cechy rynkowe	Wagi cech z uwzględnieniem zmienności cech	Wartości graniczne współczynników korygujących i cechy rynkowe nieruchomości Ch _{min} i Ch _{max}		Cechy i współczynniki korygujące dla nieruchomości szacowanej	
			Ch _{min} / C _{śr.}	Ch _{max} / C _{śr.}	Stany cech	Współczynniki
1.	Lokalizacja ogólna	0,0%	2 / 2 = 0,0000	2 / 2 = 0,0000	2 - przeciętna	2 / 2 = 0,0000
2.	Otoczenie nieruchomości	0,0%	1 / 1 = 0,0000	1 / 1 = 0,0000	1 - przeciętne	1 / 1 = 0,0000
3.	Stan techniczny budynku	0,0%	3 / 3 = 0,0000	3 / 3 = 0,0000	3 - dobry	3 / 3 = 0,0000
4.	Stan techniczny lokalu	57,8%	1 / 4 = 0,4737	4 / 4 = 0,6972	2 - przeciętny	2 / 4 = 0,5482
5.	Funkcjonalność lokalu	16,0%	0 / 4 = 0,1315	4 / 4 = 0,1935	1 - typowa	1 / 4 = 0,1470
6.	Powierzchnia lokalu	8,7%	0 / 3 = 0,0714	3 / 3 = 0,1052	0 - zła	0 / 3 = 0,0714
7.	Lokalizacja na piętrze	17,5%	0 / 3 = 0,1436	3 / 3 = 0,2114	1 - dostateczna	1 / 3 = 0,1662
8.	Typ prawa	0,0%	1 / 1 = 0,0000	1 / 1 = 0,0000	1 - własność	1 / 1 = 0,0000
Suma:		100,0%	0,8201	1,2073		0,9328

8.11. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości lokalowej

Uwzględniając obliczone wielkości współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych, wynikające z ocen poszczególnych cech rynkowych wycenianej nieruchomości lokalowej oraz sumy tych współczynników oraz cenę średnią $C_{śr}$ można obliczyć wartość jednostkową wycenianej nieruchomości lokalowej.

L.p.	Parametr	Wartość
1.	Cena średnia $[C_{śr}]$ (zł/m ² p.u.)	10.286 zł
2.	Suma współczynników korygujących	0,9328
3.	Wartość jednostkowa (zł/m² p.u.)	9.595 zł

Wartość jednostkowa nieruchomości lokalowej wynosi: **9.595 zł/m² p.u.**

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

Uwzględniając obliczoną wartość jednostkową wycenianej nieruchomości oraz jej powierzchnię użytkową można określić wartość wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartość jednostkowej i powierzchni użytkowej:

L.p.	Parametr	Wartość
1.	Wartość jednostkowa (zł/m ² p.u.)	9.595 zł
2.	Powierzchnia użytkowa (m ²)	62,19
3.	Wartość nieruchomości	596.713 zł

Wartość całkowita nieruchomości lokalowej wynosi: **596.713 zł.**

W zaokrągleniu do pełnych 1.000 zł, wartość całkowita nieruchomości lokalowej, wynosi: **597.000 zł.**

9. Określenie wartości likwidacyjnej (WL) szacowanej nieruchomości

9.1. Charakterystyka sprzedaży likwidacyjnej dla nieruchomości

Zgodnie z celem wyceny niezbędne jest uwzględnienie ograniczeń wpływających na tryb i możliwości nieruchomości mającej stanowić przedmiot zabezpieczenia, w ramach ewentualnej sprzedaży w warunkach odbiegających od standardowych – „sprzedaż likwidacyjna”.

Przyjęte orientacyjne parametry realizacji wartości w trybie sprzedaży likwidacyjnej:

- ✓ sprzedaż w trybie publicznego przetargu ofertowego;
- ✓ zakładany efektywny okres sprzedaży: zazwyczaj kilkakrotnie krótszy.

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

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

Ustawodawca zdając sobie sprawę ze zmniejszonej efektywności sprzedaży likwidacyjnej, np. w trybie licytacji publicznej w postępowaniu egzekucyjnym prowadzonym przez komornika (mającej bardzo wyraźne cechy sprzedaży wymuszonej) wprowadził obniżenia ceny wywoławczej w stosunku do ceny oszacowania na poziomie: dla nieruchomości: do $\frac{3}{4}$ dla I. licytacji i do $\frac{2}{3}$ dla drugiej licytacji, dla nieruchomości: do $\frac{3}{4}$ dla I. licytacji i do $\frac{1}{2}$ dla drugiej licytacji oraz w upadłości w drodze licytacji publicznej dla nieruchomości: do $\frac{1}{2}$. Zaobserwowana praktyka pokazuje, że efektywność egzekucji komorniczej, nawet przy ww. opustach jest dość niska, a wiele przetargów komorniczych nie dochodzi do skutku z braku oferentów.

Powyżej określone ograniczenia sprzedaży nieruchomości szacowanej, wynikające z sytuacji sprzedaży w postępowaniu likwidacyjnym, stanowić będą podstawę do określenia jej wartości likwidacyjnej (WL) w trybie przetargowym.

9.2. Metodyka określenia WL w zależności od okresu ekspozycji nieruchomości na rynku, założonego prawdopodobieństwa sprzedaży nieruchomości i ceną dla sprzedaży likwidacyjnej

Dla określenia wpływu skrócenia okresu ekspozycji nieruchomości na rynku na spodziewaną cenę jej sprzedaży przyjęto następujące założenia:

- ✓ popyt na nieruchomość jest proporcjonalny do okresu efektywnej ekspozycji nieruchomości na rynku, a stosunek %-owych odchyłek standardowych dla różnych okresów ekspozycji zmienia się zgodnie z pierwiastkiem z odwrotności stosunków tych okresów (zgodnie rozkładem Poissona);
- ✓ stosunek %-owych odchyłek standardowych wynikający z popytu dla różnych okresów ekspozycji nieruchomości na rynku cechował będzie w tej samej proporcji %-owe odchylenia standardowe opisujące rozrzut cenowy transakcji dla tych okresów ekspozycji;
- ✓ %-owe odchylenie standardowe określone dla danego okresu ekspozycji nieruchomości na rynku cechować będzie spodziewany rozrzut transakcji dla danego okresu ekspozycji z zachowaniem rozkładu normalnego (co pozwala na określenie relacji cena-prawdopodobieństwo sprzedaży nieruchomości dla założonego stopnia pewności sprzedaży).

Powyżej wyprowadzona metodyka pozwala na określenie zależności pomiędzy założoną pewnością sprzedaży nieruchomości w okresie ekspozycji (mierzoną prawdopodobieństwem sukcesu) a %-ową ceną nieruchomości w stosunku do wartości rynkowej, przy założeniu normalnego rozkładu cen z wyżej określonym %-owym odchyleniem standardowym transakcji.

Poniższy wykres obrazuje zależność współczynnika obniżenia wartości (WL/WR) nieruchomości dla sprzedaży wymuszonej (likwidacyjnej) od skrócenia okresu ekspozycji nieruchomości na rynku i poziomu zróżnicowania rynku.



9.3. Określenie wartości współczynnika dla wymuszonej sprzedaży WL/WR

Uwzględniając powyższe określić można spodziewaną zależność pomiędzy wartością dla wymuszonej sprzedaży nieruchomości a skróceniem okresu ekspozycji na rynku – współczynnik WRW/WR, co przedstawia poniższy graf:

		Zróżnicowanie rynku - współczynnik zmienności										
WL / WR		6%	9%	13%	16%	20%	25%	30%	36%	42%	49%	56%
Skrócenie okresu ekspozycji	1/12	72%	66%	60%	54%	49%	43%	37%	32%	26%	20%	15%
	1/6	80%	76%	72%	68%	64%	60%	56%	52%	48%	44%	40%
	1/4	84%	80%	77%	74%	70%	67%	64%	61%	57%	54%	51%
	1/3	86%	83%	80%	77%	74%	72%	69%	66%	63%	60%	57%
	5/12	87%	85%	82%	80%	77%	75%	72%	69%	67%	64%	62%
	1/2	88%	86%	84%	81%	79%	77%	74%	72%	70%	67%	65%
	7/12	89%	87%	85%	83%	81%	78%	76%	74%	72%	70%	68%
	2/3	90%	88%	86%	84%	82%	80%	78%	76%	74%	72%	70%
	3/4	91%	89%	87%	85%	83%	81%	79%	77%	75%	73%	72%



WL/WR > 3/4



WL/WR 2/3 - 3/4



WL/WR < 2/3

Uwzględniając parametry przyjęte dla określenia współczynnika WL/WR, dla współczynnika zmienności cen nieruchomości podobnych = 9,1%, dla wartości współczynnika skrócenia okresu ekspozycji WSE do 1/2, można określić wartość współczynnika likwidacyjnego, zgodnie z powyższym grafem: $WL/WR_{(1/2;9,1\%)} = \underline{86\%}$.

Współczynnik stosunku WL/WR z uwzględnieniem warunków wymuszenia bez uwzględnienia przetargowego trybu sprzedaży wynosi dla nieruchomości szacowanej **0,86**.

Wyniki badań rynkowych wykazują typowy współczynnik związany z warunkami sprzedaży przetargowej wynoszący: -7,2% (współczynnik: 0,93) co stanowi spodziewaną obniżkę wartości dla sprzedaży wymuszonej w trybie przetargowym wynoszącą:

$$WL/WR = 0,86 \times 0,93 = \underline{0,7998}$$

Uwzględniając powyższe analizy wartość współczynnika WL/WR obrazującego efektywność dla likwidacyjnej sprzedaży nieruchomości w drodze przetargu wyniesie **79,98%** w stosunku do wartości rynkowej nieruchomości.

9.4. Określenie wartości likwidacyjnej (WL) szacowanej nieruchomości

Uwzględniając określoną w niniejszym operacie szacunkowym wartość rynkową (WR) szacowanej nieruchomości oraz określoną wartość współczynnika WL/WR obrazującego efektywność dla likwidacyjnej sprzedaży nieruchomości w drodze przetargu określić można wartość likwidacyjną (WL) szacowanej nieruchomości z uwzględnieniem warunków wymuszenia oraz przetargowego trybu sprzedaży.

Wartość likwidacyjna (WL) szacowanej nieruchomości lokalowej, przy uwzględnieniu odpowiednich parametrów związanych ze sprzedażą likwidacyjną w drodze przetargowej, wyniesie:

$$WL = 596.713 \text{ zł} \times 0,7998 = \underline{477.251 \text{ zł}}$$

W zaokrągleniu do pełnych 1.000 zł, wartość likwidacyjna (WL) wynosi: **477.000 zł**.

10. Wynik końcowy wyceny wraz z uzasadnieniem

Uwzględniając powyżej przedstawione ustalenia w zakresie cech rynkowych przedmiotowego lokalu, analizy rynku nieruchomości oraz wykonane obliczenia wartość rynkowa (WR) oraz wartość likwidacyjna (WL) przedmiotu oszacowania zgodnie z określeniem przedmiotu i zakresu wyceny wynosi:

**Wartość rynkowa (WR) nieruchomości lokalowej położonej w Warszawie,
al. Wyścigowa 4, lokal nr A-38, KW nr WA2M/00388743/4, wynosi:**

WR = 597.000 zł

słownie:

pięćset dziewięćdziesiąt siedem tysięcy złotych

**Wartość likwidacyjna (WL) nieruchomości lokalowej położonej w Warszawie,
al. Wyścigowa 4, lokal nr A-38, KW nr WA2M/00388743/4, wynosi:**

WL = 477.000 zł

słownie:

czterysta siedemdziesiąt siedem tysięcy złotych

Uzasadnienie wyniku wyceny

Wynik wyceny uzyskany został w wyniku stwierdzenia stanu, przeznaczenia i cech rynkowych przedmiotu wyceny w drodze wyceny metodą korygowania ceny średniej, na podstawie co najmniej kilkunastu nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy rynkowe tych nieruchomości, stanowiących podstawę oszacowania.

Cechy nieruchomości szacowanej determinujące jej wartość znajdują się wśród cech uwzględnianych w wycenie, w związku z czym uzyskany wynik uznać należy za wiarygodny.



WYCENA.COM.PL

Joanna Bonda
rzecznik majątkowy

tel. 509-591-641
e-mail: bonda.joanna@gmail.com



**Podpis i pieczęć
rzecznik majątkowy**



WYCENA.COM.PL

INFORMACJA O AUTORZE OPERATU SZACUNKOWEGO

**Joanna Bonda MPAI**telefon: **509-591-641**e-mail: bonda.joanna@gmail.com**Kwalifikacje**

rzeczoznawca majątkowy od 2014 r., uprawnienia zawodowe nr 5873

Wykształcenie kierunkowe

magister inżynier gospodarki przestrzennej

Obecnie zajmowane stanowisko

właściciel firmy zajmującej się wyceną nieruchomości

Ustanowiona jako biegły ds. wyceny nieruchomości:

- ✓ przy Sądzie Okręgowym w Warszawie
- ✓ przy Sądzie Okręgowym Warszawa-Praga w Warszawie

Stanowiska w organizacjach, komisjach i instytucjach zawodowych

- ✓ rzecznik ds. opiniowania *Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych* (PSRM) – ogólnopolskiej organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych;

Charakterystyka działalności:Od 2016 r. MPAI: członek *Polskiego Instytutu Wyceny* (*Member of Polish Appraisal Institute*)

Od 2014 r. rzeczoznawca majątkowy i drugi szef Działu Wycen Nieruchomości w firmie realexperts.pl sp. z o.o. oraz kierownik zespołu praktykantów.

Od 2010 r. analityk rynku nieruchomości w Dziale Analiz i Wycen Nieruchomości w ogólnopolskiej firmie wyceny nieruchomości realexperts.pl sp. z o.o.

Jako rzeczoznawca specjalizuje się

- ✓ w wycenie nieruchomości związanych z kwestiami zmian w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, podziałami nieruchomości;
- ✓ w wycenie nieruchomości komercyjnych: restauracyjno-hotelowych, mieszkalno-usługowych, usługowo-handlowych, biurowych, służba zdrowia, oświata i kultura, produkcyjnych, magazynowo-składowych, warsztatowych usługowych, gospodarczych itp.;
- ✓ w wycenie gruntów, ze szczególnym uwzględnieniem zagadnień problemowych – wpływ różnych specyficznych cech, podziały nieruchomości, wpływ hałasu, stref ograniczeń, stref planistycznych i ochronnych.

Działalność specjalistyczna

- ✓ Współautorka analiz rynku nieruchomości wykonywanych w Dziale Analiz realexperts.pl sp. z o.o.
- ✓ Współautorka opracowania na potrzeby kursów przygotowawczych organizowanych przez *Polską Izbę Rzeczoznawstwa Majątkowego* (PIRM) dotyczącego procedur wyceny nieruchomości.

Współautor artykułów w prasie specjalistycznej:

- ✓ *Oplata adiacencka z tytułu podziału nieruchomości – analiza zagadnienia z punktu widzenia wiedzy specjalistycznej*, Nieruchomości C.H. Beck nr 8/2015 (204)

Dane kontaktowe**WYCENA.COM.PL**Joanna Bonda
rzeczoznawca majątkowytel. 509-591-641
e-mail: bonda.joanna@gmail.com**WYCENA.COM.PL**NAJLEPSZA WIEDZA O RYNKU
NAJWYŻSZA JAKOŚĆ WYCENY**WYCENA.COM.PL**

I. Klauzule i ustalenia dodatkowe

- ✓ Wykonawcą niniejszego operatu szacunkowego i podmiotem odpowiedzialnym jest: Joanna Bonda, ul. Obrzeźna 4/28, 02-691-Warszawa, NIP: 5441477337
- ✓ Oszacowana wartość nieruchomości nie zawiera podatku od towarów i usług (VAT) jaki należy się ewentualnie od transakcji sprzedaży nieruchomości i nie zawiera innych podatków i opłat związanych z transakcją kupna-sprzedaży nieruchomości.
- ✓ Przedmiot niniejszego opracowania oszacowany został w postaci wolnej od obciążeń hipotecznych, ciążących ewentualnie na nieruchomości.
- ✓ Wartość szacowanej nieruchomości dokonana została na dzień wyceny i może ulec zmianie w wyniku zmiany relacji popytowo-podażowych na rynku nieruchomości albo stanu zagospodarowania, technicznego i prawnego nieruchomości lub jej otoczenia.
- ✓ Opracowanie niniejsze może być wykorzystywane do celu, dla którego zostało sporządzone, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników mających wpływ na wartość nieruchomości. Wykorzystanie niniejszego opracowania po upływie 12 miesięcy od daty jego sporządzenia nie rodzi dla autora żadnych skutków prawnych.
- ✓ Niniejsze opracowanie nie stanowi ekspertyzy technicznej, budowlanej, geotechnicznej, toksykologicznej lub środowiskowej nieruchomości lub obiektów budowlanych.
- ✓ Opracowanie niniejsze wykonane zostało wyłącznie dla celów określonych w pkt. 2. i do wykorzystania wyłącznie przez zamawiającego wycenę określonego w pkt. 3. Wykorzystanie niniejszego opracowania dla celów innych niż określone w pkt. 2., bądź przez osoby trzecie albo wobec osób trzecich bez zgody autora jest zabronione i nie rodzi dla niego żadnych skutków prawnych.
- ✓ Opracowanie niniejsze wykonane zostało przy założeniu prawdziwości dokumentów i informacji uzyskanych od w toku czynności szacowania. Autor w dobrej wierze wykorzystuje te dokumenty, które uzyskane zostały w toku czynności szacowania, na które powołał się w niniejszym operacie szacunkowym i nie bierze odpowiedzialności ich za prawdziwość i kompletność oraz za zatajone wady prawne mające wpływ na wartość nieruchomości.
- ✓ Wykonawca zastrzega sobie prawa autorskie do niniejszego opracowania. Niniejsze opracowanie nie może być opublikowane w całości lub w części w jakimkolwiek opracowaniu bez zgody autora i bez uzgodnienia formy i treści takiej publikacji, o ile taka publikacja nie wynika wprost z celu wykonania niniejszego opracowania lub przepisów prawa. Przed skopiowaniem całości lub jakiegokolwiek części niniejszego opracowania lub odwołaniem się do niego w jakimkolwiek piśmie, dokumencie lub oświadczeniu albo włączeniu lub dołączeniu całości lub jakiegokolwiek części niniejszego opracowania do jakiegokolwiek pisma, dokumentu lub oświadczenia albo przed ujawnieniem treści niniejszego opracowania jakiegokolwiek stronie trzeciej, wymagana jest pisemna zgoda autora, o ile takie skopiowanie, odwołanie lub ujawnienie treści nie wynika wprost z celu wykonania opracowania lub przepisów prawa. Taka zgoda jest wymagana również, jeśli autor nie jest wymieniony z imienia i nazwiska lub jeśli część niniejszego opracowania będzie połączona z innym opracowaniem.
- ✓ Znacząca niepewność wyceny spowodowana koronawirusem (COVID-19). Początek epidemii koronawirusa (COVID-19), ogłoszony dnia 11 marca 2020 przez Światową Organizację Zdrowia jako „Globalna Pandemia”, znacząco wpłynął na światowe rynki finansowe i rynki nieruchomości oraz gospodarki krajów dotkniętych pandemią. Od 14 marca 2020 r. na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej ogłoszono stan zagrożenia epidemicznego a od 20 marca 2020 r. na mocy rozporządzenia Ministra Zdrowia do odwołania ogłoszono stan epidemii, cechujący się istotnymi ograniczeniami zwłaszcza w zakresie nieruchomości usługowo-handlowych oraz przewidywanym znacznym wpływem na stan gospodarki, rynku pracy, siły nabywczej oraz poziomu oszczędności i inwestycji przedsiębiorstw oraz ludności. W związku z powyższym oszacowanie na dzień wyceny dokonane zostało w warunkach „znaczącej niepewności wyceny” wynikającej z niedającego się na dzień wyceny określić wpływu ww. okoliczności na wartość szacowanej nieruchomości.

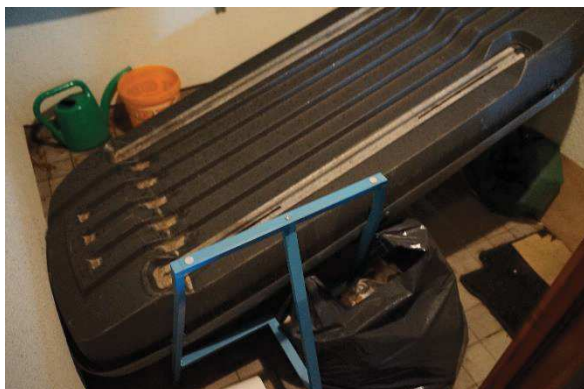
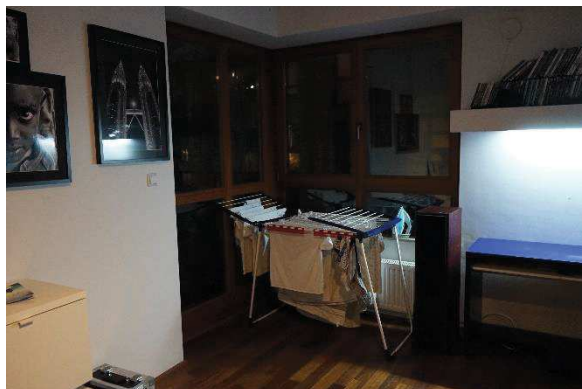
II. Dokumentacja zdjęciowa

Budynek i jego otoczenie – dokumentacja wykonana dnia 11.10.2020 r.

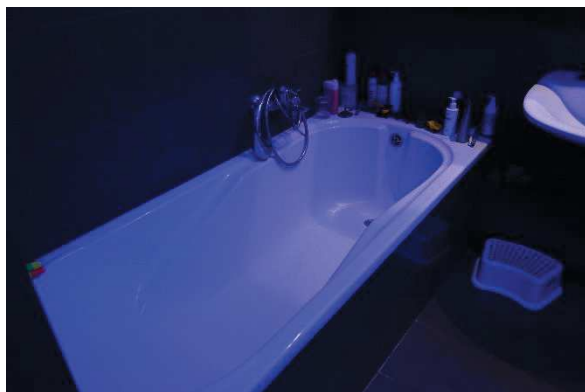


Lokal nr A-38 – dokumentacja wykonana dnia 12.10.2020 r.









III. Załączniki

1. Wypis z kartoteki lokalu
2. Wypis z kartoteki budynku
3. Księga wieczysta dla nieruchomości lokalowej
4. Polisa OC rzeczoznawcy majątkowego

Województwo: mazowieckie

Powiat: m.st. Warszawa

Jednostka ewidencyjna: Dzielnica Mokotów

Obręb ewidencyjny: 146505_8.0816, 1-08-16

Prezydent m.st. Warszawy

(nazwa organu wydającego dokument)

WYPIS Z KARTOTEKI LOKALI

sporządzono dnia: 08.10.2020 16:39:51

Pozycja kartoteki lokali: 146505_8.0816.1_BUD

Jednostka rejestrowa gruntów: G38

Lokale: 1

Nr lokalu	Nr budynku	Adres	Rodzaj	Kondygnacja	Pow. Użytkowa [m2]	Liczba izb
A-38	1	Aleja Wyścigowa 4/A-38	mieszkalny	-	62.19	4
Identyfikator: 146505_8.0816.1_BUD.57_LOK; Liczba pomieszczeń przynależnych: Brak danych; Powierzchnia pomieszczeń przynależnych [m2]: Brak danych						
Pomieszczenia przynależne: -						

UWAGA: Ta pozycja kartoteki lokali zawiera jeszcze inne lokale.

Dokument został uwierzytelniony kwalifikowanym podpisem elektronicznym, o którym mowa w art. 3 pkt. 12 i art. 25 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 910/2014 z dnia 23 lipca 2014 r. w sprawie identyfikacji elektronicznej i usług zaufania w odniesieniu do transakcji elektronicznych na rynku wewnętrznym oraz uchylającego dyrektywę 1999/93/WE (Dz. Urz. UE L 257 z 28.08.2014, str. 73).

Kwalifikowany podpis elektroniczny ma taki sam skutek prawny jak podpis własnoręczny.

Weryfikacji podpisu można dokonać za pomocą oprogramowania do weryfikacji podpisu.

**DOKUMENT NINIEJSZY JEST PRZEZNACZONY
DO DOKONYWANIA WPISU W KSIĘDZE WIECZYSTEJ**

Warszawa, dnia 08.10.2020 r.

Beata Antonik-Kaczanowska
2020-10-08

(sporządził: data i podpis)

(pieczęć urzędowa)

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)
data i podpis

Województwo: mazowieckie

Powiat: m.st. Warszawa

Jednostka ewidencyjna: 146505_8, Dzielnica Mokotów

Obręb ewidencyjny: 146505_8.0816, 1-08-16

Prezydent m.st. Warszawy

(nazwa organu wydającego dokument)

WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW

sporządzono dnia: 08-10-2020 16:35:57

Pozycja kartoteki budynków: 146505_8.0816.G38

Jednostka rejestrowa gruntów: G38

Budynki: 4

Nr ewidencyjny	1			Powierzchnia zabudowy (z dokumentów) [m ²]: 678
Identyfikator	146505_8.0816.1_BUD			Powierzchnia użytkowa z obmiarów [m ²]: -
Status	wybudowany			Powierzchnia użytkowa z projektu budowlanego [m ²]: -
Działka	146505_8.0816.41			Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: -
Adres lub położenie	Aleja Wyścigowa 4			Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: 6993.27
Rodzaj wg KŚT	budynki mieszkalne			Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -
Klasa wg PKOB	-			Inne funkcje: -
Główna funkcja	-			Łączna liczba izb w budynku: -
Konstr. ścian zewn.	mur	Rok zakończenia budowy	2004	Liczba ujawnionych lokali samodzielnych: 100
Kondygn. nad. / pod.	14/2	Wiek zakończenia budowy	-	Stan użytkowania: -
				Data oddania do użytkowania: -
				Data rozbiórki: -
				Przyczyna rozbiórki: -
Wartość: - Data wyceny: - Wpis do rej. zabytków: - Data wpisu: - Czy jest wiatą: - Budynek gotowy na szybki internet: -				
Liczba mieszkań: -				
Uwagi: -				

Nr ewidencyjny	2			Powierzchnia zabudowy (z dokumentów) [m ²]: 675
Identyfikator	146505_8.0816.2_BUD			Powierzchnia użytkowa z obmiarów [m ²]: -
Status	wybudowany			Powierzchnia użytkowa z projektu budowlanego [m ²]: -
Działka	146505_8.0816.41			Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: -
Adres lub położenie	Aleja Wyścigowa 4			Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: 7055.73
Rodzaj wg KŚT	budynki mieszkalne			Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -
Klasa wg PKOB	-			Inne funkcje: -
Główna funkcja	-			Łączna liczba izb w budynku: -
Konstr. ścian zewn.	mur	Rok zakończenia budowy	2004	Liczba ujawnionych lokali samodzielnych: 96
Kondygn. nad. / pod.	14/2	Wiek zakończenia budowy	-	Stan użytkowania: -
				Data oddania do użytkowania: -
				Data rozbiórki: -
				Przyczyna rozbiórki: -
Wartość: - Data wyceny: - Wpis do rej. zabytków: - Data wpisu: - Czy jest wiatą: - Budynek gotowy na szybki internet: -				
Liczba mieszkań: -				
Uwagi: -				

Nr ewidencyjny	3			Powierzchnia zabudowy (z dokumentów) [m ²]: 677
Identyfikator	146505_8.0816.3_BUD			Powierzchnia użytkowa z obmiarów [m ²]: -
Status	wybudowany			Powierzchnia użytkowa z projektu budowlanego [m ²]: -
Działka	146505_8.0816.41			Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: -
Adres lub położenie	Aleja Wyścigowa 4			Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: 7242.51
Rodzaj wg KŚT	budynki mieszkalne			Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -
Klasa wg PKOB	-			Inne funkcje: -
Główna funkcja	-			Łączna liczba izb w budynku: -
Konstr. ścian zewn.	mur	Rok zakończenia budowy	2004	Liczba ujawnionych lokali samodzielnych: 116
Kondygn. nad. / pod.	14/2	Wiek zakończenia budowy	-	Stan użytkowania: -
				Data oddania do użytkowania: -
				Data rozbiórki: -
				Przyczyna rozbiórki: -
Wartość: - Data wyceny: - Wpis do rej. zabytków: - Data wpisu: - Czy jest wiatą: - Budynek gotowy na szybki internet: -				
Liczba mieszkań: -				
Uwagi: -				

Kondygn. nad. / pod.	14/2	Rok zakończenia przebudowy Wiek zakończenia przebudowy	- -	Zakres przebudowy: -
Wartość: - Data wyceny: - Wpis do rej. zabytków: - Data wpisu: - Czy jest wiatą: - Budynek gotowy na szybki internet: -				
Liczba mieszkań: -				
Uwagi: -				

Nr ewidencyjny	1025			Powierzchnia zabudowy (z dokumentów) [m ²]: 17 Powierzchnia użytkowa z obmiarów [m ²]: - Powierzchnia użytkowa z projektu budowlanego [m ²]; - Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: - Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: - Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -
Identyfikator	146505_8.0816.1025_BUD			
Status	wybudowany			
Działka	146505_8.0816.41			
Adres lub położenie	Aleja Wyścigowa 4			Inne funkcje: - Łączna liczba izb w budynku: - Liczba ujawnionych lokali samodzielnych: 0 Stan użytkowania: - Data oddania do użytkowania: - Data rozbiórki: - Przyczyna rozbiórki: -
Rodzaj wg KŚT	pozostałe budynki niemieszkalne			
Klasa wg PKOB	-			
Główna funkcja	-			
Konstr. ścian zewn.	mur	Rok zakończenia budowy Wiek zakończenia budowy	1990 -	Stopień pewności ustalenia daty zakończ. budowy: - Stopień pewności ustalenia daty zakończ. przebudowy: - Zakres przebudowy: -
Kondygn. nad. / pod.	1/0	Rok zakończenia przebudowy Wiek zakończenia przebudowy	- -	
Wartość: - Data wyceny: - Wpis do rej. zabytków: - Data wpisu: - Czy jest wiatą: - Budynek gotowy na szybki internet: -				
Liczba mieszkań: -				
Uwagi: -				

Dokument został uwierzytelniony kwalifikowanym podpisem elektronicznym, o którym mowa w art. 3 pkt. 12 i art. 25 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 910/2014 z dnia 23 lipca 2014 r. w sprawie identyfikacji elektronicznej i usług zaufania w odniesieniu do transakcji elektronicznych na rynku wewnętrznym oraz uchylającej dyrektywę 1999/93/WE (Dz. Urz. UE L 257 z 28.08.2014, str. 73).

Kwalifikowany podpis elektroniczny ma taki sam skutek prawny jak podpis własnoręczny.

Weryfikacji podpisu można dokonać za pomocą oprogramowania do weryfikacji podpisu.

**DOKUMENT NINIEJSZY JEST PRZEZNACZONY
DO DOKONYWANIA WPISU W KSIĘDZE WIECZYSTEJ**

Warszawa, dnia 08.10.2020 r.

Beata Antonik-Kaczanowska
2020-10-08

(sporządził: data i podpis)

(pieczęć urzędowa)

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)
data i podpis

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **WA2M/00388743/4**, STAN Z DNIA 2020-10-05
15:03

prowadzonej przez SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY-MOKOTOWA W WARSZAWIE, VII WYDZIAŁ KSIĄG
WIECZYSTYCH - WA2M

LOKAŁ STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
-----------	------------	----------	-----------	----------

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

	Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	1---

Lokał

						Nr podstawy wpisu
Położenie (numer porządkowy / województwo, miejscowość, dzielnica)						---
		Lp. 1.	1	MAZOWIECKIE, M.ST. WARSZAWA, MOKOTÓW		
Ulica	Numer budynku	Numer lokalu		AL. WYŚCIGOWA	4	A-38
Przeznaczenie lokalu			LOKAŁ MIESZKALNY			
Opis lokalu (rodzaj izby - liczba)			POKÓJ - 3, KUCHNIA - 1, PRZEDPOKÓJ - 1, ŁAZIENKA Z WC - 1			
Kondygnacja			4			
Przyłączenie - numer księgi wieczystej (nieruchomość, z której wyodrębniono lokal)		Lp. 1.	/ 00152531 /			
Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość)			TAK			
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych			62,1900 M2			

Komentarz do migracji

	Nr podstawy wpisu
Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej	WPIS W DZIALE I-O DOKONANY ZOSTAŁ NA PODSTAWIE UMOWY O USTANOWIENIU ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I JEGO SPRZEDAŻY Z DNIA 03-07-2003 R. ZAWARTEJ PRZED NOTARIUSZEM SŁWOMIREM STROJNYM ZA REP. A NR 9050/03- K. 1-3 I ZAŚWIADCZENIA O SAMODZIELNOŚCI LOKALU - K. 5. LOKAŁ OPISANY W NINIEJSZEJ KSIĘDZE WIECZYTEJ ZNAJDUJE SIĘ W BUDYNKU A.
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **WA2M/00388743/4**, STAN Z DNIA 2020-10-05
15:08

prowadzonej przez SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY-MOKOTOWA W WARSZAWIE, VII WYDZIAŁ KSIĄG
WIECZYSTYCH - WA2M

LOKAŁ STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
---------------------------	----------------------------	--------------------------	---------------------------	--------------------------

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

DZ. KW. / WA2M / 50054 / 20 / 1 - 2020-08-05, 15:04:25 - PRZEKSZTAŁCENIE

1. UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO WE WŁASNOŚĆ NA PODSTAWIE USTAWY Z 20 LIPCA
2018 R.

Spis praw związanych z własnością

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer prawa		1		1, 9
Rodzaj prawa		PRAWO ZWIĄZANE Z WŁASNOŚCIĄ NIERUCHOMOŚCI		
Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali		Lp. 1.	6219 / 2600826	
Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal	Numer udziału w prawie w księdze, z której wyodrębniono lokal	WA2M / 00152531 /	---	

Komentarz do migracji

		Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1	---

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I JEGO SPRZEDAŻY, 9050/03, 2003-07-03, SŁAWOMIR STROJNY; 1-3 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./VIIA/00009603/03/, 2003-07-16 16:42:00, 2003-07-29, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
9	OŚWIADCZENIE O ZMIANIE UDZIAŁÓW, 16837/09, 2009-10-30, SŁAWOMIR STROJNY, WARSZAWA (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba) DZ. KW./WA2M/00023176/09/001, 2009-11-09 11:00:00, 2010-02-16-

11.04.52.181374, NIE, WA2M/00152531/2
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer księgi)

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **WA2M/00388743/4**, STAN Z DNIA 2020-10-05
15:08

prowadzonej przez SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY-MOKOTOWA W WARSZAWIE, VII WYDZIAŁ KSIĄG
WIECZYSTYCH - WA2M

LOKAŁ STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
---------------------------	----------------------------	--------------------------	---------------------------	--------------------------

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu	
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)		Lp. 1.	2	1 / 1	---	5
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, PESEL)			SEBASTIAN ADAM JAWORSKI, 79021000199			

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
5	UMOWA SPRZEDAŻY ORAZ OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI, 2747/2009, 2009-03-28, MAŁGORZATA PALUSZEK, STRZELIN; 43-46 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA2M/00006318/09/001, 2009-04-02 10:20:00, 2009-08-24-10.43.50.975105, NIE, 43-46 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **WA2M/00388743/4**, STAN Z DNIA 2020-10-05
15:08

prowadzonej przez SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY-MOKOTOWA W WARSZAWIE, VII WYDZIAŁ KSIĄG
WIECZYSTYCH - WA2M

LOKAŁ STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
---------------------------	----------------------------	--------------------------	---------------------------	--------------------------

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

**DZ. KW. / WA2M / 50054 / 20 / 2 - 2020-08-05, 15:04:36 - WPIS ROSZCZENIA O
1. ROCZNĄ OPŁATĘ PRZEKSZTAŁCENIOWĄ Z TYTUŁU PRZEKSZTAŁCENIA
UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO WE WŁASNOŚĆ**

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu		1	10
Rodzaj wpisu		OSTRZEŻENIE	
Treść wpisu		WZMIANKA O TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 121/19 NALEŻĄCEJ DO DŁUŻNIKA SEBASTIANA JAWORSKIEGO NA PODSTAWIE WNIOSKU WIERZYCIELA MBANK S.A. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE ORAZ TYTUŁU WYKONAWCZEGO: WYROK ZAOCZNY SĄDU OKRĘGOWEGO W WARSZAWIE III WYDZIAŁ CYWILNY Z DNIA 15-11-2018, SYGNATURA AKT III C 522/18	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, KRS)	Lp. 1.	MBANK SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 0000025237	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
10	ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI ORAZ WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI, KM 121/19, 2019-02-26, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM DLA WARSZAWY - MOKOTOWA W WARSZAWIE KAROL GOŁĘBIEWSKI; 81 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA2M/00007744/19/001, 2019-02-26 11:05:00, 2019-04-17-13.39.53.034189, NIE, 76-79 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **WA2M/00388743/4**, STAN Z DNIA 2020-10-05 15:09

prowadzonej przez SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY-MOKOTOWA W WARSZAWIE, VII WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - WA2M

LOKAŁ STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
-----------	------------	----------	-----------	----------

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	2	4
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA	
Suma (słownie), waluta	497000,00 (CZTERYSTA DZIEWIĘDZIESIĄT SIEDEM TYSIĘCY) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1. 1 POŻYCZKA Z DNIA 2008-03-10	
Termin zapłaty	2021-03-31	
Wierzyciel hipoteczny		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1. BANK ZACHODNI W BK S.A. WE WROCŁAWIU 1 ODDZIAŁ W STRZELINIE, WROCŁAW, 93004134100000	
Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	3	4
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA	
Suma (słownie), waluta	78814,01 (SIEDEMDZIESIĄT OSIEM TYSIĘCY OSIEMSET CZTERNAŚCIE 01/100) ZŁ	
Odsetki (rodzaj)	ZMIENNE	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1. 1 ODSETKI I KOSZTY OD POŻYCZKI Z DNIA 2008-03-10	
Termin zapłaty	2021-03-31	
Wierzyciel hipoteczny		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1. BANK ZACHODNI W BK S.A. WE WROCŁAWIU 1 ODDZIAŁ W STRZELINIE, WROCŁAW, 93004134100000	
Lp. 3.	---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	4	6, 7, 8
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA	
Suma (słownie), waluta	1110000,00 (JEDEN MILION STO DZIESIĘĆ TYSIĘCY) ZŁ	
Odsetki (rodzaj)	ZMIENNE	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1. 1 KWOTA KREDYTU, ODSETKI, PROWIZJE ORAZ INNE KOSZTY I NALEŻNOŚCI UBOCZNE Z TYTUŁU UMOWY KREDYTOWEJ NR	

		00477208/2009 Z DNIA 27-03-2009 R.
Termin zapłaty	2054-04-07	
Wierzyciel hipoteczny		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	BRE BANK S.A. ODDZIAŁ BANKOWOŚCI DETALICZNEJ W ŁODZI (MBANK), WARSZAWA, 00125452400000

Komentarz do migracji

		Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1	---

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
4	OŚWIADCZENIE BANKU, 2008-03-10, BANK ZACHODNI W BK S.A. WE WROCŁAWIU 1 ODDZIAŁ W STRZELINIE; 35 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA2M/00006134/08/001, 2008-03-12 08:46:42, 2008-05-29-11.12.16.573337, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
6	UMOWA SPRZEDAŻY ORAZ OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI, 2747/2009, 2009-03-28, MAŁGORZATA PALUSZEK, STRZELIN; 43-46 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA2M/00006318/09/002, 2009-04-02 10:20:00, 2009-08-24-10.43.50.975105, NIE, 43-46 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
7	POSTANOWIENIE O SPROSTOWANIU USTERKI WPISU, WA2M/24380/09, 2009-11-20, SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY MOKOTOWA VII WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH, WARSZAWA; 65 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA2M/00024380/09/001, 2009-11-19 14:37:00, 2009-11-20-12.14.32.037543, TAK (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
8	UMOWA SPRZEDAŻY ORAZ OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI, 2747/2009, 2009-03-28, MAŁGORZATA PALUSZEK, STRZELIN; 43-46 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA2M/00024380/09/001, 2009-11-19 14:37:00, 2009-11-20-12.14.32.037543, TAK (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

Powrót

CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

Joanna Bonda

02-691 Warszawa, Obrzeźna 4 / 28

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0009030

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: 13/05/2020 - 12/05/2021

na sumę gwarancyjną: 25 000 EUR

stównie: dwadzieścia pięć tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 133.00 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