



DYNAMIC VALUE
ul. Banderii 4/44
01-164 Warszawa
NIP: 736 175 12 40



+48 690 388 420

biuro@dynamicvalue.pl

www.dynamicvalue.pl

OPERAT SZACUNKOWY

z określenia wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr 70 położonego w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Rakietników 33 w Warszawie, w dzielnicy Ursus

Dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nie jest założona księga wieczysta

VALUE

AUTOR OPERATU:

Rzecznawca Majątkowy Dominik Ćwik
Uprawnienia zawodowe nr 8438



Warszawa, 27.03.2025 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

| Adres nieruchomości | |
|---|--|
| Warszawa, ul. Rakietników 33, lokal mieszkalny nr 70, dzielnica Ursus | |
| Określenie nieruchomości | <p>Przedmiotem wyceny jest spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr 70 znajdujące się w zasobach Lokatorsko-Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowa” z siedzibą w Warszawie.</p> <p>Dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nie jest założona Księga Wieczysta.</p> <p>Dla gruntu, na którym posadowiony jest budynek z przedmiotowym lokalem prowadzona jest księga wieczysta nr WA5M/0 [REDACTED] prowadzona przez XIII Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie.</p> |
| Zakres i uwarunkowania wyceny | Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w stanie na dzień wyceny. |
| Opis nieruchomości | Lokal mieszkalny nr 70, o powierzchni użytkowej 37,17 m ² jest usytuowany na 1. piętrze budynku. Składa się z 2 pokoi, kuchni, łazienki z wc oraz przedpokoju. Z lokalem związane jest prawo do korzystania z piwnicy o pow. 2,27 m ² . |
| Cel wyceny | Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego dla aktualnego sposobu użytkowania dla potrzeb sprzedaży. |
| Metoda wyceny | Do określenia wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w stanie na dzień wyceny zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami. |
| Data określenia wartości rynkowej | 27.03.2025 r. |
| Oszacowana wartość rynkowa | Wartość rynkowa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w stanie na dzień wyceny wynosi: 451 000 zł |
| Opracowanie |  |
| Data sporządzenia operatu | 27.03.2025 r. |

SPIS TREŚCI

| | |
|--|-----------|
| 1. PRZEDMIOT, ZAKRES I UWARUNKOWANIA WYCENY | 4 |
| 1.1. Przedmiot wyceny | 4 |
| 1.2. Zakres i uwarunkowania wyceny | 4 |
| 2. CEL WYCENY..... | 4 |
| 3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO..... | 4 |
| 3.1. Podstawa formalna | 4 |
| 3.2. Podstawy materialno-prawne | 4 |
| 3.3. Podstawy metodyczne wyceny..... | 5 |
| 3.4. Źródła danych merytorycznych | 5 |
| 4. DATY ISTOTNE DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY | 5 |
| 5. OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY | 6 |
| 5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości | 6 |
| 5.2. Opis stanu techniczno-użytkowego przedmiotu wyceny | 7 |
| 5.2.1. Położenie lokalu mieszkalnego, lokalizacja i otoczenie budynku | 7 |
| 5.2.2. Stan techniczny budynku i lokalu mieszkalnego..... | 8 |
| 6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM..... | 9 |
| 7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO..... | 10 |
| 8. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA WYCENY | 14 |
| 9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ | 16 |
| 9.1. Określenie cech rynkowych i ich ocena..... | 16 |
| 9.2. Określenie wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w stanie na dzień wyceny | 18 |
| 10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM | 20 |
| 11. KLAUZULE I OGRANICZENIA | 20 |
| 12. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA | 21 |
| 13. ZAŁĄCZNIKI | 21 |

1. PRZEDMIOT, ZAKRES I UWARUNKOWANIA WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

Lokalizacja: Warszawa, ul. Rakietników 33, lokal mieszkalny nr 70, dzielnica Ursus

Przedmiotem wyceny jest spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr 70 znajdujące się w zasobach Lokatorsko-Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowa” z siedzibą w Warszawie.

Lokal mieszkalny nr 70, o powierzchni użytkowej 31,17 m² jest usytuowany na 1. piętrze budynku. Składa się z 2 pokoi, kuchni, łazienki z wc oraz przedpokoju. Z lokalem związane jest prawo do korzystania z piwnicy o pow. 2,27 m².

Dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nie jest założona Księga Wieczysta.

Dla gruntu, na którym posadowiony jest budynek z przedmiotowym lokalem prowadzona jest księga wieczysta nr WA5M/[REDACTED] prowadzona przez XIII Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie.

1.2. Zakres i uwarunkowania wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w stanie na dzień wyceny.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego dla aktualnego sposobu użytkowania dla potrzeb sprzedaży.

3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1. Podstawa formalna

Zlecniodawcą operatu szacunkowego jest **Lokatorsko - Własnościowa Spółdzielnia Mieszkaniowa "Budowa" z siedzibą w Warszawie.**

3.2. Podstawy materialno-prawne

- Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, 1222, 1717. z późn. zm.);
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r. poz. 1832);

- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1061, 1237 z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1984, z 2024 r. poz. 1222. z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130. z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 558. z późn. zm.);

3.3. Podstawy metodyczne wyceny

- Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych;
- Leksykon Rzeczoznawcy Majątkowego. PFSRM, Warszawa 2004 r.;
- E. Mączyńska, M. Prystupa, K. Rygiel „Ile jest warta nieruchomość”, Poltext, Warszawa 2004 r.;
- M. Prystupa „Wycena nieruchomości i przedsiębiorstw w podejściu porównawczym”, Wydanie I, Wydawnictwo Replika, Zakrzewo 2014 r.

3.4. Źródła danych merytorycznych

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. st. Warszawy;
- Księga wieczysta nr WA5M/00[REDACTED]
- Zaświadczenie Nr 46/03/2025 z dnia 19.03.2025 r.;
- Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 24.03.2025 r.;
- Baza danych cen transakcyjnych zawartych na rynku lokalnym utworzona w oparciu o uzyskane informacje z Urzędu m. st. Warszawy;
- Baza ofert lokalnych agencji pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.

4. DATY ISTOTNE DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY

- | | |
|---|-----------------|
| 1. Data sporządzenia wyceny | - 27.03.2025 r. |
| 2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny | - 27.03.2025 r. |
| 3. Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny | - 24.03.2025 r. |
| 4. Data oględzin wycenianej nieruchomości | - 24.03.2025 r. |

5. OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY

5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości

Stan prawny nieruchomości ustalono na podstawie następujących dokumentów:

- Dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nie jest założona Księga Wieczysta.

- Dla gruntu, na którym posadowiony jest budynek z przedmiotowym lokalem prowadzona jest księga wieczysta nr WA5M/0 [REDACTED] prowadzona przez XIII Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie. W dziale I-0 – Oznaczenie nieruchomości widnieje działka ew. nr. 8/6, z obrębu ew. nr 2-11-13 oraz budynek położony przy ul. Rakietników 33. Ponadto w powyższym dziale wzmianka dotycząca sprostowanie oznaczenia/obszaru nieruchomości. W dziale II – Własność jako współwłaściciel w udziale 775603/1000000 części widnieje Lokatorsko - Własnościowa Spółdzielnia Mieszkaniowa "Budowa" z siedzibą w Warszawie oraz właściciele wyodrębnionych lokali. W dziale III – Prawa, roszczenia i ograniczenia widnieją wpisy, brak wzmianek. W dziale IV – Hipoteka – brak wpisów i wzmianek.

Data badania księgi wieczystej: 27.03.2025 r.

- Dnia 19.03.2025 r. Lokatorsko-Własnościowa Spółdzielnia Mieszkaniowa „Budowa” z siedzibą w Warszawie wydała Zaświadczenie Nr 46/03/2025, w którym informuje, że aktualnie spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nr 70 przy ul. Rakietników 33 w Warszawie (02-495) przysługuje Lokatorsko-Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „BUDOWA” na podstawie prawomocnego Wyroku Sądu II Wydział Cywilny w Warszawie z dnia 19 grudnia 2023 roku sygnatura akt II C 1539/21. Przedmiotowy lokal o pow. użytkowej 37,17 m² usytuowany jest na I piętrze budynku mieszkalnego wielorodzinnego i składa się z trzech izb tj. 2 pokoi, przedpokoju, kuchni, łazienki. Do lokalu przynależna jest piwnica o pow. 2,27 m²

Stwierdza się, że na przedmiotowy lokal nie została założona księga i nie ma przeciwskazań do jej założenia.

Budynek oddany do eksploatacji w 1965 roku. Budynek usytuowany przy ul. Rakietników 33 położony jest na działce ew. nr 8/6 wpisanej do Księgi Wieczystej nr

WA5M/004... prowadzoną w Sądzie Rejonowym dla Warszawy Mokotowa w Warszawie XIII Wydział Ksiąg Wieczystych.

5.2. Opis stanu techniczno-użytkowego przedmiotu wyceny

5.2.1. Położenie lokalu mieszkalnego, lokalizacja i otoczenie budynku



Przedmiotowy lokal położony jest w budynku wielorodzinnym przy ul. Rakietników 33, na Ursusie – dzielnicy Miasta Stołecznego Warszawy.

W promieniu 500 m znajduje się stacja kolejowa Ursus, która obok autobusowej komunikacji miejskiej, stanowi dodatkowy środek transportu i zapewnia połączenie z Centrum jak i z innymi dzielnicami Warszawy. Najbliższe przystanki komunikacji miejskiej (przystanki autobusowe) zlokalizowane w odległości ok. 130 m przy ul. Bohaterów Warszawy.

W promieniu 1,2 km, znajdują się Al. Jerozolimskie - jedna z głównych i najdłuższych ulic Warszawy, ciągnąca się od mostu Poniatowskiego do południowo-zachodnich granic miasta, gdzie dalej biegnie m.in. przez podwarszawski Pruszków.

W pobliżu przedmiotowej nieruchomości znajduje się rozbudowana i wielofunkcyjna infrastruktura społeczna m.in.: przedszkola, szkoła, sklepy, galerie i centra handlowe, przychodnie zdrowotne, restauracje, poczta, banki. Najbliższe sąsiedztwo nieruchomości stanowią zabudowa wielorodzinnna oraz jednorodzinna.

Lokalizację budynku, w którym znajduje się wyceniany lokal należy uznać za korzystną ze względu na dość dobry dostęp do usług zaspokajających podstawowe potrzeby mieszkańców oraz dość dobre położeniem pod względem głównych dróg oraz komunikacji miejskiej.

5.2.2. Stan techniczny budynku i lokalu mieszkalnego



Budynek mieszkalny składa się z 5 kondygnacji nadziemnych oraz podpiwniczenia. Budynek wybudowany w technologii prefabrykowanej, oddany do eksploatacji w 1965 roku.

Elewacja budynku w dobrym stanie technicznym. Budynek ogrodzony. Furtka i brama wjazdowa stalowe, drzwi wejściowe do budynku stolarka aluminiowa przeszklona. Klatki schodowe i korytarze utrzymane w czystości, na ścianach tynk cementowo-wapienny malowany farbą olejną do połowy wysokości w stylu lamperii, na posadzkach – gres. Balustrady stalowe. Budynek nie jest wyposażony w windy.

Stan techniczny budynku uznano za dobry. Zużycie techniczne, funkcjonalne oraz środowiskowe określono na średnim poziomie.

Budynek wyposażony w instalacje wodno-kanalizacyjną, elektryczną, gazową oraz domofonową.

Opis lokalu

Lokal mieszkalny nr 70, o powierzchni użytkowej 31,17 m² jest usytuowany na 1. piętrze budynku. Składa się z 2 pokoi, kuchni, łazienki z wc oraz przedpokoju. Z lokalem związane jest prawo do korzystania z piwnicy o pow. 2,27 m².

Standard wykończenia lokalu w stanie na dzień wyceny:

- drzwi wejściowe,
- podłogi – klepka drewniana, w kuchni i łazience z wc brak wykończenia podłóg,
- ściany – tynki cementowo-wapienne, malowane farbą, w przedpokoju oraz w kuchni do połowy ściany malowane farbą olejną w stylu lamperii,

- biały montaż w postaci sedesu,
- grzejniki płytowe, w łazience z wc drabinkowy,
- stolarka okienna – stara,
- stolarka drzwiowa wewnętrzna – częściowa,
- wyposażenie kuchni: brak.

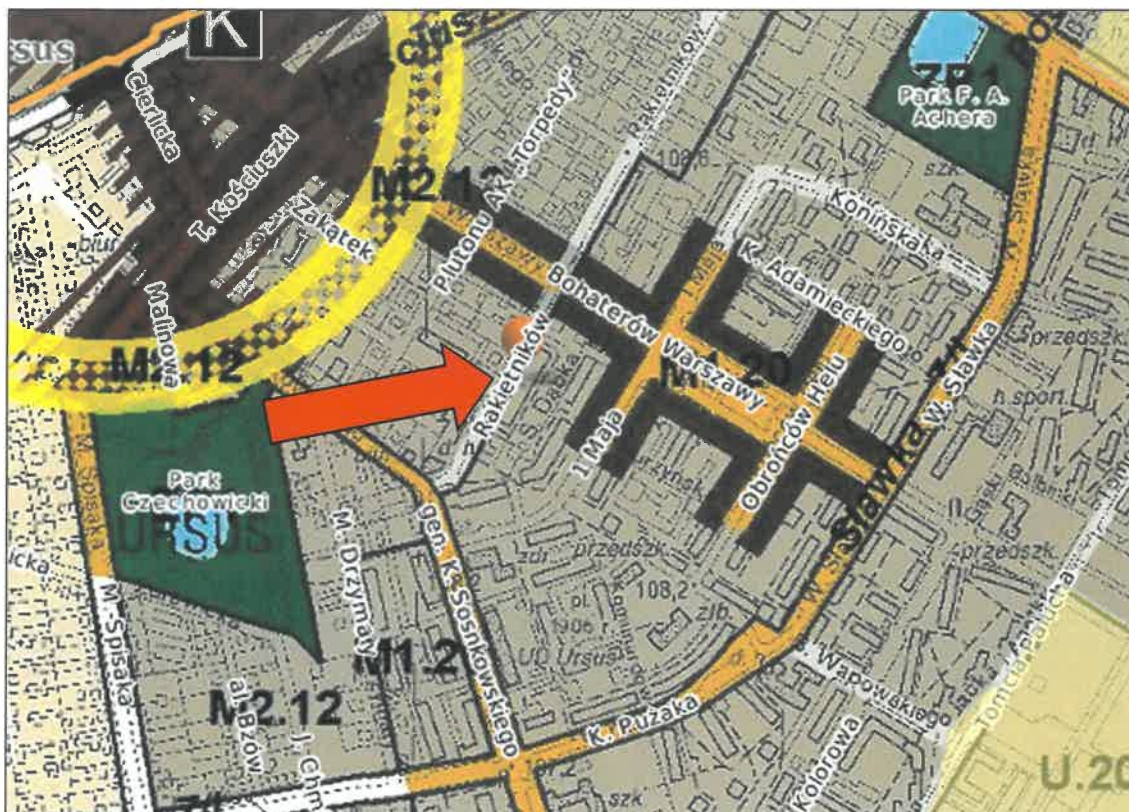
Instalacje w lokalu: prąd, woda, kanalizacja, teletechniczna, gaz, domofon, c.o.

Lokal wykończony przy użyciu materiałów niskiej jakości, wymagający przeprowadzenia generalnego remontu, w związku z powyższym standard wykończenia lokalu w stanie na dzień wyceny określono jako słaby.

6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W przypadku braku planu miejscowego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy.

Ustalono, że dla terenu, na którym położona jest nieruchomość, brak jest aktualnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Stołecznego Warszawy Uchwała nr LXXXII/2746/2006 z dnia 10 października 2006 r. Rady Miasta Stołecznego Warszawy wyznacza się funkcję dla terenu, na którym położony jest budynek z przedmiotowym lokalem - **tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – M1.20.**



7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO

W procesie wyceny przeanalizowano:

- Obszar – dzielnica Ursus;
- Okres analizy cen transakcyjnych – od lutego 2024 r.;
- Rynek lokalny jako rynek lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych.

1 stycznia 1993 roku **Ursus** został wyłączony z Ochoty jako ósma dzielnica warszawska. W 1994 roku, po zmianie ustroju m. st. Warszawy, Ursus został jedną z 11 gmin stołecznych. W 2002 roku na podstawie ustawy z dnia 15 marca 2002r. Ursus stał się jedną z 18 dzielnic miasta, w której mieszka 40,1 tysiąca ludzi. Obecnie Ursus, jedna z najmniejszych warszawskich dzielnic, zajmuje powierzchnię 9 kilometrów kwadratowych. Położona jest w zachodniej części stolicy, w odległości 10 km od centrum miasta. Sąsiaduje z dzielnicami Warszawy: Włochami i Bemowem oraz podwarszawskimi gminami: Ożarowem Mazowieckim, Piastowem i Michałowicami. Na uwagę zasługuje położenie komunikacyjne Ursusa u zbiegu międzynarodowych dróg kołowych i kolejowych. Trasa międzynarodowa E-30 (poznańska) o kierunku wschód – zachód, trasa katowicka E- 67 o kierunku północ – południe. Północną granicę gminy wyznacza międzynarodowa linia

kolejowa. Ursus posiada też dobre połączenie drogowe z Krajowym i Międzynarodowym Portem Lotniczym " Okęcie".

Atrakcyjne położenie dzielnicy w obszarze Warszawy wynika głównie z bliskiej odległości od centrum miasta i dogodnych z nim połączeń komunikacyjnych oraz istniejącej jeszcze rezerwy terenów pod inwestycje. To powoduje, że młodzi ludzie przyjeżdżający do stolicy chętnie osiedlają się w nowo budowanych osiedlach w Ursusie. Coraz większym zainteresowaniem cieszą się także mieszkania na wtórnym rynku.

Analiza rynku mieszkaniowego

Rynek mieszkaniowy w Warszawie w 2024 roku charakteryzował się dynamicznymi zmianami, zarówno pod względem cen, jak i liczby transakcji. W ciągu roku średnie ceny mieszkań wykazywały tendencję wzrostową, choć dynamika tego wzrostu uległa spowolnieniu w porównaniu z poprzednimi latami. Według danych z grudnia 2024 roku, średnia cena ofertowa za metr kwadratowy na rynku pierwotnym wyniosła 17 659 zł, co oznacza wzrost o 5% w porównaniu z grudniem 2023 roku. Na rynku wtórnym, w III kwartale 2024 roku, średnia cena ofertowa osiągnęła 18 709 zł/m², podczas gdy średnia cena transakcyjna wyniosła 15 711 zł/m². W 2024 roku odnotowano znaczący wzrost liczby dostępnych ofert mieszkań. Na początku grudnia liczba dostępnych lokali osiągnęła rekordowy poziom 57 tysięcy, co stanowiło wzrost o 54% w porównaniu z końcem 2023 roku. Mimo to liczba sprzedanych mieszkań w Warszawie spadła o 33% rok do roku, osiągając poziom około 12,8 tysiąca transakcji. Największą liczbę ofert w III kwartale 2024 roku stanowiły mieszkania o powierzchni od 40 do 60 m², które odpowiadały za około 40% całkowitej podaży. Wzrost cen spowodował również zwiększone zainteresowanie mniejszymi lokalami, takimi jak kawalerki i mieszkania dwupokojowe, które były bardziej dostępne cenowo dla kupujących. Na kształtowanie się rynku mieszkaniowego w Warszawie w 2024 roku wpływ miało kilka kluczowych czynników. Po pierwsze, wzrost kosztów budowy spowodowany nowymi regulacjami budowlanymi wprowadzonymi w kwietniu 2024 roku, które nakładały obowiązek posiadania 1,5 miejsca parkingowego na jedno mieszkanie, co przełożyło się na wyższe koszty inwestycji deweloperskich. Po drugie, zmiany w dostępności i warunkach kredytów hipotecznych wpłynęły na zdolność nabywczą potencjalnych kupujących, co z kolei przełożyło się na popyt na mieszkania. Kolejnym czynnikiem były migracje i demografia, ponieważ Warszawa nadal przyciąga nowych mieszkańców zarówno z innych regionów

Polski, jak i z zagranicy, co utrzymuje popyt na mieszkania na stosunkowo wysokim poziomie. Analizując dane z 2024 roku, można zauważyć pewne oznaki stabilizacji na warszawskim rynku mieszkaniowym. Spowolnienie dynamiki wzrostu cen oraz zwiększenie liczby dostępnych ofert sugerują, że w nadchodzących miesiącach rynek może dążyć do równowagi między podażą a popytem. Jednakże przyszłe zmiany będą w dużej mierze zależały od czynników makroekonomicznych, polityki kredytowej oraz dalszych działań legislacyjnych wpływających na sektor nieruchomości.

Lokalny rynek

Dzielnica Ursus charakteryzuje się w ostatnim okresie dość sporą liczbą transakcji kupna-sprzedaży lokali mieszkalnych w obrocie wtórnym dotyczących lokali mieszkalnych podobnych do wycenianej nieruchomości, szczególnie pod względem powierzchni użytkowej. Ze względu na fakt, iż nie zauważono różnic w cenach pomiędzy spółdzielczym własnościowym prawem do lokali mieszkalnych oraz prawem odrębnej własności lokali mieszkalnych, do procesu wyceny postanowiono przyjąć również transakcje dotyczące kupna-sprzedaży prawa odrębnej własności lokali mieszkalnych, nie różnicując ich cechą. Dodatkowo w celu odnotowania jak największej liczby transakcji nieruchomości podobnych (zarówno pod kątem lokalizacji, jak i charakteru oraz stanu technicznego budynku) zdecydowano poszerzyć okres badania rynku od lutego 2024 r.

W celu dokonania analizy lokalnego rynku badano akty notarialne, a także obserwowano ruch na rynku lokalnym pod względem popytu i podaży.

Analiza transakcji kupna-sprzedaży lokali mieszkalnych z lokalnego rynku wykazała, że ceny lokali podobnych do przedmiotowego zawierają się w przedziale od około 10 900 do 14 400 zł za 1 m² p. u. lokalu mieszkalnego. Takie zróżnicowanie cenowe wynika w dużej mierze ze standardu wykończenia lokalu mieszkalnego. Standard wykończenia lokalu mieszkalnego uzależniony jest od faktu jak lokal jest wykończony, jakie materiały zostały użyte do jego wykończenia. Niektóre lokale, z uwagi na położenie w starszych budynkach, wymagają przeprowadzenia prac remontowo-odświeżeniowych. Istotną cechą jest również wielkość powierzchni użytkowej lokalu. Zauważono, że lokale o mniejszych powierzchniach użytkowych osiągają wyższe ceny jednostkowe za 1 m² p. u. Cechą, która również wpływa na wartość nieruchomości jest usytuowanie lokalu w budynku. Usytuowanie w budynku związane jest z kondygnacją, na której znajduje się lokal mieszkalny. W budynkach tego typu najkorzystniejsze jest 1. piętro budynku, zaś

najmniej korzystny – parter ze względu na wysokie ryzyko włamań oraz kradzieży oraz ostatnia kondygnacja w budynkach bez windy. Ponadto na cenę nieruchomości lokalowych ma również wpływ stan techniczny budynku. Starsze budynki charakteryzują się bardzo zróżnicowanym stanem technicznym, co jest następstwem sposobu zarządzania nieruchomością wspólną oraz prowadzonej gospodarki remontowej obiektu.

W procesie wyceny do porównań przyjęto lokale mieszkalne usytuowane w budynkach położonych w bliskiej od siebie odległości, dlatego w wyliczeniach pominięto cechę rynkową „lokalizacja ogólna”.

Odnotowano kilkanaście transakcji dotyczących kupna-sprzedaży lokali mieszkalnych, z czego do wyceny wyselekcjonowano najbardziej podobne do przedmiotu wyceny pod względem uwzględnionych cech rynkowych (Tabela 1).

Tabela 1

| Ulica | Nr bud. | Kond. | P.u. [m ²] | Cena trans. [zł] | Cena jedn. [zł/m ²] | Data transakcji |
|----------------|---------|-------|------------------------|------------------|---------------------------------|-----------------|
| Szancera | 9 | 4 | 41,78 | 600 000 | 14 360,94 | 2024-07-10 |
| 1-go Maja | 5 | 4 | 44,30 | 630 000 | 14 221,22 | 2024-02-29 |
| Tomcia Palucha | 8 | 4 | 45,66 | 645 000 | 14 126,15 | 2024-05-07 |
| Adamieckiego | 1 | 4 | 47,44 | 660 000 | 13 912,31 | 2024-08-30 |
| Kolorowa | 20 | 1 | 37,90 | 500 000 | 13 192,61 | 2024-09-02 |
| Pużaka | 7 | 4 | 34,40 | 450 000 | 13 081,40 | 2024-02-28 |
| Pużaka | 5 | 4 | 47,04 | 610 000 | 12 967,69 | 2024-09-23 |
| Balbinki | 2 | 3 | 49,29 | 630 000 | 12 781,50 | 2024-02-24 |
| Rakietników | 33 | 5 | 37,17 | 460 000 | 12 375,57 | 2024-07-25 |
| Kolorowa | 28 | 2 | 47,10 | 580 000 | 12 314,23 | 2024-02-21 |
| 1-go Maja | 2 | 1 | 58,49 | 715 000 | 12 224,31 | 2024-09-19 |
| Kolorowa | 24 | 2 | 47,10 | 565 000 | 11 995,75 | 2024-08-20 |
| Tomcia Palucha | 6 | 4 | 43,90 | 508 000 | 11 571,75 | 2024-04-26 |
| Kolorowa | 20 | 4 | 39,44 | 430 000 | 10 902,64 | 2024-02-20 |

Z badanej próbki wyeliminowano transakcje, których ceny znacznie odbiegały od średnich cen transakcyjnych zanotowanych na rynku lokalnym w badanym okresie czasu. Należy przy tym zauważyć, iż na lokalnym rynku występowały transakcje osiągające ceny jednostkowe znacznie przewyższające średnie. Bierze się to głównie z ponadstandardowego wykończenia i wyposażenia tych lokali.

Z uwagi na znaczne zróżnicowanie atrybutów rynkowych nieruchomości na analizowanym terenie nie było możliwe obliczenie wiarygodnego współczynnika zmiany cen z tytułu upływu czasu. Nie korygowano zatem cen trendem czasowym i przyjęto je bezpośrednio z aktów notarialnych.

Rynek pośrednictwa na lokalnym rynku nieruchomości jest bardzo dobrze rozwinięty.

Okres ekspozycji na lokalnym rynku nieruchomości podobnych wynosi od ok. 3 do 6 miesięcy.

8. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA WYCENY

Na podstawie umowy zawartej z Zamawiającym, przedmiotem wyceny jest określenie wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego dla aktualnego sposobu użytkowania dla potrzeb sprzedaży.

Wyboru metody zastosowanej do określenia wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego dokonano uwzględniając:

- postanowienia obowiązujących przepisów prawnych regulujących tryb, zasady i metody wyceny nieruchomości;
- cel wyceny;
- wyniki analizy podaży i popytu na nieruchomości o zbliżonej wartości użytkowej na rynku lokalnym;
- lokalizację i rodzaj nieruchomości;

Obowiązujące przepisy prawne, w tym Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych oraz przedstawione przesłanki wyboru metody wyceny dały podstawę do zastosowania podejścia porównawczego, metody porównywania parami dla określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości.

W celu określenia wartości rynkowej rzeczoznawca majątkowy powinien ustalić sposób optymalnego lub najbardziej prawdopodobnego użytkowania nieruchomości. Taki sposób oznacza wykorzystanie nieruchomości, które jest fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne, ekonomicznie opłacalne.

Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są bądź mogą być przedmiotem obrotu.

Przedmiotowa nieruchomość to obiekt o funkcji mieszkalnej. Mając na względzie położenie nieruchomości, standard wykończenia oraz otoczenie (zabudowa sąsiednia) ustalono, że optymalnym oraz najbardziej prawdopodobnym sposobem użytkowania przed-

miotowej nieruchomości, będzie funkcja mieszkalna. W związku z powyższym, określono wartość rynkową spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego dla aktualnego sposobu użytkowania.

Wspomnianą wartość rynkową, zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami z dn. 21.08.1997 r. (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145. 1222) art.151.1, stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Ww. ustawa stanowi, że wartość rynkową nieruchomości określa się przy zastosowaniu podejścia porównawczego, dochodowego lub w podejściu mieszanym (jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego). Ze względu na cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach i cechach nieruchomości podobnych, do określenia wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w stanie na dzień wyceny, zastosowano **podejście porównawcze, metodę porównywania parami**. Podejście te 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 (czyli porównywalnych ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość).

Decydując się na przyjęcie opisanej metody wyceny, wzięto pod uwagę charakter nieruchomości, jej indywidualne możliwości funkcjonalne na istniejącym rynku lokalnym oraz ilość zawartych transakcji.

Procedura postępowania przy zastosowaniu ww. metody szacowania wg Noty Interpretacyjnej „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”:

- Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych,
- Ustalenie cech rynkowych wpływających na zróżnicowanie cenowe na przedmiotowym rynku nieruchomości,
- Określenie procentowo wag cech rynkowych,

- Wybór do porównań ze zbioru co najmniej 3 nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, wraz z podaniem ich charakterystyki,
- Opis nieruchomości będącej przedmiotem wyceny z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych,
- Przeprowadzenie porównań wycenianej nieruchomości o znanych cechach kolejno z nieruchomościami podobnymi, o znanych cenach transakcyjnych i cechach,
- Wyliczenie poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań,
- Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek,
- Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z skorygowanych cen transakcyjnych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach,
- Ostateczne określenie wartości wycenianej nieruchomości jako iloczyn wartości jednostkowej i liczby jednostek.

Wartość rynkową nieruchomości określono bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ

9.1. Określenie cech rynkowych i ich ocena

Na podstawie analizy sfinalizowanych transakcji, szczegółowych informacji od agencji obrotu nieruchomościami, oraz na podstawie preferencji potencjalnych nabywców ustalono cechy rynkowe, od których uzależnione są ceny 1 m² p. u. lokalu mieszkalnego. Wyodrębniono następujące atrybuty mające zasadniczy wpływ na cenę:

- Wielkość p. u. lokalu,
- Standard wykończenia lokalu,
- Usytuowanie lokalu w budynku,
- Stan techniczny budynku.

W procesie wyceny do porównań przyjęto lokale mieszkalne usytuowane w budynkach położonych w bliskiej od siebie odległości, dlatego w wyliczeniach pominięto cechą rynkową „lokalizacja ogólna”.

Cechy te mają następujące charakterystyki:

Tabela 2

| Lp. | RODZAJ CECHY | SKALOWANIE CECHY I OPIS | |
|-----|------------------------------|-------------------------|---|
| 1. | Wielkość p. u. lokalu | Bardzo korzystna | Poniżej 40 m ² |
| | | Korzystna | Od 40 m ² do 50 m ² |
| | | Średnio korzystna | Powyżej 50 m ² |
| 2. | Standard wykończenia lokalu | Dobry | Lokal po przeprowadzonym remoncie, wykończony przy użyciu materiałów dobrej jakości. |
| | | Dość dobry | Lokal wykończony przy użyciu materiałów dość dobrej jakości. |
| | | Średni | Lokal wykończony przy użyciu materiałów przeciętnej jakości, z widocznymi oznakami zużycia, wymagający przeprowadzenia prac remontowo-odświeżeniowych. |
| | | Słaby | Do wykończenia lokalu użyto materiałów niskiej jakości, lokal wymaga przeprowadzenia generalnego remontu. |
| 3. | Usytuowanie lokalu w budynku | Korzystne | I piętro budynku. |
| | | Średnio korzystne | Pozostałe kondygnacje budynku. |
| | | Niekorzystne | Parter i ostatnia kondygnacja budynku bez windy. |
| 4. | Stan techniczny budynku | Dobry | Budynek dobrze utrzymany i konserwowany, nie wykazuje znacznych elementów zużycia lub uszkodzeń. |
| | | Dość dobry | Budynek o średnim stanie technicznym, wykazujący niewielkie zużycie środowiskowe, funkcjonalne oraz techniczne. Poszczególne elementy mogą wymagać odświeżenia. |

Wagi cech rynkowych odniesiono do założenia, że wartość rynkowa nieruchomości W_x znajdzie się pomiędzy C_{min} a C_{max} .

W zbiorze tym określono:

Cenę maksymalną $C_{max} = 14\ 360,94\ \text{zł/m}^2$

Cenę minimalną $C_{min} = 10\ 902,64\ \text{zł/m}^2$

$\Delta C = C_{max} - C_{min} = 14\ 360,94\ \text{zł/m}^2 - 10\ 902,64\ \text{zł/m}^2 = 3\ 458,30\ \text{zł/m}^2$

Dla potrzeb wyceny, w ramach ustalonych cech rynkowych ustalono następującą procentową wagę cech (Tabela 3).

Tabela 3

| Lp. | CECHA RYNKOWA | Waga cechy [%] | Zakres kwotowy [zł/m ²] |
|----------------|------------------------------|----------------|-------------------------------------|
| 1 | Wielkość p. u. lokalu | 25 | 864,58 |
| 2 | Standard wykończenia lokalu | 55 | 1 902,07 |
| 3 | Usytuowanie lokalu w budynku | 10 | 345,83 |
| 4 | Stan techniczny budynku | 10 | 345,83 |
| Ogółem: | | 100 | 3 458,30 |

9.2. Określenie wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w stanie na dzień wyceny

Za podstawę określenia wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego przyjęto transakcje dotyczące lokali o podobnych cechach. Do porównania wzięto trzy transakcje kupna-sprzedaży lokali mieszkalnych z przyjętego rynku lokalnego, najbardziej podobne do przedmiotu wyceny pod względem analizowanych cech mających wpływ na wartość. Poszczególne lokale mieszkalne oznaczono odpowiednio: A, B, C.

Nieruchomość „A”

Położenie: ul. Rakietników 33

Data transakcji: 2024-07-25

Wielkość p. u. lokalu – 37,17 m² – bardzo korzystna

Standard wykończenia lokalu – słaby

Usytuowanie lokalu w budynku – 5 kond. – niekorzystne

Stan techniczny budynku – dobry

Cena transakcyjna 1 m² p. u.: **12 375,57 zł/m²**

Nieruchomość „B”

Położenie: ul. Kolorowa 24

Data transakcji: 2024-08-20

Wielkość p. u. lokalu – 47,10 m² – średnio korzystna

Standard wykończenia lokalu – słaby

Usytuowanie lokalu w budynku – 2 kond. – korzystne

Stan techniczny budynku – dobry

Cena transakcyjna 1 m² p. u.: **11 955,75 zł/m²**

Nieruchomość „C”

Położenie: ul. Kolorowa 20

Data transakcji: 2024-02-20

Wielkość p. u. lokalu – 39,44 m² – bardzo korzystna

Standard wykończenia lokalu – słaby

Usytuowanie lokalu w budynku – 4 kond. – niekorzystne

Stan techniczny budynku – dobry

Cena transakcyjna 1 m² p. u.: **10 902,64 zł/m²**

Tabela obliczeń wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w odniesieniu do 1 m² powierzchni użytkowej w stanie na dzień wyceny

Tabela 4

| RODZAJ CECH RYNKOWYCH | NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA | NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ | | |
|-------------------------------------|------------------------|------------------------------------|-------------------|------------------|
| | | A | B | C |
| Adres nieruchomości | Rakietników | Rakietników | Kolorowa | Kolorowa |
| Data transakcji | | 2024-07-25 | 2024-08-20 | 2024-02-20 |
| Kondygnacja | 2 | 5 | 2 | 4 |
| Pow. uż. [m ²] | 37,17 | 37,17 | 47,10 | 39,44 |
| Cena 1 m ² p. u. [zł] | | 12 375,57 | 11 995,75 | 10 902,64 |
| Wielkość p. u. lokalu | bardzo korzystna | bardzo korzystna | średnio korzystna | bardzo korzystna |
| | | 0,00 zł | 432,29 zł | 0,00 zł |
| Standard wykończenia lokalu | słaby | słaby | słaby | słaby |
| | | 0,00 zł | 0,00 zł | 0,00 zł |
| Usytuowanie lokalu w budynku | korzystne | niekorzystne | korzystne | niekorzystne |
| | | 345,83 zł | 0,00 zł | 345,83 zł |
| Stan techniczny budynku | dobry | dobry | dobry | dobry |
| | | 0,00 zł | 0,00 zł | 0,00 zł |
| SUMA POPRAWEK | | 345,83 zł | 432,29 zł | 345,83 zł |
| CENA 1 m ² SKORYG. | | 12 721,40 zł | 12 428,04 zł | 11 248,47 zł |
| CENA ŚREDNIA 1 m ² p. u. | | 12 132,64 zł | | |

Obliczenie wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w stanie na dzień wyceny:

$$W_N = P_u \times W_L \text{ m}^2 = 37,17 \text{ m}^2 \times 12 132,64 \text{ zł/m}^2 = 450 970,23 \text{ zł}$$

Przyjęto wartość: $W_N = 451 000 \text{ zł}$

Słownie: czterysta pięćdziesiąt jeden tysięcy złotych

10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM

Oszacowana w podejściu porównawczym wartość rynkowa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w stanie na dzień wyceny wynosi **451 000 zł**. Uwzględnia atrybuty nieruchomości takie, jak: wielkość p. u. lokalu, standard wykończenia lokalu, usytuowanie lokalu w budynku oraz stan techniczny budynku.

Określona wartość przedmiotowego lokalu mieszkalnego zawiera się pomiędzy ceną minimalną a maksymalną zaobserwowaną na badanym rynku lokalnym.

W wyniku analizy transakcji kupna-sprzedaży praw do lokali mieszkalnych, wartość rynkową w odniesieniu do 1 m² p. u. przedmiotowej nieruchomości w stanie na dzień wyceny określono na poziomie **12 132,64 zł/m²**.

Do określenia wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego przeanalizowano rynek lokalny dzielnicy Ursus – biorąc pod uwagę transakcje kupna-sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych. Okres monitorowania rynku od lutego 2024 roku do dnia wyceny. Okres ekspozycji lokalu mieszkalnego do momentu sprzedaży wynosi od 3 do 6 miesięcy.

11. KLAUZULE I OGRANICZENIA

- 11.1. Operat został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w granicach zakreślonych stanem faktycznym i prawnym szacowanej nieruchomości oraz stanem rynku nieruchomości wg stanu na dzień wyceny.
- 11.2. Określenia wartości rynkowej nieruchomości dokonano wg stanu i w poziomie cen aktualnym na dzień wyceny.
- 11.3. Określona wartość nie uwzględnia podatków i opłat oraz obciążenia hipoteką.
- 11.4. Operat sporządzono wyłącznie dla celu określonego w punkcie 2. Za wykorzystanie operatu do innych celów, jak również przez osoby trzecie autor nie ponosi odpowiedzialności.
- 11.5. Operat jest opracowaniem autorskim i nie może być publikowany w całości ani w części w jakikolwiek sposób bez zgody autora.
- 11.6. Operat szacunkowy może być wykorzystywany wyłącznie do celu, dla którego został wykonany nie dłużej niż przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne

zmiany czynników, które są przedstawione w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

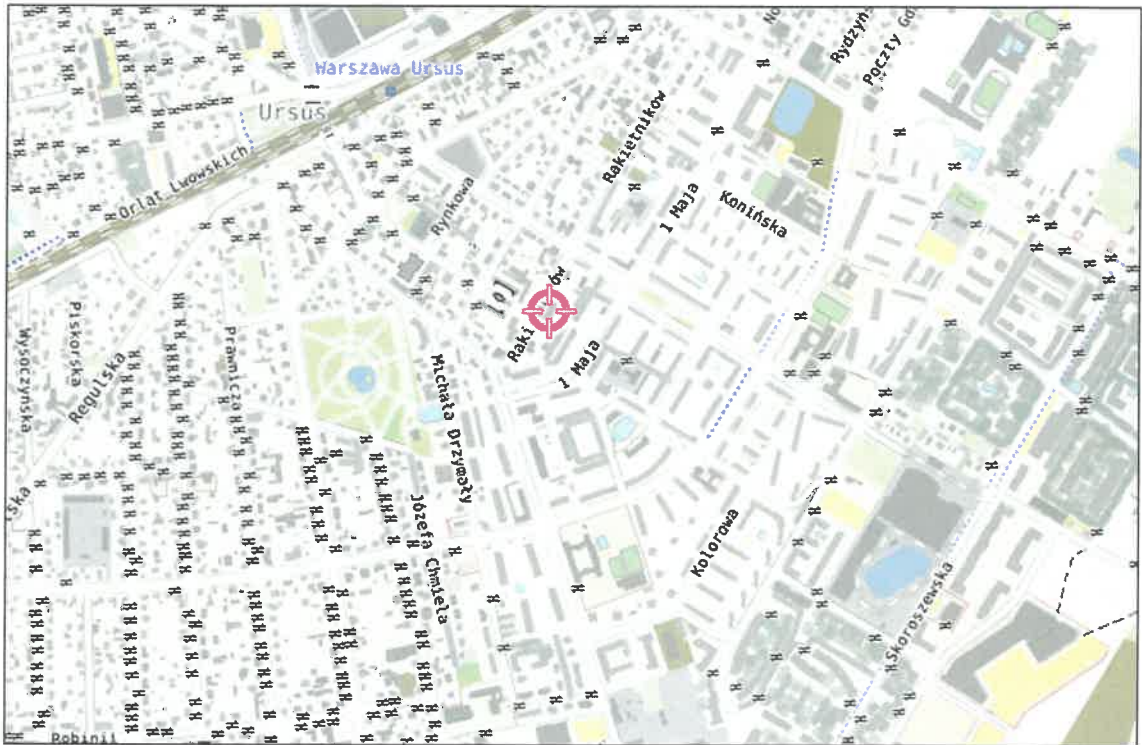
- 11.7. Operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie 12 miesięcy od daty jego sporządzenia po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego.
- 11.8. Założono, że rzeczoznawcy majątkowemu udostępniono wszelkie dostępne dokumenty mogące mieć wpływ na ustalenie wartości nieruchomości.
- 11.9. Autor operatu nie ponosi odpowiedzialności za zmianę przeznaczenia nieruchomości wynikającą ze zmiany koncepcji wykorzystania jej przez właściciela lub z uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego i jego przyszłych zapisów.

12. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA



13. ZAŁĄCZNIKI

- 13.1. Mapa lokalizacyjna nieruchomości
- 13.2. Dokumentacja fotograficzna
- 13.3. Kopie dokumentów
- 13.4. Kopia ubezpieczenia OC rzeczoznawcy majątkowego



Lokalizacja szczegółowa nieruchomości



Lokalizacja nieruchomości na tle Warszawy

Załącznik nr 13.2





Widok budynku z przedmiotowym lokalem mieszkalnym



Widok drzwi wejściowych do lokalu





Widok przedmiotowego lokalu mieszkalnego



Widok otoczenia i sąsiedztwa oraz drogi dojazdowej

