

OPERAT SZACUNKOWY
dotyczący
oszacowania wartości rynkowej

Marcin Broniszewski

03-185 Warszawa
ul. Myśliborska 62C/1
tel. 693 119 015

e-mail: m.broniszewski@wp.pl

Rodzaj nieruchomości : **Lokal stanowiący odrębną nieruchomość**

Adres nieruchomości : **Gmina: Kobyłka**
Miejscowość: Kobyłka
ul. Kombatantów 20a lok. 1

Autor operatu szacunkowego : **Marcin Broniszewski**

Nr uprawnień: : **6470**

Miejscowość : **Warszawa**

Data sporządzenia : **16.11.2023r.**

Pieczęć i podpis



WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Określenie nieruchomości	<i>Prawo własności do lokalu mieszkalnego nr 1 położonego w budynku nr 20a w miejscowości Kobyłka wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Dla wycenianego lokalu prowadzona jest księga wieczysta WA1W/00110519/7 przez Sąd Rejonowy w Wołominie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.</i>
Rodzaj i opis nieruchomości	<i>Lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej ok. 84,00 mkw. składa się z dwóch pokoi, salonu, kuchni, łazienki z WC, korytarzu, przedsiionka.</i>
Cel wyceny	<i>Określenie wartości rynkowej lokalu mieszkalnego w celu dokonania spisu inwentarza w trybie art. 306 Ustawy Prawo Upadłościowe</i>
Właściciel	<i>Mariusz Urban</i>
Metoda wyceny	<i>Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej.</i>
Data, na którą określono wartość rynkową	<i>10 listopada 2023r.</i>
Aktualna wartość prawa własności lokalu mieszkalnego	682 103 zł słownie: sześćset osiemdziesiąt dwa tysiące sto trzy złote.
Data sporządzenia operatu	<i>15 listopada 2023r.</i>
Opracował:	 <p>Rzecznawca Majątkowy – Marcin Broniszewski, uprawnienia zawodowe nr 6470</p>

1. Spis treści

1.	Spis treści	2
2.	Część ogólna	3
2.1.	Określenie przedmiotu wyceny	3
2.2.	Określenie zakresu wyceny	3
2.3.	Określenie celu wyceny	3
3.	Podstawy sporządzenia wyceny	4
3.1.	Podstawa formalna	4
3.2.	Podstawy prawne	4
3.3.	Podstawy metodologiczne	4
3.4.	Źródła danych merytorycznych	5
3.5.	Określenie dat istotnych dla wyceny	5
4.	Opis lokalu i otoczenia	6
4.1.	Stan prawny	6
4.2.	Opis lokalizacji, otoczenia	7
4.3.	Opis budynku	7
4.4.	Opis lokalu	8
4.5.	Przeznaczenie w planie miejscowym	9
5.	Analiza, charakterystyka rynku lokalnego	10
5.1.	Kobyłka	10
5.2.	Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości	10
6.	Zużycie budynku	12
6.1.	Zużycie funkcjonalne	12
6.2.	Zużycie środowiskowe	12
6.3.	Zużycie techniczne	12
6.4.	Zużycie według wzoru Rossa	13
7.	Założenia metodologiczne	14
7.1.	Przesłanki wyboru metod i technik	14
7.2.	Rodzaj określonej wartości nieruchomości	14
7.3.	Charakterystyka zastosowanych metod wyceny	15
8.	Określenie wartości prawa	17
8.1.	Wprowadzenie	17
8.2.	Zbiór danych porównawczych	17
8.3.	Obliczenie zakresu cen i współczynników	18
8.4.	Ustalenie cech rynkowych i ich wag	18
8.5.	Określenie aktualnej wartości rynkowej nieruchomości	19
9.	Uwagi i zastrzeżenia	21
10.	Załączniki	23

2. Część ogólna

2.1. Określenie przedmiotu wyceny

Miejscowość i województwo	Kobyłka, woj. mazowieckie
Ulica, nr budynku i nr lokalu	Ul. Kombatantów 20a lok. 1
Powierzchnia użytkowa	84,00 mkw.
Nr księgi wieczystej gruntu	WA1W/00110519/7

2.2. Określenie zakresu wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności wyżej opisanego lokalu mieszkalnego o pow. 84,00 m kw. wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokal, według stanu i cen na dzień oględzin nieruchomości.

2.3. Określenie celu wyceny

Określenie wartości rynkowej lokalu mieszkalnego w celu dokonania spisu inwentarza w trybie art. 306 Ustawy Prawo Upadłościowe.

3. Podstawy sporządzenia wyceny

3.1. Podstawa formalna

Podstawę formalną sporządzenia niniejszej wyceny stanowi zlecenie Syndyka masy upadłościowej Izabela Skonieczna- Powałka o oszacowanie wartości lokalu mieszkalnego nr 1 przy ul. Kombatantów 20A w Kobyłce zgodnie z postanowieniem Sądu Rejonowego w Jeleniej Górze, V Wydział Gospodarczy w sprawie o ogłoszenie upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej, którym jest Mariusz Urban sygn. akt. JG1J/GU/49/2023.

3.2. Podstawy prawne

Podstawami prawnymi sporządzenia wyceny są **przepisy prawa** właściwe ze względu na cel wyceny:

- *Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz. U. z 2023r., poz. 344 z późniejszymi zmianami);*
- *Ustawa z dnia 17. Listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. nr 43 z późn. zm.);*
- *Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dn. 05 września 2023r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. Nr 2023, poz. 1832);*

3.3. Podstawy metodologiczne

Przy sporządzaniu operatu szacunkowego wykorzystano metodologię przedstawioną w literaturze fachowej m.in.:

- *Powszechne Krajowe Zasady Wyceny oraz Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych* wydane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych
- *„Gospodarka nieruchomościami z komentarzem do wybranych procedur”, S. Żróbek, R. Żróbek, J. Kuryj, Wydanie I, rok 2006r.;*
- *M. Prystupa, „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego”. wyd. Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa 2003r.*
- *„Wycena nieruchomości zasady i procedury”, R. Cymerman, A. Hopfer, rok wydania 2008r.;*
- *„Wycena mienia” M. Prystupa; Centrum Informacji Menedżera, Warszawa 2000r.;*
- *„Podstawy wyceny nieruchomości” A. Hopfer, H. Jędrzejewski, R. Żróbek, S. Żróbek; TWI-GGER, Warszawa 2001r.;*
- *Biuletyny „Wycena nieruchomości” wydawane przez Centrum Postępu Techniczno – Organizacyjnego Budownictwa „WACETOB” w Warszawie;*
- *Biuletyny „Wycena” wydawane przez Wydawnictwo Educaterra Sp. z o.o. w Olsztynie;*
- *Biuletyny „Rzeczoznawca Majątkowy” wydawane przez Polska Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych;*

- Praca zbiorowa pod red. Jerzego Dydenki, „Szacowanie Nieruchomości”. Warszawa 2006.
- *Międzynarodowe Standardy Wyceny*”, *International Valuation Standard Committee* (7 wydanie); PFSRM, Warszawa 2005r.

3.4. Źródła danych merytorycznych

Źródła danych merytorycznych dla celów niniejszej wyceny stanowią:

- Informacje o **aktualnych cenach** lokali mieszkalnych stanowiących odrębną nieruchomość o atrybutach porównywalnych do atrybutów lokalu wycenianego, na podstawie umów sprzedaży objętych aktami notarialnymi.
- **Dokumenty i zestawienia** odnoszące się do stanu prawnego, eksploatacyjnego i ekonomicznego lokalu, udostępnione przez zamawiających.
- Dokonane przez rzeczoznawcę i jego zespół **ogłędziny** i ustalenia szczegółowe w miejscu lokalizacji nieruchomości.

3.5. Określenie dat istotnych dla wyceny

- Data sporządzenia operatu – 16.11.2023r.
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny – 10.11.2023r.
- Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny – 10.11.2023r.
- Data oględzin wycenianej nieruchomości – 10.11.2023r.

4. Opis lokalu i otoczenia

4.1. Stan prawny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość oznaczona jako lokal mieszkalny nr 1, zlokalizowany w budynku nr 20a przy ul. Kombatantów w Kobyłce, woj. Mazowieckie.

Dla lokalu nr 1 Sąd Rejonowy w Wołominie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA1W/00110519/7.

Typ księgi: lokal stanowiący odrębna nieruchomość

Dział I – oznaczenie nieruchomości:
Województwo mazowieckie, powiat wołomiński, gmina Kobyłka M. , Miejscowość Kobyłka Ulica: Kombatantów Numer budynku: 20a Numer lokalu: 1 Przeznaczenie lokalu: lokal mieszkalny Opis lokalu: 2 pokoje, salon, kuchnia, łazienka, korytarz, przedsionek Kondygnacja: 1 Przyłączenie nr KW: WA1W/00013875/0 Odrębność: TAK Obszar – 84,00 m kw.
Dział I - spis praw związanych z własnością:
Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali: 84/868 KW, z jakiej lokal został wydzielony: WA1W/00013875/0
Dział II – własność:
Mariusz Urban
Dział III – ciężary i ograniczenia:
Brak wpisów
Dział IV – hipoteki:
Rodzaj hipoteki(roszczenia): hipoteka przymusowa Suma: 205 000 USD Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego: - wierzytelność : wierzytelność wynikająca z dokumentu stanowiącego podstawę niniejszego wpisu Wierzyciel Hipoteczny: Bank Ochrony Środowiska z siedzibą w Warszawie
W powyższej księdze brak jakichkolwiek wzmianek.

W dniu 16.11.2023r. przeprowadzono badanie treści księgi wieczystej nr WA1W/00110519/7 za pośrednictwem strony internetowej Ministerstwa Sprawiedliwości (<http://ekw.ms.gov.pl/pdcbdkw/pdcbdkw.html>).

Pan Mariusz Urban dnia 07.08.2009r. Umową Ustanowienia Odrębnej Własności Lokalu I Sprzedaży, Nr Rep. A 3635/2009 nabył prawo własności do lokalu mieszkalnego nr 1 przy ul. Kombatantów 20A w Kobyłce wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej z którym to udziałem związane jest prawo do wyłącznego korzystania z ogródka. Aktu nabycia rzeczoznawcy nie przedłożono. Wycenę wykonano przy założeniu braku zapisów nie objętych rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych.

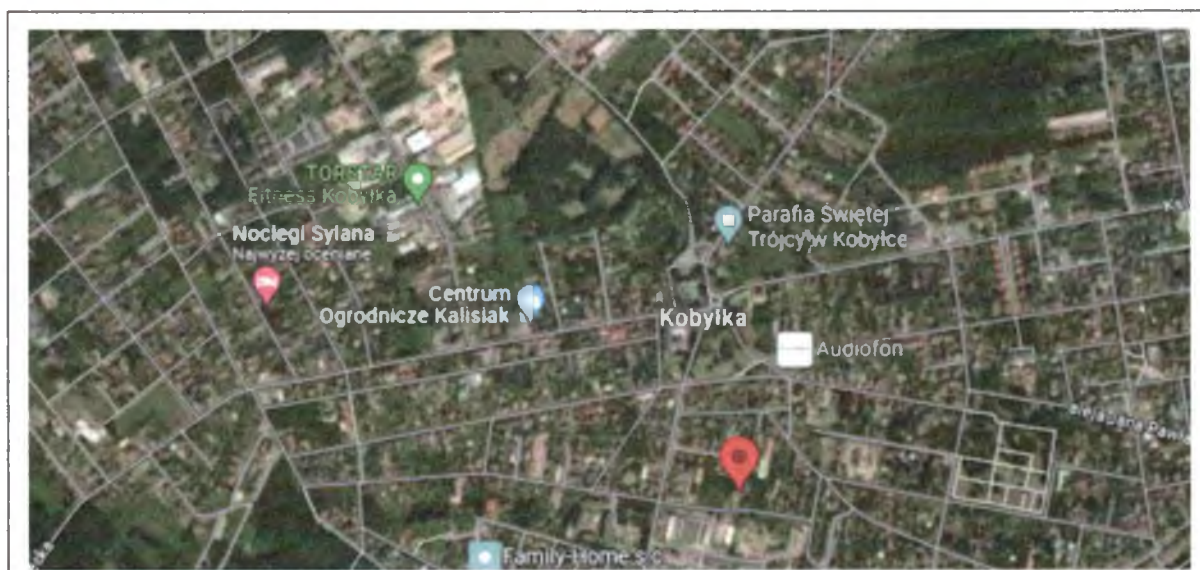
Ponadto w dziale III KW WA1W/00013875/0 prowadzonej dla nieruchomości gruntowej zabudowanej (dz. ewid. 369) budynkami o adresach ul. Kombatantów 20A, 20B, 20C, 20D uajwniono

prawo przysługujące Upadłemu: „KAŻDOCZESNEMU WŁAŚCICIELOWI LOKALU NUMER 1 W BUDYNKU A PRZY ULICY KOMBATANTÓW 20A W KOBYLCE, OPISANEGO W KSIĘDZE WIECZYSTEJ KW NR WA1W/00110519/7, W RAMACH WSPÓŁWŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ GRUNTOWEJ, PRZYSŁUGUJE NIEODPŁATNIE PRAWO DO KORZYSTANIA, Z WYŁĄCZENIEM POZOSTAŁYCH WSPÓŁWŁAŚCICIELI, Z: - DWÓCH MIEJSC PARKINGOWYCH OZNACZONYCH NUMERAMI A1/1 I A1/2, KTÓRE TO MIEJSCA PARKINGOWE USYTUOWANE SĄ NA CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI OZNACZONEJ KOLOREM SZARYM NA SZKICU STANOWIĄCYM ZAŁĄCZNIK DO NINIEJSZEGO AKTU, - CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI OD STRONY WSCHODNIO-POŁUDNIOWEJ, OZNACZONEJ KOLOREM NIEBIESKIM, NA SZKICU, O KTÓRYM MOWA WYŻEJ, STANOWIĄCYM ZAŁĄCZNIK DO NINIEJSZEGO AKTU”

Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze, V Wydział Gospodarczy dnia 21 września 2023r. wydał postanowienie sygn. akt JG1J/GU/49/2023/11 w sprawie o ogłoszenie upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej z wniosku dłużnika, którym jest Mariusz Urban, w/w dokument stanowi załącznik do operatu.

Stan prawny określono na podstawie dokumentów przedłożonych przez Zamawiającego wycenę.

4.2. Opis lokalizacji, otoczenia



Położenie nieruchomości:	Budynek nr 20a przy ul. Kombatantów w Kobyłce
Najbliższe otoczenie:	Zabudowa o podobnym charakterze i intensywności, zabudowa jednorodzinna.
Dalsze otoczenie:	Zabudowa o podobnym charakterze i intensywności, tereny leśne.
Dojazd do nieruchomości:	Z ul. Napoleona w ul. Kombatantów.
Dostępność komunikacyjna	W odległości ok. 400 m autobusy linii L-27, w odległości ok. 500 m autobusy linii N62. Do stacji kolejowej Kobyłka ok. 1,4 km.
Potencjalne zagrożenia w rejonie lokalizacji:	Brak

4.3. Opis budynku

Budynek nr 20a przy ul. Kombatantów w Kobyłce posiada 3 kondygnacje mieszkalne. Przedmiotowy budynek zrealizowany jest w technologii tradycyjnej ok. 2009r. Ciągi pieszce i wejścia do budynków na



poziomie parteru z kostki brukowej. Drugie wejścia do budynków bezpośrednio na drugą kondygnację (1 piętro) przez schody zewnętrzne z barierką stalową. Elewacja budynku tynkowana i malowana. Teren osiedla ogrodzony. Na terenie osiedla zagospodarowane tereny pod miejsca parkingowe, wyłożone kostką brukową. Budynek wyposażony w następujące instalacje: elektryczna, wodna, gazowa. W osi ulicy Kombatan-tów jest rozprowadzona instalacja kanalizacyjna, budynek jest jed-nak niepodłączony, wyposażony we własny zbiornik ścieków komunalnych. Stan techniczny oraz ogólny standard budynku można określić jako dobry.

4.4. Opis lokalu

Lokal nr 1 położony jest na parterze budynku wielorodzinnego nr 20a w Kobyłce, przy ul. Kombatan-tów. Powierzchnia lokalu wynosi 84 m kw., a w jego skład wchodzi następujące pomieszczenia: 2 x pokój, salon, kuchnia, łazienka z WC, przedsionek, wiatrołap. Do lokalu przylega ogródek przeznaczo-ny do wyłącznego korzystania właścicieli lokalu. Ponadto każdoczesnemu właścicielowi przedmioto-wego lokalu przysługuje prawo do wyłącznego korzystania z dwóch naziemnych miejsc postojowych A1/1 oraz A1/2.

Mieszkanie na dzień oględzin było wykończone i wyposażone w następujący sposób:

- okna PCV, kaloryfery stalowe płytowe, w łazience aluminiowy drabinkowy oraz rozprowadzona in-stalacja podłogowa, parapety konglomerat kamienny;
- drzwi zewnętrzne przeciw-wyważeniowe; drzwi wewnętrzne z ościeżnicami z płyty MDF;
- okładziny ścian i sufitów: ściany i sufity malowane farbą emulsyjną, gładzone – farba o małym stop-niu zużycia;

W łazience ściany do wysokości 2/3 obłożone glazurą, w kuchni w pasie roboczym.

- okładziny podłóg: w łazience z WC, kuchni, salonie, przedsionku i holu terakota/gres, w pozostałych pomieszczeniach panele;

Lokal wyposażony jest w następującą instalację: wodociągową, kanalizacyjną, elektryczną, gazową.

Kuchnia w zabudowie wyposażona w szafki stojące i wiszące z płyty MDF, blat z płyty wióro-wej z kleiną wodoodporną, zlew konglomerat kamienny jedno komorowy, płyta gazowa oraz piekarnik w zabudowie, okap i lodówka wolnostojąca. Kuchnia od jadalni i salonu oddzielona barkiem zabudowany w szafki w zabudowie z płyty MDF.

W łazience znajduje się kabina prysznicowa, umywalka nablátowa na wymurowanym blacie obłożonym glazurą, lustro, sedes i bidet w instalacji podtynkowej, pralka oraz piecyk gazowy do pod-grzewania wody.

Z salonu wyjście do ogródka. W wiatrołapie zlokalizowano dużą szafę wnękową z drzwiami przesuwymi z płyty MDF.

W trakcie oględzin rzeczoznawca zauważył nierówności w podłodze (zapadnięcie), o czym może świadczyć szpara między listwą przypodłogową a podłogą w salonie a także pęknięcia w płytkach podłogowych w kuchni. Lokal wykończony materiałami renomowanych firm na rynku, wyposażono w stałą zabudowę kuchni i szaf w wiatrołapie.

Podsumowanie:

Powierzchnia użytkowa	84,00 m kw.
Położenie na kondygnacji	1
Standard	dobry
Stan techniczny	dobry

4.5. Przeznaczenie w planie miejscowym

Przedmiotowa nieruchomość położona jest na terenie objętym aktualnie obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonym Uchwałą Rady Miejskiej w Kobyłce nr XVI/172/04 z dn. 15 stycznia 2004r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części miasta Kobyłka. Przedmiotowy teren znajduje się w strefie oznaczonej symbolem MNU – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych.

Poniżej przytoczono ustalenia planu:

§ 3. Ustalenia szczegółowe

1. *Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych oznaczonych symbolem przeznaczenia MNU i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych w strefie koncentracji usług oznaczonych symbolem przeznaczenia MNU-1:*
 - 1) *Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia MNU i MNU-1 na cele:*
 - a) *Zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;*
 - b) *Usług nieuciążliwych.*
 - 2) *Ustala się minimalną powierzchnię nowowydzielanych działek budowlanych wyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków komunalnych - 300m².*
 - 3) *Ustala się minimalną powierzchnię nowowydzielanych działek budowlanych niewyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków komunalnych 500m².*
 - 4) *Ustala się zachowanie minimum:*
 - a) *30 % powierzchni biologicznie czynnej w obrębie jednej działki budowlanej,*
 - b) *70 % powierzchni biologicznie czynnej w obrębie jednej działki budowlanej dla terenów położonych w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.*
 - 5) *Ustala się dla działki budowlanej wskaźnik intensywności zabudowy - 0,75.*
 - 6) *Ustala się maksymalną wysokość budynku mieszkalnego - 3 kondygnacje naziemne.*
 - 7) *Ustala się maksymalną wysokość budynku usługowego wolnostojącego- 3 kondygnacje naziemne.*
 - 8) *Ustala się maksymalną wysokość budynku garażowego i gospodarczego - 1 kondygnacja naziemna i poddasze użytkowe.*
 - 9) *Zaleca się stosowanie na budynkach mieszkalnych, mieszkalno-usługowych dachów o spadku od 30 do 45°.*
 - 10) *Główne połacie dachu na jednym obiekcie budowlanym winny mieć jednakowy spadek.*
 - 11) *Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia i numerem terenu MNU-1:*
 - a) *należy dążyć do ukształtowania pierzei usługowych wzdłuż głównego ciągu komunikacyjnego.*
 - b) *należy dążyć do kształtowania przestrzeni publicznych i półpublicznych w formie placów towarzyszących usługom.*
 - 12) *Ustala się:*
 - a) *minimum 2 miejsca parkingowe na jedno mieszkanie,*
 - b) *20-40 miejsc parkingu ogólnodostępnego na każde 1000m² powierzchni użytkowej usług, jednak nie mniej niż 3 miejsca parkingowe.*
 - 13) *Zakazuje się budowy ogrodzeń z prefabrykatów betonowych od strony dróg publicznych.*
 - 14) *Zakazuje się realizacji garaży na samochody ciężarowe o dopuszczalnej masie całkowitej powyżej 3,5 tony, autobusy, ciągniki i samochody specjalne na działkach o powierzchni poniżej 2000m².*

Podsumowanie:

Aktualny plan miejscowy	MPZP zatwierdzonym Uchwałą Rady Miejskiej w Kobyłce nr XVI/172/04 z dn. 15 stycznia 2004r.
Główne przeznaczenie	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych.

5. Analiza, charakterystyka rynku lokalnego

5.1. Kobyłka

Kobyłka to mazowieckie miasto położone w stołecznym obszarze metropolitalnym, oddalone o 17 km od Warszawy w kierunku północno-wschodnim. Miasto jest bardzo atrakcyjnym miejscem do osiedlania się. Łączy 2 niezwykle cenne zalety: leży nieopodal Warszawy, a równocześnie gwarantuje zacisze. Doceniło to już wiele rodzin oraz firm. W ostatnich latach rozpoczął się tu znaczny rozwój budownictwa mieszkaniowego. Pojawiają się domy jednorodzinne i wielorodzinne. Wraz z nimi przybywają nowi mieszkańcy. Kobyłka jest małym miastem z liczbą mieszkańców wynoszącą 21 341 osób, z czego 51,5% stanowią kobiety, a 48,5% mężczyźni. W latach 2002-2014 liczba mieszkańców wrosła o 24,1%. Średni wiek mieszkańców wynosi 37,5 lat i jest mniejszy od średniego wieku mieszkańców województwa mazowieckiego oraz mniejszy od średniego wieku mieszkańców całej Polski. Zgodnie z danymi Urzędu Statystycznego w Warszawie na terenie Miasta Kobyłka występuje 574 ha użytków rolnych oraz 821 ha gruntów zabudowanych i zurbanizowanych. Tereny leśne zajmują 411 ha, w tym ok. 23 ha lasów komunalnych, 182 ha lasów państwowych oraz 206 ha lasów prywatnych. Teren lasów obsługiwany jest przez Nadleśnictwo Drewnica, natomiast największym kompleksem leśnym jest rezerwat Grabicz, znajdujący się w południowo-wschodniej części Miasta.

5.2. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości

Analiza źródeł informacji na temat rynku nieruchomości mieszkaniowych w obrębie aglomeracji warszawskiej skłania do wniosku, że rynek wyraźnie się ustabilizował. Zarówno liczba mieszkań wprowadzonych do sprzedaży jak i faktycznych transakcji oscyluje na wysokim porównywalnym poziomie. Globalnie w całej aglomeracji analizując okres październik – listopad sprzedaż wzrosła o 1,4% w skali rok do roku. Sama struktura podaży również nie odbiega od utrwalonych standardów – zdecydowanie przeważają lokale dwu-pokojowe. Podaż ta jest odzwierciedleniem zapotrzebowania rynkowego bezpośrednio skorelowanego z siłą nabywczą dostępną na rynku. Mieszkania 2-3 pokojowe o metrażu 72-107 mkw. stanowią najpopularniejszy segment rynku. Dość powiedzieć, że ich odsetek na rynku Warszawskim oscyluje niezmiennie na poziomie ok. 55% zasobu rynkowego. Wciąż główną determinantą pozostaje cena – zarówno globalna jak i jednostkowa i to przez jej pryzmat postrzegane są cechy nieruchomości.

Analizą szczegółowo objęto część miasta Kobyłki w najbliższym otoczeniu przedmiotu wyceny. Wtórny rynek obrotu lokalami uznano za umiarkowanie rozwinięty obserwując w badanym okresie i obszarze kilkadziesiąt transakcji kupna sprzedaży.

Zbiór nieruchomości porównawczych utworzono na bazie 19 lokali mieszkalnych o zbliżonej powierzchni oraz atrakcyjności do lokalu wycenianego. Z uwagi na obserwowaną obecnie sytuację na rynku lokalnym podobnych praw do nieruchomości, nie korygowano cen transakcyjnych trendem

czasowym. Ceny transakcyjne w przedziale czasowym przyjętym do oszacowania, na terenie objętym analizą utrzymują się na stałym poziomie, dlatego do procesu wyceny przyjęto ceny transakcyjne z aktów notarialnych. Znajdują się w nim lokale o powierzchniach od 70,07 mkw. do 107,04 mkw. Ceny jednostkowe kształtowały się na poziomie od 6 144 zł/m kw. do 9 660 zł/m kw. Średnia cena dla próbki wyniosła 7 884 zł/m kw.

6. Zużycie budynku

Atrakcyjność rynkowa omawianej nieruchomości zależy w pewnym stopniu od zużycia budynku, w którym lokal jest położony. Pod określeniem „zużycie” rozumie się utratę wartości ekonomicznej wynikającą ze zużycia funkcjonalnego, zużycia środowiskowego i zużycia technicznego.

Na zużycie techniczne wpływa w istotnym stopniu sposób eksploatacji budynku i dokonywanie lub niedokonywanie przez użytkownika (zarządcę) nakładów remontowych i modernizacyjnych.

6.1. Zużycie funkcjonalne

Zużycie funkcjonalne – wynikające z porównań zastosowanych w danym przypadku projektowych rozwiązań użytkowych do aktualnie preferowanych (ocena nowoczesności), a także porównań w zakresie standardu wykończenia i wyposażenia w urządzenia techniczne, jak również specjalistycznego przeznaczenia utrudniającego lub uniemożliwiającego zmianę sposobu wykorzystania.

6.2. Zużycie środowiskowe

Zużycie środowiskowe – wynika przede wszystkim z dokonanych lub planowanych zmian w otoczeniu nieruchomości powodującej bezpośrednie uciążliwości w korzystaniu z nieruchomości, takich jak budowa w sąsiedztwie zakładu przemysłowego, drogi o dużym natężeniu ruchu, linii tramwajowej czy nieregulowanego ciekłu wodnego, a także prowadzonej na danym terenie eksploatacji górniczej powodującej trwałe uszkodzenie nieruchomości, oraz szkodliwego wpływu zniszczonego ekologicznie środowiska na trwałość obiektów budowlanych i jakość gruntu.

6.3. Zużycie techniczne

Zużycie techniczne – wynika z wieku obiektu budowlanego, trwałości zastosowanych materiałów, jakości wykonawstwa budowlanego, sposobu użytkowania i warunków eksploatacyjnych, wad projektowych oraz prowadzonej gospodarki remontowej.

Dla potrzeb niniejszego opracowania przyjęto określenie stopnia zużycia technicznego przy wykorzystaniu metody **czasowej Rossa**.

Metoda czasowa Rossa jest metodą uproszczoną (wskaźnikową). Jej zastosowanie w niniejszym przypadku jest uzasadnione głównie prostotą i przejrzystością, zwłaszcza, że obliczony stopień zużycia ma wyłącznie znaczenie poznawcze i nie jest wykorzystywany do dalszych kalkulacji.

6.4. Zużycie według wzoru Rossa

Zużycie budynku obliczono przy zastosowaniu wzorów Rossa.

Za podstawę obliczeń posłużyły następujące dane:

Okres istnienia budynku w latach: $t =$	14
Teoretyczny okres trwałości budynku w latach: przyjęty na $T =$	120

Obliczenia

Przyjęto, że **dzięki poniesieniu nakładów remontowo-modernizacyjnych**, eksploatację budynku można określić jako prawidłową. Dla takiego typu eksploatacji i założonego technicznego okresu żywotności budynku, otrzymujemy zużycie realne:

$$S_n = \frac{t * (t + T)}{2 * T^2} *$$

6,51 %

gdzie:

- S_n – stopień zużycia analizowanego budynku w %
- t – faktyczny okres eksploatacji budynku w latach
- T – szacunkowy okres trwałości budynku w latach.

7. Założenia metodologiczne

7.1. Przesłanki wyboru metod i technik

Wyboru metody zastosowanej do określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości dokonano uwzględniając:

- postanowienia obowiązujących przepisów prawnych regulujących tryb, zasady i metody wyceny nieruchomości;
- cel wyceny;
- wyniki analizy rynku lokalnego nieruchomości podobnych;
- wyniki analizy podaży i popytu na nieruchomości o zbliżonej wartości użytkowej na rynku lokalnym;
- lokalizację i rodzaj nieruchomości;
- informacje rynkowe o stawkach czynszów i podstawowych atrybutach cenotwórczych.

Celem opracowania jest określenie wartości rynkowej lokalu mieszkalnego w celu dokonania spisu inwentarza w trybie art. 306 Ustawy Prawo Upadłościowe

7.2. Rodzaj określonej wartości nieruchomości

Wartość rynkową (WR) określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu.

Wartość tę 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.

W celu określenia wartości rynkowej rzeczoznawca majątkowy powinien ustalić sposób optymalnego lub najbardziej prawdopodobnego użytkowania nieruchomości. Użytkowanie to może stanowić kontynuację aktualnego sposobu użytkowania lub może polegać na innym sposobie jej użytkowania.

Wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości określono przy przyjęciu aktualnego sposobu użytkowania.

Zgodnie z KSWP 1, pkt. 5.1.2.:

„Wartość przy założeniu aktualnego sposobu użytkowania nieruchomości oznacza wartość rynkową określoną przy założeniach, że nieruchomość jest i nadal będzie użytkowana zgodnie z aktualnym sposobem jej użytkowania, że nie jest zajęta przez Właściciela i że jest dostępna do sprzedaży”.

Wyboru sposobu użytkowania dokonuje rzeczoznawca majątkowy uwzględniając przepisy prawa, cel wyceny, stan i przeznaczenie nieruchomości oraz stan rynku.

7.3. Charakterystyka zastosowanych metod wyceny

Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego /Dz. U. Nr 207 poz. 2109 z 2004r. z późniejszymi zmianami/ przy wycenie nieruchomości w celu określenia wartości rynkowej korzysta się z podejścia porównawczego i dochodowego, a gdy istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia dochodowego i porównawczego, stosuje się podejście mieszane.

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 w razie konieczności uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście to stosuje się, jeżeli znane są ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

W ramach podejścia porównawczego wyróżnia się metody: porównywania parami, analizy statystycznej rynku, korygowania ceny średniej.

Metoda korygowania ceny średniej polega na porównaniu nieruchomości wycenianej, o znanych cechach, ze zbiorem co najmniej kilkunastu nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach. Wartość określa się poprzez korektę średniej ceny z przyjętego zbioru na podstawie oceny cech nieruchomości pomiędzy nieruchomością wycenianą i nieruchomościami podobnymi.

Przez nieruchomość podobną należy rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość.

Procedura wyceny w metodzie korygowania ceny średniej jest następująca:

- Oględziny nieruchomości,
- Określenie rynku lokalnego (rodzaj, obszar, okres badania cen, informacje o popycie i podaży, itp.),
- Określenie jednostki porównawczej (np. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu),
- Utworzenie zbioru cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, stanowiącego podstawę wyceny,
- Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny,
- Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości,
- Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych,
- Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych (gradacja stanów cechy rynkowej),
- Wybór do porównań ze zbioru transakcji co najmniej kilkunastu nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z opisem i charakterystyką zbioru,
- Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych,
- Obliczenie ceny średniej (C_{śr}) ze zbioru transakcji stanowiących podstawę wyceny,
- Korekta ceny średniej (C_{śr}) współczynnikami korygującymi uwzględniającymi różnice w poszczególnych cechach nieruchomości przyjętych do porównań,
- Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$W_R = C_{\text{śr}} \sum_{i=1}^n u_i$$

w_R – jednostkowa wartość rynkowa wycenianej nieruchomości;

n - liczba współczynników korygujących;

u_i - wielkość i -tego współczynnika korygującego.

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

W przypadku, gdy szacowana nieruchomość posiada oceny cech lepsze od nieruchomości o cenie najwyższej lub gorsze od nieruchomości o cenie najniższej, można wykorzystać zasadę ekstrapolacji przy wyznaczaniu współczynników korygujących w opisywanej metodzie.

Przy zastosowaniu opisywanej metody można stosować dodatkowy współczynnik korekcyjny „K” z przedziału [0,90; 1,10]. Współczynnik ten może być uwzględniony wyłącznie w szczególnych, uzasadnionych przypadkach, na przykład, gdy nieruchomość posiada wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe lub występuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy popytem i podażą. Uwzględnienie współczynnika korekcyjnego K winno być w każdym przypadku uzasadnione przez rzeczoznawcę majątkowego przez sformułowanie odpowiedniej klauzuli.

8. Określenie wartości prawa

8.1. Wprowadzenie

Za podstawę do dokonania wyceny przyjęto 19 transakcji, mających za przedmiot obrót wolnorynkowy lokalami na rynku pierwotnym i wtórnym, będącymi przedmiotem prawa własności, które można uznać za podobne ze względu na parametry takie, jak: lokalizacja i otoczenie, wielkość i funkcjonalność lokalu, standard lokalu, stan techniczny i ogólny standard budynku. W niniejszym operacie ilość atrybutów została ograniczona do mających istotny wpływ na cenę przyjętych do porównania nieruchomości, a w następstwie na cenę nieruchomości podlegającej oszacowaniu. Wagi cech zostały określone na podstawie analogii do podobnych rynków z uwzględnieniem poprawki w odniesieniu do sytuacji i specyfiki rynku analizowanego.

Przyjęto założenie, że wartość rynkowa pozostaje w bezpośredniej relacji do cen konkurencyjnych nieruchomości porównawczych. Jako jednostkę porównawczą zastosowano wskaźnik cenowy w przeliczeniu na 1 m kw. powierzchni użytkowej lokalu. W toku analizy cen sprzedaży pominięto transakcje mało wiarygodne, bądź transakcje o niepełnych informacjach dotyczących mienia sprzedanego. Okresem analizy objęto czas od stycznia 2022r. do dnia wyceny. Obszarem analizy objęto Miasto Kobyłka.

8.2. Zbiór danych porównawczych

Dane transakcyjne przyjęte do porównań przedstawiono w poniższej tabeli. Z uwagi na obserwowaną obecnie sytuację na rynku lokalnym podobnych praw do nieruchomości, nie korygowano cen transakcyjnych trendem czasowym. Ceny transakcyjne w przedziale czasowym przyjętym do oszacowania, na terenie objętym analizą utrzymują się na stałym poziomie, dlatego do procesu wyceny przyjęto ceny transakcyjne z aktów notarialnych.

Lp.	Ulica	Pow. lokalu (m2)	Data transakcji	Cena transakcyjna (zł)	Cena za 1m ² w zł	REP. A
1	ul. Bolesława Prusa 19	103,44	2023-02-22	635500,00	6143,66	268/2023
2	ul. Ejtnera 26G	81,99	2022-03-09	510000,00	6220,27	493/2022
3	ul. Bolesława Prusa 7G	84,00	2023-04-20	540000,00	6428,57	3579/2023
4	ul. gen. Franciszka Żymirskiego 43M	76,84	2022-10-21	500000,00	6507,03	8459/2022
5	ul. Nadmeńska 23G	97,59	2023-03-08	649000,00	6650,27	1092/2023
6	ul. Wołodyjowskiego 1B	70,07	2022-07-21	484000,00	6907,38	2596/2022
7	ul. Ustronie 16A	74,00	2022-07-06	520000,00	7027,03	5070/2022
8	ul. ks. Marcina Zaluskiego 44S	73,50	2022-04-21	530000,00	7210,88	1946/2022
9	ul. Adama Mickiewicza 12C	107,04	2023-03-31	870000,00	8127,80	2166/2023
10	ul. Natolińska 55B	106,32	2023-03-16	880000,00	8276,90	519/2023
11	ul. Mała 6	84,00	2022-10-04	700000,00	8333,33	2692/2022
12	ul. Mieszka I 66	85,00	2023-03-28	715000,00	8411,76	718/2023
13	ul. Kraszewska 5E	74,50	2023-07-13	630000,00	8456,38	1659/2023
14	ul. Mieszka I 127	85,00	2023-06-15	730000,00	8588,24	3131/2023
15	ul. Mieszka I 107	98,14	2022-01-27	860000,00	8762,99	532/2022
16	ul. Bolesława Prusa 19C	72,41	2022-06-20	670000,00	9252,87	2092/2022

17	ul. Skrzetuskiego 12C	83,90	2022-04-21	780000,00	9296,78	2221/2022
18	ul. Królowej Marysienki 3	85,00	2022-06-20	810000,00	9529,41	13979/2022
19	ul. ks. Marcina Załuskiego 44A	73,50	2023-07-12	710000,00	9659,86	1885/2023

Rzeczoznawca zbadał także transakcje o cenie minimalnej i maksymalnej

Transakcja o cenie minimalnej

Lokal mieszkalny o pow. 103,44 mkw. położony przy ul. Bolesława Prusa 19 w Kobycy.

Transakcja o cenie maksymalnej

Lokal o pow. 73,50 mkw. położony przy ul. ks. Marcina Załuskiego 44A w Kobycy.

8.3. Obliczenie zakresu cen i współczynników

Ze zbioru danych transakcyjnych stanowiącego podstawę do porównań, gdzie $n = 19$, otrzymano:

Cena		
minimalna	średnia	maksymalna
$= \min(x_1 \dots x_n)$	$= \frac{x_1 + \dots + x_n}{n}$	$= \max(x_1 \dots x_n)$
6 144 zł/mkw.	7 884 zł/mkw.	9 660 zł/mkw.

Zakres sumy współczynników korygujących określono według formuły:

$$\left[\frac{C_{min}}{C_{sr}} \leq \sum_{i=1}^n u_i \leq \frac{C_{max}}{C_{sr}} \right]$$

Obliczenia granicy dolnej i górnej współczynnika korygującego przedstawia się następująco:

$$\text{Granica dolna } G_d = \frac{C_{min}}{C_{sr}} = 0,78 \quad \text{Granica górna } G_g = \frac{C_{max}}{C_{sr}} = 1,23$$

Zakres współczynników korygujących dla określanej wartości lokalu mieszkalnego wynosi:

$$0,78 \leq \sum_{i=1}^n U_i \leq 1,23$$

8.4. Ustalenie cech rynkowych i ich wag

Na podstawie znajomości preferencji klientów, ustalono, że dla rynku lokalnego najważniejsze znaczenie dla nabywców mają następujące atrybuty, wraz z odpowiadającymi wagami:

Lp.	Cechy rynkowe	Waga cechy
1	lokalizacja i otoczenie	25%
2	Stan techniczny i ogólny standard budynku	10%
3	Stan techniczny i standard lokalu	40%
4	Położenie w budynku	5%
5	Wielkość i funkcjonalność	10%

5	Miejsce postojowe	10%
	Suma	100%

Każdą z wymienionych wyżej preferencji można scharakteryzować przy pomocy trzystopniowej skali ocen od bardzo dobry do przeciętny. Należy zaznaczyć, że **oceny te nie mają charakteru bezwzględ- nego, a dokonywane są na tle innych lokali, przyjętych do porównań**. Tak np. stosunkowo nowy i dobrze wyposażony lokal może zostać oceniony jako „przeciętny” na tle nowoczesnych lokali o cha- rakterze apartamentowym i jednocześnie jako „bardzo dobry” na tle starszych lokali, znajdujących się w obiektach częściowo zdekapitalizowanych.

8.5. Określenie aktualnej wartości rynkowej nieruchomości

Analizowany lokal można ocenić następująco:

Lp.	Cecha	wyceniany	najdroższy	najtańszy
1	Lokalizacja i otoczenie	dobry	dobry	przeciętny
2	Stan techniczny i ogólny standard budynku	dobry	bardzo dobry	dobry
3	Stan techniczny i standard lokalu	dobry	przeciętny	przeciętny
4	Położenie w budynku	bardzo dobry	bardzo dobry	przeciętny
5	Wielkość i funkcjonalność	bardzo dobry	dobry	przeciętny
6	Miejsce postojowe	dobry	bardzo dobry	bardzo dobry

Poniżej opis gradacji cech oraz lokali o najniższej i najwyższej cenie jednostkowej:

L.p	Cecha rynkowa	Ocena	Opis
1	Lokalizacja i otoczenie	bardzo dobry	Przy głównych ulicach z bardzo dobrym dostępem do komunikacji miejskiej, obiektów handlowo-usługowych, oświatowych, z dobrym dojazdem do centrum dzielnicy i miasta. Bliskość terenów zielonych, obiektów sportowo-rekreacyjnych, przy ulicach o charakterze głównym.
		dobry	W odległości do 500 m od przystanków komunikacji miejskiej, obiektów handlowo-usługowych, oświatowych itp. Dobry dostęp do obiektów sportowych, występowanie terenów zielonych, przy ruchliwej ulicy osiedlowej.
		przeciętny	Przy ulicy osiedlowej, znaczne oddalenie od przystanków komunikacji miejskiej, usług, handlu i obiektów oświatowych itp. Bezpośrednie sąsiedztwo torów tramwajowych, torów kolejowych, mała ilość miejsc parkingowych, znaczna odległość od obiektów sportowo-rekreacyjnych.
2	Stan techniczny i ogólny standard budynku	bardzo dobry	Budynek kilkuletni, wybudowany z użyciem materiałów wysokiej, renomowanej klasy, części wspólne wykończone w wysokim i podwyższonym standardzie.
		dobry	Budynek kilkuletni, wybudowany z użyciem materiałów wysokiej oraz popularnej klasy, części wspólne wykończone w podwyższonym i typowym – popularnym standardzie.
		przeciętny	Budynek kilkuletni, wybudowany z użyciem materiałów typowych nie wyróżniających się na rynku, części wspólne wykończone w typowym i średnim standardzie.
3.	Standard lokalu	bardzo dobry	Lokal w standardzie wysokim wykończony materiałami nowoczesnymi wysokiej klasy, firm wiodących na rynku. W pełni wyposażony w stałe zabudowy kuchni i łazienek.
		dobry	Lokal w typowym standardzie wykończenia materiałami nowymi typowej klasy, firm popularnych na rynku. Częściowe wyposażenie w stałe zabudowy kuchni i łazienek.
		przeciętny	Lokal w typowym standardzie deweloperskim - drzwi wejściowe antywłamaniowe dobrej klasy, ścianki działowe murowane i malowane, sufity typowe tynkowane lub podwieszane systemowe, stolarka okienna z nawietrznikami, grzejniki z termostatem, wentylacja mechaniczna, komplet instalacji podtynkowych.
4.	Położenie w budynku	bardzo dobry	Lokal na kondygnacjach przejściowych bądź najwyższych w przypadku budynków z windami i z ekspozycją na tereny zielone bądź nie intensywnie zurbanizowane, komfortowa komunikacja z klatki schodowej, lokal nie graniczący z szybami windowymi.
		dobry	Lokal na kondygnacjach przejściowych bądź najwyższych w przypadku budynków z windami, dopuszczalna ekspozycja na ruchliwą ulicę, dogodna komunikacja z klatki schodowej.
		przeciętny	Lokal na najniższej kondygnacji bądź na kondygnacji najwyższej w budynkach bez windy z ekspozycją na ruchliwą ulicę, z niekomfortową komunikacją z klatki schodowej.
5.	Wielkość i funkcjonalność lokalu	bardzo dobry	Lokal o powierzchni do 85 m ² , z nowoczesnym rozkładem.
		dobry	Lokal o powierzchni z przedziału 85,01 m ² do 103 m ² , rozkładowy

Lp.	Cecha rynkowa	Ocena	Opis
		przeciętny	Lokal o powierzchni od 103,01 m ² i/lub z wyraźnym zaburzeniem rozkładu funkcjonalnego
6.	Miejsce postojowe	bardzo dobry	Wewnątrz miejsce postojowe
		dobry	2 x zewnętrzne miejsce postojowe
		przeciętny	Zewnętrzne miejsce postojowe

Ocena cech rynkowych analizowanej nieruchomości:

Lp.	Cecha	opis
1	Lokalizacja i otoczenie	W bliskiej odległości od przystanków komunikacji miejskiej, obiektów handlowo-usługowych, oświatowych itp. Dobry dostęp do obiektów sportowych, występowanie terenów zielonych.
2	Stan techniczny i ogólny standard budynku	Budynek z 2009r., wybudowany z użyciem materiałów dobrej/bardzo dobrej klasy, części wspólnie wykończone w dobrym standardzie.
3	Stan techniczny i standard lokalu	Lokal w dobrym standardzie zgodnie z opisem w treści operatu.
4	Położenie w budynku	Lokal położony na parterze budynku o trzech kondygnacjach mieszkalnych.
5	Wielkość i funkcjonalność	Lokal o powierzchni 84 mkw. rozkładowy, o małej powierzchni na tle badanej próbki. Do lokalu przylega ogródek.
6	Miejsce postojowe	W ramach udziału w nieruchomości wspólnej Upadlemu przysługuje prawo do wyłącznego korzystania z dwóch miejsc postojowych.

Odpowiadający temu współczynnik przedstawiono w tabeli:

Określenie wag i zakresów współczynników korygujących						
Wsp.	Cecha	wpływ na cenę (w %)	Zakres współ. korygujących			Wartości współ. koryg.
			min		max	
U1	Lokalizacja i otoczenie	25%	0,19	-	0,31	0,25
U2	Stan techniczny i ogólny standard budynku	10%	0,08	-	0,12	0,10
U3	Stan techniczny i standard lokalu	40%	0,31	-	0,49	0,40
U4	Położenie w budynku	5%	0,04	-	0,06	0,06
U5	Wielkość i funkcjonalność	10%	0,08	-	0,12	0,12
U6	Miejsce postojowe	10%	0,08	-	0,12	0,10
łącznie		100%	0,78	-	1,23	1,03

Wartość 1 m kw. powierzchni użytkowej lokalu będącego przedmiotem wyceny wynosi:

Wartość 1 m ²	8120,27
Powierzchnia	84
Wartość	682102,68
Wartość(zaokr)	682103,00

Przyjęto w zaokrągleniu do kwot znaczących dla stanu aktualnego:

682 103 zł

Słownie: sześćset osiemdziesiąt dwa tysiące sto trzy złote.



9. Uwagi i zastrzeżenia

- Operat szacunkowy został sporządzony w określonym celu (**wyrażenie opinii o wartości rynkowej** lokalu dla celu określenia wartości rynkowej lokalu mieszkalnego w celu dokonania spisu inwentarza w trybie art. 306 Ustawy Prawo Upadłościowe) i powinien być wykorzystywany tylko zgodnie z tym celem. Rzeczoznawca nie jest w stanie udzielić zapewnienia ani przyjąć odpowiedzialności za to, że metodologia przyjęta w opracowaniu oraz uzyskane wyniki będą odpowiednie do wykorzystania dla innych celów.
- Wartość rynkowa odwzorowuje najczęściej występujące zachowania uczestników rynku. Z tego względu przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości rzeczoznawca posługiwał się **typowymi** cenami i stawkami czynszu, typowymi stopami zwrotu, odwzorowywał typowy sposób zarządzania i typowe umiejętności negocjacyjne.
- Operat szacunkowy został sporządzony po dokonanych **oględzinach lokalnych** nieruchomości i **badaniu lokalnych rynków** nieruchomości. Nie zmienia to faktu, że operat został w pewnej mierze **oparty na danych udostępnionych przez zleceniodawcę i/lub przez właściciela nieruchomości**. Rzeczoznawca będący autorem niniejszego opracowania działał w zaufaniu do tych danych i nie może ponosić odpowiedzialności za to, że dane te mogły być niepełne, mylne czy z innego powodu nie w pełni miarodajne.
- Rzeczoznawca oparł się na powierzchniach budynków, wynikających z okazanych dokumentów i/lub dostarczonych mu przez zleceniodawcę lub właściciela. Rzeczoznawca **nie przeprowadzał inwentaryzacji pomieszczeń** lokalu ani budynku i **nie dokonywał pomiarów** powierzchni, a jeśli nawet, to wyłącznie w celach informacyjnych.
- Ustalona wartość na datę wyceny odzwierciedla **stan rynku w dniu wyceny** i wynika z przyjętej metodologii, dokonanych obliczeń oraz konfrontacji z danymi uzyskanymi z analizy i charakterystyki lokalnego rynku nieruchomości. Ustalona wartość **nie uwzględnia podatków i opłat**, jakie potencjalny nabywca byłby zobowiązany zapłacić w związku z jej nabyciem.
- **Rzeczoznawca majątkowy nie jest powołany do dokonywania czynności z zakresu obsługi prawnej, takich, jak np. wydawanie opinii prawnych oraz dokonywanie wiążących interpretacji stanów prawnych.** Wobec powyższego, może okazać się konieczna **aktualizacja niniejszej wyceny** stosownie do interpretacji stanu faktycznego i prawnego dokonanej przez radców prawnych, adwokatów lub przez organy orzekające.
- Rzeczoznawca zastrzega sobie prawo dokonania korekty oszacowania wartości, jeżeli po dacie oddania niniejszego operatu ujawnią się **okoliczności lub fakty, nieznanne mu w chwili sporządzania opracowania**, a wywierające wpływ na określenie tej wartości – w szczególności dotyczy to stanu faktycznego nieruchomości.
- Wysokość oszacowanych wartości **zależy od czynników zewnętrznych**, a w szczególności od sytuacji panującej na lokalnym rynku nieruchomości. Kwoty oszacowania są zatem kwotami wyliczonymi na konkretne daty i w przypadku odniesienia ich do innej daty powinny podlegać odpowiedniej aktualizacji.
- Oprócz przypadków wskazanych powyżej wynikających z upływu czasu lub interpretacji prawnej, **aktualizacja niniejszej wyceny** lub nawet **sporządzenie ponownej wyceny** mogą okazać się konieczne wobec: a) zmian sytuacji na rynku nieruchomości, a zwłaszcza zmian relacji między popytem i podażą, b) zmian stanu prawnego nieruchomości w stopniu wpły-

wającym na jej wartość, c) zmiany celu lub zakresu wyceny w stosunku do ustalonego pierwotnie.

- W operacie szacunkowym mogą występować **zaokrąglenia** wynikające z przeprowadzania obliczeń przy pomocy arkusza kalkulacyjnego i przyjmowania lub wykazywania w operacie określonego zakresu cyfr znaczących. W ocenie rzeczoznawcy zaokrąglenia nie mają merytorycznego wpływu na oszacowaną wartość.
- Operat szacunkowy może być wykorzystany do celu dla którego został sporządzony przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba, że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych, zmiana przeznaczenia nieruchomości lub istotne zmiany relacji popytu i podaży na rynku.
- Niniejszy operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny (PKZW) opracowanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

10. Załączniki

1. Dokumentacja zdjęciowa nieruchomości
2. Protokół badania KW
3. Postanowienie Sądu Rejonowego w Jeleniej Górze
4. Polisa OC Autora



Ul. Kombatantów



Ul. Kombatantów 20a



Kombatantów 20a



Kombatantów 20a



Kombatantów 20a



Przedmiot wyceny



Przedmiot wyceny



Przedmiot wyceny



Przedmiot wyceny



Przedmiot wyceny



Przedmiot wyceny



Przedmiot wyceny



Przedmiot wyceny



Przedmiot wyceny



Przedmiot wyceny



Przedmiot wyceny



Przedmiot wyceny



Przedmiot wyceny



Przedmiot wyceny



Przedmiot wyceny



Przedmiot wyceny



Przedmiot wyceny



Przedmiot wyceny



Ogródek

Protokół z badania księgi wieczystej

WA1W/00110519/7

Sporządzony dnia 2023-11-16 dla KW nr WA1W/00110519/7 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Wołominie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

Typ księgi: lokal stanowiący odrębną nieruchomość

Dział I – oznaczenie nieruchomości:

Województwo mazowieckie, powiat wołomiński, gmina Kobyłka M. , Miejscowość Kobyłka
Ulica: Kombatantów
Numer budynku: 20a
Numer lokalu: 1
Przeznaczenie lokalu: lokal mieszkalny
Opis lokalu: 2 pokoje, salon, kuchnia, łazienka, korytarz, przedsionek
Kondygnacja: 1
Przyłączenie nr KW: WA1W/00013875/0
Odrębność: TAK
Obszar – 84,00 m kw.

Dział I - spis praw związanych z własnością:

Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali: 84/868
KW, z jakiej lokal został wydzielony: WA1W/ 00013875/ 0

Dział II – własność:

Mariusz Urban

Dział III – ciężary i ograniczenia:

Brak wpisów

Dział IV – hipoteki:

Rodzaj hipoteki(roszczenia): hipoteka przymusowa
Suma: 205 000 USD
Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego:
- wierzytelność : wierzytelność wynikająca z dokumentu stanowiącego podstawę niniejszego wpisu
Wierzyciel Hipoteczny: Bank Ochrony Środowiska z siedzibą w Warszawie

W powyższej księdze brak jakichkolwiek wzmianek.

Protokół sporządził:



Warszawa, dn. 16.11.2023 r.

(Miejscowość i data) (Podpis)



Postanowienie JG1J/GU/49/2023/11

PROWADZĄCY AKTA

Organ pozasądowy

Izabela Skonieczna-Powałka

Adres

Doradca Restrukturyzacyjny Izabela Skonieczna - Powałka, ul. Romana Dmowskiego 3 /42, 50-203 Wrocław

WERYFIKACJA DOKUMENTU

Adres do weryfikacji
autentyczności

krz-wer.ms.gov.pl

Identyfikator dokumentu

7c5bb402-2280-46c0-82f3-1e892e393e10

Data pobrania dokumentu w
systemie teleinformatycznym

29.09.2023 10:23:41

Weryfikacja autentyczności
poprzez kod QR



Dokument ma moc urzędowo poświadzonego odpisu, bez opatrywania pieczęcią urzędową i podpisem upoważnionego pracownika. Weryfikacja istnienia dokumentu i treści może nastąpić za pośrednictwem usługi systemu teleinformatycznego obsługującego postępowania sądowe pod adresem podanym powyżej lub poprzez zeskanowanie kodu QR. Weryfikacja dokumentu jest bezpłatna i nie wymaga uwierzytelnienia się.



sygn. akt JG1J/GU/49/2023

Postanowienie

Dnia 21 września 2023 r.

Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze, V Wydział Gospodarczy,

w składzie:

Przewodniczący:

sędzia Joanna Skowron

po rozpoznaniu w dniu 21 września 2023 r. w Jeleniej Górze,

na posiedzeniu niejawnym

sprawy o ogłoszenie upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej z wniosku dłużnika, którym jest Mariusz Urban,

postanawia

1. ogłosić upadłość dłużnika, którym jest Mariusz Urban, PESEL 82072105119, NIP 5372148262, miejsce zamieszkania: Dębrznik, adres Dębrznik 49/3, 58-400 Dębrznik, jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej;
2. wezwać wierzycieli upadłego do zgłoszenia wierzytelności syndykowi za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe, w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Rejestrze; dla wierzycieli, o których mowa w art. 216aa ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, wskazać adres do zgłoszenia wierzytelności syndykowi: Ul. Dmowskiego 3/24, 50-203 Wrocław ;
3. wezwać osoby, którym przysługują prawa oraz prawa i roszczenia osobiste ciężące na nieruchomości należącej do upadłego, jeżeli nie zostały ujawnione przez wpis w księdze wieczystej, do ich zgłaszania syndykowi za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Rejestrze pod rygorem utraty prawa powoływania się na nie w postępowaniu upadłościowym; dla wierzycieli, o których mowa w art. 216aa ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, wskazać adres do zgłoszenia praw oraz praw osobistych i roszczeń ciężących na nieruchomości syndykowi: Ul. Dmowskiego 3/24, 50-203 Wrocław ;
4. wyznaczyć syndyka, którego funkcje będzie pełnić: Izabela Skonieczna-Powałka (numer licencji 772);



5. wskazać, iż niniejsze postępowanie będzie prowadzone w trybie określonym w art. 491¹ ust. 1 Prawa upadłościowego;
6. wskazać, że podstawa jurysdykcji sądów polskich jest art. 3 ust.1 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2015/848 z dnia 20 maja 2015 r. w sprawie postępowania upadłościowego (Dz. U. UE. L. z 2015 r. Nr 141, str. 19 z późn. zm.), a postępowanie ma charakter główny;
7. przyznać syndykowi, którego funkcję będzie pełnił: Izabela Skonieczna-Powalka (numer licencji 772) zaliczkę na pokrycie kosztów postępowania w kwocie 1500,00 (jeden tysiąc pięćset złotych zero groszy) oraz zarządzić jej niezwłoczna wypłatę tymczasowo ze środków Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Jeleniej Górze na rachunek bankowy syndyka o numerze: 79 1090 2590 0000 0001 4798 8953.

Uzasadnienie co do wskazania podstawy jurysdykcji

Sąd ustalił i zważył co następuje:

Dla rozstrzygnięcia wniosku niezbędne jest ustalenie, czy polski sąd posiada jurysdykcję krajową do rozpoznania sprawy. W tym celu konieczne jest określenie właściwej dla rozpoznawanej sprawy normy jurysdykcyjnej z uwzględnieniem faktu, że kwestia jurysdykcji krajowej jest uregulowana zarówno w prawie krajowym jak i w rozporządzeniu Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 2015/848 z dnia 20 maja 2015 r. w sprawie postępowania upadłościowego (Dz.Urz.U.E.L. Nr 141, str. 19). Rozporządzenie unijne obowiązuje w całości i bezpośrednio w polskim systemie prawnym. Zgodnie z pkt 9 Preambuli rozporządzenie znajduje zastosowanie do wszystkich postępowań upadłościowych, które spełniają warunki określone w rozporządzeniu, niezależnie od tego, czy dłużnik jest osobą fizyczną czy osobą prawną, przedsiębiorcą czy osobą niewykonywającą działalności gospodarczej. Postępowania te są wymienione wyczerpująco w załączniku A. W odniesieniu do krajowych postępowań wymienionych w załączniku A rozporządzenie 2015/848 powinno mieć zastosowanie bez dalszego badania przez sąd państwa członkowskiego, czy spełnione są warunki określone w rozporządzeniu. Postępowanie, którego dotyczy wniosek jest wymienione w załączniku A do Rozporządzenia.

Zgodnie z pkt 23 Preambuli rozporządzenia nr 2015/848 pozwala ono na wszczęcie głównego postępowania upadłościowego w państwie członkowskim, w którym dłużnik posiada główny ośrodek swojej podstawowej działalności. Postępowanie to ma zakres uniwersalny, jego celem jest objęcie całego majątku dłużnika. W celu ochrony różnych interesów rozporządzenie 2015/848 pozwala na wszczęcie równoległe z głównym postępowaniem upadłościowym wtórnych postępowań upadłościowych. Wtórne postępowanie upadłościowe może zostać wszczęte w państwie członkowskim, w którym dłużnik ma swój oddział. Skutki wtórnego postępowania upadłościowego ograniczone są



tylko do majątku dłużnika znajdującego się w tym państwie. Bezwzględnie obowiązujące przepisy dotyczące koordynacji z głównym postępowaniem upadłościowym gwarantują niezbędną jednolitość postępowania w ramach Unii. Takie uregulowanie eliminuje z zakresu zastosowania rozporządzenia dłużników, których główny ośrodek podstawowej działalności znajduje się poza obszarem Unii Europejskiej mimo, że na jej obszarze znajduje się siedziba lub miejsce zamieszkania dłużnika albo jego majątek. W konsekwencji, jeżeli główny ośrodek dłużnika znajduje się w Polsce to jurysdykcja zawsze będzie wynikała z przepisów rozporządzenia 2015/848, a konkretnie z art. 3 ust. 1 rozporządzenia. Zgodnie z art. 3 ust. 1 rozporządzenia nr 2015/848 sądy państwa członkowskiego, na którego terytorium znajduje się główny ośrodek podstawowej działalności dłużnika, posiadają jurysdykcję do wszczęcia postępowania upadłościowego („główne postępowanie upadłościowe”). Głównym ośrodkiem podstawowej działalności jest miejsce, w którym dłużnik regularnie zarządza swoją działalnością o charakterze ekonomicznym i które jako takie jest rozpoznawalne dla osób trzecich. W przypadku spółki lub osoby prawnej domniemywa się, wobec braku dowodu przeciwnego, że głównym ośrodkiem ich podstawowej działalności jest miejsce siedziby statutowej. Domniemanie takie ma zastosowanie tylko wtedy, gdy siedziba statutowa nie została przeniesiona do innego państwa członkowskiego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o wszczęcie postępowania upadłościowego. W przypadku osoby fizycznej prowadzącej niezależną działalność gospodarczą lub zawodową domniemywa się, wobec braku dowodu przeciwnego, że głównym ośrodkiem jej podstawowej działalności jest główne miejsce wykonywania tej działalności. Domniemanie takie ma zastosowanie tylko wtedy, gdy główne miejsce wykonywania działalności nie zostało przeniesione do innego państwa członkowskiego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o wszczęcie postępowania upadłościowego. W przypadku każdej innej osoby fizycznej domniemywa się, wobec braku dowodu przeciwnego, że głównym ośrodkiem jej podstawowej działalności jest miejsce zwykłego pobytu tej osoby. Domniemanie takie ma zastosowanie tylko wtedy, gdy miejsce zwykłego pobytu nie zostało przeniesione do innego państwa członkowskiego w okresie sześciu miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o wszczęcie postępowania upadłościowego.

W niniejszej sprawie główny ośrodek podstawowej działalności dłużnika znajduje się w Polsce. Oznacza to, że podstawą jurysdykcji sądów polskich jest art. 3 ust. 1 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 2015/949 w sprawie postępowania upadłościowego z dnia 20 maja 2015 r. (Dz.Urz.UE L 141 z 5.06.2015r., s. 19-72), a wszczęte postępowanie ma charakter postępowania głównego.

Z tych przyczyn należało orzec jak w stosownym punkcie postanowienia.

Podpis:

Signed by / Podpisano przez:

Joanna Skowron; Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze
Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze

Date / Data: 2023-09-21 10:51



CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

Wyceny Pod Wymiar Marcin Broniszewski

03-185 Warszawa, Myśliborska 62C / 1

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0014591

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: 24/05/2023 - 23/05/2024

na sumę gwarancyjną: 75 000 EUR

słownie: siedemdziesiąt pięć tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 732.00 PLN

Lidia Machalska
Starszy Specjalista ds. Ubezpieczeń

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