

OPERAT SZACUNKOWY

*Określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej
stanowiącej lokal mieszkalny nr 23
przy ul. Żeromskiego 39A, w Sochaczewie,
(wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej i pomieszczeniem przynależnym),
dla której prowadzona jest przez V Wydział Ksiąg Wieczystych
Sądu Rejonowego w Sochaczewie,
księga wieczysta nr PL1O/00040218/7
dla potrzeb prowadzonego postępowania upadłościowego
BI1B/GUp-s/595/2024*

Autor operatu szacunkowego

Rzecznik Majątkowy

mgr Jacek Chruślicki

nr uprawnień 6183

*/dokument podpisany podpisem
kwalifikowanym/*

Błonie, dnia 26 lutego 2025 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Przedmiot wyceny	Nieruchomość lokalowa stanowiąca lokal mieszkalny nr 23, przy ul. Żeromskiego 39A, w Sochaczewie, dla której prowadzona jest przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Sochaczewie, księga wieczysta nr PL1O/00040218/7
Zakres wyceny	Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej wraz ze związanym z tą nieruchomością udziałem wynoszącym 3972/258306 w nieruchomości wspólnej dla której prowadzona jest księga wieczysta nr PL1O/00037919/7 i помещением przynależnym (piwnicą), wg cen na dzień wyceny i stanu na dzień oględzin
Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości, przysługującego Panu Marcinowi Dańkowskiemu, dla potrzeb prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Białymstoku, VIII Wydział Gospodarczy postępowania upadłościowego, sygn. akt BIB/GUp-s/595/2024
Podejście zastosowane w wycenie nieruchomości	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami
Wartość rynkowa wycenianej nieruchomości	269 973 zł dwieście sześćdziesiąt dziewięć tysięcy dziewięćset siedemdziesiąt trzy złote
Data sporządzenia operatu	26 lutego 2025 r.
Pieczęć i podpis rzeczoznawcy majątkowego	/dokument podpisany podpisem kwalifikowanym/

Spis treści

Spis treści	3
1. Przedmiot i zakres wyceny	4
2. Cel wyceny	4
3. Podstawa formalna opracowania operatu szacunkowego	4
4. Podstawy prawne opracowania operatu szacunkowego	4
5. Źródła danych merytorycznych	5
6. Daty istotne dla określenia wartości nieruchomości	5
7. Przedmiot wyceny i jego stan	5
7.1. Stan prawny przedmiotu wyceny	6
7.2. Opis przedmiotu wyceny	11
8 Przeznaczenie terenu, na którym znajduje się nieruchomość	12
9. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości	13
10. Sposób wyceny	15
11. Określenie wartości przedmiotu wyceny	16
11.1. Ustalenie trendu czasowego	16
11.2. Zestawienie cen transakcyjnych	17
11.3. Ustalenie cech rynkowych i ich wag	17
11.4. Wartość rynkowa nieruchomości	18
12. Zestawienie wartości	19
13. Klauzule	19
14. Załączniki	20

1. Przedmiot i zakres wyceny

Nieruchomość lokalowa stanowiąca lokal mieszkalny nr 23, przy ul. Żeromskiego 39A, w Sochaczewie, dla której prowadzona jest przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Sochaczewie, księga wieczysta nr PL1O/00040218/7.

Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej wraz ze związanym z tą nieruchomością udziałem wynoszącym 3972/258306 w nieruchomości wspólnej dla której prowadzona jest księga wieczysta nr PL1O/00037919/7 i pomieszczeniem przynależnym (piwnicą), wg cen na dzień wyceny i stanu na dzień oględzin.

2. Cel wyceny

Określenie wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości, przysługującego Panu Marcinowi Dańkowskiemu, dla potrzeb prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Białymstoku, VIII Wydział Gospodarczy postępowania upadłościowego, sygn. akt BIB/GUp-s/595/2024.

3. Podstawa formalna opracowania operatu szacunkowego

Zlecenie doradcy restrukturyzacyjnego Edyty Wróblewskiej dotyczące wyceny prawa własności do nieruchomości lokalowej stanowiącej lokal mieszkalny nr 23, przy ul. Żeromskiego 39A, w Sochaczewie, dla której prowadzona jest przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Sochaczewie, księga wieczysta nr PL1O/00040218/7.

4. Podstawy prawne opracowania operatu szacunkowego

- 1) ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r., poz. 1145),
- 2) ustawa z dnia 28 lutego 2003 roku Prawo upadłościowe (Dz. U. z 2024 r., poz. 794),
- 3) ustawa z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. z 2021 r., poz. 1048 ze zm.),
- 4) rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 roku (Dz. U. z 2023 r., poz. 1832)

5. Źródła danych merytorycznych

- 1) Księga wieczysta nr PL1O/00040218/7,
- 2) Rejestr lokali prowadzony przez Starostę Sochaczewskiego (wypis z rejestru lokali stanowi Załącznik nr 2),
- 3) Kartoteka budynków prowadzona przez Starostę Sochaczewskiego (wypis z kartoteki budynków stanowi Załącznik nr 3),
- 4) Rejestr gruntów prowadzony przez Starostę Sochaczewskiego (wypis z rejestru gruntów stanowi Załącznik nr 4),
- 5) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew, przyjęte uchwałą Rady Miejskiej w Sochaczewie, nr IV/25/02, z dnia 30 grudnia 2002 roku z późn. zm.,
- 6) Oględziny wycenianej nieruchomości (dokumentacja fotograficzna stanowi Załącznik nr 5);
- 7) Badanie cen transakcyjnych zawartych w aktach notarialnych zgromadzonych w Starostwie Sochaczewskim.

6. Daty istotne dla określenia wartości nieruchomości

- 1) Data sporządzenia operatu szacunkowego – 26 lutego 2025 roku
- 2) Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny – 26 lutego 2025 roku
- 3) Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny – 21 lutego 2025 roku
- 4) Data przeprowadzenia oględzin nieruchomości – 21 lutego 2025 roku

7. Przedmiot wyceny i jego stan

Zgodnie z art. 4 pkt 16 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, przez stan nieruchomości należy rozumieć stan zagospodarowania, stan prawny, stan techniczno-użytkowy, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, a także stan otoczenia nieruchomości, w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomość jest położona.

7.1. Stan prawny przedmiotu wyceny

Dla wycenianej nieruchomości lokalowej prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Sochaczewie, V Wydział Ksiąg Wieczystych, księga wieczysta nr PL1O/00040218/7.

Księga wieczysta dla nieruchomości gruntowej.

Dział I-O „Oznaczenie nieruchomości”:

Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)			Lp. 1.	1	Mazowieckie, Sochaczewski, Sochaczew M., Sochaczew	
Ulica	Numer budynku	Numer lokalu	Żeromskiego		39A	23
Przeznaczenie lokalu				Lokal mieszkalny		
Opis lokalu (rodzaj izby - liczba)				Pokój - 2, Kuchnia - 1, Łazienka - 1, WC - 1, Przedpokój - 1		
Opis pomieszczeń przynależnych (rodzaj pomieszczenia - liczba)				Piwnica o powierzchni 4,04m ² - 1		
Kondygnacja				5,0		
Przyłączenie - numer księgi wieczystej (nieruchomość, z której wyodrębniono lokal)			Lp. 1.	PL1O / 00037919 / 7		
Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość)				Tak		
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych				39,7200 m2		

Dział I-SP „Spis praw związanych z własnością”

Lp. 1.	---		
Numer prawa		1	
Rodzaj prawa		Udział związany z własnością lokalu	
Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali	Lp. 1.	3972 / 258306	

Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal	Numer udziału w prawie w księdze, z której wyodrębniono lokal		PL1O / 00037919 / 7	34
Lp. 2.	---			
Numer prawa			2	
Rodzaj prawa			Prawo związane z własnością nieruchomości	
Treść prawa			Właścicielowi lokalu przysługuje prawo przejścia i przejazdu do działki nr 3364/63 przez działkę nr 3364/62 pasem stanowiącym istniejącą wewnętrzną urządzoną drogę osiedlową przebiegającą od ulicy Niemcewicza do budynku mieszkalnego przy ulicy Żeromskiego 39A.	

Dział II „Własność”

Właściciele:

- Marcin Dańkowski, udz. 1/1

Dział III „Prawa, roszczenia i ograniczenia”

Brak wpisów

Dział IV „Hipoteka”

Lp. 1.	---			
Numer hipoteki (roszczenia)		1		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		Hipoteka umowna		
Suma (słownie), waluta		131800,10 (sto trzydzieści jeden tysięcy osiemset 10/100) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	Spłata kapitału kredytu, odsetek obliczanych według zmiennej stopy procentowej, odsetek karnych za zwłokę, przyznanych kosztów postępowania oraz innych roszczeń o	

			świadczenia uboczne od kredytu, umowa kredytu nr DK/KR-P/4401704/11 Z DNIA 2011-03-15	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	IDEA BANK S.A., Warszawa, 01106363800000		
Lp. 2.	---			
Numer hipoteki (roszczenia)		2		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		Hipoteka umowna		
Suma (słownie), waluta		548714,00 (pięćset czterdzieści osiem tysięcy siedemset czternaście) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	Kapitał kredytu, odsetki, należności uboczne tym opłaty i prowizje, umowa kredytu w rachunku bieżącym nr U0003148713943 z dnia 07.11.2018r. wraz z porozumieniem z dnia 08.12.2020r, nr P20DZWRK02450M	
Pierwszeństwo	Lp. 1.	Wierzycielowi hipotecznemu przysługuje roszczenie o przeniesienie hipoteki na opróżnione miejsce hipoteczne przez hipotekę o sumie 131 800,10 zł wpisaną pod numerem 1		
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	W polu 4.4.1.10. Ujawniono roszczenie o przeniesienie hipoteki na omh		
	Lp. 2.	W polu 4.4.4. ujawniono zmianę wierzyciela hipotecznego		
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	LC ASSET II Niestandaryzowany Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Wierzytelności, Kraków, 388053085		

Lp. 3.	---		
Numer hipoteki (roszczenia)		3	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		Hipoteka przymusowa	
Suma (słownie), waluta		15756,06 (piętnaście tysięcy siedemset pięćdziesiąt sześć 06/100) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (<i>numer wierzytelności / wierzytelność</i>)	Lp. 1.	1	Należność główna z tytułu składek: -FUS za okres 12/2021-02/2022; -FUZ za okres 12/2021-02/2022; -FP, FS I FGŚP za okres 12/2021-02/2022; koszty upomnień, koszty egzekucyjne, odsetki za zwłokę
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (<i>nazwa, siedziba, REGON</i>)	Lp. 1.	Zakład Ubezpieczeń Społecznych III Oddział w Warszawie, Warszawa, 00001775600578	
Lp. 4.	---		
Numer hipoteki (roszczenia)		4	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		Hipoteka przymusowa	
Suma (słownie), waluta		14971,86 (czternaście tysięcy dziewięćset siedemdziesiąt jeden 86/100) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (<i>numer wierzytelności / wierzytelność</i>)	Lp. 1.	1	Należność główna z tytułu składek: -FUS za okres 03/2022-04/2022; -FUZ za okres 03/2022-04/2022; -FP, FS I FGŚP za okres 03/2022-04/2022; koszty upomnień, koszty egzekucyjne, odsetki za zwłokę
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (<i>nazwa, siedziba, REGON</i>)	Lp. 1.	Zakład Ubezpieczeń Społecznych III Oddział w Warszawie, Warszawa, 00001775600578	
Lp. 5.	---		

Numer hipoteki (roszczenia)		5	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		Hipoteka przymusowa	
Suma (słownie), waluta		8890,47 (osiem tysięcy osiemset dziewięćdziesiąt 47/100) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	Należność główna z tytułu składek: -FUS za okres 05/2022-06/2022; -FUZ za okres 05/2022-06/2022; -FP, FS I FGŚP za okres 05/2022-06/2022; koszty upomnień, koszty egzekucyjne, odsetki za zwłokę
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	Zakład Ubezpieczeń Społecznych III Oddział w Warszawie, Warszawa, 00001775600578	
Lp. 6.	---		
Numer hipoteki (roszczenia)		6	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		Hipoteka przymusowa	
Suma (słownie), waluta		1087281,78 (jeden milion osiemdziesiąt siedem tysięcy dwieście osiemdziesiąt jeden 78/100) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	Podatek od towarów i usług za miesiące IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII 2019, I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, 2020, I, II 2021, II, III, IV, V, VI 2022 wraz z odsetkami za zwłokę, kosztami upomnienia i kosztami egzekucyjnymi
Wierzyciel hipoteczny			
Skarb Państwa (nazwa, siedziba, REGON, rola instytucji)	Lp. 1.	Skarb Państwa Naczelnik Urzędu Skarbowego w Przasnyszu, Przasnysz, 00102110000249, organ reprezentujący Skarb Państwa	

Uwaga.

Hipoteki ujawnione w dziale IV ww. księgi wieczystej nie wpływają na wartość nieruchomości.

7.2. Opis przedmiotu wyceny



Lokalizacja nieruchomości na terenie miasta Sochaczew

Źródło: Mapy Google

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się przy ulicy Żeromskiego 39A w Sochaczewie.

Miasto Sochaczew zamieszkuje ok. 34 tysięcy mieszkańców. Na jego terenie znajdują się liczne placówki handlowo-usługowe. Miasto Sochaczew stanowi siedzibę powiatu sochaczewskiego z obiektami użyteczności publicznej przypisanymi do tego typu miast (sąd rejonowy, urząd skarbowy).

Budynek, w którym znajduje się wyceniana nieruchomość lokalowa, znajduje się na terenie niestrzeżonego osiedla mieszkaniowego, w centralnej części miasta Sochaczew.

Na terenie osiedla znajdują się placówki handlowo-usługowe.

Budynek składa się z pięciu kondygnacji nadziemnych i z jednej podziemnej.

Budynek jest w średnim stanie technicznym. Jak wynika z zawartych w kartotece budynków, budynek został wybudowany w 1983 roku.

Lokal mieszkalny będący przedmiotem wyceny znajduje się na IV piętrze. Powierzchnia użytkowa lokalu, jak wynika z rejestru lokali prowadzonej przez Starostę Sochaczewskiego wynosi 35,68 m². Do lokalu przynależy piwnica o powierzchni 4,04 m².

Lokal składa się z dwóch pokoi, przedpokoju, kuchni, łazienki i wc.

Instalacje infrastruktury technicznej, w które wyposażony jest lokal i ich stan techniczny:

- 1) elektryczna – stara,
- 2) ciepłej wody z podłączeniem do kotłowni miejskiej – stara,
- 3) centralnego ogrzewania z podłączeniem do kotłowni miejskiej – stara,
- 4) kanalizacyjna – stara.

Lokal nie jest wyposażony w instalację gazową.

Opis elementów wykończenia i trwałego wyposażenia lokalu:

- podłogi – pokoje – panele w złym stanie technicznym, w kuchni, przedpokoju, WC i łazience – terakota.
- drzwi wejściowe do lokalu: płytowe, drzwi wewnętrzne – płytowe,
- stolarka okienna: plastikowa.

Stan techniczny lokalu kwalifikuje się do remontu.

8 Przeznaczenie terenu, na którym znajduje się nieruchomość

Dla terenu, na którym znajdują się wyceniane nieruchomości, nie został opracowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z przepisem art. 154 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, 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.

Zgodnie z przepisem art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 roku o zamianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, do dnia wejścia

w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, w przepisach ustaw zmienianych niniejszą ustawą, z wyjątkiem ustawy zmienianej w art. 26, odnoszących się do planu ogólnego gminy, przez plan ogólny gminy należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyjątkiem spraw uchwalania planów ogólnych gminy.

Dla obszaru wycenianych nieruchomości obowiązują ustalenia zawarte w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Sochaczew, przyjęte uchwałą Rady Miejskiej w Sochaczewie, nr IV/25/02, z dnia 30 grudnia 2002 roku z późn. zm.

Jak wynika z treści Studium tereny, na których znajduje się wyceniana nieruchomość, oznaczone są jako tereny zabudowy wielorodzinnej.

9. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości

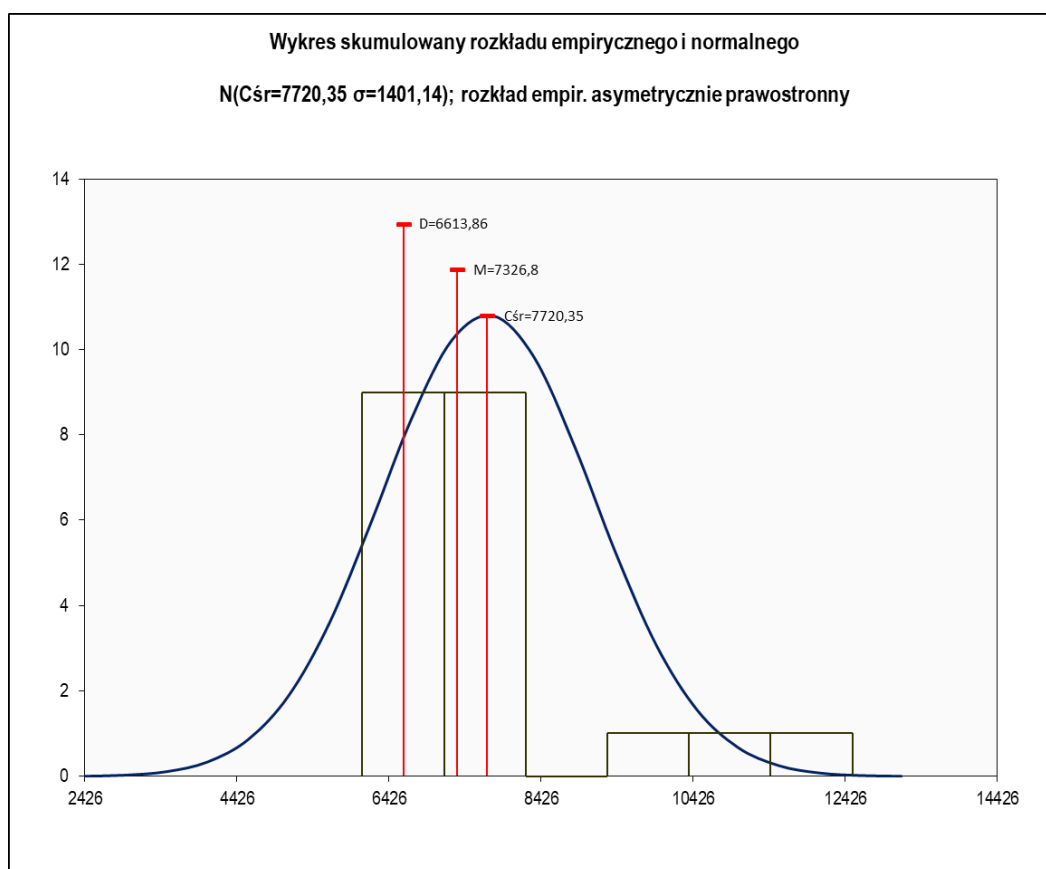
Zgodnie z przepisem § 5 ust. 1 i 2 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 roku w sprawie wyceny nieruchomości do określenia wartości nieruchomości przyjmuje się nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej, które były przedmiotem obrotu rynkowego w okresie możliwie najbliższym poprzedzającym datę, na którą określa się wartość nieruchomości. Przyjęcie dłuższego niż dwuletni okresu badania cen wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym. Cechy nieruchomości podobnych ustala się wykorzystując wszelkie, niezbędne i dostępne dane w zakresie uzasadnionym rodzajem nieruchomości wycenianej i celem wyceny. Mogą to być w szczególności dane zawarte w aktach notarialnych, rejestrach cen nieruchomości prowadzonych przez starostów, dokumentach planistycznych, katastrze nieruchomości, geodezyjnej ewidencji sieci uzbrojenia terenu oraz informacje pochodzące z oględzin nieruchomości. Na podstawie znajomości cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, warunków zawarcia transakcji, a także cech tych nieruchomości ocenia się możliwość przyjęcia cen transakcyjnych do wyceny nieruchomości i tworzy się zbiór nieruchomości podobnych stanowiący podstawę wyceny.

Analizowany był rynek wtórny nieruchomości lokalowych (lokalu mieszkalnych) o powierzchni od 20 do 60 m², położonych w mieście Sochaczew, w obrębie ewidencyjnym Sochaczew Centrum, na północ od ulicy Warszawskiej, tj. na terenie na którym znajduje się wyceniana nieruchomość lokalowa, z okresu od lutego 2024 roku do dnia wyceny.

Na podstawie analizy rynku lokalnego i preferencji nabywców nieruchomości lokalowych, ustalono, że na cenę takich lokali wpływają następujące czynniki:

- 1) powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego – preferowane są lokale mieszkalne o powierzchni od 35 do 50 m²,
- 2) piętro – preferowane są lokale znajdujące się na piętrze I i II,
- 3) uciążliwości związane z hałasem spowodowanym lokalizacją budynku, w którym znajduje się lokal, w pobliżu drogi publicznej o dużym nasileniu ruchu.

Analiza statystyczna cen nieruchomości lokalowych stanowiących lokale mieszkalne



Parametry wykresu skumulowanego

L.p	Parametr	Wartość
1	Minimalna jedn.cena aktualizowana Cmin	6 138,39
2	Maksymalna jedn. cena aktualizowana Cmax	11 506,85
3	ΔC cen jednostkowych aktualizowanych	5 368,46
4	Średnia jedn. cena aktualizowana Cśr (μ)	7 720,35
5	Mediana jedn.cen aktualizowanych M	7 326,80
6	Dominanta jedn. cen aktualizowanych D	6 613,86

7	Odchylenie standardowe jedn.cen aktualizowanych σ	1 401,14
8	Skośność A_s [%]	162,49%
9	Współ. asymetrii dominanty $A_{sD}=[(\mu-D)/\sigma]$ [%]	78,97%
10	Współ. asymetrii mediany $A_{sM}=[(\mu-M)/\sigma]$ [%]	28,09%
11	Współczynnik Pearsona dla jedn.cen aktualizowanych	0,181
12	Współczynnik dyspersji jedn.cen aktualizowanych	18,15%
13	Liczba przedziałów klasowych	6
14	Rozpiętość przedziału klasowego	1 073,70

10. Sposób wyceny

Zgodnie z art. 154 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Ze względu na cel wyceny oraz z uwagi na ilość transakcji na rynku, w wyniku wyceny ustalana jest wartość rynkowa nieruchomości.

Zgodnie z przepisem art. 151 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

W celu określenia wartości rynkowej nieruchomości lokalowej, zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami.

Zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 roku w sprawie wyceny nieruchomości, przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Do porównań wybiera się co najmniej trzy nieruchomości ze zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny. Korekty cen transakcyjnych dokonuje się na podstawie różnic

ocen cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości przyjętych do porównań określonych w przyjętych skalach.

Na potrzeby ustalenia ceny lokalu, ustanawianego jako przedmiot odrębnej własności, jego wartość określa się łącznie z pomieszczeniami przynależnymi do tego lokalu i udziałem w nieruchomości wspólnej.

Jako jednostkę porównawczą przyjęto 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.

11. Określenie wartości przedmiotu wyceny

11.1. Ustalenie trendu czasowego

Parametry trendu rocznego transakcji rynkowych

L.p.	Parametr	Wartość
1	Liniowy trend roczny metodą najmniejszych kwadratów (MNK)	13,33%
2	Liniowy trend roczny metodą szeregów czasowych (SzCz)	3,56%
3	Liniowy trend roczny metodą ceteris paribus (CP)	0,05%
4	Liniowy trend roczny - średnia metod: MNK; SzCz; CP	5,65%
5	Roczny liniowy trend ustalony przez Rzeczoznawcę	0,00%
6	Data wyceny (aktualizacji trendem)	26 lut 25
7	Aktualizacja trendem rocznym [%/rok]: Ocena eksp.	0,00%
8	Max cena jednostkowa aktualizowana - Cmax [zł/m2]	11 506,85
9	Min cena jednostkowa aktualizowana - Cmin [zł/m2]	6 138,39
10	Jednostkowa cena średnia aktualizowana Cśr [zł/m2]	7 720,35
11	Przedział cenowy - ΔC [zł/m2]	5 368,46

W oparciu o wyniki trendu czasowego uzyskane różnymi metodami oraz analizę rynku nieruchomości podobnych, mieszczących się w granicach błędu statystycznego przyjęto roczny trend czasowy ustalony przez rzeczoznawcę majątkowego sporządzającego niniejszy operat szacunkowy, na poziomie 0%/rok.

11.2. Zestawienie cen transakcyjnych

Zgodnie z przepisem art. 4 pkt 16 ustawy o gospodarce nieruchomościami, 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.

Zestawienie cen transakcyjnych nieruchomości lokalowych (lokalii mieszkalnych) wraz z charakterystyką w zakresie cech wpływających na ich wartość, zawiera Załącznik nr 1 do niniejszego operatu szacunkowego.

Informacje umożliwiające identyfikację nieruchomości porównawczych nie zostały podane, gdyż stosownie do art. 175 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, stanowią tajemnicę zawodową rzeczoznawcy majątkowego (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 kwietnia 2012 roku, sygn. akt II CSK 369/11; wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 11 lipca 2016 roku, sygn. akt I OSK 2471/14).

11.3. Ustalenie cech rynkowych i ich wag

Na podstawie analizy rynku lokalnego ustalono, że na cenę transakcyjną mają wpływ następujące cechy, które opisano poniżej:

Cecha	Skala opisu	Charakterystyka
Powierzchnia użytkowa lokalu	1*)	Od 35 do 50m ²
	2	Poniżej 35 m ²
Położenie na piętrze	1*)	I i II piętro
	2	III piętro
	3	Parter i IV piętro
Uciążliwości	1*)	Brak uciążliwości wywołanych hałasem związanym z sąsiedztwem z drogą publiczną o dużym nasileniu ruchu
	2	Występują uciążliwości wywołane hałasem związanym z sąsiedztwem z drogą publiczną o dużym nasileniu ruchu

*) – najlepsza ocena

Wagi poszczególnych cech rynkowych określono jako ich procentowy udział w całkowitej rozpiętości cen ΔC .

Parametr / waga cechy	Powierzchnia użytkowa lokalu	Piętro	Uciążliwości
Metoda korelacji liniowej (MK)	88,00%	2,00%	10,00%

Metoda najmniejszych kwadratów (MNK)	66,00%	12,00%	22,00%
Metoda ceteris paribus (CP)	35,00%	29,00%	36,00%
Metoda regresji wielorakiej (RW)	46,00%	26,00%	28,00%
Wagi wirtualne	32,00%	22,00%	46,00%
Wagi ustalone przez Wyceniającego	45,00%	30,00%	25,00%

Na podstawie analizy wag poszczególnych cech rynkowych wpływających na wartość, w oparciu o analizę rynku przyjęto następujące wartości wag cech rynkowych:

Powierzchnia użytkowa lokalu	Piętro	Uciążliwości
45,00%	30,00%	25,00%

11.4. Wartość rynkowa nieruchomości

Porównanie ocen cech rynkowych (atrybutów) nieruchomości szacowanej i nieruchomości do bezpośrednich porównań

L.p	Nieruchomości	Nieruch. szacowana	Nieruch. podobna_1	Nieruch. podobna_2	Nieruch. podobna_3
	Nr nieruchomości w bazie	-----	2	5	18
	Data transakcji	-----	9 sty 25	29 lis 24	24 maj 24
	Wartość nieruchomości [zł]	-----	252 000,0	410 000,0	370 000,0
	Ulica	Żeromskiego 39A	Żeromskiego 39A	Kpt. Kosińskiego 5	Żeromskiego 31A
	Piętro	IV	IV	Parter	IV
	Cena jedn. aktualizowana [zł/m2]	do szacowania	7 062,78	8 039,22	7 597,54
1	Powierzchnia użytkowa lokalu	1	1	1	1
2	Piętro	3	3	3	3
3	Uciążliwości	1	1	1	1

Wyniki szacowania metodą porównywania parami

X	Nr nieruchomości z bazy do porównania			2	5	18
	Cena nieruchomości porównawczej Cp [zł/m2]			7 062,78	8 039,22	7 597,54
L.p	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC [%] (waga cechy)	Zakres kwotowy [zł/m2]	Kwotowe poprawki korygujące ceny nieruchomości [zł/m2]		
1	Powierzchnia użytkowa lokalu	45,00%	2 415,80	0,00	0,00	0,00
2	Piętro	30,00%	1 610,54	0,00	0,00	0,00
3	Uciążliwości	25,00%	1 342,12	0,00	0,00	0,00
	Sumy:	100,00%	5 368,46	0,00	0,00	0,00

Ceny skorygowane o sumę poprawek $C_w' = C_p + \Sigma \text{ popr}$ [zł/m ²]	7 062,78	8 039,22	7 597,54
Średnia arytm. cen skorygowanych = Wynik szacowania [zł/m ²]	7 566,51		
Powierzchnia nieruchomości szacowanej [m ²]	35,68		
Wartość nieruchomości przed zaokrągleniem [zł]	269 973,08		
Wartość nieruchomości (zaokrąg. do 1) [zł]	269 973,00		

12. Zestawienie wartości

Wartość rynkowa wycenianej nieruchomości	269 973 zł dwieście sześćdziesiąt dziewięć tysięcy dziewięćset siedemdziesiąt trzy złote
--	--

Oszacowana wartość odpowiada, biorąc pod uwagę cenę jednostkową 1 m², cenom, jakie uzyskano za lokale mieszkalne analizowanym na rynku lokalnym.

Wartość jednostkowa wycenianej nieruchomości znajduje się na poziomie ceny średniej i mediany cen nieruchomości jakie były przedmiotem transakcji na rynku i jest wyższa od dominanty tych cen.

Średnia jedn. cena aktualizowana $\bar{C}_s$ (μ)	7 720,35
Mediana jedn.cen aktualizowanych $\bar{M}$	7 326,80
Dominanta jedn. cen aktualizowanych $\bar{D}$	6 613,86

13. Klauzule

Operat został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Operat może służyć tylko dla celu określonego w operacie i nie może być wykorzystywany w żadnym innym celu.

Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany takich czynników jak: rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości.

Opis techniczny lokalu i stwierdzenia zawarte operacie odnoszące się do stanu technicznego lokalu i budynku, w którym się on znajduje, nie stanowią ekspertyzy technicznej, lecz są sporządzone tylko na potrzeby niniejszej wyceny.

Operat jest opracowaniem autorskim i nie może być, poza wypadkami określonymi w przepisach prawa, publikowany w całości lub w części bez uzgodnienia z autorem operatu.

Wartość przedmiotu wyceny nie zawiera podatku od towarów i usług.

14. Załączniki

- 1) Zestawienie cen transakcyjnych
- 2) Uproszczony wypis z rejestru lokali
- 3) Wypis z kartoteki budynków
- 4) Wypis z rejestru gruntów
- 5) Dokumentacja fotograficzna
- 6) Certyfikat zawarcia obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego – Nr polisy SRM 0017858

/dokument podpisany podpisem
kwalifikowanym/

Baza nieruchomości, na podstawie której dokonano wyceny

L.p.	Ulica	Piętro	Data_trans	Cena_trans [zł]	Powierzchnia [m2]	Powierzchnia użytkowa lokalu	Piętro	Stan techniczny lokalu	Uciążliwości	Cena jedn. [zł/m2]	Cena jedn.aktualiz. [zł/m2]
1	Senatorska 16	I	20 sty 25	352 000,00	33,00	2	1	1	2	10 666,67	10 666,67
2	Żeromskiego 39A	IV	9 sty 25	252 000,00	35,68	1	3	2	1	7 062,78	7 062,78
3	Senatorska 7	II	7 sty 25	288 000,00	44,30	1	1	2	1	6 501,13	6 501,13
4	Senatorska 16	III	19 gru 24	240 000,00	35,20	1	2	2	2	6 818,18	6 818,18
5	Kpt. Kosińskiego 5	Parter	29 lis 24	410 000,00	51,00	1	3	2	1	8 039,22	8 039,22
6	Senatorska 11	II	8 lis 24	275 000,00	44,80	1	1	2	2	6 138,39	6 138,39
7	Senatorska 3	Parter	8 lis 24	220 000,00	27,47	2	3	2	1	8 008,74	8 008,74
8	Kpt. Kosińskiego 3	I	24 paź 24	270 000,00	37,08	1	1	2	1	7 281,55	7 281,55
9	Senatorska 3	IV	18 paź 24	202 000,00	27,57	2	3	2	1	7 326,80	7 326,80
10	Senatorska 16	IV	14 paź 24	270 000,00	33,00	2	3	2	2	8 181,82	8 181,82
11	Senatorska 5	Parter	20 wrz 24	272 500,00	27,10	2	3	1	1	10 055,35	10 055,35
12	Senatorska 7	I	8 sie 24	420 000,00	36,50	1	1	1	1	11 506,85	11 506,85
13	Senatorska 11	III	17 lip 24	300 000,00	44,80	1	2	2	2	6 696,43	6 696,43
14	Żeromskiego 17	III	26 lip 24	283 500,00	36,90	1	2	2	1	7 682,93	7 682,93
15	Senatorska 16	I	19 lip 24	238 000,00	33,60	2	1	2	2	7 083,33	7 083,33
16	Senatorska 10	III	15 lip 24	290 000,00	37,02	1	2	2	1	7 833,60	7 833,60
17	Pokoju 2	III	29 maj 24	316 000,00	47,50	1	2	2	2	6 652,63	6 652,63
18	Żeromskiego 31A	IV	24 maj 24	370 000,00	48,70	1	3	2	1	7 597,54	7 597,54
19	Senatorska 7	III	21 maj 24	279 000,00	36,70	1	2	2	1	7 602,18	7 602,18
20	Żeromskiego 15	III	21 mar 24	292 000,00	44,91	1	2	2	1	6 501,89	6 501,89
21	Aleja 600 Lecia 25A	IV	18 mar 24	330 000,00	47,90	1	3	2	1	6 889,35	6 889,35

Cmin

Cmax

STAROSTA SOCHACZEWSKI

(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny : GN.6621.....1.470.3 2025

Województwo : mazowieckie

Powiat : sochaczewski

Jednostka ewidencyjna : 142801_1 SOCHACZEW

Obręb : 0009 SOCHACZEW CENTRUM

WYPIS Z REJESTRU LOKALI

z dnia: 13.02.2025

Jednostka rejestrowa: L.788

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	MARCIN DAŃKOWSKI Rodzice: JERZY, JADWIGA GRUNWALDZKA 6F; 06-330 CHORZELE;	Własność	1/1

Nr ewid. lokalu	Adres	Rodzaj lokalu	Pole pow. użytk. /pom przyn.	Nr KW lub inny dok.
23	STEFANA ŻEROMSKIEGO 39A/23	Mieszkalny	35,68 4,04	Akt Not. 8.513/08 KW 40218/7

Id. lokalu : 142801_1.0009.1986_BUD.23_LOK

Numer adresowy: 23

Numer kondygnacji na której znajduje się główne wejście:

Pomieszczenia przynależne :

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 13.02.2025

Dokument niniejszy jest przeznaczony
do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

Sporządził : Aneta Wachowicz-Koc

Nie podlega opłacie skarbowej na podstawie art. 3
ustawy z dnia 16.11.2006r. o opłacie skarbowej
(Dz.U. z 2021r., poz. 1923 z późn.zm.)

13.02.2025 **Z up. Starosty**
(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)
Aneta Wachowicz-Koc
INSPEKTOR
w Wydziale Geodezji
i Gospodarki Nieruchomościami

Za zgodność z oryginałem

/dokument podpisany podpisem
kwalifikowanym/

STAROSTA SOCHACZEWSKI

(nazwa organu wydającego dokument)

Województwo : mazowieckie

Powiat : sochaczewski

Jednostka ewidencyjna : 142801_1 SOCHACZEW

Obręb : 0009 SOCHACZEW CENTRUM

Nr kancelaryjny : GN.6621.....2025

WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW

z dnia: 13.02.2025

Pozycja kartoteki budynków: KB.1395

Nr ewid.	Działka	Adres budynku	1. Rodzaj wg. KŚT: 2. Główna fun. bud.: 3. Inne fun. bud.:	Liczba kondyg. nad/pod ziemią	Rok zak. 1. Bud. 2. Przeb.	Nr KW lub inny dok.
1986	3364/63	STEFANA ŻEROMSKIEGO 39A	1. Budynki mieszkalne 2. 3.	5/0	1. 1983 2.	PL10/00037919/7

Id budynku: 142801_1.0009.1986_BUD

Nr jednostek rejestru gruntów: G.1395

Wartość: ()

Nr jednostki rejestru budynków:

Materiał: 0

Stan użyt. bud.:

St. pewn. ust. daty bud.:

Rej. zabytków:

St. pewn. ust. daty przebud.:

Status budynku: Wybudowany

Zakres przebudowy:

Klasa wg. PKOB:

Pow zabud. [m2]: 687

Data rozbiórki:

Pow. użyt. lokali [m2]: 2138,29

Przyczyna rozbiórki:

Powierzchnia pom. przyn. lokali:

Powierzchnia lokali wyodrębn.: 2138,29

Powierzchnia lokali niewyodrębn.:

Pow. użyt. z obmiarów: 0,00

Pow. użyt. ust. na podst. projektu: 0,00

Liczba ujawnionych samodzielnych lokali: 53

Data oddania do użyt.:

Liczba wyodrębnionych lokali: 53

Łączna liczba izb w budynku:

Ilość mieszkań o określonej liczbie izb:

1 izba: 2 izby: 3 izby: 4 izby: 5 izb: 6 izb: 7 izb: 8 izb: 9 izb: 10 izb: więcej niż 10:

Informacje dodatkowe:

Wypis zawiera dane według stanu na dzień: 13.02.2025

Sporządził: Aneta Wachowicz-Koc

Nie podlega opłacie skarbowej na podstawie art. 3 ustawy z dnia 16.11.2006r. o opłacie skarbowej (Dz.U. z 2021r., poz. 1923 z późn.zm.)

Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

13.02.2025

Z up. Starosty

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

ANETA WACHOWICZ-KOC
INSPEKTOR
w Wydziale Geodezji
i Gospodarki Nieruchomościami

Za zgodność z oryginałem

/dokument podpisany podpisem kwalifikowanym/

Województwo : mazowieckie

Powiat : sochaczewski

Jednostka ewidencyjna : 142801_1 SOCHACZEW

Obręb : 0009 SOCHACZEW CENTRUM

STAROSTA SOCHACZEWSKI....

(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny : GN.6621.....470.....2025

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 13.02.2025

Jednostka rejestrowa : G.1395

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	MARCIN DAŃKOWSKI Rodzice: JERZY, JADWIGA GRUNWALDZKA 6F; 06-330 CHORZELE;	Własność	3972/258306

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
3364/63	STEFANA ŻEROMSKIEGO 39A	tereny mieszkaniowe	B	0,2094	0,2094	PL10/00037919/7

Id działki: 142801_1.0009.3364/63

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: 142801_1.0009.1986_BUD

Powierzchnia lokali wyodrębn.: 2138,29

Rodzaj wg KŚT: Budynki mieszkalne

Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00

Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00

Liczba kondyg. nad/pod: 5/0

Pow zabud. [m2]: 687

Adres budynku: STEFANA ŻEROMSKIEGO 39A

Ident. działek: 142801_1.0009.3364/63

Razem powierzchnia działek : 0,2094 ha

Słownie : dwa tysiące dziewięćdziesiąt cztery m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 13.02.2025

Sporządził : Aneta Wachowicz-Koc

Nie podlega opłacie skarbowej na podstawie art. 3 ustawy z dnia 16.11.2006r.
o opłacie skarbowej (Dz.U. z 2021r., poz. 1923 z późn.zm.)

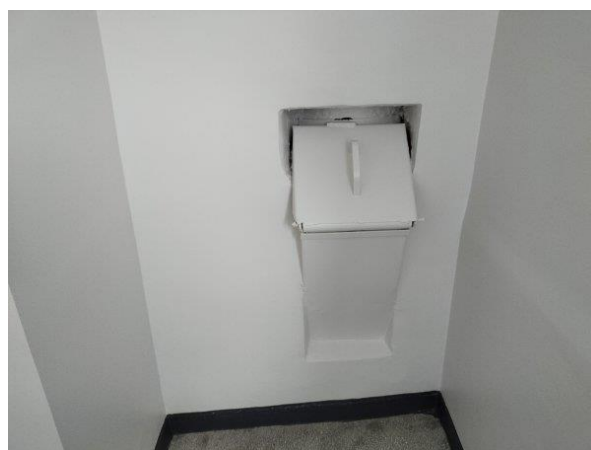
13.02.2025 **Aneta Wachowicz-Koc**
INSPEKTOR
 w Wydziale Geodezji
 i Gospodarki Nieruchomościami

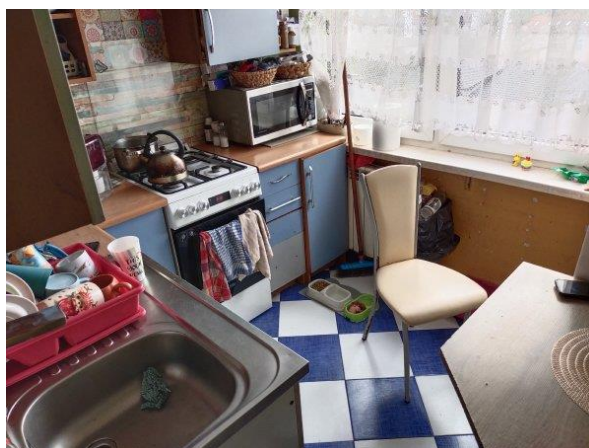
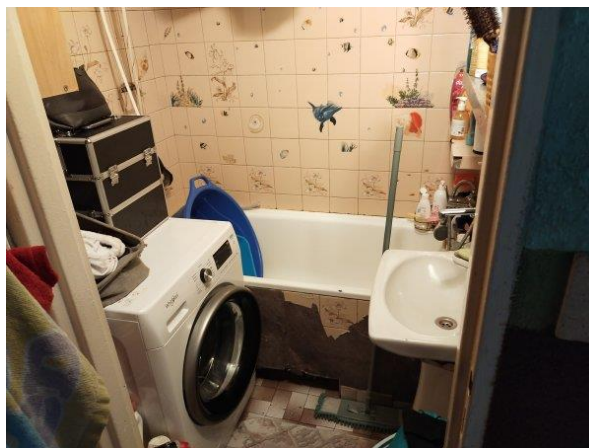
Z up. Starosty

Za zgodność z oryginałem

/dokument podpisany podpisem
kwalifikowanym/

Dokumentacja fotograficzna





Sochaczew, dnia 21 lutego 2025 roku

/dokument podpisany podpisem
kwalifikowanym/



CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

Rzecznawca Majątkowy Jacek Chruślicki

05-870 Błonie, Ogrodowa 24

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0017858

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

na okres: 01/02/2025 - 31/01/2026

na sumę gwarancyjną: 250 000 EUR

słownie: dwieście pięćdziesiąt tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 1 560.00 PLN

Lidia Machalska
Starszy Specjalista d/s Ubezpieczeń

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