



OPERAT SZACUNKOWY

określenie wartości prawa własności nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie,

ul. Wilcza, obręb: 146510_8.0504, dz. nr 58/5

WA4M/00418934/4

Autor opracowania: Andrzej Glonek
Data opracowania: 18 sierpnia 2011 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Opis nieruchomości	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Adres: ul. Wilcza ➤ Dzielnica: Śródmieście ➤ Nr działki: 58/5 ➤ Obręb: 146510_8.0504 ➤ Powierzchnia działki: 153 m² ➤ Kw: WA4M/00418934/4
Cel wyceny	Określenie prawa własności gruntu będącego w użytkowaniu wieczystym, zabudowanego budynkiem, w którym nie będzie prowadzona sprzedaż lokali, w celu aktualizacji i ustalenia opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego gruntu.
Metoda wyceny	Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej
Właściciel praw do nieruchomości	Właściciel: M. ST. WARSZAWA
użytkownik wieczysty	Osoba prawna
Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej	630 378 zł
Wartość rynkowa 1 m² prawa własności	4 120,12 zł
Daty istotne dla operatu	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Data sporządzenia wyceny: 18 sierpnia 2011 r. ➤ Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 10 sierpnia 2011 r. ➤ Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny: 10 sierpnia 2011 r. ➤ Data oględzin: 10 sierpnia 2011 r.
Autor operatu szacunkowego	Andrzej Glonek Uprawnienia nr 5005
Pieczęć i podpis rzeczoznawcy majątkowego	

Spis Treści

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	4
1.1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	4
1.2. ZAKRES WYCENY	4
2. CEL WYCENY	4
3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO	4
3.1. PODSTAWA FORMALNA WYCENY	4
3.2. PODSTAWY PRAWNE WYCENY	4
3.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE	5
3.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH	5
4. DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO	6
5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI	6
5.1. STAN PRAWNY	6
5.2. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY	6
5.3. STAN OTOCZENIA	7
6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM	9
7. OKREŚLENIE SPOSOBU WYCENY	10
7.1. WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLANEJ WARTOŚCI	10
7.2. WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY	10
8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	12
8.1. SPECYFIKACJA BADANEGO RYNKU LOKALNEGO	12
8.2. ANALIZA, CHARAKTERYSTYKA I UWARUNKOWANIA BADANEGO RYNKU	12
9. OKREŚLENIE CECH RYNKOWYCH DLA WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI	14
10. WYZNACZENIE WAG POSZCZEGÓLNYCH CECH I OKREŚLENIE CECH DLA NIERUCHOMOŚCI BĘDĄCEJ PRZEDMIOTEM WYCENY	15
11. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY	16
11.1. OKREŚLENIE BAZY NIERUCHOMOŚCI PODOBNYCH PRZYJĘTYCH DO PORÓWNAŃ	16
11.2. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI	16
11.2.1. <i>Określenie zakresu współczynników korygujących</i>	16
11.2.2. <i>Charakterystyka nieruchomości wycenianej i nieruchomości o cenach minimalnej i maksymalnej w aspekcie cech rynkowych</i>	17
11.2.3. <i>Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej</i>	18
12. WYNIK KOŃCOWY	19
13. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	20
14. ZAŁĄCZNIKI	20

1. Przedmiot i zakres wyceny

1.1. Przedmiot i zakres wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana, położona w Warszawie w Dzielnicy Śródmieście, składająca się z jednej działki ewidencyjnej nr 58/5 o powierzchni 153 m², w obrębie 146510_8.0504, jednostka rejestrowa G.244.

1.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości prawa własności nieruchomości gruntowej.

Zakres wyceny nie obejmuje określenia wartości prawa własności części składowych nieruchomości gruntowej.

2. Cel wyceny

Określenie wartości prawa własności w celu ustalenia i naliczenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu oraz dla potrzeb aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego. Grunt zabudowany budynkiem, w którym nie będzie prowadzona sprzedaż lokali.

3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego

3.1. Podstawa formalna wyceny

Umowa nr ŚRÓ/WNR/B/III/4/1/8/2011/752/753/599 z dnia 6 kwietnia 2011 r. pomiędzy Miastem Stołecznym Warszawa Dzielnicą Śródmieście a Krajową Grupą Doradztwa Majątkowego Sp. z o.o. .

3.2. Podstawy prawne wyceny

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2010 r., nr 102, poz. 651 z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1965 r. Kodeks cywilny (Dz. U. nr 16, poz. 93 z późniejszymi zmianami),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21.09.2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. nr 207, poz. 2109)

3.3. Podstawy metodologiczne

- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny wydane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych

Krajowe Standardy Wyceny Podstawowe:

- KSWP1 – wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa
- KSWP3 – operat szacunkowy
- Literatura fachowa z zakresu wyceny

3.4. Źródła danych merytorycznych

- Notatka z badania księgi wieczystej dla gruntu nr WA4M/00418934/4,
- Notatka z badania ewidencji gruntów,
- Dokumentacja prawna udostępniona przez Zamawiającego,
- Plany Miejscowe Dzielnicy,
- Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego m. st. Warszawy,
- Wizja lokalna w terenie,
- Dane transakcyjne z rejestru prowadzonego przez Biuro Geodezji i Katastru Urzędu Miasta St. Warszawy, ul. Marszałkowska 77/79, (karty informacyjne prowadzone na podstawie aktów notarialnych)
- Informacje z literatury fachowej dotyczące trendów w obrocie nieruchomościami na danym terenie,
- Informacje z prasy lokalnej - notowania cen nieruchomości,
- Ortofotomapa zamieszczona na stronie internetowej Miasta St. Warszawy, <http://www.mapa.um.warszawa.pl/mapa/Mapa.aspx>
- Mapa prowadzona w systemie iGeoMap
- Strony internetowe województwa mazowieckiego,
- Statystyka publiczna i opracowania GUS .

4. Daty istotne dla operatu szacunkowego

- Data sporządzenia wyceny: **18 sierpnia 2011 r.**
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: **10 sierpnia 2011 r.**
- Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny:
10 sierpnia 2011 r.
- Data dokonania oględzin nieruchomości: **10 sierpnia 2011 r.**

5. Opis i określenie stanu nieruchomości

5.1. Stan prawny

Nr księgi wieczystej	WA4M/00418934/4
Oznaczenie w ewidencji gruntów	Dz. nr 58/5; Obręb: 146510_8.0504
Powierzchnia nieruchomości	153 m ²
Rodzaj prawa do nieruchomości	własność
Właściciel	M. ST. WARSZAWA
użytkownik wieczysty	2C PARTNERS SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ udział: 1/1

5.2. Stan techniczno-użytkowy

Powierzchnia	153 m ²
Kształt, cechy geometryczne	niekorzystny – regularny wielobok (podwórze)
Ukształtowanie powierzchni	Korzystne
Dostępność infrastruktury technicznej	Media miejskie
Położenie	Dzielnica Śródmieście
Otoczenie bezpośrednie	Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, z usługami w parterze, zabudowa usługowa
Otoczenie dalsze	Zabudowa wielorodzinna, budynki użyteczności publicznej, usługi
Położenie względem instytucji użyteczności publicznej	Dobre – istnieje możliwość dotarcia pieszo lub za pośrednictwem komunikacji miejskiej
Nawierzchnia drogi, dojazd	Nawierzchnia wokół - płyty betonowe – ok. 20 droga asfaltowa ul. Wilcza
Komunikacja	Autobusowa na ul. Wilcza około 200 m
Uciążliwości i ograniczenia	Utrudniony wjazd – wąska uliczka, służebność
Zabudowanie i urządzenia, zagospodarowanie, utrzymanie terenu	działka stanowi podwórze - nieruchomości ul. Wilcza 10-14

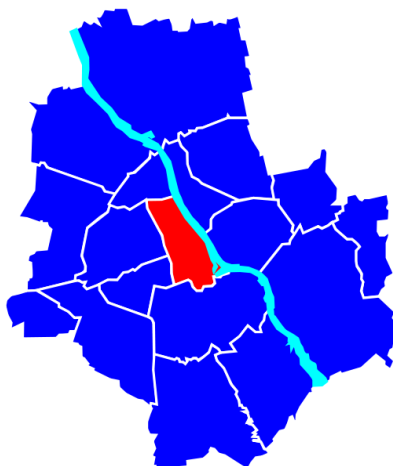
5.3. Stan otoczenia

Warszawa jest stolicą Polski, miastem wojewódzkim (woj. Mazowieckie) na prawach powiatu. Jej powierzchnia to 565 km², liczba ludności 1 719 200 mieszkańców, gęstość zaludnienia 3325 osób/m².

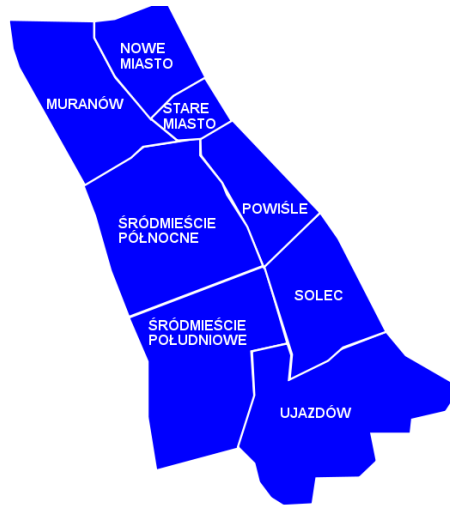
Przedmiotowa nieruchomość jest położona w Dzielnicy Śródmieście Miasta Stołecznego Warszawy. Dzielnica nazywana sercem Warszawy, to tutaj mieści się większość urzędów centralnych i samorządowych. Śródmieście jest również centrum kulturalno-rekreacyjnym stolicy, z największą ilością muzeów, galerii, teatrów i kin. Odbývają się tu imprezy kulturalne i sportowe o znaczeniu lokalnym, ogólnokrajowym oraz międzynarodowym. Śródmieście jest najbardziej reprezentacyjną dzielnicą Warszawy. Mieszczą się tu między innymi najbardziej luksusowe warszawskie hotele, najczęściej odwiedzane muzea, a w ostatnich latach budowane są najnowocześniejsze biurowce w mieście. Swoje miejsce znalazły tutaj także ambasady, rezydencje, przedstawicielstwa zagraniczne, firmy o ustalonej renomie, urzędy państwowe. Wg danych GUS z dnia 31.12.2009 r dzielnica posiada powierzchnię 15,57 km² czyli 3,1% powierzchni Warszawy, liczba mieszkańców 135 tys., czyli 9,5% ludności stolicy. Na terenie dzielnicy znajdują się najstarsze ośrodki życia miejskiego lewobrzeżnej Warszawy z Rynkiem Starego Miasta i Starówką.

Granice Śródmieścia wyznaczają: tory kolejowe przy ul. Słomińskiego, al. Jana Pawła II, al. Niepodległości, ul. Stefana Batorego, ul. Spacerowa, ul. Gagarina, ul. Podchorążych, ul. Nowosielecka i nurt Wisły.

Położenie Śródmieścia na planie Warszawy:



Podział Śródmieścia na obszary według MSI:



6. Przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym

<p>Przeznaczenie w planie miejscowym</p>	<p>UCHWAŁA Nr 815/LXVI/2001 RADY GMINY WARSZAWA-CENTRUM z dnia 12 lipca 2001 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kwartału ograniczonego ulicami: Hożą, Mokotowską, Wilczą i Kruczą.</p> <p>a10.MU - tereny mieszkaniowe z usługami</p> <p>W skład terenów działek przeznaczonych do zachowania lub adaptacji istniejącej zabudowy (strefa a) wchodzi działki: a1, a2, a3, a4, a5, a6, a7, a8, a9, a10, a11, a12, a13, a14, a15, a16.</p>
<p>Struktura funkcjonalna określona w Studium</p>	<p>Nie dotyczy</p>
<p>Źródło informacji</p>	<p>Ortofotomapa zamieszczona na stronie internetowej Miasta St. Warszawy, http://www.mapa.um.warszawa.pl/mapa/Mapa.aspx</p>
<p>Uwagi</p>	<p>-</p>

7. Określenie sposobu wyceny

7.1. Wskazanie rodzaju określanej wartości

Zgodnie z zapisami Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie zasad wyceny i sporządzania operatu szacunkowego (Rozdział 3, §28), przy określaniu wartości nieruchomości gruntowej zabudowanej lub niezabudowanej oddawanej w użytkowanie wieczyste lub dla potrzeb aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego określa się wartość rynkową, jako przedmiotu prawa własności, stosując podejście porównawcze oraz ceny transakcyjne sprzedaży nieruchomości niezabudowanych, jako przedmiotu prawa własności. Uwzględniając cel i zakres wyceny oraz obowiązujące przepisy prawne i zapisy standardów zawodowych, w niniejszym opracowaniu szacowano wartość rynkową nieruchomości, jako przedmiotu prawa własności według stanu i poziomu cen na dzień aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego (na dzień wyceny) przy założeniu aktualnego sposobu użytkowania.

7.2. Wybór podejścia, metody i techniki wyceny

Wycenę przeprowadzono przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metodą korygowania ceny średniej. Wyboru podejścia do wyceny dokonano na podstawie art. 154 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, uwzględniając cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, funkcję wyznaczoną dla niej w planie miejscowym oraz dostępne dane o cenach nieruchomości podobnych.

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom uzyskanym za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Wartość nieruchomości koryguje się ze względu na cechy różniące te nieruchomości i ustala się z uwzględnieniem zmian poziomu cen wskutek upływu czasu.

Podejście to stosuje się, gdy znane są dane o cenach nieruchomości podobnych do wycenianej i ich cechach. Nieruchomość wycenianą porównuje się z nieruchomościami podobnymi /porównywalnymi/ o znanych cenach transakcyjnych, z uwzględnieniem cech fizycznych, ekonomicznych i środowiskowych. Przedmiot wyceny jest porównywany z nieruchomościami porównywalnymi w rozumieniu potencjalnego, typowo poinformowanego nabywcy. Stosuje się je, jeżeli znane są ceny nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

Jedną z preferowanych (wg. Powszechnych Krajowych Standardów Wyceny) metod stosowanych w podejściu porównawczym jest **metoda korygowania ceny średniej**, która polega na określeniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości na podstawie zbioru, co najmniej kilkunastu nieruchomości reprezentatywnych wziętych do porównań, które to nieruchomości były przedmiotem transakcji sprzedaży. Pod pojęciem nieruchomości reprezentatywnych rozumie się nieruchomości będące przedmiotem obrotu rynkowego, charakteryzujące się w szczególności podobnym rodzajem i przeznaczeniem w planie miejscowym. Do określenia wartości rynkowej nieruchomości dochodzi się w drodze korekty średniej ceny rynkowej uzyskanej z tego zbioru, współczynnikami przypisanymi odpowiednim cechom rynkowym nieruchomości.

Charakter nieruchomości wycenianej, pozwala zastosować podejście porównawcze, gdyż spełnione są trzy główne warunki:

- rynek jest w miarę stabilny,
- odnotowano na rynku odpowiednią ilość transakcji nieruchomości o podobnych cechach, co nieruchomość wyceniana,
- nieruchomości podobne były przedmiotem obrotu na rynku w okresie dwóch ostatnich lat.

Wybór metody korygowania ceny średniej dokonano na podstawie wystarczającego do tej metody zasobu dostępnych danych o transakcjach podobnymi nieruchomościami stanowiącymi grunty niezabudowane przeznaczone pod zabudowę mieszkalną wielorodzinną.

Przedmiot wyceny oszacowano na podstawie założenia, że wartość rynkowa stanowi skorygowaną cenę średnią, obliczoną na podstawie zbioru nieruchomości. W trakcie określania wartości posłużono się następującym wzorem:

$$W_x = C_{\text{sr}} \times \sum_{i=1}^n u_i$$

gdzie:

U_i - współczynniki korygujące odpowiadające *i*-tej rynkowej cesze nieruchomości,

n - liczba cech rynkowych

Przyjęto, że suma współczynników korygujących powinna znaleźć się w następującym przedziale:

$$C_{\text{min}}/C_{\text{sr}} < = \sum U_i < = C_{\text{max}}/C_{\text{sr}}$$

Współczynnik korygujący określono na podstawie powyższego założenia oraz znajomości wag poszczególnych cech rynkowych.

Określenia wartości dokonano według następującej procedury:

- Ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen,
- Określenie wag cech rynkowych,
- Opis cech rynkowych szacowanej nieruchomości,
- Opis cech rynkowych nieruchomości o cenie transakcyjnej minimalnej C_{min} , oraz cenie maksymalnej C_{max} ,
- Określenie średniej ceny transakcyjnej C_{sr} ,
- Określenie zakresu sumy współczynników korygujących,
- Określenie współczynników korygujących na podstawie wag poszczególnych cech,
- Określenie wartości rynkowej nieruchomości.

(*) – w szacunku wartości nieruchomości uwzględnione zostały zasady Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny wydane przez Polską Federację Stowarzyszeń Majątkowych, tj.

- Nota interpretacyjna nr 1 (NI 1) „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”

8. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości

8.1. Specyfikacja badanego rynku lokalnego

Zakres przedmiotowy	Rynek praw własności działek niezabudowanych przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe z usługami (w tym również parkowanie pojazdów – garaż)
Zakres terytorialny	Dzielnica Śródmieście oraz tereny dzielnic sąsiednich: Woli, Żoliborza, Ochoty, Mokotowa
Zakres czasowy	Transakcje zawarte od 2009 roku do daty wyceny.
Zakres cen jednostkowych skorygowanych	Od 2750 zł/m ² do przeszło 6700 zł/m ²
Trend czasowy	W badanym segmencie rynku i przedziale czasowym, z uwagi na ograniczoną liczbę transakcji, zmiana cen na rynku nieruchomości podobnych nie została stwierdzona. W związku z tym ceny transakcyjne nie były aktualizowane o trend czasowy.

8.2. Analiza, charakterystyka i uwarunkowania badanego rynku

Warszawski rynek nieruchomości gruntowych jest dość specyficzny i zróżnicowany nie tyle ze względu na różnorodność cen kształtujących się w obrocie rynkowym, ale również ze względu na rodzaj praw rzeczowych objętych obrotem. Cechą wyróżniającą, również dla znacznej części obszaru dzielnicy Śródmieście, jest praktyczny brak obrotu prawem własności gruntu z uwagi na działanie Dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy. Stwarza to istotne problemy z pozyskiwaniem właściwych danych do porównań. Z tego względu badany rynek nieruchomości został poszerzony o dzielnice przyległe lewobrzeżnej części Warszawy. Na terenie tych dzielnic dominował obrót wtórnym prawem użytkowania wieczystego gruntu. W ciągu ostatnich kilku lat, w wyniku odzyskiwania nieruchomości utraconych przez właścicieli na skutek działania "Dekretu", oraz w związku z przekształcaniem prawa uw. z prawo własności, na wspomnianym wcześniej terenie wzrosła również liczba transakcji prawem własności.

W latach 2006 i 2007 w Warszawie i okolicach obserwowano intensywny rozwój budownictwa, szczególnie inwestycji mieszkaniowych i komercyjnych (obiekty biurowe, handlowe). W związku z tym pojawił się bardzo duży popyt na tereny w prestiżowych rejonach Warszawy. Stąd bardzo wysokie jednostkowe ceny gruntów. W roku 2008 i 2009, w związku z globalnym kryzysem spowodowanym w Polsce, sytuacja uległa zmianie. Jak informują raporty Cushman & Wakefield "Wiosna i Jesień 2009" *sytuacje na rynku nieruchomości mieszkaniowych uważa się za niepewną. Po spowolnieniu w pierwszej połowie roku 2008, w ostatnich miesiącach roku nastąpił zastój, kończąc tym samym boom mieszkaniowy, który miał miejsce na rynku w latach 2006 i 2007. Ponadto niejasne stanowisko banków wobec dalszej polityki kredytowej spowodowało drastyczny spadek aktywności deweloperów i nabywców nieruchomości mieszkaniowych. W 2009 r. pomimo pewnych oznak poprawy sprzedaży, trudno jeszcze mówić o ożywieniu na rynku mieszkaniowym. Ograniczenie finansowania inwestycji i udzielania kredytów hipotecznych przez banki powoduje znaczny spadek liczby nowo rozpoczętych inwestycji mieszkaniowych oraz osłabienie aktywności kupujących. Trudna sytuacja na rynku nasiliła rywalizację deweloperów o klientów i źródła finansowania. Do końca 2009 roku nie należy się spodziewać spadku cen nieruchomości*

mieszkańczych a raczej ich stabilizację. Sytuacja ta wpływa na stagnację na rynku, wyczekiwanie stron na dalsze wydarzenia a co za tym idzie na zmniejszenie liczby transakcji nieruchomościami gruntowymi. Dlatego też nie zaobserwowano znacznego spadku cen nieruchomości gruntowych. Inwestorzy funkcjonujący na rynku nie zdecydowali się na wyjście z niego. Raczej dominowała strategia wyczekiwania. Wstrzymano lub zamrożono liczne inwestycje w oczekiwaniu na poprawę koniunktury.

Centrum Warszawy jest szczególnie atrakcyjnym rejonem pod względem inwestycyjnym. Szczególnie dotyczy to możliwości realizacji usługowej zabudowy komercyjnej lub wielokondygnacyjnych budynków mieszkalnych. Z tego względu na obserwowanym rynku pojawiają się transakcje, w których wartości jednostkowe gruntu osiągają ceny kilkunastu a czasami nawet kilkudziesięciu tysięcy za 1 m² powierzchni. Tego typu transakcje nie są źródłem danych możliwych do wykorzystania przez rzeczoznawcę majątkowego w procesie wyceny.

Ze względu na przedmiot, cel i zakres wyceny analizą objęto transakcje prawem własności gruntów niezabudowanych na badanym obszarze miasta (wspomniane wcześniej dzielnice Mokotów, Wola Ochota, Żoliborz). Okres badana to lata 2009, 2010 do daty wyceny.

W badanym okresie nie odnotowana żadnej transakcji obrotu prawem własności czy prawem użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej przeznaczonej pod zabudowę garażową. W związku z tym faktem do porównań zostały przyjęte nieruchomości o charakterze i funkcji podobnej do funkcji dominującej na terenie, w którym położony jest przedmiot wyceny. Występowanie garaży w kompleksach zajmujących powierzchnię wielokrotnie większą niż pojedynczy przedmiot wyceny był również przesłanką do wykorzystania wybranej bazy nieruchomości do porównań.

W badanym okresie czasu zidentyfikowano kilkadziesiąt transakcji prawem własności niezabudowanych nieruchomości gruntowych o przeznaczeniu budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne i usługi. Jako najistotniejsze czynniki mające wpływ na wartość zostały wzięte pod uwagę:

- Wielkość działki
- Kształt działki
- Możliwości inwestycyjne
- Ograniczenia w użytkowaniu

Do wyceny zostało wybranych 11 transakcji nieruchomości o cechach najbardziej zbliżonych do wycenianej przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

9. Określenie cech rynkowych dla wycenianej nieruchomości

Na podstawie badania i analizy rynku lokalnego stwierdzono, że na ceny transakcyjne i w efekcie na wartość rynkową nieruchomości wpływają w decydującym stopniu ich cechy. W związku z tym, że rynek nieruchomości nie jest rynkiem doskonałym znalezienie nieruchomości identycznych lub różniących się jedną cechą jest praktycznie niemożliwe.

Poniższe zestawienie przedstawia wybrane cechy raz ich charakterystykę, uznane za istotne z punktu widzenia wyceny przedmiotowej nieruchomości:

Nazwa cechy	Skala opisu	Charakterystyka
Wielkość działki	Mała Przeciętna Duża – Bardzo mała	Kryterium stanowi powierzchnia działki: mała (poniżej 1000 m ²), przeciętna (1000 – 5000 m ²), duża (powyżej 5000 m ²) lub bardzo mała do 100 m ² cena – odwrotnie proporcjonalna do wielkości
Kształt działki	Korzystny Przeciętny Niekorzystny	Cena – wprost proporcjonalna do kształtu, rośnie wraz z możliwością racjonalnego zagospodarowania nieruchomości
Możliwości inwestycyjne	Pełne Przeciętne Ograniczone	Pełne możliwości inwestycyjne – wydane warunki zabudowy lub pozwolenie na budowę, istniejąca pożądana funkcja w mpzp. Ograniczone możliwości inwestycyjne wynikające głównie z braku mpzp, brak decyzji o warunkach zabudowy, niekorzystne zapisy w mpzp
Uciążliwości i/lub ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu	Brak Przeciętne Istotne	Wszelkie uciążliwości bądź ograniczenia w użytkowaniu bądź zagospodarowaniu nieruchomości w tym dostęp do infrastruktury technicznej

10. Wyznaczenie wag poszczególnych cech i określenie cech dla nieruchomości będącej przedmiotem wyceny

Wagi cech rynkowych ustalono zgodnie z zaleceniami zapisanymi z PKZW na podstawie badań, obserwacji, preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości, informacji otrzymanych z rynku nieruchomości (agencje pośrednictwa, rzeczoznawcy majątkowi, zarządcy nieruchomości) oraz poprzez podobieństwo z podobnymi rodzajowo rynkami.

Lp.	Cecha	Waga cechy
1	Wielkość działki	35%
2	Kształt działki	10%
3	Możliwości inwestycyjne	25%
4	Uciążliwości i/lub ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu	30%

Lp.	Cecha	Nieruchomość szacowana – ul. Wilcza dz ewid. nr 58/5
1	Wielkość działki	mała
2	Kształt działki	niekorzystny
3	Możliwości inwestycyjne	ograniczone
4	Uciążliwości i/lub ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu	Istotne

11. Określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny

11.1. Określenie bazy nieruchomości podobnych przyjętych do porównań

W wyniku przeprowadzonej selekcji, do bazy danych porównawczych wytypowano 11 wiarygodnych transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi, które odbyły się na badanym rynku lokalnym w okresie od początku 2009 roku do daty, na którą określona została wartość przedmiotu wyceny.

Lp	data	lokalizacja	obręb	adres	pow m2	cena netto zł	cena 1 m2 zł
1	2009-12-65	Wola	60104	Żelazna	1 135	6 798 275,41	5 998,48
2	2010-05-26	Mokotów	10501	Czerniakowska	342	1 786 489,00	5 223,65
3	2010-06-01	Mokotów	10126	Olkuska	1 650	5 577 000,00	3 400,61
4	2010-06-14	Mokotów	10501	dz ewid nr 148/5	857	4 479 542,00	5 227,00
5	2010-06-65	Mokotów	10711	Czerniakowska Bis	1 818	5 000 000,00	2 750,28
6	2010-09-08	Mokotów	10120	Puławska	479	3 050 000,00	6 354,65
7	2010-12-16	Ochota	2019	Bohaterów Września	3 261	11 365 573,77	3 485,30
8	2010-12-29	Ochota	20204	Słupecka	650	4 265 204,92	6 659,70
9	2011-01-25	Żoliborz	7019	Kraśińskiego	370	1 295 000,00	3 500,00
10	2011-02-28	Mokotów	10124	Huculska	1 275	6 552 000,00	5 138,82
11	2011-03-23	Mokotów	10235	Bukowińska	732	4 550 000,00	6 215,85

11.2. Określenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości

11.2.1. Określenie zakresu współczynników korygujących

C_{min}	=	2 750,28	=	0,56	C_{max}	=	6 659,70	=	1,36
C_{śr}		4 904,90			C_{śr}		4 904,90		

11.2.2. Charakterystyka nieruchomości wycenianej i nieruchomości o cenach minimalnej i maksymalnej w aspekcie cech rynkowych

Charakterystyka nieruchomości o cenie maksymalnej

Lp.	Cecha	Nieruchomość ul. Słupecka
1	Wielkość działki	Mała
2	Kształt działki	Korzystny
3	Możliwości inwestycyjne	Przeciętne
4	Uciążliwości i/lub ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu	Brak

Charakterystyka nieruchomości o cenie minimalnej

	Cecha	Nieruchomość ul. Czerniakowska Bis
1	Wielkość działki	Przeciętna
2	Kształt działki	Korzystny
3	Możliwości inwestycyjne	Pełne
4	Uciążliwości i/lub ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu	Brak

11.2.3. Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej

Lp	Cechy rynkowe	Charakterystyka		
		Wyceniana	Cmin	Cmax
1	Wielkość działki	mała	przeciętna	mała
2	Kształt działki	niekorzystny	korzystny	korzystny
3	Możliwości Inwestycyjne	ograniczone	pełne	przeciętne
4	Uciążliwości i/lub ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu	Istotne	brak	brak

Lp	Rodzaj cechy	Waga cechy	Zakres współczynnika		Wartość współczynnik
			dolny	górny	
1	Wielkość działki	35%	0,196	0,476	0,476
2	Kształt działki	10%	0,056	0,136	0,056
3	Możliwości inwestycyjne	25%	0,140	0,340	0,140
4	Uciążliwości i/lub ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu	30%	0,168	0,408	0,168
	Razem	100%	0,560	1,360	0,840

Wartość rynkową 1 m² nieruchomości wycenianej obliczono, jako korektę ceny średniej zgodnie z formułą

$$W_x = C_{sr} \times \sum_{i=1}^n u_i$$

W_x	=	4 904,90 zł	x	0,840	=	4 120,12 zł
----------------------	---	-------------	---	-------	---	-------------

Wartość rynkowa szacowanej nieruchomości gruntowej niezabudowanej obliczono jako iloczyn

$$W_n = C \times P$$

gdzie:

P – powierzchnia wycenianej nieruchomości w m²

C – wartość 1m² powierzchni w złotych

W_n	=	4 120,12 zł	x	153	=	630 378 zł
----------------------	---	-------------	---	-----	---	------------

12. Wynik końcowy

Po zaokrągleniu do pełnych złotych

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej	630 378 zł
Wartość rynkowa 1 m² prawa własności	4 120,12 zł
Słownie	sześćset trzydzieści tysięcy trzysta siedemdziesiąt osiem złotych

Obliczone powyżej wartości gruntu są uzasadnione tym, że zostały obliczone na podstawie cen i cech rynkowych wybranej do porównań grupy reprezentatywnej, które odbyły się w ostatnich dwóch latach a dotyczyły sprzedaży prawa własności podobnych gruntów na badanym rynku lokalnym.

13. Klauzule i zastrzeżenia

- Operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
- Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić w czasie oględzin nieruchomości, ani na podstawie dokumentów technicznych i prawnych. Przedstawione dokumenty i zawarty w nich stan prawny i techniczny uznano za wiarygodne i nie były one przedmiotem odrębnego dochodzenia.
- Przyjęta w operacie szacunkowym ocena stanu technicznego wycenianego obiektu nie stanowi jego ekspertyzy technicznej.
- Z operatu szacunkowego sporządzono wyciąg i przekazano organom prowadzącym kataster nieruchomości.
- Operat szacunkowy może być wykorzystywany wyłącznie do celu, w jakim został sporządzony.
- Operat szacunkowy nie może być publikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.
- Obliczenia zostały wykonane za pomocą arkusza kalkulacyjnego Excel. Wyniki pośrednie i wynik końcowy mogą być obarczone minimalnymi niedokładnościami wynikającymi z zaokrągleń
- Autor operatu nie ponosi odpowiedzialności wobec osób trzecich, a także za wadliwość lub nieaktualność dokumentacji nieruchomości uzyskanej od Zamawiającego

14. Załączniki

Załącznik 1 – Protokół z badania księgi wieczystej
Załącznik 2 – Protokół z badania ewidencji gruntów
Załącznik 3 – Mapa lokalizacyjna
Załącznik 4 – Dokumentacja fotograficzna

Operat szacunkowy zawiera 20 ponumerowanych stron + załączniki

Operat szacunkowy sporządził Andrzej Glonek Uprawnienia nr 5005
podpis i pieczęć rzeczoznawcy majątkowego

Załącznik 1 – Badanie księgi wieczystej

Przedmiotowa działka gruntu objęta jest Księgą wieczystą nr WA4M/00418934/4 prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa X Wydział Ksiąg Wieczystych, która zgodnie z badaniem KW w dniu 10.08.2011 r. zawiera następujące wpisy:

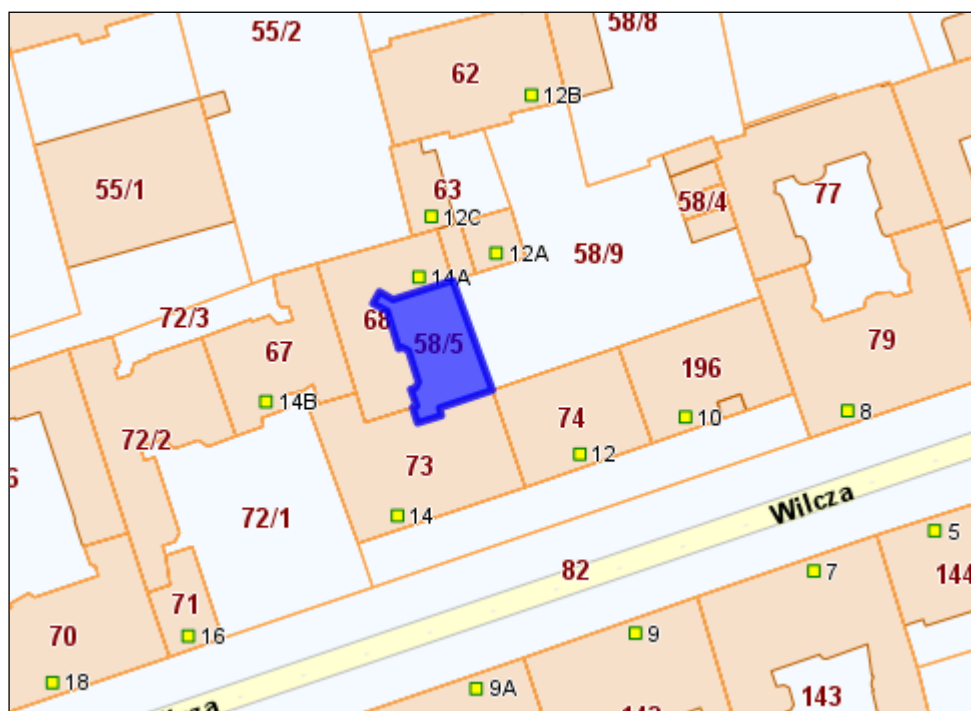
DZIAŁ I: OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI
województwo: mazowieckie powiat: POWIAT M. ST. WARSZAWA gmina: - miejscowość: Warszawa dzielnica: Śródmieście <u>DZIAŁKA:</u> działka nr: 58/5 obręb: 5-05-04 ulica: WILCZA sposób korzystania: Bi - inne tereny zabudowane <u>BUDYNEK:</u> ulica: - liczba kondygnacji: - liczba samodzielnych lokali: - pow. użytkowa budynku: - przeznaczenie budynku: - odrębność: - informacja o wyodrębnionych lokalach: - obszar: 153,0000 M2
DZIAŁ I: SPIS PRAW
Okres użytkowania: 2109-04-09 Sposób korzystania: ujawnia się oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste przeznaczonej zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego
DZIAŁ II: WŁASNOŚĆ
właściciel: MIASTO STOŁECZNE WARSZAWA użytkownik wieczysty: 2C PARTNERS SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ udział: 1/1
DZIAŁ III: CIĘŻARY I OGRANICZENIA
Rodzaj wpisu: ograniczone prawo rzeczowe Treść wpisu: ustanowienie nieodpłatnej i i na czas nieoznaczony służebności gruntowej polegającej na prawie przejścia i przejazdu na rzecz każdorazowego użytkownika wieczystego i właściciela działki gruntu oznaczonej nr ewid. 68 objętej księgą wieczystą nr wa4m/00080018/8 oraz działki nr ewd. 73 objętej księgą wieczystą nr wa4m/00040066/7
DZIAŁ IV: HIPOTEKI
brak wpisu

Załącznik 2 – Badanie ewidencji gruntów

EWIDENCJA GRUNTÓW

jednostka ewidencyjna	146510_8 Dzielnica Śródmieście
położenie działki	ul. Wilcza
obręb	5-05-04
nr jednostki rejestrowej	G.244
nr działki	58/5
powierzchnia gruntu [ha]	0,0153
rodzaj użytków	Bi
księga wieczysta	WA4M/00418934/4

Załącznik 3 – Mapa z lokalizacją



Załącznik 4 – Dokumentacja fotograficzna



przedmiotowa nieruchomość



otoczenie / dojazd