



## **OPERAT SZACUNKOWY**

określenie wartości prawa własności nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie,

Al. Ujazdowskie 22, obręb: 146510\_8.0605, dz. nr 9

WA4M/00057486/9

Autor opracowania: Andrzej Glonek  
Data opracowania: 11 czerwca 2011 r.

### WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

|  |  |
|--|--|
| <b>Opis nieruchomości</b>                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Adres: <b>Al. Ujazdowskie 22</b></li> <li>➤ Dzielnica: <b>Śródmieście</b></li> <li>➤ Nr działki: <b>9</b></li> <li>➤ Obręb: <b>146510_8.0605</b></li> <li>➤ Powierzchnia działki: <b>1014 m<sup>2</sup></b></li> <li>➤ Kw: <b>WA4M/00057486/9</b></li> </ul>  |
| <b>Cel wyceny</b>  | Określenie wartości prawa własności nieruchomości gruntowej w celu aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego  |
| <b>Metoda wyceny</b>   | Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej  |
| <b>Właściciel praw do nieruchomości</b>                        | <b>Właściciel:</b> Miasto st. Warszawa   |
| <b>Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej</b> | <b>6 254 413,00 zł</b><br><b>Słownie: sześć milionów dwieście pięćdziesiąt cztery tysiące czterysta trzydzieści złotych</b>  |
| <b>Wartość rynkowa 1 m<sup>2</sup> prawa własności</b>         | <b>6 168,06 zł/m<sup>2</sup></b>   |
| <b>Daty istotne dla operatu</b>                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Data sporządzenia wyceny: <b>11 czerwca 2011 r.</b></li> <li>➤ Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: <b>6 czerwca 2011 r.</b></li> <li>➤ Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny: <b>6 czerwca 2011 r.</b></li> <li>➤ Data oględzin: <b>6 czerwca 2011 r.</b></li> </ul> |
| <b>Autor operatu szacunkowego</b>                              | Andrzej Glonek<br>Uprawnienia nr 5005  |
| <b>Pieczęć i podpis rzeczoznawcy majątkowego</b>               |  |

## 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 .....   | 8         |
| 6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM .....  | 10        |
| 7. OKREŚLENIE SPOSOBU WYCENY .....  | 11        |
| 7.1. WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLANEJ WARTOŚCI .....  | 11        |
| 7.2. WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY .....  | 11        |
| 8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI .....  | 13        |
| 8.1. SPECYFIKACJA BADANEGO RYNKU LOKALNEGO .....  | 13        |
| 8.2. ANALIZA, CHARAKTERYSTYKA I UWARUNKOWANIA BADANEGO RYNKU .....  | 13        |
| 9. OKREŚLENIE CECH RYNKOWYCH DLA WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI .....   | 15        |
| 10. WYZNACZENIE WAG POSZCZEGÓLNYCH CECH I OKREŚLENIE CECH DLA NIERUCHOMOŚCI<br>BĘDĄCEJ PRZEDMIOTEM WYCENY .....                               | 16        |
| 11. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY .....  | 17        |
| 11.1. OKREŚLENIE BAZY NIERUCHOMOŚCI PODOBNYCH PRZYJĘTYCH DO PORÓWNAŃ .....  | 17        |
| 11.2. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI .....   | 17        |
| 11.2.1. <i>Określenie zakresu współczynników korygujących .....</i>   | <i>17</i> |
| 11.2.2. <i>Charakterystyka nieruchomości wycenianej i nieruchomości o cenach minimalnej i<br/>maksymalnej w aspekcie cech rynkowych .....</i> | <i>18</i> |
| 11.2.3. <i>Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej .....</i>  | <i>19</i> |
| 12. WYNIK KOŃCOWY .....   | 20        |
| 13. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA .....   | 21        |
| 14. ZAŁĄCZNIKI .....  | 21        |

## **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 9 o powierzchni 1014 m<sup>2</sup>, w obrębie 146510\_8.0605, jednostka rejestrowa G.11.

### **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 gruntu.

## **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 1964 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/00057486/9,
- 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: **11 czerwca 2011 r.**
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: **6 czerwca 2011 r.**
- Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny:  
**6 czerwca 2011 r.**
- Data dokonania oględzin nieruchomości: **6 czerwca 2011 r.**

#### 5. Opis i określenie stanu nieruchomości

##### 5.1. Stan prawny

|                                |                                |
|--------------------------------|--------------------------------|
| Nr księgi wieczystej           | WA4M/00057486/9                |
| Oznaczenie w ewidencji gruntów | Dz. nr 9; Obręb: 146510_8.0605 |
| Powierzchnia nieruchomości     | 0,1014 ha                      |
| Rodzaj prawa do nieruchomości  | własność                       |
| Właściciel                     | Miasto st. Warszawa            |
| Użytkownik wieczysty           | -                              |

##### 5.2. Stan techniczno-użytkowy

|   |   |
|---|---|
| Powierzchnia  | 1014 m <sup>2</sup>   |
| Kształt, cechy geometryczne                           | Korzystny – prostokąt (nieruchomość w 100% zabudowana budynkiem mieszkalnym)                                      |
| Ukształtowanie powierzchni                            | Korzystne   |
| Dostępność infrastruktury technicznej                 | Media miejskie  |
| Położenie   | Dzielnica Śródmieście (rejon ul. Wiejskiej))  |
| Otoczenie bezpośrednie                                | Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (kamienice), z usługami w parterach domów, zabudowa usługowa (hotele, banki), |
| Otoczenie dalsze                                      | Zabudowa wielorodzinna, instytucje publiczne (ministerstwa, Sejm RP)  |
| Położenie względem instytucji użyteczności publicznej | Bardzo dobre – istnieje możliwość dotarcia pieszo lub za pośrednictwem komunikacji miejskiej                      |

|   |  |
|---|--|
| Nawierzchnia drogi, dojazd                                    | Droga utwardzona - asfalt  |
| Komunikacja   | Bardzo dobrze rozwinięta komunikacja autobusowa w Al. Ujazdowskich   |
| Uciążliwości i ograniczenia                                   | Brak   |
| Zabudowanie i urządzenia, zagospodarowanie, utrzymanie terenu | Nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym o 5 kondygnacjach nadziemnych wybudowanym w technologii tradycyjnej |

### 5.3. Stan otoczenia

Warszawa jest stolicą Polski, miastem wojewódzkim (woj. Mazowieckie) na prawach powiatu. Jej powierzchnia to 517 km<sup>2</sup>, liczba ludności 1 719 200 mieszkańców, gęstość zaludnienia 3325 osób/m<sup>2</sup>.

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. Odbywają 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 km<sup>2</sup> 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

|  |   |
|--|---|
| Przeznaczenie w planie miejscowym          | Brak planu dla rejonu położenia przedmiotowej nieruchomości   |
| Struktura funkcjonalna określona w Studium | <p>Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego m. st. Warszawy. Dla lokalizacji wycenianej nieruchomości zaznaczone symbolem:</p> <p>C.30 – tereny wielofunkcyjne, dla których ustala się priorytet dla lokalizowania:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Usług z zakresu: administracji, organizacji społecznych, dyspozycji i współpracy gospodarczej, obrotu finansowego, nauki, kultury, ubezpieczeń, sportu, szkolnictwa, handlu, turystyki, hotelarstwa, transportu, łączności, itp. – o charakterze międzynarodowym, krajowym, ogólnomiejskim</li> <li>• Funkcji mieszkaniowej wraz z niezbędnymi inwestycjami celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej</li> </ul> |
| Źródło informacji                          | Ortofotomapa zamieszczona na stronie internetowej Miasta St. Warszawy,<br><a href="http://www.mapa.um.warszawa.pl/mapa/Mapa.aspx">http://www.mapa.um.warszawa.pl/mapa/Mapa.aspx</a>   |
| Uwagi                                      | -   |

## 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 oraz metodą porównywania parami. 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:

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

gdzie:

**U<sub>i</sub>** - współczynniki korygujące odpowiadające *i*-tej rynkowej cesze nieruchomości,

**n** - liczba cech rynkowych

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

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

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.

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.

(\*) – 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   |
| Zakres terytorialny                    | Dzielnica Śródmieście oraz tereny dzielnic sąsiednich: Woli, Żoliborza, Ochoty, Mokotowa   |
| Zakres czasowy                         | Transakcje zawarte od 2008 roku do daty wyceny. Okres badania został poszerzony z uwagi na niewystarczającą liczbę transakcji nieruchomościami podobnymi w okresie do 2 lat wstecz |
| Zakres cen jednostkowych skorygowanych | Od 2750 zł/m <sup>2</sup> do przeszło 6700 zł/m <sup>2</sup>   |
| Trend czasowy                          | W badanym segmencie rynku i przedziale czasowym, z uwagi na ograniczoną liczbę transakcji, trend czasowy nie był badany  |

### 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 mieszkaniowych 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 m<sup>2</sup> 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 2008 do daty wyceny. W badanym okresie czasu zidentyfikowano kilkadziesiąt transakcji prawem własności niezabudowanych nieruchomości gruntowych. Do dalszej selekcji, w której zostały wzięte pod uwagę następujące czynniki podobieństwa jak:

- Lokalizacja,
- Położenie w rejonie,
- Możliwości inwestycyjne/ przeznaczenie,

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  |
|---|---|--|
| <b>Lokalizacja</b>  | Bardzo dobra<br>Dobra<br>Przeciętna<br>Słaba<br>Zła | Kryterium stanowi dostępność do komunikacji miejskiej, obiektów oświatowych, innych obiektów użyteczności publicznej, zaplecza handlowo-usługowego; warunki środowiskowe, uciążliwość sąsiedztwa.  |
| <b>Wielkość działki</b>   | Mała<br>Przeciętna<br>Duża                          | Kryterium stanowi powierzchnia działki: mała (poniżej 1000 m <sup>2</sup> ), przeciętna (1000 – 5000 m <sup>2</sup> ), duża (powyżej 5000 m <sup>2</sup> ) cena – odwrotnie proporcjonalna do wielkości  |
| <b>Kształt działki</b>  | Korzystny<br>Przeciętny<br>Niekorzystny             | Cena – wprost proporcjonalna do kształtu, rośnie wraz z możliwością racjonalnego zagospodarowania nieruchomości  |
| <b>Położenie w rejonie</b>  | Centralne<br>Pośrednie<br>Peryferyjne               | Cena jednostkowa jest uzależniona od położenia w danym rejonie (mieście, dzielnicy) w przypadku Centrum Warszawy za centralne położenie przyjęte zostały lokalizacje znajdujące się w obszarze ograniczonym ulicami: Al. Solidarności, ul. Towarową, ul. Wawelską i Armii Ludowej oraz Wisłostradą |
| <b>Możliwości inwestycyjne</b>  | Pełne<br>Przeciętne<br>Ograniczone                  | Pełne możliwości inwestycyjne – wydane warunki zabudowy lub pozwolenie na budowę, istniejąca pożądana funkcja w mpzp.<br>Ograniczone możliwości inwestycyjne wynikające głównie z braku mpzp, brak decyzji o warunkach zabudowy, niekorzystne zapisy w mpzp  |
| <b>Uciążliwości i/lub ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu</b> | Brak<br>Przeciętne<br>Istotne                       | Wszelkie uciążliwości bądź ograniczenie 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   | Lokalizacja  | 30%        |
| 2   | Wielkość działki   | 10%        |
| 3   | Kształt działki  | 10%        |
| 4   | Położenie w rejonie  | 10%        |
| 5   | Możliwości inwestycyjne  | 20%        |
| 6   | Uciążliwości i/lub ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu | 20%        |

| Lp. | Cecha  | Nieruchomość szacowana – Al. Ujazdowskie 22 dz ewid. nr 9 |
|-----|--|---|
| 1   | Lokalizacja  | Bardzo dobra  |
| 2   | Wielkość działki   | Przeciętna  |
| 3   | Kształt działki  | Korzystny   |
| 4   | Położenie w rejonie  | Centralne   |
| 5   | Możliwości inwestycyjne  | Przeciętne  |
| 6   | Uciążliwości i/lub ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu | Brak  |



## 11. Określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny

### 11.1. Określenie bazy nieruchomości podobnych przyjętych do porównań

W wyniku przeprowadzonej selekcji, do bazy danych porównawczych wytypowano 12 wiarygodnych transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi, które odbyły się na badanym rynku lokalnym w okresie od początku 2008 roku do daty, na którą określona została wartość przedmiotu wyceny. Z uwagi na niewystarczającą liczbę transakcji w okresie ostatnich 2 lat, okres badania cen został rozszerzony o rok 2008.

| Lp | data       | lokalizacja | obręb | adres                   | pow m2 | cena netto zł | cena 1 m2 zł |
|----|------------|-------------|-------|-------------------------|--------|---------------|--------------|
| 1  | 2008-01-11 | Mokotów     | 10229 | Pory                    | 2952   | 8605000       | 2 914,97     |
| 2  | 2008-05-29 | Żoliborz    | 70416 | Barszczewska            | 777    | 3 000 000,00  | 3 861,00     |
| 3  | 2008-06-20 | Wola        | 60610 | Al. Prymasa Tysiąclecia | 2 734  | 11 800 000,00 | 4 316,02     |
| 4  | 2008-07-04 | Mokotów     | 10501 | Czerniakowska           | 674    | 3 022 721,00  | 4 484,75     |
| 5  | 2010-05-26 | Mokotów     | 10501 | Czerniakowska           | 342    | 1 786 489,00  | 5 223,65     |
| 6  | 2010-06-14 | Mokotów     | 10501 | bez nazwy               | 857    | 4 479 542,00  | 5 227,00     |
| 7  | 2010-06-17 | Mokotów     | 10711 | Czerniakowska Bis       | 1 818  | 5 000 000,00  | 2 750,28     |
| 8  | 2010-09-08 | Mokotów     | 10120 | Puławska                | 480    | 3 050 000,00  | 6 354,17     |
| 9  | 2010-12-16 | Ochota      | 20303 | Bohaterów Września      | 3 261  | 11 365 573,77 | 3 485,30     |
| 10 | 2010-12-29 | Ochota      | 20204 | Słupecka                | 640    | 4 262 204,92  | 6 659,70     |
| 11 | 2011-01-25 | Żoliborz    | 70303 | Krasińskiego            | 370    | 1 295 000     | 3 500,00     |

### 11.2. Określenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości

#### 11.2.1. Określenie zakresu współczynników korygujących

|                        |   |          |   |      |                        |   |          |   |      |
|------------------------|---|----------|---|------|------------------------|---|----------|---|------|
| <b>C<sub>min</sub></b> | = | 2 750,28 | = | 0,62 | <b>C<sub>max</sub></b> | = | 6 659,70 | = | 1,50 |
| <b>C<sub>śr</sub></b>  |   | 4 434,26 |   |      | <b>C<sub>śr</sub></b>  |   | 4 434,26 |   |      |

### 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   | Lokalizacja  | Bardzo dobra              |
| 2   | Wielkość działki   | Mała                      |
| 3   | Kształt działki  | Korzystny                 |
| 4   | Położenie w rejonie  | Centralne                 |
| 5   | Możliwości inwestycyjne  | Przeciętne                |
| 6   | Uciążliwości i/lub ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu | Przeciętne                |

Charakterystyka nieruchomości o cenie minimalnej

|   | Cecha  | Nieruchomość ul. Czerniakowska |
|---|--|--------------------------------|
| 1 | Lokalizacja  | Przeciętna                     |
| 2 | Wielkość działki   | Przeciętna                     |
| 3 | Kształt działki  | Korzystny                      |
| 4 | Położenie w rejonie  | Peryferyjne                    |
| 5 | Możliwości inwestycyjne  | Pełne                          |
| 6 | 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   | Lokalizacja  | Bardzo dobra    | Przeciętna  | Bardzo dobra |
| 2   | Wielkość działki   | Przeciętna      | Przeciętna  | Mała         |
| 3   | Kształt działki  | Korzystny       | Korzystny   | Korzystny    |
| 4   | Położenie w rejonie  | Centralne       | Peryferyjne | Centralne    |
| 5   | Możliwości inwestycyjne  | Przeciętne      | Pełne       | Przeciętne   |
| 6   | Uciążliwości i/lub ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu | Brak            | Brak        | Przeciętne   |

| Lp. | Rodzaj cechy   | Waga cechy | Zakres współczynnika |        | Wartość Współczynnika |
|-----|--|------------|----------------------|--------|-----------------------|
|     |  |            | dolny                | górnny |                       |
| 1   | Lokalizacja  | 30,00%     | 0,186                | 0,451  | 0,451                 |
| 2   | Wielkość działki   | 15,00%     | 0,093                | 0,225  | 0,159                 |
| 3   | Kształt działki  | 15,00%     | 0,093                | 0,225  | 0,225                 |
| 4   | Położenie w rejonie  | 10,00%     | 0,062                | 0,15   | 0,15                  |
| 5   | Możliwości inwestycyjne  | 10,00%     | 0,062                | 0,15   | 0,106                 |
| 6   | Uciążliwości i/lub ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu | 20,00%     | 0,124                | 0,3    | 0,3                   |
|     | Razem  | 100,00%    | 0,620                | 1,501  | 1,391                 |

Wartość rynkową 1 m<sup>2</sup> nieruchomości wycenianej obliczono, jako korektę ceny średniej zgodnie z formułą

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

|                |   |          |   |       |   |          |                   |
|----------------|---|----------|---|-------|---|----------|-------------------|
| W <sub>x</sub> | = | 4 434,26 | x | 1,391 | = | 6 168,06 | zł/m <sup>2</sup> |
|----------------|---|----------|---|-------|---|----------|-------------------|

Wartość rynkowa szacowanej nieruchomości gruntowej niezabudowanej obliczono jako iloczyn

$$W_n = C \times P$$

gdzie:

P – powierzchnia wycenianej nieruchomości w m<sup>2</sup>

C – wartość 1m<sup>2</sup> powierzchni w złotych

|                |   |          |   |      |   |              |    |
|----------------|---|----------|---|------|---|--------------|----|
| W <sub>n</sub> | = | 6 168,06 | x | 1014 | = | 6 254 413,00 | zł |
|----------------|---|----------|---|------|---|--------------|----|

## 12. Wynik końcowy

Po zaokrągleniu do pełnych złotych

|  |   |
|--|---|
| <b>Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej</b> | <b>6 254 413,00 zł</b><br><b>Słownie: sześć milionów dwieście pięćdziesiąt cztery tysiące czterysta trzydzieści złotych</b> |
| <b>Wartość rynkowa 1 m<sup>2</sup> prawa własności</b>         | <b>6 168,06 zł/m<sup>2</sup></b>  |

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.

Oszacowana powyżej wartość rynkowa nie odbiega od typowych cen uzyskiwanych za obiekty podobne do wycenianego w rozpatrywanym segmencie rynku nieruchomości i mieści się w przedziale zmienności cen rynkowych nieruchomości podobnych, co jest możliwe do osiągnięcia 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 21 ponumerowanych stron + załączniki

|   |
|---|
| Operat szacunkowy sporządził<br>Andrzej Glonek<br>Uprawnienia nr 5005 |
|   |
| podpis i pieczęć rzeczoznawcy<br>majątkowego                          |

Załącznik 1 – Badanie księgi wieczystej

Przedmiotowa działka gruntu objęta jest Księgą wieczystą nr WA4M/00057486/9 prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa X Wydział Ksiąg Wieczystych, która zgodnie z badaniem KW w dniu 06.06.2011 r. zawiera następujące wpisy:

|   |
|---|
| <b>DZIAŁ I: OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI</b>  |
| WOJEWÓDZTWO: -<br>POWIAT: -<br>GMINA:<br>MIEJSCOWOŚĆ: WARSZAWA<br>DZIELNICA: ŚRÓDMIEŚCIE<br><u>DZIAŁKA:</u><br>DZIAŁKA NR: 9<br>OBRĘB: 5-06-05<br>ULICA: ALEJE UJAZDOWSKIE 22<br>SPOSÓB KORZYSTANIA: GRUNT POD BUDYNKIEM<br><u>BUDYNEK:</u><br>ULICA: ALEJE UJAZDOWSKIE 22<br>POW.UŻYTKOWA BUDYNKU: -<br>PRZEZNACZENIE BUDYNKU:<br>ODRĘBNOŚĆ:<br>OBSZAR: 1014,00 M2 |
| <b>DZIAŁ I: SPIS PRAW</b>   |
| BRAK WPISU  |
| <b>DZIAŁ II: WŁASNOŚĆ</b>   |
| WŁAŚCICIEL: GMINA WARSZAWA CENTRUM, UDZIAŁ: 1/1<br>UŻYTKOWNIK WIECZYSTY: BRAK WPISU   |
| <b>DZIAŁ III: CIĘŻARY I OGRANICZENIA</b>  |
| PRAWA I ROSZCZENIA: PRAWA I ROSZCZENIA WYNIKAJĄCE Z DECYZJI MINISTRA GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ I BUDOWNICTWA Z DNIA 3 LIPCA 1993R. POGK III 053K-R-2392/92 DOK 3, K 11 DO 14   |
| <b>DZIAŁ IV: HIPOTEKI</b>   |
| BRAK WPISU  |

Załącznik 2 – Badanie ewidencji gruntów

**EWIDENCJA GRUNTOW**

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| <b>jednostka ewidencyjna</b>     | 146510_8 Dzielnica Śródmieście          |
| <b>położenie działki</b>         | Al. Ujazdowskie 22                      |
| <b>obręb</b>                     | 0605, 5-06-05                           |
| <b>nr jednostki rejestrowej</b>  | G.11                                    |
| <b>nr działki</b>                | 9                                       |
| <b>powierzchnia gruntu [ha ]</b> | 0,1014                                  |
| <b>rodzaj użytków</b>            | B                                       |
| <b>księga wieczysta</b>          | WA4M/00057486/9                         |
| <b>właściciel</b>                | Miasto Stołeczne Warszawa , udział: 1/1 |
| <b>użytkownik wieczysty</b>      | 5 współużytkowników wieczystych         |

Załącznik 3 – Mapa z lokalizacją





#### Załącznik 4 – Dokumentacja fotograficzna



stan zagospodarowania



droga dojazdowa najbliższe otoczenie