



## **OPERAT SZACUNKOWY**

określenie wartości prawa własności nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie,

**ul. Elektoralna 12A, obręb: 14650\_8.0301, dz. nr 39/1, 14/1**

WA4M/00223995/5

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

### WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

<b>Opis nieruchomości</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Adres: <b>ul. Elektoralna 12A</b></li> <li>➤ Dzielnica: <b>Śródmieście</b></li> <li>➤ Nr działki: <b>39/1, 14/1</b></li> <li>➤ Obręb: <b>14650_8.0301</b></li> <li>➤ Powierzchnia działki: <b>39/1 – 2 187m<sup>2</sup>, 14/1 - 1 357m<sup>2</sup></b></li> <li>➤ Kw: <b>WA4M/00223995/5</b></li> </ul>
<b>Cel wyceny</b>	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.
<b>Metoda wyceny</b>	Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej
<b>Właściciel praw do nieruchomości</b>	<b>MIASTO STOŁECZNE WARSZAWA</b>
<b>Użytkownik wieczysty</b>	osoba prawna
<b>Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej</b>	<b>18 773 596 zł</b>
<b>Wartość rynkowa 1 m<sup>2</sup> prawa własności</b>	<b>5 297,29 zł</b>
<b>Daty istotne dla operatu</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Data sporządzenia wyceny: <b>18 sierpnia 2011 r.</b></li> <li>➤ Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: <b>10 sierpnia 2011 r.</b></li> <li>➤ Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny: <b>10 sierpnia 2011 r.</b></li> <li>➤ Data oględzin: <b>10 sierpnia 2011 r.</b></li> </ul>
<b>Autor operatu szacunkowego</b>	Andrzej Glonek 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 .....	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
14. 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 dwóch działek ewidencyjnych dz. nr 14/1 o pow. 1 357 m<sup>2</sup> oraz dz. nr 39/1 o pow. 2 187m<sup>2</sup>, obręb 14650\_8.0301, jednostka rejestrowa G.58.

### **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/00223995/5,
- 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/00223995/5
Oznaczenie w ewidencji gruntów	Dz. nr 39/1, 14/1; Obręb: 14650_8.0301
Powierzchnia nieruchomości	14/1 – 1 357 m <sup>2</sup> 39/1 – 2 187m <sup>2</sup>
Rodzaj prawa do nieruchomości	własność
Właściciel	MIASTO STOŁECZNE WARSZAWA
Użytkownik wieczysty	Osoba prawna

##### 5.2. Stan techniczno-użytkowy

Powierzchnia	3 544 m <sup>2</sup>
Kształt, cechy geometryczne	przeciętny – równoległobok w kształcie prostokąta
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, tereny zielone
Położenie względem instytucji użyteczności publicznej	Dobre – istnieje możliwość dotarcia pieszo lub za pośrednictwem komunikacji miejskiej
Nawierzchnia drogi, dojazd	Droga utwardzona – asfalt
Komunikacja	Miejska – ul. Jana Pawła II,
Uciążliwości i ograniczenia	Ograniczona ilość miejsc postojowych, służebności
Zabudowanie i urządzenia, zagospodarowanie, utrzymanie terenu	dz. nr 14/1 oraz dz. nr 39/1 – zabudowana budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym

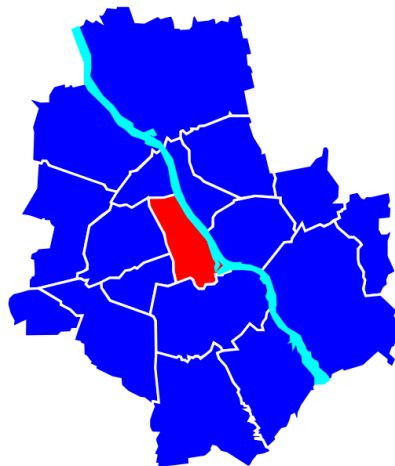
### 5.3. Stan otoczenia

Warszawa jest stolicą Polski, miastem wojewódzkim (woj. Mazowieckie) na prawach powiatu. Jej powierzchnia to 565 km<sup>2</sup>, liczba ludności 1 719 200 mieszkańców, gęstość zaludnienia 3335 osób/m<sup>2</sup>.

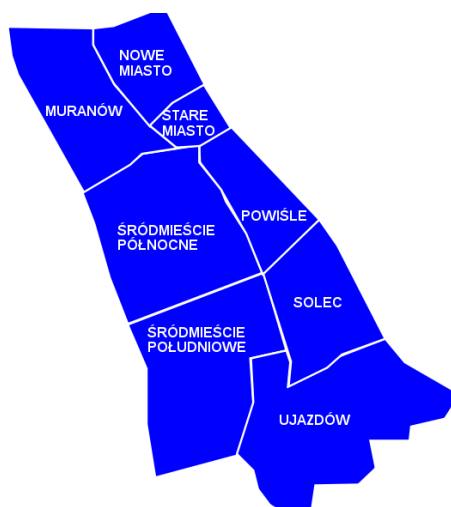
Przedmiotowa nieruchomość jest położona w Dzielnicy Śródmieście Miasta Stołecznego Warszawy. Dzielnica nazywana sercem Warszawy, to tutaj mieści się większość urzędów centralnych i samorządowych. Śródmieście jest również centrum kulturalno-rekreacyjnym stolicy, z największą ilością muzeów, galerii, teatrów i kin. 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 km<sup>2</sup> czyli 3,1% powierzchni Warszawy, liczba mieszkańców 145 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> </ul> <p>Funkcji mieszkaniowej wraz z niezbędnymi inwestycjami celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej</p>
Źródło informacji	Ortofotomapa zamieszczona na stronie internetowej Miasta St. Warszawy, <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. 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<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:

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

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  $C_{\text{min}}$ , oraz cenie maksymalnej  $C_{\text{max}}$ ,
- Określenie średniej ceny transakcyjnej  $C_{\text{sr}}$ ,
- 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
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 <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, 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 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 2009, 2010 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 Dobra Przeciętna Słaba 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 Przeciętna 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 Przeciętny Niekorzystny	Cena – wprost proporcjonalna do kształtu, rośnie wraz z możliwością racjonalnego zagospodarowania nieruchomości
<b>Położenie w rejonie</b>	Centralne Pośrednie 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 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
<b>Uciążliwości i/lub ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu</b>	Brak Przeciętne 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	15%
4	Położenie w rejonie	15%
5	Możliwości inwestycyjne	10%
6	Uciążliwości i/lub ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu	20%

Lp.	Cecha	Nieruchomość szacowana – ul.Elektoralna 12A dz ewid. nr 39/1, 14/1
1	Lokalizacja	dobra
2	Wielkość działki	przeciętna
3	Kształt działki	przeciętny
4	Położenie w rejonie	centralne
5	Możliwości inwestycyjne	przeciętne
6	Uciążliwości i/lub ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu	przeciętne

## 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	1 145	6 798 275,41	5 998,48
2	2010-05-26	Mokotów	10501	Czerniakowska	335	1 786 435,00	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	4 479 535,00	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	2014	Bohaterów Września	3 261	11 365 573,77	3 227,30
8	2010-12-23	Ochota	20204	Słupecka	650	4 265 204,92	6 659,70
9	2011-01-35	Żoliborz	7014	Kraśińskiego	370	1 235 000,00	3 500,00
10	2011-02-28	Mokotów	10124	Huculska	1 275	6 552 000,00	5 148,82
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

<b>C<sub>min</sub></b>	=	2 750,28	=	0,56	<b>C<sub>max</sub></b>	=	6 659,70	=	1,36
<b>C<sub>śr</sub></b>		4 904,90			<b>C<sub>śr</sub></b>		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	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	Brak

Charakterystyka nieruchomości o cenie minimalnej

	Cecha	Nieruchomość ul. Czerniakowska Bis
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	dobra	przeciętna	bardzo dobra
2	Wielkość działki	przeciętna	przeciętna	mała
3	Kształt działki	przeciętny	korzystny	korzystny
4	Położenie w rejonie	centralne	peryferyjne	centralne
5	Możliwości inwestycyjne	przeciętne	pełne	przeciętne
6	Uciążliwości i/lub ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu	przeciętne	brak	brak

Lp	Rodzaj cechy	Waga cechy	Zakres współczynnika		Wartość współczynnik
			dolny	górny	
1	Lokalizacja	30%	0,168	0,408	0,348
2	Wielkość działki	10%	0,056	0,136	0,096
3	Kształt działki	15%	0,084	0,204	0,144
4	Położenie w rejonie	15%	0,084	0,204	0,204
5	Możliwości inwestycyjne	10%	0,056	0,136	0,096
6	Uciążliwości i/lub ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu	20%	0,112	0,272	0,192
	Razem	100%	0,560	1,360	1,080

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

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

<b>W<sub>x</sub></b>	=	4 904,90 zł	x	1,080	=	5 297,29 zł
----------------------	---	-------------	---	-------	---	-------------

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

<b>W<sub>n</sub></b>	=	5 297,29 zł	x	3 544	=	18 773 596 zł
----------------------	---	-------------	---	-------	---	---------------

## 12. Wynik końcowy

Po zaokrągleniu do pełnych złotych

<b>Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej</b>	<b>18 773 596 zł</b>
<b>Wartość rynkowa 1 m<sup>2</sup> prawa własności</b>	<b>5 297,29 zł</b>
<b>Słownie</b>	<b>osiemnaście milionów siedemset siedemdziesiąt trzy tysiące pięćset dziewięćdziesiąt sześć złotych</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 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/00223995/5 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: -  
 gmina: WARSZAWA CENTRUM  
 miejscowość: Warszawa  
 dzielnica: Śródmieście  
DZIAŁKA:  
 działka nr: 14/1, 39/1  
 obręb: 5-03-01  
 ulica: ELEKTORALNA 12A  
 sposób korzystania: nieruchomość zabudowana  
BUDYNEK:  
 ulica: ELEKTORALNA 12A  
 liczba kondygnacji: 13  
 liczba samodzielnych lokali: 160  
 pow. użytkowa budynku: 14758,37 M2  
 przeznaczenie budynku: budynek mieszkalny  
 odrębność: tak  
 informacja o wyodrębnionych lokalach: 161  
 obszar: 3544,00 M2

**DZIAŁ I: SPIS PRAW**

1 wzmianka

Rodzaj prawa: prawo związane z prawem użytkowania wieczystego nieruchomości

Treść prawa: każdoczesnemu użytkownikowi wieczystemu nieruchomości opisanej w tej księdze wieczystej przysługują służebności gruntowe wpisane w dziale iii pod nr 1 księgi wieczystej kw 305693 i w dziale iii pod nr 1 księgi wieczystej kw 186077.

kw: / 00305693 / , / 00186077 /

-----

Rodzaj prawa: uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale iii innej księgi wieczystej

Treść wpisu: każdoczesnym użytkownikom wieczystem nieruchomości w tej księdze opisanej oraz właścicielom znajdującego się na nieruchomości budynku wielolokalowego przysługuje nieodpłatna i ustanowiona na czas nieoznaczony służebność polegająca na prawie przechodu w miejscu przeznaczonym na komunikację do piwnicy oznaczonej nr 75 o powierzchni użytkowej 18,7 m kw, znajdującej się na kondygnacji -1 budynku.

kw: wa4m / 00383992 / 3

-----

Rodzaj prawa: uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale iii innej księgi wieczystej

Treść prawa; nieodpłatna służebność gruntowa według treści wpisu w księdze dla nieruchomości obciążonej

kw: wa4m / 00186077 / 2

-----

Rodzaj prawa: uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale iii innej księgi wieczystej

Treść prawa: nieodpłatna służebność gruntowa według treści wpisu w księdze dla nieruchomości obciążonej

kw: wa4m / 00186060 / 0

-----

Okres użytkowania: 2098-09-29

Sposób korzystania: działka gruntu w użytkowaniu wieczystym oraz stanowiące odrębną

nieruchomość budynki :dwa budynku użytkowe o charakterze tymczasowym , murowane, jedno-i dwu kondygnacyjne o ogólnej powierzchni obu budynków 783,86m<sup>2</sup> ; budynek mieszkalny, murowany , wybudowany w 1920 roku składający się z części frontowej dwu - traktowej i trzech bocznych oficyn jednotraktowych o zróżnicowanej wysokości czter0- i pięciokondygnacyjnej o ogólnej powierzchni 1883,96m<sup>2</sup>.

**DZIAŁ II: WŁASNOŚĆ**

6 wzmianek

właściciel: MIASTO STOŁECZNE WARSZAWA

Właściciel wyodrębnionego lokalu: 161

**Użytkownik wieczysty:**

J.W. CONSTRUCTION HOLDING S.A., udział: 680 / 1475837

**DZIAŁ III: CIĘŻARY I OGRANICZENIA**

13 wzmianek

Rodzaj wpisu: ograniczone prawo rzeczowe

Treść wpisu: prawo użytkowania na prawie użytkowania wieczystego oraz prawie własności usytuowanej na tej nieruchomości budynków na rzecz spółki stoen s.a. z siedzibą w warszawie na warunkach określonych w par. 2 oświadczenia o ustanowieniu użytkowania.

Jednostka: STOEN SPÓŁKA AKCYJNA

Treść wpisu: ograniczone prawo rzeczowe

Treść wpisu: prawo nieodpłatnego użytkowania na rzecz na warunkach określonych w par. 2 oświadczenia o ustanowieniu użytkowania z dnia 10.12.2002r. sporządzonego przed asesorem notarialnym sławomirem ogonkiem zastępcą notariusza mirosława kupisa w warszawie za rep. a nr. 11160/2002 k. 134-138 wpisano dnia 12 marca 2003 roku. ujawnia się zmianę nazwy uprawnionego według treści prawa użytkowania stołecznego przedsiębiorstwa energetyki ciepłej z siedzibą w warszawie, na stołeczne przedsiębiorstwo energetyki ciepłej spółka akcyjna z siedzibą w warszawie, na podstawie art. 21 ustawy z dnia 15 marca 2002r. o ustroju miasta stołecznego warszawy, na wniosek z dnia 22 kwietnia 2003 r. godz. 15:07, dz kw x 2367/03. (198). wpisano dnia 26 maja 2003r.

Jednostka: STOŁECZNE PRZEDSIĘBIORSTWO ENERGETYKI CIEPLNEJ S.A.

3 roszczenia wynikające z zawarcia umów przedwstępnych – wyodrębnienie lokali

**DZIAŁ IV: HIPOTEKI**

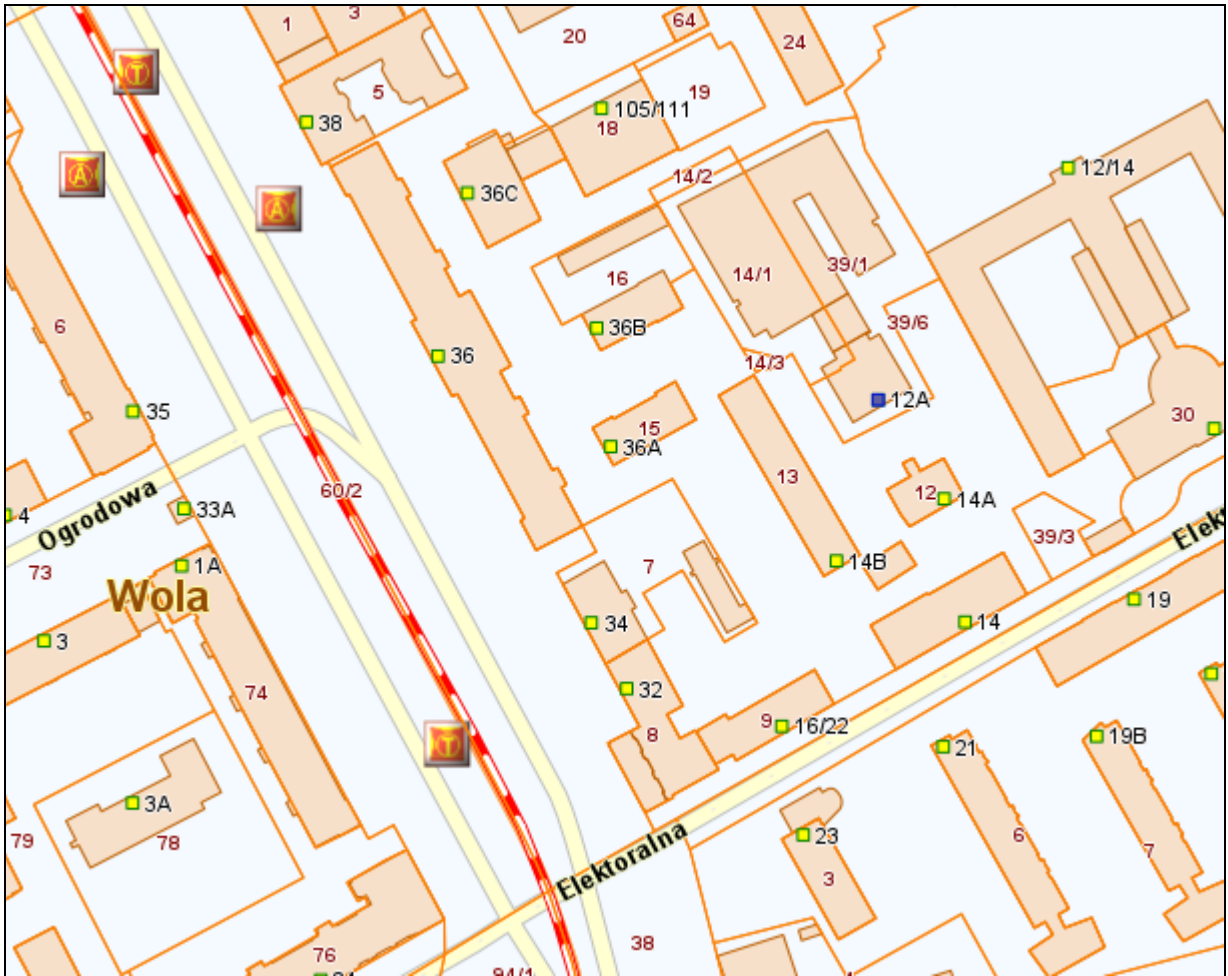
brak wpisu

Załącznik 2 – Badanie ewidencji gruntów

**EWIDENCJA GRUNTÓW**

<b>jednostka ewidencyjna</b>	146510_8 Dzielnica Śródmieście
<b>położenie działki</b>	ul. Elektoralna 12A
<b>obręb</b>	5-03-01
<b>nr jednostki rejestrowej</b>	G.34
<b>nr działki</b>	39/1, 14/1
<b>powierzchnia gruntu [ha ]</b>	39/1 – 0,2187 14/1 – 0,1357
<b>rodzaj użytków</b>	B
<b>księga wieczysta</b>	WA4M/00223995/5

Załącznik 3 – Mapa z lokalizacją





Załącznik 4 – Dokumentacja fotograficzna



przedmiotowa nieruchomość



otoczenie / dojazd