



## **OPERAT SZACUNKOWY**

określenie wartości prawa własności nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie,

**ul. Bugaj 13A/13B, obręb: 146510\_8.0209, dz nr 24/1**

WA4M/00164063/1

Autor opracowania: Andrzej Glonek  
Data opracowania: 25 sierpnia 2011 r.

### WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

<b>Opis nieruchomości</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Adres: <b>ul. Bugaj 13A/13B</b></li> <li>➤ Dzielnica: <b>Śródmieście</b></li> <li>➤ Nr działki: <b>24/1</b></li> <li>➤ Obręb: 146510_8.0209</li> <li>➤ Powierzchnia działki: <b>736 m<sup>2</sup></b></li> <li>➤ Kw: <b>WA4M/00164063/1</b></li> </ul>
<b>Cel wyceny</b>	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.
<b>Metoda wyceny</b>	Podjęcie porównawcze, metoda korygowania ceny średniej
<b>Właściciel praw do nieruchomości</b>	<b>Właściciel:</b> Gmina Warszawa Centrum (następca Prawny M.St.Warszawa)
<b>Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej</b>	<b>2 960 207,00 zł</b>
<b>Wartość rynkowa 1 m<sup>2</sup> prawa własności</b>	<b>4 022,02 zł</b>
<b>Daty istotne dla operatu</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Data sporządzenia wyceny: <b>25 sierpnia 2011 r.</b></li> <li>➤ Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: <b>23 sierpnia 2011 r.</b></li> <li>➤ Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny: <b>23 sierpnia 2011 r.</b></li> <li>➤ Data oględzin: <b>23 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 .....	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 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 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 24/1 o powierzchni 736 m<sup>2</sup>, w obrębie 146510\_8.0209, jednostka rejestrowa G.35.

### **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 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 Rzecznawców 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/00164063/1,
- 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: **25 sierpnia 2011 r.**
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: **23 sierpnia 2011 r.**
- Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny:  
**23 sierpnia 2011 r.**
- Data dokonania oględzin nieruchomości: **23 sierpnia 2011 r.**

#### 5. Opis i określenie stanu nieruchomości

##### 5.1. Stan prawny

Nr księgi wieczystej	WA4M/00164063/1
Oznaczenie w ewidencji gruntów	Dz. nr 24/1; Obręb: 146510_8.0209
Powierzchnia nieruchomości	0,0736 ha
Rodzaj prawa do nieruchomości	własność
Właściciel	Gmina Warszawa Centrum (następca prawny M.St.Warszawa)

##### 5.2. Stan techniczno-użytkowy

Powierzchnia	736 m <sup>2</sup>
Kształt, cechy geometryczne	Niekorzystny- wielobok (nieruchomość w około 40% zabudowana budynkami mieszkalnymi)
Ukształtowanie powierzchni	Niekorzystne – teren skarpy Warszawskiej, znaczne nachylenie terenu
Dostępność infrastruktury technicznej	Media miejskie
Położenie	Dzielnica Śródmieście (Stare Miasto) – rejon o walorach zabytkowych i turystycznych
Otoczenie bezpośrednie	Zabudowa wielorodzinna kamienice staromiejskie, z usługami w parterach domów
Otoczenie dalsze	Zabudowa wielorodzinna, usługowa, obiekty zabytkowe o funkcji turystycznej, obiekty sakralne
Położenie względem instytucji użyteczności publicznej	Dobre – istnieje możliwość dotarcia pieszo lub za pośrednictwem komunikacji miejskiej

Nawierzchnia drogi, dojazd	Droga utwardzona - asfalt
Komunikacja	Autobusowa na ul. Wybrzeże Gdyńskie nieco dalej na ul. Miodowej
Uciążliwości i ograniczenia	Brak bezpośredniego dostępu do drogi publicznej
Zabudowanie i urządzenia, zagospodarowanie, utrzymanie terenu	Nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym 2 kondygnacyjnym 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.20 – 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, <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 nieruchomości 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 grudnia 2009 roku do daty wyceny.
Zakres cen jednostkowych skorygowanych	Od 2750 zł/m <sup>2</sup> do prawie 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	30,00%
2	Wielkość działki	10,00%
3	Kształt działki	15,00%
4	Położenie w rejonie	15,00%
5	Możliwości inwestycyjne	10,00%
6	Uciążliwości i/lub ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu	20,00%

Lp.	Cecha	Nieruchomość szacowana – ul. Bugaj 13A/13B dz ewid. nr 24/1
1	Lokalizacja	Przeciętna
2	Wielkość działki	Mała
3	Kształt działki	Niekorzystny
4	Położenie w rejonie	Pośrednie
5	Możliwości inwestycyjne	Ograniczone
6	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 grudnia 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	2009-12-17	Wola	60104	Żelazna	1 135	6 808 275,41	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	1 640	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	2010-06-17	Mokotów	10711	Czerniakowska Bis	1 818	5 000 000,00	2 750,28
6	2010-09-08	Mokotów	10120	Puławska	480	3 050 000,00	6 354,17
7	2010-12-16	Ochota	20303	Bohaterów Września	3 261	11 365 573,77	3 485,30
8	2010-12-29	Ochota	20204	Słupecka	640	4 262 204,92	6 659,70
9	2011-01-25	Żoliborz	70303	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

<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	Przeciętna	Przeciętna	Bardzo dobra
2	Wielkość działki	Mała	Przeciętna	Mała
3	Kształt działki	Niekorzystny	Korzystny	Korzystny
4	Położenie w rejonie	Pośrednie	Peryferyjne	Centralne
5	Możliwości inwestycyjne	Ograniczone	Pełne	Przeciętne
6	Uciążliwości i/lub ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu	Istotne	Brak	Brak

Lp.	Rodzaj cechy	Waga cechy	Zakres współczynnika		Wartość Współczynnika
			dolny	górnny	
1	Lokalizacja	30,00%	0,168	0,407	0,288
2	Wielkość działki	10,00%	0,056	0,136	0,136
3	Kształt działki	15,00%	0,084	0,204	0,084
4	Położenie w rejonie	15,00%	0,084	0,204	0,144
5	Możliwości inwestycyjne	10,00%	0,056	0,136	0,056
6	Uciążliwości i/lub ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu	20,00%	0,112	0,272	0,112
	Razem	100,00%	0,560	1,359	0,82

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>	=	4 904,90	x	0,820	=	4 022,02	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>	=	4 022,02	x	736	=	2 960 207,00	zł
----------------	---	----------	---	-----	---	--------------	----

## 12. Wynik końcowy

Po zaokrągleniu do pełnych złotych

<b>Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej</b>	<b>2 960 207,00 zł</b>
<b>Wartość rynkowa 1 m<sup>2</sup> prawa własności</b>	<b>4 022,02 zł</b>
<b>Słownie</b>	<b>Dwa miliony dziewięćset sześćdziesiąt tysięcy dwieście siedem 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 21 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/00164063/1 prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa X Wydział Ksiąg Wieczystych, która zgodnie z badaniem KW w dniu 23 sierpnia 2011 r. zawiera następujące wpisy:

<b>DZIAŁ I: OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI</b>
WOJEWÓDZTWO: --- POWIAT: --- GMINA: WARSZAWA CENTRUM MIEJSCOWOŚĆ: WARSZAWA DZIELNICA: ŚRÓDMIEŚCIE <u>DZIAŁKA:</u> DZIAŁKA NR: 24/1 OBRĘB: 50209 ULICA: BUGAJ 13A/13B SPOSÓB KORZYSTANIA: NIERUCHOMOŚĆ ZABUDOWANA NUMER KSIĘGI DAWNEJ: HIP NR 2607 HIP NR 2592/2593 HIP NR 2591A HIP NR 2590 HIP NR 214 <u>BUDYNEK:</u> ULICA: BUGAJ 13A/13B LICZBA KONDYGNACJI:--- POW.UŻYTKOWA BUDYNKU: --- PRZEZNACZENIE BUDYNKU:--- LICZBA SAMODZIELNYCH LOKALI: --- ODRĘBNOŚĆ: --- INFORMACJA O WYODRĘBNIONYCH LOKALACH: 1 OBSZAR: 736,00 M2
<b>DZIAŁ I: SPIS PRAW</b>
BRAK WPISU
<b>DZIAŁ II: WŁASNOŚĆ</b>
WŁAŚCICIEL: GMINA WARSZAWA CENTRUM; UDZIAŁ: 1/1
<b>DZIAŁ III: CIĘŻARY I OGRANICZENIA</b>
BRAK WPISU
<b>DZIAŁ IV: HIPOTEKI</b>
BRAK WPISU

Załącznik 2 – Badanie ewidencji gruntów

**EWIDENCJA GRUNTÓW**

<b>jednostka ewidencyjna</b>	146510_8 Dzielnica Śródmieście
<b>położenie działki</b>	ul. Bugaj 13A/13B
<b>obręb</b>	5-02-09
<b>nr jednostki rejestrowej</b>	G.35
<b>nr działki</b>	24/1
<b>powierzchnia gruntu [ha ]</b>	0,0736
<b>rodzaj użytków</b>	B
<b>księga wieczysta</b>	WA4M/00164063/1

Załącznik 3 – Mapa z lokalizacją





#### Załącznik 4 – Dokumentacja fotograficzna



#### Stan zagospodarowania



#### Droga dojazdowa i najbliższe otoczenie