



OPERAT SZACUNKOWY

określenie wartości prawa własności nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie,

ul. Dobra 13, obręb: 5-04-08, dz nr 33

WA4M/00045414/7

Autor opracowania: Andrzej Glonek
Data opracowania: 27 lipca 2012 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Opis nieruchomości	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Adres: ul. Dobra 13 ➤ Dzielnica: Śródmieście ➤ Działka: nr 33 ➤ Obręb: 5-04-08 ➤ Powierzchnia działki: 406 m² ➤ Kw: WA4M/00045414/7
Cel wyceny	Określenie wartości prawa własności w celu aktualizacji i ustalenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu. Grunt zabudowany budynkiem, w którym nie będzie prowadzona sprzedaż lokali.
Metoda wyceny	Podjęcie porównawcze, metoda korygowania ceny średniej
Właściciel praw do nieruchomości	Właściciel: Miasto Stołeczne Warszawa
Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej	1 970 253,00 zł
Wartość rynkowa 1 m² prawa własności	4 852,84 zł
Daty istotne dla operatu	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Data sporządzenia wyceny: 27 lipca 2012 r. ➤ Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 20 lipca 2012 r. ➤ Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny: 20 lipca 2012 r. ➤ Data oględzin: 20 lipca 2012 r.
Autor operatu szacunkowego	Andrzej Glonek Uprawnienia nr 5005
Pieczęć i podpis rzeczoznawcy majątkowego	

Spis Treści

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	4
1.1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	4
1.2. ZAKRES WYCENY	4
2. CEL WYCENY	4
3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO	4
3.1. PODSTAWA FORMALNA WYCENY	4
3.2. PODSTAWY PRAWNE WYCENY	4
3.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE	5
3.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH	5
4. DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO	6
5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI	6
5.1. STAN PRAWNY	6
5.2. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY	6
5.3. STAN OTOCZENIA	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>	17
11.2.2. <i>Charakterystyka nieruchomości wycenianej i nieruchomości o cenach minimalnej i maksymalnej w aspekcie cech rynkowych</i>	18
11.2.3. <i>Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej</i>	19
12. WYNIK KOŃCOWY	20
13. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	21
14. ZAŁĄCZNIKI	22

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 33 o powierzchni 406 m², w obrębie 5-04-08, jednostka rejestrowa G.33.

1.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości prawa własności nieruchomości gruntowej.

Zakres wyceny nie obejmuje określenia wartości naniesień znajdujących się na wycenianym gruncie

2. Cel wyceny

Określenie wartości prawa własności w celu aktualizacji i ustalenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu. 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/II/4/1/32/2012/589/445 z dnia 28 marca 2012 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 z późniejszymi zmianami)

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/00045414/7,
- 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: **27 lipca 2012 r.**
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: **20 lipca 2012 r.**
- Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny:
20 lipca 2012 r.
- Data dokonania oględzin nieruchomości: **20 lipca 2012 r.**

5. Opis i określenie stanu nieruchomości

5.1. Stan prawny

Nr księgi wieczystej	WA4M/00045414/7
Oznaczenie w ewidencji gruntów	Dz. nr 33; Obręb: 5-04-08
Powierzchnia nieruchomości	0,0406 ha
Rodzaj prawa do nieruchomości	własność
Właściciel	Miasto Stołeczne Warszawa

5.2. Stan techniczno-użytkowy

Powierzchnia	406 m ²
Kształt, cechy geometryczne	Nieruchomość o kształcie nieregularny (nieruchomość w 100% zabudowana budynkiem mieszkalnym)
Ukształtowanie powierzchni	Korzystne
Dostępność infrastruktury technicznej	Media miejskie
Położenie	Dzielnica Śródmieście (Powiśle)
Otoczenie bezpośrednie	Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
Otoczenie dalsze	Zabudowa wielorodzinna, usługi dla ludności, tereny zielone
Położenie względem instytucji użyteczności publicznej	Dobra – istnieje możliwość dotarcia za pośrednictwem komunikacji miejskiej oraz pieszo
Nawierzchnia drogi, dojazd	Droga utwardzona - asfalt
Komunikacja	Autobusy na ul. Tamka – konieczność dojścia
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 km², liczba ludności 1 719 200 mieszkańców, gęstość zaludnienia 3325 osób/m².

Przedmiotowa nieruchomość jest położona w Dzielnicy Śródmieście Miasta Stołecznego Warszawy. Dzielnica nazywana sercem Warszawy, to tutaj mieści się większość urzędów centralnych i samorządowych. Śródmieście jest również centrum kulturalno-rekreacyjnym stolicy, z największą ilością muzeów, galerii, teatrów i kin. 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 km² czyli 3,1% powierzchni Warszawy, liczba mieszkańców 135 tys., czyli 9,5% ludności stolicy. Na terenie dzielnicy znajdują się najstarsze ośrodki życia miejskiego lewobrzeżnej Warszawy z Rynkiem Starego Miasta i Starówką.

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

Położenie Śródmieścia na planie Warszawy:



Podział Śródmieścia na obszary według MSI:



6. Przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym

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>M1.20 – tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej</p>
Źródło informacji	<p>Ortofotomapa zamieszczona na stronie internetowej Miasta St. Warszawy, http://www.mapa.um.warszawa.pl/mapa/Mapa.aspx</p>
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 oraz stosując zasady zapisane w §27 tegoż rozporządzenia. Pełen tekst §§ 27 do 28 w załączeniu.

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.

Definicja nieruchomości podobnej z USTAWA z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. 2010 r. Nr 102 poz. 651 z późn zmianami):

Art. 4. Ilekroć w ustawie jest mowa o:

...

16) nieruchomości podobnej - należy przez to rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na: położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość.

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

n - liczba cech rynkowych

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

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

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.

(*) – 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 oraz wtórnego obrotu prawem użytkowania wieczystego działek niezabudowanych przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe
Zakres terytorialny	Dzielnica Śródmieście oraz tereny dzielnic sąsiednich: Woli, Żoliborza, Ochoty, Mokotowa
Zakres czasowy	Transakcje zawarte od lutego 2010 roku do daty wyceny. Okres badania cen został nieznacznie wydłużony ponad 2 lata z uwagi na wielkość próbek.
Zakres cen jednostkowych skorygowanych	Od 2800 zł/m ² do przeszło 6300 zł/m ²
Trend czasowy	Współczynnik zmiany cen został przyjęty jako niezmienny (constans) (Załącznik nr 3)

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 transakcje nieruchomościami niezabudowanymi, jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego oraz 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 prawem własności, na wspomnianym wcześniej terenie wzrosła również liczba transakcji prawem własności (informacja o relacji pomiędzy cenami prawa własności a cenami prawa użytkowania wieczystego w załączeniu załącznik nr 2).

W latach 2005 do 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 tym okresie ceny gruntów w atrakcyjnych lokalizacjach wzrosły nawet 5-cio krotnie. W roku 2008 i 2009, w związku z globalnym kryzysem, spowolnieniem w Polsce, sytuacja uległa również nieznacznemu pogorszeniu. Jednak w niewielkim stopniu dotknęło to rynek nieruchomości gruntowych. Rynek działek pod zabudowę rządzi się nieco innymi prawami niż pozostałe segmenty rynku nieruchomości. Ponieważ ziemi nie będzie przybywać, właściciele parceli, nie obawiając się konkurencji, nie śpieszą się z ich sprzedażą. Koszty utrzymania takich nieruchomości nie są natomiast zbyt wysokie. Sprzedający, jeśli mają do wyboru sprzedaż z rabatem i rezygnację z transakcji, zwykle wolą czekać. Wnioski płynące z analiz **Metrohouse** wskazują, że wiele działek wystawionych zostało do sprzedaży z wygórowanymi cenami tylko dla wysondowania rynku. Takie oferty z przeszacowanymi stawkami mogą czekać na kupca nawet kilka lat. Właściciele działek podejmują jednak to ryzyko i nie zakładają w najbliższej perspektywie ich obniżek. Analitycy zwracają uwagę na to, że wzrosty średnich cen ofertowych są

m.in. efektem wykupienia najbardziej atrakcyjnych cenowo działek. Powrót do cen sprzed kryzysu oznacza, że segment działek otrząsnął się już całkowicie z jego skutków. W 2008 i 2009 roku wstrzymano lub zamrożono liczne inwestycje w oczekiwaniu na poprawę koniunktury. W 2010 roku nastąpiło ożywienie rynku inwestycyjnego inwestorzy rozpoczęli znaczną liczbę projektów mieszkaniowych i komercyjnych. Zarówno nowych jak i tych będących w fazie hibernacji. Nie miało to jednak znaczącego wpływu na wzrost cen nieruchomości gruntowych. Portfele nieruchomości gruntowych zostały zbudowane przez firmy deweloperskie a znajdujące się w nich zasoby powinny zaspokoić ich potrzeby przez najbliższe kilka lat.

Sytuacja w dzielnicy Śródmieście a w szczególności w centrum Warszawy jest nieco odmienna. Śródmieście jest szczególnie atrakcyjnym rejonem pod względem inwestycyjnym. Dotyczy to możliwości realizacji usługowej zabudowy komercyjnej lub wielokondygnacyjnych budynków mieszkalnych. Z tego względu na obserwowanym rynku pojawiają się transakcje, w których wartości jednostkowe gruntu osiągają ceny kilkunastu a czasami nawet kilkudziesięciu tysięcy za 1 m² powierzchni. W badanym okresie zaobserwowano kilka tego typu transakcji. Ich liczba oraz poziom osiąganych cen mogą być źródłem danych możliwych do wykorzystania przez rzeczoznawcę majątkowego w procesie wyceny. Dotyczy to tylko nielicznych przypadków wyceny nieruchomości o podobnych parametrach.

Lista transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi na terenie Śródmieścia w okresie ostatnich kilkunastu miesięcy (wszystkie gruntu to prawo użytkowania wieczystego) o bardzo wysokiej jednostkowej cenie sprzedaży

data transakcji	ulica	pow	Cena [zł]	cena 1 m ² [zł]
2012-02-27	Inflancka	28 708	267 750 000,00 zł	9 326,67 zł
2011-06-10	Słomińskiego	30 652	124 960 000,00 zł	4 076,73 zł
2011-04-12	Traugutta	1 621	30 118 331,00 zł	18 580,09 zł
2011-06-17	Topiel	633	7 000 000,00 zł	11 058,45 zł

Ze względu na przedmiot, cel i zakres wyceny analizą objęto transakcje prawem własności i prawem użytkowania wieczystego gruntów niezabudowanych na badanym obszarze miasta (wspomniane wcześniej dzielnice Mokotów, Wola Ochota, Żoliborz). Okres badana to koniec roku 2010 aż do daty wyceny. W badanym okresie czasu zidentyfikowano kilkadziesiąt transakcji niezabudowanymi nieruchomościami gruntowymi. Do dalszej selekcji, w której zostały wzięte pod uwagę następujące czynniki podobieństwa jak:

- Lokalizacja,
- Wielkość działki,
- Kształt działki,
- Położenie w rejonie,
- Możliwości inwestycyjne wynikające z zapisów planistycznych,
- Możliwości inwestycyjne wynikające ze stanu zagospodarowania,
- Uciążliwości i/lub ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu,

została wybrana reprezentatywna próbka, na której podstawie została określona wartość wycenianej nieruchomości gruntowej.

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 oraz ich charakterystykę, uznane za istotne z punktu widzenia wyceny przedmiotowej nieruchomości:

Nazwa cechy	Skala opisu	Charakterystyka
Lokalizacja	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.
Wielkość działki	Mała Przeciętna Duża	Kryterium stanowi powierzchnia działki: mała (poniżej 1000 m ²), przeciętna (1000 – 5000 m ²), duża (powyżej 5000 m ²) cena – odwrotnie proporcjonalna do wielkości
Kształt działki	Korzystny Przeciętny Niekorzystny	Cena – wprost proporcjonalna do kształtu, rośnie wraz z możliwością racjonalnego zagospodarowania nieruchomości
Położenie w rejonie	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
Możliwości inwestycyjne wynikające z zapisów planistycznych	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
Możliwości inwestycyjne wynikające ze stanu zagospodarowania	Pełne Brak	Pełne dla działek niezabudowanych, Brak – dla działek zabudowanych
Uciążliwości i/lub ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu	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	20%
2	Wielkość działki	15%
3	Kształt działki	15%
4	Położenie w rejonie	10%
5	Możliwości inwestycyjne	15%
6	Możliwości inwestycyjne wynikające ze stanu zagospodarowania	15%
7	Uciążliwości i/lub ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu	10%

Lp.	Cecha	Nieruchomość szacowana – ul. Dobra 13 dz ewid. nr 33
1	Lokalizacja	Dobra
2	Wielkość działki	Mała
3	Kształt działki	Niekorzystny
4	Położenie w rejonie	Centralne
5	Możliwości inwestycyjne	Przeciętne
6	Możliwości inwestycyjne wynikające ze stanu zagospodarowania	Brak
7	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 nie przekraczającym 2 lat od daty, na którą określona została wartość przedmiotu wyceny.

Lp	REP. A	data transakcji	dzielnica	obręb	ulica	prawo	pow. [m2]	cena	cena 1 m2	
1	2633/2010	2010-11-05	Wola	60106	Pereca	uw	607	1 700 000,00 zł	2 800,66 zł	
2	1637/2012	2012-02-16	Wola	60103	Grzybowska	uw	645	2 724 345,00 zł	4 223,79 zł	
3	1780/2011	2011-05-16	Wola	60315	Szlenkierów	uw	470	1 450 000,00 zł	3 085,11 zł	
4	154/2011	2011-01-24	Ochota	20304	Aleje Jerozolimskie	w	144	465 405,00 zł	3 231,98 zł	
5	433/2011	2011-01-25	Żoliborz	70303	Krasińskiego Z	w	370	1 295 000,00 zł	3 500,00 zł	
6	1457/2011	2011-02-28	Mokotów	10124	Huculska, Ludowa	w	1 275	6 552 000,00 zł	5 138,82 zł	
7	1044/2011	2011-03-14	Śródmieście	50407	Tamka 45a	uw	80	325 000,00 zł	4 062,50 zł	
8	10869/2011	2011-12-08	Mokotów	10120	Dąbrowskiego J	w	302	1 500 000,00 zł	4 966,89 zł	
9	19945/2011	2011-12-01	Mokotów	10207	Aleja Niepodległości	uw	1 325	3 900 000,00 zł	2 943,40 zł	
10	3199/2010, 3209/2010	2010-09-08	Mokotów	10120	Puławska	w	480	3 050 000,00 zł	6 354,17 zł	
11	2520/2010	2010-09-08	Mokotów	10208	Puławska	uw	985	4 734 895,00 zł	4 807,00 zł	
12	1508/2011	2011-03-23	Mokotów	10235	Bukowińska	w	732	4 550 000,00 zł	6 215,85 zł	
									Cmin	2 800,66 zł
									Cmax	6 354,17 zł
									Cśr	4 277,51 zł

11.2. Określenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości

11.2.1. Określenie zakresu współczynników korygujących

Cmin	=	$\frac{2\,800,66}{4\,277,51}$	=	0,6547	Cmax	=	$\frac{6\,354,17}{4\,277,51}$	=	1,4855
Cśr					Cśr				

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

Charakterystyka nieruchomości o cenie maksymalnej – kształt regularny, zbliżony do kwadratu, wszystkie media dostępne w bezpośrednim zasięgu, centralna lokalizacja, położenie przy ul. Puławskiej z szybkim dostępem do środków komunikacji miejskiej oraz licznych placówek handlowych i usługowych. Nieruchomość położona na terenie obowiązującego mpzp (dla Starego Mokotowa) obszar o symbolu MW(U) – dopuszczający zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami. Sąsiedztwo – budynki mieszkalne oraz tereny rekreacyjne Warszawianki

Lp.	Cecha	Nieruchomość – ul. Puławska
1	Lokalizacja	Bardzo dobra
2	Wielkość działki	Mała
3	Kształt działki	Korzystny
4	Położenie w rejonie	Centralne
5	Możliwości inwestycyjne	Pełne
6	Możliwości inwestycyjne wynikające ze stanu zagospodarowania	Pełne
7	Uciążliwości i/lub ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu	Brak

Charakterystyka nieruchomości o cenie minimalnej – nieruchomość o kształcie prostokąta, dobra lokalizacja w okolicy Ronda ONZ, centralne położenie w rejonie, dla terenu, na którym znajduje się nieruchomość brak aktualnego mpzp, funkcje dla terenu zapisana w Studium to C.>30, w ewidencji gruntów działka oznaczona jest symbolem B – tereny mieszkaniowe, przez nieruchomość w chwili obecnej przechodzi droga wewnętrzna, co w znacznym stopniu ogranicza możliwość zagospodarowania, posiada również ograniczenia związane z wpisami w DZ III KW (służebności przesyłu)

Lp.	Cecha	Nieruchomość – ul. Pereca
1	Lokalizacja	Dobra
2	Wielkość działki	Mała
3	Kształt działki	Korzystny
4	Położenie w rejonie	Centralne
5	Możliwości inwestycyjne	Przeciętne
6	Możliwości inwestycyjne wynikające ze stanu zagospodarowania	Brak
7	Uciążliwości i/lub ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu	Istotne

11.2.3. Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej

Lp.	Cechy rynkowe	Charakterystyka		
		Wyceniana	Cmin	Cmax
1	Lokalizacja	Dobra	Dobra	Bardzo dobra
2	Wielkość działki	Mała	Mała	Mała
3	Kształt działki	Niekorzystny	Korzystny	Korzystny
4	Położenie w rejonie	Centralne	Centralne	Centralne
5	Możliwości inwestycyjne	Przeciętne	Przeciętne	Pełne
6	Możliwości inwestycyjne wynikające ze stanu zagospodarowania	Brak	Brak	Pełne
7	Uciążliwości i/lub ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu	Brak	Istotne	Brak

Lp.	Rodzaj cechy	Waga cechy	Zakres współczynnika		Wartość Współczynnika
			dolny	górnny	
1	Lokalizacja	20%	0,1309	0,2971	0,2560
2	Wielkość działki	15%	0,0982	0,2228	0,2228
3	Kształt działki	15%	0,0982	0,2228	0,0980
4	Położenie w rejonie	10%	0,0655	0,1485	0,1485
5	Możliwości inwestycyjne	15%	0,0982	0,2228	0,1610
6	Możliwości inwestycyjne wynikające ze stanu zagospodarowania	15%	0,0982	0,2228	0,0982
7	Uciążliwości i/lub ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu	10%	0,0655	0,1485	0,1500
	Razem	100%	0,6547	1,4853	1,1345

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

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

W _x	=	4 277,51 zł	x	1,1345	=	4 852,84 zł/m ²
----------------	---	-------------	---	--------	---	----------------------------

Wartość rynkowa szacowanej nieruchomości gruntowej niezabudowanej obliczono jako iloczyn

$$W_n = C \times P$$

gdzie:

P – powierzchnia wycenianej nieruchomości w m²

C – wartość 1m² powierzchni w złotych

W _n	=	4 852,84 zł	x	406	=	1 970 253,00 zł
----------------	---	-------------	---	-----	---	-----------------

12. Wynik końcowy

Po zaokrągleniu do pełnych złotych

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej	1 970 253,00 zł
Wartość rynkowa 1 m² prawa własności	4 852,84 zł
Słownie	Jeden milion dziewięćset siedemdziesiąt tysięcy dwieście pięćdziesiąt trzy złote

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 obciążone 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 – Fragment Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21.09.2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego

Załącznik 2 – Informacja na temat zależności pomiędzy wartością prawa własności a wartością prawa użytkowania wieczystego

Załącznik 3 – Analiza trendu czasowego

Załącznik 4 – Protokół z badania księgi wieczystej

Załącznik 5 – Protokół z badania ewidencji gruntów

Załącznik 6 – Mapa lokalizacyjna

Załącznik 7 – Dokumentacja fotograficzna

Operat szacunkowy zawiera 22 ponumerowane strony + załączniki

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

Załącznik 1 - Fragment Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21.09.2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego

§ 27. 1. Jeżeli na rynku nieruchomości właściwym ze względu na położenie wycenianej nieruchomości brak jest transakcji sprzedaży nieruchomości jako przedmiotu prawa własności, ale dokonano transakcji sprzedaży nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, wartość rynkową wycenianej nieruchomości jako przedmiotu prawa własności określa się na podstawie wzajemnych relacji pomiędzy cenami nieruchomości jako przedmiotu prawa własności a cenami nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, uzyskiwanymi przy transakcjach dokonywanych na innych porównywalnych rynkach nieruchomości.

2. W przypadku braku możliwości ustalenia wzajemnych relacji, o których mowa w ust. 1, wartość prawa własności określa się jako iloraz wartości nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego i współczynnika korygującego, o którym mowa w § 29 ust. 3.

...

§ 28. 1. Na potrzeby ustalenia ceny nieruchomości gruntowej niezabudowanej oddawanej w użytkowanie wieczyste oraz aktualizacji opłat z tego tytułu określa się jej wartość jako przedmiotu prawa własności, stosując podejście porównawcze.

...

§ 29. 1. Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego stosuje się podejście porównawcze, przyjmując ceny transakcyjne uzyskiwane przy sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, z uwzględnieniem wysokości stawek procentowych opłat rocznych i niewykorzystanego okresu trwania prawa użytkowania wieczystego.

2. Jeżeli na rynku nieruchomości, właściwym ze względu na położenie wycenianej nieruchomości, brak jest transakcji sprzedaży nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, ale dokonano transakcji sprzedaży nieruchomości jako przedmiotu prawa własności, wartość rynkową wycenianej nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego określa się na podstawie wzajemnych relacji pomiędzy cenami nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego a cenami nieruchomości jako przedmiotu prawa własności, uzyskiwanymi przy transakcjach dokonywanych na innych porównywalnych rynkach nieruchomości.

3. Jeżeli przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego nie ma możliwości zastosowania sposobów wyceny, o których mowa w ust. 1 i 2, wartość tę określa się jako iloczyn wartości nieruchomości gruntowej niezabudowanej jako przedmiotu prawa własności i współczynnika korygującego obliczonego według wzoru:

$$W_k = (1 - S_r/R) \times t/T + 0,25 \times (T-t)/T$$

gdzie:

W_k - współczynnik korygujący;

S_r - stawka procentowa opłaty rocznej nie większa niż 3 %;

t - liczba lat niewykorzystanego okresu użytkowania wieczystego;

T - liczba lat, na które ustanowiono użytkowanie wieczyste;

R - przeciętna stopa kapitalizacji ustalana na podstawie badania rynku nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego, nie mniejsza jednak niż 0,09i nie większa niż 0,12.

Zastosowanie tego sposobu wyceny wymaga szczegółowego uzasadnienia w operacie szacunkowym.

§ 30. Przy określaniu wartości nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego do celów, o których mowa w art. 33 ust. 3 i art.69 ustawy, wartość tę określa się jako iloczyn wartości nieruchomości gruntowej niezabudowanej jako przedmiotu prawa własności i współczynnika korygującego, określonego według wzoru zamieszczonego w § 29 ust. 3.

Załącznik 2 – Informacja na temat zależności pomiędzy wartością prawa własności a wartością prawa użytkowania wieczystego

W wyniku wieloletnich badań zależności pomiędzy wartościami prawa użytkowania wieczystego i prawa własności doprowadziły do wniosku że relacja pomiędzy tymi prawami kształtuje się najczęściej na poziomie 0,7 tzn. $C_{uw} = (0,7 \div 1,0)C_w$ (Rzeczoznawca Majątkowy nr 1(73) styczeń – marzec 2012 r. art. CZY MOŻLIWA JEST PROGNOZA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI? , Mieczysław Prystupa) Na terenie M.St. Warszawy badania takie doprowadziły do wniosków, że relacja tych praw na terenie Dzielnic Śródmieście. Wola, Ochota, Mokotów jest na poziomie wartości 1. Znaczący to iż rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych nie różnicuje tych praw. Dla inwestora (dewelопера), który jest najczęściej nabywcą praw do nieruchomości, wysokość obciążeń, którymi są obłożone prawa użytkowania wieczystego nie mają większego znaczenia na etapie akwizycji najważniejszego składnika jakim jest grunt. Najczęściej w perspektywie kilkuletniej obciążenia te są przenoszone na nabywców lub najemców nieruchomości. Także większa (a właściwie jedyna) dostępność prawa użytkowania wieczystego w najatrakcyjniejszych lokalizacjach powoduje że inwestor nie zastanawia się nad wyborem jednego z tych praw.

Załącznik 3 – Analiza trendu czasowego

Z uwagi na niedostateczną liczbę transakcji analiza trendu czasowego została oparta na podstawie badań rynku prowadzonych przez wyspecjalizowane firmy z branży nieruchomości. Podstawą do wniosków były raporty opracowane między innymi przez: Emmerson, MertoHouse, Gratka, RedNet, BRE Hipoteczny – Rynek Nieruchomości w Polsce – Wiosna 2012. Na ich podstawie stwierdza się że dla badanych rejonów Warszawy w okresie ostatnich 2 lat nie doszło do zauważalnej zmiany cen nieruchomości gruntowych.

Załącznik 4 – Badanie księgi wieczystej

Przedmiotowa działka gruntu objęta jest Księgą wieczystą nr WA4M/00045414/7 prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa X Wydział Ksiąg Wieczystych, która zgodnie z badaniem KW w dniu 20 lipca 2012 r. zawiera następujące wpisy:

DZIAŁ I: OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI
WOJEWÓDZTWO: --- POWIAT: --- GMINA: CENTRUM MIEJSCOWOŚĆ: WARSZAWA DZIELNICA: ŚRÓDMIEŚCIE <u>DZIAŁKA:</u> DZIAŁKA NR: 33 OBREB: 5-04-08 ULICA: DOBRA 13 SPOSÓB KORZYSTANIA: --- NUMER KSIĘGI DAWNEJ: NR HIP. 12085 <u>BUDYNEK:</u> ULICA: DOBRA 13 LICZBA KONDYGNACJI: 7 POW.UŻYTKOWA BUDYNKU: --- PRZEZNACZENIE BUDYNKU: BUDYNEK MIESZKALNY LICZBA SAMODZIELNYCH LOKALI: 14 ODRĘBNOŚĆ: TAK INFORMACJA O WYODRĘBNIONYM LOKALACH: 21 OBSZAR: 406,00 M2
DZIAŁ I: SPIS PRAW
BRAK WPISU
DZIAŁ II: WŁASNOŚĆ
WŁAŚCICIEL: MIASTO STOŁECZNE WARSZAWA UDZIAŁ:1/1 UŻYTKOWNIK WIECZYSTY: BRAK WPISU
DZIAŁ III: PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA
BRAK WPISU
DZIAŁ IV: HIPOTEKI
BRAK WPISU

Załącznik 5 – Badanie ewidencji gruntów

EWIDENCJA GRUNTÓW

jednostka ewidencyjna	146510_8 Dzielnica Śródmieście
położenie działki	ul. Dobra 13
obręb	5-04-08
nr jednostki rejestrowej	G.33
Działki/a ewidencyjna	nr 33
powierzchnia gruntu [ha]	0,0406
rodzaj użytków	B
księga wieczysta	WA4M/00045414/7

Załącznik 6 – Mapa z lokalizacją



Załącznik 7 – Dokumentacja fotograficzna



Stan zagospodarowania