



## **OPERAT SZACUNKOWY**

określenie wartości prawa własności nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie,

**Ul. Wałowa 4, obręb: 5-02-04, dz nr 41**

WA4M/00404685/2

Autor opracowania: Andrzej Glonek  
Data opracowania: 5 listopada 2012 r.

### WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

|  |   |
|--|---|
| <b>Opis nieruchomości</b>                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Adres: <b>Ul. Wałowa 4</b></li> <li>➤ Dzielnica: <b>Śródmieście</b></li> <li>➤ Działka: <b>nr 41</b></li> <li>➤ Obręb: <b>5-02-04</b></li> <li>➤ Powierzchnia działki: <b>1299 m<sup>2</sup></b></li> <li>➤ Kw: <b>WA4M/00404685/2</b></li> </ul>  |
| <b>Cel wyceny</b>  | 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.   |
| <b>Metoda wyceny</b>   | Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej   |
| <b>Właściciel praw do nieruchomości</b>                        | <b>Właściciel:</b> Miasto Stołeczne Warszawa<br>Użytkownik wieczysty: osoby fizyczne, osoba prawna  |
| <b>Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej</b> | <b>6 466 045,00 zł</b>  |
| <b>Wartość rynkowa 1 m<sup>2</sup> prawa własności</b>         | <b>4 977,71 zł</b>  |
| <b>Daty istotne dla operatu</b>                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Data sporządzenia wyceny: <b>5 listopada 2012 r.</b></li> <li>➤ Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: <b>30 października 2012 r.</b></li> <li>➤ Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny: <b>30 października 2012 r.</b></li> <li>➤ Data oględzin: <b>30 października 2012 r.</b></li> </ul> |
| <b>Autor operatu szacunkowego</b>                              | Andrzej Glonek<br>Uprawnienia nr 5005   |
| <b>Pieczęć i podpis rzeczoznawcy majątkowego</b>               |   |

## Spis Treści

|   |    |
|---|----|
| 1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY .....  | 4  |
| 1.1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY .....  | 4  |
| 1.2. ZAKRES WYCENY .....  | 4  |
| 2. CEL WYCENY .....   | 4  |
| 3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO .....  | 4  |
| 3.1. PODSTAWA FORMALNA WYCENY .....   | 4  |
| 3.2. PODSTAWY PRAWNE WYCENY .....   | 4  |
| 3.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE .....  | 5  |
| 3.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH .....   | 5  |
| 4. DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO .....  | 6  |
| 5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI .....  | 6  |
| 5.1. STAN PRAWNY .....  | 6  |
| 5.2. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY .....   | 6  |
| 5.3. STAN OTOCZENIA .....   | 8  |
| 6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM .....  | 9  |
| 7. OKREŚLENIE SPOSOBU WYCENY .....  | 10 |
| 7.1. WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLANEJ WARTOŚCI .....  | 10 |
| 7.2. WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY .....  | 10 |
| 8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI .....  | 12 |
| 8.1. SPECYFIKACJA BADANEGO RYNKU LOKALNEGO .....  | 12 |
| 8.2. ANALIZA, CHARAKTERYSTYKA I UWARUNKOWANIA BADANEGO RYNKU .....  | 12 |
| 9. OKREŚLENIE CECH RYNKOWYCH DLA WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI .....   | 14 |
| 10. WYZNACZENIE WAG POSZCZEGÓLNYCH CECH I OKREŚLENIE CECH DLA NIERUCHOMOŚCI BĘDĄCEJ PRZEDMIOTEM WYCENY .....                              | 15 |
| 11. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY .....  | 16 |
| 11.1. OKREŚLENIE BAZY NIERUCHOMOŚCI PODOBNYCH PRZYJĘTYCH DO PORÓWNAŃ .....  | 16 |
| 11.2. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI .....   | 16 |
| 11.2.1. <i>Określenie zakresu współczynników korygujących</i> .....   | 16 |
| 11.2.2. <i>Charakterystyka nieruchomości wycenianej i nieruchomości o cenach minimalnej i maksymalnej w aspekcie cech rynkowych</i> ..... | 17 |
| 11.2.3. <i>Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej</i> .....  | 18 |
| 12. WYNIK KOŃCOWY .....   | 19 |
| 13. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA .....   | 20 |
| 14. ZAŁĄCZNIKI .....  | 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 41 o powierzchni 1299 m<sup>2</sup>, w obrębie 5-02-04, jednostka rejestrowa G. 40.

### **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/00404685/2,
- 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: **5 listopada 2012 r.**
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: **30 października 2012 r.**
- Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny:  
**30 października 2012 r.**
- Data dokonania oględzin nieruchomości: **30 października 2012 r.**

#### 5. Opis i określenie stanu nieruchomości

##### 5.1. Stan prawny

|                                |                           |
|--------------------------------|---------------------------|
| Nr księgi wieczystej           | WA4M/00404685/2           |
| Oznaczenie w ewidencji gruntów | Dz. nr 41; Obręb: 5-02-04 |
| Powierzchnia nieruchomości     | 0,1299 ha                 |
| Rodzaj prawa do nieruchomości  | własność                  |
| Właściciel                     | Miasto Stołeczne Warszawa |

##### 5.2. Stan techniczno-użytkowy

|   |   |
|---|---|
| Powierzchnia  | 1299 m <sup>2</sup>   |
| Kształt, cechy geometryczne                           | Wielobok (5 – cio bok). Kształt dający możliwość regularnego zagospodarowania   |
| Ukształtowanie powierzchni                            | Korzystne   |
| Dostępność infrastruktury technicznej                 | Media miejskie  |
| Położenie   | Dzielnica Śródmieście (Nowe Miasto)   |
| Otoczenie bezpośrednie                                | Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługowa   |
| Otoczenie dalsze                                      | Zabudowa wielorodzinna, usługi dla ludności, biura, hotele  |
| Położenie względem instytucji użyteczności publicznej | Dobra – istnieje możliwość dotarcia za pośrednictwem komunikacji miejskiej oraz pieszo  |
| Nawierzchnia drogi, dojazd                            | Droga utwardzona - asfalt   |
| Komunikacja   | Autobusowa na ul. Bonifraterskiej, dodatkowo autobusowa, tramwajowa na ul. Andersa, metro – najbliższa stacja na Placu Bankowym (konieczność kilkuminutowego dojeżdżenia) |

|   |   |
|---|---|
| Uciążliwości i ograniczenia                                   | Brak  |
| Zabudowanie i urządzenia, zagospodarowanie, utrzymanie terenu | Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym |

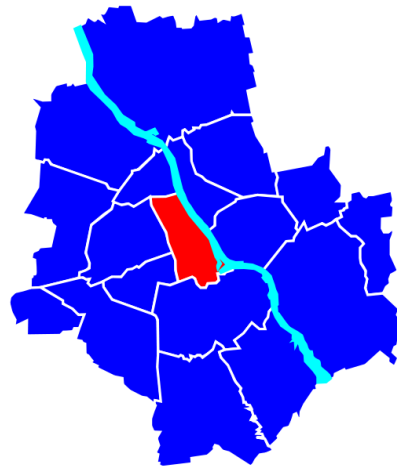
### 5.3. Stan otoczenia

Warszawa jest stolicą Polski, miastem wojewódzkim (woj. Mazowieckie) na prawach powiatu. Jej powierzchnia to 517 km<sup>2</sup>, liczba ludności 1 780 000 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.

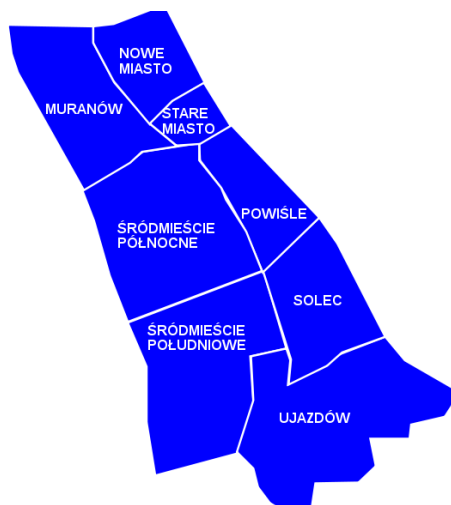
Granice Śródmieścia wyznaczają: tory kolejowe przy ul. Słomińskiego, al. Jana Pawła II, al. Niepodległości, ul. Stefana Batorego, ul. Spacerowa, ul. Gagarina, ul. Podchorążych, ul. Nowosielecka i nurt Wisły.

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 | Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego m. st. Warszawy. Dla lokalizacji wycenianej nieruchomości zaznaczone symbolem:<br><br>C. 30 – tereny wielofunkcyjne |
| Źródło informacji                          | Ortofotomapa zamieszczona na stronie internetowej Miasta St. Warszawy,<br><a href="http://www.mapa.um.warszawa.pl/mapa/Mapa.aspx">http://www.mapa.um.warszawa.pl/mapa/Mapa.aspx</a> |
| Uwagi                                      | -   |

## 7. Określenie sposobu wyceny

### 7.1. Wskazanie rodzaju określanej wartości

Zgodnie z zapisami Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie zasad wyceny i sporządzania operatu szacunkowego (Rozdział 3, §28), przy określaniu wartości nieruchomości gruntowej zabudowanej lub niezabudowanej oddawanej w użytkowanie wieczyste lub dla potrzeb aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego określa się wartość rynkową, jako przedmiotu prawa własności, stosując podejście porównawcze oraz ceny transakcyjne sprzedaży nieruchomości niezabudowanych, jako przedmiotu prawa własności 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<sub>i</sub>** - współczynniki korygujące odpowiadające *i*-tej rynkowej cesze nieruchomości,

**n** - liczba cech rynkowych

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

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

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

Określenia wartości dokonano według następującej procedury:

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

(\*) – 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 września 2010 roku do daty wyceny. Okres badania cen został nieznacznie wydłużony ponad 2 lata z uwagi na konieczność dobrania reprezentatywnej próbki |
| Zakres cen jednostkowych skorygowanych | Od 2800 zł/m <sup>2</sup> do przeszło 6300 zł/m <sup>2</sup>   |
| 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 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> [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  |
|---|---|--|
| <b>Lokalizacja</b>  | Bardzo dobra<br>Dobra<br>Przeciętna<br>Słaba<br>Zła | Kryterium stanowi dostępność do komunikacji miejskiej, obiektów oświatowych, innych obiektów użyteczności publicznej, zaplecza handlowo-usługowego; warunki środowiskowe, uciążliwość sąsiedztwa.  |
| <b>Wielkość działki</b>   | Mała<br>Przeciętna<br>Duża                          | Kryterium stanowi powierzchnia działki: mała (poniżej 1000 m <sup>2</sup> ), przeciętna (1000 – 5000 m <sup>2</sup> ), duża (powyżej 5000 m <sup>2</sup> ) cena – odwrotnie proporcjonalna do wielkości  |
| <b>Kształt działki</b>  | Korzystny<br>Przeciętny<br>Niekorzystny             | Cena – wprost proporcjonalna do kształtu, rośnie wraz z możliwością racjonalnego zagospodarowania nieruchomości  |
| <b>Położenie w rejonie</b>  | Centralne<br>Pośrednie<br>Peryferyjne               | Cena jednostkowa jest uzależniona od położenia w danym rejonie (mieście, dzielnicy) w przypadku Centrum Warszawy za centralne położenie przyjęte zostały lokalizacje znajdujące się w obszarze ograniczonym ulicami: Al. Solidarności, ul. Towarową, ul. Wawelską i Armii Ludowej oraz Wisłostradą |
| <b>Możliwości inwestycyjne wynikające z zapisów planistycznych</b>      | Pełne<br>Przeciętne<br>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>Możliwości inwestycyjne wynikające ze stanu zagospodarowania</b>     | Pełne<br>Brak                                       | Pełne dla działek niezabudowanych, Brak – dla działek zabudowanych   |
| <b>Uciążliwości i/lub ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu</b> | Brak<br>Przeciętne<br>Istotne                       | Wszelkie uciążliwości bądź ograniczenie w użytkowaniu bądź zagospodarowaniu nieruchomości w tym dostęp do infrastruktury technicznej   |

(-), (+) – znak minus lub plus przy jednym z określeń skali danej cechy oznacza, iż pełen stan opisu nie oddaje w pełni charakterystyki danej cechy. Dla opisu danej cechy za znakiem (-) oznacza to że waga tej cechy została obniżona o ¼ podstawowego przedziału, sytuacja opisu ze znakiem (+) oznacza że waga cechy została podwyższona o ¼ podstawowego przedziału. Jako podstawowy przedział należy rozumieć liczbę odpowiadającą różnicy pomiędzy wagami dla najbliższych siebie określeń danej cechy.

## 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. Wałowa 4 dz ewid. nr 41 |
|-----|--|--|
| 1   | Lokalizacja  | Dobra(+)   |
| 2   | Wielkość działki   | Przeciętna   |
| 3   | Kształt działki  | Korzystny  |
| 4   | Położenie w rejonie  | Pośrednie  |
| 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 11 wiarygodnych transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi, które odbyły się na badanym rynku lokalnym w okresie 2 lat poprzedzających datę, 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  | 10869/2011           | 2011-12-08      | Mokotów   | 10120 | Dąbrowskiego J       | w     | 302       | 1 500 000,00 zł | 4 966,89 zł |             |
| 8  | 19945/2011           | 2011-12-01      | Mokotów   | 10207 | Aleja Niepodległości | uw    | 1 325     | 3 900 000,00 zł | 2 943,40 zł |             |
| 9  | 3199/2010, 3209/2010 | 2010-09-08      | Mokotów   | 10120 | Puławska             | w     | 480       | 3 050 000,00 zł | 6 354,17 zł |             |
| 10 | 2520/2010            | 2010-09-08      | Mokotów   | 10208 | Puławska             | uw    | 985       | 4 734 895,00 zł | 4 807,00 zł |             |
| 11 | 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         | 4 297,06 zł |

### 11.2. Określenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości

#### 11.2.1. Określenie zakresu współczynników korygujących

|             |   |                               |   |        |             |   |                               |   |        |
|-------------|---|-------------------------------|---|--------|-------------|---|-------------------------------|---|--------|
| <b>Cmin</b> | = | $\frac{2\,800,66}{4\,297,06}$ | = | 0,6518 | <b>Cmax</b> | = | $\frac{6\,354,17}{4\,297,06}$ | = | 1,4787 |
| <b>Cśr</b>  |   |                               |   |        | <b>Cśr</b>  |   |                               |   |        |



### 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   | Przeciętna      | Mała       | Mała         |
| 3   | Kształt działki  | Korzystny       | Korzystny  | Korzystny    |
| 4   | Położenie w rejonie  | Pośrednie       | 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%        | 0,1304               | 0,2957 | 0,2647                |
| 2   | Wielkość działki   | 15%        | 0,0978               | 0,2218 | 0,1598                |
| 3   | Kształt działki  | 15%        | 0,0978               | 0,2218 | 0,2218                |
| 4   | Położenie w rejonie  | 10%        | 0,0652               | 0,1479 | 0,1066                |
| 5   | Możliwości inwestycyjne  | 15%        | 0,0978               | 0,2218 | 0,1598                |
| 6   | Możliwości inwestycyjne wynikające ze stanu zagospodarowania     | 15%        | 0,0978               | 0,2218 | 0,0978                |
| 7   | Uciążliwości i/lub ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu | 10%        | 0,0652               | 0,1479 | 0,1479                |
|     | Razem  | 100%       | 0,6520               | 1,4787 | 1,1584                |

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> | = | 4 297,06 zł | x | 1,1584 | = | 4 977,71 | 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> | = | 4 977,71 zł | x | 1299 | = | 6 466 045,00 zł |
|----------------|---|-------------|---|------|---|-----------------|

## 12. Wynik końcowy

Po zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych

|  |   |
|--|---|
| <b>Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej</b> | <b>6 466 045,00 zł</b>  |
| <b>Wartość rynkowa 1 m<sup>2</sup> prawa własności</b>         | <b>4 977,71 zł</b>  |
| <b>Słownie</b>   | <b>Sześć milionów czterysta sześćdziesiąt sześć tysięcy czterdzieści pięć 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 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 21 ponumerowanych stron + załączniki

|   |
|---|
| Operat szacunkowy sporządził<br>Andrzej Glonek<br>Uprawnienia nr 5005 |
|   |
| podpis i pieczęć rzeczoznawcy<br>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. Znaczy to iż rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych nie różnicuje tych praw. Dla inwestora (dewelopera), 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, Mertoouse, 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/00404685/2 prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa X Wydział Ksiąg Wieczystych, która zgodnie z badaniem KW w dniu 30 października 2012 r. zawiera następujące wpisy:

|   |
|---|
| <b>DZIAŁ I: OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI</b>  |
| WOJEWÓDZTWO: MAZOWIECKIE<br>POWIAT: --<br>GMINA: ---<br>MIEJSCOWOŚĆ: WARSZAWA-CENTRUM<br>DZIELNICA: ŚRÓDMIEŚCIE<br><u>DZIAŁKA:</u><br>DZIAŁKA: 41<br>OBREB: 5-02-04<br>ULICA: WAŁOWA, FRANCISZKAŃSKA<br>SPOSÓB KORZYSTANIA: B - TERENY MIESZKANIOWE<br>NUMER KSIĘGI DAWNEJ:<br><u>BUDYNEK</u><br>ULICA: WAŁOWA 4<br>LICZBA KONDYGNACJI: 11<br>POW.UŻYTKOWA BUDYNKU: ---<br>PRZEZNACZENIE BUDYNKU: ---<br>INFORMACJA O WYODRĘBNIONYCH LOKALACH: 29<br>LICZBA SAMODZIELNYCH LOKALI: 89<br>ODREBNOŚĆ: TAK<br>OBSZAR: 0,1299 HA |
| <b>DZIAŁ I: SPIS PRAW</b>   |
| OKRES UŻYTKOWANIA: 2065-09-14<br>SPOSÓB KORZYSTANIA: DZIAŁKA GRUNTU W UŻYTKOWANIU WIECZYSTYM  |
| <b>DZIAŁ II: WŁASNOŚĆ</b>   |
| WŁAŚCICIEL: MIASTO STOŁECZNE WARSZAWA, UDZIAŁ:1/1<br>UŻYTKOWNIK WIECZYSTY: SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA MURANÓW, UDZIAŁ: 239260 / 365854<br>WŁAŚCICIEL WYODRĘBIONEGO LOKALU: 29 WPISÓW   |
| <b>DZIAŁ III: PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA</b>  |
| OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE – 1 WPIS   |
| <b>DZIAŁ IV: HIPOTEKI</b>   |
| BRAK WPISU  |

W związku z rozbieżnością informacji a dziale I kw (oznaczenie nieruchomości) przyjęto informacje z ewidencji gruntów.



**Załącznik 5 – Badanie ewidencji gruntów**

**EWIDENCJA GRUNTÓW**

|                                  |                                |
|----------------------------------|--------------------------------|
| <b>jednostka ewidencyjna</b>     | 146510_8 Dzielnica Śródmieście |
| <b>położenie działki</b>         | Ul. Wałowa 4                   |
| <b>obręb</b>                     | 5-02-04                        |
| <b>nr jednostki rejestrowej</b>  | G. 40                          |
| <b>Działki/a ewidencyjna</b>     | nr 41                          |
| <b>powierzchnia gruntu [ha ]</b> | 0,1299                         |
| <b>rodzaj użytków</b>            | B                              |
| <b>księga wieczysta</b>          | WA4M/00404685/2                |

## Załącznik 6 – Mapa z lokalizacją



## Załącznik 7 – Dokumentacja fotograficzna



Stan zagospodarowania