

Rzeczoznawca Majątkowy Monika Sobkiewicz
01 – 067 Warszawa, ul. Piaskowa 4a lok. 17
Tel. 0601 083 554
Tel/fax +48 22 401 30 55



OPERAT SZACUNKOWY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ

| | |
|--------------|-----------------------------|
| miejsowość | WARSZAWA |
| dzielnica | ŚRÓDMIEŚCIE |
| ulica | Al. Jana Pawła II 66 |
| nr ew. dz. | 33/3 |
| obręb | 5-01-04 |
| powierzchnia | 4843 m² |

| | |
|--|---|
| wartość rynkowa przedmiotu wyceny wg stanu i poziomu cen z dnia wyceny | <u>25.633.999 zł</u> słownie: dwadzieścia pięć milionów sześćset trzydzieści trzy tysiące dziewięćset dziewięćdziesiąt dziewięć zł. |
| wartość jednostkowa /1m ² powierzchni gruntu/ | <u>5.293 zł</u> słownie: pięć tysięcy dwieście dziewięćdziesiąt trzy |

Autor operatu szacunkowego:
Monika Sobkiewicz



Monika Sobkiewicz

rzeczoznawca majątkowy
(uprawnienia nr 3569)

Warszawa, 16 sierpnia 2010 r

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

1. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny jest prawo własności do nieruchomości gruntowej oznaczonej jako dz. ew. nr 33/3 w obrębie 5-01-04 o pow. 4843 m² położonej w m.st. Warszawie, dzielnica Śródmieście, przy Al. Jana Pawła II 66.

Przedmiotowa nieruchomość uregulowana jest w księdze wieczystej KW Nr WA4M/00398030/0 prowadzonej w Sądzie Rejonowym dla Warszawy Mokotowa, X Wydział Ksiąg Wieczystych. Działka w użytkowaniu wieczystym.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowych do celów aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego gruntu.

3. DATA SPORZĄDZENIA OPERATU SZACUNKOWEGO

16 sierpnia 2010 r.

4. WARTOŚĆ RYNKOWA PRZEDMIOTU WYCENY

| | |
|--|---|
| wartość rynkowa przedmiotu wyceny wg stanu i poziomu cen z dnia wyceny | <u>25.633.999 zł</u> słownie: dwadzieścia pięć milionów sześćset trzydzieści trzy tysiące dziewięćset dziewięćdziesiąt dziewięć zł. |
| wartość jednostkowa /1m ² powierzchni gruntu/ | <u>5.293 zł</u> słownie: pięć tysięcy dwieście dziewięćdziesiąt trzy |

* - oszacowana wartość jest wartością netto. Nie zawiera podatku VAT.

Autor operatu szacunkowego:
Monika Sobkiewicz
Rzeczoznawca Majątkowy
(uprawnienia Nr 3569)



pieczęć i podpis

SPIS TREŚCI

| | |
|--|----|
| ZAŁĄCZNIKI..... | 3 |
| 1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY..... | 4 |
| 2. CEL WYCENY..... | 4 |
| 3. PODSTAWY FORMALNE I MATERIALNO-PRAWNE WYCENY..... | 4 |
| 3.1. Podstawy formalne..... | 4 |
| 3.2. Podstawy materialno-prawne wyceny..... | 4 |
| 3.3. Źródła danych merytorycznych..... | 4 |
| 4. DATY ISTOTNE DLA PROCESU WYCENY..... | 5 |
| 4.1. Data sporządzenia wyceny..... | 5 |
| 4.2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny..... | 5 |
| 4.3. Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny..... | 5 |
| 4.4. Data dokonania oględzin nieruchomości..... | 5 |
| 5. CHARAKTERYSTYKA NIERUCHOMOŚCI..... | 5 |
| 5.1. Stan prawny..... | 5 |
| 5.2. Przeznaczenie terenu w planie zagospodarowania przestrzennego..... | 5 |
| 5.3. Opis nieruchomości..... | 5 |
| 6. ANALIZA I CHARAKTER RYNKU NIERUCHOMOŚCI..... | 6 |
| 7. PROCEDURA WYCENY..... | 9 |
| 7.1. Wskazanie rodzaju określonej wartości..... | 9 |
| 7.2. Procedura wyceny..... | 9 |
| 7.3. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania..... | 10 |
| 8. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ..... | 10 |
| 8.1. Przedstawienie transakcji..... | 10 |
| 8.2. Cechy rynkowe - charakterystyka..... | 11 |
| 8.3. Cechy rynkowe - wagi..... | 12 |
| 8.4. Charakterystyka nieruchomości w aspekcie cech rynkowych..... | 12 |
| 8.5. Zestawienie nieruchomości w parach porównawczych..... | 13 |
| 8.6. Obliczenie wartości rynkowej prawa własności..... | 14 |
| 9. WNIOSKI KOŃCOWE..... | 14 |
| 10. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE:..... | 14 |

| Nr | ZAŁĄCZNIKI |
|----|--------------------------------------|
| 1. | Protokół z badania księgi wieczystej |
| 2. | Informacja z rejestru gruntów |
| 3. | Dokumentacja fotograficzna |
| 4. | Szkiec lokalizacyjny |
| 5. | Protokół z oględzin nieruchomości |

Operat zawiera 14 stron ponumerowanych i razem spiętych + załączniki

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiotem wyceny jest prawo własności do nieruchomości gruntowej oznaczonej jako dz. ew. nr 33/3 w obrębie 5-01-04 o pow. 4843 m² położonej w m.st. Warszawie, dzielnica Śródmieście, przy Al. Jana Pawła II 66.

Przedmiotowa nieruchomość uregulowana jest w księdze wieczystej KW Nr WA4M/00398030/0 prowadzonej w Sądzie Rejonowym dla Warszawy Mokotowa, X Wydział Ksiąg Wieczystych. Działka w użytkowaniu wieczystym.

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej oznaczonej jako dz. ew. nr 33/3 w obrębie 5-01-04 o pow. 4843 m² położonej w m.st. Warszawie, dzielnica Śródmieście, przy Al. Jana Pawła II 66, bez określenia wartości naniesień znajdujących się na gruncie.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowych do celów aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego gruntu.

3. PODSTAWY FORMALNE I MATERIALNO-PRAWNE WYCENY

3.1. Podstawy formalne

| | |
|-----------------|---|
| Zleceniobiorca: | Rzeczoznawca Majątkowy Monika Sobkiewicz, 01-067 Warszawa, ul. Piaskowa 4a m. 17 |
| Zlecniodawca: | Urząd m.st. Warszawy, Urząd Dzielnicy Śródmieście Wydział Nieruchomości Umowa ŚRÓ/WZL/WNR/B/II/4/1/2/2010/533 |

3.2. Podstawy materialno-prawne wyceny

- Ustawa z dnia 27 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 102/2010, poz.651.),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości, oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207/2004, poz. 2109 z późn. zm.)
- Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych, PFSRM
- literatura fachowa

3.3. Źródła danych merytorycznych

- BGiK przy Urzędzie m.st. Warszawy
- Odpis z księgi wieczystej
- Wypis z rejestru ewidencji gruntów
- Oględziny nieruchomości
- Informacje własne na temat lokalnego rynku nieruchomości.
- Załączniki

4. DATY ISTOTNE DLA PROCESU WYCENY

4.1. Data sporządzenia wyceny

16 sierpnia 2010 r.

4.2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny

16 sierpnia 2010 r.

4.3. Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny

16 sierpnia 2010 r.

4.4. Data dokonania oględzin nieruchomości

12 sierpnia 2010 r.

5. CHARAKTERYSTYKA NIERUCHOMOŚCI

5.1. Stan prawny

Przedmiotem wyceny jest prawo własności do nieruchomości gruntowej oznaczonej jako dz. ew. nr 33/3 w obrębie 5-01-04 o pow. 4843 m² położonej w m.st. Warszawie, dzielnica Śródmieście, przy Al. Jana Pawła II 66.

Przedmiotowa nieruchomość uregulowana jest w księdze wieczystej KW Nr WA4M/00398030/0 prowadzonej w Sądzie Rejonowym dla Warszawy Mokotowa, X Wydział Ksiąg Wieczystych. Działka w użytkowaniu wieczystym.

Właściciel: Miasto Stołeczne Warszawa
00-950 Warszawa, Pl. Bankowy 3/5

Protokół z badania księgi wieczystej stanowi załącznik nr 1 do operatu szacunkowego.

5.2. Przeznaczenie terenu w planie zagospodarowania przestrzennego

W chwili wyceny dla przedmiotowego obszaru brak jest obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego.

Obecnie obowiązuje Uchwała Nr LXXXII/2746/2006 Rady m.st. Warszawy z dn. 10.10.2006 r. w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy. Przedmiotowy teren znajduje się w strefie mieszkaniowej z usługami.

5.3. Opis nieruchomości

Dzielnica Śródmieście jest jedną z osiemnastu dzielnic wchodzących w skład Miasta Stołecznego Warszawy.

Śródmieściu znajduje się ponad 70 tys. mieszkań, tzn. ok. 10% wszystkich mieszkań Warszawy. Po wojnie wybudowano 75% obecnych zasobów mieszkaniowych, pozostała część to odbudowane budynki wypalone w czasie wojny.

Granice dzielnicy: ustalone w 1960 r. granice dzielnicy stanowią od północy: tory kolei przebiegającej przez Dworzec Gdański, od zachodu: Al. Jana Pawła II, al. Niepodległości, od południa przebiega

ulicami: Batorego, Boya Żeleńskiego, Spacerową, Gagarina, Podchorążych, ul. Czerniakowską do Wisły wzdłuż ul. Bartyckiej a basenem osadowym Stacji Pomp na Siekierkach.

W Śródmieściu swoje siedziby mają instytucje kultury – teatry, kina. Ambasady i konsulaty sąsiadują z siedzibami Ministerstw oraz różnych instytucji rządowych. W śródmieściu znajduje się też wiele budynków biurowych, które chętnie znajdują najemców.

Położenie

Nieruchomość położona jest przy Al. Jana Pawła II 66, m.st. Warszawa, dzielnica Śródmieście.

Jest to bardzo dobra lokalizacja.

W najbliższym sąsiedztwie znajdują się: budynki wielomieszkaniowe, budynki biurowe oraz liczne punkty handlowo – usługowe.

Komunikacja

W odległości ok. 100- 200 metrów usytuowane są przystanki autobusowe i tramwajowe w Al. Jana Pawła II, oraz w ul. Anielewicza.

Grunt

Powierzchnia działki ew. nr 33/3 wynosi 4843m². Działka ma kształt regularny, zbliżony do prostokąta.

| Cecha | Opis | Stan / Ocena |
|-----------------|-------------------------------------|--------------|
| Topografia | płaska | bardzo dobry |
| Kształt działki | prostokąt | bardzo dobry |
| Uzbrojenie | sieć elektro -energetyczna | bardzo dobry |
| | sieć wodociągowa miejska | bardzo dobry |
| | kanalizacja gminna | bardzo dobry |
| | linie telefoniczne | bardzo dobry |
| Dojazd | droga asfaltowa – al. Jana Pawła II | bardzo dobry |
| Parkingi | na ulicy | średni |

Zagospodarowanie

Nieruchomość zabudowana jest budynkiem mieszkaniowym wielorodzinnym, stanowiącym odrębny przedmiot własności. Budynek nie podlega wycenie.

6. ANALIZA I CHARAKTER RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Dla potrzeb wyceny określono:

rynek lokalny jako rynek transakcji kupna-sprzedaży prawa własności i prawa użytkowania wieczystego (obrotu wyłącznie na rynku wtórnym) nieruchomości przeznaczonych pod budownictwo usługowe i mieszkaniowo-usługowe

obszar badania: m.st. Warszawa, dzielnica Śródmieście, Wola, Ochota, Żoliborz, Mokotów

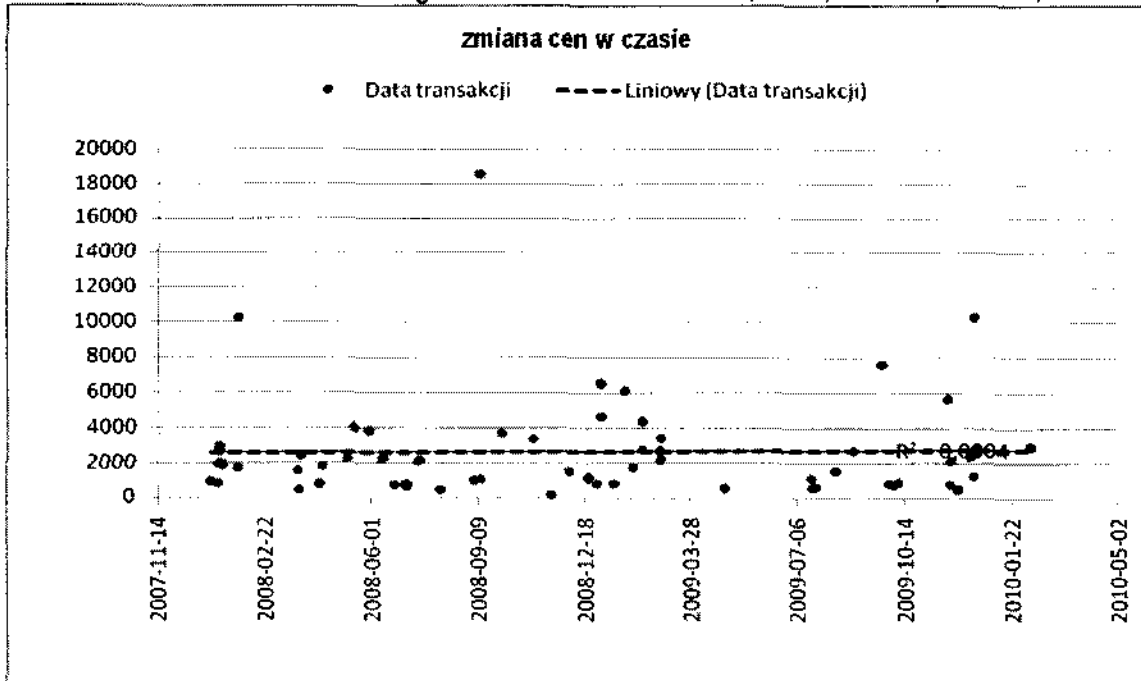
okres badania cen: styczeń 2008 r. – czerwiec 2010 r.

Na badanym terenie istnieje stały popyt na pozyskiwanie gruntów pod budownictwo wielorodzinne i usługowe. Przy czym ceny notowane dla prawa użytkowania wieczystego (dla obrotu na rynku wtórnym) są na takim samym poziomie jak ceny notowane dla prawa własności.

Ceny transakcyjne działek gruntowych na rozpatrywanym rynku lokalnym zależne są przede wszystkim od następujących atrybutów rynkowych:

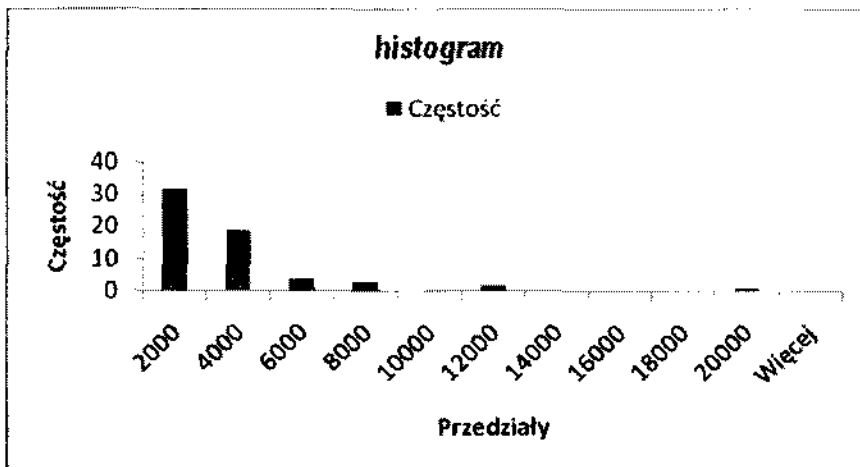
- położenia na lokalnym rynku /dostęp do budynków użyteczności publicznej, /
- dojazdu /dostępność komunikacji miejskiej/
- intensywności zabudowy
- kształtu i wielkości nieruchomości.

Analizą objęto ok. 65 transakcji, których przedmiotem był grunt przeznaczony pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne z usługami z dzielnic: Śródmieście, Wola, Żoliborz, Ochota, Mokotów.



↑ Wykres nr 1 – zmiana cen w czasie

Z powyższego wykresu wynikać, iż w analizowanym okresie ceny wykazywały stagnację. Ceny nie rosły i nie malały, linia trendu jest pozioma. Z tego względu do szacowania przyjęto ceny w ich nominalnej wielkości.



↑ Wykres nr 2 – częstość występowania poszczególnych cen jednostkowych.

Z powyższego wykresu wynika, iż 32 transakcje, co stanowi 50% wszystkich transakcji dotyczy gruntów z ceną do 2.000 zł/m². Około 5% transakcji /3 transakcje/ to grunty z ceną powyżej 10.000 zł/m². 90% transakcji obejmuje grunty z ceną do 8.000 zł/m².

Najwyższe ceny /3 transakcje/ to:

- nieruchomość położona przy ul. Traugutta, gdzie grunt przeznaczony pod zabudowę biurowo-administracyjną sprzedano we wrześniu 2008 r. za cenę 18.500 zł/m²
- nieruchomości inwestycyjne, położone na dalekim Mokotowie, które developerzy kupili powyżej 10.000 zł/m², a inne sąsiadujące z nimi po kilkaset zł/m²; cena całości gruntu inwestycyjnego osiągnęła więc dużo niższą cenę jednostkową.

Na cenę gruntów wpływa przede wszystkim lokalizacja, przeznaczenie i szczegółowe ustalenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, połączenia komunikacyjne, infrastruktura i otoczenie. Najwyższe ceny osiągają nieruchomości gruntowe niezabudowane, charakteryzujące się najlepszym położeniem i sąsiedztwem w dzielnicy.

Ranking najbardziej atrakcyjnych działek, a więc i najcenniejszych nie zmienia się od lat. Pierwsze miejsce na liście zajmuje Śródmieście, gdzie ceny gruntów dochodziły do kilkudziesięciu tysięcy zł/m² np. nieruchomość położoną przy ul. Traugutta, gdzie grunt przeznaczony pod zabudowę biurowo-administracyjną sprzedano we wrześniu 2008 r. za cenę 18.500 zł/m². Najwyższą cenę zanotowano w lutym 2007 r. – 30 tys./m² – dla nieruchomości położonej przy ul. Górskiego z decyzją o warunkach zabudowy dla budynku mieszkalno-usługowego z garażem podziemnym. Cena ta jednak nawet wówczas „górką cenową” odbiegała od przeciętnych cen na rynku.

Tak wysokie kwoty wynikają w znacznym stopniu z ograniczonej ilości wolnej przestrzeni możliwej do zagospodarowania, a także funkcji jakie pełni ściśle centrum miasta. Są to tereny o najwyższej możliwej intensywności zabudowy oraz pełnym uzbrojeniu, nadające się pod budownictwo komercyjne. Ceny gruntów spadają wraz ze wzrostem odległości od centrum, przy czym najmniejszy spadek występuje wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych i tras wylotowych. Prawdopodobnie tę obserwuje się we wszystkich miastach na świecie posiadających cechy metropolii.

Wysoki popyt na rynku nieruchomości w ostatnich latach 2007 – 2008 spowodował, że ceny gruntów pod inwestycje zarówno mieszkaniowe jak i komercyjne systematycznie rosły. Działo się tak aż do pierwszej połowy 2008. Skumulowana ilość gruntów, która trafiła na rynek w 2008 roku, zmiana warunków gospodarczych i zastój na rynku nieruchomości, przyniosły zdecydowany spadek popytu i cen gruntów. W zależności od rodzaju działek i lokalizacji ceny spadły od kilku do nawet 50%. Najwyższą cenę transakcyjną w ubiegłym roku osiągnęła działka w centrum Woli, gdzie inwestor zapłacił ponad 7.600 zł/m² za działkę pod zabudowę wielomieszkaniową z usługami, w sąsiedztwie prestiżowego hotelu Hilton i w pobliżu kompleksu biurowego Atrium przy ul. Jana Pawła II. Wyraźnie widać, iż cena ta jest daleka od tych jakie notowały nieruchomości w roku 2007 i 2008, czyli na tzw. „górkę cenową”.

W rejonach - Śródmieście, bliska Wola, a także Żoliborz i Mokotów - praktycznie nie istnieje rynek sprzedaży prawa własności (konsekwencje Dekretu z 1945 r.). Występuje głównie obrót prawem użytkowania wieczystego, przy czym analizy wykazują, iż w obrocie wtórnym prawo użytkowania wieczystego i prawo własności osiągają taki sam poziom cen.

Z analiz rynku prowadzonych od roku 2000. wynika, iż w dzielnicach, gdzie prawo użytkowania wieczystego jest prawem dominującym w obrocie rynkowym – dotyczy tylko wtórnego obrotu prawem użytkowania wieczystego /i w strukturze własności prywatnej/, poziom cen gruntów z prawem własności i poziom cen z prawem użytkowania wieczystego jest jednakowy i stosunek tych praw wynosi 1 : 1.

Nie dotyczy to obrotu pierwotnego, tj. nabycia od Skarbu Państwa, czy jednostki samorządu terytorialnego. W tym wypadku nabywcy skuszeni pierwszą opłatą w wysokości 25% prawa własności, licytowali ceny dużo powyżej aktualnego poziomu rynkowego prawa własności.

Równie atrakcyjne grunty jak w Śródmieściu, znajdują się na bliskiej Woli, Starym Mokotowie, Ochocie i Żoliborzu. Ze względu na stagnację i niewielką ilość transakcji na rynku badany obszar poszerzono o te właśnie rejony.

Ostatecznie wyselekcjonowano kilkanaście transakcji o cechach zbliżonych do nieruchomości wycenianej. Głównym kryterium doboru została lokalizacja, a także możliwości inwestycyjne / rodzaj i intensywność zabudowy/.

| Statystyka opisowa | |
|--------------------|------|
| Minimum | 2700 |
| Maksimum | 7616 |
| Licznik | 9 |

Min - działka pod zabudowę wielomieszkaniową, ul. Kazimierza, Wola

Max - działka pod zabudowę wielomieszkaniową z usługami, w sąsiedztwie prestiżowego hotelu Hilton i w pobliżu kompleksu biurowego Atrium przy ul. Jana Pawła II; u zbiegu Grzybowskiej i Żelaznej

W tabeli poniżej przedstawiano transakcje, których ceny znacznie przekraczają poziom cenowy notowany obecnie na rynku nieruchomości gruntowych.

| Lp | Data | Dzielnica | Ulica | Cena transakcyjna (zł) | Pow. (m ²) | Cena (zł/m ²) | Status prawny | Uwagi |
|----|------------|-------------|----------------|------------------------|------------------------|---------------------------|---------------|---|
| 1 | 2008-09-10 | Śródmieście | Traugutta | 30 000 000 | 1616 | 18564 | UW | pod zabudowę biurowo - administracyjną |
| 2 | 2009-05-14 | Śródmieście | Franciszkańska | 9 090 000 | 606 | 15000 | UW | brak bezpośredniego dostępu do drogi publicznej; zostanie przyłączona do nieruchomości przyległej; I opłata z tytułu użytkowania wieczystego 25 % ceny netto tj. 2.272.500 zł |

W tabeli nr 1 przedstawiono wybrane transakcje, których przedmiotem były nieruchomości z najbliższego sąsiedztwa, i o zbliżonych cechach do nieruchomości wycenianej.

7. PROCEDURA WYCENY

7.1. Wskazanie rodzaju określonej wartości

Wartość rynkową (WR) nieruchomości stanowi jej przewidywana cena, możliwa do uzyskania na rynku, ustalona z uwzględnieniem cen transakcyjnych uzyskanych przy spełnieniu następujących warunków:

- strony były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- upłynął okres niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjonowania warunków umowy.

Mając na uwadze cel wyceny określono wartość rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania (WRU), która oznacza wartość rozumianą jak powyżej, przy przyjęciu dodatkowego założenia, że nieruchomość będzie nadal wykorzystywana zgodnie z aktualnym sposobem jej użytkowania.

7.2. Procedura wyceny

Przeprowadzono na podstawie RRM w sprawie wyceny nieruchomości 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.

2. Przy określaniu wartości, o której mowa w ust. 1, stosuje się, z zastrzeżeniem § 27, ceny transakcyjne sprzedaży nieruchomości niezabudowanych jako przedmiotu prawa własności.

3. Jeżeli nieruchomość gruntowa oddawana w użytkowanie wieczyste jest zabudowana, po określeniu jej wartości jako przedmiotu prawa własności, z wartości tej wyodrębnia się wartość gruntu, budynków lub ich części oraz innych urządzeń.

4. Przy określaniu wartości nieruchomości gruntowej zabudowanej dla aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego stosuje się przepisy ust. 1 i 2.

5. Wartości nieruchomości, o których mowa w ust. 1-4, określa się według stanu nieruchomości i cen na dzień oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste albo według stanu nieruchomości i cen na dzień aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego.

Z analiz rynku prowadzonych od roku 2000. wynika, iż w dzielnicach, gdzie prawo użytkowania wieczystego jest prawem dominującym w obrocie rynkowym – dotyczy tylko wtórnego obrotu prawem użytkowania wieczystego /i w strukturze własności prywatnej/, poziom cen gruntów z prawem własności i poziom cen z prawem użytkowania wieczystego jest jednakowy i stosunek tych praw wynosi 1 : 1.

7.3. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania

Uwzględniając cel wyceny oraz ilość danych porównawczych, do określania wartości rynkowej nieruchomości zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami.

8. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ

8.1. Przedstawienie transakcji

W tabeli poniżej przedstawiono wybrane transakcje, których przedmiotem były nieruchomości o zbliżonych cechach do nieruchomości wycenianej.

Tabela nr 1

| Lp | Data | Lokalizacja | Obręb | Cena transakcyjna (zł) | Pow. (m ²) | Cena (zł/m ²) | Status prawny | PZP |
|----|------------|-------------|------------------------|------------------------|------------------------|---------------------------|---------------|---|
| 1 | 2008-10-30 | Mokotów | Antoniewska | 3300000 | 967 | 3412 | WŁ | MW/U – grunt pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami |
| 2 | 2008-05-15 | Mokotów | Arbuzowa | 6831815 | 1692 | 4037 | WŁ | wydano decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu – MW/U – grunt pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami |
| 3 | 2009-11-23 | Ochota | Bohaterów Września | 13496000 | 2890 | 4670 | UW | MW/U – grunt pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami |
| 4 | 2009-02-10 | Śródmieście | Złota | 4988790,2 | 1130 | 4415 | UW | MW/U – grunt pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami |
| 5 | 2008-09-10 | Śródmieście | Traugutta | 30 000 000 | 1616 | 18564 | UW | MW/U – grunt pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami |
| 6 | 2009-09-23 | Wola | Grzybowska r. Żelaznej | 8255922 | 1084 | 7616 | UW | wydano decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu – MW/U – grunt pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami |
| 7 | 2009-02-26 | Wola | Kazimierza | 20740000 | 7682 | 2700 | UW | wydano decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu – MW/U – grunt pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami |
| 8 | 2009-02-10 | Wola | Kolejowa, Towarowa | 14749061 | 5252 | 2808 | UW | wydano decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu – MW/U – grunt pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami |
| 9 | 2008-05-29 | Żoliborz | Barszczewska | 3000000 | 777 | 3861 | WŁ | MW/U – grunt pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami |

Uwaga: Transakcję nr 5 pominięto przy dalszej analizie ze względu na skrajną wielkość ceny jednostkowej.

Do analizy przyjęto ceny w ich nominalnej wielkości.

W zbiorze tym określono:

- cenę minimalną: $C_{\min} = 2.700 \text{ zł/m}^2$
- cenę maksymalną: $C_{\max} = 7.616 \text{ zł/m}^2$

Wielkość ΔC kształtuje się następująco:

$$\Delta C = 7.616 \text{ zł/m}^2 - 2.700 \text{ zł/m}^2 = 4.916 \text{ zł/m}^2$$

8.2. Cechy rynkowe – charakterystyka

Dla potrzeb szacowania przyjęto następujące cechy rynkowe oraz ich charakterystyki – tabela niżej

| Cechy rynkowe | Ocena | Charakterystyka |
|--|--------------|--|
| Lokalizacja - względem obiektów handlowych, administracyjnych, kultury, komunikacji, terenów rekreacyjnych, obiektów oświatowych, sportowych, | doskonały | Strefa centralna rynku lokalnego. Infrastruktura społeczno usługowa w pobliżu. Bezpośrednia bliskość komunikacji publicznej. Dogodne połączenie z centrum miasta. Dobry dostęp do terenów zieleni, brak uciążliwości. |
| | bardzo dobry | W sąsiedztwie strefy centralnej na lokalnym rynku. Obiekty infrastruktury społeczno usługowej oddalone, wymagające dojazdu. Bliskość komunikacji publicznej. Dobre połączenie drogowe oraz komunikacją miejską z centrum miasta. |

| | | |
|---|--------------|--|
| kultury (usług II i III stopnia) | dobry | Na granicy strefy centralnej. Infrastruktura społeczno-usługowa znacznie oddalona. Ograniczona ilość środków komunikacji publicznej. Skomplikowany dojazd do głównych arterii; |
| | średni | Poza strefą centralną. Infrastruktura społeczno-usługowa znacznie oddalona. Ograniczona ilość środków komunikacji publicznej. Skomplikowany dojazd do głównych arterii; |
| Możliwości inwestycyjne - intensywność zabudowy, uwarunkowania urbanistyczne i architekt., uwarunkowania prawne (w tym konserwatorskie, ograniczenia i wymagania szczególne), odległość i podwiązanie do infrastruktury miejskiej, możliwości realizowania programu parkowania; sposób użytkowania | bardzo dobry | Wysokość zabudowy – w rejonach koncentracji usług przekraczająca 30 m npt. Dopuszczalna duża intensywność zabudowy, możliwość zabudowy po obrysie działki (w ostrej granicy) sieci miejskie i urządzona droga publiczna w bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości; |
| | dobry | Ograniczenia wysokości zabudowy do 20 m npt., dość intensywne wykorzystanie przestrzeni, nieodległy zasięg infrastruktury miejskiej – konieczność podwiązania do sieci w przyległych ulicach; konieczność realizacji dojazdów/ wjazdów z urzędzonej drogi publicznej; |
| | średni | Ograniczenia wysokości zabudowy do 10 m npt., nie intensywne wykorzystanie przestrzeni, odległy zasięg infrastruktury miejskiej – konieczność podwiązania do sieci w przyległych ulicach; konieczność realizacji dojazdów/ wjazdów z urzędzonej drogi publicznej; brak możliwości parkowania; ograniczenia wynikające z wpisu do rejestru zabytków |
| Wielkość powierzchni | bardzo dobry | Do 2.000 m ² |
| | dobry | 2.000 do 5.000 m ² |
| | średni | Powyżej 5.000 m ² |

8.3. Cechy rynkowe - wagi

Cechy rynkowe wraz z przypisanymi wagami zestawiono w poniższej tabeli.

| Lp. | Cechy rynkowe | Waga (%) | Zakres kwotowy (zł) |
|--------|-------------------------|----------|---------------------|
| 1 | lokalizacja | 50 | 2.458 |
| 2 | Możliwości inwestycyjne | 30 | 1.475 |
| 3 | Wielkość powierzchni | 20 | 983 |
| Razem: | | 100 | 4.916 |

8.4. Charakterystyka nieruchomości w aspekcie cech rynkowych

Do porównania przyjęto trzy nieruchomości o cechach zbliżonych do nieruchomości wycenianej.

| Lp | Data | Lokalizacja | Obręb | Cena transakcyjna (zł) | Pow. (m ²) | Cena (zł/m ²) | Status prawny | PZP |
|----|------------|-------------|------------------------|------------------------|------------------------|---------------------------|---------------|------|
| 3 | 2009-11-23 | Ochota | Bohaterów Wrzeźnia | 13496000 | 2890 | 4670 | UW | MW/U |
| 4 | 2009-02-10 | Śródmieście | Złota | 4988790,2 | 1130 | 4415 | UW | MW/U |
| 6 | 2009-09-23 | Wola | Grzybowska r. Żelaznej | 8255922 | 1084 | 7616 | UW | MW/U |

W tabeli poniżej przedstawiono charakterystyki działki wycenianej i nieruchomości przyjętych do porównań:

| L.p. | Cechy rynkowe | Działka wyceniana | Działka nr 3 | Działka nr 4 | Działka nr 6 |
|------|-------------------------|-------------------|--------------|--------------|--------------|
| 1 | Lokalizacja | bardzo dobra | średnia | dobra | doskonała |
| 2 | Możliwości inwestycyjne | dobra | dobra | bardzo dobra | bardzo dobra |
| 3 | Wielkość powierzchni | dobra | dobra | bardzo dobra | bardzo dobra |

8.5. Zestawienie nieruchomości w parach porównawczych

a) para: działka wyceniana i nieruchomość nr 3

| L.p. | Cechy rynkowe | Waga cechy (%) | Zakres kwotowy | Poprawki (zł/m ²) |
|--|-------------------------|----------------|----------------|-------------------------------|
| 1 | lokalizacja | 50 | 2.458 | + 1.638 |
| 2 | Możliwości inwestycyjne | 30 | 1.475 | 0 |
| 3 | Wielkość powierzchni | 20 | 983 | 0 |
| Cena 1 m ² działki nr 3 = 4.670 zł/m ² | | | | + 1638 |
| W ₃ = 6.308 zł/m ² | | | | |

b) para: działka wyceniana i nieruchomość nr 4

| L.p. | Cechy rynkowe | Waga cechy (%) | Zakres kwotowy | Poprawki (zł/m ²) |
|--|-------------------------|----------------|----------------|-------------------------------|
| 1 | lokalizacja | 50 | 2.458 | + 819 |
| 2 | Możliwości inwestycyjne | 30 | 1.475 | - 738 |
| 3 | Wielkość powierzchni | 20 | 983 | - 492 |
| Cena 1 m ² działki nr 4 = 4.415 zł/m ² | | | | - 411 |
| W ₄ = 4.004 zł/m ² | | | | |

c) para: działka wyceniana i nieruchomość nr 6

| L.p. | Cechy rynkowe | Waga cechy (%) | Zakres kwotowy | Poprawki (zł/m ²) |
|--|-------------------------|----------------|----------------|-------------------------------|
| 1 | lokalizacja | 50 | 2.458 | - 819 |
| 2 | Możliwości inwestycyjne | 30 | 1.475 | - 738 |
| 3 | Wielkość powierzchni | 20 | 983 | - 492 |
| Cena 1 m ² działki nr 6 = 7.616 zł/m ² | | | | - 2.049 |
| W ₆ = 5.567 zł/m ² | | | | |

8.6. Obliczenie wartości rynkowej prawa własności

Wartość rynkową obliczono jako średnią arytmetyczną z wartości obliczonych w trzech parach porównawczych:

$$W = \frac{6.308 + 4.004 + 5.567}{3} = 5.293 \text{ zł/m}^2$$

| Oznaczenie nieruchomości | Pow. działki (m ²) | Wartość m ² (PLN) | Wartość działki (PLN) | Słownie złotych |
|----------------------------------|--------------------------------|------------------------------|-----------------------|--|
| dz. ew. nr 33/3 z obrębu 5-01-04 | 4843 | 5.293 | 25.633.999 | słownie: dwadzieścia pięć milionów sześćset trzydzieści trzy tysiące dziewięćset dziewięćdziesiąt dziewięć zł. |

* - oszacowana wartość jest wartością netto. Nie zawiera podatku VAT.

9. WNIOSKI KOŃCOWE

Lokalizacja, możliwości inwestycyjne oraz wielkość działki mają decydujący wpływ na cenę jednostkową, dlatego należy uznać, iż oszacowana wartość w wysokości 5.293 PLN/m² odzwierciedla rynkowy poziom cen prawa własności.

10. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE:

- Niniejszy operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i Standardami Zawodowymi Rzeczoznawców Majątkowych;
- Stan prawny określono na podstawie materiałów dostarczonych przez Zamawiającego
- Sporządzony operat szacunkowy może być wykorzystany wyłącznie dla celu, w jakim został sporządzony;
- Niniejszy operat szacunkowy nie może być w części lub w całości publikowany i kopiowany bez zgody autora operatu.
- Wyciąg z operatu szacunkowego zostanie, w ciągu trzech miesięcy, przekazany do organu prowadzącego kataster nieruchomości

Autor opracowania:
Monika Sobkiewicz



Monika Sobkiewicz