

5-06

OLGA TOTT, WYCENA NIERUCHOMOŚCI  
NR UPRAWNIENÍ 4305

Rep. OT/6/2009

## OPERAT SZACUNKOWY

*nieruchomości gruntowej zabudowanej*

Położenie nieruchomości:

Ulica: Fabryczna 21  
Miejscowość: Warszawa  
Dzielnica: Śródmieście  
Powiat: m. st. Warszawa  
Województwo: mazowieckie

Nr ewidencyjny działki: 56

Obręb: 5-06-09

### Ustalenia operatu

Wartość rynkowa przedmiotu wyceny wg stanu i poziomu cen z dnia wyceny

**3 209 769 zł**

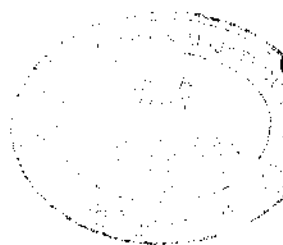
*słownie: trzy miliony dwieście dziewięć tysięcy siedemset sześćdziesiąt dziewięć złotych*

W tym: wartość jednostkowa (w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni gruntu)

**5 323 zł/m<sup>2</sup>**

*słownie: pięć tysięcy trzysta dwadzieścia trzy złote*

Operat sporządziła:



*Olga Tott*  
mgr inż. Olga Tott

**Warszawa, dn. 7 stycznia 2009 r.**

mgr inż. Olga Tott, Wycena Nieruchomości, ul. Kludyńskie 30 m. 107, 01-684 Warszawa

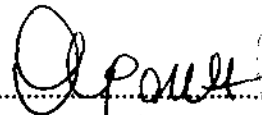
tel. kom. 0 501 715 332, tel. 022 638 44 94, fax. 022 638 17 53,

e-mail: [wycena@olgatott.com](mailto:wycena@olgatott.com), website: [www.olgatott.com](http://www.olgatott.com), NIP 118-016-33-87, REGON 017340406

262,44 zł

**OLGA TOTT, WYCENA NIERUCHOMOŚCI  
NR UPRAWNIENÍ 4305**

**WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO**

|  |   |
|--|---|
| Rodzaj przedmiotu wyceny   | Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem wielolokalowym.  |
| Zakres wyceny  | Określenie wartości rynkowej prawa własności gruntu nieruchomości, bez naniesień i nakładów poczynionych na gruncie.  |
| Numer księgi wieczystej  | KW nr WA4M/00042075/7, prowadzona przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa, X Wydział Ksiąg Wieczystych   |
| Oznaczenie w ewidencji gruntów   | Położenie: Fabryczna 21<br>Nr ewidencyjny działki: 56<br>Obręb: 5-06-09<br>Jedn. ewidencyjna: Śródmieście<br>Powiat: m. st. Warszawa<br>Województwo: mazowieckie  |
| Powierzchnia działki   | 603 m <sup>2</sup>  |
| Rodzaj prawa objętego wyceną   | Własność.   |
| Cel wyceny   | Określenie wartości rynkowej dla potrzeb oddania w użytkowanie wieczyste w związku z nabyciem lokalu i aktualizacji opłat rocznych.   |
| <b><u>Wartość rynkowa przedmiotu wyceny wg stanu i poziomu cen z dnia wyceny</u></b><br>W tym: wartość jednostkowa (w przeliczeniu na 1 m <sup>2</sup> powierzchni gruntu) | <b><u>3 209 769 zł</u></b><br><i>słownie: trzy miliony dwieście dziewięć tysięcy siedemset sześćdziesiąt dziewięć złotych</i><br><b>5 323 zł/m<sup>2</sup></b><br><i>słownie: pięć tysięcy trzysta dwadzieścia trzy złote</i> |
| Autor operatu, podpis i pieczęć  | <br>mgr inż. Olga Tott  |
| Data i miejsce sporządzenia operatu  | Warszawa, 7 stycznia 2009 r.  |

**SPIS TREŚCI**

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY .....</b>                      | <b>4</b>  |
| <b>2. CEL WYCENY .....</b>                                     | <b>4</b>  |
| <b>3. PODSTAWY SPORZĄDZENIA WYCENY .....</b>                   | <b>4</b>  |
| 3.1. Podstawa formalna.....                                    | 4         |
| 3.2. Podstawy materialno – prawne.....                         | 4         |
| 3.3. Źródła danych merytorycznych .....                        | 5         |
| <b>4. DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO.....</b>           | <b>5</b>  |
| <b>5. OPIS I OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY .....</b>      | <b>5</b>  |
| 5.1. Stan prawny nieruchomości .....                           | 5         |
| 5.2. Stan techniczno-użytkowy.....                             | 6         |
| <b>6. OKREŚLENIE PRZEZNACZENIA W PLANIE MIEJSCOWYM .....</b>   | <b>6</b>  |
| <b>7. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY.....</b>                   | <b>7</b>  |
| 7.1. Rodzaj szacowanej wartości .....                          | 7         |
| 7.2. Metodyka wyceny .....                                     | 7         |
| <b>8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU .....</b>                | <b>7</b>  |
| <b>9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY .....</b> | <b>11</b> |
| <b>10. PODSUMOWANIE I WYNIK WYCENY.....</b>                    | <b>13</b> |
| <b>11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA .....</b>                       | <b>13</b> |
| <b>12. SPIS ZAŁĄCZNIKÓW .....</b>                              | <b>14</b> |

## 1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

|  |  |
|--|--|
| Rodzaj przedmiotu wyceny   | Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem wielolokalowym.   |
| Rodzaj prawa objętego wyceną   | Własność   |
| Oznaczenie w ewidencji gruntów   | Położenie: ul. Fabryczna 21<br>Nr ewidencyjny działki: 56<br>Obręb: 5-06-09<br>Jedn. ewidencyjna: Śródmieście<br>Powiat: m. st. Warszawa<br>Województwo: mazowieckie |
| Nr księgi wieczystej   | KW WA4M/00042075/7, prowadzona przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa, X Wydział Ksiąg Wieczystych   |
| Określenie części nieruchomości lub części składowych gruntu, których wycena dotyczy | Określenie wartości rynkowej prawa własności gruntu nieruchomości, bez naniesień i nakładów na nim poczynionych.   |

## 2. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej dla potrzeb oddania w użytkowanie wieczyste w związku z nabyciem lokalu i aktualizacji opłat rocznych.

## 3. PODSTAWY SPORZĄDZENIA WYCENY

### 3.1. Podstawa formalna

Niniejszy operat został sporządzony na podstawie Zamówienia do Umowy Nr ŚRÓ/WZL/B/11/4/1/1/2008/176 zawartej w dniu 12 lutego 2008 r. pomiędzy Miastem Stołecznym Warszawa – Dzielnicą Śródmieście a mgr inż. Olgą Tott, rzeczoznawcą majątkowym, nr upr. 4305.

### 3.2. Podstawy materialno – prawne

- [1] Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny. (Dz. U. 1964 r. Nr 16 poz. 93 z późniejszymi zmianami).
- [2] Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. (tekst jednolity: Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późniejszymi zmianami).
- [3] Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U 207/2004, poz. 2109 z późniejszymi zmianami).
- [4] Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych - Powszechne Krajowe Zasady Wyceny.

**3.3. Źródła danych merytorycznych**

1. Notatka służbowa z badania rejestru gruntów, sporządzona przez autora niniejszego opracowania /załącznik nr 3/
2. Szkic lokalizacji nieruchomości Fabryczna 21 /załącznik nr 4/
3. Dokumentacja nieruchomości, będąca w zasobach Zleceniodawcy (wgląd).
4. Oględziny przedmiotu wyceny.
5. Informacje uzyskane od Zleceniodawcy.
6. Informacje uzyskane z publikacji w czasopiśmie fachowych, agencji pośrednictwa w obrocie nieruchomościami i Internecie.
7. Ortofotomapa zamieszczona na stronie internetowej m. st. Warszawy <http://mapa.warszawa.um.gov.pl/init.html>.
8. Uchwała Nr LXXXII/2746/2006 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 10.10.2006 r. w sprawie studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego m. st. Warszawy ( <http://www.um.warszawa.pl/wydarzenia/studium/> ).
9. Dane transakcyjne z rejestru prowadzonego przez Biuro Geodezji i Katastru Urzędu Miasta St. Warszawy w Dziale ds. Systemu Taksacji Nieruchomości (BG/K-TN) w Warszawie, ul. Marszałkowska 77/79 (karty informacyjne opracowane na podstawie aktów notarialnych).

**4. DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO**

|  |                    |
|--|--------------------|
| Data sporządzenia operatu szacunkowego                         | 7 stycznia 2009 r. |
| Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny             | 4 stycznia 2009 r. |
| Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny | 4 stycznia 2009 r. |
| Data oględzin  | 4 stycznia 2009 r. |

**5. OPIS I OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY****5.1. Stan prawny nieruchomości**

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| Nr kw.                        | KW WA4M/00042075/7, Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa, X Wydział Ksiąg Wieczystych |
| Obręb, nr działki             | 5-06-09, 56   |
| Powierzchnia nieruchomości    | 603 m <sup>2</sup>  |
| Rodzaj prawa do nieruchomości | Własność  |
| Właściciel                    | Miasto Stołeczne Warszawa   |
| Prawa związane z własnością   | Brak.   |
| Ciężary i ograniczenia        | Brak.   |
| Hipoteki                      | Brak.   |
| Uwagi                         | Budynek ul. Fabryczna 21 jest objęty gminną ewidencją zabytków.                     |

## 5.2. Stan techniczno-użytkowy

|   |   |
|---|---|
| Powierzchnia  | 603 m <sup>2</sup>  |
| Kształt, cechy geometryczne                                   | Prostokąt (wydłużony), zgodnie z kształtem obrysu budynku.  |
| Ukształtowanie powierzchni                                    | Płaskie.  |
| Dostępność infrastruktury technicznej                         | Media miejskie:<br>energia elektryczna, sieć wodno-kanalizacyjna, sieć gazu i sieć ciepłownicza.  |
| Położenie   | Działka jest położona w dzielnicy Warszawa Śródmieście w rejonie urbanistycznym Solec, u zbiegu ulic Fabrycznej i Koźmińskiej.                                |
| Otoczenie bezpośrednie  | Tereny zabudowane (budynki wielolokalowe mieszkalne i tereny międzyosiedlowe).  |
| Otoczenie dalsze  | Budynki wielolokalowe mieszkalno – użytkowe, obiekty handlowo - usługowe, obiekty użyteczności publicznej, tereny rekreacyjne.                                |
| Położenie względem instytucji użyteczności publicznej         | Pełna dostępność instytucji użyteczności publicznej.<br>Infrastruktura wielkomiejska.   |
| Nawierzchnia drogi, dojazd                                    | Dojazd drogą o nawierzchni asfaltowej.<br>Przedmiot wyceny znajduje się poza strefą płatnego parkowania.  |
| Komunikacja   | Komunikacja miejska autobusowa ul. Górnośląska (odległość około 150m).<br>Stacja metra Politechnika w odległości około 1800 m.                                |
| Uciążliwości i ograniczenia                                   | Ograniczenia wynikające z wydzielenia działki pod budynkiem.  |
| Zabudowania i urządzenia, zagospodarowanie, utrzymanie terenu | Nieruchomość jest zabudowana budynkiem mieszkalnym wielolokalowym 4-kondygnacyjnym, podpiwniczonym wybudowanym w 1937 r. Działka stanowi teren pod budynkiem. |

## 6. OKREŚLENIE PRZEZNACZENIA W PLANIE MIEJSCOWYM

|  |  |
|--|--|
| Przeznaczenie w planie miejscowym          | Brak aktualnego planu zagospodarowania przestrzennego.   |
| Struktura funkcjonalna określona w Studium | M1.20. Tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do 20 m wysokości.   |
| Źródło informacji                          | Uchwała Nr LXXXII/2746/2006 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 10 października 2006 r. w sprawie studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego m. st. Warszawy. Informacja ze strony Biura Naczelnego Architekta Miasta:<br><a href="http://www.um.warszawa.pl/wydarzenia/studium/">http://www.um.warszawa.pl/wydarzenia/studium/</a> |

|       |   |
|-------|---|
| Uwagi | Zgodnie z art. 154 ust. 2 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (por. pkt 3.2.2), w przypadku braku planu miejscowego, przeznaczenie nieruchomości dla celów wyceny ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. |
|-------|---|

## 7. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY

### 7.1. Rodzaj szacowanej wartości

Uwzględniając cel i zakres wyceny oraz obowiązujące przepisy prawne i zapisy standardów zawodowych, w niniejszym opracowaniu szacowano **wartość rynkową** według stanu i poziomu cen na dzień wyceny..

### 7.2. Metodyka wyceny

Biorąc pod uwagę rodzaj i położenie przedmiotu wyceny, jego przeznaczenie, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach i cechach nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego, w niniejszej wycenie zastosowano **podejście porównawcze, metodę porównywania parami**.

**Podejście porównawcze** polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Wartość nieruchomości koryguje się ze względu na cechy różniące te nieruchomości i ustala z uwzględnieniem zmian poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się do określenia wartości rynkowej nieruchomości, jeżeli są znane ceny nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej oraz cechy wpływające na te ceny, a także warunki dokonywania transakcji.

**Metoda porównywania parami** polega na kolejnym porównywaniu z nieruchomością wycenianą pewnej liczby nieruchomości porównawczych, dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji i cechy. W wyniku tego porównania cena transakcyjna nieruchomości porównawczej jest korygowana ze względu na cechy różniące ją od nieruchomości wycenianej. Wartość nieruchomości określana jest jako średnia skorygowanych cen nieruchomości porównawczych.

## 8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU

|                     |   |
|---------------------|---|
| Zakres przedmiotowy | Nieruchomości gruntowe niezabudowane lub zabudowane obiektami bez istotnej wartości (przeznaczonymi do rozbiórki) w obrocie rynkowym. |
| Zakres teryto-      | Dzielnica Śródmieście.  |

|                       |  |
|-----------------------|--|
| rialny                |  |
| Zakres czasowy        | <p>Druga połowa 2006 r., 2007 i 2008 r. - do dnia wyceny.</p> <p>Rozszerzono zakres czasowy analizy na drugą połowę 2006 r., ze względu na znikomy obrót rynkowy nieruchomościami niezabudowanymi lub zabudowanymi obiektami przeznaczonymi do rozbiórki, w 2008 r.</p>  |
| Charakterystyka rynku | <p>Rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych (prawo własności i prawo użytkowania wieczystego) na terenie dzielnicy Warszawa Śródmieście odznacza się bardzo niską przejrzystością. Stan ten wynika z niewielkiej liczby zawieranych transakcji, ta zaś z faktu, iż tereny śródmiejskie są obszarem w wysokim stopniu zurbanizowanym.</p> <p>Atrakcyjność inwestowania w budownictwo komercyjne, mieszkaniowe, biurowe i handlowo-usługowe oraz mała podaż i wysoki popyt powodują, że od wielu lat ceny gruntów w centralnej strefie miasta utrzymują się na wyjątkowo wysokim poziomie, zdecydowanie wyższym niż w pozostałych dzielnicach i stale wykazują tendencję wzrostową. Cechą wyróżniającą tego obszaru jest znikomy obrót rynkowy 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 pozyskaniem właściwych danych do porównań. Dotychczas występuje głównie obrót wtórny prawem użytkowania wieczystego gruntu. Niestety, unikatowość lokalizacji w strefie centralnej Warszawy nie pozwala w żaden sposób na rozszerzenie zakresu analizy na inne obszary, gdzie obrót nieruchomościami gruntowymi jako prawem własności występuje, ze względu na brak podobieństwa rynków lokalnych. W takim przypadku wskazane jest rozszerzenie analizy na grunty będące przedmiotem obrotu rynkowego, położone w strefie centralnej, ale sprzedane jako prawo użytkowania wieczystego.</p> <p>W wyniku przeprowadzenia analiz kształtowania się cen nieruchomości gruntowych na obszarach poszczególnych dzielnic miasta stołecznego Warszawy (analiza z dnia 23.08.2003 r., Kwartalnik Rzeczoznawca Majątkowy nr 4/2003) pod kątem relacji jakie zachodzą pomiędzy cenami gruntów z prawem użytkowania wieczystego oraz gruntami z prawem własności, w związku z ustaleniami § 27 ust.1 Rozporządzenia Rady Ministrów (wymienionego w pkt 3.2., ppkt 3 operatu) i ustalenia wartości rynkowej gruntu nieruchomości jako przedmiotu prawa własności na obszarze Dzielnicy Śródmieście, ustalono co następuje:</p> <p><i>Na obszarze dzielnic centralnych średnie ceny gruntów z prawem własności oraz prawem użytkowania wieczystego w ostatnich latach były porównywalne. Relacje cen tych praw na określonym obszarze dzielnic Śródmieście, Ochota, Wola i częściowo Mokotów ukształtowały się na poziomie jak 1:1.</i></p> <p>Na podstawie powyższych ustaleń przyjęto, że na obszarze centralnej części Warszawy ceny gruntów z prawem własności kształtują się na poziomie cen gruntów z prawem użytkowania wieczystego. Relacje rynkowe określonych praw kształtują się na poziomie jak 1:1 (parametr rynkowy). Nie zaobserwowano zmiany tego stanu w latach późniejszych.</p> |



|  |  |
|--|--|
|  | <p>W latach 2006 i 2007 w Warszawie i okolicach obserwuje się intensywny rozwój budownictwa, szczególnie inwestycji polegających na budowie obiektów komercyjnych (zabudowa biurowo-usługowo-handlowa) i obiektów wielomieszkaniowych (zabudowa apartamentowa). W ścisłym centrum Warszawy, gdzie (jak informuje raport Jones Lang LaSalle – wrzesień 2007) wskaźnik nie wynajętej powierzchni biurowej wynosi zaledwie 3% i może ulec dalszemu obniżeniu, natomiast ceny apartamentów w najlepszych lokalizacjach Warszawy to poziom nawet 30 tys. zł za m<sup>2</sup>, a w pojedynczych przypadkach nawet wyższy (np. Rezydencja Opera).</p> <p>W związku z powyższym, poszukuje się nowych terenów inwestycyjnych, położonych w prestiżowych centralnych rejonach Warszawy. Stąd bardzo wysokie ceny jednostkowe gruntów, niezależnie od wszelkich uciążliwości, które zawsze wydają się być znikome w obliczu pozyskania atrakcyjnego terenu inwestycyjnego.</p> <p>W 2008 r. zanotowano znaczne uspokojenie badanego rynku, na co złożyły się dwa elementy. Pierwszym z nich jest wyhamowanie obrotu nieruchomościami ze względu na ogólnoswiatowy kryzys finansowy, w szczególności związane jest ono z wyczekiwaniem uczestników rynku nieruchomości na rozwój sytuacji, a drugim - bardzo ograniczona podaż niezabudowanych gruntów w dzielnicy Śródmieście.</p> <p>W 2008 r. na terenie dzielnicy Śródmieście wystąpił znikomy obrót nieruchomościami gruntowymi, dlatego rozszerzono nieco zakres czasowy analizy do 2,5 roku wstecz od dnia wyceny. Zanotowana transakcja niezabudowaną działką nr ewid. 16/7 z obrębu 5-03-07 z dnia 10 września 2008 r., pow. 1616 m<sup>2</sup>, cena jednostkowa 18.564 zł/m<sup>2</sup>, umowa przeniesienia prawa użytkowania wieczystego w wykonaniu umowy warunkowej (niewykonane prawo pierwokupu Prezydenta m. st. Warszawy), znacznie odbiega od średniej z wytypowanej próbki reprezentatywnej, dlatego odrzucono ją w procesie niniejszej wyceny. (Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej. Wydano decyzję wztiz z dnia 11-06-2007 r. przewidującą zagospodarowanie nieruchomości na cele biurowe). Również zanotowana transakcja działką nr ewid. 33/1 z obrębu 5-01-07 z dnia 9 maja 2008 r., pow. 2550 m<sup>2</sup>, cena jednostkowa 1.832 zł/m<sup>2</sup>, umowa przeniesienia prawa użytkowania wieczystego w wykonaniu umowy warunkowej (niewykonane prawo pierwokupu Prezydenta m. st. Warszawy), znacznie odbiega od średniej z wytypowanej próbki reprezentatywnej, dlatego także odrzucono ją w procesie niniejszej wyceny.</p> <p>W wyniku tego niestety brak jest w próbkę reprezentatywnej obiektów z datą zawartej transakcji w 2008 r.</p> |
| Zakres cen jednostkowych skorygowanych | Od 5,3 do 9,0 tys. zł/m <sup>2</sup> powierzchni działki.  |
| Trend czasowy                          | W badanym segmencie rynku i przedziale czasowym obserwuje się trend  |

|  |  |
|--|--|
|  | <p>czasowy 0,5 % w skali miesiąca (por. pkt 9 operatu), co przekłada się na 6% w skali roku, przy czym przyjęto taki trend czasowy do końca I połowy roku 2008 r., a następnie, od początku II połowy 2008 r. na poziomie 0% , ze względu na znaczne uspokojenie rynku nieruchomości. Taki złożony trend przyjęto do obliczeń.</p>   |
| <p>Cechy kształtujące ceny transakcyjne i preferencje nabywców</p> | <p>Cechy rynkowe stanowią kryteria, w oparciu o które porównuje się nieruchomości wyceniane z nieruchomościami przyjętymi do porównania. Podstawę wyboru cech rynkowych stanowi analiza rynku. Rynek nieruchomości nie jest rynkiem doskonałym i znalezienie obiektów różniących się tylko jedną cechą jest praktycznie niemożliwe, stąd proces wyceny wymaga przyjęcia rozwiązań upraszczających. Dodatkową pomocą w wyselekcjonowaniu cech rynkowych jest analiza preferencji nabywców nieruchomości. Te dwie metody umożliwiają określenie cech oraz ich wpływu na chęć nabycia określonej nieruchomości.</p> <p><b>Lokalizacja szczegółowa</b> – wyższe ceny jednostkowe na badanym obszarze osiągają obiekty z dogodnym dostępem do infrastruktury towarzyszącej, obiektów użyteczności publicznej oraz komunikacji publicznej (w tym metra), z atrakcyjnie zurbanizowanym i zagospodarowanym otoczeniem w stosunku do planowanej / potencjalnej inwestycji, położone w rejonie urbanistycznym o wysokim prestiżu;</p> <p><b>Cechy geometryczne (wielkość i kształt)</b> – wyższe ceny jednostkowe osiągają działki o kształcie i wielkości korzystnych w stosunku do planowanej / potencjalnej inwestycji;</p> <p><b>Możliwości inwestycyjne</b> – pełne możliwości inwestycyjne, czyli wydane warunki zabudowy lub pozwolenie na budowę dla planowanej inwestycji biurowo-usługowo-handlowej lub apartamentowej, albo określona pożądana funkcja w planie miejscowym bardzo istotnie wpływają na wzrost cen jednostkowych, w stosunku do obiektów z ograniczonymi, nieustalonymi jednoznacznie możliwościami inwestycyjnymi (brak planu miejscowego + brak decyzji o warunkach zabudowy), przy czym nie zaobserwowano istotnej różnicy w ścisłym centrum między gruntami przeznaczonymi pod inwestycję biurowo-usługową a apartamentową; występują też stany pośrednie, dla istniejących możliwości inwestycyjnych, ale nie dotyczących tak prestiżowych inwestycji jak najnowocześniejsza zabudowa komercyjna lub apartamentowa;</p> <p><b>Uciążliwości lub ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu</b> – wszelkie uciążliwości lub ograniczenia w użytkowaniu bądź zagospodarowaniu nieruchomości obniżają wartość jednostkową nieruchomości.</p> |
| <p>Przedmiot wyceny na tle badanego rynku</p>                      | <p>Przedmiot wyceny na tle badanego rynku lokalnego charakteryzuje się przeciętną lokalizacją szczegółową, przeciętnymi cechami geometrycznymi (wielkością i kształtem), przeciętnymi możliwościami inwestycyjnymi (brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ale działka jest zabudowana budynkiem wielolokalowym) oraz przeciętnymi ograniczeniami i uciążliwościami</p>   |
| <p>Charaktery-</p>   | <p>W obrocie rynkowym na badanym obszarze i przedziale czasowym do-</p>  |

|                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| styka obiektów dominujących w obrocie | minują działki nabywane z przeznaczeniem pod inwestycje komercyjne (biurowo-usługowo-handlowe) lub apartamentowe, ale wymagające uzyskania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. |
|---------------------------------------|--|

## 9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY

Obliczenia prowadzące do wyznaczenia wartości przedmiotu wyceny zawiera załącznik nr 1.

Baza danych transakcji porównawczych zawarta jest w tabeli 1.

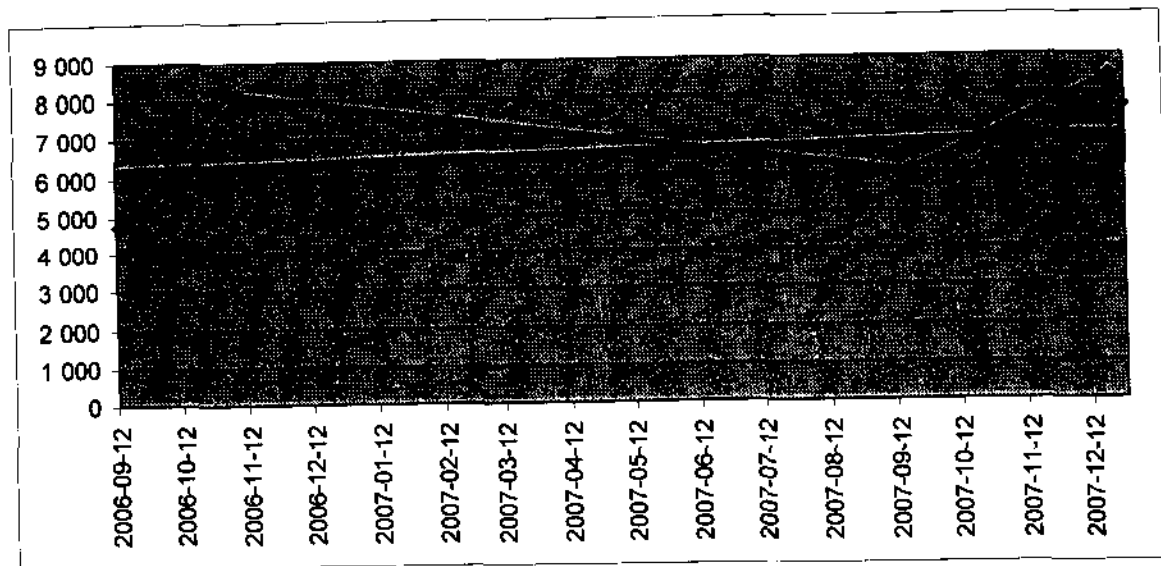
Do bazy danych porównawczych wytypowano 6 wiarygodnych transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi, które odbyły na badanym rynku lokalnym w ciągu ostatnich dwóch lat.

Wartość przedmiotu wyceny według stanu i poziomu cen na dzień wyceny została wyznaczona w tabeli 2.

Dla potrzeb niniejszej wyceny przyjęto następujące wagi cech, które określono na podstawie analizy danych porównawczych oraz doświadczeń z podobnych rodzajowo rynków, a także na podstawie badań – obserwacji preferencji potencjalnych nabywców:

- |                                |      |
|--------------------------------|------|
| a) lokalizacja szczegółowa     | 30%, |
| b) wielkość i kształt          | 10%, |
| c) możliwości inwestycyjne     | 40%, |
| d) ograniczenia / uciążliwości | 20%. |

Dokonano analizy rozkładu czasowego cen na rynku lokalnym. Zaobserwowano przy tym trend czasowy (por. poniższy rysunek) w przedziale od września 2006 r. do grudnia 2007 r. Wobec powyższego i na podstawie doświadczeń z podobnych rodzajowo rynków stwierdzono, że trend czasowy dla badanego segmentu rynku i zakresu czasowego, kształtuje się w przybliżeniu średnio na poziomie 6% rocznie, co przekłada się na 0,5 % w skali miesiąca i taki trend przyjęto do obliczeń do dnia 30 czerwca 2008 r. (ekstrapolacja trendu), natomiast po tym dniu przyjęto trend czasowy na poziomie 0%. Przy pomocy takiego złożonego trendu czasowego zaktualizowano dane transakcyjne na dzień wyceny.



Do dalszych szczegółowych porównań wytypowano trzy transakcje, oznaczone w tabeli 1 nr 1, 3 i 5.

Transakcja oznaczona nr 1 odbyła się we wrześniu 2006 r. i dotyczyła działki nr ewid. 17 z obrębem 5-04-06, położonej przy ul. Radnej (rejon urbanistyczny Powiśle). Działka o powierzchni 211 m<sup>2</sup> i cechach geometrycznych korzystnych, w chwili zakupu stanowiła podwórko przyległe do działki nr 16, zabudowanej budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym. Brak planu miejscowego lub warunków zagospodarowania terenu. Brak istotnych uciążliwości i ograniczeń w użytkowaniu. Cena transakcyjna 4.739 zł/m<sup>2</sup>.

Transakcja oznaczona nr 3 odbyła się we wrześniu 2007 r. i dotyczyła działki nr ewid. 34 z obrębem 5-03-02, położonej przy ul. Bielańskiej (w pobliżu ul. Senatorskiej i Pl. Teatralnego). Działka o powierzchni 268 m<sup>2</sup> i cechach geometrycznych niekorzystnych, w chwili zakupu była niezabudowana. Zgodnie z mpzp - tereny przeznaczone pod usługi administracyjne i biurowe. Kupujący był użytkownikiem wieczystym do 1-12-2089 r. gruntu stanowiącego działkę nr 35 z obrębem 5-03-02 o pow. 502 m<sup>2</sup> i właścicielem budynku (pawilon handlowy starego typu) na niej posadowionego. Przeciętne uciążliwości i ograniczenia w użytkowaniu, wynikające bezpośredniego sąsiedztwa budynków (tzw. „ostra granica”). Cena transakcyjna 6.030 zł/m<sup>2</sup>.

Transakcja oznaczona nr 5 odbyła się grudniu 2007 r. i dotyczyła działki nr ewid. 11/5 z obrębem 5-06-13, położonej przy ul. Kawalerii (oddalony od ścisłego centrum rejon urbanistyczny Ujazdów). Działka o powierzchni 5.048 m<sup>2</sup> i cechach geometrycznych korzystnych (kształt zbliżony do kwadratu), w chwili zakupu stanowiła teren rekreacyjno - wypoczynkowy. Działka jest przeznaczona pod budowę Ambasady Islamskiej Republiki Iranu. Brak istotnych uciążliwości i ograniczeń w użytkowaniu. Cena transakcyjna 5.181 tys. zł/m<sup>2</sup>.

## 10. PODSUMOWANIE I WYNIK WYCENY

|  |  |
|--|--|
| <b><u>Wartość rynkowa przedmiotu wyceny wg stanu i poziomu cen z dnia wyceny</u></b> | <b>3 209 769 zł</b><br><i>słownie: trzy miliony dwieście dziewięć tysięcy siedemset sześćdziesiąt dziewięć złotych</i> |
| W tym: wartość jednostkowa (w przeliczeniu na 1 m <sup>2</sup> powierzchni gruntu)   | <b>5 323 zł/m<sup>2</sup></b><br><i>słownie: pięć tysięcy trzysta dwadzieścia trzy złote</i>                           |

Koncepcja wartości rynkowej zakłada, że stanowi ona przewidywaną cenę możliwą do uzyskania w warunkach transakcji rynkowej przy założeniu, że:

1. Strony umowy są od siebie niezależne i działają w sposób racjonalny, nie kierując się szczególnymi motywami.
2. Mają stanowczą wolę zawarcia umowy.
3. Są świadome zalet i wad nieruchomości, nie działają w sytuacji przymusowej.
4. Uplłynął wystarczający czas do wyeksponowania nieruchomości na rynku.

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 porównawczych, co jest to możliwe do osiągnięcia na badanym rynku lokalnym.

## 11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

- Obliczenia wykonane zostały z pomocą arkusza kalkulacyjnego. Wyniki pośrednie i wynik końcowy mogą być obarczone minimalnymi niedokładnościami, wynikającymi z zaokrążeń.
- Operat został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych.
- Operat szacunkowy może służyć tylko dla celu określonego w operacie i nie może być wykorzystywany w żadnym innym celu.
- Operat jest opracowaniem autorskim, nie może być publikowany w całości lub w części w jakikolwiek sposób bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści tej publikacji.
- Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności za uzyskanie w transakcji innej ceny niż wartość oszacowana w niniejszym operacie.
- Podstawę do określenia stanu prawnego przedmiotu wyceny stanowiły oświadczenia i materiały udostępnione przez Zamawiającego.
- Oględziny nie stanowią ekspertyzy technicznej przedmiotu wyceny. Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których wystę-

powania nie mógł stwierdzić przy dokonaniu oględzin, ani też na podstawie powołanych w operacie źródeł danych merytorycznych.

- Autor operatu nie ponosi odpowiedzialności wobec osób trzecich, a także za wadliwość lub nieaktualność dokumentacji nieruchomości uzyskanej od Zamawiającego.
- Ustalona w niniejszym operacie wartość nie zawiera podatku VAT.
- Wyceniający jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej rzeczoznawców majątkowych (polisa PZU S.A. - suma gwarancyjna 250 tys. euro).

## 12. SPIS ZAŁĄCZNIKÓW

1. Obliczenia.
2. Mapa lokalizacyjna.
3. Notatka służbowa z badania rejestru gruntów
4. Szkic lokalizacji nieruchomości ul. Fabryczna 21
5. Dokumentacja fotograficzna.

Warszawa, 7 stycznia 2009 r.



mgr inż. Olga Tott