338,76 zł

Rep. OT/477/2009

OPERAT SZACUNKOWY

nieruchomości gruntowej zabudowanej

Położenie nieruchomości:

Ulica:	ul. Krakowskie Przedmieście 20/22 (oficyna)
Miejscowość:	Warszawa
Dzielnica:	Śródmieście
Powiat:	m. st. Warszawa
Województwo:	mazowieckie
Nr ewidencyjny działki:	37
Obręb:	5-04-02

Ustalenia operatu	
Wartość rynkowa przedmiotu wyceny wg stanu i poziomu cen z dnia wyceny	**2 357 040 zł** ***słownie:*** *dwa miliony trzysta pięćdziesiąt siedem tysięcy czterdzieści złotych*
W tym: wartość jednostkowa (w przeliczeniu na 1 m² powierzchni gruntu)	**5 520 zł/m²** ***słownie:*** *pięć tysięcy pięćset dwadzieścia złotych*

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY OLGA TOTT 01-684 WARSZAWA UL. KLAUDYNY 30/107 UPRAWNIENIA NR 4305

Operat sporządziła:

mgr inż. Olga Tott

Warszawa, dn. 7 lipca 2009 r.

mgr inż. Olga Tott, Wycena Nieruchomości, ul. Klaudyny 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, website: www.olgatott.com, NIP 118-016-33-87, REGON 017340406

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/00046505/9, prowadzona przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa, X Wydział Ksiąg Wieczystych
Oznaczenie w ewidencji gruntów	Położenie: ul. Krakowskie Przedmieście 20/22 (oficyna) Nr ewidencyjny działki: 37 Obręb: 5-04-02 Jedn. ewidencyjna: 146510_8 Śródmieście Powiat: m. st. Warszawa Województwo: mazowieckie
Powierzchnia działki	427 m²
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.
Wartość rynkowa przedmiotu wyceny wg stanu i poziomu cen z dnia wyceny W tym: wartość jednostkowa (w przeliczeniu na 1 m² powierzchni gruntu)	**2 357 040 zł** ***słownie:*** *dwa miliony trzysta pięćdziesiąt siedem tysięcy czterdzieści złotych* **5 520 zł/m²** ***słownie:*** *pięć tysięcy pięćset dwadzieścia złotych*
Autor operatu, podpis i pieczęć	..... mgr inż. Olga Tott RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY OLGA TOTT 01-684 WARSZAWA UL. KLAUDYNY 30/107 TEL. 0-501 715-332 (3835) UPRAWNIENIA NR 4305
Data i miejsce sporządzenia operatu	Warszawa, 7 lipca 2009 r.

SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY 4

2. CEL WYCENY 4

3. PODSTAWY SPORZĄDZENIA WYCENY 4

3.1. Podstawa formalna 4

3.2. Podstawy materialno – prawne 4

3.3. Źródła danych merytorycznych 5

4. DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO 5

5. OPIS I OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY 5

5.1. Stan prawny nieruchomości 5

5.2. Stan techniczno-użytkowy 6

6. OKREŚLENIE PRZEZNACZENIA W PLANIE MIEJSCOWYM 7

7. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY 7

7.1. Rodzaj szacowanej wartości 7

7.2. Metodyka wyceny 7

8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU 8

8.1. Specyfikacja badanego rynku lokalnego 8

8.2. Analiza, charakterystyka i uwarunkowania badanego rynku 8

8.3. Cechy kształtujące ceny transakcyjne i preferencje nabywców 12

8.4. Przedmiot wyceny na tle badanego rynku 13

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY 13

10. PODSUMOWANIE I WYNIK WYCENY 15

11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA 16

12. SPIS ZAŁĄCZNIKÓW 16

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Rodzaj przedmiotu wyceny	Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem wielolokalowym.
Rodzaj prawa objętego wyceną	Własność
Oznaczenie w ewidencji gruntów	Położenie: ul. Krakowskie Przedmieście 20/22 (oficyna) Nr ewidencyjny działki: 37 (arkusz mapy 22N1O1) Obręb: 5-04-02 Jedn. ewidencyjna: 146510_8 Śródmieście Powiat: m. st. Warszawa Województwo: mazowieckie
Nr księgi wieczystej	KW WA4M/00046505/9, 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/11/3/4/3/2009/478 zawartej w dniu 2 marca 2009 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 autorkę niniejszego opracowania */załącznik nr 3/*
2. Notatka służbowa z badania księgi wieczystej, sporządzona przez autorkę niniejszego opracowania */załącznik nr 4/*
3. Szkic lokalizacji nieruchomości ul. Krakowskie Przedmieście 20/22 (oficyna) */załącznik nr 5/*
4. Dokumentacja nieruchomości, będąca w zasobach Zleceniodawcy (wgląd).
5. Oględziny przedmiotu wyceny.
6. Informacje uzyskane od Zleceniodawcy.
7. Informacje uzyskane z publikacji w czasopismach fachowych, agencji pośrednictwa w obrocie nieruchomościami i Internecie.
8. Ortofotomapa zamieszczona na stronie internetowej m. st. Warszawy http://mapa.warszawa.um.gov.pl/init.html (poglądowo).
9. 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/) oraz rysunek studium *http://www.um.warszawa.pl/wydarzenia/studium/pliki/rysunki/rysunek%20nr%201.pdf*
10. 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 lipca 2009 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	4 lipca 2009 r.
Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny	4 lipca 2009 r.
Data oględzin	4 lipca 2009 r.

5. OPIS I OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY

5.1. Stan prawny nieruchomości

Nr kw.	KW WA4M/00046505/9, Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa, X Wydział Ksiąg Wieczystych
Oznaczenie w ewidencji grun-	Położenie: ul. Krakowskie Przedmieście 20/22 (ofi-

tów	cyna) Nr ewidencyjny działki: 37 (arkusz mapy 22N1O1) Obręb: 5-04-02 Jedn. ewidencyjna: 146510_8 Śródmieście Powiat: m. st. Warszawa Województwo: mazowieckie
Powierzchnia nieruchomości	427 m²
Rodzaj prawa do nieruchomości	Własność
Właściciel	Miasto Stołeczne Warszawa
Prawa związane z własnością	Brak wpisów.
Prawa, roszczenia i ograniczenia	Brak wpisów.
Hipoteki	Brak wpisów.
Uwagi	Brak

5.2. Stan techniczno-użytkowy

Powierzchnia	427 m²
Kształt, cechy geometryczne	Wielokąt zbliżony do litery „L".
Ukształtowanie powierzchni	Płaskie
Dostępność infrastruktury technicznej	Media miejskie: energia elektryczna, sieć wodno–kanalizacyjna, sieć gazowa i sieć ciepłownicza.
Położenie	Działka jest położona w dzielnicy Warszawa Śródmieście w rejonie urbanistycznym Śródmieście Północne w obrębie ulic Krakowskie Przedmieście, Karowej, Browarnej i Oboźnej.
Otoczenie bezpośrednie	Tereny zabudowane (budynki wielolokalowe mieszkalno-użytkowe w zabudowie pierzejowej i tereny międzyosiedlowe).
Otoczenie dalsze	Budynki wielolokalowe mieszkalno–użytkowe, obiekty handlowo-usługowe, obiekty użyteczności publicznej, Uniwersytet Warszawski, tereny rekreacyjne.
Położenie względem instytucji użyteczności publicznej	Pełna dostępność instytucji użyteczności publicznej. Infrastruktura wielkomiejska.
Nawierzchnia drogi, dojazd	Dojazd drogą o nawierzchni z kostki betonowej. Przedmiot wyceny znajduje się w strefie płatnego parkowania.
Komunikacja	Komunikacja miejska autobusowa ul. Nowy Świat (w odległości około 300 m), Stacja metra Świętokrzyska w odległości około 800 m.
Uciążliwości i ograniczenia	Ograniczenia wynikające z wydzielenia działki pod budynkiem. Ograniczenia w ruchu kołowym. Deficyt miejsc parkingowych.
Zabudowania i urządzenia,	Nieruchomość jest zabudowana budynkiem mieszkalnym

zagospodarowanie, utrzymanie terenu	wielolokalowym 3-kondygnacyjnym, w zabudowie pierzejowej, podpiwniczonym, wybudowanym w 1950 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	U.20. Tereny usług 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: http://www.um.warszawa.pl/wydarzenia/studium/
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 korygowania ceny średniej**.

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 korygowania ceny średniej polega na określaniu wartości rynkowej przedmiotu wyceny na podstawie zbioru co najmniej kilkunastu obiektów reprezentatywnych przyjętych do porównań (które były przedmiotem transakcji sprzedaży).

W metodzie korygowania ceny średniej wartość jednostkowa nieruchomości dana jest wzorem:

$V_1 = C_{śr} \times \Sigma_{i=1,...,N} K_i$,

gdzie K_i – współczynnik korygujący cenę średnią dla *i*-tej cechy rynkowej, określany na podstawie oceny przedmiotu wyceny względem danej cechy rynkowej; $K_i \in \langle K_{i,min}; K_{i,max} \rangle$, gdzie $K_{i,min} = w_i * C_{min} / C_{śr}$, $K_{i,max} = w_i * C_{max} / C_{śr}$, w_i – udział procentowy *i*-tej cechy w przedziale między ceną minimalną w bazie transakcji porównawczych (C_{min}), a ceną maksymalną (C_{max}).

8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU

8.1. Specyfikacja badanego rynku lokalnego

Zakres przedmiotowy	Nieruchomości gruntowe niezabudowane lub zabudowane obiektami bez istotnej wartości (przeznaczonymi do rozbiórki) w obrocie rynkowym.
Zakres terytorialny	Centralna część lewobrzeżnej Warszawy, dzielnice: Śródmieście, Wola, Ochota, Mokotów, Żoliborz. Teren dawnej Gminy Centrum (w latach 1994 – 2002) – część lewobrzeżna.
Zakres czasowy	Do dwóch lat wstecz od dnia wyceny.
Zakres cen jednostkowych skorygowanych	Od 2,4 do 6,6 tys. zł/m² powierzchni działki.
Trend czasowy	W badanym segmencie rynku i przedziale czasowym obserwuje się ujemny trend czasowy -0,8 % w skali miesiąca (por. pkt 9 operatu), co przekłada się na -10% w skali roku.

8.2. Analiza, charakterystyka i uwarunkowania badanego rynku

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, to zaś z faktu, iż tereny śródmiejskie są obszarem w wysokim stopniu zurbanizowanym.

Atrakcyjność inwestowania w budownictwo komercyjne, mieszkaniowe, biurowe i handlowo–usługowe oraz mała podaż i wysoki popyt powodują, że od wielu lat ceny grun-

tów w centralnej strefie miasta utrzymują się na wyjątkowo wysokim poziomie, przy czym obserwuje się również obrót nierynkowy, noszący znamiona amatorskiego lub spekulacyjnego o cenach jednostkowych znacznie odbiegających od przeciętnych. 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 występował głównie obrót wtórny prawem użytkowania wieczystego gruntu. Unikatowość lokalizacji w strefie centralnej Warszawy nie pozwala na wycenę w oparciu o rynek równoległy, w którym obrót nieruchomościami gruntowymi jako prawem własności występowałby powszechnie, ze względu na brak takiego rynku równoległego. W takim przypadku wskazane jest rozszerzenie analizy na grunty będące przedmiotem obrotu rynkowego, położone w innych dzielnicach Warszawy, w strefie centralnej miasta, sprzedane również jako prawo użytkowania wieczystego. Zanikający w ostatnim czasie obrót rynkowy gruntami niezabudowanymi w samej dzielnicy Śródmieście dał efekt w postaci zbyt małej liczby danych porównawczych do wyceny gruntu w oparciu tylko o transakcje w tej dzielnicy. W związku z tym autorka opracowania zdecydowała się rozszerzyć badany obszar na dzielnice ościenne lewobrzeżnej Warszawy, stanowiące lewobrzeżną część dawnej Gminę Centrum (w latach 1994 do 2002), tworzące łącznie strefę centralną miasta. Za podobne do przedmiotu wyceny uznano również grunty zabudowane obiektami przeznaczonymi do rozbiórki lub w bardzo złym stanie technicznym. Potencjalny inwestor, chcąc pozyskać atrakcyjny grunt inwestycyjny, najczęściej musi pogodzić się z uciążliwością w postaci takich kłopotliwych naniesień budowlanych, traktując je jako swoistą uciążliwość, ale możliwą do usunięcia, relatywnie niewielkim nakładem w stosunku do projektowanej inwestycji.

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 i określenia wartości rynkowej gruntu nieruchomości jako przedmiotu prawa własności na obszarze Dzielnicy Śródmieście, ustalono co następuje:

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.

Na podstawie powyższych ustaleń przyjmowano, że na obszarze centralnej części Warszawy ceny gruntów z prawem własności kształtowały się na poziomie cen gruntów z prawem użytkowania wieczystego. Relacje rynkowe określonych praw kształtowały się na poziomie jak 1:1 (parametr rynkowy). Prawo własności występuje jednak coraz powszechniej na terenie tych dzielnic. W obecnym stanie prawnym istnieje możliwość przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności (nie we wszystkich przypadkach). Ponieważ prawo użytkowania wieczystego niesie za sobą konieczność wnoszenia opłat rocznych z tego tytułu (co przy wysokich cenach gruntów jest istotną

kwotą), wobec tego zasadnym jest wprowadzenie parametru – cechy rynkowej opisującej wpływ na wartość jednostkową – „uwarunkowania prawne".

W latach 2006 i 2007 w Warszawie i okolicach zaobserwowano intensywny rozwój budownictwa, szczególnie inwestycji polegających na budowie obiektów komercyjnych (zabudowa biurowo–usługowo-handlowa) i obiektów wielomieszkaniowych (zabudowa apartamentowa). W związku z powyższym, poszukiwano 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. Przykładem mogą być transakcje zestawione w poniższej tabeli, których transakcyjne ceny jednostkowe wskazują na transakcje amatorskie, czyli nierynkowe.

Data transakcji	Ulica	Obręb	Nr ewid. działki	Pow. [m2]	Cena transakcyjna [zł]	Uwarunkowania prawne	Cena jedn. [zł/m2]	Uwagi
2008-09-10	Traugutta	5-03-07	16/7	1616	30 000 000,00	uw do 2100-07-12	18 564	Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej. Wydano wzizt w dniu 11-06-2007 r. przewidujące zagospodarowanie na cele biurowe.
2008-01-09	Miedziana	6-01-09	14/15	1575	21 301 040,00	uw do 2089-12-05	13 524	Na przedmiotowej działce w latach 50-tych została wybudowana droga
2007-05-11	Waryńskiego	5-05-06	126/1	3464	37 988 719,67	uw do 2092-10-08	10 967	Mpzp - teren przeznaczony pod zabudowę usługowo-handlowo-biurową
2007-02-01	Górskiego 6	5-03-11	18/6	2956	89 344 262,30	uw do 2089-04-04	30 225	Wydano decyzję wzizt w 2005 r. dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalno-usługowego z garażem podziemnym, max 7 kondygnacji naziemnych

Jak informuje raport Cuchman&Wakefield *„WIOSNA 2009", rok 2008 pomimo kryzysu finansowego i spowolnienia obserwowanego na rynku nieruchomości komercyjnych, okazał się bardzo korzystny dla rynku biurowego. Na rynku warszawskim kolejny łączny popyt brutto na powierzchnie biurowe przewyższył popyt. Od 2002 r. współczynnik pustostanów znajduje się w trendzie spadkowym. Pod koniec 2008 r. zanotowany został kolejny bardzo niski wskaźnik (2,9%), chociaż w strefie centralnej był nieco wyższy (4,1%).*"

Jest to istotne z punktu widzenia popytu na grunty inwestycyjne, przewidziane pod zabudowę komercyjną, ponieważ popyt na powierzchnie biurowe może korzystnie wpływać na niego, choć oczywiście nie jest jedynym czynnikiem, szczególnie w konsekwencji kryzysu finansowego i trudności w uzyskaniu kredytu bankowego na finansowanie projektów.

Sytuację na rynku nieruchomości mieszkaniowych od jesieni 2008 r. uważa się za niepewną. Po spowolnieniu w pierwszej połowie 2008 r., w ostatnich miesiącach roku nastąpił zastój, kończąc tym samym boom mieszkaniowy, który miał miejsce w latach 2006 -2007. Sytuację na rynku mieszkaniowym dodatkowo pogarsza spowolnienie gospodarcze, które doprowadziło do spadku koniunktury. Ponadto niejasne stanowisko banków wobec dalszej polityki kredytowej spowodowało drastyczny spadek aktywności deweloperów i nabywców nieruchomości mieszkaniowych[*].

Wszystkie te czynniki nie pozostają bez wpływu na rynek obrotu nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi. Przede wszystkim, powodują zjawisko wyczekiwania przez potencjale strony transakcji, co objawiło się zanikaniem transakcji rynkowych gruntami niezabudowanymi w funkcji czasu.

W 2008 r. zanotowano znaczne uspokojenie badanego rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych, na co złożyły się dwa czynniki. Pierwszym z nich jest wyhamowanie obrotu nieruchomościami ze względu na ogólnoświatowy kryzys finansowy. W szczególności, związane jest to z wyczekiwaniem uczestników rynku nieruchomości na rozwój sytuacji (w tym polityki kredytodawców). Drugim czynnikiem jest bardzo ograniczona podaż atrakcyjnych niezabudowanych gruntów w zurbanizowanej dzielnicy Śródmieście.

W 2008 r. na terenie dzielnicy Śródmieście wystąpił nikły i noszący znamiona nierynkowego obrót nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi, dlatego rozszerzono zakres terytorialny analizy na strefę centralną lewobrzeżnej Warszawy. Ilustrują to dwie przykładowe skrajne transakcje:

- zanotowana transakcja niezabudowaną działką nr ewid. 16/7 z obrębu 5-03-07 (z dnia 10 września 2008 r., pow. 1616 m², cena jednostkowa 18.564 zł/m², 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);
- zanotowana transakcja działką nr ewid. 33/1 z obrębu 5-01-07 (z dnia 9 maja 2008 r., pow. 2550 m², cena jednostkowa 1.832 zł/m², 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.

Próbkę reprezentatywną, w przedmiotowym przypadku, stanowi zbiór nieruchomości, którego struktura nie różni się istotnie od zbioru wszystkich wiarygodnych transakcji. Próbka reprezentatywna jest więc modelem populacji generalnej. Jednostkowa cena średnia w próbce nie odbiega istotnie od ceny średniej w całej populacji. Do wyłonienia próbki reprezentatywnej wykorzystano formalną metodę statystyczną – test Dixona, eliminacji wyników wątpliwych[1]. Skład wytypowanej do porównań próbki (baza danych transak-

[*] Za raportem Cuchman&Wakefield *„WIOSNA 2009"*

[1] W teście tym dokonuje się weryfikacji hipotezy statystycznej o równości wartości oczekiwanych niezależnych zmiennych losowych względem alternatywnych hipotez (o większej wartości oczekiwanej zmiennej losowej o największej wartości z próby lub o mniejszej wartości oczekiwanej zmiennej losowej o najmniejszej wartości z próby). Obszar krytyczny budowany jest jednostronnie.

cyjnych) spełnia sformułowane powyżej oczekiwania w stosunku do próbki reprezentatywnej.
Ponieważ istnieje wiele czynników kształtujących cenę transakcyjną, których nie sposób wykryć i uwzględnić w wycenie, jak choćby czynnik ludzki (umiejętność negocjacji, rozeznanie na rynku nieruchomości), rzeczoznawca jest wyposażony w prawo doboru nieruchomości, poprzez odrzucenie transakcji, które budzą wątpliwości co do ich rynkowego charakteru, a w szczególności, których ceny jednostkowe znacznie odbiegają od typowych.
Reasumując, w procesie wyceny odrzucono transakcje o rażąco niskich i wysokich cenach jednostkowych, uznając je za nierynkowe (w tym spekulacyjne lub amatorskie).

8.3. *Cechy kształtujące ceny transakcyjne i preferencje nabywców*

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 jedna 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.
Lokalizacja szczegółowa – 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;
Położenie w dzielnicy – wyższe ceny jednostkowe osiągają działki położone w centralnej części dzielnicy Śródmieście, przeciętne – w strefie granicznej dzielnicy Śródmieście i dzielnic ościennych, a najniższe w peryferyjnych częściach dzielnic ościennych;
Cechy geometryczne (wielkość i kształt) – wyższe ceny jednostkowe osiągają działki o kształcie i wielkości korzystnych w stosunku do planowanej / potencjalnej inwestycji;
Możliwości inwestycyjne – 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); nie zaobserwowano przy tym istotnej różnicy w cenach jednostkowych w centrum Warszawy pomiędzy 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;
Uwarunkowania prawne – wyższe ceny jednostkowe osiągają nieruchomości będące przedmiotem obrotu jako prawo własności, niższe - będące przedmiotem obrotu jako prawo użytkowania wieczystego;

Uciążliwości lub ograniczenia w użytkowaniu i/lub zagospodarowaniu – wszelkie uciążliwości lub ograniczenia w użytkowaniu bądź zagospodarowaniu nieruchomości obniżają wartość jednostkową nieruchomości.

8.4. Przedmiot wyceny na tle badanego rynku

Lp.	Cecha	Skala ocen	OCENY		
			Przedmiot wyceny	Transakcja o cenie min	Transakcja o cenie max
	Pozycja w tabeli 1			Nr 10	Nr 3
1	*Lokalizacja szczegółowa*	Korzystna 40% Przeciętna (+) 30% Przeciętna 20% Przeciętna (-) 10% Niekorzystna 0%	korzystna	niekorzystna	korzystna
2	*Położenie w dzielnicy*	Korzystne 10% Przeciętne 5% Niekorzystne 0%	korzystne	niekorzystne	korzystne
3	*Cechy geometryczne (wielkość i kształt)*	Korzystne 10% Przeciętne 5% Niekorzystne 0%	przeciętne	przeciętne	korzystne
4	*Możliwości inwestycyjne*	Pełne 20% Przeciętne 10% Ograniczone 0%	przeciętne	pełne	przeciętne
5	*Uwarunkowania prawne*	Prawo własności 10% Prawo użytkowania wieczystego 0%	wycenie podlega prawo własności	prawo własności	prawo użytkowania wieczystego
6	*Uciążliwości i/lub ograniczenia w użytkowaniu /zagospodarowaniu*	Brak istotnych 10% Przeciętne 5% Istotne 0%	istotne	brak istotnych	istotne

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY

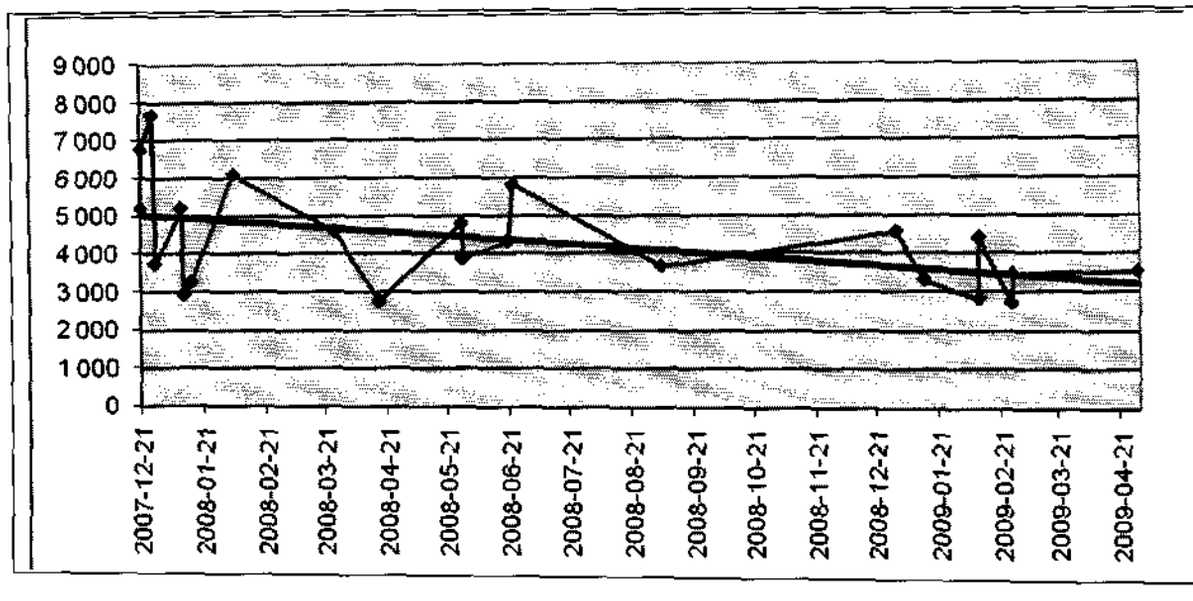
Obliczenia prowadzące do wyznaczenia wartości przedmiotu wyceny zawiera **załącznik nr 1.**
Baza danych transakcji porównawczych zawarta jest w tabeli 1.

Do bazy danych porównawczych wytypowano 22 wiarygodne transakcje 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	40%,
b)	położenie w dzielnicy	10%
c)	cechy geometryczne	10%,
d)	możliwości inwestycyjne	20%,
e)	uwarunkowania prawne	10%
f)	ograniczenia / uciążliwości	10%.

Dokonano analizy rozkładu czasowego cen na rynku lokalnym. Zaobserwowano przy tym ujemny trend czasowy (por. poniższy rysunek). Wyznaczony współczynnik regresji liniowej wynosi -0,267. Wobec powyższego, analizy rozkładu cen jednostkowych w funkcji czasu i położenia w dzielnicy Warszawy 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 -10% rocznie, co przekłada się na -0,8 % w skali miesiąca i taki trend przyjęto do obliczeń. Przy pomocy takiego trendu czasowego zaktualizowano dane transakcyjne na dzień wyceny.
Ponadto rozkład poniższy ilustruje także spadek liczby zawieranych transakcji w funkcji czasu, w badanym przedziale czasowym.



Transakcja o cenie jednostkowej minimalnej oznaczona nr 11 odbyła się 17 kwietnia 2008 r. i dotyczyła działki nr ewid. 5/3 z obrębu 1-07-11, położonej w peryferyjnej części Dzielnicy Mokotów przy projektowanej ulicy Czerniakowska BIS. Lokalizacja szczegółowa – niekorzystna, otoczenie słabo zurbanizowane, w dalszym otoczeniu realizowane są nowoczesne osiedla wielorodzinne. Działka o powierzchni 1 181 m² i cechach geometrycznych przeciętnych (mała powierzchnia, kształt trójkątny). Mpzp - mieszkalnictwo wielorodzinne i usługi (MW/U) w kwartale inwestycyjnym MW/U 12. Przedmiotem obrotu

było prawo własności. Brak istotnych ograniczeń i/lub uciążliwości w zagospodarowaniu. Cena transakcyjna jednostkowa 2 750 zł/m².

Transakcja o cenie jednostkowej maksymalnej oznaczona nr 3 odbyła się 27 grudnia 2007 r. i dotyczyła działki nr ewid. 38 z obrębu 5-04-07, położonej w centralnej części Dzielnicy Śródmieście, przy ul. Kopernika i Gałczyńskiego. Lokalizacja szczegółowa – korzystna, w otoczeniu zabudowa zwarta miasta, reprezentacyjna ul. Nowy Świat i Foksal. Działka o powierzchni 7 655 m² i cechach geometrycznych korzystnych (korzystna do zabudowy powierzchnia, regularny kształt). W chwili transakcji brak planu miejscowego lub warunków zagospodarowania terenu, ale działka była zabudowana budynkiem kina „Skarpa".. W studium M1.20 – tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do 20 m wysokości. Przedmiotem obrotu było prawo użytkowania wieczystego. Działka była zabudowana budynkiem byłego kina „Skarpa", przeznaczonym do rozbiórki, co stanowi istotną uciążliwość w jej zagospodarowaniu. Cena transakcyjna jednostkowa 7 655 zł/m².

10. PODSUMOWANIE I WYNIK WYCENY

Wartość rynkowa przedmiotu wyceny wg stanu i poziomu cen z dnia wyceny	**2 357 040 zł** ***słownie:*** *dwa miliony trzysta pięćdziesiąt siedem tysięcy czterdzieści złotych*
W tym: wartość jednostkowa (w przeliczeniu na 1 m² powierzchni gruntu)	**5 520 zł/m²** ***słownie:*** *pięć tysięcy pięćset dwadzieścia złotych*

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. Upłynął 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 zaokrągleń.
- 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 występowania 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. Notatka służbowa z badania księgi wieczystej
5. Szkic lokalizacji nieruchomości ul. Krakowskie Przedmieście 20/22 (oficyna)
6. Dokumentacja fotograficzna.

Warszawa, 7 lipca 2009 r.

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY OLGA TOTT UPRAWNIENIA NR [illegible]

mgr inż. Olga Tott