

Rep. OT/3/2009

OPERAT SZACUNKOWY

nieruchomości gruntowej zabudowanej

Położenie nieruchomości:

Ulica: Zamenhofa 7
Miejscowość: Warszawa
Dzielnica: Śródmieście
Powiat: m. st. Warszawa
Województwo: mazowieckie

Nr ewidencyjny działki: 32

Obręb: 5-01-07

Ustalenia operatu

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

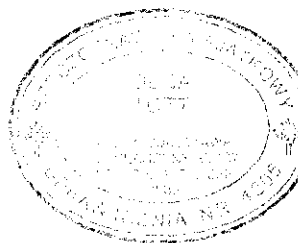
2 459 226 zł

słownie: dwa miliony czterysta pięćdziesiąt dziewięć tysięcy dwieście dwadzieścia sześć złotych

W tym: wartość jednostkowa (w przeliczeniu na 1 m² powierzchni gruntu)

5 323 zł/m²

słownie: pięć tysięcy trzysta dwadzieścia trzy złote



Operat sporządziła:

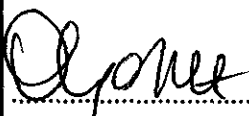
Olga Tott
mgr inż. Olga Tott

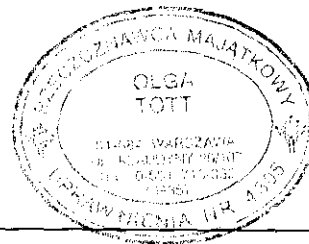
Warszawa, dn. 7 stycznia 2009 r.

mgr inż. Olga Tott, Wycena Nieruchomości, ul. Kludyny 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

**OLGA TOTT, WYCENA NIERUCHOMOŚCI
NR UPRAWNIENI 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/00039936/7, prowadzona przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa, X Wydział Ksiąg Wieczystych
Oznaczenie w ewidencji gruntów	Położenie: Zamenhofa 7 Nr ewidencyjny działki: 32 Obręb: 5-01-07 Jedn. ewidencyjna: Śródmieście Powiat: m. st. Warszawa Województwo: mazowieckie
Powierzchnia działki	462 m ²
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.
<u>Wartość rynkowa przedmiotu wyceny wg stanu i poziomu cen z dnia wyceny</u> W tym: wartość jednostkowa (w przeliczeniu na 1 m ² powierzchni gruntu)	<u>2 459 226 zł</u> <i>słownie: dwa miliony czterysta pięćdziesiąt dziewięć tysięcy dwieście dwadzieścia sześć złotych</i> 5 323 zł/m² <i>słownie: pięć tysięcy trzysta dwadzieścia trzy złote</i>
Autor operatu, podpis i pieczęć	 mgr inż. Olga Tott
Data i miejsce sporządzenia operatu	Warszawa, 7 stycznia 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	6
7. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY.....	6
7.1. Rodzaj szacowanej wartości	6
7.2. Metodyka wyceny	6
8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU	8
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY	11
10. PODSUMOWANIE I WYNIK WYCENY.....	13
11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	13
12. SPIS ZAŁĄCZNIKÓW	14

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Rodzaj przedmiotu wyceny	Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem wielolokalowym.
Rodzaj prawa objętego wyceną	Własność
Oznaczenie w ewidencji gruntów	Położenie: ul. Zamenhofa 7 Nr ewidencyjny działki: 32 Obręb: 5-01-07 Jedn. ewidencyjna: Śródmieście Powiat: m. st. Warszawa Województwo: mazowieckie
Nr księgi wieczystej	KW WA4M/00039936/7, 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 Zamenhofa 7 /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/00039936/7, Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa, X Wydział Ksiąg Wieczystych
Obręb, nr działki	5-01-07, 32
Powierzchnia nieruchomości	462 m ²
Rodzaj prawa do nieruchomości	Własność
Właściciel	Miasto Stołeczne Warszawa
Prawa związane z własnością	Brak.
Ciężary i ograniczenia	Brak.
Hipoteki	Brak.
Uwagi	Brak.

5.2. Stan techniczno-użytkowy

Powierzchnia	462 m ²
Kształt, cechy geometryczne	Prostokąt
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 Muranów u zbiegu ulic Zamenhofska i Anielewiczka.
Otoczenie bezpośrednie	Tereny zabudowane (budynki wielolokalowe mieszkalne).
Otoczenie dalsze	Budynki wielolokalowe mieszkalno - użytkowe, obiekty handlowo - usługowe, obiekty użyteczności publicznej, tereny rekreacyjne.
Położenie względem instytucji użyteczności publicznej	Pełna dostępność instytucji użyteczności publicznej. Infrastruktura wielkomiejska.
Nawierzchnia drogi, dojazd	Dojazd drogą o nawierzchni asfaltowej. Przedmiot wyceny znajduje się poza strefą płatnego parkowania.
Komunikacja	Komunikacja miejska autobusowa ul. Anielewiczka (przy budynku) oraz autobusowa i tramwajowa przy ul. Gen Andersa w odległości około 200 m. Stacja metra Ratusz w odległości około 500 m.
Uciążliwości i ograniczenia	Ograniczenia wynikające z wydzielenia działki pod budynkiem, deficyt miejsc parkingowych.
Zabudowania i urządzenia, zagospodarowanie, utrzymanie terenu	Działka jest zabudowana budynkiem mieszkalnym wielolokalowym 5-kondygnacyjnym, podpiwniczonym, wybudowanym w 1958r. 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	M1.30. Tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do 30 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 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 terytorialny	Dzielnica Śródmieście.
Zakres czasowy	Druga połowa 2006 r., 2007 i 2008 r. - do dnia wyceny. 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.
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>

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 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.

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 wielomieszkańczych (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 m², a w pojedynczych przypadkach nawet wyższy (np. Rezydencja Opera).

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.

W 2008 r. zanotowano znaczne uspokojenie badanego rynku, na co złożyły się dwa elementy. Pierwszym z nich jest wyhamowanie obrotu nieruchomościami ze względu na ogólnoświatowy 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.

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 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). Również 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. War-

	szawy), znacznie odbiega od średniej z wytypowanej próbki reprezentatywnej, dlatego także odrzucono ją w procesie niniejszej wyceny. W wyniku tego niestety brak jest w próbce reprezentatywnej obiektów z datą zawartej transakcji w 2008 r.
Zakres cen jednostkowych skorygowanych	Od 5,3 do 9,0 tys. zł/m ² powierzchni działki.
Trend czasowy	W badanym segmencie rynku i przedziale czasowym obserwuje się trend 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.
Cechy kształtujące ceny transakcyjne i preferencje nabywców	<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>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, położone w rejonie urbanistycznym o wysokim prestiżu;</p> <p>Cechy geometryczne (wielkość i kształt) – wyższe ceny jednostkowe osiągają działki o kształcie i wielkości korzystnych w stosunku do planowanej / potencjalnej inwestycji;</p> <p>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), 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>Uciążliwości lub ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu –</p>

	wszelkie uciążliwości lub ograniczenia w użytkowaniu bądź zagospodarowaniu nieruchomości obniżają wartość jednostkową nieruchomości.
Przedmiot wyceny na tle badanego rynku	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
Charakterystyka obiektów dominujących w obrocie	W obrocie rynkowym na badanym obszarze i przedziale czasowym dominują 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.

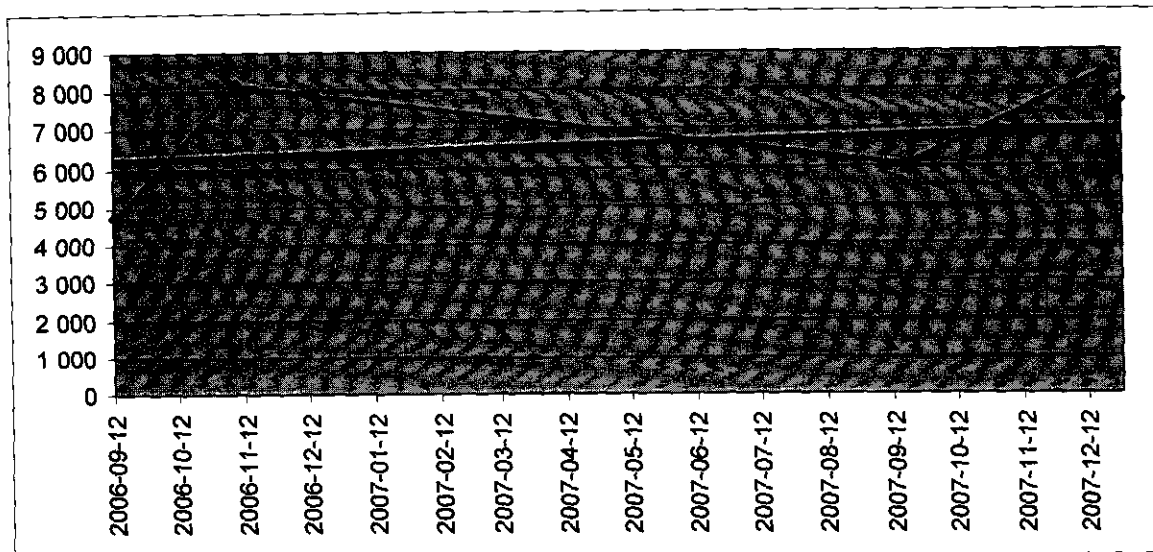
Do bazy danych porównawczych wytypowano 6 wiarygodnych transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi, które odbyły na badanym rynku lokalnym w ciągu ostatnich dwóch lat.

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 m² 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/m².

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 m² 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 m² 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/m².

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 m² 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/m².

10. PODSUMOWANIE I WYNIK WYCENY

Wartość rynkowa przedmiotu wyceny wg stanu i poziomu cen z dnia wyceny	2 459 226 zł <i>słownie: dwa miliony czterysta pięćdziesiąt dziewięć tysięcy dwieście dwadzieścia sześć złotych</i>
W tym: wartość jednostkowa (w przeliczeniu na 1 m ² powierzchni gruntu)	5 323 zł/m² <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. Zamenhofa 7
5. Dokumentacja fotograficzna.

Warszawa, 7 stycznia 2009 r.



OLGA
TOTT
mgr inż. Olga Tott