

## OPERAT SZACUNKOWY

<b>Oznaczenie nieruchomości:</b>	
Ulica	Al. Ujazdowskie 6
Miasto / dzielnica / miejscowość	Warszawa Śródmieście
Nr kw.	WA4M/00161090/8
Nr dz.	3
Nr obrębu	5-06-12
Pow. [m <sup>2</sup> ]	484 m <sup>2</sup>
<b>Oszacowana wartość [zł]</b>	<b>2 223 012 zł.</b> słownie: dwa miliony dwieście dwadzieścia trzy tysiące dwanaście złotych
<b>Wartość 1 m<sup>2</sup> gruntu</b>	<b>4593 zł.</b>

Warszawa, 30 października 2009 r.

Wyceny i Ekspertyzy sp. z o.o.  
 ul. Królańska 20 lok. 3  
 02-578 Warszawa  
 tel. (22) 403 43 40, 501 361 379  
 faks (22) 403 43 31  
 e-mail: [info@wie.pl](mailto:info@wie.pl)  
 Ver. szab. 2009-07-21

**Autor: dr inż. Andrzej Zalewski**  
 rzeczoznawca majątkowy nr upr. 3528

## WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

<b>Oznaczenie nieruchomości:</b>	
Ulica	Al. Ujazdowskie 6
Miasto / dzielnica / miejscowość	Warszawa Śródmieście
Nr kw.	WA4M/00161090/8
Nr dz.	3
Nr obrębu	5-06-12
Pow. [m <sup>2</sup> ]	484 m <sup>2</sup>
<b>Cel wyceny</b>	Określenie wartości na potrzeby aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego
<b>Oszacowana wartość [zł]</b>	<b>2 223 012 zł.</b> słownie: dwa miliony dwieście dwadzieścia trzy tysiące dwanaście złotych
<b>Wartość 1 m<sup>2</sup> gruntu</b>	<b>4593 zł.</b>

Warszawa, 30 października 2009 r.

Wyceny i Ekspertyzy sp. z o.o.  
 ul. Królewska 20 lok. 3  
 02-578 Warszawa  
 tel. (22) 403 43 40, 501 361 379  
 faks (22) 403 43 31  
 e-mail: [info@wie.pl](mailto:info@wie.pl)  
 Ver. szab. 2009-07-21

**Autor: dr inż. Andrzej Zalewski**  
 rzeczoznawca majątkowy nr upr. 3528

## 1. PODSTAWY SPORZĄDZENIA WYCENY

### 1.1. Podstawy formalne

Niniejszy operat został sporządzony na podstawie umowy nr UP/011/U59/09 z dnia 15 czerwca 2009 r. zawartej między Miastem Stołecznym Warszawa, z siedzibą w Warszawie Pl. Bankowy 3/5, a Wyceny i Ekspertyzy sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego pod nr 0000297446.

### 1.2. Podstawy 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. 2004 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 2004 nr 207 poz. 2109 z późn. zmianami). (skrót: RRM)

### 1.3. Podstawy merytoryczne

- [1] PFSRN: Powszechne Krajowe Zasady Wyceny, w szczególności: KSWP 1, KSWP 3, NI 1.
- [2] Kucharska-Stasiak E.: Nieruchomość a rynek: Wydawnictwo Naukowe PWN 2005, Warszawa.

## 2. ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI

- [1] Księga wieczysta nr WA4M/00161090/8 - protokół badania – zob. załączniki.
- [2] Mapa zasadnicza – zob. załączniki.
- [3] Rejestr gruntów – uproszczona informacja z rejestru gruntów – zob. załączniki.
- [4] Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy przyjęte uchwałą Rady m.st. Warszawy nr LXXXII/2746/2006 z dn. 10 października 2006 r.
- [5] Oględziny nieruchomości.
- [6] Rejestr zabytków prowadzony przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

## 3. PRZEDMIOT, ZAKRES, UWARUNKOWANIA WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa wskazana poniżej:

Ulica	Al. Ujazdowskie 6
Miasto / dzielnica / miejscowość	Warszawa Śródmieście
Nr kw.	WA4M/00161090/8
Nr dz.	3
Nr obrębu	5-06-12
Pow. [m <sup>2</sup> ]	484 m <sup>2</sup>

Nieruchomość powyższa zgodnie z § 28 ust. 4 RRM w związku z § 28 ust. 1 RRM jest szacowana jako przedmiot prawa własności. Zakres wyceny obejmuje jedynie grunt, z wyłączeniem wszelkich znajdujących się na niej naniesień stanowiących z mocy prawa (art. 235 kc.) własność użytkownika wieczystego.

## 4. CEL WYCENY

Określenie wartości na potrzeby aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego.

## 5. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Data sporządzenia operatu szacunkowego	30 października 2009 r.
Data, na którą uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny	30 października 2009 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	30 października 2009 r.
Data oględzin nieruchomości:	13 października 2009 r.

Zgodnie z § 28 ust. 5 RRM dla potrzeb aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego wartość szacuje się wg stanu i cen na dzień aktualizacji: ponieważ daty te nie zostały sprecyzowane przez zlecającego (co stanowi oczywistą okoliczność techniczną) przyjmuje się, iż aktualizacja opłat nastąpi niezwłocznie po dacie sporządzenia operatu.

## 6. STAN I CHARAKTERYSTYKA PRZEDMIOTU WYCENY

Rodzaj nieruchomości	Nieruchomość gruntowa jako przedmiot prawa własności.
Gmina / dzielnica	Warszawa Śródmieście.
Nr działek	3
Obręb	5-06-12
Powierzchnia	484 m <sup>2</sup>
Położenie	Śródmieście Południowe; rejon węzła drogowego w rejonie Plac Na Rozdrożu.
Otoczenie	Bezpośrednie otoczenie działki stanowią tereny zieleni miejskiej - skwer Kisielewskiego "Kisiela" oraz ciąg pieszo jezdny - ul. Agrykola oraz Al. Ujazdowskie. Nieco dalej na wschód znajduje się Zamek Ujazdowski, a na południe Ogród Botaniczny. W otoczeniu dalszym znajduje się zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, obiekty handlowo-usługowe, budynki biurowe, hotele, ambasady oraz inne placówki użyteczności publicznej. W promieniu do ok. 0,5 km, znajduje się m.in.: Min. Edukacji Narodowej, Min. Spraw Zagranicznych, Sejm RP, Szpital Dziecięcy, Teatr Syrena, Park Ujazdowski, Park Łazienkowski, Plac Zbawiciela oraz Al. Armii Ludowej.
Wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej	Woda, prąd, gaz, kanalizacja - przy działce.
Stan zagospodarowania	Działka zabudowana w około 60%. Na działce znajduje się parterowy, podpiwniczony budynek usługowy o p.z. 310 m <sup>2</sup> (kawiarnia Rozdroże). Pozostałą część działki stanowi chodnik oraz ogródek letni (w podcieniu budynku).
Kształt działki	Nieregularny; zbliżony do kwadratu z niewielkim zaokrąglonym wypustem w jednym z boków (od strony wsch.).
Inne spostrzeżenia i uwagi o nieruchomości	Brak.

Stan prawny nieruchomości uwidoczniony w księdze wieczystej przedstawiono w poniższej tabeli.

Lp.	Cecha	Opis
1.	Nr kw., sąd prowadzący kw.	WA4M/00161090/8; Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa, Wydział Ksiąg Wieczystych
2.	Oznaczenie wg kw. (Dz. I-O)	Położenie nieruchomości: Al. Ujazdowskie 6; Miejscowość: Warszawa; Numer działki(ek): 3; Obręb: 5-06-12; Obszar nieruchomości: 484,00 m <sup>2</sup>
3.	Prawa związane z własnością (Dz. I-SP.)	Prawo użytkowania wieczystego do 2096-05-19; sposób korzystania: działka gruntu w użytkowaniu wieczystym i jednokondygnacyjny murowany budynek gastronomiczny o powierzchni 242,5 m <sup>2</sup> na parterze i 355,5 m <sup>2</sup> piwnicy stanowiący odrębna od gruntu nieruchomość.
4.	Właściciel (Dz. II)	Miasto Stołeczne Warszawa.
5.	Użytkownik wieczysty (Dz. II)	Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa „Centrum” z siedzibą w Warszawie.
6.	Służebności (Dz. III)	Brak wpisu.
7.	Inne ciężary i ograniczenia (Dz. III)	Brak wpisu.
8.	Hipoteki (Dz. IV)	Brak wpisu.
9.	Wzmianki w dziale I-O kw.	Brak wpisu.
10.	Wzmianki w dziale I-SP kw.	Brak wpisu.
11.	Wzmianki w dziale II kw.	Brak wpisu.
12.	Wzmianki w dziale III kw.	Brak wpisu.
13.	Wzmianki w dziale IV kw.	Brak wpisu.
14.	Uwagi do stanu prawnego	Brak.

#### 7. PRZEZNACZENIE WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI

Wyceniana nieruchomość położona jest na terenie nie objętym planem miejscowym. Przeznaczenie urbanistyczne określone zostało na podstawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą Rady m.st. Warszawy nr LXXXII/2746/2006 z dn. 10 października 2006 r., wg którego przedmiotowa nieruchomość położona jest w niżej opisanej strefie:

ZP1 - tereny zieleni urządzonej, na których ustala się ochronę i utrzymanie funkcji, zakaz zmniejszania powierzchni terenu,  
- zachowanie min. 90% powierzchni terenu biologicznie czynnej, dla parków zabytkowych obowiązek rewaloryzacji według wymogów wynikających z ochrony wartości zabytkowych i kulturowych; dopuszcza się modernizację istniejącej i realizację nowej zabudowy związanej z funkcją terenu o charakterze architektury ogrodowej, przeznaczonej m.in. na funkcję usługową (kawiarnie, cukiernie), gospodarczą (oranżerie, cieplarnie), dekoracyjną (altany, pergole, grotty) oraz komunikacyjną (schody, ścieżki, mostki), urządzenia wodne (fontanny, studnie, stawy), urządzenia związane z placami zabaw dla dzieci, urządzenia sportowe i rekreacyjne (boiska), a także obiekty pamiątkowe i ogrodzenia oraz dopuszcza się przekształcenie ogrodów działkowych w tereny zieleni urządzonej o charakterze publicznym.

## 8. RODZAJ SZACOWANEJ WARTOŚCI

W operacie szacowana jest *wartość rynkowa przy przyjęciu aktualnego sposobu użytkowania nieruchomości* rozumiana zgodnie ze standardem KSWP 1 p. 5.2 jako „wartość rynkowa określona przy założeniach, że nieruchomość jest i będzie nadal użytkowana zgodnie z aktualnym sposobem jej użytkowania [...]”.

## 9. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU W ZAKRESIE DOTYCZĄCYM CELU I SPOSOBU WYCENY

### 9.1. Określenie rynku: zakres przedmiotowy i czasowy analizy

Biorąc pod uwagę przedmiot, zakres i cel wyceny oraz dostępność danych analizie poddano rynek określony następująco:

1. *Rodzaj rynku*: rynek gruntów inwestycyjnych – niezabudowanych lub przeznaczonych pod inwestycje po usunięciu zbędnych naniesień – przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub komercyjną o funkcji biurowej, analizą objęto zarówno transakcje prawem własności (występujące na tym terenie sporadycznie), jak i transakcje prawem użytkowania wieczystego (stanowiące gros obrotu rynkowego);
2. *Obszar rynku*: dzielnica Warszawa Śródmieście i tereny dzielnic sąsiednich Żoliborza, Woli, Ochoty i Mokotowa, położone blisko granic z dzielnicą Warszawa Śródmieście;
3. *Okres badania*: 2007 – 2009.

Przyjęcie do porównania transakcji prawem użytkowania wieczystego jest zgodne z § 27 ust. 1 RRM, który wskazuje, iż jeśli na rynku brak jest transakcji prawem własności a są transakcje prawem użytkowania wieczystego, wartość nieruchomości jako przedmiotu prawa własności szacuje się na podstawie wzajemnych relacji pomiędzy cenami nieruchomości jako przedmiotu prawa własności a cenami nieruchomości jako przedmiotu użytkowania wieczystego. Takie podejście nie narusza zatem dyspozycji § 28 ust. 2. Jednocześnie warto zwrócić uwagę na orzeczenie Sądu Apelacyjnego w Warszawie w sprawie o sygn. akt VI ACa 667/2003, w zakresie odwołania do transakcji prawem użytkowania wieczystego.

W kontekście merytorycznym należy podkreślić, że prowadzone przez środowisko rzeczoznawców analizy wskazują, że w rejonie centrum Warszawy wartość prawa użytkowania wieczystego i prawa własności nie różnią się od siebie istotnie. Jest to też zgodne z uwarunkowaniami ekonomicznymi procesu inwestycyjnego, w którym nieruchomość jest nabywana przez dewelopera na krótki okres czasu, więc opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nie wpływają istotnie na opłacalność inwestycji a zatem i na wartość nieruchomości.

### 9.2. Charakterystyka ogólna terenu

Rozpatrywany teren jest zbliżony obszarowo do lewobrzeżnej części dawnej gminy Warszawa Centrum. Na tym obszarze położone są tereny o największym prestiżu, a zatem i gwarantujące uzyskanie najwyższych cen za lokale w budynkach lub czynszów najmu. Przeznaczenie terenów w centralnych dzielnicach jest zróżnicowane i wynika z zapisu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjęte uchwałą Rady m.st. Warszawy nr LXXXII/2746/2006 z dn. 10 października 2006 r. Na tych obszarach lokalizowana jest zarówno zabudowa mieszkaniowa, jak i zabudowa komercyjna biurowo-usługowa (pozostałe typy zabudowy wyłączono z analizy). W ostatnim czasie te dwa segmenty rynku postrzegane były przez profesjonalnych uczestników wymiennie: w sytuacji załamania rynku mieszkaniowego deweloperzy skierowali swój wysiłek na budowę biur, niekiedy dokonując konwersji inwestycji pierwotnie przeznaczone pod zabudowę wielorodzinną w zabudowę budynkiem biurowym.

Z oczywistych względów za najcenniejszą na badanym obszarze uchodzą tereny dzielnicy Śródmieście z uwagi na jej centralne położenia i usytuowanie urzędów administracji państwowej i samorządowej. Oczywiście na obszarze Śródmieścia także tereny odznaczają się zróżnicowaną atrakcyjnością, za najbardziej atrakcyjne uchodzą tereny położone w ścisłym centrum miasta, wyznaczonym Aleją Solidarności, Trasą Łazienkowską oraz granicami dzielnicy, a także w miejscach „magicznych” na przykład teren Starego Miasta, rejon Traktu Królewskiego, tereny Ogrodów Sejmowych i Parku Rydza Śmigłego, tereny dzielnicy leżące podczas okupacji w tak zwanej Dzielnicy Niemieckiej (m.in. Al. Przyjaciół, Al. Róż, ul. Chopina). Te obszary zostały ocenione jako tereny o I-rzędnej atrakcyjności, z kolei obszary położone w Śródmieściu poza wskazanymi obszarami pierwszorzędnymi, jako tereny o II-rzędnej atrakcyjności.

Tereny w pozostałych dzielnicach zostały ocenione w skali atrakcyjności od III do V:

- III rząd atrakcyjności – tereny Mokotowa i Żoliborza bezpośrednio przylegające do dzielnicy Śródmieście;
- IV rząd atrakcyjności – tereny Woli przylegające bezpośrednio do Śródmieścia oraz pozostałe tereny Mokotowa i Żoliborza, w zakresie niniejszej analizy;
- V rząd atrakcyjności – dalsze tereny Woli (rejon Czyste).

### **9.3. Obrót**

Na przestrzeni lat 2007-2009 wolumen obrotu nieruchomościami na rozpatrywanym rynku cechował się znaczną zmiennością obejmując od kilkudziesięciu transakcji w latach 2007 i 2008 do zaledwie do kilkunastu transakcji w roku 2009. Przeprowadzone w dniu 10 lipca 2009 r. badanie transakcji nie ujawniło żadnych transakcji gruntami niezabudowanymi lub zabudowanymi obiektami przeznaczonymi do rozbiórki na terenie Śródmieścia w 2009 r.

### **9.4. Uczestnicy rynku**

Na rozpatrywanym rynku kupującymi są niemal wyłącznie spółki prawa handlowego zajmujące się działalnością deweloperską, które nabywają grunty w celach realizacji inwestycji budowlanych (mieszkaniowych lub komercyjnych). Po stronie podażowej występują zarówno osoby fizyczne (zwykle są to osoby, które w toku postępowań sądowych lub decyzji administracyjnych odzyskały teren zabrany po wojnie), a także osoby prawne uczestniczące w obrocie nieruchomościami.

### **9.5. Ceny transakcyjne, siła nabywcza uczestników rynku**

Ceny jednostkowe gruntów na rozpatrywanym obszarze są bardzo zróżnicowane i generalnie rozciągają się w przedziale między 3-18 tys. zł. za 1 m<sup>2</sup>. Podmioty uczestniczące w rynku dysponowały do tej pory zasobami finansowymi pozwalającymi na zakup gruntów o wartościach zbliżonych nawet do 500 milionów zł. W zakresie wyselekcjonowanych transakcji, w których ceny odpowiadają poziomowi cen rynkowych po przeprowadzeniu ich aktualizacji na dzień wyceny, ceny zaktualizowane mieszczą się w granicach ok. 3,2 do 7,5 tys. zł za 1 m<sup>2</sup> pow. i w mojej ocenie odpowiadają one aktualnej sytuacji na rynku nieruchomości związanej z trwającym kryzysem finansowym i spowodowanym przezeń spowolnieniem na rynku nieruchomości.

### **9.6. Analiza transakcji rynkowych**

W toku badania transakcji wyselekcjonowano wstępnie następujący zbiór transakcji zawartych na rozpatrywanym rynku nieruchomości.

Tab. A. Podstawowy zbiór transakcji

I.p.	Data trans.	Ulica / Lokalizacja	Obr.	Nr dz.	Pow. dz.	Cena trans. [zł]	Cena jedn. [zł/m.kw.]	Opis
1	2008-05-09	Pawia / Śródmieście-Muranów	5-01-07	33/1	2 550	4 672 131	1 832	Działka niezabudowana. Umowa przeniesienia prawa uw w wykonaniu umowy warunkowej z dnia 2007-01-04 (prawo pierwokupu Prezydenta m st. Wa-wy) Sprzed. Wyższa Szkoła Przedsiębiorczości i Zarządzania, kup. Millenium Rondo Sp zo.o., brak MPZP.; uw do 2095-05-14
2	2008-06-02	Sławińska / Wola-Czyste	6-04-08	148	466	1 100 000	2 361	Została wydana decyzja WZT/z z dnia 15.01.2008 r. dla inwestycji polegającej na budowie budynku biurowego (niewykonane prawo pierwokupu Prezydenta m st Wa-wy). Kupując KALIFRONZ sp z oo
3	2009-02-10	Kolejowa, Towarowa / Wola - Czyste	6-04-09	11/2, 12/2, 14/2	5 252	14 749 061	2 808	Działka 11/2 pow. 907 m kw.; dz. 12/2 pow. 1959 m kw.; dz. 14/2 pow. 2386 m kw. Przedmiotową nieruchomość Sprzedający nabył jako rekompensatę za utratę własności nieruchomości przjętych na podstawie dekretu z dn. 26.10.1945 r. Według wersji roboczej mpzp rejonu Czyste (uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzenia mpzp z dnia 24.06.2004 r.) przedmiotowa nieruchomość przeznaczona jest pod zabudowę wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczno - drogową. Sprzed. Parafia Ewangelicka - Reformowana w Warszawie, kup. CAPITAL BUD Sp z oo. Umowa przedwstępna z 20.01.2006 r.
4	2007-03-22	Bryłowska / Wola - Czyste	6-04-08	142	712	2 180 000	3 062	Cena brutto. Kupującym jest osoba prawna. Sprzedaje M.St. W-wa.
5	2009-02-27	Działdowska 11 / Wola - Młynów	6-03-19	10/1	580	2 000 000	3 448	Działka zabudowana murowanym budynkiem mieszkalnym o dwóch kondygnacjach nadziemnych i jednej podziemnej, p.z 119 m kw. p.u 285,60 m kw., wybudowanym około 1960 r. oraz murowanym budynkiem transportu i łączności, jednokondygnacyjnym p.z 47 m kw. p.u 37,60 m kw., wybudowanym około 1960 r. Powyższe budynki przeznaczone są do rozbiórki. Kupujący zamierza przeprowadzić na nieruchomości inwestycję polegającą na wzniesieniu budynku mieszkalno - użytkowego o minimalnie łącznej Pu mieszka 1000 m kw. Kup. GD&Investments Sp z o.o. i Spółka Projekt Działdowska Sp. Komandytowa. Umowa przedwstępna z 023.10.2007 r. zmieniła aneksem 18.12.2008 r.
6	2009-04-30	Madalińskiego / Stary Mokotów	1-01-20	31/7	563	1 980 000	3 517	Zgodnie z P.GiB działka stanowi teren rekreacyjno - wypoczynkowy Bz, w dniu 10.10.2008 został złożony wniosek o przekształcenie prawa uw w prawo wl, nie został jeszcze rozpatrzony.
7	2007-06-11	Grzybowska / Wola - Czyste	6-01-04	19/2	1 103	4 300 000	3 898	RG - zurbanizowane tereny niezabudowane, sprzed Oxford Educational sp z oo, kup Liberty Development
8	2007-09-26	Smulikowskiego / Powiśle	5-04-08	82/1, 80/3	944	3 866 666	4 096	U.w., 4 transakcje - skup udziałów, WZ/zT pod bud. mieszk.-wielorodzinny z garażem podziemnym; nieruchomość niezabudowana; oznaczenie strefy w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego M1.20
9	2008-06-20	Al. Prymasa Tysiąclecia 100 / Wola - Koło	6-06-10	97	2 734	11 800 000	4 316	Działka niezabudowana, wydano decyzję WZ/zT- budynek biurowy z garażem podziemnym i infrastrukturą na dz. 97 i 80/1 i cz. 78/1, kup IVG Development Obozowa Sp z oo sprzedaje osoba fizyczna
10	2008-04-11	Woronicza / Mokotów-Wierzbno	1-02-06	87/11	641	2 800 000	4 368	U.w., WZ/zT dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami i infrastrukturą techniczną. Istniejący pawilon do wyburzenia.
11	2009-02-10	Złota / Śródmieście Północne	5-03-08	30/2	1 130	4 988 790	4 415	U.w., umowa warunkowa, sprzedaje "Złota 7" kupuje "Włodarzewska" S.A., na nieruchomości ciężą hipoteki przymusowe, w dniu 17-02-2009 r. odbyła się licytacja uw dz. 30/2 przez komornika Kształt: grube "L", nieruchomość zabudowana budynkami do rozbiórki; oznaczenie strefy w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego C.>30
12	2008-12-31	Okopowa 59/Wola - Powązki	6-03-06	24/4	11 045	50 500 000	4 572	Własność, na działce znajdują się budynki murowane do rozbiórki WZ/zT pod zespół bud. wielorodzinnno-usługowych z garażem podziemnym i infrastrukturą. Na części działki zlokalizowana jest sieć ciepłownicza. Od WZ/zT odwołanie do SKO w toku.



I.p.	Data trans.	Ulica / Lokalizacja	Obr.	Nr dz.	Pow. dz.	Cena trans. [zł]	Cena jedn. [zł/m.kw.]	Opis
								przetarg; (U) 20
13	2008-05-28	Bryłowska 4A / Wola-Czyste	6-04-08	108	837	4 000 000	4 779	Sprzedaje firma CIEPLY DOM Tadeusz Włodarski, kup. PUŁAWSKA 436 sp z oo (niewykonane prawo pierwokupu Prezydenta m st Wa-wy)
14	2007-06-29	Wawelska 74 i 72 / Stara Ochota	2-02-05	84/1, 84/2	524	2 600 000	4 962	Działka niezabudowana -tereny zurbanizowane niezabudowane. U.w.
15	2007-12-21	Kawalerii / Śródmieście-Ujazdów	5-06-13	11/5	5 048	26 154 000	5 181	W rejestrze gruntów -tereny rekreacyjno-wypoczynkowe. Teren pod budowę ambasady Iranu. Ujazdów; działka niezabudowana ma kształt nieregularny, zbliżony do prostokąta, szeroka; pomiędzy Czerniakowską a Myśliwiecką; 200 m od ul. Czerniakowskiej
16	2008-01-10	Bartycka / Mokotów Czerniaków	1-07-06	51/2, 50/2, 49/2	2 651	13 800 000	5 206	mpzp - 5K1D% zbiorcza ul. Bartycka, MW/Ua - tereny mieszkalnictwa wielorodzinnego i usług, 48KP ciąg pieszy, U1 - tereny usługowe, 31 KD - dojazd, UO2 tereny usług oświaty
17	2008-03-21	Burakowska 60/Zoliborz	7-03-05	4, 3/2	2 959	15 500 000	5 238	Działka zabudowana trzema połączonymi budynkami: stacja obsługi, myjnia, śmietnik - do rozbiórki. 5-07-2007 wydano dec o WZiZT dla inwestycji polegająca na bud. budynku mieszk. wielorodzinnego z garażem, cena netto. Sprzedaje JC Auto SA, Kup Inter Cars SA; U.w.; LN. 20
18	2007-06-11	Grzybowska / Wola-Mirów	6-01-04	19/1	954	5 100 000	5 346	RG zurbanizowane tereny niezabudowane, sprzed Oxford Educational sp z oo, kup Liberty Development
19	2007-09-05	Szkolna / Śródmieście Płn	5-03-07	79/2	273	1 500 000	5 495	U.w., sprzed. udz. 10/12. WZiZT dla budynku wystawniczo-usługowego, także warunkowa umowa sprzedaży udz. 2/12
20	2008-04-03	Nowolipie 7a / Muranów	5-01-08	31	1 989	11 650 000	5 857	Cena netto, transakcje między os. prawnymi, na nieruchomości bud. biurowo produkcyjny ZALIMP'u o p.u. 2713 m.kw. z 1989 r. Kup. IONA-Nowolipie sp. z o.o. U.w.; na działce znajdują się namiesionia, oznaczenie strefy w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego M.1.30
21	2008-02-05	Św Stanisława / Wola - Młynów	6-03-08	9	920	5 600 000	6 087	Działka zabudowana budynkiem warsztatowym frontowym oraz dwiema oficynami w stanie do rozbiórki, kup RIDDOM sp komandytowa sprzed osoba fizyczna
22	2007-12-21	Siedmiogrodzka 1/3 / Wola - Czyste	6-04-05	28	12 214	82 346 800	6 742	Na działce znajduje się budynek - pawilon biurowy C, aktualnie wykorzystywany jako biuro przyszłej budowy, na nieruchomości gruz i inne pozostałości po istniejących budynkach biurowych, hali fabrycznej, powstałe wskutek prac rozbiórkowych, decyzja WZiZT - pod budynki mieszkalne wielorodzinne z handlem i usługami oraz garażami, zw z VAT, sprzed PEKAES SA kup TRANS BUSINESS CENTER Sp z oo
23	2007-12-18	Al. Jerozolimskie / Stara Ochota	2-02-01	15/13, 15/8, 15/9	2 290	16 272 900	7 106	U.w., WZiZT pod budynek usługowy z garażem podziemnym i infrastrukturą; działka niezabudowana; oznaczenie strefy w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego C. > 30
24	2007-09-19	Białańska / Śródmieście Północne	5-03-02	34	268	1 971 520	7 356	Cena brutto, teren w MPZP pod usługi administracyjne i biurowe. Nabywca jest U.W. nieruchomości sąsiedniej.
25	2007-12-27	Kopernika / Śródmieście Północne	5-04-07	38	3 318	25 400 000	7 655	Śródmieście Północne; działka ma kształt nieregularny ale zbliżony do prostokąta; szeroka, położona pomiędzy ulicami Kopernika - Gałczyńskiego - Przybosia; nieruchomość zabudowana budynkiem kina Skarpa (obecnie wyburzony); oznaczenie strefy w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego C. 20
26	2007-12-20	Krucza / Śródmieście Południowe	5-05-04	41/1, 132/8	1 490	12 571 875	8 438	Śródmieście południowe; działka 41/1 jest małym kwadratem; działka 132/8 jest długa wąska. Działki te są pomiędzy budynkami; nieruchomość niezabudowana; oznaczenie strefy w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego C. 30
27	2008-08-05	Czerniakowska / Mokotów Sielce	1-03-11	30/2	467	4 045 154	8 662	U.w., WZiZT pod zabudowę wielorodzinną -usługową (parto) i garażami w podziemiu. Cena brutto. (22% VAT)
28	2007-07-12	Odrzykońska 6 / Stara Ochota	2-02-04	48/2	585	5 368 000	9 176	Kształt działki zbliżony do prostokąta, u.w.

Oprócz tego zidentyfikowano transakcje, które już we wstępnym przeglądzie odrzucono z uwagi na ceny zawyżone w stosunku do poziomu cen rynkowych (są to w większości transakcje między osobami prawnymi (często spółkami zależnymi)).

Tab. B. Transakcje o zawyżonym poziomie cen.

l.p.	Data trans.	Ulica/Lokalizacja	Obr.	Nr dz.	Pow. dz.	Cena trans. [zł]	Cena jedn. [zł/m.kw.]	Opis
1	2007-05-11	Waryńskiego / Śródmieście Południowe	5-05-06	126/1	3 464	37 988 720	10 967	Zgodnie z MPZP teren przeznaczony pod zabudowę usługowo - handlowo - biurową, sprzedała firma Pirelli Pekao Real Estate sp z o.o. kupiła firma Hobos Investments sp z o.o. (wykonanie umowy warunkowej (niewykonany pierwokup Prezydenta m st Warszawy).
2	2007-08-14	Spiska / Stara Ochota	2-02-01	17	273	3 416 000	12 513	WZiZT dla budynku wielorodzinnego dobudowanego do budynku Akademii Pedagogiki Specjalnej. U.w.
3	2007-03-30	Fabryczna 9/ Śródmieście - Sołec	5-06-09	71/1	1 443	19 000 000	13 167	Działka zabudowana parterowymi budynkami warsztatowymi, murowanymi, z 1968 r., zostały wydane WZiZT dla inwestycji polegającej na budowie budynku wielorodzinnego z garażem podziemnym. Sprzedaż zwolniona z VAT, Sprzedała firma "Iona - Homes" sp z oo kupiła firma "Melita Investments" Sp z oo
4	2007-01-09	Inflancka 3/ Śródmieście - Muranów	5-01-03	8/7	28 708	390 600 000	13 606	Działka zabudowana budynkami zajezdni autobusowej MZK, WZiZT z dnia 23 marca 2006 r. dla inwestycji polegającej na realizacji wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowo - usługowej wraz z infrastrukturą i garażami podziemnymi, sprzedaż zwolniona z VAT, mienie m st Warszawy
5	2008-09-10	Traugutta/Śródmieście Północne	5-03-07	16/7	1 616	30 000 000	18 564	Nieruchomość niezabudowana. Umowa przeniesienia prawa uw w wykonaniu umowy warunkowej z dnia 2008-07-25 (prawo pierwokupu Prezydenta m st Warszawy) Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej. Wydano WZiZT z dnia 11-06-2007 r. przewidujące zagospodarowanie na cele biurowe. Sprzed. Marek Zabrzecki PLUS MANAGEMENT SERVICES, kup. DOM DEVELOPMENT SA.; uw do 2100-07-12
6	2008-08-21	Twarda 30/Pereca 1a / Wola-Mirów	6-01-06	103, 105/1	2 231	49 227 504	22 065	Działka została sprzedana wraz z sąsiednią działką pod budowę bud. biurowego o p.u. ponad 25 000 m.kw. Cena brutto. Na działce znajduje się bud. mieszkalny 8-kond., p.z. 292 m.kw., i bud. biurowy 6-kond. p.z. 607 m.kw. Cena netto, wg stron trans. zw. z VAT. U.w.
7	2007-02-01	Górskiego 6/ Śródmieście Północne	5-03-11	18/6	2 956	109 000 000	36 874	Niewykonany pierwokup Prezydenta m st w, wydano decyzję w 2005 r. o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalno - usługowego z garażem podziemnym, drogami dojazdowymi i infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu, parkingami naziemnymi, Pz 2241 m.kw., Pc łącznie 198000 m.kw., Pu 11360 m.kw. oraz max 7 kondygnacji naziemnych, liczbie m post ok 120 w garażu podziemnym i ok 17 naziemnych - poza terenem własnym na działce 18/6 i części działek nr 23 i 38. Podana kwota zawiera podatek VAT 22%, wyrażona w euro 28060000 a następnie przeliczone wg kursu kupna w Raiffaisen Bank, Sprzed "Okam" sp z oo, kup "Restaura Górskiego" SP Z OO

Z podstawowego zbioru (tab. A) odrzucono transakcje zawarte w warunkach szczególnych (działki nabywane na poprawę zagospodarowania nieruchomości sąsiednich), a także nie spełniające kryterium podobieństwa do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny (m.in. nieruchomości o pow. ponad 10 tys. m.kw., nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami, których w dacie transakcji nie można było uznać za wymagających rozbiórki). W efekcie otrzymano zbiór transakcji nieruchomościami zawarty w załączniku „Obliczenia (1)”. Obejmuje on kilkanaście transakcji działkami, które w aspekcie przyjętego do analizy rynku nieruchomości odznaczają się podobieństwem do przedmiotu wyceny – są to tereny przeznaczone pod inwestycje budowlane (mieszkaniowe lub komercyjne – biurowe), położone w lokalizacjach porównywalnych z usytuowaniem nieruchomości wycenianej. Analiza danych transakcyjnych pokazuje, iż wysokość cen nieruchomości nie jest jednoznacznie skorelowana z wielkością działek (wśród działek o najwyższych cenach znajdują się działki o znacznych arealach – vide casus Inflancka) – dlatego mimo rozbieżności co do powierzchni części obiektów porównawczych z obiektem wycenianym nie wpływa ona na podobieństwo nieruchomości przyjętych do bazy porównawczej w metodzie korygowania ceny średniej.

#### 9.7. Charakterystyka transakcji o cenie minimalnej i maksymalnej

- Nieruchomość o najniższej cenie jednostkowej położona jest na terenie Młynowa w dzielnicy Wola w rejonie skrzyżowania ul. Działdowskiej z ul. Górczewską. Powierzchnia działki wynosi 580 m.kw. Nieruchomość ta jest zabudowana murowanym budynkiem mieszkalnym o dwóch kondygnacjach nadziemnych i jednej podziemnej, wybudowanym około 1960 r.; p.z. budynku wynosi 119 m kw., p.u. 285,60 m kw., oraz budynkiem transportu i łączności, jednokondygnacyjnym o p.z. 47 m kw., p.u. 37,60 m kw., murowanym wybudowanym około 1960 r. Powyższe budynki przeznaczone są do rozbiórki. Nieruchomość ta przeznaczona jest pod inwestycję polegającą na wzniesieniu budynku mieszkalno-użytkowego o łącznej p.u. mieszkań - 1000 m kw. Oznaczenie strefy w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego - UZ. 20 - tereny usług zdrowia z dopuszczeniem funkcji towarzyszących funkcji podstawowej (dopuszcza się m.in. lokalizowanie funkcji mieszkaniowej – z zaleceniem by udział tej funkcji kształtował się do 40% powierzchni zabudowy na terenie).
- Nieruchomość o najwyższej cenie jednostkowej położona jest na terenie Śródmieścia Południowego pomiędzy ciągiem kamienic, bezpośrednio przy jednej z ulicy ścisłego centrum; są to działki niezabudowane. Działka 41/1 jest małym kwadratem; działka 132/8 jest długa, wąska. nieruchomości niezabudowana; oznaczenie strefy w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego C. 30 - tereny wielofunkcyjne.

#### 9.8. Dynamika cen

Dynamikę cen ustalono na podstawie:

- obserwacji rynku nieruchomości;
- publikacji fachowych;
- analizy zgromadzonych danych transakcyjnych.

Dynamikę cen przedstawiono w poniższej tabeli.

Kwartał	Dynamika cen [%/rok]
3 kwartał 2009 roku	0%
2 kwartał 2009 roku	-20%
1 kwartał 2009 roku	-10%

4 kwartał 2008 roku	0%
3 kwartał 2008 roku	0%
2 kwartał 2008 roku	0%
1 kwartał 2008 roku	0%
4 kwartał 2007 roku	0%
3 kwartał 2007 roku	10%

### 9.9. Cechy kształtujące ceny rynkowe, ich wagi i skale ocen

Z uwagi na fakt, iż nabywcami nieruchomości na rozpatrywanym rynku są przede wszystkim podmioty zajmujące się realizacją inwestycji budowlanych o wysokości cen decydują w przeważającej mierze cechy gruntów wpływające na łatwość przeprowadzenia na nich tych inwestycji i determinujące ich zyskowność.

Wagi poszczególnych cech zostały ustalone przez analizę danych o cenach i cechach rynkowych nieruchomości podobnych będących przedmiotem obrotu rynkowego na określonym na potrzeby wyceny rynku nieruchomości, obserwację preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości i ich modeli decyzyjnych.

Cecha	Waga cechy (udział w przedziale $C_{max} - C_{min}$ )	Skala ocen
Atrakcyjność / prestiż lokalizacji	40%	40% - I rząd atrakcyjności - tereny położone w ścisłym centrum miasta, wyznaczonym Aleją Solidarności, Trasą Łazienkowską oraz granicami dzielnicy, a także w miejscach „magicznych” na przykład teren Starego Miasta, rejon Traktu Królewskiego, tereny Ogrodów Sejmowych i Parku Rydza Śmigłego, tereny dzielnicy leżące podczas okupacji w tak zwanej Dzielnicy Niemieckiej (Al. Przyjaciół, Al. Róż). 20% - II rząd atrakcyjności - nieruchomość położona na terenie Śródmieścia ale oddalona od najbardziej reprezentacyjnych miejsc i głównych ulic; 15% - III rząd atrakcyjności - tereny Mokotowa i Żoliborza bezpośrednio przylegające do dzielnicy Śródmieście; 10% - IV rząd atrakcyjności - tereny Woli przylegające bezpośrednio do Śródmieścia oraz pozostałe tereny Mokotowa i Żoliborza, w zakresie niniejszej analizy; 0% - V rząd atrakcyjności - dalsze tereny Woli (rejon Czyste).
Dopuszczalna wysokość zabudowy	20%	20% - możliwość zabudowy budynkiem wielorodzinnym (wys. ponad 30 m), wysoka intensywność zabudowy; 5-15% - sytuacje pośrednie, 0% - dopuszczalna wysokość zabudowy do 20 m.
Sytuacja administracyjno-prawna	20%	20% - wydana decyzja o warunkach zabudowy; 0% - brak decyzji o warunkach zabudowy.
Warunki zagospodarowania	20%	20% - brak utrudnień: brak jakichkolwiek naniesień, kształt działki umożliwiający optymalne zagospodarowanie; 5-15% - sytuacje pośrednie (np. konieczność przesunięcia sieci przebiegającej przez działkę); 0% - występują utrudnienia: działka zabudowana budynkiem do rozbiórki, kształt działki nieregularny.

Podane tu wagi odniesione do ustalonego przedziału zaktualizowanych cen transakcyjnych określają średnią różnicę między cenami takiego samego obiektu o danym atrybucie najbardziej i najmniej korzystnym, np. między taką samą działką położoną w najlepszej i najgorszej na danym rynku lokalizacji.

## 10. PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA WYCENY I UZASADNIENIE ICH WYBORU

Wycena nieruchomości została przeprowadzona w podejściu porównawczym metodą korygowania ceny średniej. Zastosowanie tej metody było możliwe, bowiem udało się zgromadzić zbiór kilkunastu wiarygodnych transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi lub zabudowaniami nadającymi się do rozbiórki. Te transakcje zostały wybrane z większego zbioru transakcji rynkowych, co wskazuje na możliwość zastosowania metody korygowania ceny średniej. Wolumen odnotowanych transakcji, jak też ograniczony zakres ich cen sprawiają, iż sporządzona w powyższy sposób wycena może zostać uznana za wiarygodne przybliżenie wartości nieruchomości.

## 11. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY Z PRZEDSTAWIENIEM PRZYJĘTYCH ZAŁOŻEŃ

Wycena została sporządzona metodą porównywania parami zgodnie z procedurą zawartą w Nocie Interpretacyjnej nr 1 „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości” do standardów KSWP 1 i KSWP 2. Zgodnie z tą procedurą:

1. Utworzono zbiór nieruchomości podobnych – por. analiza rynku – p. 9.6;
2. Zaktualizowano ceny transakcyjne na datę wyceny – aktualizację trendem kwartalnym wieloliniowym zawiera załącznik „Obliczenia (1)”.
3. Ustalono cechy rynkowe wpływające w sposób zasadniczy na różnicowanie cen na określonym rynku nieruchomości – p. 9.9.
4. Oceniono wielkość wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych – p. 9.9.
5. Ustalono zakres skali ocen na każdej z przyjętych cech rynkowych – p. 9.9.
6. Dokonano charakterystyki wyceny nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych – załącznik „Obliczenia (2)”.
7. Obliczono cenę średnią, minimalną i maksymalną ze zbioru transakcji porównawczych, podano charakterystykę nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej eksponując ich ocenę w odniesieniu do przyjętej skali cen rynkowych – załącznik „Obliczenia (1)”.
8. Obliczono dolną i górną granicę współczynników korygujących – załącznik „Obliczenia (1)”.
9. Określono wielkość tych współczynników wynikających z ocen wycenianej nieruchomości (załącznik „Obliczenia (2)”) - w przypadku, gdy szacowana nieruchomość ma oceny cech lepsze od nieruchomości o cenie najwyższej lub gorsze od nieruchomości o cenie najniższej, wykorzystano zasadę ekstrapolacji przy wyznaczaniu przy wyznaczaniu współczynników korygujących.
10. Dokonano obliczenia wartości jednostkowej a następnie, na jej podstawie, wartości całkowitej (załącznik „Obliczenia (2)”).

## 12. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z UZASADNIENIEM

Oszacowana wartość nieruchomości	<b>2 223 012 zł.</b> <i>słownie: dwa miliony dwieście dwadzieścia trzy tysiące dwanaście złotych</i>
Wartość 1 m <sup>2</sup> gruntu	<b>4593 zł.</b>

Oszacowana powyżej wartość odzwierciedla właściwości przedmiotu wyceny adekwatnie do ustalonych i opisanych w niniejszym operacie uwarunkowań rynku gruntów przeznaczonych

pod zabudowę na rozpatrywanym rynku nieruchomości. Wartość ta nie uwzględnia kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

### **13. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA**

- Obliczenia wykonane zostały z pomocą arkusza kalkulacyjnego. Wyniki pośrednie mogą być obciążone minimalnymi niedokładnościami wynikającymi z zaokrągleń do liczb całkowitych.
- Operat został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych wg stanu na dzień wyceny.
- 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.
- 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.
- Wyceniający jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej rzeczoznawców majątkowych (polisy: PZU S.A. ser. E nr 0096730 – suma ubezpiecz. 250 tys. euro).

### **14. SPIS ZAŁĄCZNIKÓW**

- Obliczenia.
- Protokół badania kw.
- Informacja z rejestru gruntów.
- Kopia mapy zasadniczej - fragment
- Protokół oględzin
- Fotografie