

OPERAT SZACUNKOWY

określenie wartości nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie

Ul. 29 Listopada 18A, obręb 5-06-13, dz. ewidencyjna 20/1

NR KSIĘGI WIECZYSTEJ WA4M/00180986/5

Autor opracowania: Andrzej Glonek
Data opracowania: 10 sierpnia 2015 r.



Glonek

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Opis nieruchomości	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Adres: Ul. 29 Listopada 18A ➤ Dzielnica: Śródmieście ➤ Działki: 20/1 ➤ Obręb: 5-06-13 ➤ Powierzchnia nieruchomości: 903 m² ➤ Kw: WA4M/00180986/5
Cel wyceny	Określenie wartości prawa własności gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste w celu aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego
Metoda wyceny	Podjęcie porównawcze, metoda porównywania parami
Właściciel praw do nieruchomości	Właściciel: Miasto Stołeczne Warszawa Użytkownik wieczysty: Osoby fizyczne, osoba prawna
Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej	4 316 141 zł
Słownie	Cztery miliony trzysta szesnaście tysięcy sto czterdzieści jeden złotych
Wartość rynkowa 1 m ² prawa własności	4 779,78 zł
Daty istotne dla operatu	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Data sporządzenia wyceny: 10 sierpnia 2015 r. ➤ Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 31 lipca 2015 r. ➤ Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny: 31 lipca 2015 r. ➤ Data oględzin: 31 lipca 2015 r.
Autor operatu szacunkowego	Andrzej Glonek Uprawnienia nr 5005
Pieczęć i podpis rzeczoznawcy majątkowego	 

SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	4
1.1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	4
1.2. ZAKRES WYCENY	4
2. CEL WYCENY	4
3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO	4
3.1. PODSTAWA FORMALNA WYCENY	4
3.2. PODSTAWY PRAWNE WYCENY	4
3.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE	4
3.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH	5
4. DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO	5
5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI	5
5.1. STAN PRAWNY	5
5.2. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY	6
5.3. STAN OTOCZENIA	7
5.4. OTOCZENIE SZCZEGÓŁOWE	8
6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM	8
7. OKREŚLENIE SPOSOBU WYCENY	9
7.1. WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLANEJ WARTOŚCI	9
7.2. WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY	9
8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	10
8.1. SPECYFIKACJA BADANEGO RYNKU LOKALNEGO	10
8.2. ANALIZA, CHARAKTERYSTYKA I UWARUNKOWANIA BADANEGO RYNKU	11
9. OKREŚLENIE CECH RYNKOWYCH DLA WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI	13
10. WYZNACZENIE WAG POSZCZEGÓLNYCH CECH I OKREŚLENIE CECH DLA NIERUCHOMOŚCI BĘDĄCEJ PRZEDMIOTEM WYCENY	15
11. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY	16
11.1. OKREŚLENIE BAZY NIERUCHOMOŚCI PODOBNYCH PRZYJĘTYCH DO PORÓWNAŃ	16
11.2. CHARAKTERYSTYKA NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTYCH DO PORÓWNAŃ	17
11.2.1. <i>Wyliczenie poprawek kwotowych</i>	18
11.2.2. <i>Zestawienie cech nieruchomości wycenianej i przyjętych do porównań</i>	19
11.2.3. <i>Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej</i>	19
12. WYNIK KOŃCOWY	20
13. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	21
14. ZAŁĄCZNIKI	22

1. Przedmiot i zakres wyceny

1.1. Przedmiot i zakres wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana, położona w Warszawie w Dzielnicy Śródmieście, składająca się z działki ewidencyjnej nr 20/1 o powierzchni 903 m², opisana w księdze wieczystej nr WA4M/00180986/5 położona w obrębie ewidencyjnym nr 5-06-13, jednostka rejestrowa G24.

1.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości prawa własności nieruchomości gruntowej. Zakres wyceny nie obejmuje określenia wartości naniesień znajdujących się na wycenianym gruncie.

2. Cel wyceny

Aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego własność Miasta Stołecznego Warszawy.

3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego

3.1. Podstawa formalna wyceny

Operat szacunkowy realizowany jest na podstawie umowy zawartej w dniu 31 marca 2015 r. pomiędzy Miastem Stołecznym Warszawa – Dzielnica Śródmieście, ul. Nowogrodzka 43, 00-691 Warszawa, NIP: 5252248481 a Andrzejem Glonkiem prowadzącym działalność gospodarczą pod munerami: REGON: 012901366, NIP: 5251629809 z siedzibą przy ul. Pustułeczki 4/3, 02 – 811 Warszawa.

3.2. Podstawy prawne wyceny

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 r., poz. 782),
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tekst jednolity: Dz. U. z 2014, poz. 121 z późn. zmianami),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21.09.2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. nr 207, poz. 2109 z późniejszymi zmianami),

3.3. Podstawy metodologiczne

- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny wydane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych
- Krajowe Standardy Wyceny Podstawowe (Ogólne reguły postępowania);
- NOTY INTERPRETACYJNE (NI): NI - Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości,
- Literatura fachowa z zakresu wyceny

3.4. Źródła danych merytorycznych

- Notatka z badania księgi wieczystej dla gruntu nr WA4M/00180986/5,
- Wypis z rejestru gruntów,
- Dokumentacja prawna udostępniona przez Zamawiającego,
- Plany Miejscowe Dzielnicy,
- Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego m. st. Warszawy,
- Wizja lokalna w terenie,
- Dane transakcyjne z rejestru prowadzonego przez Biuro Geodezji i Katastru Urzędu Miasta St. Warszawy, (karty informacyjne prowadzone na podstawie aktów notarialnych oraz akty notarialne)
- Informacje z literatury fachowej dotyczące trendów w obrocie nieruchomościami na danym terenie,
- Informacje z prasy lokalnej - notowania cen nieruchomości,
- Ortofotomapa zamieszczona na stronie internetowej Miasta St. Warszawy, <http://www.mapa.um.warszawa.pl/mapa/Mapa.aspx>
- Mapa prowadzona w systemie iGeoMap
- Strony internetowe województwa mazowieckiego,
- Statystyka publiczna i opracowania GUS .

4. Daty istotne dla operatu szacunkowego

- Data sporządzenia wyceny: **10 sierpnia 2015 r.**
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: **31 lipca 2015 r.**
- Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny:
31 lipca 2015 r.
- Data dokonania oględzin nieruchomości: **31 lipca 2015 r.**

5. Opis i określenie stanu nieruchomości

5.1. Stan prawny

Nr księgi wieczystej	WA4M/00180986/5
Oznaczenie w ewidencji gruntów	obręb 5-06-13 działka ewidencyjna nr 20/1
Powierzchnia nieruchomości	0,0903 ha
Właściciel	Miasto Stołeczne Warszawa
Użytkownik wieczysty	Osoby fizyczne, osoba prawna
Obowiązująca stawka opłaty rocznej	1%

W myśl przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami:

Art. 72. 1. Opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej określonej zgodnie z art. 67.

2. Stawka procentowa pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego wynosi od 15% do 25% ceny nieruchomości gruntowej.

3. Wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jest uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana, i wynosi:

1) za nieruchomości gruntowe oddane na cele obronności i bezpieczeństwa państwa, w tym ochrony przeciwpożarowej – 0,3% ceny;

2) za nieruchomości gruntowe pod budowę obiektów sakralnych wraz z budynkami towarzyszącymi, plebanii w parafiach diecezjalnych i zakonnych, archiwów i muzeów diecezjalnych, seminariów duchownych, domów zakonnych oraz siedzib naczelnych władz kościołów i związków wyznaniowych – 0,3% ceny;

3) za nieruchomości gruntowe na działalność charytatywną oraz na niezarobkową działalność: opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, wychowawczą, naukową lub badawczo-rozwojową – 0,3% ceny;

3a) za nieruchomości gruntowe oddane na cele rolne – 1% ceny;

4) za nieruchomości gruntowe oddane na cele mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej i innych celów publicznych oraz działalność sportową – 1% ceny;

4a) za nieruchomości gruntowe na działalność turystyczną – 2% ceny;

5) za pozostałe nieruchomości gruntowe – 3% ceny.

5.2. Stan techniczno-użytkowy

Powierzchnia	903 m ²
Kształt, cechy geometryczne	Kształt regularny – prostokąt o zaburzonych proporcjach boków
Ukształtowanie powierzchni	Teren płaski
Dostępność infrastruktury technicznej	Dostępne pełne media miejskie
Położenie	Dzielnica Śródmieście
Otoczenie bezpośrednie	Działki zabudowane obiektami o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej
Otoczenie dalsze	Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, tereny zielone
Położenie względem instytucji użyteczności publicznej	Przeciętne
Nawierzchnia drogi, dojazd	Droga utwardzona - asfalt
Komunikacja	Przystanki autobusowe zlokalizowane przy ul. Szwoleżerów i Czerniakowskiej – konieczność kilkuminutowego dojazdu
Uciążliwości i ograniczenia	Działka nie ma bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, dostęp za pośrednictwem działki otaczającej
Zabudowanie i urządzenia, zagospodarowanie, utrzymanie terenu	Nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym, wielorodzinny

5.3. Stan otoczenia

Warszawa jest stolicą Polski, miastem wojewódzkim (woj. Mazowieckie) na prawach powiatu. Jej powierzchnia to 517 km², liczba ludności 1 780 000 mieszkańców, gęstość zaludnienia 3325 osób/km².

Przedmiotowa nieruchomość jest położona w Dzielnicy Śródmieście Miasta Stołecznego Warszawy. Dzielnica nazywana sercem Warszawy, to tutaj mieści się większość urzędów centralnych i samorządowych. Śródmieście jest również centrum kulturalno-rekreacyjnym stolicy, z największą ilością muzeów, galerii, teatrów i kin. Odbywają się tu imprezy kulturalne i sportowe o znaczeniu lokalnym, ogólnokrajowym oraz międzynarodowym. Śródmieście jest najbardziej reprezentacyjną dzielnicą Warszawy. Mieszczą się tu między innymi najbardziej luksusowe warszawskie hotele, najczęściej odwiedzane muzea, a w ostatnich latach budowane są najnowocześniejsze biurowce w mieście. Swoje miejsce znalazły tutaj także ambasady, rezydencje, przedstawicielstwa zagraniczne, firmy o ustalonej renomie, urzędy państwowe. Wg danych GUS z dnia 31.12.2009 r dzielnica posiada powierzchnię 15,57 km² czyli 3,1% powierzchni Warszawy, liczba mieszkańców 135 tys., czyli 9,5% ludności stolicy. Na terenie dzielnicy znajdują się najstarsze ośrodki życia miejskiego lewobrzeżnej Warszawy z Rynkiem Starego Miasta i Starówką.

Granice Śródmieścia wyznaczają: tory kolejowe przy ul. Słomińskiego, al. Jana Pawła II, al. Niepodległości, ul. Stefana Batorego, ul. Spacerowa, ul. Gagarina, ul. Podchorążych, ul. Nowosielecka i nurt Wisły.

Położenie Śródmieścia na planie Warszawy:



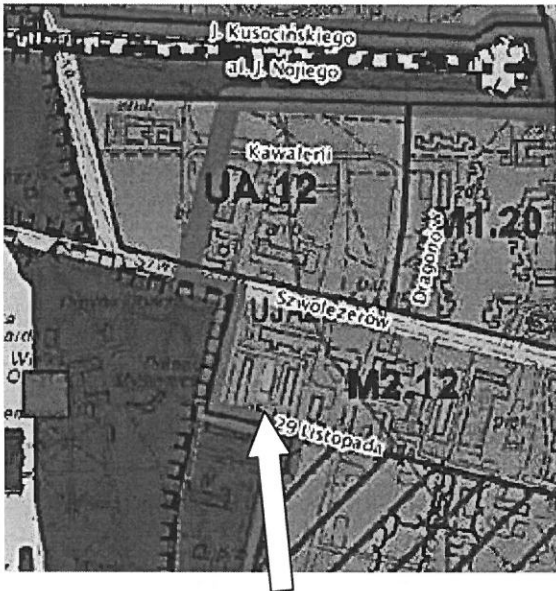
Podział Śródmieścia na obszary według MSI:



5.4. Otoczenie szczegółowe

Przedmiotowa nieruchomość jest położona w Śródmieściu w kwartale ograniczonym ulicami 29 listopada, Szwoleżerów i Czerniakowskiej. Jest to część Dzielnicy określana zwyczajową nazwą Ujazdów. Działka jest położona w południowej części Dzielnicy Śródmieście w pobliżu granicy z Dzielnicą Mokotów. Najbliższe sąsiedztwo wycenianej działki stanowią działki zabudowane budynkami mieszkalnymi. W rejonie dominuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, a także tereny zielone. W odległości ok. 400 m znajduje się ul. Czerniakowska, w odległości kilkudziesięciu metrów Łazienki Królewskie.

6. Przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym

Przeznaczenie w planie miejscowym	Brak planu dla rejonu położenia przedmiotowej nieruchomości
Struktura funkcjonalna określona w Studium	<p>Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego m. st. Warszawy. Dla lokalizacji wycenianej nieruchomości zaznaczone symbolem:</p> <p>M2.12 – tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o dopuszczalnej zabudowie do 12 m</p>  <p>Usytuowanie wycenianej nieruchomości</p>
Źródło informacji	Ortofotomapa zamieszczona na stronie internetowej Miasta St. Warszawy, http://www.mapa.um.warszawa.pl/mapa/Mapa.aspx
Uwagi	-

7. Określenie sposobu wyceny

7.1. Wskazanie rodzaju określanej wartości

Zgodnie z przyjętym celem wyceny określono wartość rynkową nieruchomości (WR).

W myśl Art. 151.1. ustawy o gospodarce nieruchomościami wartość rynkowa to:

Najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń:

- 1) strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy;
- 2) upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.

Zgodnie z zapisami Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie zasad wyceny i sporządzania operatu szacunkowego (Rozdział 3, §28), przy określaniu wartości nieruchomości gruntowej zabudowanej lub niezabudowanej oddawanej w użytkowanie wieczyste lub dla potrzeb aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego określa się wartość rynkową, jako przedmiotu prawa własności, stosując podejście porównawcze oraz ceny transakcyjne sprzedaży nieruchomości niezabudowanych, jako przedmiotu prawa własności oraz stosując zasady zapisane w §27 tegoż rozporządzenia. Pełen tekst §§ 27 do 28 w załączeniu.

Uwzględniając cel i zakres wyceny oraz obowiązujące przepisy prawne i zapisy standardów zawodowych, w niniejszym opracowaniu szacowano wartość rynkową nieruchomości, jako przedmiotu prawa własności, według stanu i poziomu cen na dzień określenia wartości nieruchomości, przy założeniu aktualnego sposobu użytkowania.

7.2. Wybór podejścia, metody i techniki wyceny

Wycenę przeprowadzono przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metodą porównywania parami. Wyboru podejścia do wyceny dokonano na podstawie art. 154 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, uwzględniając cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, funkcję wyznaczoną dla niej w planie miejscowym oraz dostępne dane o cenach nieruchomości podobnych.

Definicja nieruchomości podobnej z USTAWA z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. 2010 r. Nr 102 poz. 651 z późn zmianami):

Art. 4. Ilekroć w ustawie jest mowa o:

...

16) nieruchomości podobnej - należy przez to rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na: położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość.

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom uzyskanym za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Wartość nieruchomości koryguje się ze względu na cechy różniące te nieruchomości i ustala się z uwzględnieniem zmian poziomu cen wskutek wpływu czasu.

Podejście to stosuje się, gdy znane są dane o cenach nieruchomości podobnych do wycenianej i ich cechach. Nieruchomość wycenianą porównuje się z nieruchomościami podobnymi /porównywalnymi/ o znanych cenach transakcyjnych, z uwzględnieniem cech fizycznych, ekonomicznych i środowiskowych. Przedmiot wyceny jest porównywany z nieruchomościami porównywalnymi w rozumieniu potencjalnego, typowo poinformowanego nabywcy. Stosuje się je, jeżeli znane są ceny nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

Charakter nieruchomości wycenianej, pozwala zastosować podejście porównawcze, gdyż spełnione są trzy główne warunki:

- rynek jest w miarę stabilny,
- odnotowano na rynku odpowiednią ilość transakcji nieruchomości o podobnych cechach, co nieruchomości

wyceniana,

- nieruchomości podobne były przedmiotem obrotu na rynku w okresie dwóch ostatnich lat.

Określenia wartości dokonano według następującej procedury:

- Ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen,
- Określenie wag cech rynkowych,
- Opis cech rynkowych szacowanej nieruchomości,
- Opis cech rynkowych nieruchomości przyjętych do porównań,
- Określenie ΔC ,
- Określenie zakresu i wartości poprawek kwotowych,
- Określenie wartości rynkowej nieruchomości.

Przy **metodzie porównywania parami** porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości.

(*) – w szacunku wartości nieruchomości uwzględnione zostały zasady Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny wydane przez Polską Federację Stowarzyszeń Majątkowych.

8. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości

8.1. Specyfikacja badanego rynku lokalnego

Zakres przedmiotowy	Rynek praw własności oraz prawa użytkowania wieczystego działek niezabudowanych inwestycyjnych (przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe) na terenie dzielnicy Śródmieście
Zakres terytorialny badanej próbki	Dzielnica Śródmieście, Wola
Zakres czasowy	Transakcje od początku 2013 r. do daty wyceny.
Zakres cen jednostkowych skorygowanych	Od nieco ponad 3500 zł/m ² do około 5800 zł/m ²
Trend czasowy	Współczynnik zmiany cen został przyjęty na poziomie 0. Przesłanką do ustalenia współczynnika na przedstawionym poziomie stały się analizy rynku przytoczone w dalszej części niniejszego opracowania.

8.2. Analiza, charakterystyka i uwarunkowania badanego rynku

Warszawski rynek nieruchomości gruntowych jest dość specyficzny i zróżnicowany nie tyle ze względu na różnorodność cen kształtujących się w obrocie rynkowym, ale również ze względu na rodzaj praw rzeczowych objętych obrotem. Cechą wyróżniającą, dla znacznej części obszaru Warszawy, jest ograniczony obrót 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 pozyskiwaniem właściwych danych do porównań. Z tego względu badany rynek nieruchomości został poszerzony o transakcje nieruchomościami niezabudowanymi, jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego. Na terenie dzielnicy Śródmieście i dominował obrót wtórnym prawem użytkowania wieczystego gruntu.

W latach 2005 do 2007 w Warszawie i okolicach obserwowano intensywny rozwój budownictwa, szczególnie inwestycji mieszkaniowych i komercyjnych (obiekty biurowe, handlowe). W związku z tym pojawił się bardzo duży popyt na tereny w prestiżowych rejonach Warszawy. Stąd bardzo wysokie jednostkowe ceny gruntów. W tym okresie ceny gruntów w atrakcyjnych lokalizacjach wzrosły nawet 5-cio krotnie. W roku 2008 i 2009, w związku z globalnym kryzysem, spowolnieniem w Polsce, sytuacja uległa również pogorszeniu. Dotknęło to również rynek nieruchomości gruntowych jednak rynek działek pod zabudowę rządzi się nieco innymi prawami niż pozostałe segmenty rynku nieruchomości. Ponieważ ziemi nie będzie przybywać, właściciele parceli, nie obawiając się konkurencji, nie śpieszą się z ich sprzedażą. Koszty utrzymania takich nieruchomości nie są natomiast zbyt wysokie. Sprzedający, jeśli mają do wyboru sprzedaż z rabatem i rezygnację z transakcji, zwykle wolą czekać. Wnioski płynące z analiz *Metrohouse* wskazują, że wiele działek wystawionych zostało do sprzedaży z wygórowanymi cenami tylko dla wysondowania rynku. Takie oferty z przeszacowanymi stawkami mogą czekać na kupca nawet kilka lat.

Od połowy 2012 roku notowane jest wzrost zainteresowania gruntami inwestycyjnymi w największych aglomeracjach Polski. W tym oczywiście również w Warszawie. Poniżej przytoczono fragment opracowania jednej z najbardziej znanych światowych agencji doradczych działających na rynku nieruchomości opisujący stan oraz perspektywy rynku nieruchomości gruntowych:

„Rok 2014 upłynął pod znakiem ożywienia na rynku mieszkaniowym w różnych częściach Polski. Utrzymujący się popyt na rynku pierwotnym mieszkań oraz zainteresowanie deweloperów zakupem nowych terenów inwestycyjnych było rezultatem funkcjonowania programu rządowego „Mieszkanie dla młodych” oraz niskich stóp procentowych, które zniechęciły posiadaczy wysokich oszczędności do trzymania ich na lokatach w bankach, a skłoniły do inwestowania w nieruchomości. Czynnikiem działającym mobilizującym nabywców nowych mieszkań była również ostatnia szansa na uzyskanie kredytu na 95% wartości transakcji. Warto również wspomnieć o mechanizmach sprzyjających zawieraniu transakcji zakupu i zasadach chroniących nabywcę lokalu mieszkaniowego, które wprowadzone zostały przez tzw. Ustawę deweloperską. Są one w szczególności istotne z punktu widzenia osób dokonujących zakupów na wczesnym etapie budowy. Analizy przeprowadzone przez Dział Gruntów Inwestycyjnych JLL po pierwszym kwartale 2014 roku wskazywały na bardzo dobrą kondycję rynku gruntów mieszkaniowych i gotowość jego aktywnych uczestników do wydania na zakupy ponad 1,5 miliarda złotych. Ponieważ zwiększony popyt na grunty mieszkaniowe niekoniecznie szedł jednak w parze ze wzrostem podaży tego typu terenów, najbardziej atrakcyjne oferty w szybkim tempie zostały wykupione. W efekcie nie wszystkie podmioty zainteresowane ich nabyciem były w stanie zrealizować swoje plany zakupowe przed końcem 2014 roku. W dłuższej perspektywie sytuacja ta może doprowadzić, w przypadku niektórych podmiotów, do konieczności zrewidowania przyjętej strategii inwestycyjnej. Pomimo zdecydowanej dominacji w 2014 roku transakcji w segmencie gruntów mieszkaniowych, umowy kupna-sprzedaży na rynku biurowych terenów inwestycyjnych również zaznaczyły wyraźnie swoją obecność. Wynikało to między innymi z bardzo dobrej kondycji lokalnych rynków biurowych, spośród których prym, jak co roku, wiodła Warszawa. Warto zwrócić uwagę, że starzenie się budynków biurowych, których stan techniczny i wygląd już dziś odbiegają od standardów nowoczesnej, ekologicznej powierzchni biurowej, to problem coraz bardziej widoczny w dużych aglomeracjach, a szczególnie w Warszawie. Sposobem na poradzenie sobie z nim są migracje najemców do nowych obiektów i „odświeżenie” istniejących zasobów biurowych poprzez sprzedaż nieruchomości gruntowych zabudowanych starszymi obiektami tego typu w celu renowacji, przebudowy lub wyburzenia, a następnie postawienia w ich miejsce większego, nowoczesnego budynku. Aktualnie obserwujemy na rynku rosnącą ofertę takich nieruchomości. Dodatkowo, eksperci JLL prognozują, że opuszczanie przez najemców starszych budynków biurowych ma szansę wpłynąć na poprawę koniunktury na rynku najmu powierzchni biurowych w latach 2017-2020, zmniejszając odsetek pustostanów w nowych projektach.

Rynek gruntów hotelowych, chociaż dużo mniej dynamiczny, ma szansę zaskoczyć ożywieniem w 2015 roku, jak również w kolejnych latach. Na podstawie analizy rynku, specjaliści JLL szacują, że w ciągu najbliższych 3-5 lat powstanie około 10-15 nowych obiektów hotelowych. Obok znanych marek, pojawią się również nowe, nieznane jeszcze na polskim rynku, które w chwili obecnej rozważają wejście do Polski. Na fali dobrych wyników polskiej gospodarki, a także dobrych prognoz jej rozwoju w kolejnych latach, zainteresowanie inwestowaniem w Polsce rośnie, czego odzwierciedleniem jest badanie możliwości inwestycyjnych na rynku gruntów nie tylko przez podmioty z kapitałem europejskim, ale również przez inwestorów z całego świata. Aktualnie rynek gruntów, głównie warszawski, analizują przedstawiciele inwestorów z takich krajów jak RPA, Indie, Chiny czy państwa z Półwyspu Arabskiego.

Dynamiczny rozwój rynku pierwotnego

Wyjątkowo dobre wyniki sprzedaży mieszkań na rynku pierwotnym od blisko roku spowodowały szybsze, niż zakładane wcześniej przez deweloperów, wyprzedanie oferty nowych mieszkań. W rezultacie poszukiwali oni szczególnie nieruchomości gruntowych umożliwiających błyskawiczne rozpoczęcie budowy inwestycji. W cenie były więc grunty z planem miejscowym lub warunkami zabudowy, a najlepiej z pozwoleniem na budowę i gotowym projektem budowlanym, pod warunkiem jednak, że średnia powierzchnia mieszkań nie odbiegała znacząco od obecnych standardów rynkowych. Dominujący na rynku, najwięksi deweloperzy, rozpoczynali kolejne inwestycje mieszkaniowe wykorzystując do tego, w pierwszej kolejności, grunty zgromadzone we własnych bankach ziemi. Z drugiej jednak strony zainteresowanie gruntami nie spadło, gdyż mniejsi deweloperzy dużo odważniej podchodzili do zakupów, analizując nie tylko grunty na obrzeżach miast, ale również i te położone bliżej centrum aglomeracji.

Wzrost popularności inwestycji joint venture

Efektom dobrej koniunktury na rynku mieszkaniowym był nie tylko wzrost liczby zawieranych transakcji sprzedaży działek inwestycyjnych, ale także większa otwartość właścicieli oraz inwestorów na zawiązywanie współpracy w celu realizacji wspólnych przedsięwzięć. Według jednego ze stosowanych modeli inwestycji joint venture, deweloper nie angażuje środków finansowych w nabycie gruntu. Jednocześnie godzi się na relatywnie niższy zysk z inwestycji, którym dzieli się z właścicielem gruntu. Właścicielowi gruntu takie rozwiązanie daje możliwość skorzystania z doświadczenia i renomy dewelopera. Wiąże się jednak z dłuższym oczekiwaniem na uzyskanie wynagrodzenia oraz braniem na siebie części ryzyka związanego z inwestycją.

Zmiany w strategiach inwestycyjnych

Efektom popytu na nowe mieszkania był także wzrost zainteresowania segmentem gruntów mieszkaniowych ze strony deweloperów znanych na rynku z realizacji projektów biurowych, którzy wyrażali zainteresowanie otwarciem się na nowe możliwości”.

Prognoza zmiany popytu podaży i cen na grunty inwestycyjne w 2015 r.

Wskaźnik	Biurowe grunty inwestycyjne	Handlowe grunty inwestycyjne	Mieszkaniowe grunty inwestycyjne	Hotelowe grunty inwestycyjne	Grunty rolne
Podaż	↗	→	→	→	→
Popyt	→	→	↑	→	↗
Ceny	→	→	↗	→	↗

(wykorzystano informacja zawarte w raporcie „On Point • Rynek gruntów inwestycyjnych w Polsce• podsumowanie roku 2014” firmy Jones Lang LaSalle).

W kontekście przywołanych informacji na wartość gruntów na terenie dzielnicy Śródmieście największy wpływ miały następujące czynniki. Pierwszy z nich to położenie w niewielkiej odległości w stosunku do ośrodka komunikacyjnego, drugi to funkcja w istniejących mpzp (mieszkaniowa wielorodzinna, usługi) lub przeznaczanie w Studium, (pozwolenie na budowę) przy czym jako zdecydowanie bardziej cenne dla inwestorów należy uznać tereny, dla których istnieje obowiązujący mpzp. Inne ważne czynniki wpływające na wartość gruntu to wielkość oraz kształt działki.

W procesie selekcji udało się zidentyfikować kilka transakcji na terenie dzielnicy oraz dzielnic przyległych (zestawienie transakcji w załączeniu). Średnia cena z transakcji, które miały miejsce to niewiele ponad 5000 zł/m². Do zbioru nieruchomości porównawczych wykorzystano również transakcje prawem użytkowania wieczystego (w liczbie czterech).

W wyniku wieloletnich badań zależności pomiędzy wartościami prawa użytkowania wieczystego i prawa własności doprowadziły do wniosku że relacja pomiędzy tymi prawami kształtuje się najczęściej na poziomie 0,7 tzn. $C_{uw} = (0,7 \div 1,0)C_w$ (Rzeczoznawca Majątkowy nr 1(73) styczeń – marzec 2012 r. art. CZY MOŻLIWA JEST PROGNOZA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI? , Mieczysław Prystupa) Na terenie M.St. Warszawy badania takie doprowadziły do wniosków, że relacja tych praw na terenie Dzielnic Śródmieście. Wola, Ochota, Mokotów jest na poziomie wartości 1. Znaczy to iż rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych nie różnicuje tych praw. Dla inwestora (dewelopera), który jest najczęściej nabywcą praw do nieruchomości, wysokość obciążeń, którymi są obłożone prawa użytkowania wieczystego nie mają większego znaczenia na etapie akwizycji najważniejszego składnika jakim jest grunt. Najczęściej w perspektywie kilkuletniej obciążenia te są przenoszone na nabywców lub najemców nieruchomości. Także większa (a właściwie jedyna) dostępność prawa użytkowania wieczystego w najatrakcyjniejszych lokalizacjach powoduje że inwestor nie zastanawia się nad wyborem jednego z tych praw

Inne badania dotyczące relacji pomiędzy prawem własności a prawem użytkowania wieczystego oprócz rynku warszawskiego prowadzone były także na kilku innych rynkach, takich jak Katowice, Gliwice i powiat łobeski. W Gliwicach stwierdzono obniżkę uw/własność w wymiarze -10,2%, w Katowicach -17,3%, a w powiecie łobeskim -22,0%. Jednocześnie w wypadkach, w których nie rozdzielano w modelu stawek 1%, 3% wpływ czynnika różnicy praw automatycznie malał proporcjonalnie do udziału stawki 1%: Poznań: -7,0%, Szczecin -2,8%, co potwierdza fakt braku rozróżnienia praw dla gruntów objętych stawką opłaty rocznej w wymiarze 1% (grunty mieszkaniowe).

Powyższe pozwala na stwierdzenie, że najbardziej wiarygodny wpływ typu prawa określony został na rynku warszawskim, ponieważ tam został zbudowany najbardziej zaawansowany model, na największej liczbie danych, z uwzględnieniem stawki %-owej uw oraz na stosunkowo dużej liczbie wystąpienia uw, które w Warszawie jest prawem dominującym w tzw. „obszarze dekretowym”.

Teren Dzielnicy Śródmieście trudno porównać do innych obszarów Warszawy z uwagi na fakt, iż dominującą formą władania gruntem jest prawo użytkowania wieczystego. W ostatnich latach liczba transakcji prawem własności rośnie (przekształcenia gruntów, grunty odzyskiwane przez byłych właścicieli) jednak w stopniu nie dającym możliwości wiarygodnego ustalenia relacji tych praw. W związku z tym w procesie wyceny przyjęto założenie o relacji wartości obu praw w stosunku 1:1.

9. Określenie cech rynkowych dla wycenianej nieruchomości

W związku z ograniczoną liczbą transakcji nieruchomościami podobnymi na badanym rynku, przy określeniu kryteriów (cechy rynkowe) na podstawie, których została przeprowadzona wycena przedmiotowej nieruchomości, została wykorzystana analiza preferencji nabywców nieruchomości. Preferencje takie można uzyskać między innymi z agencji obrotu nieruchomościami oraz poprzez stosowanie monitoringu (badania marketingowe). W wyniku tych zabiegów zostały zidentyfikowane kryteria oraz odpowiednia skala dla każdego z nich. Zastosowana metodologia jest zgodna z zaleceniami Noty Interpretacyjnej Nr I - ZASTOSOWANIE PODEJŚCIA PORÓWNAWCZEGOW WYCENIE NIERUCHOMOŚCI. Jest to zbiór zasad opracowany i zaakceptowany przez stowarzyszenie organizacji zawodowych rzeczoznawców majątkowych. Punkt 3.10. tej noty mówi:

Wielkość wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych oraz skalę ocen danej cechy można określić w zależności od stanu rynku, uwzględniając:

- a) wyniki analizy danych o cenach i cechach rynkowych nieruchomości podobnych będących przedmiotem obrotu rynkowego na określonym na potrzeby wyceny rynku nieruchomości;
- b) analogię do podobnych pod względem rodzaju i obszaru rynków lokalnych;
- c) badanie i/lub obserwację preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości;
- d) inny wiarygodny sposób.

W związku ze stanem rynku (niewielka liczba transakcji) została zastosowana metodologia, o której mowa w pozycji 3.10. c).

Poniższe zestawienie przedstawia wybrane cechy oraz ich charakterystykę, uznane za istotne z punktu widzenia wyceny przedmiotowej nieruchomości:

Nazwa cechy	Skala opisu	Charakterystyka
Lokalizacja	Bardzo dobra	Środki komunikacji miejskiej dostępne w bezpośrednim sąsiedztwie, placówki handlowe i usługowe dostępne w bezpośrednim sąsiedztwie
	Dobra	Konieczność kilkuminutowego dojazdu do przystanków komunikacji miejskiej, obiektów handlowych, oświatowych
	Przeciętna	Dość duża odległość od środków komunikacji miejskiej (do kilkunastu minut dojazdu)
	Słaba	Duża odległość od najbliższych przystanków komunikacji miejskiej oraz placówek handlu i usług (kilkadziesiąt minut)
	Zła	Brak w bliskim otoczeniu środków komunikacji miejskiej, placówek handlowych i oświatowych. Konieczność dojazdu.
Sąsiedztwo	Bardzo dobre	Zabudowa o podobnej funkcji do zabudowy znajdującej się na wycenianej działce, cicha spokojna okolica, tereny zielone w niewielkiej odległości
	Dobre	Zabudowa o różnorodnej funkcji, słyszalny hałas uliczny
	Przeciętne	Zabudowa o różnorodnej funkcji, znaczne natężenie hałasu ulicznego, w bezpośrednim sąsiedztwie inne obiekty o uciążliwej funkcji (bardzo ruchliwa ulica, szkoła, zakład usługowy itp.)
Wielkość działki	Mała	Mała poniżej 1000 m ²
	Przeciętna	Działka o powierzchni od 1000 do 5000 m ²
	Duża	Działka o powierzchni powyżej 5000 m ²
Kształt działki	Korzystny	Działka o regularnych kształtach (zbliżona do kwadratu lub prostokąta), daje możliwość racjonalnego zagospodarowania
	Przeciętny	Działka o regularnych kształtach, nieco zaburzone proporcje boków utrudniające możliwość racjonalnego zagospodarowania
	Niekorzystny	Działka o nieregularnych kształtach (wielobok), z uwagi na kształt trudna do zagospodarowania
Możliwości inwestycyjne wynikające z zapisów planistycznych	Pełne	Istniejąca pożądana funkcja w mpzp., pełne możliwości inwestycyjne – wydane warunki zabudowy lub pozwolenie na budowę,
	Przeciętne	Brak obowiązującego mpzp, niekorzystne zapisy mpzp, w sąsiedztwie zabudowa umożliwiająca uzyskanie decyzji WZ
	Ograniczone	Brak obowiązującego mpzp, w bezpośrednim sąsiedztwie brak zabudowy umożliwiającej uzyskanie decyzji WZ
Możliwości inwestycyjne wynikające ze stanu zagospodarowania	Pełne	Pełne dla działek niezabudowanych
	Brak	Brak – dla działek zabudowanych
Uciążliwości i/lub ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu	Brak	Nie występują żadne utrudnienia w zagospodarowaniu lub korzystaniu z nieruchomości
	Przeciętne	Występują pewne ograniczenia lub utrudnienia w korzystaniu z nieruchomości – niepełny dostęp do infrastruktury, w bezpośrednim sąsiedztwie przebiega infrastruktura mająca wpływ na możliwości korzystania z nieruchomości, służebności
	Istotne	Występują znaczne ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości – ograniczony dostęp do infrastruktury miejskiej, przez grunt przebiega infrastruktura mająca wpływ na możliwości korzystania z nieruchomości (np. linia wysokiego napięcia, służebności wpisane w księdze wieczystej)

10. Wyznaczenie wag poszczególnych cech i określenie cech dla nieruchomości będącej przedmiotem wyceny

Wagi cech rynkowych ustalono zgodnie z zaleceniami zapisanymi z PKZW na podstawie badań, obserwacji, preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości, informacji otrzymanych z rynku nieruchomości (agencje pośrednictwa, rzeczoznawcy majątkowi, zarządcy nieruchomości) oraz poprzez podobieństwo z podobnymi rodzajowo rynkami.

Lp.	Cecha	Waga cechy
1	Lokalizacja	25%
2	Sąsiedztwo	15%
3	Wielkość działki	10%
4	Kształt	10%
5	Możliwości inwestycyjne wynikające z zapisów planistycznych	20%
6	Możliwości inwestycyjne wynikające ze stanu zagospodarowania	10%
7	Uciążliwości i/lub ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu	10%

Lp.	Cecha	Nieruchomość szacowana – Ul. 29 Listopada 18A dz ewid. nr 20/1	
1	Lokalizacja	Przeciętna	Przystanki komunikacji miejskiej oraz placówki handlu i usług w znacznej odległości
2	Sąsiedztwo	Dobre	Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, tereny zielone
3	Wielkość działki	Mała	Nieruchomości o powierzchni poniżej 1000 m ²
4	Kształt	Przeciętny	Czworobok, niezbyt korzystne proporcje boków
5	Możliwości inwestycyjne wynikające z zapisów planistycznych	Przeciętne	Dla wycenianego obszaru nie ma obowiązującego mpzp. Zapisy w Studium M2.12
6	Możliwości inwestycyjne wynikające ze stanu zagospodarowania	Brak	Działka zabudowana
7	Uciążliwości i/lub ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu	Istotne	Brak bezpośredniego dostępu do drogi publicznej

11. Określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny**11.1. Określenie bazy nieruchomości podobnych przyjętych do porównań**

W wyniku przeprowadzonej selekcji, do bazy danych porównawczych wytypowano 7 wiarygodnych transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi, które odbyły się na badanym rynku lokalnym w okresie od początku 2013 do daty, na którą określona została wartość przedmiotu wyceny. Do bazy nieruchomości porównawczych zostały przyjęte także transakcje prawem użytkowania wieczystego. W związku z przeznaczeniem nieruchomości wartości tego prawa nie były korygowane o przedstawiony w analizie rynku współczynnik zależności pomiędzy wartościami obu praw.

Lp	REP. A	data transakcji	dzielnica	obręb	ulica	prawo	pow podl transakcji [m ²]	cena	cena 1 m ²	
1	5/2013	02-01-13	Śródmieście	5-03-04	Niecała	własność	456	1 605 000,00 zł	3 520 zł	
2	5542/2013	25-04-13	Śródmieście	5-05-04	Krucza	uw	1490	8 125 000,00 zł	5 453 zł	
3	245/2013	09-05-13	Śródmieście	5-03-04	Niecała	własność	160	778 000,00 zł	4 863 zł	
4	11349/2013	09-12-13	Śródmieście	5-05-06	Koszykowa	uw	1206	7 000 000,00 zł	5 804 zł	
5	23586/2013	30-12-13	Śródmieście	5-02-09	Bugaj	uw	707	3 495 000,00 zł	4 943 zł	
6	18271/2014	02-12-14	Wola	6-01-06	Pereca II	uw	143	643 500 zł	4 500 zł	
7	7935/2014	04-08-14	Śródmieście	5-03-07	Traugutta R	własność	2430	12 000 000	4 938 zł	
									C max	5 804 zł
									C min	3 520 zł
									Δ C	2 285 zł
									C śr	4 860 zł

11.2. Charakterystyka nieruchomości przyjętych do porównań

Lp. 2 Nieruchomość zlokalizowana w Śródmieściu w okolicach Skrzyżowania Kruczej z Wilczą, kształt nieregularny, dla obszaru brak mpzp, przeznaczenie w Studium C.30 – tereny wielofunkcyjne, dostęp do wszystkich mediów miejskich, dla nieruchomości ustanowiono służebności gruntowe przejścia i przejazdu

Lp.	Cecha	Nieruchomość porównawcza Lp. 2
1	Lokalizacja	Bardzo dobra
2	Sąsiedztwo	Dobre
3	Wielkość działki	Przeciętna
4	Kształt	Niekorzystny
5	Możliwości inwestycyjne wynikające z zapisów planistycznych	Przeciętne
6	Możliwości inwestycyjne wynikające ze stanu zagospodarowania	Pełne
7	Uciążliwości i/lub ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu	Istotne

Lp. 4 Nieruchomość zlokalizowana przy ul. Koszykowej na odcinku pomiędzy ul. Marszałkowską a ul. Lwowską, w II linii zabudowy w stosunku do zabudowy występującej przy placu Konstytucji. Dostęp do drogi publicznej dz. posiada poprzez służebność gruntową przejścia i przejazdu ustanowioną na dz. gr. nr 10/10. Dla nier. została wydana ostateczna decyzją numer 221/S/2013 z dnia roku 18-04-2013 r. z którą, zatwierdzony został projekt budowlany oraz udzielone zostało pozwolenie między innymi na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami i garażem podziemnym. Nieruchomość ma regularny kształt i dostęp do wszystkich mediów miejskich

Lp.	Cecha	Nieruchomość porównawcza Lp. 4
1	Lokalizacja	Bardzo dobra
2	Sąsiedztwo	Bardzo dobre
3	Wielkość działki	Przeciętna
4	Kształt	Korzystny
5	Możliwości inwestycyjne wynikające z zapisów planistycznych	Pełne
6	Możliwości inwestycyjne wynikające ze stanu zagospodarowania	Pełne
7	Uciążliwości i/lub ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu	Przeciętne

Lp. 7 Nieruchomość zlokalizowana przy ul. Traugutta, działka zlokalizowana na obrzeżach Traktu Królewskiego w kwartale ulic Traugutta, Mazowiecka, Królewska, Krakowskie Przedmieście. Działka o kształcie wieloboku, ale o korzystnych proporcjach, dających możliwość racjonalnego zagospodarowania. W bezpośrednim sąsiedztwie dostępne wszystkie media miejskie. Dla terenu nie ma obowiązującego planu miejscowego. Zgodnie z zapisami Studium działka znajduje się na obszarze oznaczonym symbolem C.30 (tereny wielofunkcyjne z możliwością zabudowy do 30 m). W sąsiedztwie znajdują się grunty z zabudową o różnorodnej funkcji (biura, hotele, budynki administracji publicznej, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna).

Lp.	Cecha	Nieruchomość porównawcza Lp. 7
1	Lokalizacja	Dobra
2	Sąsiedztwo	Bardzo dobre
3	Wielkość działki	Przeciętna
4	Kształt	Korzystny
5	Możliwości inwestycyjne wynikające z zapisów planistycznych	Przeciętne
6	Możliwości inwestycyjne wynikające ze stanu zagospodarowania	Pełne
7	Uciążliwości i/lub ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu	Istotne

11.2.1. Wyliczenie poprawek kwotowych

Lp.	Cechy rynkowe	Waga cechy	Kwotowy wpływ na cenę(zł)	Poprawki kwotowe w obrębie danej cechy (zł)			
1.	Lokalizacja	25%	571,14	142,79	285,58	428,37	571,16
2.	Sąsiedztwo	15%	342,69	171,35	342,7		
3.	Wielkość działki	10%	228,46	114,23	228,46		
4.	Kształt	10%	228,46	114,23	228,46		
5.	Możliwości inwestycyjne wynikające z zapisów planistycznych	20%	456,91	228,46	456,92		
6.	Możliwości inwestycyjne wynikające ze stanu zagospodarowania	10%	228,46	228,46			
7.	Uciążliwości i/lub ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu	10%	228,46	114,23	228,46		
Razem		100%	2284,58				

11.2.2. Zestawienie cech nieruchomości wycenianej i przyjętych do porównań

Lp.	cechy rynkowe	nieruchomość wyceniana	nieruchomość Lp. 2 ul. Krucza	nieruchomość Lp. 4 ul. Koszykowa	nieruchomość Lp. 7 ul. Traugutta
1	Lokalizacja	Przeciętna	Bardzo dobra	Bardzo dobra	Dobra
2	Sąsiedztwo	Dobre	Dobre	Bardzo dobre	Bardzo dobre
3	Wielkość działki	Mała	Przeciętna	Przeciętna	Przeciętna
4	Kształt	Przeciętny	Niekorzystny	Korzystny	Korzystny
5	Możliwości inwestycyjne wynikające z zapisów planistycznych	Przeciętne	Przeciętne	Pełne	Przeciętne
6	Możliwości inwestycyjne wynikające ze stanu zagospodarowania	Brak	Pełne	Pełne	Pełne
7	Uciążliwości i/lub ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu	Istotne	Istotne	Przeciętne	Istotne

11.2.3. Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej

Lp.	cechy rynkowe	zakres kwotowy	nieruchomość Lp. 2 ul. Krucza	nieruchomość Lp. 4 ul. Koszykowa	nieruchomość Lp. 7 ul. Traugutta
1	Lokalizacja	571,14	-285,58 zł	-285,58 zł	-142,79 zł
2	Sąsiedztwo	342,69	0,00 zł	-171,35 zł	-171,35 zł
3	Wielkość działki	228,46	114,23 zł	114,23 zł	114,23 zł
4	Kształt	228,46	114,23 zł	-114,23 zł	-114,23 zł
5	Możliwości inwestycyjne wynikające z zapisów planistycznych	456,91	0,00 zł	-228,46 zł	0,00 zł
6	Możliwości inwestycyjne wynikające ze stanu zagospodarowania	228,46	-228,46 zł	-228,46 zł	-228,46 zł
7	Uciążliwości i/lub ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu	228,46	0,00 zł	-114,23 zł	0,00 zł
	Różnice kwotowe		-285,58 zł	-1 028,08 zł	-542,60 zł
	Cena transakcyjna		5 453,02 zł	5 804,31 zł	4 938,27 zł
	Wartość po poprawkach		5 167,44 zł	4 776,23 zł	4 395,67 zł
	skorygowana cena 1 m ²		4 779,78 zł		

Wartość rynkowa szacowanej nieruchomości gruntowej niezabudowanej obliczono jako iloczyn

$$W_n = P \times C$$

gdzie:

W_n – wartość nieruchomości w zaokrągleniu do pełnych złotych

P – powierzchnia wycenianej nieruchomości w m^2

C – wartość $1m^2$ powierzchni w złotych

W_n	=	903,00	x	4 779,78 zł	=	4 316 141,34 zł
-------	---	--------	---	-------------	---	-----------------

12. Wynik końcowy

Wartość końcowa w zaokrągleniu do pełnych złotych

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej	4 316 141 zł
Słownie	Cztery miliony trzysta szesnaście tysięcy sto czterdzieści jeden złotych
Wartość rynkowa $1 m^2$ prawa własności	4 779,78 zł

Obliczone powyżej wartości gruntu są uzasadnione tym, że zostały obliczone na podstawie cen i cech rynkowych wybranej do porównań grupy reprezentatywnej, które odbyły się w ostatnim czasie a dotyczyły sprzedaży prawa własności i prawa uw podobnych gruntów na badanym rynku lokalnym.

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 podobnych, co jest możliwe do osiągnięcia na badanym rynku lokalnym.



Glonek

13. Klauzule i zastrzeżenia

- Operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
- Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić w czasie oględzin nieruchomości, ani na podstawie dokumentów technicznych i prawnych. Przedstawione dokumenty i zawarty w nich stan prawny i techniczny uznano za wiarygodne i nie były one przedmiotem odrębnego dochodzenia.
- Z operatu szacunkowego sporządzono wyciąg i przekazano organom prowadzącym kataster nieruchomości.
- Operat szacunkowy może być wykorzystywany wyłącznie do celu, w jakim został sporządzony.
- Operat szacunkowy nie może być publikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.
- Obliczenia zostały wykonane za pomocą arkusza kalkulacyjnego Excel. Wyniki pośrednie i wynik końcowy mogą być obciążone minimalnymi niedokładnościami wynikającymi z zaokrągleń
- Autor operatu nie ponosi odpowiedzialności wobec osób trzecich, a także za wadliwość lub nieaktualność dokumentacji nieruchomości uzyskanej od Zamawiającego
- Stosując się do zasad określonych w Powszechnych Krajowych Zasadach Wyceny (PKZW), KSWP 1 – wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa – „wartość rynkową nieruchomości określa się bez uwzględniania kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat”.

14. Załączniki

Załącznik 1 – Fragment Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21.09.2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego

Załącznik 2 – Mapa lokalizacyjna

Załącznik 3 – Dokumentacja fotograficzna

Załącznik 4 – Protokół z badania księgi wieczystej

Załącznik 5 – Odpis z rejestru gruntów

Operat szacunkowy zawiera 22 ponumerowane strony + załączniki



Załącznik 1 - Fragment Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21.09.2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego

§ 27. 1. Jeżeli na rynku nieruchomości właściwym ze względu na położenie wycenianej nieruchomości brak jest transakcji sprzedaży nieruchomości, jako przedmiotu prawa własności, ale dokonano transakcji sprzedaży nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, wartość rynkową wycenianej nieruchomości jako przedmiotu prawa własności określa się na podstawie wzajemnych relacji pomiędzy cenami nieruchomości jako przedmiotu prawa własności a cenami nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, uzyskiwanymi przy transakcjach dokonywanych na innych porównywalnych rynkach nieruchomości.

2. W przypadku braku możliwości ustalenia wzajemnych relacji, o których mowa w ust. 1, wartość prawa własności określa się jako iloraz wartości nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego i współczynnika korygującego, o którym mowa w § 29 ust. 3.

...

§ 28. 1. Na potrzeby ustalenia ceny nieruchomości gruntowej niezabudowanej oddawanej w użytkowanie wieczyste oraz aktualizacji opłat z tego tytułu określa się jej wartość, jako przedmiotu prawa własności, stosując podejście porównawcze.

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

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

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

5. Wartości nieruchomości, o których mowa w ust. 1-4, określa się według stanu nieruchomości i cen na dzień oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste albo według stanu nieruchomości i cen na dzień aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego, z uwzględnieniem celu, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste, z zastrzeżeniem art. 73 ust. 2 ustawy.

6. Przy określaniu wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego, o których mowa w art. 77 ust. 4 i 5 ustawy, wartość nakładów stanowi iloczyn wartości określonych na podstawie § 35 ust. 3 pkt 1 i procentowego udziału użytkownika wieczystego w kosztach budowy poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej.

7. Sposób określania wartości nakładów, o którym mowa w ust. 6, stosuje się odpowiednio przy określaniu wartości nakładów koniecznych, o których mowa w art. 77 ust. 6 ustawy

§ 29. 1. Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego stosuje się podejście porównawcze, przyjmując ceny transakcyjne uzyskiwane przy sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, z uwzględnieniem wysokości stawek procentowych opłat rocznych i niewykorzystanego okresu trwania prawa użytkowania wieczystego.

2. Jeżeli na rynku nieruchomości, właściwym ze względu na położenie wycenianej nieruchomości, brak jest transakcji sprzedaży nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, ale dokonano transakcji sprzedaży nieruchomości jako przedmiotu prawa własności, wartość rynkową wycenianej nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego określa się na podstawie wzajemnych relacji pomiędzy cenami nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego a cenami nieruchomości jako przedmiotu prawa własności, uzyskiwanymi przy transakcjach dokonywanych na innych porównywalnych rynkach nieruchomości.

3. Jeżeli przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego nie ma możliwości zastosowania sposobów wyceny, o których mowa w ust. 1 i 2, wartość tę określa się jako iloczyn wartości nieruchomości gruntowej niezabudowanej jako przedmiotu prawa własności i współczynnika korygującego obliczonego według wzoru:

$$Wk = (1 - Sr/R) \times t/T + 0,25 \times (T-t)/T$$

gdzie:

Wk - współczynnik korygujący;

Sr - stawka procentowa opłaty rocznej nie większa niż 3 %;

t - liczba lat niewykorzystanego okresu użytkowania wieczystego;

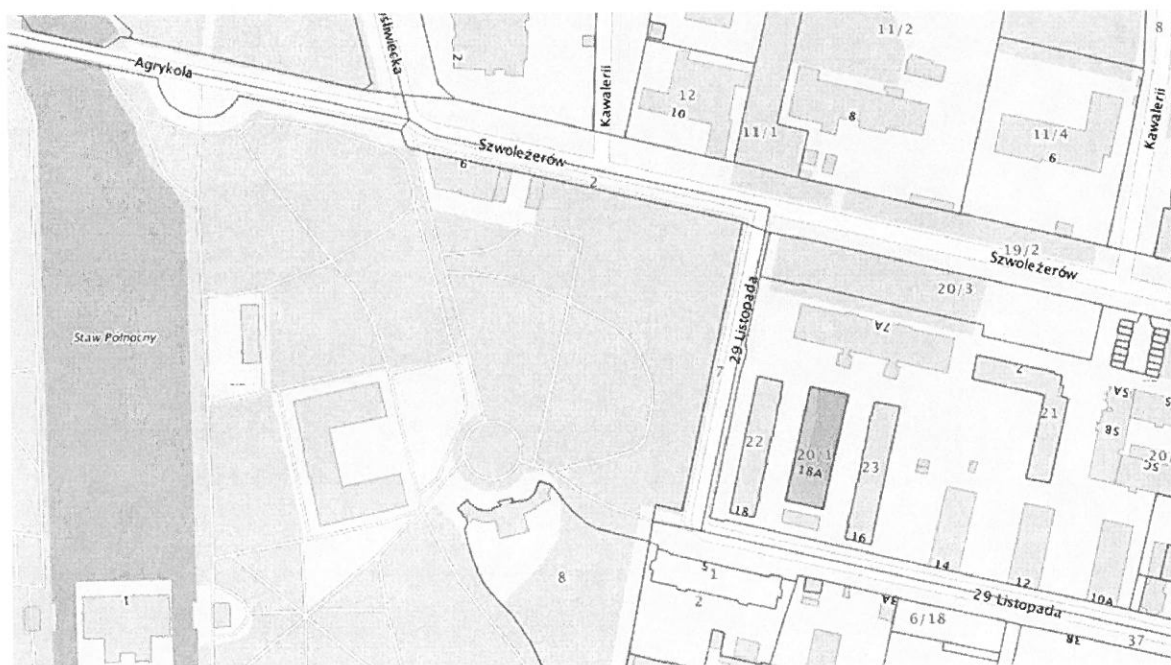
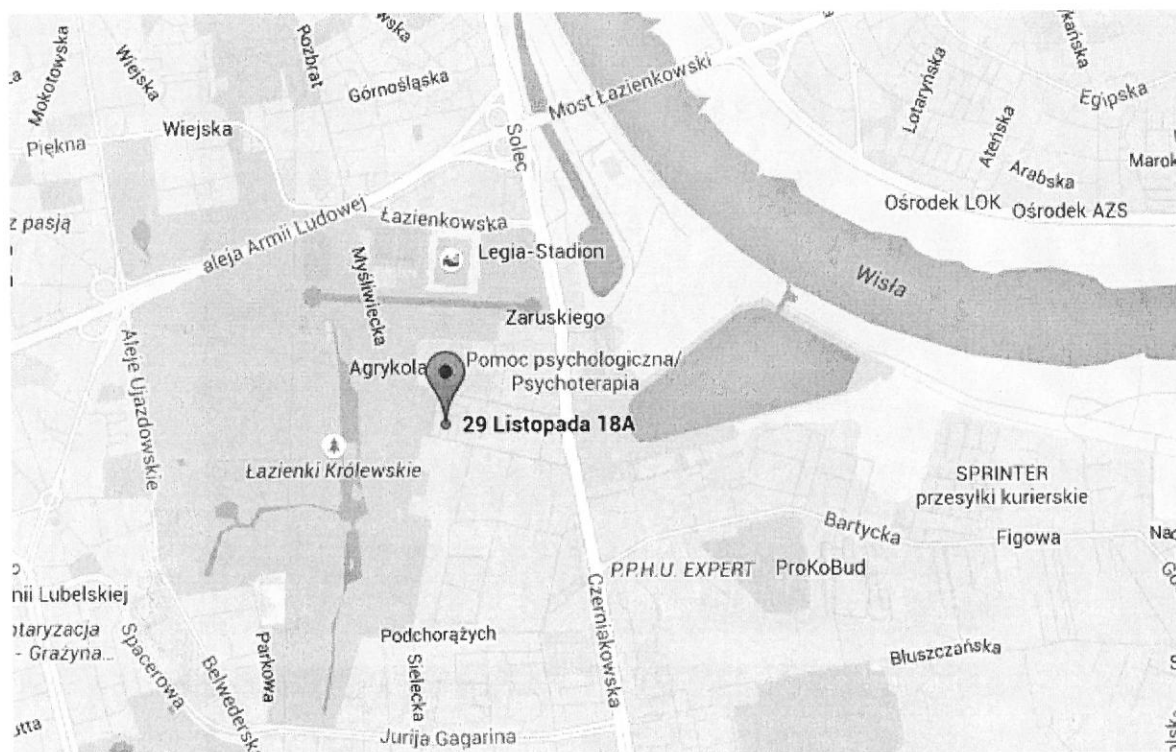
T - liczba lat, na które ustanowiono użytkowanie wieczyste;

R - przeciętna stopa kapitalizacji ustalana na podstawie badania rynku nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego, nie mniejsza jednak niż 0,09i nie większa niż 0,12.

Zastosowanie tego sposobu wyceny wymaga szczegółowego uzasadnienia w operacie szacunkowym.

§ 30. Przy określaniu wartości nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego do celów, o których mowa w art. 33 ust. 3 i art.69 ustawy, wartość tę określa się jako iloczyn wartości nieruchomości gruntowej niezabudowanej jako przedmiotu prawa własności i współczynnika korygującego, określonego według wzoru zamieszczonego w § 29 ust. 3.

Załącznik 2 – Mapy z lokalizacją wycenianej nieruchomości



Załącznik 3 – Dokumentacja fotograficzna (stan zagospodarowania, sąsiedztwo)



Załącznik 4 – Protokół z badania księgi wieczystej

Przedmiotowa działka gruntu objęta jest Księgą wieczystą nr WA4M/00180986/5 prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa X Wydział Ksiąg Wieczystych, która zgodnie z badaniem KW w dniu 31 lipca 2015 r. zawiera następujące wpisy:

<p>DZIAŁ I: OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI</p> <p>WOJEWÓDZTWO: MAZOWIECKIE POWIAT: --- GMINA: WARSZAWA CENTRUM MIEJSCOWOŚĆ: WARSZAWA DZIELNICA: ŚRÓDMIEŚCIE DZIAŁKA: DZIAŁKA: NR 20/1 OBREB: 5-06-13 ULICA: 29 LISTOPADA SPOSÓB KORZYSTANIA: DZIAŁKA ZABUDOWANA PRZYŁĄCZENIE (NUMER KSIĘGI WIECZYTEJ, Z KTÓREJ ODŁĄCZONO DZIAŁKĘ, OBSZAR): / 00158110 / , 903 M2 BUDYNEK ULICA: 29 LISTOPADA 18A LICZBA KONDYGNACJI: 5 LICZBA SAMODZIELNYCH LOKALI: 17 POWIERZCHNIA UŻYTKOWA BUDYNKU: 2184,00 M2 ODREBNOŚĆ: TAK PRZEZNACZENIE BUDYNKU: MIESZKALNY WIELORODZINNY Z USŁUGAMI I GARAŻEM PODZIEMNYM INFORMACJA O WYODREBNIONCYH LOKALACH: 12 OBSZAR: 903,00 M2 KOMENTARZ DO MIGRACJI: PODSTAWĄ OZNACZENIA DZIAŁKI I BUDYNKU JEST UMOWA O USTANOWIENIU UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTU Z DNIA 25 WRZEŚNIA 1996 R. K.1-3 AKT KW. I OŚWIADCZENIE Z DNIA 28 PAŹDZIERNIKA 2002 ROKU, K.14.</p>
<p>DZIAŁ I: SPIS PRAW</p> <p>PRAWO ZWIĄZANE Z PRAWEM UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO INNEJ NIERUCHOMOŚCI: PRAWO PRZEJAZDU I PRZECHODU PRZEZ DZIAŁKĘ 20/2 OPISANEJ W KW 158110 DO DZIAŁKI 20/1 OPISANEJ W KW 180986 NA RZECZ KAŻDOCZESNEGO WIECZYSTEGO UŻYTKOWNIKA DZIAŁKI 20/1. OKRES UŻYTKOWANIA: 2095-09-25 SPOSÓB KORZYSTANIA: DZIAŁKA W UŻYTKOWANIU WIECZYSTYM DO DNIA 25 WRZEŚNIA 2095R. ORAZ STANOWIĄCY ODREBNĄ NIERUCHOMOŚĆ BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY Z USŁUGAMI I GARAŻEM PODZIEMNYM, 5-KONDYGNACYJNYM O POW. UŻYTKOWEJ OGÓLNEJ 2.184,00 M2.</p>
<p>DZIAŁ II: WŁASNOŚĆ</p> <p>WZMIANKI (NUMER WZMIANKI, CHWIŁA ZAMIESZCZENIA) DZ. KW. / WA4M / 2845 / 04 / 2, 2004-04-22-12.34.56.515955 DZ. KW. / WA4M / 2844 / 04 / 2, 2004-04-22-12.23.33.857797 WŁAŚCICIEL: MIASTO STOŁECZNE WARSZAWA – UDZIAŁ 1/1 WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODREBNĄ NIERUCHOMOŚĆ – 7 WPISÓW UŻYTKOWNIK WIECZYSTY: SPÓŁDZIELNIA BUDOWLANO-MIESZKANIOWA "NASZA CHATA", WARSZAWA – UDZIAŁ 496266 /1000000</p>
<p>DZIAŁ III: PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA</p> <p>BRAK WPISÓW</p>
<p>DZIAŁ IV: HIPOTEKI</p> <p>BRAK WPISÓW</p>



Glonek

Załącznik 5 – Odpis z rejestru gruntów

jednostka ewidencyjna	146510 8 Dzielnica Śródmieście
położenie działki	Ul. 29 Listopada 18A
obręb	5-06-13
Działki/a ewidencyjna/rodzaj użytku/powierzchnia w ha	20/1/B/0,0903
księga wieczysta	WA4M/00180986/5
właściciel	MIASTO STOŁECZNE WARSZAWA UDZIAŁ:1/1
Użytkownik/ współużytkownicy wielcyści	PODMIOTY EWIDENCYJNE W UŁAMKOWYCH CZĘŚCIACH



Glonek