

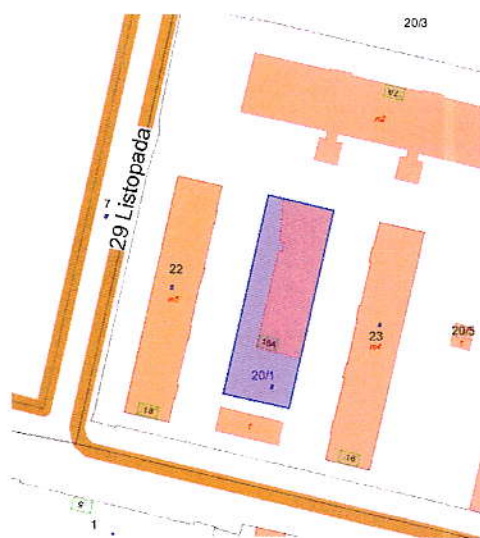
WYCENA

teresastepien@op.pl

Teresa Stępień
ul. Klimontowska 23
04-672 Warszawa
tel. 505-035-084 fax. 812 68 88

OPERAT SZACUNKOWY

dotyczy określenia wartości rynkowej prawa własności
nieruchomości gruntowej
położonej przy ul. 29-Listopada w Warszawie w dzielnicy Śródmieście



ZESTAWIENIE WARTOŚCI

Nieruchomość gruntowa	Powierzchnia	Wartość zł/m ²	Wartość w zł
Wartość prawa własności nieruchomości gruntowej dz. 20/1 w obr. 5-06-13	903 m ²	3 747,44	3 383 938

Opracowanie:
mgr inż. Teresa Stępień
rzecznik majątkowy
uprawnienia nr 2517



Warszawa, 2016

WYCIĄG

z operatu szacunkowego

(podstawa: art. 158 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami)

1.	Określenie nieruchomości: Województwo: mazowieckie Miejscowość: Warszawa dzielnica Śródmieście Adres: ul. 29-Listopada Obręb: 5-06-13 Działka ewidencyjna: dz. 20/1 Powierzchnia działki: 903 m ² Nr księgi wieczystej: WA4M/00180986/5	
2.	Rodzaj nieruchomości	Nieruchomość gruntowa.
3.	Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie przy ul. 29-Listopada, oznaczonej w ewidencji gruntów jako dz. 20/1, z obr. 5-06-13 o powierzchni 903 m² , w celu aktualizacji opłaty rocznej z tytułu ustanowionego prawa użytkowania wieczystego.
4.	Stan prawny nieruchomości	Własność: 1/1 Miasto Stołeczne Warszawa Użytkowanie wieczyste: 685093/1000000 części Właściciele wyodrębnionych lokali 314907/1000000 części SPÓŁDZIELNIA BUDOWLANO-MIESZKANIOWA "NASZA CHATA", WARSZAWA
5.	Oszacowana wartość nieruchomości	Wartość rynkową prawa własności nieruchomości gruntowej oszacowano na: 3 383 938 zł
6.	Data sporządzenia operatu	20.01.2016
7.	Autor operatu	Teresa Stępień
8.	Pieczęć i podpis Rzecznawcy Majątkowego	

SPIS TREŚCI

WYCIĄG	2
1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	4
1.1. PRZEDMIOT WYCENY	4
1.2. ZAKRES WYCENY	4
2. CEL WYCENY	4
3. PODSTAWY FORMALNE I MATERIALNOPRAWNE	4
3.1. PODSTAWA FORMALNA	4
3.2. AUTOR OPRACOWANIA	4
3.3. PODSTAWY PRAWNE	4
3.4. PODSTAWY METODOLOGICZNE	4
3.5. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH	5
4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWY MAJĄTKOWEGO	5
5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI	5
5.1. STAN PRAWNY	5
5.2. STAN TECHNICZNY I UŻYTKOWY - OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA NIERUCHOMOŚCI	6
6. UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE	7
7. OPIS I ANALIZA RYNKU LOKALNEGO	7
8. SPOSÓB WYCENY	9
8.1. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI	10
8.2. PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA WYCENY	10
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	11
10. ANALIZA WYNIKÓW I WNIOSKI	13
11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	14
12. ZAŁĄCZNIKI	14

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa, położona w Warszawie przy **ul. 29-Listopada**, stanowiąca działkę ewidencyjną o nr **dz. 20/1** o powierzchni **903 m²**, w **obr. 5-06-13**.

1.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości prawa własności nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie przy ul. 29-Listopada, oznaczonej w ewidencji gruntów jako **dz. 20/1**, z **obr. 5-06-13** o powierzchni **903 m²**.

Naniesienia budowlane nie podlegają wycenie.

2. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie przy ul. 29-Listopada, oznaczonej w ewidencji gruntów jako **dz. 20/1**, z **obr. 5-06-13** o powierzchni **903 m²**, w celu aktualizacji opłaty rocznej z tytułu ustanowionego prawa użytkowania wieczystego.

3. PODSTAWY FORMALNE I MATERIALNOPRAWNE

3.1. Podstawa formalna

Formalną podstawę opracowania stanowi zlecenie Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Nasza Chata” z siedzibą przy ul. Osowskiej 27 w Warszawie (Zamawiający), na rzecz firmy WYCENA Teresa Stępień z siedzibą w Warszawie przy ul. Klimontowskiej 23 (Wykonawca).

3.2. Autor opracowania

Wycena nieruchomości została opracowana przez Teresę Stępień posiadającą uprawnienia zawodowe w dziedzinie szacowania nieruchomości nadane przez Urząd Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast - Świadcstwo Nr 2517.

3.3. Podstawy prawne

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r., poz. 782).
2. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207 z 22.09.2004 r. poz. 2109 z póź. zm., zm. Dz. U. Nr 196 z 2005r. poz. 1628 obowiązującym od 7.10.2005r., ze zm. Dz. U. 165, poz. 985 z dnia 14.07.2011r.)
3. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (Dz. U. Nr 16 poz.93 z późniejszymi zmianami)
4. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz.717).
5. Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. Nr 19 poz. 147 z późniejszymi zmianami).

3.4. Podstawy metodologiczne

- Krajowe Zasady Wyceny (PKZW):
 - KRAJOWY STANDARD WYCENY PODSTAWOWY KSWP OGÓLNE REGUŁY POSTĘPOWANIA;
 - NOTA INTERPRETACYJNA ZASTOSOWANIE PODEJŚCIA PORÓWNAWCZEGO W WYCENIE NIERUCHOMOŚCI
- Literatura fachowa z zakresu metodologii wycen:
- „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego” M. Prystupa. Wyd. PFSRM. Warszawa 2003.
- Wycena nieruchomości – M Prystupa. PFSRM
- "Wartość rynkowa nieruchomości" E. Kucharska-Stasiak Wyd. TWIGGER Warszawa 2000r.

3.5. Źródła danych merytorycznych

Wycenę przeprowadzono w oparciu o:

- Dokumentację udostępnioną przez Zleceniodawcę
- Dane ustalone w czasie wizji lokalnej
- Dane z ewidencji gruntów i architektury
- Dane dotyczące uzbrojenia technicznego, znajdującego się w zasięgu wycenianej nieruchomości
- Informacje nt. cen rynkowych sprzedaży nieruchomości w Warszawie
- Własna baza danych

4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWY MAJĄTKOWEGO

Data sporządzenia operatu szacunkowego	20.01.2016
Data na którą określono wartość przedmiotu wyceny	31.12.2015
Data określenia stanu przedmiotu wyceny	31.12.2015
Data wizji lokalnej w terenie	15.01.2016

5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1. Stan prawny

Dla nieruchomości prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie X Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta WA4M/00180986/5:

DZIAŁ I - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	Numer działki: 20/1 Obręb ewidencyjny (numer): 5-06-13 Położenie (numer porządkowy / gmina, miejscowość, dzielnica): WARSZAWA CENTRUM, WARSZAWA, ŚRÓDMIEŚCIE Ulica: 29-LISTOPADA Sposób korzystania: DZIAŁKA ZABUDOWANA Obszar całej nieruchomości: 903 m ² Budynki Położenie (numer porządkowy / gmina, miejscowość, dzielnica): WARSZAWA CENTRUM, WARSZAWA, ŚRÓDMIEŚCIE Nazwa ulicy numer porządkowy budynku: 29-LISTOPADA 18A Liczba kondygnacji: 5 Liczba samodzielnych lokali: 17 Powierzchnia użytkowa budynku: 2184,00 M2 Przeznaczenie budynku: MIESZKALNY WIELORODZINNY Z USŁUGAMI I GARAŻEM PODZIEMNYM Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość): TAK Informacja o wyodrębnionych lokalach (numer lokalu / numer księgi wieczystej):	
	Lp. 1.	8 / 00233721 /
	Lp. 2.	11 / 00233722 /
	Lp. 3.	3 / 00233723 /
	Lp. 4.	9 / 00346813 /
	Lp. 5.	10 / 00382473 /
	Lp. 6.	1 WA4M / 00384983 / 4
	Lp. 7.	LU-GARAZ WA4M / 00384791 / 1
	Lp. 8.	7 WA4M / 00384671 / 4
	Lp. 9.	4 WA4M / 00384672 / 1
	Lp. 10.	6 WA4M / 00384620 / 2
	Lp. 11.	U4 WA4M / 00405520 / 5
	Lp. 12.	U2 WA4M / 00384783 / 2
	Lp. 13.	5 WA4M / 00448884 / 7
	Lp. 14.	2 WA4M / 00448883 / 0
	Lp. 15.	1 WA4M / 00448882 / 3
DZIAŁ I – SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z NIERUCHOMOŚCIĄ	PRAWO ZWIĄZANE Z PRAWEM UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO INNEJ NIERUCHOMOŚCI PRAWO PRZEJAZDU I PRZECHODU PRZECIEM DZIAŁKĘ 20/2 OPISANEJ W KW 158110 DO DZIAŁKI 20/1 OPISANEJ W KW 180986 NA RZECZ KAŻDOCZESNEGO WIECZYSTEGO UŻYTKOWNIKA DZIAŁKI 20/1. Prawo użytkowania wieczystego: Okres użytkowania: 2095-09-25	

	DZIAŁKA W UŻYTKOWANIU WIECZYSTYM DO DNIA 25 WRZEŚNIA 2095R. ORAZ STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY Z USŁUGAMI I GARAŻEM PODZIEMNYM, 5-KONDYGNACYJNYM O POW. UŻYTKOWEJ OGÓLNEJ 2.184,00 M2.(podstawa wpisu: UMOWA USTANOWIENIA WIECZYSTEGO UŻYTKOWANIA GRUNTU, 1996-09-25)		
DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ	Własność: 1/1 Miasto Stołeczne Warszawa		
	Użytkowanie wieczyste: Właściciele wyodrębnionych lokali:		
	1	WA4M / 00384983 / 4	21283/1000000
	LU-GARAZ	WA4M / 00384791 / 1	236030/1000000
	7	WA4M / 00384671 / 4	54267/1000000
	4	WA4M / 00384672 / 1	60874/1000000
	6	WA4M / 00384620 / 2	51342/1000000
	U4	WA4M / 00405520 / 5	46954/1000000
	U2	WA4M / 00384783 / 2	32984/1000000
	5	WA4M / 00448884 / 7	57444/1000000
	2	WA4M / 00448883 / 0	57494/1000000
	1	WA4M / 00448882 / 3	66421/1000000
	314907 / 1000000 SPÓŁDZIELNIA BUDOWLANO-MIESZKANIOWA "NASZA CHATA", WARSZAWA		
DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA	BRAK WPISÓW		
DZIAŁ IV - HIPOTEKA	BRAK WPISÓW		

Dane z ewidencji gruntów

Jednostka ewidencyjna: Warszawa

Obręb: 5-06-13

Własność: 1/1 Miasto Stołeczne Warszawa**Użytkowanie wieczyste:**

314907 / 1000000 SPÓŁDZIELNIA BUDOWLANO-MIESZKANIOWA "NASZA CHATA", WARSZAWA

Właściciele wyodrębnionych lokali:

1	21283/1000000
LU-GARAZ	236030/1000000
7	54267/1000000
4	60874/1000000
6	51342/1000000
U4	46954/1000000
U2	32984/1000000
5	57444/1000000
2	57494/1000000
1	66421/1000000

Nr działki	Położenie	Użytek	Powierzchnia w ha	Nr KW
dz. 20/1	29-Listopada	B	0,0903	WA4M/00180986/5

5.2. Stan techniczny i użytkowy - ogólna charakterystyka nieruchomości

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w dzielnicy Śródmieście w Warszawie przy ul. 29-Listopada. Usytuowana jest w rejonie głównych ciągów komunikacyjnych tj. ul. Szwależerów i Czerniakowskiej w bezpośrednim otoczeniu Łazienek Królewskich.

Bezpośrednie **sąsiedztwo** nieruchomości stanowi zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz w nieco dalszym otoczeniu znajduje się Bednarska Szkoła Podstawowa oraz liczne ambasady. Zabudowa handlowo – usługowa jest oddalona.

Przedmiotowa działka gruntu oddana jest w użytkowanie wieczyste, zabudowana jest budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym o 5 kondygnacjach. Budynek murowany z usługami w parterze.

Działka ma regularny kształt – prostokąt, teren równy.

Dojazd do nieruchomości jest dogodny – przystanki komunikacji miejskiej znajdują się przy ul. Szwoleżerów i Czerniakowskiej w odległości ok. 150-550 m. Najbliższa stacja metra - Metro Pole Mokotowskie oraz Metro Racławicka są oddalone ok. 3 km, najbliższa linia tramwajowa biegnie ul. Puławską w odległości ok. 2 km.

Teren w zasięgu pełnego uzbrojenia we wszystkie **media miejskie**: energię elektryczną, wodociąg, kanalizację, gaz.

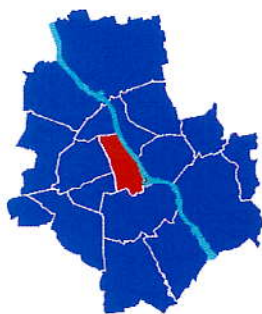
6. UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE

Dla terenu na którym zlokalizowana jest nieruchomość niema uchwalonego mpzp. zgodnie ze SUiKZP miasta stołecznego warszawy teren oznaczony jest symbolem M2.12 – tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, położone w strefie śródmieścia funkcjonalnego, gdzie średni wskaźnik intensywności zabudowy to 1,2; wysokość zabudowy do 12 m.

Zgodnie z art. 28 ust. 5 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21.09.2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego przeznaczenie nieruchomości, jest zgodne z celem na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste.

7. OPIS I ANALIZA RYNKU LOKALNEGO

Śródmieście – dzielnica Warszawy położona w lewobrzeżnej części miasta. Jest jedną z 18 jednostek pomocniczych m.st. Warszawy. Według danych GUS 1 stycznia 2015 dzielnica Śródmieście miała powierzchnię 15,57 km², a liczba mieszkańców (stan na 31 grudnia 2014) wynosiła 120 091 (gęstość zaludnienia to 7713 os./km²). 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.



Śródmieście od 2011 r. podzielone jest na 12 jednostek pomocniczych niższego rzędu, nazwanych osiedlami. Osiedlom nie nadano nazwy, tylko zastosowano ich numerację od I do XII. Według MSI Śródmieście podzielono na Stare Miasto, Nowe Miasto, Muranów, Powiśle, Śródmieście Północne, Śródmieście Południowe, Solec, Ujazdów.



Szacowana nieruchomość położona jest na terenie Ujazdowa. Granice Ujazdowa wyznacza: pl. Na Rozdrożu, al. Armii Ludowej (Trasa Łazienkowska), wybrzeże Wisły, ul. Czerniakowska, ul. Nowosielecka, ul. Podchorążych, ul. Gagarina, ul. Spacerowa, ul. Klonowa, al. Jana Chrystiana Szucha, Al. Ujazdowskie, ul. Piękna, ul. Myśliwiecka. W granicach obszaru MSI Ujazdów znajduje się Cypel Czerniakowski, Port Czerniakowski i zbiornik osadnikowy Stacja Pomp Rzecznych Czerniakowska. Na terenie Ujazdowa znajdują się: Park Ujazdowski Pomnik Ignacego Jana Paderewskiego, Osiedle Jazdów, Zamek Ujazdowski Centrum Sztuki Współczesnej Zamek Ujazdowski, Pomnik Jana III Sobieskiego, Ermitaż, Katedra Polskokatolicka Świętego Ducha, Łazienki Królewskie Pałac na Wyspie, Stara Pomarańczarnia, Nowa Pomarańczarnia, Stara Kordegarda, Nowa Kordegarda, Ogród Botaniczny, Amfiteatr, Pałac Myślewicki, Wielka Oficyna, Obserwatorium Astronomiczne UW, Biały Domek, Wodozbiór, Belweder; obiekty sportu i rekreacji: Szkolny Ośrodek Sportowy „Agrykola” (ul. Myśliwiecka 9), Klub Legia Warszawa (ul. Łazienkowska 3).

Dla potrzeb wyceny określono:

- Okres badania cen: grudzień 2013 – grudzień 2015 r.
- Obszar rynku: Warszawa dzielnica Śródmieście, Mokotów
- Rodzaj rynku: nieruchomości gruntowe niezabudowane inwestycyjne, jako prawo własności;

Rynek transakcyjny gruntów niezabudowanych

Biorąc pod uwagę w szczególności cel, zakres oraz przedmiot wyceny analizie poddano rynek transakcyjny gruntami niezabudowanymi stanowiącymi prawo własności. W pierwszej kolejności analizie poddano dzielnicę Śródmieście, gdzie zanotowano:

Dzielnica	Data transakcji	Rodzaj prawa	Cena transakcyjna w zł/m ²	Powierzchnia działki w m ²	Przeznaczenie	Nr działki	Obręb	Ulica
Śródmieście	2013-10-17	Sprzedaż prawa użytkowania wieczystego	9 350,39	508	M1.20	25/3	5-04-06	Leszczyńska
Śródmieście	2013-12-09	Sprzedaż prawa użytkowania wieczystego	5 804,31	1206	MU8	10/6, 10/8, 10/9, 10/4	5-05-06	Koszykowa
Śródmieście	2013-12-12	Sprzedaż prawa użytkowania wieczystego	9 729,71	803	wz budynek usługowy	20/1	5-03-06	Twarda
Śródmieście	2013-12-30	Sprzedaż prawa użytkowania wieczystego	6 080,41	707	U.20; wz pod budynek biurowy	13/1	5-02-09	Bugaj
Śródmieście	2014-03-07	Sprzedaż nieruchomości	375,23	1066	A1.ZU - zieleniec	27/6	5-05-07	Chopina F
Śródmieście	2014-04-23	Sprzedaż prawa użytkowania wieczystego	19 130,26	1847	C.30; wz na budowę budynku biurowo - usługowego z garażem podziemnym, usługami w poziomie parteru, z wbudowaną stacją trafo, infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu	36/10, 36/11	5-03-03	Królewska
Śródmieście	2014-08-04	Sprzedaż nieruchomości	4 938,27	2430	U.20; wz pod budynek biurowy	16/12	5-03-07	Traugutta R
Śródmieście	2014-09-30	Sprzedaż prawa użytkowania wieczystego	4 275,74	1719	wz budynek usługowy	5, 4	5-06-08	Piękna
Śródmieście	2014-12-15	Sprzedaż nieruchomości	9 722,00	360	C.30; wz budowie pawilonu usługowego, gastronomicznego nie związanego ze stałym gruntem wraz z tarasem i sceną muzyczną	63/2	5-03-10	Chmielna

Na podstawie w/w zanotowanych transakcji nie można zbudować modelu do wyceny przedmiotowej nieruchomości. Na terenie dzielnicy Śródmieście zanotowano tylko 3 transakcje dotyczące prawa własności, z czego żadna nie jest przeznaczona pod zabudowę wielorodzinną, w tym z możliwością usług w parterze.

W związku z tym oraz w związku z położeniem szacowanej nieruchomości w sąsiedztwie dzielnicy Mokotów rozszerzono rynek o dzielnicę Mokotów.

Na terenie Mokotowa zanotowano kilka transakcji dotyczących prawa własności nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinna tj.:

Dzielnica	Data transakcji	Rodzaj prawa	Cena transakcyjna w zł/m ²	Powierzchnia działki w m ²	Przeznaczenie	Nr działki	Obręb	Ulica
Mokotów	2013-10-17	Sprzedaż nieruchomości	4 647,16	581	C5 MW/MN	40	1-01-08	Kielecka
Mokotów	2013-12-30	Sprzedaż nieruchomości	4 700,73	6143	D11.1/MW2/U/Ub	23/2, 26/1, 25/2, 27/3, 11/3, 28/1; 12/4, 13/2, 11/4, 14, 15/2	1-02-35; 1-02-36	Bukowińska
Mokotów	2014-03-31	Sprzedaż nieruchomości	3 448,28	4350	B 1.1/MW2	15/2, 15/4	1-04-05	Stwosza Wita
Mokotów	2014-07-04	Sprzedaż nieruchomości	4 681,04	7115	F6 MW/U	33, 34, 35, 37, 48, 50, 51, 53, 36, 49	1-08-04	Abramowskiego E
Mokotów	2015-01-28	Sprzedaż nieruchomości	2 451,46	309	F2MW/U	20/9	1-08-04	Abramowskiego E
Mokotów	2015-01-30	Sprzedaż nieruchomości	5 900,95	949	M2.12; WZ dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi	74/3	1-02-15	Krasickiego I
Mokotów	2015-04-08	Sprzedaż nieruchomości	2 809,48	1139	M1.20	12/7	1-03-02	Podchorążych
		Średnia	3 789,69					
		C min	2 451,46					
		C max	4 700,73					

Ceny transakcyjne za nieruchomości podobne do szacowanej, zlokalizowane na terenie Mokotowa kształtują się w przedziale cenowym od 2 451,46 zł/m² do 4 700,73 zł/m², średnia zbioru wyniosła 3 789,69 zł/m², a delta 2 249,27 zł/m².

Zanotowano jedną transakcję o wyższej cenie tj. 5 900,95 zł/m², ale z uwagi na to, że znacznie odbiega od pozostałych to została odrzucona z bazy danych.

Z w/w zanotowanych transakcji utworzono bazę danych, na podstawie której przeprowadzono procedurę wyceny. Z uwagi na małą liczbę transakcji określenia wartości rynkowej dokonano w podejściu porównawczym metodą porównywania parami.

Ceny transakcyjne przyjęte do wyceny zestawiono w tabeli nr 1 i podano w przeliczeniu na 1 m² gruntu.

Analiza trendu czasowego. Z uwagi na małą liczbę transakcji trend czasowy przyjęto jako constans, a do obliczeń nominalne ceny transakcyjne z aktów notarialnych. Jak wynika z obserwacji rynku, w analizowanym okresie ceny wskazują na stabilność.

8. SPOSÓB WYCENY

Zgodnie z art. 71 ust.1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się opłaty: pierwszą i opłaty roczne.

Obowiązek wnoszenia opłat rocznych obciąża każdego użytkownika wieczystego, a wysokość opłaty rocznej zgodnie z art. 72 w związku z art. 67 zostaje ustalona w oparciu o wycenę nieruchomości sporządzonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

Zgodnie z art. 150 Ustawy dokonuje się wyboru rodzaju wartości. Do oszacowania wartości została wybrana **wartość rynkowa** nieruchomości.

Szczegółowe zasady wyceny nieruchomości określone zostały w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

§ 28. 1. Rozporządzenia narzuca rzeczoznawcy, jakie prawo ma wycenić i w jaki sposób. *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**.*

§ 28.3. *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.*

Zgodnie z § 4. 2. Rozporządzenia *W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.*

Wyboru odpowiedniej metody dokonuje rzeczoznawca zgodnie z art. 154.1 Ustawy. Przy czym należy uwzględnić rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej i stan jej zagospodarowania.

W wycenie cel na jaki grunt został oddany w użytkowanie wieczyste jest zgodny z przeznaczeniem w planie.

8.1. Rodzaj określanej wartości

Ze względu na cel wyceny określono **Wartość Rynkową (WR)** Tak rozumiana wartość rynkowa oznacza, że nieruchomość będzie nadal wykorzystywana zgodnie z aktualnym sposobem jej użytkowania.

Zgodnie z **art. 151** Ustawy o gospodarce nieruchomościami *Wartość rynkową nieruchomości stanowi jej przewidywana cena, możliwa do uzyskania na rynku, ustalona z uwzględnieniem cen transakcyjnych uzyskanych przy spełnieniu następujących warunków:*

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

8.2. Podejście, metoda i technika wyceny

Bazą ustalenia wartości powinien być średni poziom cen rynkowych nieruchomości podobnych, występujących aktualnie w obrocie takimi nieruchomościami, a więc na tzw. "rynku wtórnym".

Jako nieruchomości podobne w myśl art. 4.16 ustawy o gospodarce nieruchomościami rozumie się takie, które są porównywalne z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość.

Stąd uwzględniając przede wszystkim cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości oraz jej stan zagospodarowania, a także stan prawny nieruchomości, do określenia wartości nieruchomości, jako przedmiotu prawa własności zastosowano:

podejście porównawcze, metodę porównywania parami.

Zgodnie z art. 153 ust.1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami "Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej."

Metoda porównywania parami polega na określeniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości o określonych cechach poprzez jej porównanie kolejno, z co najmniej trzema nieruchomościami podobnymi o znanych cechach i cenach, które były przedmiotem obrotu rynkowego. w ten sposób dokonuje się korekty cen każdej z porównanych nieruchomości pod kątem różnic pomiędzy nimi wynikających z odmienności cech i ich wag.

Zastosowanie metody porównywania parami wymaga:

- określenia rynku lokalny, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość poprzez ustalenie jego rodzaju, obszaru i okresu badań cen transakcyjnych,
- ustalenia rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych,
- podania charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych,
- wybrania do porównań, co najmniej trzy nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, które są wiarygodne, z podaniem ich opisu i charakterystyki,

- utworzenia par porównawczych nieruchomości, w których cechy wycenianej nieruchomości porównuje się kolejno z cechami każdej z wybranych nieruchomości,
- wyliczenia poprawek stanowiących wynik uwzględnienia różnicy cech i przypisanych im wag pomiędzy nieruchomością wycenianą a nieruchomościami wybranymi,
- określenia wartości nieruchomości z każdej pary porównawczej, jako ceny transakcyjnej skorygowanej o sumę poprawek,
- ostatecznie określenie wartości nieruchomości wycenianej, jako średniej arytmetycznej z wartości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.

Wartość rynkową wycenianej nieruchomości określono, jako iloczyn powierzchni i wartości 1m².

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Tabela nr 1 Baza danych

Lp.	Data transakcji	Dzielnica	Obręb	Ulica	Nr działki	Pow. działki całkowita [m ²]	Cena jedn. [zł/m ²]	Oznaczenie
1.	2013-12-30	Mokotów	1-02-35; 1-02-36	Bukowińska	23/2, 26/1, 25/2, 27/3, 11/3, 28/1; 12/4, 13/2, 11/4, 14, 15/2	6143	4 700,73	
2.	2013-10-17	Mokotów	1-01-08	Kielecka	40	581	4 647,16	A
3.	2014-03-31	Mokotów	1-04-05	Stwosza Wita	15/2, 15/4	4350	3 448,28	B
4.	2014-07-04	Mokotów	1-08-04	Abramowskiego E	33, 34, 35, 37, 48, 50, 51, 53, 36, 49	7115	4 681,04	
5.	2015-01-28	Mokotów	1-08-04	Abramowskiego E	20/9	309	2 451,46	
6.	2015-04-08	Mokotów	1-03-02	Podchorążych	12/7	1139	2 809,48	C
						C min	2 451,46	
						C max	4 700,73	
						Delta C	2 249,27	

Charakterystyka nieruchomości porównawczych:

Nieruchomość A - nieruchomość gruntowa niezabudowana o powierzchni 581 m² oznaczona w ewidencji gruntów jako dz. 40 z obr. 1-01-08 przy **ul. Kieleckiej** w Warszawie w dzielnicy Mokotów. Nieruchomość położona jest bardzo korzystnie w prestiżowej części dzielnicy, w rejonie głównych arterii, z bardzo dobrym dostępem do komunikacji miejskiej oraz wszelkich usług i handlu. Zgodnie z mpzp dla tego terenu przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i/lub zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, gdzie: minimalny wskaźnik PBC 35%, maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy to 1,0; maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40%; maksymalna wysokość zabudowy: 18 m. Otoczenie nieruchomości stanowi zabudowa o zindywidualizowanym charakterze, występują tereny zielone urządzone. Działka ma regularny kształt, teren równy.

Nieruchomość B - nieruchomość gruntowa niezabudowana o powierzchni 4350 m² oznaczona w ewidencji gruntów jako dz. 15/2, 15/4 z obr. 1-04-05 przy **ul. Wita Stwosza** w Warszawie w dzielnicy Mokotów. Nieruchomość położona jest atrakcyjnie w pośredniej części dzielnicy, w rejonie głównych arterii, z dobrym dostępem do komunikacji miejskiej oraz wszelkich usług i handlu. Zgodnie z mpzp dla tego terenu przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (MW 2), gdzie: minimalny udział terenu biologicznie czynnego (dla każdej działki budowlanej) - 40%; wysokość zabudowy istniejącej - 48 m; wysokość zabudowy projektowanej minimalna -21 m, maksymalna - 27 m; wskaźnik intensywności zabudowy minimalny - 5,0; maksymalny - 6,5. Otoczenie nieruchomości stanowi zabudowa mieszana tj. jednorodzinna i wielorodzinna, towarzysząca usługowa; tereny zielone urządzone są nieznacznie oddalone. Działka ma kształt odbiegający od regularnego, ale dość korzystny, teren równy.

Nieruchomość C - nieruchomość gruntowa niezabudowana o powierzchni 1139 m² oznaczona w ewidencji gruntów jako dz. 12/7 z obr. 1-03-02 przy **ul. Podchorążych** w Warszawie w dzielnicy Mokotów. Nieruchomość położona jest atrakcyjnie w pośredniej części dzielnicy, w rejonie głównych arterii, z dobrym dostępem do komunikacji miejskiej oraz wszelkich usług i handlu. Zgodnie ze SUIKZP m.st. Warszawy położona jest na terenie oznaczonym symbolem **M1.20**, tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, gdzie: Maksymalna intensywność zabudowy dla działki budowlanej – 2,0; Maksymalna wysokość zabudowy – 20 m. Otoczenie nieruchomości stanowi zabudowa o mieszanym przeznaczeniu i różnym standardzie – otoczenie mało atrakcyjne, tereny zielone są znacznie oddalone.

Dla potrzeb szacowania, w ramach ustalonych cech rynkowych przyjęto następującą skalę ocen:

Tabela nr 2

Lp.	Cechy rynkowe	Skala ocen
U1	Lokalizacja ogólna	Bardzo dobra – nieruchomość zlokalizowana w dzielnicy Śródmieście. Dobra – nieruchomość zlokalizowana w dzielnicy Mokotów.
U2	Lokalizacja szczegółowa	Bardzo dobra – lokalizacja w prestiżowej części dzielnicy, w rejonie głównych arterii, z bardzo dobrym dostępem do komunikacji miejskiej oraz wszelkich usług i handlu. Dobra – lokalizacja atrakcyjna w pośredniej części dzielnicy, w rejonie głównych arterii, z dobrym dostępem do komunikacji miejskiej oraz wszelkich usług i handlu.
U3	Możliwości inwestycyjne	Bardzo dobre – działka inwestycyjna, o wysokim wskaźniku zabudowy – wysokość zabudowy powyżej 20 m. Dobre – działka inwestycyjna, o średnim wskaźniku zabudowy – wysokość zabudowy do 20 m.
U4	Sąsiedztwo, otoczenie	Bardzo dobre – zabudowa o zindywidualizowanym charakterze, występują tereny zielone urządzone. Dobre – zabudowa standardowa mieszana, tereny zielone urządzone są nieznacznie oddalone. Przeciętne – zabudowa mieszana nieatrakcyjna, tereny zielone są znacznie oddalone lub nie występują.
U5	Parametry działki	Bardzo dobre – działka o regularnym kształcie, teren równy. Dobre – działka o mniej korzystnym kształcie, teren równy.

Określenie wag cech rynkowych oraz ich zakresów kwotowych

Na podstawie analizy wpływu poszczególnych preferencji (cech rynkowych) na kształtowanie się cen transakcyjnych przypisano poszczególnym cechom wagi określające ich procentowy udział w ΔC oraz ustalono następującą skalę ocen:

Tabela nr 3

Ui	Cechy rynkowe	Wagi cech	Zakres kwotowy w zł/m ²
U1.	Lokalizacja ogólna	0,25	562,318
U2.	Lokalizacja szczegółowa	0,20	449,854
U3.	Możliwości inwestycyjne	0,20	449,854
U4.	Sąsiedztwo, otoczenie	0,15	337,391
U5.	Parametry działki	0,20	449,854
	Suma	1,00	2 249,27

Charakterystyka nieruchomości porównywanej i nieruchomości przyjętych do porównania:

Tabela nr 4

Ui	Cech rynkowa	Nieruchomość			
		Wyceniana X	Porównawcza A	Porównawcza B	Porównawcza C
U1	Lokalizacja ogólna	Bardzo dobra	Dobra	Dobra	Dobra
U2	Lokalizacja szczegółowa	Dobra	Bardzo dobra	Dobra	Dobra
U3	Możliwości inwestycyjne	Dobre	Dobre	Bardzo dobre	Dobre
U4	Sąsiedztwo, otoczenie	Dobre	Bardzo dobre	Dobre	Przeciętne
U5	Parametry działki	Dobre	Dobre	Bardzo dobre	Dobre

Analiza porównawcza:

Tabela nr 5

Cecha rynkowa	Wagi cech	Zakres kwotowy w zł/m ²	Nieruchomość		
			X-A	X-B	X-C
Lokalizacja ogólna	0,25	562,318	562,318	562,318	562,318
Lokalizacja szczegółowa	0,20	449,854	-449,854	0,000	0,000
Możliwości inwestycyjne	0,20	449,854	0,000	-449,854	0,000
Sąsiedztwo, otoczenie	0,15	337,391	-168,696	0,000	168,696
Parametry działki	0,20	449,854	0,000	-449,854	0,000
Suma / Wartość poprawek	1,00	2 249,27	-56,23	-337,39	731,01
Wartość 1 m ² przed poprawkami			4 647,16	3 448,28	2 809,48
Wartość 1 m ² po poprawkach			4 590,93	3 110,89	3 540,49
Średnia wartość zł/m ²			3 747,44		

Wartość rynkowa nieruchomości jako prawa własności wynosi:

$$W = 903 \text{ m}^2 \times 3\,747,44 \text{ zł/m}^2 = 3\,383\,938 \text{ zł}$$

Wartość rynkową nieruchomości gruntowej oszacowano na: **3 383 938 zł**

10. ANALIZA WYNIKÓW I WNIOSKI

Wartość nieruchomości gruntowej, stanowiącej dz. 20/1, o **powierzchni 903 m²**, położonej w Warszawie, przy ul. 29-Listopada, dla potrzeb aktualizacji opłaty rocznej z tytułu ustanowionego prawa użytkowania wieczystego, została określona jako przedmiot **prawa własności**, przy zastosowaniu **podejścia porównawczego metody porównywania parami**.

Oszacowana wartość nieruchomości wynika ze stanu nieruchomości i stanu rynku w analizowanym czasie i stanowi najbardziej prawdopodobną cenę sprzedaży, możliwą do uzyskania w warunkach wolnego rynku, przy założeniach:

- że strony transakcji są niezależne od siebie,
- że jest wystarczająco długi czas ekspozycji nieruchomości na rynku.

Wartość rynkową prawa własności nieruchomości gruntowej **dz. 20/1** o powierzchni **903 m²** oszacowano na: **3 383 938 zł**

Słownie: trzy miliony trzysta osiemdziesiąt trzy tysiące dziewięćset trzydzieści osiem zł



11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

- Niniejsza wycena sporządzona została zgodnie z przepisami prawa oraz Standardami Zawodowymi Rzeczoznawców Majątkowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
- Przy określaniu wartości nieruchomości nie uwzględniono kosztów manipulacyjnych w przypadku ewentualnego zbycia nieruchomości (podatków - w tym podatku VAT, opłat notarialnych ...).
- Podstawę do określenia stanu prawnego nieruchomości stanowiły dokumenty i materiały udostępnione przez Zamawiającego wycenę. Stan prawny został przyjęty w dobrej wierze przez rzeczoznawcę na podstawie dostępnych dokumentów.
- Operat szacowania nieruchomości wykonano wg wartości prawa własności.
- Niniejszy wycena nie może być opublikowana w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.
- Wycena ma charakter poufny i została sporządzona wyłącznie dla potrzeb Zamawiającego w celu określonym w pkt. 2.
- Autor wyceny nie przyjmuje odpowiedzialności za wykorzystanie niniejszej wyceny w celu innym niż założony i nie ponosi odpowiedzialności wobec osób trzecich.
- Dokonujący wyceny nie ponoszą odpowiedzialności za wady ukryte nieruchomości oraz ewentualne utajone fakty prawne nieruchomości mające wpływ na jej wartość.
- Dokumenty źródłowe wykorzystywane do sporządzenia operatu szacunkowego nie stanowią załącznika do operatu (uzgodniono z zamawiającym).
- Ocena stanu zagospodarowania wycenianej nieruchomości nie stanowi ekspertyzy technicznej.
- Wyciąg z operatu został przekazany do organu prowadzącego kataster nieruchomości.

12. ZAŁĄCZNIKI

- Dokumentacja fotograficzna
- Mapa lokalizacyjna

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA





Mapa lokalizacyjna
Dz. 20/1 z obr. 5-06-13 przy ul. 29-Listopada w Warszawie

