

OPERAT SZACUNKOWY

| | |
|---------------------------------------|--|
| Oznaczenie nieruchomości: | |
| Ulica | Lewartowskiego |
| Miasto / dzielnica / miejscowość | Warszawa Śródmieście |
| Nr kw. | WA4M/00403865/1 |
| Nr dz. | 23/6 |
| Nr obrębu | 5-01-06 |
| Pow. [m ²] | 22 m ² |
| Oszacowana wartość [zł] | 61 050 zł. słownie: sześćdziesiąt jeden tysięcy pięćdziesiąt złotych |
| Wartość 1 m² gruntu | 2 775 zł. |

Warszawa, 9 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
 Ver. szab. 2009-07-21

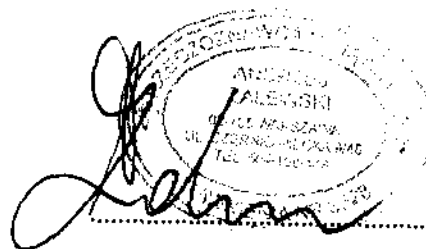
Autor: dr inż. Andrzej Zalewski
 rzeczoznawca majątkowy nr upr. 3528

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

| | |
|---------------------------------------|---|
| Oznaczenie nieruchomości: | |
| Ulica | Lewartowskiego |
| Miasto / dzielnica / miejscowość | Warszawa Śródmieście |
| Nr kw. | WA4M/00403865/1 |
| Nr dz. | 23/6 |
| Nr obrębu | 5-01-06 |
| Pow. [m ²] | 22 m ² |
| Cel wyceny | Określenie wartości na potrzeby aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego |
| Oszacowana wartość [zł] | 61 050 zł. słownie: sześćdziesiąt jeden tysięcy pięćdziesiąt złotych |
| Wartość 1 m² gruntu | 2 775 zł. |

Warszawa, 9 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
Wet. szalb. 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/00403865/1 - 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 | Lewartowskiego |
| Miasto / dzielnica / miejscowość | Warszawa Śródmieście |
| Nr kw. | WA4M/00403865/1 |
| Nr dz. | 23/6 |
| Nr obrębu | 5-01-06 |
| Pow. [m ²] | 22 m ² |

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 | 9 października 2009 r. |
| Data, na którą uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny | 9 października 2009 r. |
| Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny | 9 października 2009 r. |
| Data oględzin nieruchomości: | 5 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 | 23/6 |
| Obręb | 5-01-06 |
| Powierzchnia | 22 m ² |
| Położenie | Muranów; rejon skrzyżowania ul. Lewartowskiego z ul. Stawki. |
| Otoczenie | Od strony płn. znajduje się droga dojazdowa, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, dalej ciąg pieszo jezdny - ul. Stawki; od strony pd. znajduje się budynek garażowy, droga dojazdowa dalej zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna; od strony wsch. znajdują się drogi dojazdowe, trawniki, chodniki, budynek garażowy, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, dalej ul. Andersa; od strony zach. znajduje się ciąg pieszo jezdny - ul. Lewartowskiego, dalej zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. W dalszym otoczeniu (w promieniu do ok. 0,5 km) znajdują się m. in. zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, tereny zieleni miejskiej - skwer Brandta; szkoły, przedszkola, liczne placówki handlowo-usługowe, budynki biurowe. |
| Wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej | Woda, prąd, gaz, kanalizacja - w ulicy przy działce. |
| Stan zagospodarowania | Działka zabudowana w około 100%. Na działce 1 kondygnacyjny boks garażowy, skrajny. |
| Kształt działki | Kształt działki zbliżony do prostokąta. |
| 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/00403865/1; Sąd Rejonowy dla Warsza- |

| Lp. | Cecha | Opis |
|-----|---|---|
| | | wy - Mokotowa, Wydział Ksiąg Wieczystych |
| 2. | Oznaczenie wg kw. (Dz. I-O) | Dz. nr 23/6, obr. 5-01-06, pow. 22 m kw. |
| 3. | Prawa związane z własnością (Dz. I-SP.) | Ujawnia się oddanie w użytkowanie wieczyste działki gruntu zabudowanej budynkiem: garażem nr 1, znajdującym się na tej dz. do 2106-01-24. |
| 4. | Właściciel (Dz. II) | Miasto Stołeczne Warszawa |
| 5. | Użytkownik wieczysty (Dz. II) | Marian Krzysiak |
| 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 | Na działce znajduje się budynek transportu i łączności. |

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:

M1.30 - Centrum miasta; nieruchomość znajduje się w strefie śródmieścia funkcjonalnego, teren wielofunkcyjny. Dopuszczalna wysokość zabudowy - 30 m; średni wskaźnik intensywności zabudowy - 2,0.

8. RODZAJ SZACOWANEJ WARTOŚCI

W operacji 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 Ogródów 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 m². 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 m² 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

| l.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 WZTiZ z dnia 15.01.2008 r. dla inwestycji polegającej na budowie budynku biurowego (niewykonane prawo pierwokupu Prezydenta m st Wa-wy). Kupuje KALERONZ 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 przejętych 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. |

| Lp. | Data trans. | Ulica / Lokalizacja | Obr. | Nr dz. | Pow. dz. | Cena trans. [zł] | Cena jedn. [zł/m.kw.] | Opis |
|-----|-------------|---|---------|------------------|----------|------------------|-----------------------|--|
| 5 | 2009-02-27 | Działdowska 11 / Wola - Młynów | 6-03-19 | 10/1 | 580 | 2 000 000 | 3 448 | Działka zabudowana muremowanym 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 muremowanym budynkiem transportu i łączności, jednokondygnacyjnym p.z 47 m kw. p.u 57,60 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 023.102007 z. 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 EGIB działka stanowi tereny rekreacyjno - wypoczynkowe Bz, w dniu 10.10.2008 został złożony wniosek o przekształcenie prawa uw w prawo wł, 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, WZiZT 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 WZiZT- 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., WZiZT 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 "Włodarszewska" S.A., na nieruchomości ciąży 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 murewane do rozbiórki. WZiZT pod zespół bud. wielorodzinnno-usługowych z garażem podziemnym i infrastrukturą. Na części działki zlokalizowana jest sieć ciepłownicza. Od WZiZT odwołanie do SKO w toku przetarg. (U), 20 |
| 13 | 2008-05-28 | Bryłowska 4A / Wola-Czyste | 6-04-08 | 108 | 837 | 4 000 000 | 4 779 | Sprzedaje firma CIEPEŁY DOM Tadeusz Włodarski, kup. PULAWSKA 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 | mppz - 5KDZ zbiorcza ul. Bartycka, MW/Ua - tereny mieszkalnictwa wielorodzinnego i usług, 48KP ciąg pieszy, U1 - tereny usługowe, 31 KID - dojazd, U02 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.; UN, 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 |

| Lp. | Data trans. | Ulica / Lokalizacja | Obr. | Nr dz. | Pow. dz. | Cena trans. [zł] | Cena jedn. [zł/m.kw.] | Opis |
|-----|-------------|------------------------------------|---------|-------------------------|----------|------------------|-----------------------|--|
| | | | | | | | | budynku wystawienniczo-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 ZAIPMP'u o p.u. 2713 m.kw. z 1989 r. Kup. IONA-Nowolipie sp. z o.o. U.w.; na działce znajdują się naniesienia, oznaczenie strefy w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego M1,30 |
| 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 REDOM 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 | Bieleńska / 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 - Przybosa; 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 | Czerwikowska / Mokotów Ślece | 1-03-11 | 30/2 | 467 | 4 045 154 | 8 662 | U.w., WZiZT pod zabudowę wielorodzinną -usługową (parter) 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.

| Lp. | 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 Fobos 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 - Solec | 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 |

| lp. | Data trans. | Ulica/Lokalizacja | Obr. | Nr dz. | Pow. dz. | Cena trans. [zł] | Cena jedn. [zł/m.kw.] | Opis |
|-----|-------------|------------------------------------|---------|------------|----------|------------------|-----------------------|---|
| 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 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/Perca 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 murewanym 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., murewanym 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. nieruchomość 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.

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)”) i wreszcie dokonano obliczenia wartości jednostkowej a następnie, na jej podstawie, wartości całkowitej (załącznik „Obliczenia (2)”).

12. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z UZASADNIENIEM

| | |
|----------------------------------|--|
| Oszacowana wartość nieruchomości | 61 050 zł. |
| | <i>słownie: sześćdziesiąt jeden tysięcy pięćdziesiąt złotych</i> |
| Wartość 1 m ² gruntu | 2 775 zł. |

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 obarczone minimalnymi niedokładnościami wynikającymi z zaokrąglenia 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 ubez. 250 tys. euro).

14. SPIS ZAŁĄCZNIKÓW

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