



**EUROPEJSKIE CENTRUM  
NIERUCHOMOŚCI I INWESTYCJI  
DECUMANUS®**

firma arch. Danuta Jędrzejewskiej – Szmek

**BIURO:**

02 - 350 Warszawa, ul. Częstochowska 44 lokal 3

(tel) (22) 823 06 70 lub (22) 822 63 81

lub (0) 602 19 602 9

listel [djedrzejewska-szmek@wp.pl](mailto:djedrzejewska-szmek@wp.pl)

[www.decumanus.eu](http://www.decumanus.eu)



# OPERAT SZACUNKOWY

## OKREŚLAJĄCY WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ

dzielnica Śródmieście m.st. Warszawy,  
ul. DUBOIS 10,  
działka ewidencyjna nr 7 z obrębu 5-01-06

Oszacowana na dzień 03.06.2008 r. rynkowa wartość prawa własności wyłącznie gruntu  
stanowiącego działkę ewidencyjną  
nr 7 z obrębu 5-01-06 o powierzchni 750 m<sup>2</sup>

wynosi:

**5 259 000 zł,**

słownie: pięć milionów dwieście pięćdziesiąt dziewięć tysięcy złotych

z następującym rozkładem wartości:

	zł/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
WR	7012	750	5259000zł

**AUTORKA:**

Danuta Jędrzejewska - Szmek REV,

architekt,

rzeczoznawca majątkowy,

posiada uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości Nr 1808

oraz ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej rzeczoznawców majątkowych,

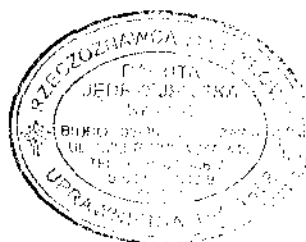
certyfikat Uznania Zawodowego i tytuł *Recognised European Valuer*,

jest członkiem Oddziału Warszawskiego Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości,

sygnatariuszem umowy o współpracy w zakresie tworzenia oraz wymiany danych o rynku

nieruchomości i korzysta z danych o transakcjach zgromadzonych w *Bazie danych o rynku nieruchomości*

Warszawa, dnia 11.06.2008 r.



EUROPEJSKIE CENTRUM  
NIERUCHOMOŚCI I INWESTYCJI  
DECUMANUS®

firma arch. Danuta Jędrzejewskiej-Szmek,  
BIURO: 02-350 Warszawa, ul. Częstochowska 44 lokal 3  
tel (22) 823 06 70 lub (0) 602 19 602 9

Danuta Jędrzejewska - Szmek,  
Recognised European Valuer,  
architekt, rzeczoznawca majątkowy,  
uprawnienia zawodowe Nr 1808  
w zakresie szacowania nieruchomości

## WYCIĄG Z OPERATU

[zgodnie z wymogiem określonym w art.158 ustawy z dnia 21.08.1997 o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. Nr 261/2004, poz. 2603, z późniejszymi zmianami)];

### OPIS NIERUCHOMOŚCI

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana, położona na terenie dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy, ul. DUBOIS 10, stanowiąca działkę ewidencyjną nr 7 z obrębu 5-01-06 o powierzchni 750 m<sup>2</sup> (księga wieczysta - KW Nr WA4M/00046783/1).

### CEL WYCENY

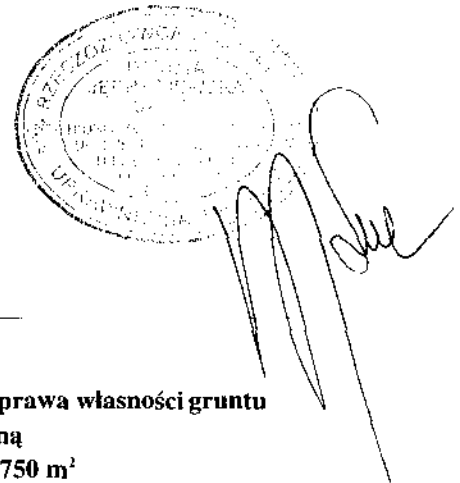
Określenie aktualnej wartości rynkowej nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa własności dla potrzeb aktualizacji i/lub ustalenia opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntu.

### DATY

Data sporządzenia operatu: 11.06.2008 r.  
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 03.06.2008.  
Data, na jaką przyjęto stan nieruchomości: 03.06.2008.  
Data oględzin nieruchomości: 03.06.2008 r.

### AUTORKA OPERATU

Danuta Jędrzejewska - Szmek REV,  
architekt,  
rzeczoznawca majątkowy  
(uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości Nr 1808  
+ *Recognised European Valuer*)  
BIURO:  
02 - 350 Warszawa, ul. Częstochowska 44 lokal 3  
tel (22) 823 06 70 lub (22) 822 63 81  
lub (0) 602 19 602 9  
listel djedrzejewska-szmek@wp.pl  
www.decumanus.eu



### WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI

**Oszacowana na dzień 03.06.2008 r. rynkowa wartość prawa własności gruntu stanowiącego działkę ewidencyjną nr 7 z obrębu 5-01-06 o powierzchni 750 m<sup>2</sup>**

wynosi:

**5 259 000 zł,**

słownie: pięć milionów dwieście pięćdziesiąt dziewięć tysięcy złotych z następującym rozkładem wartości:

WR	zł/m2	m2	
	7012	750	5259000 zł

## SPIS TREŚCI

WYCIĄG Z OPERATU.....	2
1. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z UZASADNIENIEM.....	5
1.1. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ.....	5
1.2. UZASADNIENIE WYNIKU WRAZ Z KOMENTARZEM.....	6
1.3. DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA NIERUCHOMOŚCI SZACOWANEJ.....	7
2. DANE FORMALNOPRAWNE.....	8
2.1. PRZEDMIOT, ZAKRES I UWARUNKOWANIA WYCENY.....	8
2.2. CEL DOKONYWANEJ WYCENY.....	8
2.3. PODSTAWA FORMALNA OPRACOWANIA OPERATU.....	8
2.4. PODSTAWY PRAWNE.....	8
2.5. PODSTAWY MERYTORYCZNE I ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCIACH.....	9
2.6. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....	9
3. OPIS STANU PRZEDMIOTU WYCENY.....	10
3.1. STAN PRAWNY – ZAGADNIENIA EWIDENCYJNE I WŁASNOŚCIOWE.....	10
3.2. PRZEZNACZENIE W PLANIE MIEJSCOWYM I ZAGADNIENIA URBANISTYCZNE.....	10
3.3. LOKALIZACJA I STAN TECHNICZNY I UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI.....	10
4. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU.....	13
4.1. CZYNNIKI MAKROEKONOMICZNE DETERMINUJĄCE SYTUACJĘ NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI.....	13
4.2. OKREŚLENIE RYNKU LOKALNEGO POD WZGLĘDEM RODZAJOWYM, OBSZAROWYM I OKRESU ANALIZY.....	14
4.3. CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO.....	15
<i>Ogólna charakterystyka rynku.....</i>	<i>15</i>
<i>Sektor nieruchomości gruntowych nie zabudowanych - generalia.....</i>	<i>17</i>
<i>Rynek ofertowy na przyjętym obszarze.....</i>	<i>18</i>
<i>Rynek transakcyjny na przyjętym obszarze.....</i>	<i>18</i>
<i>Relacja pomiędzy popytem a podażą.....</i>	<i>18</i>
<i>Analiza trendu zmian poziomu cen na skutek upływu czasu.....</i>	<i>18</i>
5. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY.....	20
5.1. UWARUNKOWANIA PRAWNE.....	20
5.2. WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY.....	20
5.3. PROCEDURA PODEJŚCIA PORÓWNAWCZEGO I PRZYJĘTEJ METODY.....	20
5.4. RODZAJ I DEFINICJA OKREŚLANEJ WARTOŚCI.....	22

6. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY.....	22
6.1. WYBÓR NIERUCHOMOŚCI DO PORÓWNAŃ.....	22
6.2. WYBÓR CECH RYNKOWYCH WPLYWAJĄCYCH NA POZIOM CEN NA RYNKU LOKALNYM I OKREŚLENIE WAG CECH RYNKOWYCH .....	24
6.3. CHARAKTERYSTYKA NIERUCHOMOŚCI O CENIE MINIMALNEJ I CENIE MAKSYMALNEJ ORAZ NIERUCHOMOŚCI WYCENIANEJ W KONTEKŚCIE CECH RYNKOWYCH, POZYCJA NA RYNKU LOKALNYM.....	27
6.4. OKREŚLENIE CENY ŚREDNIEJ I ZAKRESU WSPÓLCZYNNIKÓW KORYGUJĄCYCH.....	31
6.5. OBLICZENIE WARTOŚCI JEDNOSTKOWEJ I WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ.....	31
7. KLAZULĘ, ZASTRZEŻENIA I USTALENIA DODATKOWE.....	33
ZALĄCZNIKI.....	33

Operat szacunkowy zawiera  
ponumerowane strony tekstu (w tym zdjęcia i obliczenia) - liczba stron

33

oraz załączniki:

1. dane ewidencyjne,
2. odbitki z map miasta i z map ewidencyjnych.

**Dwa egzemplarze operatu przekazano zleceniodawcy, egzemplarz autorski pozostaje w archiwum rzeczoznawcy; archiwalia są przechowywane w okresie pięciu lat.**

## 1. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z UZASADNIENIEM

### 1.1. Określenie wartości rynkowej

#### *Zastrzeżenie*

Wartość rynkowa nieruchomości wynika ze stanu nieruchomości i stanu rynku w konkretnym czasie. Określona w operacie wartość może ulec zmianie w wyniku zmian w granicach szacowanej nieruchomości i/lub zmian na rynku lokalnym; nie udziela się gwarancji, co do aktualności sporządzonej wyceny po dacie wykonania operatu.

#### **Wartość rynkową składnika mienia:**

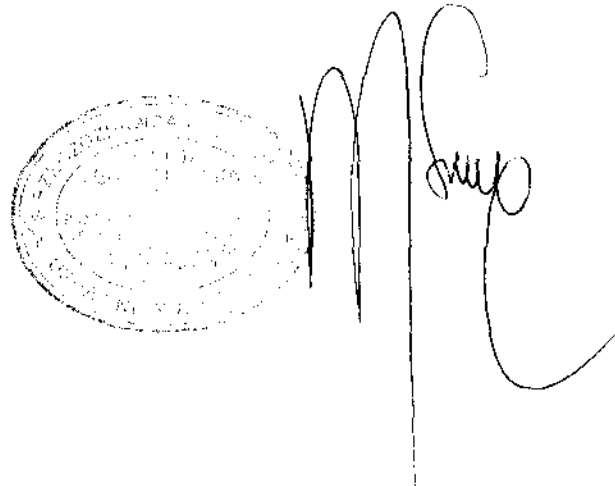
wyłącznie gruntu nieruchomości gruntowej zabudowanej (prawa własności) o powierzchni 750 m<sup>2</sup>, stanowiącego działkę ewidencyjną nr 7 z obrębu 5-01-06, ul. DUBOIS 10, położonego na terenie dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy,

**określono: WR = 5 259 000 zł,**

słownie:

pięć milionów dwieście pięćdziesiąt dziewięć tysięcy złotych,  
z następującym rozkładem wartości:

WR	zł/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
	7012	750	<b>5259000</b> zł



## 1.2. Uzasadnienie wyniku wraz z komentarzem

Zgodnie z §28 ust. 1 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21.09.2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego *przy ustalaniu ceny nieruchomości gruntowej nie zabudowanej oddawanej w użytkowanie wieczyste oraz aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego określa się jej wartość jako przedmiotu prawa własności, stosując podejście porównawcze.*

Oraz §28 ust. 2: *Przy określaniu wartości, o której mowa w ust. 1, stosuje się [...] ceny transakcyjne sprzedaży nieruchomości nie zabudowanych jako przedmiotu prawa własności.*

Oraz zgodnie z §28 ust. 4 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21.09.2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego: *Przy określaniu wartości nieruchomości gruntowej zabudowanej dla aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego stosuje się przepisy ust. 1 i 2.*

*Ergo* Do wyceny przy zastosowaniu podejścia porównawczego przyjmuje się ceny transakcyjne sprzedaży nieruchomości nie zabudowanych jako przedmiotu prawa własności. Wartość nieruchomości określa się według stanu nieruchomości i cen na dzień oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste lub według stanu nieruchomości i cen na dzień aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego.

Szacowany grunt położony jest w centralnej dzielnicy Warszawy - stolicy kraju, na terenie dzielnicy Śródmieście, gdzie skoncentrowane są wiodące obiekty cenotwórcze - główne węzły komunikacyjne [Dworzec Centralny, stacje metra, ponad lokalne skrzyżowania (zarówno na kierunku północ-południe, jak wschód-zachód z przeprawami przez Wisłę), jak i liczne usługi III stopnia (wyższe uczelnie, obiekty kultury i zabytki, prestiżowe obiekty administracji, handlowe i usługowe). Śródmieście od początku lat 90-tych jest terenem intensywnych działań inwestycyjnych. Ceny zarówno gruntów, jak lokali mieszkalnych i usługowych w dzielnicy plasują się w górnych przedziałach wartości w mieście.

Oszacowana jednostkowa wartość rynkowa nieruchomości gruntowej zawiera się pomiędzy jednostkową ceną minimalną i maksymalną gruntów na przyjętym lokalnym rynku, jakie znajdują się w zbiorze transakcji przyjętych do analizy porównawczej.

Zakres *nominalnych* cen transakcyjnych na badanym rynku to **przedział 2 956 - 13 616 zł/ m<sup>2</sup>**.

**Relacja wartości jednostkowej do średniej ceny transakcyjnej zbioru (7 941 zł/ m<sup>2</sup>/ 8 646 zł/ m<sup>2</sup>)**

(*nominalnej/ indeksowanej*) wynika z indywidualnych cech nieruchomości, w tym w szczególności z położenia nieruchomości (położenia w dzielnicy oraz charakteru i jakości najbliższego sąsiedztwa) i potencjału inwestycyjnego nieruchomości.

EUROPEJSKIE CENTRUM  
NIERUCHOMOŚCI I INWESTYCJI  
DECUMANUS®

firma arch. Danuty Jędrzejewskiej-Szamek.  
BIURO: 02-350 Warszawa, ul. Częstochowska 44 lokal 3  
tel (22) 823 06 70 lub (0) 602 19 602 9

Danuta Jędrzejewska - Szamek,  
Recognised European Valuer,  
architekt, rzeczoznawca majątkowy,  
uprawnienia zawodowe Nr 1808  
w zakresie szacowania nieruchomości

### 1.3. Dokumentacja fotograficzna nieruchomości szacowanej

Rysunki 1A-1D - Charakter urbanistyczny i architektoniczny szacowanej nieruchomości i obszaru



## **2. DANE FORMALNOPRAWNE**

### **2.1. Przedmiot, zakres i uwarunkowania wyceny**

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana, położona na terenie dzielnicy Śródmieście, m.st. Warszawy, ul. DUBOIS 10, oznaczona w ewidencji gruntów jako działka ewidencyjna nr 7 z obrębu 5-01-06 o powierzchni 750 m<sup>2</sup>.

Zakres wyceny obejmuje prawo własności gruntu bez pozostałych składników nieruchomości stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności.

### **2.2. Cel dokonywanej wyceny**

Określenie aktualnej wartości rynkowej nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa własności dla potrzeb aktualizacji i/lub ustalenia opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntu.

### **2.3. Podstawa formalna opracowania operatu**

Formalną podstawę opracowania stanowi zlecenie przekazane Danucie Jędrzejewskiej-Szmek, prowadzącej działalność gospodarczą pod firmą *Europejskie Centrum Nieruchomości i Inwestycji DECUMANUS*, z siedzibą w Warszawie, przy ul. Hirszfelda 16 m 101 (biuro i adres do korespondencji - 02-350 Warszawa, ul. Częstochowska 44 lokal 3), w ramach realizacji umowy Nr 34/08 z dnia 22.04.2008 zawartej z Miastem Stołecznym Warszawa, z siedzibą w Warszawie, pl. Bankowy 3/5.

### **2.4. Podstawy prawne**

*Podstawy prawne:*

- Ustawa z dnia 21.08.1997 o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity, Dz U Nr 261/2004, poz. 2603, z późniejszymi zmianami),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21.09.2004 w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz U Nr 207/2004, poz. 2109, z późniejszymi zmianami ),
- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (przyjęte przez Radę Krajową Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych z siedzibą w Warszawie, grudzień 2007) wraz ze zbiorem tymczasowych not interpretacyjnych (w części przyjętej za opracowaniem "Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych" - opracowanie Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa (wydanie VIII poszerzone, 2004).

*Podstawy uzupełniające:*

- Ustawa z dnia 23.04.1964 Kodeks Cywilny (Dz U Nr 16/1964, poz. 93, z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z dnia 27.03.2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz U Nr 80/2003, poz. 717),
- Ustawa z dnia 07.07.1994 Prawo budowlane (Dz U Nr 207/2003, poz. 2016, z późniejszymi zmianami),
- Rozporządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 12.04.2002 w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75/2002, poz. 690, z późniejszymi zmianami).



## **2.5. Podstawy merytoryczne i źródła danych o nieruchomościach**

Zgodnie z art. 155 ustawy o gospodarce nieruchomościami *przy szacowaniu nieruchomości wykorzystuje się wszelkie, niezbędne i dostępne dane o nieruchomościach* (w dalszej części art. 155 ustawa określa otwarty katalog źródeł informacji).

Stosownie do jakości badanego rynku lokalnego, przyjęto, w zakresie koniecznym do wykonania wyceny, różnorodne źródła informacji, w tym:

- dokumenty i informacje przekazane przez Zamawiającego,
- oględziny nieruchomości;
- dane z ewidencji gruntów;
- dane ujawnione w księgach wieczystych;
- umowy transakcyjne i dane ujawnione w aktach notarialnych umów sprzedaży;
- dane o transakcjach zgromadzone w *Bazie danych o rynku nieruchomości*, utworzonej przez sygnatariuszy umowy o współpracy w zakresie tworzenia oraz wymiany bazy danych o rynku nieruchomości (aktualnie ilość opisanych nieruchomości i transakcji > 35 000);
- plany miejscowe zagospodarowania przestrzennego i zapisy dotyczące zagadnień urbanistycznych;
- literaturę fachową;
- publikacje prasowe dotyczące lokalnego rynku nieruchomości i zagadnień ekonomicznych;
- wywiad terenowy.

*Konkretne źródła informacji są przywołane w treści operatu.*

## **2.6. Daty istotne dla określenia wartości nieruchomości**

Data przeprowadzenia oględzin nieruchomości: 03.06.2008 r.

Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 03.06.2008 r.

Data, na którą przyjęto stan nieruchomości: 03.06.2008 r.

Data sporządzenia operatu szacunkowego: 11.06.2008 r.

### **3. OPIS STANU PRZEDMIOTU WYCENY**

#### **3.1. Stan prawny – zagadnienia ewidencyjne i własnościowe**

Tabela 1 - Stan prawny nieruchomości gruntowej - dane ewidencyjne i własnościowe

oznaczenie nieruchomości gruntowej w ewidencji gruntów	działka ewidencyjna nr 7 z obrębu 5-01-06
powierzchnia	750 m <sup>2</sup>
księga wieczysta	KW Nr WA4M/00046783/1
właściciel gruntu	m.st. Warszawa
informacja o zabudowie	nieruchomość gruntowa zabudowana

Patrz ZAŁĄCZNIK 1

#### **3.2. Przeznaczenie w planie miejscowym i zagadnienia urbanistyczne**

Do dnia 31.12.2003 dla obszaru, w granicach którego znajduje się nieruchomość, obowiązywał *Plan Ogólny Zagospodarowania Przestrzennego Dzielnicy Warszawa Śródmieście*, zatwierdzony Uchwałą Rady Dzielnicy Warszawa - Śródmieście Nr 264/74/93 z dnia 09.02.1993.

Aktualnie nie ma obowiązującego planu miejscowego w badanym rejonie.

Obecnie obowiązuje Uchwała Nr LXXXII/2746/2006 Rady m.st. Warszawy z dnia 10.10.2006 w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy.

Zgodnie z duchem ustawy, mimo braku planów miejscowych, nie należy oczekiwać znaczących ingerencji w istniejącą tkankę urbanistyczną i daleko idących zmian funkcji obszaru z racji obowiązującej zasady poszanowania charakteru i skali zabudowy w sąsiedztwie (art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27.03.2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) i konieczności respektowania wytycznych określonych przyjętym studium przy opracowywaniu nowych planów miejscowych.

#### **3.3. Lokalizacja i stan techniczny i użytkowy nieruchomości**

Na potrzeby niniejszego opracowania nie wykonano żadnych badań związanych z możliwym skażeniem terenu.

Dla potrzeb wykonywanego szacunku założono, że żadne skażenia nie występują na nieruchomości lub w jej sąsiedztwie.

Na potrzeby niniejszego opracowania nie wykonano żadnych badań związanych z warunkami geofizycznymi gruntu.

Dla potrzeb wykonywanego szacunku założono, że warunki geofizyczne (w granicach nieruchomości szacowanej) nie odbiegają od standardowych warunków w badanej lokalizacji, nie stanowią i/ lub nie będą stanowić ponad standardowego utrudnienia dla ewentualnej inwestycji.

**Tabela 2 - Opis nieruchomości - lokalizacja i dostęp do infrastruktury**

<b>lokalizacja ogólna – w mieście i dzielnicy</b> (dostęp do komunikacji ponad lokalnej, i ośrodków cennotwórczych)	Nieruchomość jest zlokalizowana w Warszawie, w centralnej części miasta - w dzielnicy Śródmieście. Osią komunikacyjną obszaru są dwie trasy północ - południe (ul. Marszałkowska i al. Jana Pawła II - Al. Niepodległości) oraz główna arteria miasta wzdłuż kierunku wschód - zachód - Al. Jerozolimskie. Znakomita komunikacja (stacje metra, kolej średnicowa) zapewniona ze wszystkimi dzielnicami miasta. Tutaj ulokowano usługi III stopnia (kina, teatry, muzea...), a także funkcje biurowe i usługowe, w tym Centralny Obszar Biznesu, rozbudowywany sukcesywnie w okresie ostatnich 15 lat wzdłuż al. Jana Pawła II. Na terenie Śródmieścia ulokowane są siedziby wielu organów administracji państwowej (siedziba Prezydenta, Sejm, Senat, sądy...), a także liczne ambasady i siedziby przedstawicielstw zagranicznych. Również w dzielnicy mają siedzibę uczelnie, w tym kompleks Uniwersytetu Warszawskiego przy Krakowskim Przedmieściu oraz zwarty kompleks Politechniki Warszawskiej przy pl. Politechniki. W centrum miasta i dzielnicy użytkowane są <i>Złote Tarasy</i> , wielkopowierzchniowy kompleks handlowo - usługowy. <i>Przestrzenie rekreacyjne to tereny przyskarpowe, Ogród Saski, Łazienki i Ogród Botaniczny oraz odrestaurowany Park Ujazdowski.</i>
<b>lokalizacja szczegółowa i stan otoczenia</b> (bezpośrednie otoczenie i jego standard, dojscie do usług podstawowych i komunikacji, infrastruktura miejska, warunki środowiskowe - zieleni, hałas)	W północnej, obrzeżowej części dzielnicy, nieodległe dojscie do stacji metra przy <i>Dworcu Gdańskim</i> . Dojazd do centrum miasta al. Jana Pawła II lub ul. Andersa. Lokalizacja nieruchomości w nieodległym sąsiedztwie ronda Radosława, ze znanym zespolem handlowo-usługowym <i>Arkadia</i> . Podstawowy ciąg handlowo - usługowy w parterach budynków wzdłuż ul. Andersa oraz wzdłuż al. Jana Pawła II. W zasięgu dojscia pieszego Park Krasieńskich. W granicach wojennego getta, gdzie na terenie kompletnie zniszczonej dzielnicy w latach 50/ 60 tych wybudowano zespoły mieszkaniowe. Skwer Bohaterów Getta z pomnikiem. Wzdłuż ulic ciągi zadrzewień, we wnętrzach międzyblokowych dużo zieleni - drzewa, krzewy.
<b>powierzchnia i kształt działki</b>	Powierzchnia działki 750 m <sup>2</sup> , kształt regularny, prostokąt.
<b>sposób użytkowania, stan</b>	nieruchomość zabudowana po obrysie działki budynkiem wielolokalowym mieszkalnym
<b>zagospodarowania, intensywność</b>	średniowysokim typowym
<b>zabudowy</b>	
<b>inne cechy</b>	nieruchomość w zasięgu pełnej infrastruktury miejskiej; ciepła woda miejska

Patrz ZAŁĄCZNIK 2 + ZDJĘCIA

EUROPEJSKIE CENTRUM  
NIERUCHOMOŚCI I INWESTYCJI  
DECUMANUS®

firma arch. Danuty Jędrzejewskiej-Szmek,  
BIURO: 02-350 Warszawa, ul. Częstochowska 44 lokal 3  
tel (22) 823 06 70 lub (0) 602 19 602 9

Danuta Jędrzejewska - Szmek,  
Recognised European Valuer,  
architekt, rzeczoznawca majątkowy,  
uprawnienia zawodowe Nr 1808  
w zakresie szacowania nieruchomości

Rysunek 2 - Wyrys z ortofotomapy  
(Źródło: strona [www.um.warszawa.pl](http://www.um.warszawa.pl))



## **4. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU**

### **4.1. Czynniki makroekonomiczne determinujące sytuację na rynku nieruchomości**

*Wprowadzenie* W latach 1990-1999 w Polsce zawarto na rynku nieruchomości 5,6 mln transakcji notarialnych. W pierwszej połowie 2000 r. było tych transakcji 273 tys., a w analogicznym okresie 1999 r. – 321 tys.

Zdaniem prof. Leszka Kałkowskiego, prezentującego wyniki badań rynku nieruchomości w dniu 10.10.2000, zmniejszenie liczby transakcji to wyraźna zapowiedź osłabienia koniunktury na tym rynku.

W latach 1990-1999 liczba transakcji na rynku nieruchomości rosła średnio o 10% rocznie, a więc szybciej niż PKB. Wzrastał też udział transakcji rynkowych, stanowiących już ponad połowę ogółu zawieranych umów.

O rozmiarach rynku nieruchomości w Polsce w badanym okresie decydował przede wszystkim obrót mieszkaniami, stanowiący dwie trzecie transakcji zawieranych na rynku nieruchomości, co w 1999 r. dawało liczbę 320 tys.

Rynek nieruchomości był mocno zróżnicowany terytorialnie. Pod względem liczby zawieranych transakcji przodowało województwo mazowieckie, z Warszawą na czele. Dalej sytuowały się województwa: dolnośląskie, małopolskie, śląskie i lubelskie. O ile w liczbie transakcji mieszkaniowych w rozpatrywanym dziesięcioleciu przodowało województwo mazowieckie, o tyle w transakcjach gruntami – lubelskie.

Skarb państwa i gminy miały znaczący udział w transakcjach rynkowych.

W 1990 roku było to 53,5% wszystkich tego typu operacji – pod koniec 1999 r. już tylko około 40%.

W prezentacji wyników analiz postawiono tezę, że podaż nieruchomości skarbowych i gminnych zaczynała się wyczerpywać.

*Źródło: Artykuły zawarte w dodatku do Rzeczpospolitej – „Nieruchomości – Budownictwo” z dnia 16.10.2000*

*Generalnie* Na podstawie informacji statystycznych oraz opinii instytucji zajmujących się badaniami nad gospodarką, można powiedzieć, że ekonomiści i analitycy oceniali w ostatnich latach pozytywne trendy w ogólnej sytuacji gospodarczej Polski. Polska w latach 90- tych dokonała znacznego postępu w tworzeniu fundamentów dla wzrostu ekonomicznego i budowy gospodarki rynkowej. Jednakże, wyniki makroekonomiczne okresu 2000-2003 były gorsze niż w latach poprzedzających.

Również, po uważanym za szczytowy dla rynku nieruchomościowego roku 1999, nastąpił spadek cen, zarówno transakcyjnych, jak ofertowych, obserwowany we wszystkich segmentach rynku nieruchomościowego, a także wyhamowanie inwestycji. Tendencje spadkowe spowolniły w II półroczu 2003; nastąpiło wyhamowanie spadków i po pewnym czasie odwrócenie tendencji, od maja 2004 tendencje wzrostowe utrzymują się.

*Detalicznie* Po 2000 roku odnotowywano korzystne zmiany wskaźników makroekonomicznych.

*Źródła: GUS - strony internetowe*

Tempo wzrostu gospodarczego w 2005 r. było niższe od wysokiego, uzyskanego w roku akcesji do UE - 2004. W kolejnych kwartałach 2005 r. w warunkach obniżającej się inflacji, obserwowano stopniową poprawę dynamiki gospodarczej i korzystne zmiany trudnej sytuacji na rynku pracy. Odnotowano utrzymanie korzystnych trendów w polskiej gospodarce w 2006 i 2007: wysoki wzrost PKB, wzrost popytu krajowego, wzrost inwestycji, wzrost zatrudnienia, spadek stopy bezrobocia.

W 2005 roku odnotowano znaczny wzrost sprzedaży w sektorze firm przygotowujących tereny pod budowę, co było optymistycznym sygnałem rozwoju rynku. Czynnikiem destabilizującym rynek nieruchomości są (w badanym okresie i nadal, w 2007 roku): brak planów zagospodarowania przestrzennego i przewlekłe procedury w prawie budowlanym.

*Dane z 2006 roku* Wzrost PKB w IV kwartale 2006 wyniósł 6,3 %, natomiast w całym roku 2006 – 5,7%.  
Oczekiwany wzrost PKB (raport ekspertów PANu) w 2007 ma wynieść 6,0%.  
Agencja Fitch podniosła rating Polski (z "BBB+" do "A-")(18.01.2007).  
W grudniu 2006 średnie wynagrodzenie w przedsiębiorstwach przekroczyło 3000 zł  
i wzrosło o 8,5 % w relacji do grudnia 2005.  
Tempo wzrostu inwestycji: w I kwartale 2006 – 7%, w II kwartale 2006 – 20%.  
Tempo wzrostu konsumpcji – w poprzednich latach rzędu 2-3%, w 2006 roku wzrost wyniósł 5 %.  
*Źródło – Rzeczpospolita z dnia 19.01.2007*

*Dane z 2007 roku* Wzrost PKB w I kwartale 2007 wyniósł 7,4 %.  
W kwietniu 2007 wskaźnik bezrobocia zmalał do 13,7%.  
*Źródło – Polityka z dnia 09.06.2007 - Paweł Tarnowski Czas na prezenty*

Wzrost PKB w I kwartale 2007 - rewelacyjny - 7,4%,  
w II kwartale 2007 nadal wysoki - 6,7%.  
*Źródło – Gospodarka GW z dnia 31.08.2007 - Patrycja Maciejewicz Gospodarka lepiej niż na 6*

W I kwartale 2007 produkcja budowlano - montażowa wzrosła o 51,1% (w przedsiębiorstwach > 9 zatrudnionych -  
względem danych sprzed roku)(analogicznie w 2006 roku - wzrost o 4,5%).  
Relatywnie wysoka inflacja - w marcu 2007 - wzrost 2,5%.  
Wzrost cen w budownictwie o 6,5%.  
Wzrost produkcji materiałów budowlanych - o 48% (rok poprzedni = 100).  
*Źródło – Wysoki wzrost budownictwa w I kwartale 2007*  
*- Zofia Bolkowska - Budownictwo Polskie Nr 3-4/2007 maj 2007*

Wzrost PKB w 2007 roku +6,5%,  
Inflacja w Polsce w całym 2007 roku: 2,5%.  
Stopa bezrobocia za 2007: 12,7%.  
Wskaźnik ten maleje, w 4- kwartale 2007 roku wynosił już 11,4%.  
Średnia płaca w województwie mazowieckim w 2007 roku dla sektora przedsiębiorstw - 3 565,26 zł,  
przy średniej płacy w 2007 roku w Polsce - 2 691,03 zł.  
*Źródła: GUS - strony internetowe*

#### **4.2. Określenie rynku lokalnego pod względem rodzajowym, obszarowym i okresu analizy**

*Rodzaj* - Ze względu na cel i zakres wyceny poszukiwano danych o nieruchomościach gruntowych  
nie zabudowanych (lub zabudowanych naniesieniami przeznaczonymi do rozbiórki, kupionymi dla wartości samego  
gruntu), jako przedmiotu prawa własności lub jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego (obróć wyłącznie na  
ryнку wtórnym).

*Obszar* - Za obszar rynku lokalnego przyjęto dzielnicę Śródmieście.

*Okres analizy* - Generalnie przyjmuje się za wiarygodne dane o transakcjach zawartych nie wcześniej niż w okresie  
dwóch lat poprzedzających sporządzenie wyceny, co znajduje odbicie w standardach zawodowych  
(PKZ/W - tymczasowa nota interpretacyjna - standard III.7<sup>Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia  
porównawczego).</sup>

Dla bezpośrednich porównań i obliczeń - ze względu na poziom obrotów i ilość zawartych transakcji,  
poszerzono okres badania o kwartał i przyjęto dane z transakcji zawartych po 01.01.2006.

### 4.3. Charakterystyka rynku lokalnego

#### Ogólna charakterystyka rynku

Warszawa jest aglomeracją zamieszkiwaną przez ok. 1,7 mln osób. Pod względem administracyjnym Warszawa jest miastem na prawach powiatu i dzieli się na 18 dzielnic.

**Śródmieście** - dzielnica nazywana sercem Warszawy, obejmuje najstarszą część miasta (Stare Miasto i Nowe Miasto), a także zabudowę powstałą (po II wojnie światowej) w miejscu zniszczonych kwartałów. 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.

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 rzeki Wisły.

**Śródmieście** jest dzielnicą Warszawy zamieszkałą przez 130 000 osób, co stanowi 9,5% ludności stolicy (2008 r.). Powierzchnia: 1557 ha (3,1% powierzchni Warszawy).

#### **Śródmieście** graniczy:

- od wschodu opiera się o dolinę Wisły,
- od północy z dzielnicą Żoliborz,
- od zachodu z dzielnicami Wola i Ochota,
- od południa z dzielnicą Mokotów.

#### *Historia dzielnicy*

Pierwotnie centrum Warszawy stanowił Rynek Starego Miasta, który był ośrodkiem życia społeczno-gospodarczego i politycznego miasta w obrębie murów obronnych.

Od XVI w. podobne funkcje spełniał Rynek Nowego Miasta oraz główne trakty dojazdowe stolicy usytuowane na przedmieściach Freta i Krakowskiego Przedmieścia. Po 1818 r. największego znaczenia nabral Plac Zamkowy z Zamkiem Królewskim i ul. Krakowskie Przedmieście. *Zniesienie jurydyk w końcu XVIII w., śmiałe plany urbanistyczne i regulacyjne m.in. wytyczenie Al. Jerozolimskich i utworzenie 8 placów w latach 1815-30* nadały nowy kierunek rozwojowi miasta. Zablokowanie kierunku północnego przez zbudowanie Cytadeli powodowało przesuwanie centrum wzdłuż Krakowskiego Przedmieścia i Nowego Świata na południe wokół placów: Teatralnego, Saskiego, Bankowego. W okresie Królestwa Polskiego skupiły się tu siedziby władz państwowych, zarządu miasta, instytucji społecznych i gospodarczych, tu też koncentrował się handel warszawski.

Budowa od 1844-45 dworca kolei warszawsko-wiedeńskiej z Dworcem Wiedeńskim, przy skrzyżowaniu Al. Jerozolimskich i ul. Marszałkowskiej, wytyczała kierunek rozwoju Śródmieścia. Wokół dworca powstało nowe skupisko handlowo-usługowe pełniące funkcje centrum dla całej Warszawy. Na peryferiach kształtującej się dzielnicy śródmiejskiej o zdecydowanie wyższym statusie mieszkańców rozbudowały się biedne, proletariackie Powiśle i drobnohandlowy Muranów zamieszany głównie przez ludność żydowską. Włączenie w 1916 przedmieść w granice administracyjne miasta oraz odzyskanie niepodległości w 1918 spowodowały rozszerzenie zasięgu Śródmieścia funkcjonalnego w kierunku południowym aż do pl. Unii Lubelskiej.

W okresie międzywojennym centrum Śródmieścia stanowiły w dalszym ciągu Al. Jerozolimskie i ul. Marszałkowska oraz ich przecznice. Tu powstała najbardziej reprezentacyjna zabudowa wielkomiejska, koncentrowało się życie administracyjne, rzemiosło, handel i usługi stolicy. Na przełomie XIX/XX w., w konsekwencji otoczenia Warszawy sztywną granicą podwójnego pasa fortów z lat 1868, wzniesiono wiele secesyjnych i modernistycznych 7-piętrowych kamienic z charakterystycznymi podwórzami, wszystkie partery zajęte były przez sklepy i magazyny, powstawały tu również zakłady przemysłowe wyrabiające towary luksusowe m.in. dywany, lustra i fortepiany. Ulica Marszałkowska skupiała największą liczbę kin (8) i szkół (10) w Warszawie, stanowiła najbardziej uczęszczane centrum handlowo-komunikacyjne stolicy.

II Wojna Światowa spowodowała ogromne zniszczenia całego miasta, a szczególnie dzielnicy Śródmieście. W okresie okupacji Śródmieście było zarówno centrum ośrodków władzy i czynników terroru okupanta, jak i miejscem zgrupowania centralnych ośrodków ruchu oporu. Było terenem licznych akcji terroru niemieckiego jak i zbrojnego oporu mieszkańców. Część obszaru Śródmieścia w okresie okupacji wydzielona została na getto, zaś po wywiezieniu ludności żydowskiej do obozów zagłady i po upadku powstania w getcie, została całkowicie zburzona. W czasie Powstania Warszawskiego Śródmieście stanowiło centralną dzielnicę opanowaną przez powstańców i bronioną skutecznie 63 dni. Obszar Śródmieścia powstańczego odbiegał od podziału administracyjnego Miasta, a teren zajęty przez oddziały polskie był rozdzielony wzdłuż Al. Jerozolimskich na Śródmieście Północne i Śródmieście Południowe. Jedynie wąły wykop w jezdni na wysokości domu nr 17 łączył obie części dzielnicy. Oddziały Śródmieścia, broniące skutecznie swego stanu posiadania, nie miały sił i środków ani na przebicie się na ratunek Staremu Miastu, ani na utrzymanie połączenia z Czerniakowem. W miarę zdobywania przez Niemców kolejnych dzielnic Warszawy Śródmieście było miejscem ucieczki dla ludności i ewakuowanych rannych, było też zasilane wycofującymi się oddziałami powstańczymi. W krytycznej, końcowej fazie powstania ludność cywilna i wojsko ściśnięte na terenie Śródmieścia trwały w krańcowo trudnych warunkach, przy braku wody żywności, środków opatrunkowych, leków i antumieji. Po wyczerpaniu możliwości dalszej skutecznej obrony, dowództwo 2.10.1944 podjęło decyzję o zaniechaniu walki. W okresie Powstania w Śródmieściu kwaterował dowódca wojsk powstańczych gen. A. Chruściel („Monter”) a od ostatnich dni sierpnia również Kmtdł Gł. AK gen. T. Bór Komorowski; dowódcą Śródmieścia Północnego był płk E. Pfeiffer („Radwan”), a Śródmieścia Południowego ppłk J. Szczurek-Cergowski („Sławbor”). Na terenie Śródmieścia Niemcy dokonywali masowych mordów (w tym na rannych i personalu szpitali), natomiast zniszczenie dzielnicy nastąpiło w większości po upadku Powstania w wyniku planowego wypalania budynków przez specjalne formacje. Pierwsze oddziały WP wkroczyły na teren Śródmieścia 17.01.1945, zastając bezludną dzielnicę. Zburzonych i wypalonych było ok. 84,5% nieruchomości mieszkalnych, obiekty przemysłowe uległy zagładzie w 90%. Mimo ogromu zniszczeń zaczął się masowy napływ ludności. Odgruzowywanie i odbudowę przeprowadzono zarówno w sposób planowy, jak i spontanicznie.

#### *Historia najnowsza*

W 1945 powstały osiedla domków fińskich na Ujazdowie i przy ul. Szwoleżerów. Uruchamiano również zakłady pracy, np. Elektrownię na Powiślu.

W latach 1945-47 powstała spontanicznie tzw. "parterowa" Marszałkowska pełniąca funkcje usługowe i handlowe dla całej stolicy. Pierwszym większym kompleksem urbanistycznym odbudowanym po wojnie jest ciąg Nowego Świata i Krakowskiego Przedmieścia.

W latach 1947-49 wybudowano trasę W-Z, wraz z tunelem i mostem Śląsko-Dąbrowskim oraz pierwsze w Śródmieściu nowe osiedle Mariensztat. Drugim obszarem koncentrującym wysiłek odbudowy był rejon Placu Trzech Krzyży, gdzie wzniesiono budynek Państwowej Komisji Planowania Gospodarczego (Mincówka), rozpoczynając tym samym realizację dzielnicy administracyjnej, którą planowano zbudować w rejonie ul. Kruczej, Al. Ujazdowskich i pl. Trzech Krzyży.

W 1949 odbudowano linię średnicową wraz z mostem. W pierwszej połowie lat 50-tych wybudowano Marszałkowską Dzielnicę Mieszkaniową oraz rozpoczęto zabudowę Muranowa. W 1953 zakończono odbudowę Starego Miasta w obrębie murów, a w 1958 wszystkie prace rekonstrukcyjne. W 1955 oddano do użytku Pałac Kultury. W latach 1955-57 nastąpiła radykalna zmiana koncepcji planistycznych Śródmieścia, polegająca głównie na większym wprowadzeniu budownictwa mieszkaniowego, zwłaszcza do monofunkcyjnego, administracyjnego rejonu ul. Kruczej. W latach 60-ych główną inwestycją była budowa Ściany Wschodniej zakończona oddaniem do użytku w 1969 Domów Towarowych "Centrum" oraz trzech 24-kondygnacyjnych bloków mieszkalnych. W latach 1965-72 powstało również osiedle za Żelazną Bramą dla 23 tys. mieszkańców. Na Powiślu powstały osiedla przy ulicach Radnej, Dobrej, Solec, Ludnej. Duże znaczenie dla całej Warszawy miała w tym okresie modernizacja linii średnicowej wraz z budową dworców Śródmieście i Powiśle.

W latach 70-tych skoncentrowano się głównie na przebudowie i modernizacji centralnych funkcji Śródmieścia. W okresie tym wybudowano Trasę Łazienkowską, Wisłostradę oraz dokonano modernizacji wielu arterii przelotowych i skrzyżowań. Odbudowano Zamek Królewski, rozpoczęto budowę zachodniego centrum Warszawy, w ramach którego zrealizowano 1972-75 Dworzec Centralny, budynek handlu zagranicznego oraz rozpoczęto budowę Hotelu Marriott i siedziby LOT-u. Ponadto wzniesiono w tym okresie hotele Forum i Victoria. W rejonie ul. Stawki wzniesiono gmach dla zagranicznych biur handlowych Intraco. W latach 1972-73 powstało osiedle Szwoleżerów dla 1,3 tys. mieszkańców, a w 1974-78 osiedle Stawki dla 3,5 tys. mieszkańców. Na tym wyczerpały się tereny pod większe budownictwo mieszkaniowe w Śródmieściu.

W latach 1971-1977 podjęto się wielkiego trudu odbudowy Zamku Królewskiego.

W roku 1983 powtórnie rozpoczęto budowę metra, a w 1985 r. został oddany do eksploatacji pierwszy jego odcinek (do stacji Politechnika). W 2001 roku oddano do użytku stację Ratusz, w 2005 stację Plac Wilsona, a w 2006 stację Marymon.

Na terenie dzielnicy powstały w ostatnich latach dwa wielkie Centra Handlowe, w 2004 r. zostało oddane do użytku Centrum Handlowe „Arkadia” i w 2007 r. Centrum Handlowe „Złote Tarasy”.

Źródło – strony internetowe - w tym <http://www.srodmiescie.warszawa.pl/cms/>;



## Sektor nieruchomości gruntowych nie zabudowanych - generalia

Obszar Dzielnicy Śródmieście jest częścią przedwojennej Warszawy, która została objęta dekretem z dnia 26.10.1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na terenie m.st. Warszawy. W związku z tym większość gruntów na tym obszarze, jest własnością gminy lub Skarbu Państwa. W obrębie Śródmieścia Warszawy największy popyt i najmniejsza podaż dotyczy rejonu ścisłego centrum, gdyż prawie nie pojawiają się nie zabudowane działki do sprzedaży. Na lokalnym rynku występują transakcje prawem użytkowania wieczystego, gdyż jest to przeważająca forma władania gruntami w Warszawie na obszarze objętym dekretem.

Zmianą jakościową względem sytuacji z lat 1990-2004 jest obecność prawa własności w obrocie.

O ile w poprzednich latach obrót prawem własności był ograniczony do kilku transakcji, gdzie miasto wносиło grunt aportem do tworzonych spółek, o tyle w latach 2005 - 2008 obserwuje się rosnącą podaż prawa własności na rynku wtórnym, co należy wiązać w części z przekształcaniem prawa użytkowania wieczystego w prawo własności przez osoby fizyczne, a także ze sprzedażą gruntów miejskich (a nie wyłącznie oddawaniem gruntów w użytkowanie wieczyste).

Wieloletnie badania (1998 - 2003), relacji cenowych w obrocie przy zbywaniu prawa własności gruntu i prawa użytkowania wieczystego gruntu prowadzone przez wielu rzeczoznawców majątkowych na terenie m.st. Warszawy i gmin przyległych, doprowadziły do wniosków, które po wielu dyskusjach we wszystkich środowiskach rzeczoznawców majątkowych zostały ujęte w artykule Moniki Nowakowskiej opublikowanym w periodyku *Rzeczoznawca Majątkowy* Nr 4(40), 2003. Jak wynika z podanych w tej publikacji informacji relacja pomiędzy cenami nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, a cenami nieruchomości jako przedmiotu prawa własności dla obszaru Śródmieścia oraz Woli, Ochoty i bliskiego Mokotowa wnosi 1. Oznacza to, że lokalny rynek nieruchomości nie różnicuje wartości tych praw. Wniosek ten znajduje również pokrycie w badaniach własnych i zachowaniach inwestorów na lokalnym rynku.

W ostatnim okresie zmieniła się również struktura źródeł podaży gruntów, co wynika z realizowanych zwrotów nieruchomości właścicielom i ich następcom prawnym po uchynieniach decyzji wydanych z rażącym naruszeniem prawa. W zasadzie jest niemal regułą, że nieruchomości odzyskane są bezzwłocznie sprzedawane. Odnotowano również sprzedaże gruntów zapleczych, stanowiących podwórka przedwojennych kamienic i pierwotnie scalonych z gruntem pod budynkiem. W wyniku wtórnych podziałów powojennych grunty te wyodrębniano jako samodzielne działki ewidencyjne, aktualnie są również wprowadzane do obrotu (poprzednio ul. Topiel 23, ul. Mokotowska 41, aktualnie ul. Mokotowska 57).

Nową jakością na terenie Warszawy, w tym Śródmieścia, jest sprzedaż nieruchomości zabudowanych w celu wyburzenia istniejącej substancji i realizacji nowych inwestycji. Działaniami tego typu objęto nie tylko obszary przemysłowe z substandardową zabudową, ale również budynki zrealizowane w latach 90-tych (spektakularne wyburzenie budynku *City Center* przy ul. Złotej 44 pod wieżowiec projektowany przez Libeskinda).

Bez względu na koniunkturę, w kolejnych latach dziesięciolecia 1998-2008 ceny gruntów na terenie Śródmieścia były bardzo zróżnicowane w zależności od lokalizacji, dostępności komunikacyjnej, przeznaczenia w planie zagospodarowania przestrzennego, uzbrojenia w infrastrukturę techniczną miejską oraz aktualnego stanu zagospodarowania terenu i możliwości alternatywnego wykorzystania.

Tak w okresie 1999-2002 odnotowano relację ceny maksymalnej/ minimalnej wynoszącą 7.69;  
w okresie 2004-2005 odnotowano relację ceny maksymalnej/ minimalnej wynoszącą 7.84.

## Rynek ofertowy na przyjętym obszarze

Ofert poszukiwano na portalach nieruchomościowych i na stronach internetowych miasta.  
Nie uzyskano danych o aktualnych ofertach na sprzedaż gruntów w Śródmieściu.  
Również miasto nie prowadzi aktualnie przetargów na sprzedaż gruntów w dzielnicy.

Zwykle ceny ofertowe obrazują **górną poziom wartości** nieruchomości na określonym rynku lokalnym.  
Ewentualne ceny ofertowe należy traktować wyłącznie jako poziom odniesienia, gdyż ceny ofertowe są zazwyczaj wyższe od cen transakcyjnych, co jest zrozumiałe ze względu na towarzyszący transakcjom proces negocjacji.  
W zależności od sytuacji na rynku różnice pomiędzy cenami transakcyjnymi a ofertowymi są rzędu 5-15%.

## Rynek transakcyjny na przyjętym obszarze

Po analizie danych transakcyjnych z przyjętego rynku lokalnego:  
Rozkład cen nie jest jednolity, struktura cen wynika z cech rynkowych nieruchomości w obrocie; najwyższe ceny osiągają nieruchomości z obszarów cenotwórczych, a najniższe z obrzeży urbanistycznych i/ lub ze znacznymi ograniczeniami urbanistycznymi (z wykluczeniem zabudowy, zabudowa ekstensywna ...) i/ lub funkcjonalnymi.

Po 01.01.2006 na terenie dzielnicy zawarto 28 transakcji.  
Dane transakcyjne przedstawiono: strukturę cen na rysunku 3, transakcje w tabeli 3  
(o ile prawo nie opisane jako *własność*, jest to użytkowanie wieczyste na rynku wtórnym).  
Ze zbioru wykluczono grunty obrót udziałami (poz. 2, 3, 22, 24 w tabeli 3).  
Ze zbioru wykluczono zakupy o charakterze szczególnym - zakup gruntów przeznaczonych pod ambasadę (poz. 19 i 26 w tabeli 3).  
Ze zbioru wykluczono również grunty o cechach szczególnych (ochrona konserwatorska, skażenie, teren pod ulicą ...)(poz. 1, 7, 11, 28 w tabeli 3) i grunt o cenie 3 055 zł/ m<sup>2</sup> jako niewiarygodnie niskiej dla II połowy 2006 roku w danej lokalizacji (poz. 14 w tabeli 3).  
Odrzucono również grunty o cenach > 20 000 zł/ m<sup>2</sup> jako spektakularnie i zdecydowanie odbiegające od cen obecnych na rynku lokalnym (poz. 15 i 18 w tabeli 3).  
Ostatecznie do próbki reprezentatywnej przyjęto 14 transakcji.

### Ceny nominalne

Do bezpośrednich obliczeń przyjęto zbiór 14 transakcji z zakresem cen 2 956 - 13 616 zł/ m<sup>2</sup>  
i średnią ceną transakcyjną na poziomie 7 941 zł/ m<sup>2</sup>.

## Relacja pomiędzy podażą a popytem

Relacje pomiędzy podażą a popytem obrazuje liczba zawieranych transakcji. Badany rynek może być oceniony jako rynek słabo rozwinięty, w ciągu roku zawieranych jest kilkanaście transakcji sprzedaży gruntów.

## Analiza trendu zmian poziomu cen na skutek upływu czasu

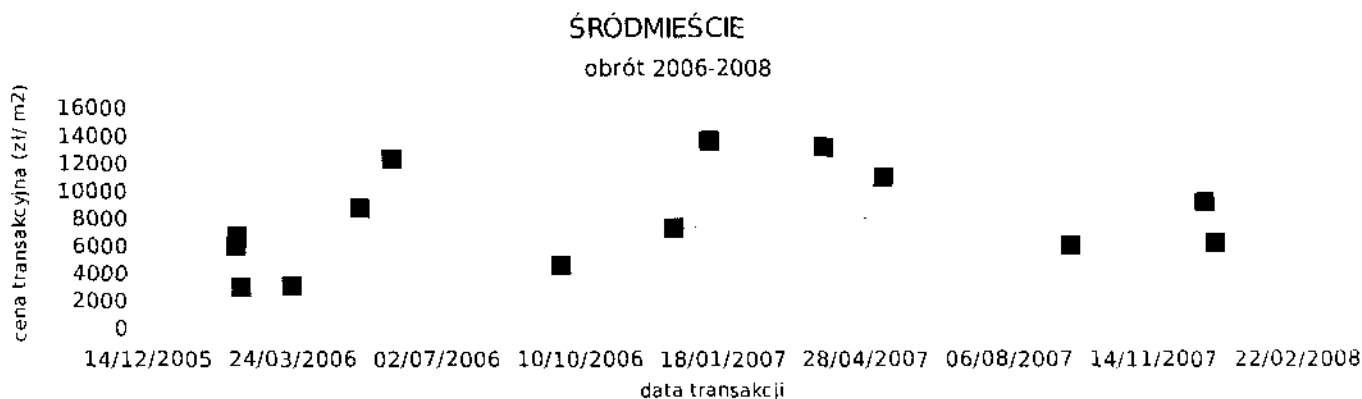
*Przekrojowo* W Warszawie odnotowano znaczący napływ inwestorów po 1989 roku, stąd wzrost nieruchomości w latach dziewięćdziesiątych, jednakże, po uważanym za szczytowy dla wartości nieruchomości roku 1999, nastąpiło wyhamowanie tendencji wzrostowych, spadek popytu, a w konsekwencji spadek cen i spadek podaży.  
Począwszy od 2000 roku negatywne tendencje odnotowano we wszystkich sektorach rynku.  
Rynek był oceniany jako *rynek nabywcy*, gdzie uzyskiwano znaczne upusty i bonifikaty, zarówno w sektorze obrotów, jak najmu nieruchomości.  
Wyhamowywanie negatywnych tendencji odnotowano w drugiej połowie 2003 roku, z trwałym odwróceniem trendu od połowy 2004 roku, a w konsekwencji znacznym wzrostem poziomu obrotów.

Analizy potwierdzają wzrost wartości nieruchomości we wszystkich sektorach rynku na terenie całego kraju w 2006 roku, tendencja wzrostowa wyraźnie wyhamowała w 2007 roku.

- Prognozy mówią o dalszych podwyżkach cen terenów pod zabudowę. Według barometru "Rz" w ciągu 2007 notowania wzrosną o blisko 10%, podczas, gdy od września 2006r. ceny poszły w górę o 20%. Na rynku gruntów budowlanych nadal panuje dość duży popyt i mała podaż. Bariery rozwoju jest brak planów zagospodarowania - w większości dużych polskich miast plany obejmują na razie zaledwie jedną trzecią powierzchni.  
*Źródło – szybko.pl 13.09.2007*
- Działki budowlane w Warszawie: cena minimalna za działkę w stolicy wzrosła 3-krotnie w III kwartale 2007 (względem II kwartału 2007), również górna granica przesunęła się o 500 zł/m<sup>2</sup> w górę. Średnia warszawska jest o 26% wyższa w III kwartale niż w II kwartale i przekroczyła 1 000 zł/m<sup>2</sup>.  
*Źródło – biznes.onet.pl 08.10.2007*
- W Warszawie ceny gruntów wzrosły w 2006 roku średnio o 40%, natomiast w 2007 roku oceniono tendencję wzrostową na poziomie 15%, co powinno spowolnić dynamikę wzrostu cen mieszkań.  
*Źródło – Działki budowlane zdrożają – Maciej Bednarek, Gazeta Prawna 23.10.2007*

Wzrost cen na terenie miasta nie jest jednolity, nie bez znaczenia jest efekt bazy (pierwotne ceny niższe wzrastają relatywnie silniej niż pierwotne ceny wyższe).

Rysunek 3 - Struktura cena na rynku lokalnym i badanie trendu wzrostu



Dla rynku lokalnego - obliczono dynamikę trendu wzrostu cen w 2006 roku na poziomie 1,67% miesięcznie, dla I półrocza 2007 roku na poziomie 0,833% miesięcznie. Z II półrocza 2007 roku przyjęto ceny nominalne.

## **5. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY**

### **5.1. Uwarunkowania prawne**

Ceny, opłaty i rozliczenia za nieruchomości reguluje rozdział 8 ustawy z dnia 21.08.1997 o gospodarce nieruchomościami. W tym kwesie opłat z tytułu użytkowania wieczystego reguluje art. 71, ich ustalanie regulują art. 72 i 73 i następne, natomiast aktualizację opłaty rocznej reguluje art. 77, a w kwestiach szczegółowych art. 78 i następne. *Sposób określania wartości nieruchomości dla ustalania ceny nieruchomości nie zabudowanej oddawanej w użytkowanie wieczyste oraz do aktualizacji opłat z tego tytułu regulują zapisy rozdziału 3 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21.09.2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego,* co przedstawiono w pkt. 1.2 operatu.

### **5.2. Wybór podejścia, metody i techniki wyceny**

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami wyboru podejścia, metody i techniki szacowania wartości nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy z uwzględnieniem w szczególności:

- celu wyceny,
- rodzaju i położenia nieruchomości,
- przeznaczenia w planie miejscowym,
- stopnia wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej,
- stanu zagospodarowania nieruchomości,
- aktualnie (w określonym okresie) kształtujących się danych o rynku nieruchomości podobnych.

Dla określenia wartości rynkowej przyjęto:

**podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.**

### **5.3. Procedura podejścia porównawczego i przyjętej metody**

Istotą **podejścia porównawczego** jest założenie, że racjonalnie postępujący inwestor **nie zapłaci za nieruchomość więcej** od sumy, za którą mógłby nabyć nieruchomość **o takich samych lub zbliżonych cechach**.

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 (...) oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli znane są ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.*

Dla szacowania wartości nieruchomości podejściem porównawczym niezbędny jest pewien poziom obrotów w danym segmencie rynku (w notach interpretacyjnych przyjęto za minimalny zbiór co najmniej trójelementowy, obejmujący transakcje w obrocie nieruchomościami o zbliżonych cechach rynkowych).

## METODA KORYGOWANIA CENY ŚREDNIEJ

Zgodnie z § 4 ust 4 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21.09.2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, w metodzie korygowania ceny średniej przyjmuje się z rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniając różnicę w poszczególnych cechach tych nieruchomości.

Określenie wartości nieruchomości metodą korygowania ceny średniej przeprowadzona jest według następującego schematu:

- określenie rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość poprzez ustalenie jego rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych,
- ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych,
- podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych,
- opisanie nieruchomości o cenie transakcyjnej minimalnej  $C_{min}$  i maksymalnej  $C_{max}$  i ich cech rynkowych,
- obliczenie ceny transakcyjnej średniej  $C_{sr}$  ze zbioru transakcji przyjętych do analizy (z grupy nieruchomości reprezentatywnych),
- określenie zakresu współczynników korygujących,
- określenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości.

W metodzie korygowania ceny średniej przyjęto założenie, że jednostkowa wartość rynkowa wycenianej nieruchomości mieści się pomiędzy jednostkową ceną minimalną i jednostkową ceną maksymalną nieruchomości na lokalnym rynku, jakie znajdują się w zbiorze transakcji przyjętych do analizy porównawczej.

Jednostkową wartość rynkową wycenianej nieruchomości obliczono z zależności:

$$W = C_{sr} \times \sum u_i \times K$$

gdzie:

W – jednostkowa wartość rynkowa nieruchomości wycenianej,

$C_{sr}$  – jednostkowa średnia cena z transakcji obliczona na podstawie cen nieruchomości przyjętych do analizy porównawczej,

$\sum u_i$  - suma współczynników korygujących cenę średnią w zakresie ustalonych cech porównawczych,

K – współczynnik korekcyjny o zakresie 0,90 ~ 1,10 uwzględniany w szczególnych przypadkach, gdy szacowana nieruchomość posiada wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe.

Jednostką porównawczą może być 1 m<sup>2</sup> powierzchni gruntu nie zabudowanego / 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku (w tym udział w gruncie) / 1 m<sup>3</sup> kubatury budynku (w tym udział w gruncie) / 1 m<sup>2</sup> powierzchni gruntu zabudowanego (w tym wartość budynków i naniesień) ... (w zależności od przedmiotu i zakresu wyceny, cech danej nieruchomości i danych o rynku lokalnym).

Jako jednostką porównawczą przyjęto 1 m<sup>2</sup> powierzchni gruntu nie zabudowanego.

#### **5.4. Rodzaj i definicja określanej wartości**

Na podstawie art. 149 oraz art. 150 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21.08.1997 o gospodarce nieruchomościami, w związku z celem, jakiemu ma służyć niniejszy operat, oszacowano **wartość rynkową** nieruchomości.

Zgodnie z art. 151 ust 1 ustawy z dnia 21.08.1997 o gospodarce nieruchomościami, **wartość rynkową nieruchomości** stanowi najbardziej prawdopodobna cena nieruchomości, 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 normy zawodowej jaką jest standard KSWP 1 *Wartość rynkowa i wartość odwróceniu* określono Wartość Rynkową WR.

#### *Aktualne trendy na forach zagranicznych*

Należy dodać, że zgodnie z aktualnym rozumieniem wartości rynkowej (zalecenia Międzynarodowych Standardów Wyceny) wartość rynkowa wiąże się z *optymalnym sposobem wykorzystania* nieruchomości, traktowanym jako *fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne, finansowo wykonalne i dające najwyższą wartość wycenianego składnika mienia* (MSW 1 - Wartość rynkowa jako podstawa wyceny), ergo wartość rynkowa traktowana jest jako tożsama z wartością dla optymalnego sposobu użytkowania.

## **6. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY**

### **6.1. Wybór nieruchomości do porównań**

Za wiarygodne informacje, które użyto do stworzenia próbki reprezentatywnej, uznano transakcje kupna sprzedaży. Ze zbioru odrzucono transakcje pomiędzy podmiotami zależnymi, transakcje nierynkowe jak darowizny, zamiany, podziały majątku oraz inne transakcje zawarte z klauzulami ustalającymi szczególne warunki transakcji. Wykluczono obrót udziałami.

W próbce reprezentatywnej (patrz tabela 3) umieszczono transakcje spełniające łącznie warunki przedstawione powyżej (jeśli prawo nie opisane jako *własność* - jest to prawo użytkowania wieczystego na rynku wtórnym).

EUROPEJSKIE CENTRUM  
NIERUCHOMOŚCI I INWESTYCJI  
DECUMANUS®

firma arch. Danuta Jędrzejewskiej-Szmek,  
BIURO: 02-350 Warszawa, ul. Częstochowska 44 lokal 3  
tel (22) 823 06 70 lub (0) 602 19 602 9

Danuta Jędrzejewska - Szmek,  
Recognised European Valuer,  
architekt, rzeczoznawca majątkowy,  
uprawniona zawodowo Nr 1808  
w zakresie szacowania nieruchomości

Tabela 3 - Transakcje gruntami na rynku lokalnym po 01.01.2006

Poz	Obręb	Lokalizacja	Działka	Areał (m2)	Data	nominalna		indeksowana	
						Cena 1m2 (zł/m2)	opis	Cena 1m2 (zł/m2)	opis
1	5-04-06	Elektryczna 2A	24/2	42858	04/01/2006	2333	zab. ochrona konserwatorska		
2	5-05-08	Armii Ludowej Polna	31/6 cz.	707,40	09/02/2006	7285	54/100		
3	5-05-08	Armii Ludowej Polna	31/6 cz.	602,60	09/02/2006	7285	46/100		
4	5-06-09	Fabryczna 9	71/1	1443	13/02/2006	5994	zab. własność, wz	1	7433
5	5-03-02	Bieleńska	38/3	5898	14/02/2006	6728	zab	2	8344
6	5-02-09	Bugaj	13/1	707	17/02/2006	2956	własność	3	3666
7	5-01-01	Ślomińskiego	13/14, 13/16	30652	28/02/2006	661	skazenie		
8	5-01-03	Stawki 2A	20	6078	24/03/2006	3131	zab	4	3819
9	5-03-04	Niecała 11	25/15	1003	10/05/2006	8759	zab	5	10336
10	5-05-07	Piękna	7/1, 7/5	3199	01/06/2006	12384		6	14373
11	5-05-04	Piękna	19/1/3	458	05/06/2006	1536	pod ulicą		
12	5-05-10	Marszałkowska 17	44	4403	20/07/2006	525	aport		
13	5-03-06	Bagno	47/1, 47/15	1943	27/09/2006	4613		7	5094
14	5-06-03	Solec 18/20	20	3295	29/09/2006	3035	zab		
15	5-05-04	Hoża 1A	48/2, 48/3	1876	10/11/2006	24800	zab, aport		
16	5-06-09	Fabryczna 9	71/1	1443	15/12/2006	7346	zab. własność, wz	8	7720
17	5-01-03	Inflancka 3	8/7	28708	09/01/2007	13616	zab. własność, P, wz	9	14191
18	5-03-11	Górskiego 6	18/6	2956	01/02/2007	30011	wz		
19	5-06-13	Kawalerii	5/1	5598	28/02/2007	3883	własność, SP/ pod ambasadę		
20	5-06-09	Fabryczna 9	71/1	1443	30/03/2007	13167	zab, własność, wz	10	13498
21	5-05-06	Waryńskiego	128/1	3464	11/05/2007	10967		11	11058
22	5-04-08	Smulikowskiego	82/1, 80/3 cz.	104,88	06/09/2007	5828	11/100		
23	5-03-02	Bieleńska	34	268	18/09/2007	6030	własność, P, scalenie	12	6030
24	5-04-08	Smulikowskiego	82/1, 80/3 cz.	314,67	19/12/2007	5828	1/3		
25	5-05-04	Krucza 5/11E	132/8	1366	20/12/2007	9203		13	9203
26	5-06-13	Szwalezerów	11/5	5048	21/12/2007	5181	własność, gmina/ SP; pod ambasadę		
27	5-04-07	Kopernika 5/7/9	38	3318	27/12/2007	6275	zab, wz	14	6275
28	5-04-05	Mokotowska 57	150/1, 151/1	528	22/01/2008	284	slużebność		

średnia (m2) 5703

- 111 wartości ekstremalne
- wartości odrzucone
- zab zabudowana
- P przelarg
- SP Skarb Państwa
- wz decyzja o warunkach zabudowy

nominalna indeksowana  
dla próbki reprezentatywnej

Średnia cena transakcyjna z pominięciem transakcji odrzuconych

7940,64  
**7941** zł/m2  
8646

B.88%

## **6.2. Wybór cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym i określenie wag cech rynkowych**

Zgodnie z *Komentarzem do Standardu III.7\** Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego (status w PKZW - tymczasowa nota interpretacyjna):

• *Określenie wag cech rynkowych jest pomiarem wpływu oddziaływania zmiennych, którymi są cechy rynkowe nieruchomości, na ich ceny.*

oraz

• *Analityczny sposób określania wag cech rynkowych możliwy jest wówczas, gdy dysponuje się bazą danych liczącą kilkadziesiąt wiarygodnych transakcji rynkowych. W przypadku braku dostatecznej liczby danych, należy posłużyć się analizami rynków rodzajowo podobnych, a także analizą preferencji nabywców nieruchomości.*

W związku z ilością zawartych na lokalnym rynku transakcji, cechy mające wpływ na ceny nieruchomości na badanym lokalnym rynku i ich wagi ustalono na podstawie analizy cen w obrocie nieruchomościami podobnego rodzaju, przez analogię do podobnych rodzajowo i obszarowo rynków lokalnych oraz na podstawie obserwowanych preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości.

Przyjęte cechy różnicujące oraz ich wagi (udział procentowy) zawiera tabela 4.

W ramach każdej cechy określono skalę ocen poprzez wyodrębnienie przedziałów i na tle rynku przypisano miejsce analizowanej nieruchomości w odpowiednim przedziale. Pozycja nieruchomości na rynku w danym przedziale:

**bardzo niekorzystna - niekorzystna - przeciętna - korzystna - bardzo korzystna.**

Oceny niekorzystna i korzystna są ocenami pośrednimi pomiędzy skalami opisanymi.

Rozkład liczbowy cechy jest równomierny w obrębie przedziału.



Tabela 4 - Charakterystyka cech rynkowych i opis skali ocen

Cecha	Określenie cechy porównawczej	% udział w całości	Skala ocen	Opis skali ocen
u1	położenie w dzielnicy - lokalizacja względem obiektów handlowych, administracyjnych, kultury, komunikacji (w tym dojeżdżenie do linii metra), terenów rekreacyjnych, obiektów oświatowych, sportowych, kultury (usług II i III stopnia)	10	bardzo niekorzystna	drugorzędny/ skomplikowany dojazd do głównych arterii, położenie obrzeżowe, z koniecznością dojazdu do usług II i III stopnia, lokalizacja z dala od śródmiejskich ośrodków cenotwórczych
	przeciętna		w zasięgu dojeżdżenia pieszo (do 1 km) główne ciągi komunikacyjne (metro), środki komunikacji miejskiej i usługi podstawowe, w nieodległym sąsiedztwie tereny zieleni miejskiej i obiekty usług II i III stopnia (obiekty oświatowe, sportowe i kultury)	
u2	możliwości inwestycyjne - intensywność zabudowy, uwarunkowania urbanistyczne i architektoniczne, uwarunkowania prawne (w tym konserwatorskie, ograniczenia i wymagania szczególne), odległość i podwiązanie do infrastruktury miejskiej, możliwości realizowania programu parkowania, sposób użytkowania	50	bardzo niekorzystna	potencjalnie bez prawa zabudowy/ nie przeznaczona pod zabudowę, i/lub wymagania szczególne w zakresie dostępności publicznej, ochrony zieleni, układu urbanistycznego, odległy zasięg infrastruktury miejskiej - konieczność przebudowy i odległego prowadzenia sieci poza granicą nieruchomości, faktyczna konieczność realizacji dojazdów podwiązujących do urządzonej drogi publicznej, brak możliwości parkowania, kształt działki znacząco ograniczający funkcje i rozwiązania przestrzenne;
			przeciętna	powierzchnia gruntu < 200 m <sup>2</sup> lub > 1 0000 m <sup>2</sup> ograniczenia wysokości zabudowy do 20 m npt, dość intensywnie wykorzystanie przestrzeni, nieodległy zasięg infrastruktury miejskiej - konieczność podwiązania do sieci w przyległych ulicach, konieczność realizacji dojazdów/ wjazdów z urządzonej drogi publicznej, kształt działki nie ograniczający potencjalnej funkcji i rozwiązań przestrzennych
			bardzo korzystna	wysokość zabudowy - w rejonach koncentracji usług przekraczająca 30 m npt, dopuszczalna duża intensywność zabudowy, możliwość zabudowy po obrysie działki (w ostrej granicy), sieć miejskie i urządzonej droga publiczna w bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości, kształt gruntu zapewniający elastyczność w kształtowaniu urbanistyki i architektury, potencjalna wielość rozwiązań; powierzchnia gruntu w granicach 800 - 3000 m <sup>2</sup>

Tabela 4 - Charakterystyka cech rynkowych i opis skali ocen

Cecha	Określenie cechy porównawczej	% udział w całości	Skala ocen	Opis skali ocen
u3	sąsiedztwo, otoczenie, warunki środowiskowe - - charakter, standard i skala zabudowy wokół, potencjał cenotwórczy otoczenia, zieleni, położenie w strefach/ poza strefami uciążliwości arterii lub obiektów uciążliwych	25	bardzo niekorzystna	w sąsiedztwie zabudowa substandardowa, obszary zaniedbane przestrzennie i/ lub nie zagospodarowane, w pobliżu inwestycji o przemysłowym charakterze (tereny kolejowe, składowe, sieci energetyczne, wysokie kominy...), obiekty wymuszające konieczność użytkowania ciężkiego transportu (obsługa samochodami o nośności > 3 ton, bocznice kolejowe), bardzo duża uciążliwość hałasowa i spalinowa, bezpośrednie sąsiedztwo ponad lokalnych skrzyżowań i/ lub wiaduktów
			przeciętna	w sąsiedztwie zabudowa w przeciętnym standardzie, bez zindywidualizowanego charakteru, uciążliwość hałasowa i spalinowa przeciętna dla warunków średniejskich, niedaleko obiekty/ tereny cenotwórcze
			bardzo korzystna	w sąsiedztwie prestiżowa zabudowa o zindywidualizowanym charakterze i w wysokim standardzie (usługi II i III stopnia, obiekty rządowe, ambasady, uczelnie ...), ograniczona uciążliwość hałasowa i spalinowa, bezpośrednie sąsiedztwo terenów zieleni atrakcyjnej przyrodniczo i krajobrazowo
u4	walory gruntu -kształt działki i relacje wymiarów, ukształtowanie terenu, zieleni	15	bardzo niekorzystna	kształt nieregularny, działka wydłużona, wtórny podział wykluczony lub znacznie ograniczony, różnice wysokościowe terenu, zastrzeżenia limitujące faktyczny obszar inwestycyjny i/ lub podnoszące koszty inwestycji (wykluczenia, przesadzenia ...)
			przeciętna	kształt zbliżony do prostokąta, wtórny podział potencjalnie bez ograniczeń, teren płaski, ograniczona ilość nasadzeń
			bardzo korzystna	regularny kształt, najlepiej o proporcjach 1: 1 i 1: 2, teren płaski, bez nasadzeń i/ lub nasadzenia po obrysie działki bez konfliktu z celami inwestycyjnymi

EUROPEJSKIE CENTRUM  
NIERUCHOMOŚCI I INWESTYCJI  
DECUMANUS®

firma arch. Danuty Jędrzejewskiej-Szmek,  
BIURO: 02-350 Warszawa, ul. Człostołowska 44 Joka 3  
tel (22) 823 06 70 lub (0) 602 19 602 9

Danuta Jędrzejewska - Szmek  
Recognised European Valuer,  
architekt, rzeczoznawca majątkowy,  
uprawnienia zawodowe Nr 1808  
w zakresie szacowania nieruchomości

**6.3. Charakterystyka nieruchomości o cenie minimalnej i cenie maksymalnej oraz nieruchomości wycenianej w kontekście cech rynkowych, pozycja na rynku lokalnym**

Tabela 5 - Opis nieruchomości i ich pozycja na rynku lokalnym

cecha rynkowa	CENA MINIMALNA działka nr 13/1 z obrębu 5-02-09	CENA MAKSYMALNA działka nr 7/1 i 7/5 z obrębu 5-05-07	NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA: ul. DUBOIS 10
u1 położenie w dzielnicy	ul. BUGAJ/ Mostowa, u podnóża Starego Miasta, limitowany dojazd, dalszy dostęp do arterii ponad lokalnych (pozycja na rynku: bardzo niekorzystna)	ul. PIĘKNA, w pobliżu MDMu, na bliskim zapleczu ul. Marszałkowskiej, z nieodległym dojściem do stacji metra <i>Politechnika</i> i z bliskim dojściem do ścisłego centrum miasta (pl. Defilad) (pozycja na rynku: korzystna)	na bliskim zapleczu ul. Andersa i al. Jana Pawła II, z dojściem do ronda Radostwa (zespół handlowo - usługowy Arkadia) i stacji metra przy Dworcu Gdańskim, północna część dzielnicy (pozycja na rynku: niekorzystna)
u2 możliwości inwestycyjne, w tym sposób użytkowania	powierzchnia 707 m <sup>2</sup> , bez planu miejscowego, w studium w granicach obszaru ZP.1 (zielen publiczna), obszar chroniony (chronione założenia urbanistyczne ul. Bugaj, Brzozowej i zespołu Starego Miasta), teren nie zabudowany (obecnie trawnik), regularny wielokąt, teren na skarpie, w sąsiedztwie zabudowa niska o zindywidualizowanym charakterze (pozycja na rynku: bardzo niekorzystna)	powierzchnia 3199 m <sup>2</sup> , teren objęty planem miejscowym, z przeznaczeniem pod UH/B (pod zabudowę usługowo-handlową, z dopuszczeniem funkcji mieszkańcowej), wysokość w przedziale 15- 25 m (do 7 kondygnacji) i intensywność w przedziale 1,5 - 4,0, konieczność realizacji parkingu podziemnego pod całą działką, teren nie zabudowany, regularny wielokąt, w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowa średniowysoka, sąsiedztwo chronionych pierzeli i MDMu; również w bliskim sąsiedztwie wprowadzone plombowe budynki nowoczesnych biurowców (wzdłuż ul. Pięknej i Kruczej) (pozycja na rynku: bardzo korzystna)*	powierzchnia 750 m <sup>2</sup> , obszar bez planu miejscowego, w studium M1.30 - przeznaczenie pod zabudowę mieszkańcową o wysokości do 30 metrów, teren zabudowany (zdecydowane ograniczenie inwestycyjne), w sąsiedztwie zabudowa średniowysoka (pozycja na rynku: niekorzystna)

Tabela 5 - Opis nieruchomości i ich pozycja na rynku lokalnym

cecha rynkowa	CENA MINIMALNA działka nr 13/1 z obrębem 5-02-09	CENA MAKSYMALNA działka nr 7/1 i 7/5 z obrębem 5-05-07	NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA: ul. DUBOIS 10
u3 sąsiedztwo, otoczenie, warunki środowiskowe	ciąg zieleni przyskarpowej u podnóża Starego Miasta, niska zabudowa z indywidualnymi rozwiązaniami architektonicznymi, przyjazna skala otoczenia, otwarcie na mury i na dolinę Wisły, grunt bezpośrednio przy zabytkowym budynku (pozycja na rynku: bardzo korzystna)	działka plombowa w ciągu przyulicznym, w bliskim sąsiedztwie przedwojenne budynki w pierzejach ul. Pięknej i Mokotowskiej, bezpośrednie sąsiedztwo budynku <i>Małej Pasty</i> , nowe budynki biurowe w wysokim standardzie, bliskie sąsiedztwo Parku Ujazdowskiego i prestiżowych Al. Ujazdowskich (pozycja na rynku: bardzo korzystna)	w pierzei przyulicznej, w granicach obszaru średniowysokiej zabudowy mieszkaniowo - usługowej o śródmiejskim charakterze, budynki stypizowane (pozycja na rynku: przeciętna)
u4 walory gruntu	regulamy wielokąt przy ulicy, wymiary około 30 x 21 m, bez zadrzewień, teren ze znacznym spadkiem (pozycja na rynku: bardzo niekorzystna)	płaski, bez zadrzewień, wielokąt zbliżony do prostokąta o wymiarach 52 x 65 m (pozycja na rynku: bardzo korzystna)	wydluzony prostokąt, teren płaski, zabudowany po obrysie (pozycja na rynku: niekorzystna)

\*mimo ograniczenia wysokości do 25 m zwiększono ocenę ze względu na istnienie planu miejscowego

EUROPEJSKIE CENTRUM  
NIERUCHOMOŚCI I INWESTYCJI  
DECUMANUS®  
firma arch. Danuty Jędrzejewskiej-Szmek.  
BIURO: 02-350 Warszawa, ul. Częstochowska 44 lokal 3  
tel (22) 823 06 70 lub (0) 602 19 602 9

Danuta Jędrzejewska - Szmek,  
Recognised European Valuer,  
architekt, rzeczoznawca majątkowy,  
uprawnienia zawodowe Nr 1808  
w zakresie szacowania nieruchomości

Rysunki 4A-4C - **Prezentacja nieruchomości o cenie minimalnej**  
(dla rysunku 4A - Źródło: strona [www.um.warszawa.pl](http://www.um.warszawa.pl))



działka ewidencyjna nr 7 z obrębu 5-01-06,  
dzielnica Śródmieście m.st. Warszawy,  
ul. DUBOIS 10

EUROPEJSKIE CENTRUM  
NIERUCHOMOŚCI I INWESTYCJI  
DECUMANUS®

firma arch. Danuty Jędrzejewskiej-Szmek.  
BIURO: 02 150 Warszawa, ul. Częstochowska 44 lokal 3  
tel (22) 823 06 70 lub (0) 602 19 602 9

Danuta Jędrzejewska – Szmek,  
Recognised European Valuer,  
architekt, rzeczoznawca majątkowy,  
uprawnienia zawodowe Nr 1808  
w zakresie szacowania nieruchomości

Rysunki 5A-5D - Prezentacja nieruchomości o cenie maksymalnej  
(dla rysunku 5A - Źródło: strona [www.um.warszawa.pl](http://www.um.warszawa.pl))



działka ewidencyjna nr 7 z obrębu 5-01-06,  
dzielnica Śródmieście m.st. Warszawy,  
ul. DUBOIS 10

#### 6.4. Określenie ceny średniej i zakresu współczynników korygujących

W przyjętej próbie reprezentatywnej zakres *indeksowanych* cen transakcyjnych kształtuje się na poziomie:

$$C_{\min} = 3\,666 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\max} = 14\,373 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\text{sr}} = 8\,646 \text{ zł/m}^2$$

Zakres współczynników korygujących jest określony według formuły:

$$C_{\min} / C_{\text{sr}} < u_i < C_{\max} / C_{\text{sr}}$$

Zakres współczynników korygujących wynosi więc:

$$0,424 < u_i < 1,662$$

z rozkładem przedstawionym w tabeli 6.

Tabela 6 - Rozkład wartości współczynników korygujących

cecha rynkowa	udział cechy (%)	zakres współczynników korygujących		KWOTOWO (zł)
u1 Położenie w mieście	10	0,0424	0,1662	1070,70
u2 Możliwości inwestycyjne	50	0,2120	0,8310	5353,50
u3 Sąsiedztwo, otoczenie, warunki środowiskowe	25	0,1060	0,4155	2676,75
u4 Walory gruntu	15	0,0636	0,2493	1606,05
<b>SUMA</b>	<b>100</b>	<b>0,424</b>	<b>1,662</b>	<b>10707,00</b>

#### 6.5. Obliczenie wartości jednostkowej i wartości rynkowej nieruchomości gruntowej

Obliczenie wartości jednostkowej i wartości nieruchomości przedstawiono w tabeli G.

EUROPEJSKIE CENTRUM  
NIEUCHOMOŚCI I INWESTYCIJ  
DECUMANUS®

firma arch. Danuta Jędrzejewskiej-Szmek,  
BIURO: 02-350 Warszawa, ul. Częstochowska 44 lokal 3  
tel (22) 823 06 70 lub (0) 602 19 602 9

Danuta Jędrzejewska - Szmek,  
Recognised European Valuer,  
architekt, rzeczoznawca majątkowy,  
uprawnienia zawodowe Nr 1808  
w zakresie szacowania nieruchomości

Tabela G

C<sub>min</sub>  
C<sub>max</sub>  
C<sub>śr</sub>

3868 zł/m<sup>2</sup>  
14373 zł/m<sup>2</sup>  
8646 zł/m<sup>2</sup>

ekstrapolacja

3299,40  
15810,30

do obliczeń przyjęto:  
zakres współczynników korygujących:  
 $C_{min} / C_{\text{śr}} < U_i < C_{max} / C_{\text{śr}}$   
0,424 < U<sub>i</sub> < 1,662

ZAKRES

10707 zł

cecha rynkowa	udział cechy (%)	zakres współczynników korygujących	KWOTOWO (zł)	wartości współczynników korygujących	średnie
u1 Położenie w dzielnicy	10	0,0424 0,1662	1070,70	0,0734	0,0734 0,1043 0,1353
u2 Możliwości inwestycyjne	50	0,2120 0,8310	5353,50	0,3668	0,3668 0,5215 0,6763
u3 Sąsiedztwo, otoczenie, warunki środowiskowe	25	0,1060 0,4155	2676,75	0,2608	0,1834 0,2608 0,3381
u4 Wartość gruntu	15	0,0636 0,2493	1606,05	0,1100	0,1100 0,1565 0,2029
<b>SUMA</b>	<b>100</b>	<b>0,424 1,662</b>	<b>10707,00</b>	<b>0,8110</b>	<b>1,0430</b>

przyjęto

8646 0,8110

7011,91 zł/m<sup>2</sup>

zastosowano współczynnik korekcyjny poprzez formułę  $W_j \times (1 + K)$

gdzie K =

0,00

7011,91

do dalszych obliczeń przyjęto:

7812 zł/m<sup>2</sup>

Wartość gruntu (prawa własności) wynosi:

WR = W<sub>j</sub> x P

gdzie W<sub>j</sub> = U<sub>i</sub> x C<sub>śr</sub>

zł/m<sup>2</sup> m<sup>2</sup>  
7012 750

WR

5259000 zł

działka nr 7 z obrębu 5-01-06

DUBOIS 10