

**OLGA TOT, WYCENA NIERUCHOMOŚCI
NR UPRAWNIEN 4305**

Rep. OT/779/2009

OPERAT SZACUNKOWY

nieruchomości gruntowej zabudowanej

Położenie nieruchomości:

Ulica: ul. Spacerowa 20a
Miejscowość: Warszawa
Dzielnica: Śródmieście
Powiat: m. st. Warszawa
Województwo: mazowieckie

Nr ewidencyjny działki: 7

Obręb: 5-05-12

Ustalenia operatu

Wartość rynkowa przedmiotu wyceny wg stanu i poziomu cen z dnia wyceny

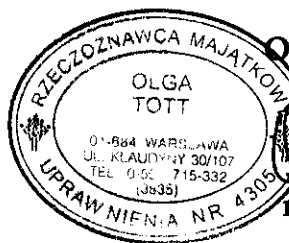
1 182 360 zł

słownie: jeden milion sto osiemdziesiąt dwa tysiące trzysta sześćdziesiąt złotych

W tym: wartość jednostkowa (w przeliczeniu na 1 m² powierzchni gruntu)

5 010 zł/m²

słownie: pięć tysięcy dziesięć złotych



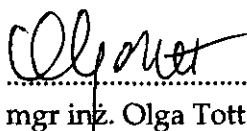
Operat sporządziła:

Olga Tott
mgr inż. Olga Tott

Warszawa, dn. 6 listopada 2009 r.

**OLGA TOTT, WYCENA NIERUCHOMOŚCI
NR UPRAWNIENÍ 4305**

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Rodzaj przedmiotu wyceny	Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem wielolokalowym.
Zakres wyceny	Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste, bez uwzględniania budynków lub ich części oraz innych urządzeń stanowiących odrębny przedmiot własności.
Numer księgi wieczystej	KW nr WA4M/00048036/4, prowadzona przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa, X Wydział Ksiąg Wieczystych
Oznaczenie w ewidencji gruntów	Położenie: ul. Spacerowa 20a Nr ewidencyjny działki: 7 Obręb: 5-05-12 Jedn. ewidencyjna: 146510_8 Śródmieście Powiat: m. st. Warszawa Województwo: mazowieckie
Powierzchnia działki	236 m ²
Rodzaj prawa objętego wyceną	Prawo własności
Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej dla potrzeb oddania w użytkowanie wieczyste w związku z nabyciem lokalu i aktualizacji opłat rocznych.
<u>Wartość rynkowa przedmiotu wyceny wg stanu i poziomu cen z dnia wyceny</u>	<u>1 182 360 zł</u> <i>słownie: jeden milion sto osiemdziesiąt dwa tysiące trzysta sześćdziesiąt złotych</i>
W tym: wartość jednostkowa (w przeliczeniu na 1 m ² powierzchni gruntu)	5 010 zł/m² <i>słownie: pięć tysięcy dziesięć złotych</i>
Autor operatu, podpis i pieczęć	 mgr inż. Olga Tott 
Data i miejsce sporządzenia operatu	Warszawa, 6 listopada 2009 r.

SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	4
2. CEL WYCENY	4
3. UWARUNKOWANIA I ZAŁOŻENIA WYCENY	4
4. PODSTAWY SPORZĄDZENIA WYCENY	5
4.1. Podstawa formalna	5
4.2. Podstawy prawne	5
4.3. Podstawy metodologiczne	5
4.4. Źródła danych merytorycznych	5
5. DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO	6
6. OPIS I OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY	6
6.1. Stan prawny nieruchomości	6
6.2. Stan techniczno-użytkowy	7
7. OKREŚLENIE PRZEZNACZENIA W PLANIE MIEJSCOWYM	7
8. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY	8
8.1. Rodzaj szacowanej wartości	8
8.2. Metodyka wyceny	8
9. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU	9
9.1. Specyfikacja badanego rynku lokalnego	9
9.2. Analiza, charakterystyka i uwarunkowania badanego rynku	10
9.3. Cechy kształtujące ceny transakcyjne i preferencje nabywców	14
9.4. Przedmiot wyceny na tle badanego rynku	15
10. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY	16
11. PODSUMOWANIE I WYNIK WYCENY	18
12. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	19
13. SPIS ZAŁĄCZNIKÓW	19

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Rodzaj przedmiotu wyceny	Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem wielolokalowym.
Rodzaj prawa objętego wyceną	Prawo własności
Oznaczenie w ewidencji gruntów	Położenie: ul. Spacerowa 20a Nr ewidencyjny działki: 7 (arkusz mapy 3S3O1) Obręb: 5-05-12 Jedn. ewidencyjna: 146510_8 Śródmieście Powiat: m. st. Warszawa Województwo: mazowieckie
Nr księgi wieczystej	KW WA4M/00048036/4, prowadzona przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa, X Wydział Ksiąg Wieczystych
Zakres wyceny	Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste, bez uwzględniania budynków lub ich części oraz innych urządzeń stanowiących odrębny przedmiot własności.

2. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej dla potrzeb oddania w użytkowanie wieczyste w związku z nabyciem lokalu i aktualizacji opłat rocznych.

3. UWARUNKOWANIA I ZAŁOŻENIA WYCENY

W niniejszym opracowaniu, ze względu na cel wyceny, określona została wartość rynkowa prawa własności nieruchomości oddanej lub oddawanej w użytkowanie wieczyste, bez uwzględniania budynków lub ich części oraz innych urządzeń stanowiących odrębny przedmiot własności, przy przyjęciu aktualnego sposobu użytkowania nieruchomości. Oznacza to określenie wartości rynkowej przy założeniach, że nieruchomość jest i będzie nadal użytkowana zgodnie z aktualnym sposobem jej użytkowania, nie jest zabudowana, nie jest zajęta przez właściciela i jest możliwa do sprzedaży.

Wartość rynkowa jest definiowana jako „szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość, zakładając, że strony mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, są od siebie niezależne, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie, nie znajdują się w sytuacji przymusowej oraz upłynął odpowiedni okres eksponowania nieruchomości na rynku”.

Przyjęcie powyższych założeń jest niezbędne dla realizacji celu wyceny, bowiem nieruchomość gruntowa, będąca własnością Skarbu Państwa, jest oddana lub oddawana w użytkowanie wieczyste oraz posadowione są na nim budynki lub ich części oraz inne urządzenia, stanowiące odrębny od gruntu przedmiot własności.

4. PODSTAWY SPORZĄDZENIA WYCENY

4.1. Podstawa formalna

Niniejszy operat został sporządzony na podstawie Zamówienia do Umowy Nr ŚRÓ/WZL/B/11/3/4/3/2009/478 zawartej w dniu 2 marca 2009 r. pomiędzy Miastem Stołecznym Warszawa – Dzielnicą Śródmieście a mgr inż. Olgą Tott, rzeczoznawcą majątkowym, nr upr. 4305.

4.2. 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. z 2004 r. 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 207/2004, poz. 2109 z późniejszymi zmianami).

4.3. Podstawy metodologiczne

- [1] Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych - Powszechne Krajowe Zasady Wyceny.
- [2] Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer - System, zasady i procedury wyceny nieruchomości, Warszawa 2008, PFSRM

4.4. Źródła danych merytorycznych

1. Notatka służbowa z badania rejestru gruntów, sporządzona przez autorkę niniejszego opracowania /załącznik nr 3/
2. Notatka służbowa z badania księgi wieczystej, sporządzona przez autorkę niniejszego opracowania /załącznik nr 4/
3. Szkic lokalizacji nieruchomości ul. Spacerowa 20a /załącznik nr 5/
4. Dokumentacja nieruchomości, będąca w zasobach Zleceniodawcy (wgląd).
5. Oględziny przedmiotu wyceny.
6. Informacje uzyskane od Zleceniodawcy.
7. Informacje uzyskane z publikacji w czasopiśmie fachowych, agencji pośrednictwa w obrocie nieruchomościami i Internecie.
8. Ortofotomapa zamieszczona na stronie internetowej m. st. Warszawy <http://www.mapa.um.warszawa.pl/mapa/Mapa.aspx> (poglądowo).
9. Mapa prowadzona w systemie iGeoMap (poglądowo)
<http://www.igeomap.um.warszawa.pl/iGeoMap>
10. Uchwała Nr LXXXII/2746/2006 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 10.10.2006 r. w sprawie studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego m. st. Warszawy (<http://www.um.warszawa.pl/wydarzenia/studium/>) oraz rysunek studium
<http://www.um.warszawa.pl/wydarzenia/studium/pliki/rysunki/rysunek%20nr%201.pdf>

11. Dane transakcyjne z rejestru prowadzonego przez Biuro Geodezji i Katastru Urzędu Miasta St. Warszawy w Dziale ds. Systemu Taksacji Nieruchomości (BG/K-TN) w Warszawie, ul. Marszałkowska 77/79 (karty informacyjne opracowane na podstawie aktów notarialnych).

5. DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO

Data sporządzenia operatu szacunkowego	6 listopada 2009 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	4 listopada 2009 r.
Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny	4 listopada 2009 r.
Data oględzin	4 listopada 2009 r.

6. OPIS I OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY

6.1. Stan prawny nieruchomości

Nr księgi wieczystej	KW WA4M/00048036/4, Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa, X Wydział Ksiąg Wieczystych
Oznaczenie w ewidencji gruntów	Położenie: ul. Spacerowa 20a Nr ewidencyjny działki: 7 (arkusz mapy 3S3O1) Obręb: 5-05-12 Jedn. ewidencyjna: 146510_8 Śródmieście Powiat: m. st. Warszawa Województwo: mazowieckie
Powierzchnia nieruchomości	236 m ²
Rodzaj prawa do nieruchomości	Własność / współużytkowanie wieczyste w udziałach
Właściciel	Miasto Stołeczne Warszawa
Użytkownik wieczysty	Właściciele wyodrębnionych lokali (nieruchomości lokalowych) jako współużytkownicy wieczystości w odpowiednich udziałach.
Prawa związane z własnością	Brak wpisów.
Prawa, roszczenia i ograniczenia	Brak wpisów.
Hipoteki	Brak wpisów.
Wzmianki w dziale IO	Brak wpisów
Wzmianki w dziale ISp	Brak wpisów
Wzmianki w dziale II	Brak wpisów
Wzmianki w dziale III	Brak wpisów
Wzmianki w dziale IV	Brak wpisów
Uwagi	Brak

6.2. Stan techniczno-użytkowy

Powierzchnia	236 m ²
Kształt, cechy geometryczne	Prostokąt. Kształt regularny.
Ukształtowanie powierzchni	Płaskie, lekko opadające w kierunku południowym..
Dostępność infrastruktury technicznej	Media miejskie: energia elektryczna, sieć wodno-kanalizacyjna, sieć gazowa i sieć ciepłownicza.
Położenie	Działka jest położona w dzielnicy Warszawa Śródmieście w rejonie urbanistycznym Ujazdów w obrębie ulic Spacerowej i Belwederskiej.
Otoczenie bezpośrednie	Tereny zabudowane (zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna), tereny międzyosiedlowe.
Otoczenie dalsze	Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, obiekty użyteczności publicznej, Ambasada Rosji, Urzędy Centralne, Hotel Hayatt, tereny rekreacyjne (Park Łazienkowski)
Położenie względem instytucji użyteczności publicznej	Pełna dostępność instytucji użyteczności publicznej. Infrastruktura wielkomiejska.
Nawierzchnia drogi, dojazd	Dojazd drogą o nawierzchni asfaltowej. Przedmiot wyceny znajduje się w strefie płatnego parkowania.
Komunikacja	Komunikacja miejska autobusowa u zbiegu ulic Spacerowej i Belwederskiej(w odległości ok. 400 m), Stacja metra Politechnika w odległości około 1200 m.
Uciążliwości i ograniczenia	Wyznaczenie działki ściśle w obrębie budynku. Deficyt miejsc parkingowych. Działka jest usytuowana w bezpośrednim sąsiedztwie tzw. Skarpy Warszawskiej.
Zabudowania i urządzenia, zagospodarowanie, utrzymanie terenu	Działka jest zabudowana budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym, 5-kondygnacyjnym podpiwniczonym, wolnostojącym, wybudowanym w 1934 r. Działka stanowi teren pod budynkiem.

7. OKREŚLENIE PRZEZNACZENIA W PLANIE MIEJSCOWYM

Przeznaczenie w planie miejscowym	Brak aktualnego planu zagospodarowania przestrzennego.
Struktura funkcjonalna określona w Studium	M1.20. Tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do 20 m wysokości.
Źródło informacji	Uchwała Nr LXXXII/2746/2006 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 10 października 2006 r. w sprawie studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego m. st. Warszawy. Informacja ze strony Biura Naczelnego Architekta Miasta:

Uwagi	http://www.um.warszawa.pl/wydarzenia/studium/ Zgodnie z art. 154 ust. 2 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, w przypadku braku planu miejscowego, przeznaczenie nieruchomości dla celów wyceny ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.
-------	---

8. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY

8.1. Rodzaj szacowanej wartości

Zgodnie z zapisami Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Rozdział 3, § 28), przy określaniu wartości nieruchomości gruntowej zabudowanej lub niezabudowanej oddawanej w użytkowanie wieczyste lub dla potrzeb aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego określona została wartość rynkowa, jako przedmiotu prawa własności, stosując podejście porównawcze oraz ceny transakcyjne sprzedaży nieruchomości niezabudowanych, jako przedmiotu prawa własności.

Uwzględniając cel i zakres wyceny oraz obowiązujące przepisy prawne i zapisy standardów zawodowych, w niniejszym opracowaniu szacowano **wartość rynkową nieruchomości, jako przedmiotu prawa własności** według stanu i poziomu cen na dzień aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego (na dzień wyceny) przy założeniu aktualnego sposobu użytkowania.

8.2. Metodyka wyceny

Biorąc pod uwagę rodzaj i położenie przedmiotu wyceny, jego przeznaczenie, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach i cechach nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego, w niniejszej wycenie zastosowano **podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej**.

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Wartość nieruchomości koryguje się ze względu na cechy różniące te nieruchomości i ustala z uwzględnieniem zmian poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się do określenia wartości rynkowej nieruchomości, jeżeli są znane ceny nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej oraz cechy wpływające na te ceny, a także warunki dokonywania transakcji.

Metoda korygowania ceny średniej polega na określaniu wartości rynkowej przedmiotu wyceny na podstawie zbioru co najmniej kilkunastu obiektów reprezentatywnych przyjętych do porównań (które były przedmiotem transakcji sprzedaży).

W metodzie korygowania ceny średniej wartość jednostkowa nieruchomości dana jest wzorem:

$$V_1 = C_{sr} \times \sum_{i=1, \dots, N} K_i,$$

gdzie K_i – współczynnik korygujący cenę średnią dla i -tej cechy rynkowej, określany na podstawie oceny przedmiotu wyceny względem danej cechy rynkowej; $K_i \in \langle K_{i, min}; K_{i, max} \rangle$, gdzie $K_{i, min} = w_i * C_{min} / C_{sr}$, $K_{i, max} = w_i * C_{max} / C_{sr}$, w_i – udział procentowy i -tej cechy w przedziale między ceną minimalną w bazie transakcji porównawczych (C_{min}), a ceną maksymalną (C_{max}).

Wagi cech są procentowym udziałem w przedziale ΔC , który stanowi różnicę pomiędzy ceną maksymalną i minimalną w zbiorze transakcji przyjętych do porównań.

Zgodnie z istotą metodyki wyceny, w zbiorze danych porównawczych muszą znaleźć się transakcje, dla których istnieją oceny skrajne wszystkich cech, ale nie muszą one wystąpić jednocześnie w jednej transakcji.

Ponadto, zakres ocen dla poszczególnych cech nie w każdym przypadku stanowi pełne spektrum ocen dla ogółu nieruchomości, a jedynie zakres dla danego zbioru. Oznacza to, że ocena danej cechy na najwyższym lub najniższym poziomie odnosi się do najwyższego lub najniższego poziomu w danej próbce reprezentatywnej. Bezwzględnie, w sposób uniwersalny, oceniona cecha na skrajnym poziomie nie musi być idealna lub przeciwnie – bardzo zła. Jest tylko najlepsza lub najgorsza dla danego zbioru.

Według PKZW, Nota Interpretacyjna nr 1 (NI 1) – *Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości*, w przypadku, gdy szacowana nieruchomość ma oceny cech lepsze od nieruchomości o cenie najwyższej lub gorsze od nieruchomości o cenie najniższej, można wykorzystać zasadę ekstrapolacji przy wyznaczaniu poprawek w metodzie porównywania parami oraz przy wyznaczaniu współczynników korygujących w metodzie korygowania ceny średniej. W przypadku, gdy nieruchomość o cenie minimalnej ma niektóre oceny cech lepsze od innych nieruchomości ze zbioru cen transakcyjnych lub gdy nieruchomość o cenie maksymalnej oceny gorsze z tego zbioru, zasadę ekstrapolacji można zastosować dla potrzeb określenia hipotetycznego przedziału cenowego. Możliwość taka dotyczy wyjątkowych przypadków określania wag cech rynkowych.

W przedmiotowym przypadku, nie znaleziono uzasadnienia dla zastosowania powyższej możliwości.

9. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU

9.1. Specyfikacja badanego rynku lokalnego

Zakres przedmiotowy	Nieruchomości gruntowe niezabudowane lub zabudowane obiektami bez istotnej wartości (przeznaczonymi do rozbiórki) w obrocie rynkowym.
Zakres terytorialny	Centralna część lewobrzeżnej Warszawy, dzielnice: Śródmieście, Wola, Ochota, Mokotów, Żoliborz. Teren dawnej Gminy Centrum (w latach 1994 – 2002) – część lewobrzeżna.
Zakres czasowy	Do dwóch lat wstecz od dnia wyceny.
Zakres cen jed-	Od 3,1 do 6,3 tys. zł/m ² powierzchni działki.

nostkowych skorygowanych	
Trend czasowy	W badanym segmencie rynku i przedziale czasowym obserwuje się ujemny trend czasowy -0,8 % w skali miesiąca (por. pkt. 10 operatu), co przekłada się na -10% w skali roku.

9.2. Analiza, charakterystyka i uwarunkowania badanego rynku

Rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych (prawo własności i prawo użytkowania wieczystego) na terenie Warszawy, szczególnie jej części centralnej odznacza się bardzo niską przejrzystością. Jest on rynkiem szczególnym, co jest skutkiem charakteru Warszawy, jako stolicy Państwa i uwarunkowań historycznych, związanych z tzw. Dekretem Warszawskim.

Niewielka liczba zawieranych transakcji rynkowych jest spowodowana przede wszystkim brakiem odpowiedniej podaży, ta zaś stosunkowo wysokim stopniem zurbanizowania miasta.

Atrakcyjność inwestowania w budownictwo wielomieszkaniowe, biurowe i handlowo-usługowe oraz mała podaż i wysoki popyt powodują, że od wielu lat ceny gruntów w centralnej strefie miasta utrzymują się na wyjątkowo wysokim poziomie, przy czym obserwuje się również obrót nierynkowy, noszący znamiona amatorskiego lub spekulacyjnego o cenach jednostkowych znacznie odbiegających od typowych. Cechą wyróżniającą tego obszaru jest znikomy obrót rynkowy prawem własności gruntu, z uwagi na działanie Dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy. Stwarza to istotne problemy z pozyskaniem właściwych danych do porównań. Dotychczas występował głównie obrót wtórny prawem użytkowania wieczystego gruntu. Unikatowość lokalizacji w strefie centralnej Warszawy nie pozwala na wycenę w oparciu o rynek równoległy, w którym obrót nieruchomościami gruntowymi, jako prawem własności występowałby powszechnie, ze względu na brak takiego rynku równoległego, na którym występowałby niebudzący wątpliwości obrót i odpowiedni wolumen transakcji rynkowych. W takim przypadku wskazane jest rozszerzenie analizy na grunty będące przedmiotem obrotu rynkowego, położone w zurbanizowanej strefie centralnej Warszawy, sprzedane również jako prawo użytkowania wieczystego. Zanikający w ostatnim czasie obrót rynkowy gruntami niezabudowanymi w samej dzielnicy Śródmieście dał efekt w postaci zbyt małej liczby danych porównawczych do wyceny gruntu w oparciu tylko o transakcje w tej dzielnicy. W związku z tym, autorka opracowania zdecydowała się rozszerzyć badany obszar na dzielnice ościenne lewobrzeżnej Warszawy, stanowiące lewobrzeżną część dawnej Gminy Centrum (w latach 1994 do 2002), tworzące łącznie strefę centralną miasta. Za podobne do przedmiotu wyceny uznano również grunty zabudowane obiektami przeznaczonymi do rozbiórki, ponieważ takie grunty są często nabywane pod projektowane inwestycje, co jest normą w centrach dużych miast, gdzie występuje deficyt działek niezabudowanych.

W wyniku przeprowadzenia analiz kształtowania się cen nieruchomości gruntowych na obszarach poszczególnych dzielnic miasta stołecznego Warszawy (analiza z dnia 23.08.2003 r., Kwartalnik Rzeczoznawca Majątkowy nr 4/2003) pod kątem relacji jakie zachodzą pomiędzy cenami gruntów z prawem użytkowania wieczystego oraz gruntami z

prawem własności, w związku z ustaleniami § 27 ust.1 Rozporządzenia Rady Ministrów i określenia wartości rynkowej gruntu nieruchomości jako przedmiotu prawa własności na obszarze Dzielnicy Śródmieście, ustalono co następuje:

Na obszarze dzielnic centralnych średnie ceny gruntów z prawem własności oraz prawem użytkowania wieczystego w ostatnich latach były porównywalne. Relacje cen tych praw na określonym obszarze dzielnic Śródmieście, Ochota, Wola i częściowo Mokotów ukształtowały się na poziomie jak 1:1.

Na podstawie powyższych ustaleń przyjmowano, że na obszarze centralnej części Warszawy ceny gruntów z prawem własności kształtowały się na poziomie cen gruntów z prawem użytkowania wieczystego. Relacje rynkowe określonych praw kształtowały się na poziomie jak 1:1 (parametr rynkowy).

W obecnej sytuacji rynkowej nadal brak jest jakichkolwiek racjonalnych przesłanek do innego określenia współczynnika opisującego taką zależność inaczej niż na poziomie 1:1, zarówno porównawczo, jak i analitycznie.

Prawo użytkowania wieczystego niesie za sobą konieczność wnoszenia opłat rocznych z tego tytułu (co przy wysokich cenach gruntów jest istotną kwotą). Na normalnie rozwiniętych rynkach, gdzie prawo własności współistnieje z prawem użytkowania wieczystego gruntu, w oczywisty sposób przekłada się to na różnicę w wartości obu tych praw. Na analizowanym rynku nie obserwuje się takiej sytuacji.

Zgodnie z § 27 Rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, który stanowi, że jeżeli na rynku nieruchomości właściwym ze względu na położenie brak jest transakcji sprzedaży nieruchomości jako przedmiotu prawa własności, ale dokonano transakcji sprzedaży nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, wartość rynkową wycenianej nieruchomości jako przedmiotu prawa własności określa się na podstawie wzajemnych relacji pomiędzy cenami nieruchomości jako przedmiotu prawa własności a cenami nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, uzyskiwanymi przy transakcjach dokonywanych na innych porównywalnych rynkach nieruchomości.

Na badanym rynku lokalnym (*vide* wytypowana próbka reprezentatywna) obserwuje się taką zależność, że w obrocie prawem użytkowania wieczystego uzyskuje się wyższe ceny jednostkowe niż w obrocie prawem własności. Oczywiście, nie wynika to z faktu, że prawo użytkowania wieczystego jest cenniejsze od prawa własności. Obiekty będące przedmiotem obrotu, jako prawo użytkowania wieczystego, są na ogół w tym przypadku korzystniej położone i atrakcyjniejsze inwestycyjnie niż większość obiektów będących przedmiotem obrotu jako prawo własności, najczęściej położonych peryferyjnie w badanym obszarze w stosunku do tych pierwszych, gdzie prawo własności występuje powszechniej.

Z doświadczeń zawodowych, obserwacji zachowań uczestników rynku nieruchomości oraz licznych konsultacji w środowisku (dyskusje, artykuły i analizy w wydawnictwach fachowych) wynika, że inwestor poszukujący gruntu pod inwestycję w najbardziej prestiżowej lokalizacji (za taką można uznać strefę centralną Warszawy, stolicy Polski), nie kieruje się rodzajem prawa do nieruchomości, lecz innymi cechami rynkowymi, do których w pierwszym rzędzie należą: szeroko rozumiana lokalizacja, możliwości inwestycyjne, cechy geometryczne.

Lokalizacja, uwzględniająca sąsiedztwo, prestiż, dostępność komunikacyjną itp. jest cechą niezmienną i ważącą o przyszłych dochodach z planowanej inwestycji, czy to ze sprzedaży czy z najmu.

Potencjalny inwestor, chcąc pozyskać atrakcyjny grunt inwestycyjny, najczęściej musi pogodzić się z uciążliwością w postaci kłopotliwych naniesień budowlanych, traktując je jako swoistą uciążliwość, ale możliwą do usunięcia, relatywnie niewielkim nakładem w stosunku do zamierzonej inwestycji.

Problem niechcianych, niekorzystnych naniesień (oczywiście, jeżeli jest lub można uzyskać, pozwolenie na ich usunięcie) jest sprawą drugorzędną, ale wymierną w kosztach, możliwą do uwzględnienia w biznesplanie inwestycji. To samo dotyczy użytkowania wieczystego. Opłaty roczne, nawet dolegliwe, można uwzględnić w kosztach inwestycji do czasu ich uiszczenia przez inwestora. Po sprzedaży lub wynajęciu inwestycji przejdą na kupujących lub zostaną przerzucone na najemców. Jest to sytuacja odmienna od tej, gdy inwestor indywidualny nabywa nieruchomość na swoje potrzeby. Wtedy ewentualne opłaty roczne za użytkowanie wieczyste są dla niego konkretnym obciążeniem, w praktyce „na zawsze” i różnica w wartości prawa użytkowania wieczystego i prawa własności jest wymierna. Do porównań wytypowano jednak tylko grunty tzw. developerskie.

W latach 2006 i 2007 w Warszawie i okolicach zaobserwowano intensywny rozwój budownictwa, szczególnie inwestycji polegających na budowie obiektów komercyjnych (zabudowa biurowo-usługowo-handlowa) i obiektów wielomieszkaniowych (zabudowa apartamentowa). W związku z powyższym, poszukiwano nowych terenów inwestycyjnych, położonych w prestiżowych centralnych rejonach Warszawy. Stąd bardzo wysokie ceny jednostkowe gruntów, niezależnie od wszelkich uciążliwości, które zawsze wydają się być znikome w obliczu pozyskania atrakcyjnego terenu inwestycyjnego. Przykładem mogą być transakcje zestawione w poniższej tabeli, których transakcyjne ceny jednostkowe wskazują na transakcje amatorskie, czyli nierynkowe lub które są niepodobne do przedmiotu wyceny ze względu na niewspółmierne możliwości inwestycyjne.

Data transakcji	Ulica	Obręb	Nr ewid. działki	Pow. [m ²]	Cena transakcyjna [zł]	Uwarunkowania prawne	Cena jedn. [zł/m ²]	Uwagi
2008-09-10	Traugutta	5-03-07	16/7	1616	30 000 000,00	uw do 2100-07-12	18 564	Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej. Wydano wizyt w dniu 11-06-2007 r. przewidujące zagospodarowanie na cele biurowe.
2008-01-09	Miedziana	6-01-09	14/15	1575	21 301 040,00	uw do 2089-12-05	13 524	Na przedmiotowej działce w latach 50-tych została wybudowana droga
2007-05-11	Waryńskiego	5-05-06	126/1	3464	37 988 719,67	uw do 2092-10-08	10 967	Mpzp - teren przeznaczony pod zabudowę usługowo-handlowo-biurową

2007-02-01	Górskiego 6	5-03-11	18/6	2956	89 344 262,30	uw do 2089-04-04	30 225	Wydano decyzję wziętą w 2005 r. dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalno-usługowego z garażem podziemnym, max 7 kondygnacji naziemnych
------------	-------------	---------	------	------	------------------	---------------------	--------	--

Jak informują raporty Cushman&Wakefield „WIOSNA i JESIEŃ 2009”, sytuację na rynku nieruchomości mieszkaniowych od jesieni 2008 r. uważa się za niepewną. Po spowolnieniu w pierwszej połowie 2008 r., w ostatnich miesiącach roku nastąpił zastój, kończąc tym samym boom mieszkaniowy, który miał miejsce w latach 2006 -2007. Sytuację na rynku mieszkaniowym dodatkowo pogarsza spowolnienie gospodarcze, które doprowadziło do spadku koniunktury. Ponadto niejasne stanowisko banków wobec dalszej polityki kredytowej spowodowało drastyczny spadek aktywności deweloperów i nabywców nieruchomości mieszkaniowych.

W 2009 r., pomimo pewnych oznak poprawy sprzedaży, trudno jeszcze mówić o ożywieniu na rynku mieszkaniowym. Ograniczenie finansowania inwestycji i udzielania kredytów hipotecznych przez banki powoduje znaczny spadek liczby rozpoczętych nowych inwestycji mieszkaniowych oraz osłabienie aktywności na rynku kupujących w porównaniu z latami ubiegłymi. Trudna sytuacja na rynku nasila rywalizację deweloperów o klientów i źródła finansowania.

Do końca 2009 r. nie należy się spodziewać gwałtownego spadku cen nieruchomości mieszkaniowych, a raczej ich stabilizację.

Wszystkie te czynniki nie pozostają bez wpływu na rynek obrotu nieruchomościami gruntowymi inwestycyjnymi. Przede wszystkim, powodują zjawisko wyczekiwania przez potencjalne strony transakcji, co objawiło się zanikaniem transakcji rynkowych gruntami niezabudowanymi w funkcji czasu.

W 2008 r. zanotowano znaczne uspokojenie badanego rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych, co pociągnęło za sobą korektę cen jednostkowych, na co złożyły się dwa czynniki. Pierwszym z nich jest wyhamowanie obrotu nieruchomościami ze względu na ogólnoświatowy kryzys finansowy. W szczególności, związane jest to z wyczekiwaniem uczestników rynku nieruchomości na rozwój sytuacji (w tym polityki kredytodawców). Drugim czynnikiem jest bardzo ograniczona podaż atrakcyjnych niezabudowanych gruntów w zurbanizowanej dzielnicy Śródmieście.

W 2008 r. na terenie dzielnicy Śródmieście wystąpił nikły i noszący znamiona nierynkowego obrót nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi, dlatego rozszerzono zakres terytorialny analizy na strefę centralną lewobrzeżnej Warszawy. Ilustrują to dwie przykładowe skrajne transakcje:

- zanotowana transakcja niezabudowaną działką nr ewid. 16/7 z obrębu 5-03-07 (z dnia 10 września 2008 r., pow. 1616 m², cena jednostkowa 18.564 zł/m², umowa przeniesienia prawa użytkowania wieczystego w wykonaniu umowy warunkowej - niewykonane prawo pierwokupu Prezydenta M. St. Warszawy), znacznie odbiega od średniej z wytypowanej próbki reprezentatywnej, dlatego odrzucono ją w procesie niniejszej wyceny (nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej; wydano decyzję wztiz z dnia 11-06-2007 r. przewidującą zagospodarowanie nieruchomości na cele biurowe);
- zanotowana transakcja działką nr ewid. 33/1 z obrębu 5-01-07 (z dnia 9 maja 2008 r., pow. 2550 m², cena jednostkowa 1.832 zł/m², umowa przeniesienia prawa użytkowania wieczystego w wykonaniu umowy warunkowej - niewykonane

prawo pierwokupu Prezydenta M. St. Warszawy); znacznie odbiega od średniej z wytypowanej próbki reprezentatywnej, dlatego także odrzucono ją w procesie niżej wyceny.

Próbkę reprezentatywną, w przedmiotowym przypadku, stanowi zbiór nieruchomości, którego struktura nie różni się istotnie od zbioru wszystkich wiarygodnych transakcji. Próbka reprezentatywna jest więc modelem populacji generalnej. Jednostkowa cena średnia w próbce nie odbiega istotnie od ceny średniej w całej populacji. Do wyłonienia próbki reprezentatywnej wykorzystano formalną metodę statystyczną – test Dixona, eliminacji wyników wątpliwych¹. Skład wytypowanej do porównań próbki (baza danych transakcyjnych) spełnia sformułowane powyżej oczekiwania w stosunku do próbki reprezentatywnej.

Ponieważ istnieje wiele czynników kształtujących cenę transakcyjną, których nie sposób wykryć i uwzględnić w wycenie, jak choćby czynnik ludzki (umiejętność negocjacji, działania spekulacyjne, transakcje pozorne pomiędzy spółkami „matkami” i „córkami” itp.), rzeczoznawca jest wyposażony w prawo doboru nieruchomości, poprzez odrzucenie transakcji, które budzą wątpliwości co do ich rynkowego charakteru, a w szczególności, których ceny jednostkowe znacznie odbiegają od typowych.

Reasumując, w procesie wyceny odrzucono transakcje o rażąco niskich i wysokich cenach jednostkowych, uznając je za nierynkowe (w tym spekulacyjne lub amatorskie).

9.3. Cechy kształtujące ceny transakcyjne i preferencje nabywców

Cechy rynkowe stanowią kryteria, w oparciu o które porównuje się nieruchomości wyceniane z nieruchomościami przyjętymi do porównania. Podstawę wyboru cech rynkowych stanowi analiza rynku. Rynek nieruchomości nie jest rynkiem doskonałym i znalezienie obiektów różniących się tylko jedną cechą jest praktycznie niemożliwe. Stąd proces wyceny wymaga przyjęcia rozwiązań upraszczających. Dodatkową pomocą w wyselekcjonowaniu cech rynkowych jest analiza preferencji nabywców nieruchomości. Te dwie metody umożliwiają określenie cech oraz ich wpływu na chęć nabycia określonej nieruchomości.

Lokalizacja szczegółowa – wyższe ceny jednostkowe na badanym obszarze osiągają obiekty z dogodnym dostępem do infrastruktury towarzyszącej, obiektów użyteczności publicznej oraz komunikacji publicznej (w tym metra), z atrakcyjnie zurbanizowanym i zagospodarowanym otoczeniem w stosunku do planowanej / potencjalnej inwestycji;

Cechy geometryczne (wielkość i kształt) – wyższe ceny jednostkowe osiągają działki o kształcie i wielkości korzystnych w stosunku do planowanej / potencjalnej inwestycji; przy czym upraszczająco przyjmuje się, że wartość jednostkowa jest odwrotnie proporcjonalna do wielkości działki, a wprost proporcjonalna do regularności kształtu; istotne są możliwości racjonalnego rozplanowania zagospodarowania działki;

¹ W teście tym dokonuje się weryfikacji hipotezy statystycznej o równości wartości oczekiwanych niezależnych zmiennych losowych względem alternatywnych hipotez (o większej wartości oczekiwanej zmiennej losowej o największej wartości z próby lub o mniejszej wartości oczekiwanej zmiennej losowej o najmniejszej wartości z próby). Obszar krytyczny budowany jest jednostronnie.

Położenie w rejonie – wyższe ceny jednostkowe osiągają działki położone w centralnej części dzielnicy Śródmieście, pośrednie – w strefie granicznej dzielnicy Śródmieście i dzielnic ościennych, a najniższe w peryferyjnych częściach dzielnic ościennych;

Możliwości inwestycyjne – pełne możliwości inwestycyjne, czyli wydane warunki zabudowy lub pozwolenie na budowę dla planowanej inwestycji biurowo-usługowo-handlowej lub wielomieszkaniowo-usługowej, albo określona pożądana funkcja w planie miejscowym bardzo istotnie wpływają na wzrost cen jednostkowych, w stosunku do obiektów z ograniczonymi, nieustalonymi jednoznacznie możliwościami inwestycyjnymi (brak planu miejscowego + brak decyzji o warunkach zabudowy); nie zaobserwowano przy tym istotnej różnicy w cenach jednostkowych w centrum Warszawy pomiędzy gruntami przeznaczonymi pod inwestycję biurowo-usługową a wielomieszkaniowo-usługową; występują też stany pośrednie - dla istniejących możliwości inwestycyjnych, ale o niższej intensywności zabudowy od nowoczesnej zabudowy komercyjnej lub wielomieszkaniowo-usługowej;

Uciążliwości lub ograniczenia w użytkowaniu i/lub zagospodarowaniu – wszelkie uciążliwości lub ograniczenia w użytkowaniu bądź zagospodarowaniu nieruchomości obniżają wartość jednostkową nieruchomości.

9.4. Przedmiot wyceny na tle badanego rynku

Lp.	Cecha	Skala ocen	OCENY		
			<u>Przedmiot wyceny</u>	Transakcja o cenie min	Transakcja o cenie max
	Pozycja w tabeli 1			Nr 3	Nr 2
1	Lokalizacja szczegółowa	40% Bardzo dobra 30% Dobra 20% Przeciętna 10% Słaba 0% Zła	<u>Przeciętna</u>	Słaba	Bardzo dobra
2	Cechy geometryczne (wielkość)	10% Mała (poniżej 1000 m ²) 5% Przeciętna 0% Duża (powyżej 5000 m ²)	<u>Mała</u>	Przeciętna	Przeciętna
3	Cechy geometryczne (kształt)	10% Korzystny 5% Przeciętny 0% Niekorzystny	<u>Korzystny</u>	Niekorzystny	Korzystny
4	Położenie w rejonie	10% Centralne 5% Pośrednie 0% Peryferyjne	<u>Pośredni</u>	Peryferyjne	Centralne
5	Możliwości inwestycyjne	20% Pełne 10% Przeciętne 0% Ograniczone	<u>Przeciętne</u>	Pełne	Przeciętne
6	Uciążliwości i/lub	10% Brak istotnych	<u>Przeciętne</u>	Istotne	Przeciętne

ograniczenia w użytkowaniu /zagospodarowaniu	5% Przeciętne			
	0% Istotne			

10. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY

Obliczenia prowadzące do wyznaczenia wartości przedmiotu wyceny zawiera **załącznik nr 1**.

Baza danych transakcji porównawczych zawarta jest w tabeli 1.

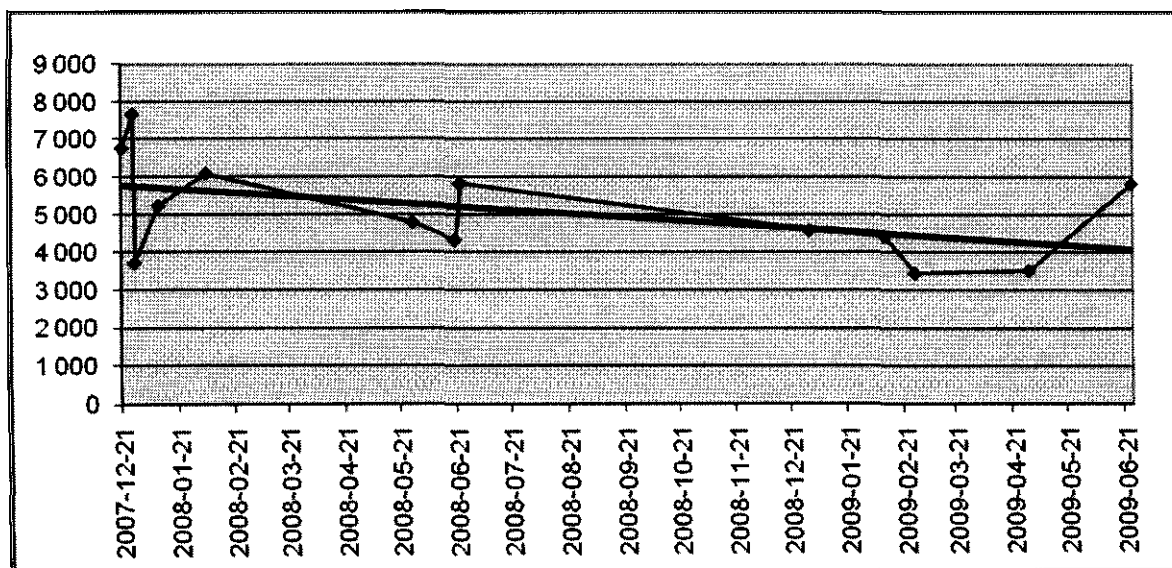
Do bazy danych porównawczych wytypowano 13 wiarygodnych transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi lub zabudowanymi budynkami lub budowlami przeznaczonymi do rozbiórki, które odbyły na badanym rynku lokalnym w ciągu ostatnich dwóch lat.

Wartość przedmiotu wyceny według stanu i poziomu cen na dzień wyceny została wyznaczona w tabeli 2.

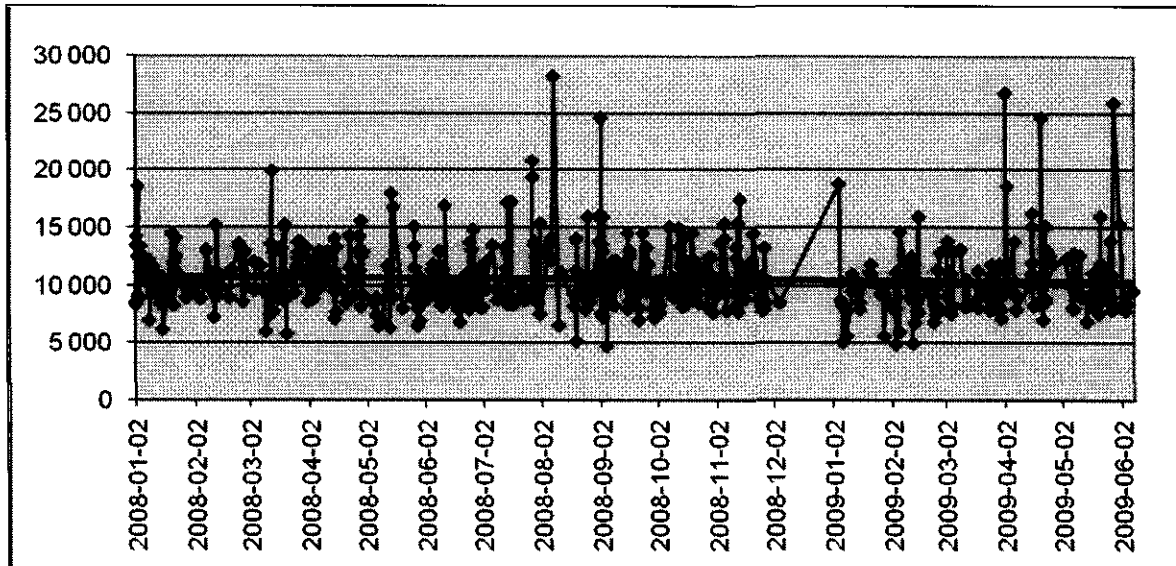
Dla potrzeb niniejszej wyceny przyjęto następujące wagi cech, które określono na podstawie analizy danych porównawczych oraz doświadczeń z podobnych rodzajowo rynków, a także na podstawie badań – obserwacji preferencji potencjalnych nabywców:

- a) lokalizacja szczegółowa 40%,
- b) wielkość 10%,
- c) kształt 10%,
- d) położenie w rejonie 10%,
- e) możliwości inwestycyjne 20%,
- f) ograniczenia / uciążliwości 10%.

Dokonano analizy rozkładu czasowego cen na rynku lokalnym. Zaobserwowano przy tym ujemny trend czasowy (por. poniższy rysunek). Wyznaczony współczynnik regresji liniowej wynosi -0,192.



Dodatkowo przeanalizowano rozkład cen jednostkowych nieruchomości lokalowych w dzielnicy Śródmieście w funkcji czasu. W bazie danych autorki opracowania znajduje się kilkaset takich transakcji (w archiwum rzeczoznawcy). W tym przypadku również obserwuje się ujemny trend czasowy, ale współczynnik regresji liniowej jest niższy, na poziomie $-0,048$. Oznacza to, że nieruchomości lokalowe są mniej wrażliwe na upływ czasu, ale jednak również w tym segmencie wystąpiła korekta cen jednostkowych, chociaż w o wiele mniejszym stopniu (por. poniższy rysunek).



W badanej próbie reprezentatywnej brak jest dwóch par transakcji, różniących się tylko datą zawarcia transakcji, wobec czego nie można wyznaczyć trendu czasowego w sposób matematyczny.

Metodyka wyceny dopuszcza określenie trendu czasowego na podstawie analizy danych porównawczych oraz doświadczeń z podobnych rodzajowo rynków, a także na podstawie badań – obserwacji preferencji potencjalnych nabywców.

Wobec powyższego, po przeprowadzeniu tych procedur, stwierdzono, że trend czasowy dla badanego segmentu rynku i zakresu czasowego, kształtuje się w przybliżeniu średnio na poziomie -10% rocznie, co przekłada się na $-0,8\%$ w skali miesiąca i taki trend przyjęto do obliczeń. Przy pomocy takiego trendu czasowego zaktualizowano dane transakcyjne na dzień wyceny.

Transakcja o skorygowanej cenie jednostkowej minimalnej oznaczona nr 3 odbyła się 28 grudnia 2007 r. i dotyczyła nieruchomości składającej się z działek nr ewid. 4 i 3/2 z obrębu 7-03-05, położonej w peryferyjnej części Dzielnicy Żoliborz, przy ulicy Burakowskiej. Jest to obszar tzw. Żoliborza Przemysłowego, który ulega przeobrażeniu w rejon mieszkaniowy. Lokalizacja szczegółowa – słaba, otoczenie zurbanizowane mało atrakcyjnie (zabudowa Instytutu Chemii, warsztaty, hurtownie, szpital WIML), w dalszym otoczeniu realizowane są nowe inwestycje wielorodzinne oraz występuje starsza zabudowa wielorodzinna. W pobliżu zlokalizowane jest Centrum Handlowe Arkadia. Nieruchomość o powierzchni łącznej $2\,959\text{ m}^2$ i nieregularnym, wydłużonym kształcie. Brak mpzp. Nieruchomość jest zabudowana budynkami stacji obsługi, boksami myjni samochodowej i

śmietnikiem przeznaczonymi do rozbiórki. Dnia 5-07-2007 wydano wzięt dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z garażem. Przedmiotem obrotu było prawo użytkowania wieczystego (do 17 lipca 2099 r.). Uciążliwości związane z istniejącą zabudową – konieczne nakłady na rozbiórkę, uciążliwości od przebiegającej w pobliżu linii tramwajowej i wzmożonego ruchu transportu do przyległej strefy PU. Cena transakcyjna jednostkowa 3 717 zł/m².

Transakcja o cenie jednostkowej maksymalnej oznaczona nr 2 odbyła się 27 grudnia 2007 r. i dotyczyła działki nr ewid. 38 z obrębu 5-04-07, położonej w centralnej części Dzielnicy Śródmieście, przy ul. Kopernika i Gałczyńskiego. Lokalizacja szczegółowa – korzystna, w otoczeniu zwarta zabudowa miasta, reprezentacyjna ul. Nowy Świat i Foksal. Działka o powierzchni 3 318 m² i regularnym kształcie. W chwili zawarcia transakcji brak planu miejscowego lub warunków zagospodarowania terenu, ale działka była zabudowana budynkiem kina „Skarpa”. W studium M1.20 – tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do 20 m wysokości. Inwestor uzyskał pozwolenie na budowę budynku apartamentowego z usługami. Przedmiotem obrotu było prawo użytkowania wieczystego do dnia 5 grudnia 2089 r. Działka była zabudowana budynkiem byłego kina „Skarpa”, przeznaczonym do rozbiórki, co stanowi przeciętną dla badanego rynku uciążliwość w jej zagospodarowaniu. Cena transakcyjna jednostkowa 7 655 zł/m².

11. PODSUMOWANIE I WYNIK WYCENY

<u>Wartość rynkowa przedmiotu wyceny wg stanu i poziomu cen z dnia wyceny</u>	1 182 360 zł <i>słownie: jeden milion sto osiemdziesiąt dwa tysiące trzysta sześćdziesiąt złotych</i>
W tym: wartość jednostkowa (w przeliczeniu na 1 m ² powierzchni gruntu)	5 010 zł/m² <i>słownie: pięć tysięcy dziesięć złotych</i>

Koncepcja wartości rynkowej zakłada, że stanowi ona przewidywaną cenę możliwą do uzyskania w warunkach transakcji rynkowej przy założeniu, że:

1. Strony umowy są od siebie niezależne i działają w sposób racjonalny, nie kierując się szczególnymi motywami.
2. Mają stanowczą wolę zawarcia umowy.
3. Są świadome zalet i wad nieruchomości, nie działają w sytuacji przymusowej.
4. Uplynął wystarczający czas do wyeksponowania nieruchomości na rynku.

Obliczona powyżej wartość gruntu nieruchomości jest uzasadniona tym, że została określona na podstawie cen i cech rynkowych, wybranej do porównań grupy reprezentatywnej, które odbyły się w ostatnich dwóch latach, a dotyczyły sprzedaży prawa własności podobnych gruntów na badanym rynku lokalnym.

