# OPERAT SZACUNKOWY

**z określenia wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości gruntowej położonej na działce ewidencyjnej nr 22 z obrębu 1-05-16 w Warszawie, dzielnica Mokotów przy ul Konstancińskiej 11A**

Wyrażam zgodę na wykorzystanie tego operatu przez właścicieli lokali przy ul. Konstancińskiej 11A

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
ALINA KOSSOWSKA
05-500 PIASECZNO
UL. PUŁAWSKA 45/60
Tel.0 604 902-412
(3888)
UPRAWNIENIA NR 2772

**AUTOR OPERATU:**

**Alina Kossowska, nr. upr. 2772**

Piaseczno, 28 styczeń 2019 r.

# WYCIĄG
# Z OPERATU SZACUNKOWEGO

*Zgodnie z art. 158 Ustawy z dn. 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami*

| | |
|---|---|
| **Określenie nieruchomości:**<br>Województwo: **Mazowieckie**<br>Miejscowość: **Warszawa**<br>Dzielnica: **Mokotów**<br>Adres: **ul Konstancińska 11A**<br>Księga Wieczysta: **WA2M/00486290/0** | |
| **Rodzaj nieruchomości** | Nieruchomość gruntowa /działka w użytkowaniu wieczystym |
| **Opis nieruchomości:** | Nieruchomość gruntowa będąca w użytkowaniu wieczystym do dnia 11.03.2090r, zabudowana jest budynkiem wielorodzinnymi 7 - kondygnacyjnym, położona w Warszawie przy ul Konstancińskiej 11A na działce ew. nr 22 z obrębu 1-05-16 o powierzchni 3716 m2. |
| **Cel wyceny:** | Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości gruntowej dla potrzeb aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu. |
| **Oszacowana wartość rynkowa:** | Wartość rynkowa prawa własności do nieruchomości gruntowej na dzień wyceny wynosi: **5 645 000 zł**<br>**1 m$^2$ = 1519 zł** |
| **Data na którą określono wartość:** | 23.01.2019 r. |
| **Data sporządzenia operatu** | 28.01.2019 r. |
| **Autor operatu:** | Alina Kossowska – Rzeczoznawca Majątkowy – uprawnienia zawodowe nr 2772 nadane przez Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast 21 listopada 1997 r.<br>Adres korespondencyjny: 05-500 Piaseczno, ul Puławska 45 m 60<br>tel. 0-604 902 412. email: alinakossowska@gmail.com |

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
ALINA KOSSOWSKA
05-500 PIASECZNO
UL. PUŁAWSKA 45/60
Tel.0 604 902-412
(3888)
UPRAWNIENIA NR 2772

## 1. Przedmiot i zakres wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana położona w Warszawie przy ul Konstancińskiej 11A na działce ew. nr 22 z obrębu 1-05-16 o powierzchni 3716 $m^2$.

Dla przedmiotowej nieruchomości gruntowej została założona Księga Wieczysta Nr WA2M/00486290/0 prowadzona przez VII Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa.

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości gruntowej. Zakres wyceny nie obejmuje określenia wartości prawa własności części składowych nieruchomości gruntowej.

## 2. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości gruntowej, dla potrzeb aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego.

## 3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego

### 3.1. Podstawa formalna

Podstawą opracowania operatu szacunkowego jest zlecenie Wspólnoty Mieszkaniowej Konstancińska 11A w Warszawie.

### 3.2. Podstawy materialno - prawne

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 115, poz. 741 z późniejszymi zmianami);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207 poz. 2109 z 2004 r. z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r Kodeks Cywilny (Dz. U. nr 16 poz. 93 z późniejszymi zmianami),

### 3.3. Publikacje:

- R. Cymerman, A. Hopfer „Wycena nieruchomości", 2005 r.,
- M. Prystupa „Wycena mienia", Centrum Informacji Menedżera, Warszawa 2000 r.,
- „Leksykon Rzeczoznawcy Majątkowego", PFSRM,
- S. Źróbek, R. Celmer, J. Czerkies, J. Jasiński, A. Muczyński „Metodyka określania wartości rynkowej nieruchomości", Educaterra, Olsztyn 2007 r.,
- J. Dydenko „Szacowanie nieruchomości", Dom Wydawniczy ABC,
- „Przykłady Wycen Nieruchomości" – autorzy: Mieczysław Cyran, Jan Kraczkowski, Dominika Kubalska – Białek, Agnieszka Michalak, Waldemar Mikler, Marek Safianie, Beata Smulska, Wojciech Wolcendorf – wydawca Instytut Doradztwa Majątkowego Baranowski i wspólnicy sp. z o.o. wydanie IV styczeń 2007r.

### 3.4. Źródła danych merytorycznych

- Księga Wieczysta nr WA2M/00486290/0 prowadzona przez VII Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa,
- Dane z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Stołecznego Warszawy,
- Oględziny wycenianej nieruchomości przeprowadzone w dniu 23.01.2019 r,
- Dane dotyczące aktualnych cen rynkowych sprzedaży działek niezabudowanych uzyskane w Wydziale Geodezji i Katastru Urzędu Dzielnicy Śródmieście,
- Informacje otrzymane od Zamawiającego.

## 4. Daty istotne dla określenia wartości nieruchomości

1. Data wykonania wyceny - 28.01.2019 r.
2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny - 23.01.2019 r.
3. Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny - 23.01.2019 r.
4. Data oględzin wycenianej nieruchomości - 23.01.2019 r.

## 5. Opis stanu nieruchomości

### 5.1. Stan prawny nieruchomości

Stan prawny przedmiotowej nieruchomości określono na podstawie Księgi Wieczystej Nr WA2M/00486290/0, której treść odnośnie prawa użytkowania wieczystego uległa zmianie z chwilą sprzedaży lokali nabywcom. Właścicielem działki jest Skarb Państwa

reprezentowany przez Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy, a użytkownikiem wieczystym właściciele wyodrębnionych lokali.

**Dział I: Oznaczenie nieruchomości**

Województwo Mazowieckie, powiat Warszawa gmina Warszawa Centrum, miasto Warszawa, dzielnica Mokotów.

Działka gruntu nr 22 z obrębu 1-05-16, będąca w użytkowaniu wieczystym do dnia 2090-03-11 posiada powierzchnię 3716 m2, o sposobie korzystania - B – tereny mieszkaniowe, położona przy ul. Konstancińskiej 11A.

Budynek mieszkalny 7 - kondygnacyjny, w którym znajdują się 92 wyodrębnione lokale, o p.u. – 9960,70 m2, stanowiący odrębną nieruchomość.

**Dział I-SP: Spis praw związanych z własnością**

Działka gruntu w użytkowaniu wieczystym do dnia 11.03.2090r, przeznaczona pod zabudowę mieszkaniowo – usługową

Służebności dotyczące drogi koniecznej i przejścia.

**Dział II: Własność**

Skarb Państwa – Prezydent Miasta Stołecznego Warszawa

Użytkownicy wieczyści – właściciele wyodrębnionych lokali

**Dział III: Prawa, roszczenia i ograniczenia**

ograniczone prawo rzeczowe

**Dział IV: Hipoteka**

Brak wpisów

Księgę wieczystą sprawdzono elektronicznie.

### 5.2. Prawne uwarunkowania aktualizacji opłaty

Art. 77 Ustawy o gospodarce nieruchomościami:

Wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu może być aktualizowana nie częściej niż raz na trzy lata z urzędu lub na wniosek użytkownika wieczystego.

Aktualizacji dokonuje się na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego. Operat w swym zakresie określa jedynie wartość nieruchomości i nie odnosi się do ograniczeń w aktualizacji, wynikających z art. 77 pkt 2 i 2a do ustalenia faktycznej wysokości opłat obejmujących rozliczenie ewentualnych nakładów na budowę urządzeń infrastruktury, art. 77 pkt.4.

**Wartość nieruchomości określa rzeczoznawca majątkowy biorąc pod uwagę:**

- stan nieruchomości: stan zagospodarowania, stan prawny, stan techniczno - użytkowy, stan

otoczenia nieruchomości,

- przeznaczenie nieruchomości
- poziom cen rynkowych za nieruchomości podobne na rynku lokalnym.

Zgodnie z art. 73 ustawy o gospodarce nieruchomościami, jeżeli po oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, powodująca zmianę celu, na który nieruchomość została oddana, stawkę procentową opłaty rocznej zmienia się stosownie do celu. W przypadku przedmiotowej nieruchomości nastąpiła trwała zmiana sposobu użytkowania, podczas oględzin stwierdzono, że nieruchomość zabudowana jest budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym, a więc nastąpiła zmiana na cel mieszkaniowy.

### 5.3. Stan techniczno – użytkowy nieruchomości

Działka gruntu o nr. ewidencyjnym 22 z obrębu 1-05-16 posiada powierzchnię 3716 m2. Kształt działki jest korzystny zbliżony jest do kwadratu. Działka usytuowana jest pomiędzy ul Św. Bonifacego i Powsińską w bezpośrednim sąsiedztwie Parku im. St. Dygata. Działka uzbrojona: energia elektryczna, sieć wodociągowa, kanalizacyjna, gazowa, telefoniczna. Nieruchomość gruntowa zabudowana jest budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym 7 - kondygnacyjnym. Wzdłuż ul Św. Bonifacego i Powsińskiej zlokalizowane są przystanki komunikacji miejskiej, umożliwiające dogodne połączenie z pozostałymi dzielnicami Warszawy. W niewielkiej odległości od nieruchomości znajduje się kompleks handlowo – rozrywkowy Best Mall.

### 5.4. Stan zagospodarowania

Działka położona jest na terenie równym, zabudowana jest budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym. Budynek o 7 - kondygnacjach. Teren wokół budynku został ogrodzony i zagospodarowany.

### 5.5. Stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej

Nieruchomość wyposażona jest w urządzenia infrastruktury technicznej takie jak: energia elektryczna, sieć wodociągowa, kanalizacyjna, gazowa, telefoniczna.

### 5.6. Stan otoczenia

Warszawa (miasto stołeczne Warszawa – stolica i największe miasto Polski, położone w środkowo-wschodniej części kraju, na Mazowszu nad rzeką Wisłą.

Warszawa jest ośrodkiem naukowym, kulturalnym, politycznym oraz gospodarczym na skalę europejską. Mieszczą się w niej siedziby parlamentu, Prezydenta RP, Rady Ministrów i innych władz centralnych. Warszawa jest także stolicą województwa mazowieckiego. Warszawa jest jedynym miastem w obecnych granicach Polski odznaczonym Krzyżem Srebrnym Orderu Wojennego Virtuti Militari (a drugim w historii Polski miastem, po Lwowie).

Warszawa jest największym polskim miastem pod względem liczby ludności (1 716 855 zameldowanych mieszkańców w czerwcu 2010 r.) i powierzchni (517,24 km² łącznie z Wisłą). W skali kraju rzeczywistą liczbę mieszkańców Warszawy i okolic można porównywać jedynie do Górnośląskiego Okręgu Przemysłowego.

Od 2002 r. miasto stołeczne Warszawa jest gminą mającą status miasta na prawach powiatu. W skład miasta wchodzi 18 dzielnic: Bemowo, Białołęka, Bielany, Mokotów, Ochota, Praga Południe, Praga Północ, Rembertów, Śródmieście, Targówek, Ursus, Ursynów, Wawer, Wesoła, Wilanów, Włochy, Wola Żoliborz. Warszawa ma charakter miasta mieszkaniowo – usługowego.

**Warszawski Mokotów** to dzielnica o zróżnicowanym charakterze zabudowy i zagospodarowania, zajmująca rozległe tereny górnego i dolnego tarasu malowniczej skarpy wiślanej. Mieszka się tutaj w eleganckich osiedlach willowych, gdzie ulokowało się wiele ambasad i placówek dyplomatycznych, jak również w wielkich osiedlach z kilkunastopiętrowymi blokami (Stegny, Służew nad Dolinką, osiedle Domaniewska). Poprzez swoje ukształtowanie, rozległe tereny zielone, bezpośrednie sąsiedztwo centrum stolicy, Mokotów jest wprost idealny jako miejsce zamieszkania. Ze względu na swoje walory cieszy się dużą popularnością wśród mieszkańców. To właśnie tutaj większość z nich chciałaby zamieszkać (I miejsce w Plebiscycie Czytelników Gazety Wyborczej). Dynamicznie więc rozwija się budownictwo mieszkaniowe, prezentujące ciekawą architekturę i wysoki standard mieszkań, jak np. apartamenty "Przy Królikarni", rezydencja "Merliniego", osiedle "Przy Oranżerii" i wiele innych. W latach 2004 – 2005 na Mokotowie zrealizowane było co 5 nowe mieszkanie z terenu Warszawy – najwięcej ze wszystkich dzielnic Stolicy. W południowej części dzielnicy znajduje się osiedle Stegny z dominującą niską zabudową wielorodzinną. To tutaj znajduje się słynny Tor Łyżwiarski – Stegny. Na Mokotowie znajduje się również słynna "Bartycka" - największe w Polsce centrum budowlane, gdzie można kupić i zamówić praktycznie wszystkie materiały związane z budownictwem i artykuły wyposażenia wnętrz. Zieleń miejską Mokotowa stanowią zespoły roślinności spełniające cele rekreacyjno-wypoczynkowe i estetyczne, a w szczególności parki (m.in. Park Królikarnia, Park Morskie

Oko, Park Pola Mokotowskie), zieleńce, zieleń na placach, ulicach, ogrody działkowe, których łączna powierzchnia wynosi 145,75 ha, oraz liczne zarybione stawy i zbiorniki wodne otoczone zielenią z największym w Warszawie (19,5 ha) Jeziorkiem Czerniakowskim, będącym rezerwatem przyrody. Na terenie dzielnicy działa szereg placówek oświatowych, szkolno - wychowawczych (m.in. Biblioteka Narodowa, Szkoła Główna Handlowa) oraz sportowych (Tor Łyżwiarski „Stegny", Klub Sportowy „Warszawianka", Klub Sportowy „Gwardia"). Na terenie dzielnicy swoją siedzibę ma również Telewizja Polska i Polskie Radio. Ponadto mieszczą się tutaj Teatr Nowy, Teatr Lalek „Guliwer" oraz Videoteatr „Poza".

Obszar, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość położony jest przy ulicy Konstancińskiej na osiedlu Sadyba, która usytuowana jest pomiędzy głównymi arteriami komunikacyjnymi tej części dzielnicy. Na terenie tym zostało wybudowanych kilka osiedli mieszkaniowych, co w godzinach szczytu powoduje korki komunikacyjne, a w związku z tym zanieczyszczenie spalinami.

## 6. Przeznaczenie nieruchomości w Planie Miejscowym

W Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego uchwalonym Uchwałą Rady Miasta Stołecznego Warszawy Nr LXVIII/1817/2013 w dniu 17.10.2013 Sadyby Północnej cz. I (Dz. Urz. Woj. Maz. z 26.11.13 poz. 12259) przedmiotowa nieruchomość położona jest na terenie oznaczonym symbolem **C11 UN/MW** – tereny usług nauki z dopuszczeniem zabudowy usługowo - mieszkaniowej .

Aktualny sposób użytkowania terenu – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

## 7. Sposób wyceny, zastosowanie podejścia, metoda technika wyceny

Przy wyborze podejścia, metody i techniki szacowania nieruchomości kierowano się zasadami określonymi w ustawie z dn. 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami a w szczególności zapisanymi w art. 152 i 153:

*- art. 152 ust. 3 „Przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego określa się wartość rynkową nieruchomości. (...)*

*- art. 153 ust. 1 „Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu*

*cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej"*

Zgodnie z art. 154 ustawy uwzględniając przede wszystkim cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, jej przeznaczenie w planie miejscowym, stan prawny oraz ilość transakcji na analizowanym rynku nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej (po odrzuceniu transakcji niewiarygodnych lub gdy wystąpiły szczególne warunki transakcji) zastosowano **podejście porównawcze, metodę porównywania parami.**

Na podstawie Rozporządzenia Rady Ministrów z dn. 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207 poz. 2109, ze zmianami Dz. U. Nr 196 z 2005 r. poz. 1628):

*„4.1. Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom cen*

*4.2. W podejściu porównawczym stosuje się:*

- *metodę porównywania parami*
- *metodę korygowania ceny średniej*
- *metodę analizy statystycznej rynku*

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

*5.1. Źródłem informacji o cenach transakcyjnych nie mogą być informacje o transakcjach, w których wystąpiły szczególne warunki zawarcia transakcji powodujące ustalenie zapłaty w sposób rażąco odbiegający od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku nieruchomości lub sprzedaż w drodze przetargu z zastrzeżeniem ust. 2*

*5.2. Ceny uzyskiwane przy sprzedaży w drodze przetargu mogą by źródłem informacji o cenach transakcyjnych, jeżeli nie odbiegają o więcej niż 20% od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku za nieruchomości podobne.*

*5.3. Za szczególne warunki transakcji uważa się w szczególności sprzedaż dokonaną w postępowaniu egzekucyjnym, sprzedaż z bonifikatą, sprzedaż z odroczonym terminem zapłaty lub sprzedaż z odroczonym terminem wydania nieruchomości nabywcy"*

Decydując się na zastosowanie podejścia porównawczego, metody porównywania parami, wzięto pod uwagę charakter nieruchomości oraz ilość zawartych transakcji.

Zrealizowano następującą procedurę przy wykorzystaniu ww. metody szacowania:

1) Dokonano opisu nieruchomości będącej przedmiotem wyceny.

2) Określono rynek lokalny poprzez ustalenie rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych.

3) Zestawiono transakcje wybrane z rynku lokalnego

4) Określono liczbę i wagi cech rynkowych na podstawie bazy danych z lokalnego rynku.

5) Dokonano wyboru do porównań 3 nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, wraz z podaniem ich opisu i charakterystyki.

6) Utworzono pary porównawczych nieruchomości, w których cechy wycenianej nieruchomości porównuje się z cechami każdej z wybranych nieruchomości.

7) Wyliczono poprawki stanowiące wynik uwzględnienia różnicy cech i przypisanych im wag pomiędzy nieruchomością wycenianą a nieruchomościami wybranymi.

8) Określono wartości nieruchomości z każdej pary porównawczej jako ceny transakcyjnej skorygowanej o sumę poprawek.

9) Ostatecznie określono wartości nieruchomości wycenianej jako średnią arytmetyczną z wartości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach.

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

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

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

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

## 8. Analiza i charakterystyka rynku

Warszawski rynek nieruchomości gruntowych jest dość specyficzny i zróżnicowany, nie tylko ze względu na różnorodność cen kształtujących się w obrocie rynkowym, ale również ze względu na rodzaj praw rzeczowych objętych obrotem. W Warszawie, bardzo dobrze

rozwinięty jest rynek obrotu prawem użytkowania wieczystego gruntu. Obrót prawem własności istnieje w dzielnicach nie objętych dekretem, na terenach rozwijających się. Prawo własności przez uczestników rynku obrotu nieruchomościami traktowane jest jako lepsze (bardziej pożądane, a więc droższe) niż prawo użytkowania wieczystego gruntu.

W celu dokonania wyceny oparto się na transakcjach gruntów niezabudowanych stanowiących prawo własności. Oszacowano tylko wartość rynkową gruntu, nie uwzględniając naniesień.

Najistotniejszym atrybutem wpływającym na wysokość ceny jest atrakcyjność położenia: położenie blisko ciągów komunikacyjnych, obiektów handlowo – usługowych, urzędów użyteczności publicznej. Z analiz wynika, że najdroższe są nieruchomości położone jak najbliżej centrum regionu urbanistycznego. Następnym czynnikiem mającym duży wpływ na cenę jest sąsiedztwo i otoczenie, w jakim się ona znajduje. Na cenę wpływa także wielkość sprzedawanej powierzchni, nie bez znaczenia pozostaje fakt zabudowy oraz możliwości alternatywnego wykorzystania działki. Jeśli działka jest zabudowana, to wiadomo, że jest ona już „nieinwestycyjna" lub posiada znacznie ograniczone możliwości inwestycyjne (należy się też liczyć z przeciągnięciem procesu inwestycyjnego w czasie – poprzez konieczność przeprowadzenia dodatkowych procedur związanych z rozbiórką znajdujących się na tym gruncie obiektów budowlanych), natomiast działka niezabudowana jest „inwestycyjna". Ważnym czynnikiem wpływającym na cenę, a także decyzję o ewentualnym zakupie działki jest jej uzbrojenie, oraz bezpośredni dostęp do drogi publicznej utwardzonej.

**Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, wycenie podlega wartość rynkowa nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa własności.**

Poniżej w tabeli przedstawiono zbiór 7 transakcji zbliżonych podobieństwem z rynku wtórnego, które uwzględniono jako podstawę do dalszych obliczeń.

**Uwzględniono działki o powierzchni 2642 - 6629 m2 w cenach netto.**

| L.p. | Data transakcji | Adres nieruchomości | Pow. działki m2 | Cena transakcyjna zł/m2 | Przeznaczenie w mpzp |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2017-09-25 | Mokotów rej ul Bluszczańskiej dz. 11/2 obr. 1-07-12 | 3062 | 1356 | MW/MN |
| 2 | 2017-09-25 | Mokotów ul Bluszczańska dz. 11/1 obr. 10712 | 5000 | 1356 | MW/MN |
| 3 | 2018-06-15 | Mokotów ul Smoluchowskiego dz. 17 obr. 1-04-04 | 2642 | 1338 | MU |
| 4 | 2017-10-31 | Mokotów ul Bluszczańska/Siekierkowska dz. 133 obr. 1-07-07 | 3140 | 1528 | MW/MN |
| 5 | 2018-02-21 | Mokotów ul ok Sikorskiego dz. 30/4 obr. 1-02-34 | 5180 | 1410 | MW1/MN |
| 6 | 2016-12-23 | Mokotów ul Jaśminowa/Płatków Róż dz. 7/45 obr. 1-02-33 | 6629 | 2401 | MW/U |
| 7 | 2017-09-20 | Ursynów ul Płaskowickiej/Lelka dz. 76/3 obr 1-10-76 | 3171 | 1734 | MW/MN |

## 9. Obliczenie wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości niezabudowanej

Na potrzeby wyceny określono:

- rodzaj rynku - rynek nieruchomości niezabudowanych stanowiących własność przeznaczonych pod budownictwo wielorodzinne
- obszar rynku – dzielnica: Mokotów, Ursynów
- okres badania cen – 2016/2018 r. do dnia wyceny.

**(Zgodnie z nowym standardem podejścia porównawczego istnieje możliwość wykorzystania transakcji starszych niż 2 lata, jeśli rynek na obszarze objętym analizą jest niewystarczająco rozwinięty).**

Poniżej w tabeli przedstawiono zbiór 7 transakcji, do porównania przyjęto 3 transakcje z rynku określonego powyżej, które uwzględniono jako podstawę do dalszych obliczeń. Nie wzięto pod uwagę transakcji, w stosunku do których zachodziło podejrzenie szczególnych warunków zawarcia transakcji, oraz skrajne cenowo. Ze względu na stabilność cen od kilku lat, nie uwzględniono współczynnika zmiany cen ze względu na upływ czasu.

| L.p. | Data transakcji | Adres nieruchomości | Pow. działki m2 | Cena transakcyjna zł/m2 | Przeznaczenie w mpzp |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2017-09-25 | Mokotów rej ul Bluszczańskiej dz. 11/2 obr. 1-07-12 | 3062 | 1356 | MW/MN |
| **2** | **2017-09-25** | **Mokotów ul Bluszczańska dz. 11/1 obr. 1-07-12** | **5000** | **1356** | **MW/MN** |
| 3 | 2018-06-15 | Mokotów ul Smoluchowskiego dz. 17 obr. 1-04-04 | 2642 | 1338 | MU |
| 4 | 2017-10-31 | Mokotów ul Bluszczańska/Siekierkowska dz. 133 obr. 1-07-07 | 3140 | 1528 | MW/MN |
| **5** | **2018-02-21** | **Mokotów ul ok Sikorskiego dz. 30/4 obr. 1-02-34** | **5180** | **1410** | **MW1/MN** |
| **6** | **2016-12-23** | **Mokotów ul Jaśminowa/Płatków Róż dz. 7/45 obr. 1-02-33** | **6629** | **2401** | **MW/U** |
| 7 | 2017-09-20 | Ursynów ul Płaskowickiej/Lelka dz. 76/3 obr 1-10-76 | 3171 | 1734 | MW/MN |

Z analizy rynku wynika, że ceny transakcyjne nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod budownictwo wielorodzinne oraz mieszkaniowo – usługowe znajdowały się w przedziale cen od 1338 zł/m2 do 2401 zł/m2 gruntu.

### 9.1. Określenie cech wag rynkowych i ich ocena

Na podstawie analizy rynku lokalnego oraz rynków równoległych przeprowadzonej dla potrzeb wyceny, wykonano następujące czynności:

- wyodrębniono cechy rynkowe wpływające na poziom cen na analizowanym rynku (określono 5 cech różniących )
- oceniono wagi cech

| Lp. | Nazwa cechy rynkowej | Ocena i opis cech |
|---|---|---|
| 1. | Położenie, atrakcyjność lokalizacji | **Bardzo dobre** – grunty położone w dzielnicy Śródmieście |
| | | **Dobre** – grunty położone w dzielnicy Ochota, Wola, Mokotów, Żoliborz, Ursynów |
| | | **Przeciętne** – grunty położone w dzielnicach pozostałych |
| 2. | Otoczenie i sąsiedztwo | **Korzystne** – obecność terenów zielonych, dobre sąsiedztwo, mało uciążliwy ruch uliczny |
| | | **Średnio korzystne** - otoczenie zagospodarowane, tereny zielone w dalszej odległości, natężenie hałasu ulicznego, inne uciążliwości |
| | | **Niekorzystne** - hałas uliczny, teren słabo zagospodarowany, tereny zielone w dalszej odległości, inne uciążliwości |
| 3. | Wielkość i kształt działki | **Korzystny** – kształt regularny (kwadrat, prostokąt, romb) pow. 3000 $m^2$ – 5000 m2, umożliwiający racjonalne zagospodarowanie |
| | | **Średnio korzystny** – kształt o regularnych proporcjach boków umożliwiający racjonalne wykorzystanie powierzchni gruntu, powierzchnia 1000 $m^2$ - 3000 m2 i 5001 m2 – 10000 m2 |
| | | **Niekorzystny** – Kształt nieregularny, sprawiający trudność racjonalnego zagospodarowania, wielkość poniżej 1000 $m^2$ lub powyżej 10000 m2. |
| 4. | Możliwości alternatywnego wykorzystania | **Bardzo dobre** – nieruchomość niezabudowana |
| | | **Dobre** – zabudowa tymczasowa o charakterze nietrwałym lub występują inne ograniczenia w użytkowaniu nieruchomości |
| | | **Złe** – zabudowa o charakterze trwałym (budynki murowane na przynajmniej 50% pow. gruntu, itp.) |
| 5. | Dostęp do drogi | **Korzystny** - bezpośredni dostęp do ważniejszych ciągów komunikacyjnych |
| | | **Średnio korzystny** – dostęp do głównych dróg przez ulice osiedlowe |
| | | **Niekorzystny** – dostęp do głównych ciągów komunikacyjnych poprzez służebności |

**Opis nieruchomości porównawczych:**

1. Mokotów ul Bluszczańska dz. 11/1 obr. 10712:

Położenie, atrakcyjność lokalizacji – dobre

Otoczenie i sąsiedztwo – średnio korzystne

Wielkość i kształt działki – korzystny

Możliwości alternatywnego wykorzystania – bardzo dobre

Dostęp do drogi publicznej – korzystny

2. Mokotów ok. Sikorskiego dz. 30/4 obr. 1-02-34:

Położenie, atrakcyjność lokalizacji – dobre

Otoczenie i sąsiedztwo – korzystne

Wielkość i kształt działki – średnio korzystna

Możliwości alternatywnego wykorzystania – bardzo dobre

Dostęp do drogi publicznej – średnio korzystny

3. Mokotów ul Jaśminowa/Płatków Róż dz. 7/45 obr. 1-02-33:

Położenie, atrakcyjność lokalizacji – dobre

Otoczenie i sąsiedztwo – korzystne

Wielkość i kształt działki – średnio korzystna

Możliwości alternatywnego wykorzystania – bardzo dobre

Dostęp do drogi publicznej – średnio korzystny

W zbiorze transakcji dotyczących podobnych nieruchomości określono:

**C max = 2 401 zł/m²  C min = 1 338 zł/m²**

**ΔC = 2 401 zł/m² – 1 338 zł/m² = 1 063 zł/m²**

**Ocena wag cech rynkowych:**

| L.p. | CECHA RYNKOWA | Waga cechy [%] | Zakres kwotowy [zł/ m²] |
|---|---|---|---|
| 1 | Położenie i atrakcyjność lokalizacji | 25 | 265,75 |
| 2 | Otoczenie i sąsiedztwo | 20 | 212,60 |
| 3 | Wielkość i kształt działki | 15 | 159,45 |
| 4 | Możliwości alternatywnego wykorzystania | 25 | 265,75 |
| 5 | Dostęp do drogi | 15 | 159,45 |
| | **Ogółem:** | **100** | **1063,00** |

### 9.2. Obliczenie wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości niezabudowanej

| RODZAJ CECH RYNKOWYCH | NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA | NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ | | |
|---|---|---|---|---|
| | | 1 | 2 | 3 |
| Adres nieruchomości | **Mokotów ul Konstancińska 11A** | **Mokotów ul Bluszczańska dz. 11/1** | **Mokotów ok. ul Sikorskiego dz. 30/4** | **Mokotów ul. Jaśminowa/ Płatków Róż dz. 7/45** |
| Data transakcji | | 2017-09-25 | 2018-02-21 | 2016-12-23 |
| Powierzchnia działki [m²] | 3716 | 5000 | 5180 | 6629 |
| Cena 1 m² pow. [zł] | | 1356 | 1410 | 2401 |
| Położenie i atrakcyjność lokalizacji | **dobre** | **dobre** | **dobre** | **dobre** |
| | | 0,00 zł | 0,00 zł | 0,00 zł |
| Otoczenie i sąsiedztwo | **korzystne** | **śr. korzystne** | **korzystne** | **korzystne** |
| | | + 106,30 zł | 0,00 zł | 0,00 zł |
| Wielkość i kształt działki | **korzystna** | **korzystna** | **śr. korzystna** | **śr. korzystna** |
| | | 0,00 zł | + 79,72 zł | + 79,72 zł |
| Możliwości alternatywnego wykorzystania | **złe** | **bardzo dobre** | **bardzo dobre** | **bardzo dobre** |
| | | - 265,75 zł | - 265,75 zł | - 265,75 zł |
| Dostęp do drogi | **śr. korzystny** | **korzystny** | **śr. korzystny** | **śr. korzystny** |
| | | - 79,72 zł | 0,00 zł | 0,00 zł |
| SUMA POPRAWEK [zł] | | **- 239,17 zł** | **- 186,03 zł** | **- 186,03 zł** |
| CENA 1 m² SKORYG. [zł] | | 1116,83 zł | 1223,97 zł | 2214,97 zł |
| CENA ŚREDNIA 1 m² | **1518,59 zł = 1519 zł** | | | |

Wartość rynkowa prawa własności do nieruchomości niezabudowanej w stanie na dzień wyceny wynosi:

**$W_r$ = 3716 m² x 1519 zł/m² = 5 644 604 zł**

**Po zaokrągleniu : 5 645 000 zł**

(słownie: pięć milionów sześćset czterdzieści pięć tysięcy złotych)

**1 m² = 1519 zł**

## 10. Wnioski i uzasadnienie wyniku

Określona wartość rynkowa 1 m² prawa własności do nieruchomości niezabudowanej na dzień wyceny znajduje się pomiędzy ceną min a max występującą na badanym rynku ze względu na określone wyżej cechy wpływające na jej wartość. **Najistotniejszą cechą wpływającą na wartość wycenianej nieruchomości są złe możliwości inwestycyjne. Działka jest aktualnie zabudowana budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym, oraz infrastrukturą towarzyszącą i nie posiada żadnych możliwości inwestycyjnych.** Z tego też względu otrzymany wynik można uznać za wiarygodny.

**Reasumując powyższe należy stwierdzić, że działka zabudowana bez możliwości inwestycyjnych, nie może mieć takiej samej wartości jak działka niezabudowana na**

**której realizować można określone inwestycje. Oczywiście do wyceny przyjmuje się ceny działek niezabudowanych, lecz w wycenie powinny być zastosowane odpowiednie korekty związane z cechami szacowanej nieruchomości.**

**Wycenę oparto na transakcjach sprzedaży nieruchomości w dzielnicy Mokotów.**

## 11. Zastrzeżenia

a) Niniejsza opinia została wykonana zgodnie z przepisami prawa oraz ze Standardami Zawodowymi Rzeczoznawców Majątkowych, opracowanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

b) Operat szacunkowy nie może być publikowany w całości lub części bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści publikacji.

c) Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie operatu bez jego zgody do innego celu niż cel, dla którego został sporządzony.

d) Zgodnie z art. 156.3 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2004 r. nr 261 poz. 2603 z późn. zm.) operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba, że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154.

e) Operat szacunkowy może być wykorzystany po upływie 12 miesięcy, po potwierdzeniu jego aktualności przez Rzeczoznawcę Majątkowego, który go wykonał.

g) Wycena opiera się na oględzinach nieruchomości podczas wizji oraz na informacjach i dokumentach udostępnionych przez Zamawiającego.

h) Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności za wadliwe lub nieprawdziwe dane i informacje udzielone przez Zamawiającego.

i) Operat składa się z 16 stron bez załączników, został wykonany w 2 egzemplarzach.

## 12. Wykaz załączników

- Dokumentacja fotograficzna
- Mapki działek przyjętych do porównania
- Mapka lokalizacyjna

Opracowała:

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
ALINA KOSSOWSKA
05-500 PIASECZNO
UL. PUŁAWSKA 45/60
Tel.0 604 902-412
(3888)
UPRAWNIENIA NR 2772




BL 65271



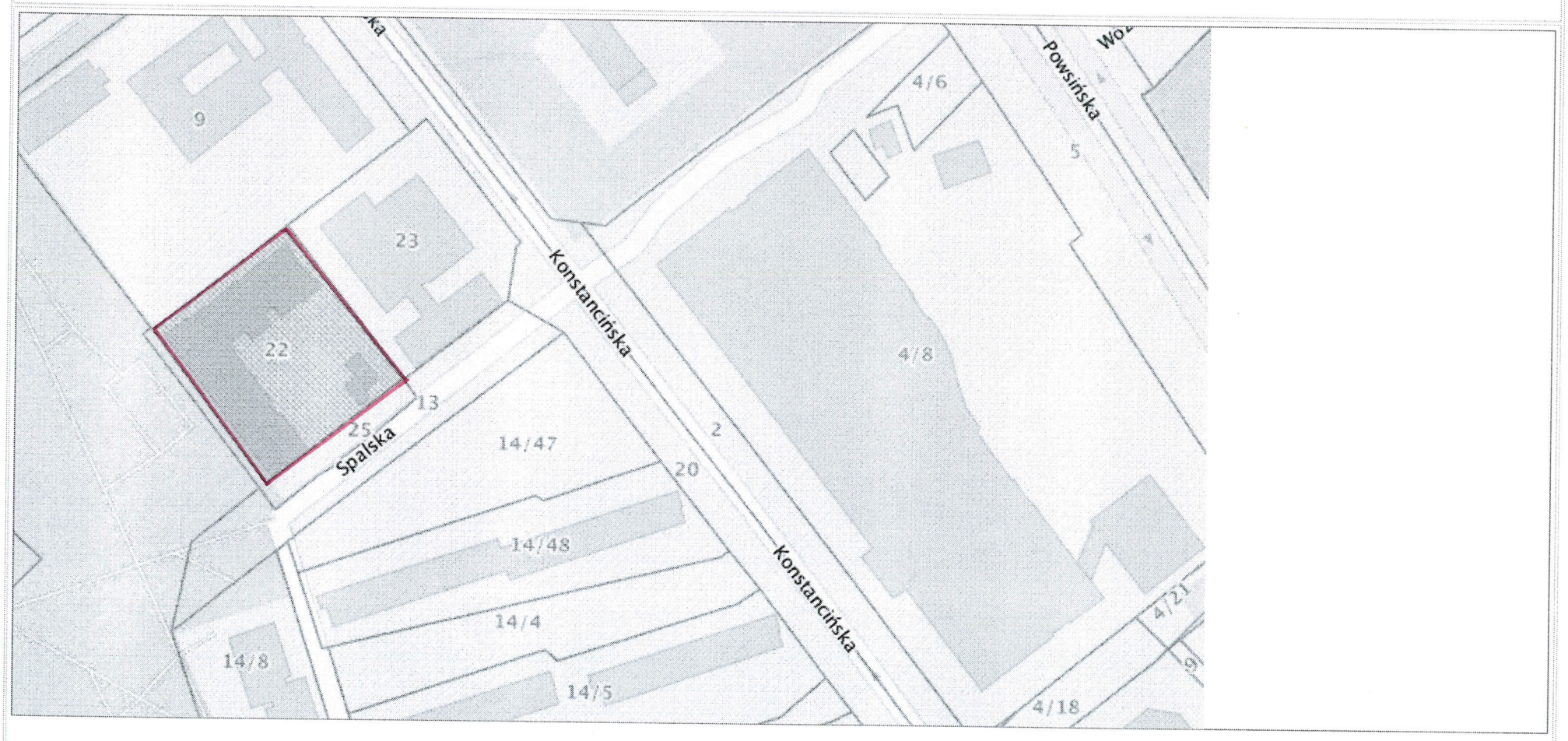






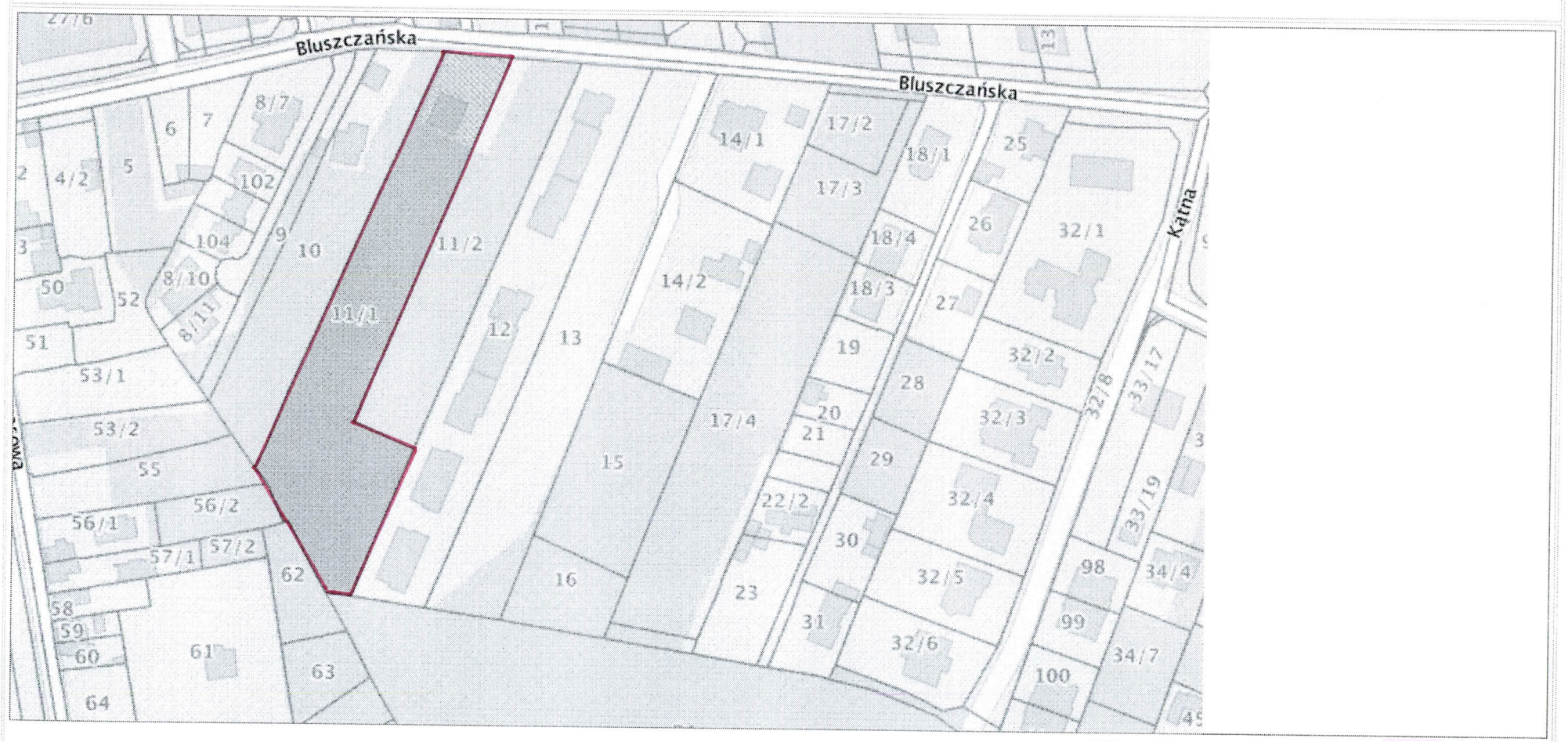


miasto stołeczne Warszawa - RCiWN



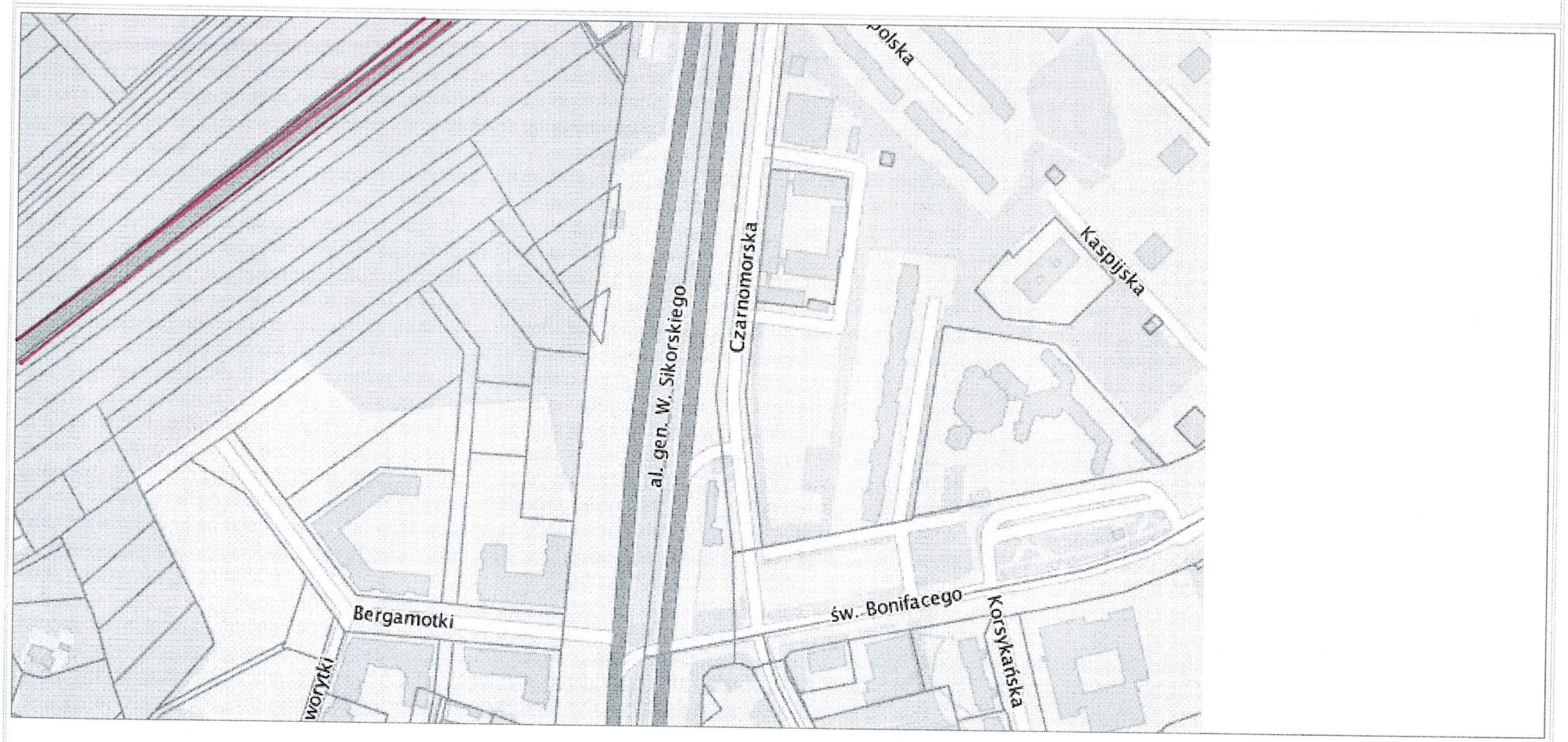

Uzyskane dane lub informacje można wykorzystać tylko na własne ryzyko i na własną odpowiedzialność. M.st. Warszawa nie gwarantuje stałej dostępności tych danych oraz ich aktualności. Dane zawarte w serwisie mapowym m.st. Warszawy mogą nie odzwierciedlać stanu rzeczywistego, gdyż m.in.: dane gromadzone w serwisie mapowym m.st. Warszawy są pozyskiwane w różnym trybie i terminach od podmiotów prowadzących publiczne rejestry ale również z prywatnych baz danych; na dane w serwisie mapowym m.st. Warszawy mogą mieć wpływ okoliczności związane z ich gromadzeniem (w tym siła wyższa, poziom jakości usług teletransmisyjnych, terminy przekazywania danych); m.st. Warszawa nie jest co do zasady uprawnione do samodzielnego: sprawdzania, uzupełniania, aktualizowania, zmieniania lub usuwania gromadzonych danych za wyjątkiem rejestrów publicznych prowadzonych z mocy prawa przez Prezydenta m.st. Warszawy. Rejestry publiczne prowadzone na podstawie odrębnych przepisów przez Prezydenta m.st. Warszawy udostępnione w serwisie mapowym to: ewidencja gruntów i budynków, podział administracyjny, ewidencja miejscowości, ulic i adresów, rejestr cen i wartości nieruchomości, mapa zasadnicza, ortofotomapy, fotoplany, fotoszkice, inne opracowania archiwalne kartograficzne, plany zagospodarowania przestrzennego, gminna ewidencja zabytków.

miasto stołeczne Warszawa - RCiWN



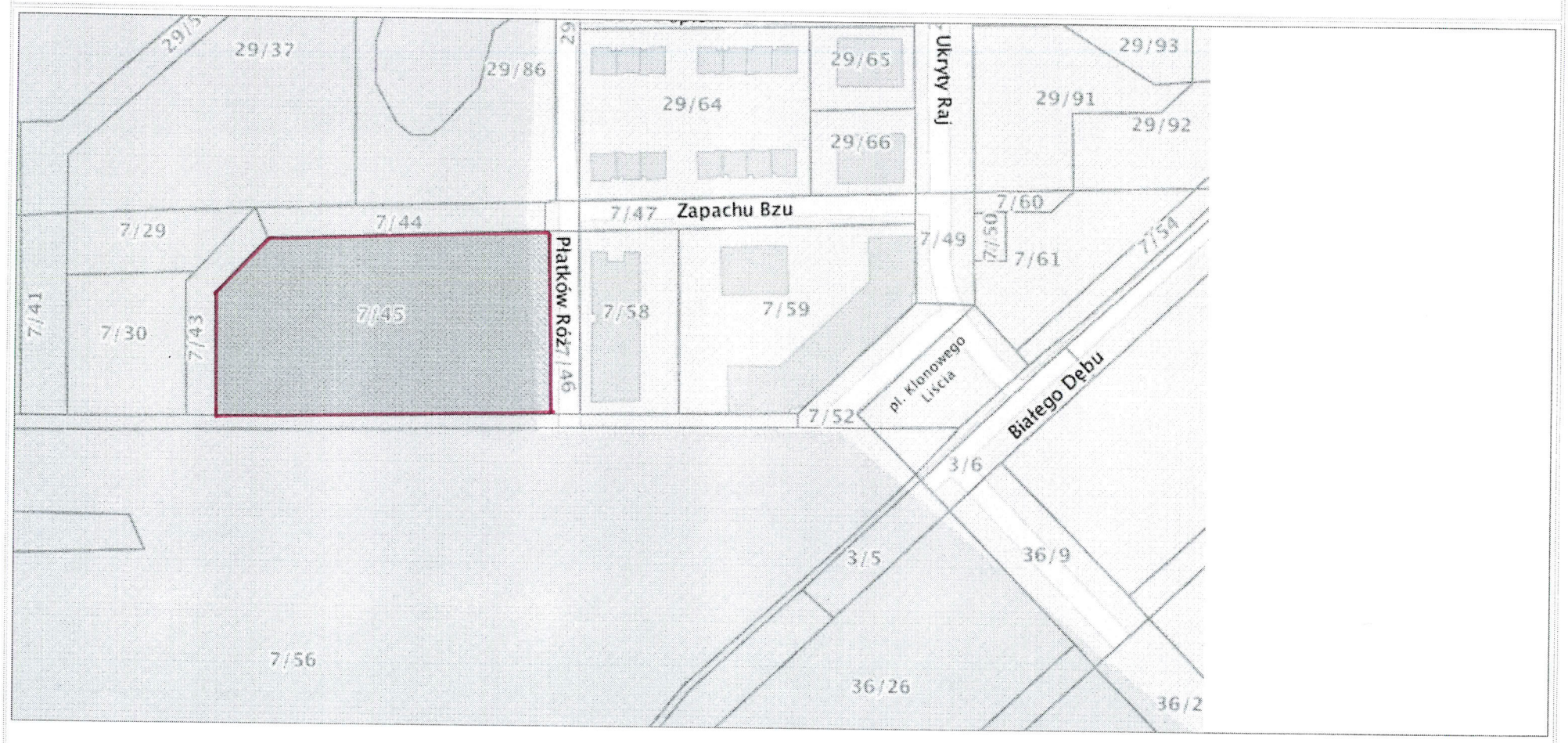

Uzyskane dane lub informacje można wykorzystać tylko na własne ryzyko i na własną odpowiedzialność. M.st. Warszawa nie gwarantuje stałej dostępności tych danych oraz ich aktualności. Dane zawarte w serwisie mapowym m.st. Warszawy mogą nie odzwierciedlać stanu rzeczywistego, gdyż m.in.: dane gromadzone w serwisie mapowym m.st. Warszawy są pozyskiwane w różnym trybie i terminach od podmiotów prowadzących publiczne rejestry ale również z prywatnych baz danych; na dane w serwisie mapowym m.st. Warszawy mogą mieć wpływ okoliczności związane z ich gromadzeniem (w tym siła wyższa, poziom jakości usług teletransmisyjnych, terminy przekazywania danych); m.st. Warszawa nie jest co do zasady uprawniona do samodzielnego: sprawdzania, uzupełniania, aktualizowania, zmieniania lub usuwania gromadzonych danych za wyjątkiem rejestrów publicznych prowadzonych z mocy prawa przez Prezydenta m.st. Warszawy. Rejestry publiczne prowadzone na podstawie odrębnych przepisów przez Prezydenta m.st. Warszawy udostępnione w serwisie mapowym to: ewidencja gruntów i budynków, podział administracyjny, ewidencja miejscowości, ulic i adresów, rejestr cen i wartości nieruchomości, mapa zasadnicza, ortofotomapy, fotoplany, fotoszkice, inne opracowania archiwalne kartograficzne, plany zagospodarowania przestrzennego, gminna ewidencja zabytków.

miasto stołeczne Warszawa - RCiWN



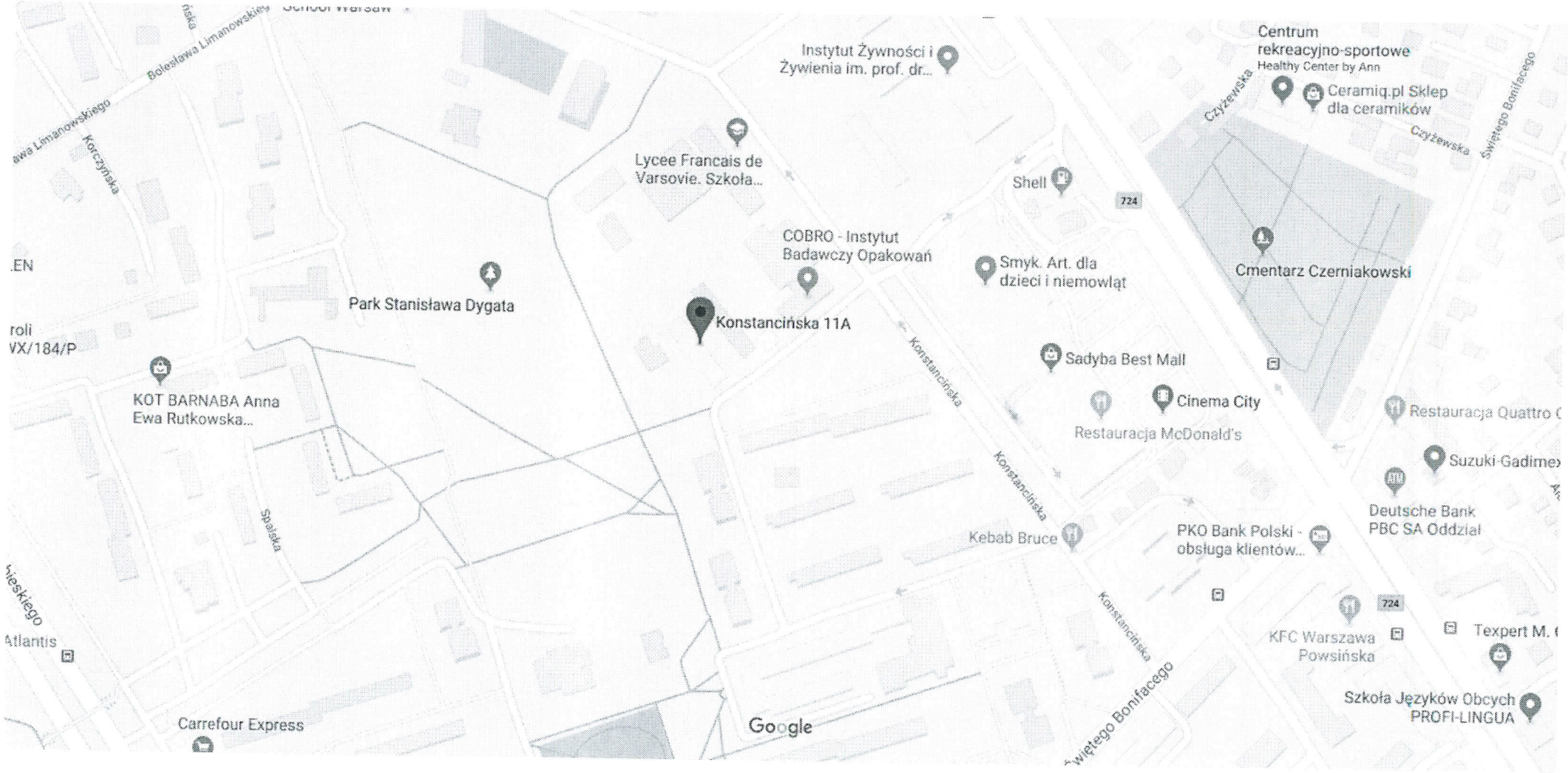

Uzyskane dane lub informacje można wykorzystać tylko na własne ryzyko i na własną odpowiedzialność. M.st. Warszawa nie gwarantuje stałej dostępności tych danych oraz ich aktualności. Dane zawarte w serwisie mapowym m.st. Warszawy mogą nie odzwierciedlać stanu rzeczywistego, gdyż m.in.: dane gromadzone w serwisie mapowym m.st. Warszawy są pozyskiwane w różnym trybie i terminach od podmiotów prowadzących publiczne rejestry ale również z prywatnych baz danych; na dane w serwisie mapowym m.st. Warszawy mogą mieć wpływ okoliczności związane z ich gromadzeniem (w tym siła wyższa, poziom jakości usług teletransmisyjnych, terminy przekazywania danych); m.st. Warszawa nie jest co do zasady uprawnione do samodzielnego: sprawdzania, uzupełniania, aktualizowania, zmieniania lub usuwania gromadzonych danych za wyjątkiem rejestrów publicznych prowadzonych z mocy prawa przez Prezydenta m.st. Warszawy. Rejestry publiczne prowadzone na podstawie odrębnych przepisów przez Prezydenta m.st. Warszawy udostępnione w serwisie mapowym to: ewidencja gruntów i budynków, podział administracyjny, ewidencja miejscowości, ulic i adresów, rejestr cen i wartości nieruchomości, mapa zasadnicza, ortofotomapy, fotoplany, fotoszkice, inne opracowania archiwalne kartograficzne, plany zagospodarowania przestrzennego, gminna ewidencja zabytków.

miasto stołeczne Warszawa - RCiWN




Uzyskane dane lub informacje można wykorzystać tylko na własne ryzyko i na własną odpowiedzialność. M.st. Warszawa nie gwarantuje stałej dostępności tych danych oraz ich aktualności. Dane zawarte w serwisie mapowym m.st. Warszawy mogą nie odzwierciedlać stanu rzeczywistego, gdyż m.in.: dane gromadzone w serwisie mapowym m.st. Warszawy są pozyskiwane w różnym trybie i terminach od podmiotów prowadzących publiczne rejestry ale również z prywatnych baz danych; na dane w serwisie mapowym m.st. Warszawy mogą mieć wpływ okoliczności związane z ich gromadzeniem (w tym siła wyższa, poziom jakości usług teletransmisyjnych, terminy przekazywania danych); m.st. Warszawa nie jest co do zasady uprawnione do samodzielnego: sprawdzania, uzupełniania, aktualizowania, zmieniania lub usuwania gromadzonych danych za wyjątkiem rejestrów publicznych prowadzonych z mocy prawa przez Prezydenta m.st. Warszawy. Rejestry publiczne prowadzone na podstawie odrębnych przepisów przez Prezydenta m.st. Warszawy udostępnione w serwisie mapowym to: ewidencja gruntów i budynków, podział administracyjny, ewidencja miejscowości, ulic i adresów, rejestr cen i wartości nieruchomości, mapa zasadnicza, ortofotomapy, fotoplany, fotoszkice, inne opracowania archiwalne kartograficzne, plany zagospodarowania przestrzennego, gminna ewidencja zabytków.

Google Konstancińska 11A



# CERTYFIKAT

**ZAWARCIA OBOWIĄZKOWEGO UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ PRZEDSIĘBIORCY PROWADZĄCEGO DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE RZECZOZNAWSTWA MAJĄTKOWEGO**

Niniejszym potwierdza się, że:

## Rzeczoznawca Majątkowy Alina Kossowska

05-500 Piaseczno, Puławska 45 / 60

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

**Nr polisy SRM0006969**

zgodne z rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 13 grudnia 2013 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2013 r. poz. 1620)

**na okres: 27/01/2019 - 26/01/2020**
**na sumę gwarancyjną: 150 000 EUR**
słownie: sto pięćdziesiąt tysięcy euro
składka za ubezpieczenie wynosi: 513.00 PLN

Lilia Machalska

iExpert.pl Spółka Akcyjna
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32
02-001 Warszawa
KRS 0000426530, REGON 140437850
NIP 525-235-52-48