



OPERAT SZACUNKOWY

**określający wartość rynkową nieruchomości gruntowej
niezabudowanej położonej w Warszawie, w dzielnicy Bemowo,
przy ul. Okrętowej (działki nr ew. 36/1, 36/2, 36/3, obręb 6-12-11,
o łącznej pow. 2058 m²)**

**Opracował:
inż. Jerzy Brzozowski
rzecznawca majątkowy
uprawniony przez Prezesa Urzędu
Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast
(uprawnienie Nr 3773)**

Warszawa, lipiec 2016 roku

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

sporządzony na podstawie art.158 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r.
o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 102 poz. 651 tekst jednolity,
oraz R. R. M. z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego
(Dz. U. Nr 165 poz. 985 z 14.07.2011 r.)

Lp	Cechy nieruchomości	Treść
1	Określenie nieruchomości	
	a Adres:	Warszawa, dzielnica Bemowo, ul. Okrętowa
	b nr działki; obręb:	36/1, 36/2, 36/3; obręb 6-12-11
	c powierzchnia [m²]:	działek gruntu 2058
	d Nr KW:	Dla przedmiotowej nieruchomości nie ma założonej KW.
2	Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej
3	Osoby którym przysługuje prawo do nieruchomości	Współwłasność osób fizycznych
4	Wartość rynkowa gruntu	<u>2.161.000</u>
5	Data określenia wartości	19 lipca 2016r.
6	Data sporządzenia operatu	19 lipca 2016r.
7	Podpis rzeczoznawcy majątkowego	

SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	4
2. CEL WYCENY	4
3. PODSTAWY PRAWNE I METODOLOGICZNE WYCENY	4
3.1. ZLECENIODAWCA.....	4
3.2. PODSTAWY MATERIALNO – PRAWNE	4
3.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE – MATERIAŁY POMOCNICZE.....	5
3.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH.....	5
3.5. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego	5
4. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY	6
4.1. STAN PRAWNY	6
4.2. OZNACZENIE W EWIDENCJI GRUNTÓW	6
4.3. CHARAKTERYSTYKA OGÓLNA NIERUCHOMOŚCI	7
5.4. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	9
5. SPOSÓB WYCENY	10
6. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU	12
7. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY	18
8. WYNIK KOŃCOWY WYCENY	23
9. WNIOSKI Z DOKONANYCH OBLICZEŃ	23
10. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE.....	23
11. ZAŁĄCZNIKI	24

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana, zlokalizowana w Warszawie, w dzielnicy Bemowo przy ul. Okrętowej. Działki gruntu nr ew.: 36/1, 36/2, 36/3, położone w obrębie 6-12-11, o łącznej powierzchni 2058 m².

Dla przedmiotowej nieruchomości nie ma założonej Księgi Wieczystej.

Zakres wyceny obejmuje: określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie w dzielnicy Bemowo przy ul. Okrętowej (dz. nr ew. 36/1, 36/2, 36/3, obręb 6-12-11).

2. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej, według stanu i cen na dzień wyceny – 19.07.2016 r.

3. PODSTAWY PRAWNE I METODOLOGICZNE WYCENY

3.1. Zleceniodawca

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lazurowa”
ul Rozłogi 8
01-310 Warszawa

3.2. Podstawy materialno – prawne

- Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r.
(tekst jedn. Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późniejszymi zmianami)
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r. Nr 207 poz. 2109 z późniejszymi zmianami)
- Ustawa z 27.03.2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
(Dz. U. z 2013r. nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami)
- Ustawa Kodeks Cywilny z dn. 23.04.1964 (Dz. U. Nr 16 poz. 93 z późniejszymi zmianami)
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. Nr 19 poz. 147 z późniejszymi zmianami)

3.3. Podstawy metodologiczne – materiały pomocnicze

- 1) Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r. Nr 207 poz. 2109 z późniejszymi zmianami)
- 2) Powszechne Krajowe Zasady Wyceny oraz Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych
- 3) Jerzy Dydenko, Szacowanie nieruchomości, Dom Wydawniczy ABC - Warszawa 2006 rok
- 4) R. Cymerman, A. Hopfer, System, zasady i procedury wyceny nieruchomości, wydanie II poprawione i uzupełnione, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych – Warszawa 2009 rok;
- 5) Publikacje i biuletyny fachowe

3.4. Źródła danych merytorycznych

- Wypis z rejestru gruntów Biura Geodezji i Katastru Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy
- Decyzja o warunkach zabudowy
- Urząd Miasta Stołecznego Warszawy
- Bezpośrednie informacje od Zamawiającego
- Oględziny nieruchomości w dniu 1 lipiec 2016 r.
- Własny bank informacji i analiz o cenach rynkowych nieruchomości gruntowych

3.5. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego

Data sporządzenia wyceny:	
	19 lipca 2016 roku
Data dokonania oględzin nieruchomości i data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny:	
	1 lipca 2016 roku
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny i data poziomu cen przyjętych do wyceny:	
	19 lipca 2016 roku

4. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY

4.1. Stan prawny

Przedmiotowa nieruchomość nie ma uregulowanego stanu prawnego. Władający nieruchomości (osoby fizyczne) złożyli wniosek o założenie księgi wieczystej dla przedmiotowej nieruchomości - do daty sporządzenia przedmiotowej wyceny nie został rozpoznany przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa.

4.2. Oznaczenie w ewidencji gruntów

Według ewidencji gruntów prowadzonej przez Urząd Miasta Stołecznego Warszawy – Biuro Geodezji i Katastru, nieruchomość gruntową będącą przedmiotem wyceny stanowią działki gruntu:

- **Dz. nr ew. 36/1 – o pow. 392m²**

zlokalizowana jest w Warszawie, jednostka ewidencyjna – miasto st. Warszawa, Dzielnica Bemowo, obręb 6-12-11. Działka ew. oznaczone jako tereny mieszkaniowe – symbol użytku B. Nr jednostki rejestrowej: G.119. (BG-UE-OI.6621.2638.2016.EWO z 13.07.2016)

- **Dz. nr ew. 36/2 – o pow. 833m²**

zlokalizowana jest w Warszawie, jednostka ewidencyjna – miasto st. Warszawa, Dzielnica Bemowo, obręb 6-12-11. Działka ew. oznaczone jako tereny mieszkaniowe – symbol użytku B. Nr jednostki rejestrowej: G.195. (BG-UE-OI.6621.2638.2016.EWO z 13.07.2016)

- **Dz. nr ew. 36/3 – o pow. 833m²**

zlokalizowana jest w Warszawie, jednostka ewidencyjna – miasto st. Warszawa, Dzielnica Bemowo, obręb 6-12-11, ul. Okrętowa nr. 20. Działka ew. oznaczone jako tereny mieszkaniowe – symbol użytku B. Nr jednostki rejestrowej: G.194. (BG-UE-OI.6621.2638.2016.EWO z 13.07.2016)

Łączna powierzchnia - 2058 m².

Współwłasność

Wojciechowska Antonina

Wojciechowski Szczepan

Lewandowska Maria

Lewandowski Wincenty Bolesław

Nita Kajetan

Nita Władysława

Kubik Teresa Barbara

Lewandowska Marianna

Siekierzyński Grzegorz Henryk

Siekierzyński Henryk

Stachlewska Matylda

Wiśniewska Hanna Irena

Wojciechowski Ryszard

Zych Zofia

Wysokość udziałów w prawie własności poszczególnych osób nie jest określona.

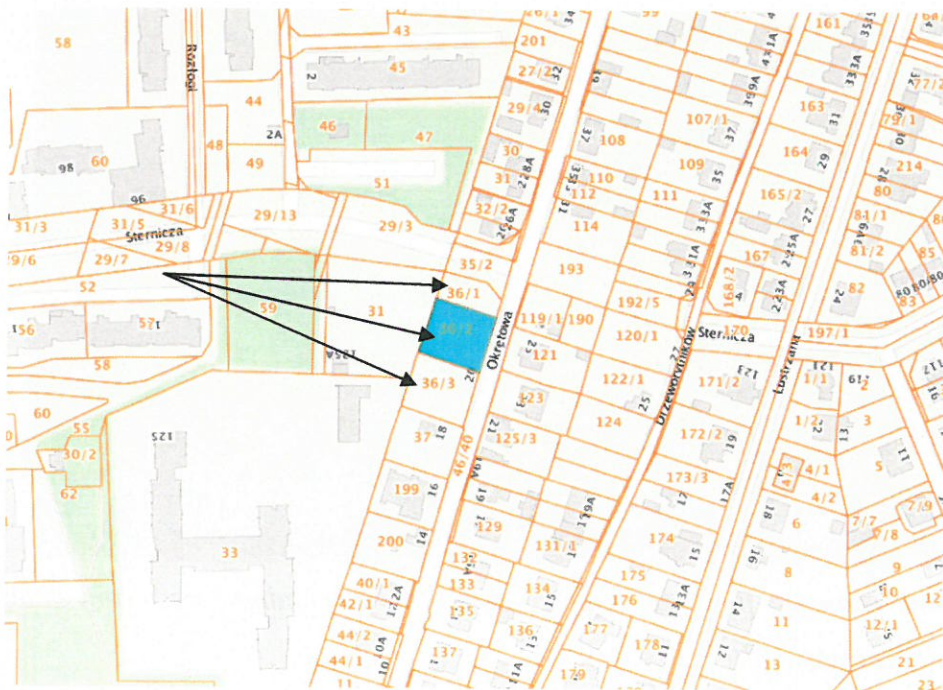
Wypis z rejestru gruntów stanowi załącznik do niniejszego operatu szacunkowego.

Uwaga:

Działki nr ew. 36/1 i 36/2 z obrębu 6-12-11 o łącznej powierzchni 1224m², są dzierżawione przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Lazurowa” na podstawie umowy z dnia 30 listopada 2015 roku.

4.3. Charakterystyka ogólna nieruchomości

W skład wycenianej nieruchomości wchodzi 3 działki ewidencyjne tworzące jedną gospodarczą o łącznej pow. 2058m². Przedmiotowa nieruchomość położona jest południowej części dzielnicy Bemowo (w rejonie Jelonek Południowych), przy ul. Okrętowej (róg ul. Sterniczej i ul. Okrętowej).



Nieruchomość zlokalizowana w kwartale ulic: Lazurów, Szeligowska, Połczyńska, Powstańców Śląskich, Człuchowska.

Dojazd do w/w nieruchomości od ul. Lazurów ulicą Sterniczą.

Ulica Okrętowa - urządzona o nawierzchni asfaltowej, oświetlona. Kształt nieruchomości foremny, teren płaski. Dłuższym bokiem (od strony wschodniej) przylega do pasa drogowego ulicy Okrętowej.

Wykorzystania nieruchomości:

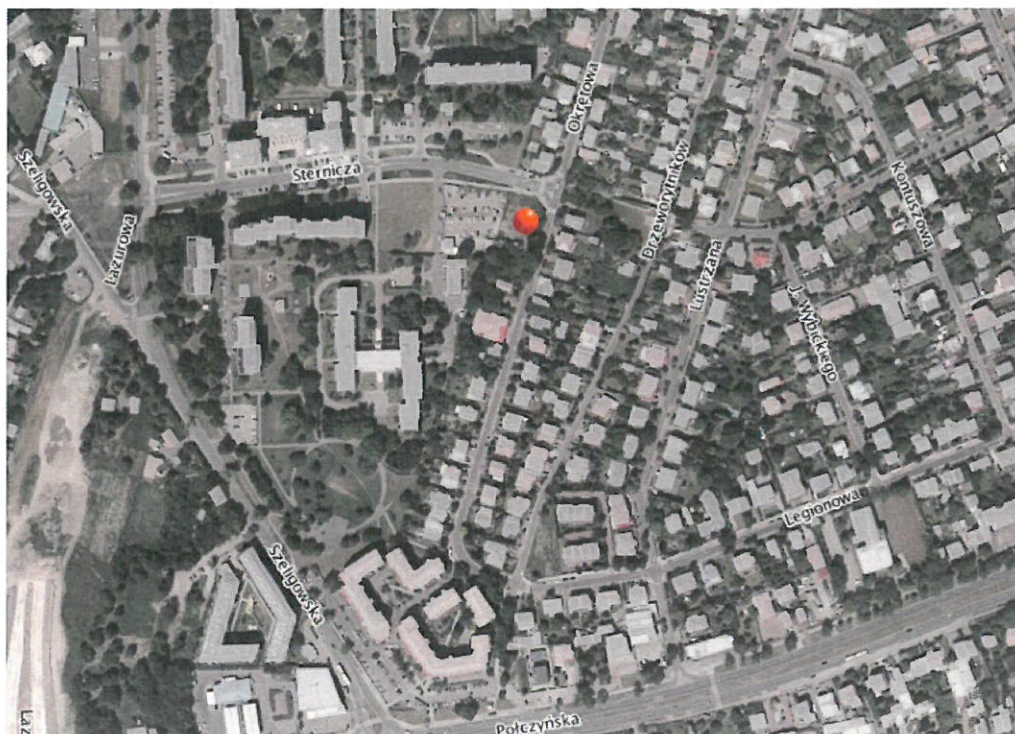
- na działce nr. ew. 36/1 – urządzono część parkingu, teren ogrodzony.
- na działce nr ew. 36/2 – urządzono część parkingu, teren ogrodzony.
- działka nr ew. 36/3 – ogrodzona, zadrzewiona, zachwaszczona, na działce budynek mieszkalny w złym stanie technicznym, opuszczony – do rozbiórki

W sąsiedztwie zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinna zróżnicowana wiekowo.

Dostępność wszystkich sieci infrastruktury technicznej.

Na ulicy Lazurów i ulicy Połczyńskiego dostępna komunikacja miejska autobusowa.

Położenie w pobliżu ul. Połczyńskiego oraz wjazdu na trasę S8 sprawia, że wyceniana nieruchomość jest dobrze skomunikowana innymi dzielnicami Warszawy.



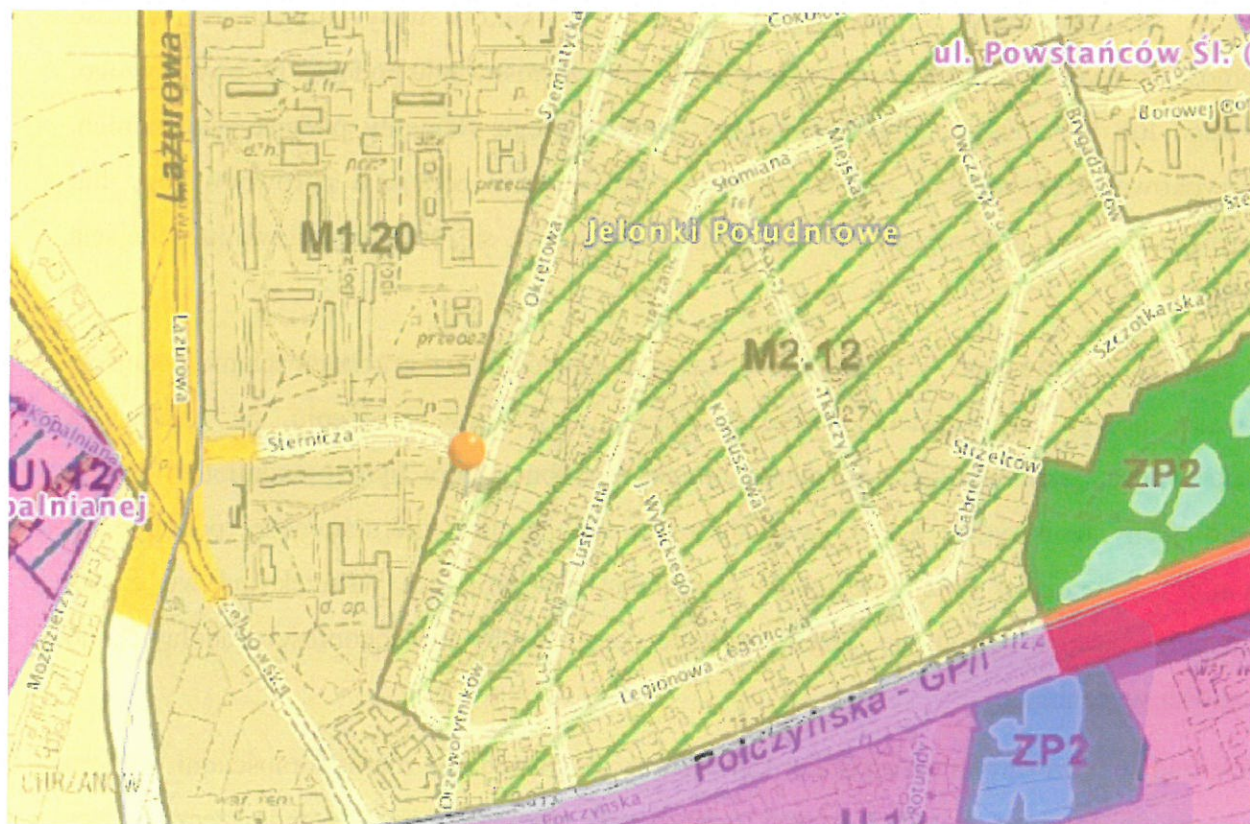
Widok nieruchomości obrazuje poniższe zdjęcie satelitarne (pochodzące ze strony internetowej <http://www.mapa.um.warszawa.pl/>).

5.4. Przeznaczenie nieruchomości

Funkcja w planie zagospodarowania

Dla terenu na którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość (dz. ew. nr 36/1, 36/2, 36/3; obręb 6-12-11) nie obowiązuje Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Miasta st. Warszawy. Uchwałą nr LXXXII/2746/2006 Rady m. st. W-wy z dnia 10.10.2006 r. z późn. załącznikami, zatwierdzone zostało Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Stołecznego Warszawy, stanowiące podstawę przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Zgodnie z art. 9 ust. 4 i 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym studium nie jest aktem prawa miejscowego, ale jego ustalenia są wiążące dla organów gminy (dzielnicy) przy sporządzaniu planów miejscowych.

Zgodnie z zapisami w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego w/w nieruchomość znajduje się w obszarze oznaczonym symbolem **M2.12 - tereny o przewadze zabudowy jednorodzinnej. Tereny o minimalnym udziale 40-60% powierzchni biologicznie czynnej.**



5. SPOSÓB WYCENY

Zgodnie z przyjętym celem wyceny, w procesie wyceny określono wartość rynkową.

Wartość rynkowa przedstawia kwotę pieniężną, którą można uzyskać za nieruchomość sprzedawaną na rynku w okolicznościach spełniających wymagania jej definicji.

Zgodnie z artykułem 150 Ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 roku, w wyniku wyceny nieruchomości dokonuje się określenia wartości rynkowej, odtworzeniowej, katastralnej lub innych wartości przewidzianych w odrębnych przepisach. Wartość rynkową nieruchomości określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu. Zaś wartość odtworzeniową określa się dla nieruchomości, które ze względu na obecne użytkowanie lub przeznaczenie nie są lub nie mogą być przedmiotem obrotu rynkowego, a także jeżeli wymagają tego przepisy szczególne.

Zgodnie zaś z artykułem 152 sposoby określania wartości nieruchomości, stanowiące podejścia do ich wyceny, są uzależnione od przyjętych rodzajów czynników wpływających na wartość nieruchomości, a wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść: porównawczego, dochodowego lub kosztowego, albo mieszanego, zawierającego elementy podejść poprzednich. Wartość rynkową nieruchomości określa się przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego. Wartość odtworzeniową nieruchomości określa się przy zastosowaniu podejścia kosztowego.

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

Zgodnie z zapisem zawartym w artykule 154 Ustawy o gospodarce nieruchomościami wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie

nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W przypadku braku studium lub decyzji uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości.

W procesie wyceny określono wartość rynkową: wartość 1 m² powierzchni nieruchomości gruntowej. W objętym analizą okresie zebrano dostateczną ilość danych transakcyjnych, których przedmiotem były tego typu nieruchomości, a zatem do określenia tej wartości zostało zastosowane:

Podejście porównawcze, metoda 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.

Najbardziej prawdopodobną wartość rynkową uzyskuje się przy dużym podobieństwie nieruchomości pod względem: rodzaju, charakteru, funkcji i położenia, przy niezbyt odległym czasie transakcji i stabilności rynku.

Przy zastosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.

Zgodnie z § 4 punkt 4 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego, metoda korygowania ceny średniej polega na określaniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości na podstawie zbioru, co najmniej kilkunastu nieruchomości reprezentatywnych (charakteryzujących się w szczególności podobieństwem, co do rodzaju i przeznaczenia w planie miejscowym) przyjętych do porównań, które to nieruchomości były przedmiotem transakcji sprzedaży. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnicę w poszczególnych cechach tych nieruchomości.

Założeniem zastosowanej metody jest ustalenie, że najwięcej transakcji zostało zawartych po cenach zbliżonych do wartości średniej, a wartość rynkowa wycenianej nieruchomości znajduje się

między ceną minimalną i ceną maksymalną z próbki reprezentatywnej. Wartość rynkową m^2 powierzchni obliczono na podstawie wzoru:

$$W = (C_{sr} \cdot \sum u_i) \cdot k$$

gdzie :

C_{sr} – średnia cena m^2 gruntu na rynku lokalnym określona na podstawie próbki reprezentatywnej

u_i – współczynniki korygujące odpowiadające cechom rynkowym

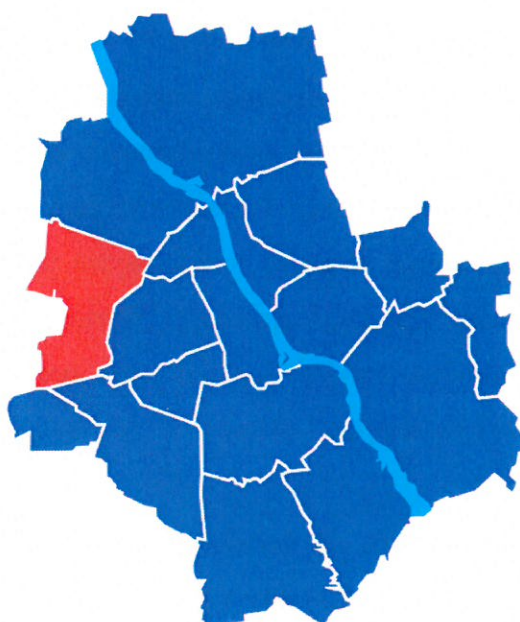
k –współczynnik korekcyjny (0,90 ÷ 1,10)

6. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU

Bemowo – to dzielnica Warszawy położona w zachodniej części miasta. Od 1994 roku Bemowo stanowi osobną jednostkę i jest jedną z najbardziej rozwijających się dzielnic stolicy – to duże centrum sportu i handlu.

Dzielnica Bemowo od zachodu graniczy: z powiatem warszawskim zachodnim

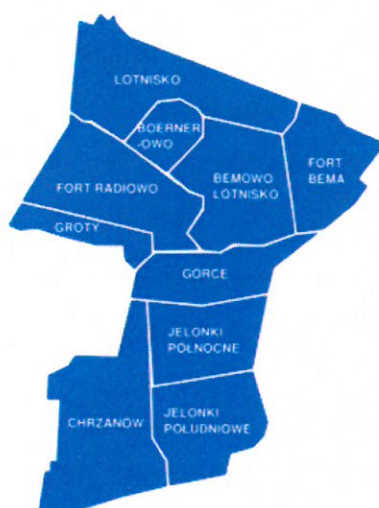
- od północy z dzielnicami Bielany i Żoliborz,
- od wschodu z dzielnicą Wola,
- a od południa z Włochami i Ursusem.



Mapa - Położenie dzielnicy Bemowo na terenie Warszawy

Powierzchnia dzielnicy Bemowo to 2,5 tys. hektarów, które zamieszkuje ponad 114 tysięcy osób. Warto zauważyć, że 60% z nich, to osoby poniżej 30 roku życia.

Według Miejskiego Systemu Informacji Bemowo podzielone jest na następujące rejony: Lotnisko, Fort Radiowo, Boernerowo, Bemowo Lotnisko, Fort Bema, Groty, Górcze, Chrzanów, Jelonki Północne, Jelonki Południowe.

*Mapa - Podział dzielnicy Bemowo na rejony*

Na Bemowie mamy do czynienia ze sporą różnorodnością zabudowy, pomiędzy typowo PRL-owskimi blokami umieszczone są przedwojenne osiedla oraz miasta-ogrody a także osiedla o charakterze jednorodzinnych. Z każdym rokiem powstają nowe inwestycje mieszkaniowe, w tym duże inwestycje na obrzeżach dzielnicy.

W dzielnicy Bemowo jest dobrze rozwinięta infrastruktura handlowa, zlokalizowane są tu centra handlowe i hipermarkety jak Centrum Handlowe Bemowo, Tesco na Górczewskiej czy Hala Targowa Wola. Na terenie dzielnicy nie brakuje terenów zielonych. Największym spośród nich jest położony w zachodniej części dzielnicy Park leśny Bemowo, przylegający do Grot, Fortu Babice oraz Boernerowa. Jego powierzchnia to 513,54 hektara, a na jego terenie znajdują się ścieżki edukacyjne oraz ścieżka rowerowa. Pozostałe obszary mają charakter głównie lokalny i położone są przy większych osiedlach, sporo z nich zajmują ogródki działkowe. Wymienić trzeba zadrzewione tereny wokół Fortu Bema, teren wewnątrz Osiedla Górczewska (tzw. Park Górczewska) z amfiteatrem oraz park leśny przy Starych Jelonkach, w rejonie ulic A. Krzywoń i J. Joyce'a.

Sieć dróg na Bemowie jest dobrze rozwinięta, zarówno na starszych, jak i nowszych osiedlach. Głównymi drogami w relacji wschód-zachód w dzielnicy są ulica Połczyńska oraz ulica Górczewska, a mniej ważną ulica Radiowa. Natomiast w relacji północ-południe znaczącą rolę odgrywa ulica Powstańców Śląskich, Lazurowa-Kaliskiego. Oprócz tego w poszczególnych osiedlach pomniejsze ulice odgrywają ważne role komunikacyjne, i tak na Osiedlu Górczewska i Osiedlu Lazurowa jest to ulica Człuchowska, na Osiedlu Przyjaźń ulica Konarskiego, na Nowym Bemowie ulice Wrocławska oraz Piastów Śląskich, na Grotach ulica Kocjana i Hubala-Dobrzańskiego. Przez Bemowo przecina się i w przyszłości będzie się przecinać kilka nowych tras o charakterze przyspieszonym połączonych z istniejącą siecią drogową wielopoziomowymi węzłami. Oddana została część Ekspresowej Obwodnicy Warszawy (S8). W rejonie ogródków działkowych na Maryninie krzyżować się ona będzie z trasą N-S łączącą Południową Obwodnicę Warszawy (A2) z wylotówką na Gdańsk i będzie nosić oznaczenie S7. Oddane zostało przedłużenie ulicy Lazurowej w kierunku Włochy, które docelowo połączy węzłem z trasą Salomea-Wolica (S7).

Struktura demograficzna, duża ilość zieleni i bardzo dobry dojazd do centrum miasta sprawiają, że Bemowo jest atrakcyjnym miejscem do życia z doskonałymi perspektywami rozwoju. Każdego roku na Bemowie powstają nowe inwestycje mieszkaniowe. Jednocześnie poprawia się też infrastruktura komunikacyjna. Obecnie trwa rozbudowa II linii metra w kierunku dzielnicy Bemowo, co pomoże jeszcze szybciej i wygodniej podróżować po Warszawie.

Przy doborze transakcji porównawczych dla wyceny przedmiotowej nieruchomości pominięto transakcje w których ceny jednostkowe gruntu były znacząco wyższe od cen jednostkowych w pozostałych transakcjach na rynku w monitorowanym okresie czasu.

Przedmiotem analizy były dane o transakcjach nieruchomości niezabudowanych jako przedmiotu prawa własności porównywalne pod względem lokalizacji, przeznaczenia, stanu techniczno - funkcjonalnego do wycenianej nieruchomości. Na lokalnym rynku odnotowano również sprzedaż nieruchomości gruntowych zabudowanych z naniesieniami przeznaczonymi do rozbiórki, lub częściowo usuniętymi, nabywanymi wyłącznie dla wartości gruntu. Tego typu transakcje dla potrzeb wyceny, są traktowane, o ile nie różnią się znacznie od pozostałych w zbiorze transakcji porównawczych pod względem jednostkowej wartości gruntu, jako transakcje nieruchomości niezabudowanych.

Ceny tego typu działek na ww. rynku lokalnym zależne są przede wszystkim od następujących cech rynkowych:

lokalizacji

przeznaczenia w mpzp

wielkości i kształtu działki

walory geotechniczne terenu

otoczenia i sąsiedztwa

dostępności komunikacyjnej

Zestawienie cech rynkowych cenotwórczych (procentowe i kwotowe wartości).

Wybór cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym i określenie wag cech rynkowych – zgodnie z PKZW (tymczasową notą interpretacyjną):

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

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 jako wynik kompilacji metod (matematycznej i analitycznej), cechy różnicujące oraz ich wagi (udział procentowy) przedstawione w tabeli nr 1.

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 dobra

dobra

przeciętna

Rozkład liczbowy cechy jest równomierny w obrębie przedziału.

Na podstawie analizy cen i cech nieruchomości transakcji na lokalnym rynku określono procentowy udział wag poszczególnych cech rynkowych:

Tab. nr 1

Lp.	Nazwa cechy	Waga cechy
1.	Lokalizacja	30
2.	Możliwości inwestycyjne (przeznaczenie w mpzp)	35
3.	Walory gruntu	25
4.	Otoczenie i sąsiedztwo	10

Ocena rynku w aspekcie cech rynkowych

Dla potrzeb szacowania wartości gruntu przyjęto następującą skalę ocen:

Tab. nr 2

Cechy rynkowe	Ocena
położenie na terenie dzielnicy, lokalizacja względem obiektów handlowych, administracyjnych, kultury, komunikacji, terenów rekreacyjnych, obiektów oświatowych, sportowych	Bardzo dobra – W centralnej części dzielnicy wzdłuż znaczących dla układu miasta ulic, z dobrym dostępem do komunikacji miejskiej, w bezpośrednim sąsiedztwie: ośrodki handlowo-usługowe, obiekty oświatowe oraz inne obiekty użyteczności publicznej
	Dobra – Przy ulicach wewnętrznych o mniejszym natężeniu ruchu lub ulicach osiedlowych, w odległości niewielkiej od przystanków komunikacji miejskiej, obiektów handlowo-usługowych i innych obiektów użyteczności publicznej.
	Przeciętna – Przy ulicach wewnętrznych lub osiedlowych w dalszej odległości od przystanków komunikacji miejskiej. Gorszy (dalsza odległość) dostęp do obiektów użyteczności publicznej, obiektów handlowo usługowych.

Możliwości inwestycyjne, intensywność zabudowy, Uwarunkowania urbanistyczne i architektoniczne,	Bardzo dobra –dopuszczalna duża intensywność zabudowy i wysokości, możliwość zabudowy po obrysie działki (w ostrej granicy), sieci miejskie i urządzona droga publiczna w bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości, kształt gruntu zapewniający elastyczność w kształtowaniu urbanistyki i architektury, potencjalna wielość rozwiązań; Dobra –ograniczenia wysokości zabudowy do 20 m npt, dość intensywne wykorzystanie przestrzeni, sieci miejskie i urządzona droga publiczna w bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości, konieczność realizacji dojazdów/wjazdów z urządzonej drogi publicznej, kształt i wielkość działki nie ograniczający potencjalnej funkcji i rozwiązań przestrzennych. Przeciętna – istotne ograniczenia w rodzaju zabudowy ≤ 12 m npm lub zabudowa usługowa obwarowane wymaganiami szczególnymi w zakresie układu urbanistycznego, utrudniona lub ograniczona dostępność do drogi publicznej lub obciążenia ograniczonymi prawami rzeczowymi
Walory gruntu, kształt działki i relacje wymiarów, ukształtowanie terenu	Bardzo dobra – regularny kształt, teren płaski, -powierzchnia 1500–2500 m². - warunki geotechniczne bardzo dobre. Dobra – kształt działki regularny, - teren płaski, - powierzchnia 800–1200 m² - warunki geotechniczne dobre. Przeciętna – kształt działki nieregularny - lub warunki geotechniczne przeciętne, - bardzo mała lub bardzo duża powierzchnia, (<600 m² i > 3000 m²).
Sąsiedztwo i warunki środowiskowe	Bardzo dobra – Tereny zagospodarowane, dobrze utrzymane, mało uciążliwy ruch uliczny. Dobra - Tereny częściowo zagospodarowane, średnio utrzymane, natężenie hałasu, ruchu ulicznego. Przeciętna Tereny słabo zagospodarowane, lub/i grunty niezabudowane rolne, lub/i średnio zadbane okolice, hałas uliczny.

7. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY

Uzyskano następujące dane wyjściowe pozwalające na przeprowadzenie wyceny:

- informacje z dokumentów, dotyczące stanu prawnego nieruchomości,
- dane z oględzin nieruchomości dotyczące m.in. lokalizacji, sąsiedztwa.
- informacje o cenach transakcyjnych gruntów niezabudowanych
- inne czynniki cenotwórcze tj. funkcja w MPZP/ Studium, stan przepisów prawnych, informacje o aktualnym popycie na tego typu nieruchomości.

Dla potrzeb określenia wartości rynkowej przyjęto następujące cechy rynku lokalnego:

- rodzaj rynku – lokalny,
- obszar rynku – dzielnica Bemowo
- okres badania cen – 2014 r. – 2016 r.

Biorąc pod uwagę przedmiot, zakres i cel wyceny oraz dostępność danych transakcyjnych dla potrzeb wyceny określono wiarygodny pod względem rodzajowym i obszarowym rynek oraz wyznaczono okres jego analizy. Monitoringiem objęto okres dwóch lat poprzedzających datę na którą określono wartość wycenianej nieruchomości.

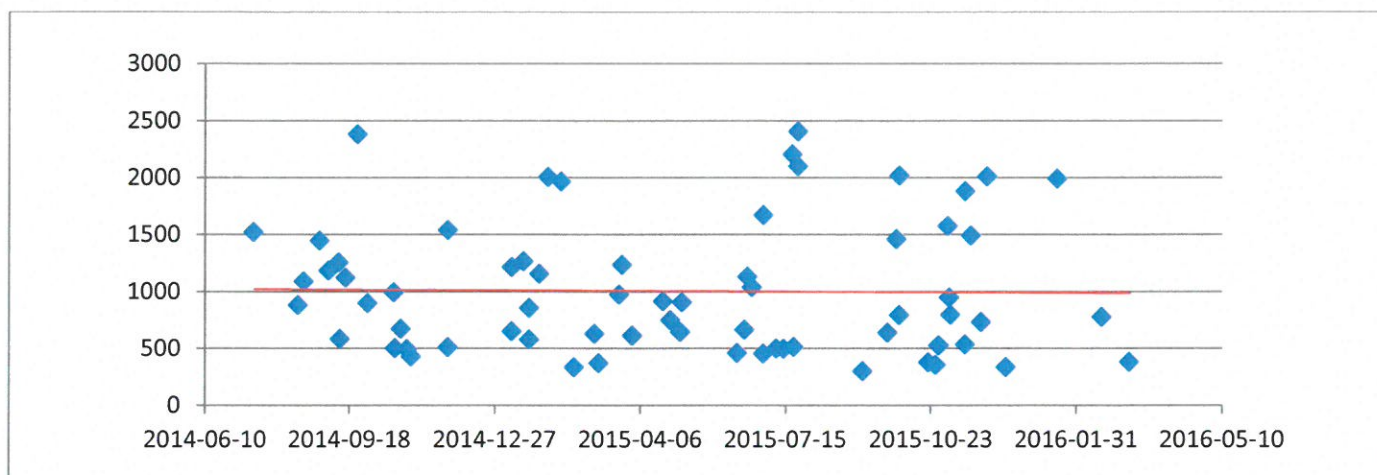
Przy doborze transakcji porównawczych dla wyceny przedmiotowej nieruchomości pominięto transakcje w których ceny jednostkowe gruntu były znacząco wyższe od cen jednostkowych w pozostałych transakcjach na rynku w monitorowanym okresie czasu.

W analizowanym okresie na badanym rynku nieruchomości odnotowano 13 transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych podobnych do nieruchomości wycenianej, które spełniały powyżej wymienione kryteria. Na podstawie aktów notarialnych oraz informacji z lokalnych biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami można stwierdzić, że ceny 1 m² powierzchni gruntu przeznaczonego pod inwestycje mieszkaniowe i/lub usługowe na terenie dzielnicy Bemowo kształtowała się w przedziale 626 – 2101 zł/m². Uzyskane ceny transakcyjne zależne są od lokalizacji, otoczenia, możliwości zabudowy, dostępu do komunikacji, warunków geofizycznych i innych cech cenotwórczych.

Tab. nr 3.

	Data transakcji	Obręb	Numer działki	Ulica	Pow. działk	Cena netto	Cena jedn. netto	Przeznaczenie MPZP
1	2014-04-02	6-13-13	25	Półczyńska	911	570000	626 MIN	własność, 24-MN.S.M.Hu.U usługowe (ogólnie) (U)
2	2014-09-11	6-11-02	96/1	Lazurowa	1150	1447274	1259	własność, mieszkaniowe wielorodzinne (MW),Decyzja z dn. 25.06.2007 r. nr 126/2007 o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym i infrastrukturą techniczną na działkach nr 96/1 i 96/2.
3	2014-10-19	6-12-11	125/5, 125/6	Drzeworytników	805	800000	994	własność, BRAK mpzp, studium M2.12
4	2015-01-27	6-11-03	124, 94, 64/2	rej . Ul Półczyńskiej	3428	3968006	1158	własność, brak mpzp - studium M1.20 Decyzja nr 441/BEM/05 o warunkach zabudowy dla działki nr 64/2 i 94.
5	2015-07-24	6-11-12	41/4, 48	Człuchowska	2208	4640000	2101 MAX	własność, brak mpzp - warunki zabudowy/pozwolenie na budowę
6	2015-08-07	6-11-15	109, 162	Kruszyńska	690	567000	822	własność, Brak mpzp , studium US.12
7	2015-09-30	6-13-11	31/4	rej. ul. Szeligowkiej	3691	5400000	1463	własność, BRAK,studium M1.20
8	2015-10-02	6-11-02	14/1, 14/3	Dywizjonu 303	922	733500	796	własność, brak mpzp, studium M1.20, warunki zabudowy/pozwolenie na budowę
9	2015-10-02	6-11-02	15/2	Łokuciewskiego	2283	4616500	2022	własność, brak mpzp - warunki zabudowy/pozwolenie na budowę
10	2015-11-04	6-08-02	191	Akantu	1506	2375000	1577	własność, brak mpzp
11	2015-11-12	6-13-15	51/2	Batalionów Chłopskich	796	925000	1162	własność, usługowo-mieszkaniowe (UM),mpzp 12 UM - przeznaczenie podstawowe dla lokalizacji budownictwa usługowego i mieszkaniowego jako równoważnych
12	2015-11-20	6-12-12	35/1	Miejska	499	660000	1323	własność, BRAK, studium M2.12
13	2015-12-18	6-12-07	32	Drzeworytników	876	876000	1000	Własność, Wg MPZP działka znajduje się na terenie o przeznaczeniu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. (MN), na działce naniesienia kubaturowe do rozbiórki.,
						Cena średnia	1254	

Na podstawie analizy transakcji gruntami niezabudowanymi na terenie dzielnicy Bemowo oraz sąsiednich dzielnic (Ursus, Bielany, Włochy, Wola) w w/w okresie czasu, odnotowano stabilizację cen jednostkowych gruntu, (zarówno dla transakcji prawem własności i transakcji prawem użytkowania wieczystego gruntu), dlatego też dla potrzeb sporządzenia przedmiotowej wyceny wykorzystano ceny transakcyjne – trend czasowy = 0



Pozostałe transakcje i szczegółowe informacje znajdują się w bazie danych autora opinii.

MAX –maksymalna jednostkowa cena gruntu

MIN – minimalna jednostkowa cena gruntu

Charakterystyka obiektów o cenie maksymalnej i minimalnej:

- I. Nieruchomość o maksymalnej cenie jednostkowej gruntu położona jest przy ul. Człuchowskiej. Działki nr ew. 41/4, 48 położone w obrębie 6-11-12 o łącznej pow. 2208 m² ma kształt foremny zbliżony do trapezu, teren płaski, warunki geotechniczne bardzo dobre. Dla przedmiotowego terenu brak jest aktualnego MPZP. Zgodnie z studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego działki nr 41/4, 48 znajdują się na terenie oznaczonym symbolem M1.20 (tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, wysokość zabudowy do 20 m). Dostępność miejskich sieci infrastruktury technicznej. Rep. 5243/2015. Transakcja pomiędzy osoby fizycznej i osobą prawną. Transakcja sfinalizowana 24.07.2015 r. Cena transakcyjna: 4.640.000 zł. Cena jednostkowa gruntu wynosiła **2101 zł/m²**.

II. Nieruchomość o minimalnej cenie jednostkowej gruntu położona jest przy ulicy Połczyńskiej w północno zachodniej części dzielnicy Bemowo w Warszawie. Działka nr ew. 25 położona w obrębie 6-13-13 o pow. 911m². W najbliższym sąsiedztwie działki - zabudowa usługowa. Zgodnie z MPZP działka nr 25 położona jest na terenie oznaczonym symbolem 24-MN.S.M.Hu.U o funkcji podstawowej: składy, magazyny, hurtownie i zakłady produkcyjne nieuciążliwe i funkcji uzupełniającej - usługi różnego typu, których uciążliwość nie wykracza poza granice działki. Nieruchomość niezabudowana, nieogrodzona, zarośnięta krzakami, zaśmiecona, położona w drugiej linii zabudowy. Nie zostały do niej doprowadzone media. Dostęp do drogi publicznej, tj. ul. Połczyńskiej drogą nieurządzoną.

Rep. A. nr 1500/2014. Strony transakcji osoby fizyczne. Transakcja sfinalizowana 02.04.2014r.

Cena transakcyjna 570.000 zł. Cena jednostkowa gruntu wynosiła **626 zł/m²**.

Określenie wag i zakresów współczynników korygujących

Z danych transakcji ustalono:

Cenę minimalną –	626 zł/m²
Cenę maksymalną –	2 101 zł/m²
Cenę średnią –	1 254 zł/m²

Granice współczynników korygujących:

Dolna granica $C_{\min}/C_{\text{śr}} = \mathbf{0,499}$

Górna granica $C_{\max}/C_{\text{śr}} = \mathbf{1,675}$

Określony w ten sposób zakres sumy wskaźników korygujących wynosi :

$$0,499 \leq \sum_{i=1}^n U_i \leq 1,675$$

Charakterystyka nieruchomości o minimalnej i maksymalnej cenie jednostkowej gruntu oraz szacowanej nieruchomości w odniesieniu do przyjętej oceny rynku .

Tab. nr 4

Lp.	Cechy rynkowe	Charakterystyka		
		Nier. o max. cenie jednostkowej gruntu	Nier. o min. cenie jednostkowej gruntu	Nieruchomość wyceniana
1.	Lokalizacja	Bardzo dobra	Przeciętna	Dobra
2.	Możliwości inwestycyjne	Dobra	Przeciętna	Przeciętna
3.	Walory gruntu	Bardzo dobra	Dobra	Dobra
4.	Otoczenie i sąsiedztwo	Bardzo dobra	Przeciętna	Dobra

Określenie wartości rynkowej gruntu

Obliczenie wartości rynkowej 1 m² powierzchni gruntu

Tab. nr 5

Lp.	Cechy rynkowe	Waga cech (%)	Zakres współczynników korygujących		Wartość współczynników
1.	Lokalizacja	30	0,150	0,502	0,326
2.	Możliwości inwestycyjne	35	0,175	0,586	0,175
3.	Walory gruntu	25	0,125	0,419	0,272
4.	Otoczenie i sąsiedztwo	10	0,050	0,168	0,109
	Suma	100	0,499	1,675	0,882

dla $k = 0,95$ (ze względu na nieuregulowany stan prawny nieruchomości)

Wartość jednostkowa gruntu wynosi :

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

$$W = 1254 \text{ zł/m}^2 \times 0,881 \times 0,95 = 1049,53 \text{ zł/m}^2 \approx \mathbf{1050,00 \text{ zł/m}^2}$$

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej wynosi:

$$W_N = 1050 \text{ zł} / \text{m}^2 \times 2058,00 \text{m}^2 = 2.160.900 \text{ zł} \approx \mathbf{2.161.000 \text{ zł}}$$

8. WYNIK KOŃCOWY WYCENY

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w Warszawie, w dzielnicy Bemowo, przy ul. Okrętowej - działki nr ew. 36/1, 36/2, 36/3, w obrębie 6-12-11 o powierzchni 2058 m², wg stanu i cen na dzień sporządzenia opinii, wynosi:

$$\mathbf{\underline{W_G = 2.161.000 \text{ zł}}}$$

słownie: dwa miliony sto sześćdziesiąt jeden tysięcy złotych

9. WNIOSKI Z DOKONANYCH OBLICZEŃ

Wartość rynkowa nieruchomości uwarunkowana jest cechami cenotwórczymi, które mają zasadnicze znaczenie przy jej szacowaniu.

Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości gruntowej wynosi 2.161.000 zł przy cenie jednostkowej 1050 zł/m² mieści się w przyjętym przedziale cen gruntów za działki inwestycyjne na lokalnym rynku w monitorowanym okresie czasu. Z tego też względu otrzymaną wartość można uznać za najbardziej prawdopodobną, możliwą do uzyskania na wolnym rynku przy obecnych uwarunkowaniach gospodarczo – ekonomicznych.

10. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE

- Niniejsza opinia sporządzona została zgodnie z przepisami prawa oraz Standardami Zawodowymi Rzeczoznawców Majątkowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
- Stan formalnoprawny analizowanej nieruchomości został przyjęty w dobrej wierze przez rzeczoznawcę na podstawie dostępnych dokumentów, w tym przedstawionych przez Zamawiającego

- Opinię wykonano dla celów określonych w pkt. 2. i wykorzystanie jej dla innych celów lub przez osoby trzecie jest zabronione oraz nie rodzi skutków prawnych dla rzeczoznawcy.
- Wszystkie wyliczenia zostały przeprowadzone w programie MS EXCEL™ i następnie skopiowane do operatu. Ewentualne drobne nieścisłości w obliczeniach są pozorne i wynikają z zaokrągleń wartości dokonanych przez program MS EXCEL™.
- Wartości oszacowane nie są wartościami obligatoryjnymi i mogą podlegać zmianom w zależności od uwarunkowań rynku, formy i sposobu realizacji transakcji (zbycia całości lub części wycenianych składników).
- Dokumenty źródłowe wykorzystywane do sporządzenia operatu szacunkowego znajdują się w siedzibie Zamawiającego i nie stanowią załączników do operatu (ustalenie z Zamawiającym).
- Wyciąg z opinii zostanie przekazany do organu prowadzącego kataster nieruchomości w terminie 60 dni
- W opinii zostały zamieszczone dane dotyczące nieruchomości porównawczych, które uznano za wystarczające do charakterystyki tych nieruchomości. Szersze informacje zgromadzone w procesie wyceny dotyczące nieruchomości porównawczych znajdują się w zasobie rzeczoznawcy. Ich ujawnianie wkraczałoby w strefę zastrzeżoną tajemnicą zawodową obowiązującą rzeczoznawcę majątkowego¹.

Operat szacunkowy wykonał:

inż. Jerzy Brzozowski

11. ZAŁĄCZNIKI

- 1) Dokumentacja fotograficzna szacowanej nieruchomości
- 2) Wypisy z rejestru gruntów (3 szt.)

¹ Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 05 kwietnia 2012 roku II CSK 369/11

Dokumentacja fotograficzna



Prezydent m.st. Warszawy

Województwo mazowieckie
 Powiat m.st. Warszawa
 Miejscowość Warszawa
 Jednostka ewidencyjna 146502_8, Dzielnica Bemowo
 Obręb nazwa 6-12-11

BG-UE-OI 6621 2638.2016.EWO

Wypis z rejestru gruntów o niepełnej treści

Nr jednostki rejestrowej G.119

Ark. mapy	Numer działki	Bliższe określenie położenia	Opisy użytków	Ozn. uż. i kont. klasyf.	Powierzchnia		Nr księgi wieczystej
					użytków w ha	działki w ha	
	36/1		tereny mieszkaniowe	B	0.0392	0.0392	
Id dz. 146502_8.1211.36/1							
Razem :					0.0392	0.0392	

Słownie: trzysta dziewięćdziesiąt dwa m. kw.

Sporządzono według stanu na dzień: 13.07.2016

Wykonano w 1 egzemplarzu

Sporządził(a): Ewa Wojciechowska
 Urząd Miasta Stołecznego Warszawy
 Biuro Geodezji i Katastru
 02-567 Warszawa, ul. Sandomierska 12



(Pieczęć urzędowa)

Z up. PREZYDENTA M. ST. WARSZAWY

Henryk Krasowski
 Kierownik Działu Obsługi Interesentów
 Wydziału Udziałowania Danych
 Ewidencji Gruntów i Budynków
 Biuro Geodezji i Katastru

(Imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

Warszawa, dnia 13.07.2016 r.

Prezydent m.st. Warszawy

Województwo mazowieckie
Powiat m.st. Warszawa
Miejscowość Warszawa
Jednostka ewidencyjna 146502_8, Działnica Bemowo
Obręb nazwa 6-12-11

BG-UE-OI.6621.2638.2016.EWO

Wypis z rejestru gruntów o niepełnej treści

Nr jednostki rejestrowej G.195

Ark. mapy	Numer działki	Bliższe określenie położenia	Opisy użytków	Ozn. uz i kont. klasyf.	Powierzchnia		Nr księgi wieczystej
					użytków w ha	działki w ha	
	30/3		tereny inwestycyjne	0	0.0033	0.0033	
Id dz: 146502_8 1211.36/2							
Razem :					0.0033	0.0033	

Słownie: osiemset trzydzieści trzy m. kw.

Sporządzono według stanu na dzień: 13.07.2016

Wykonano w 1 egzemplarzu

Sporządził(a): Ewa Wojciechowska
Urząd Miasta Stołecznego Warszawy
Biuro Geodezji i Katastru
02-567 Warszawa, ul. Sandomierska 12



z up. PREZYDENTA M. ST. WARSZAWY

Henryk Krawczyk
Kierownik Działu Obsługi Interesantów
Wydziału Inżynierii, Planowania i Budownictwa
Ewidencji, Planowania i Budownictwa
Biuro Geodezji i Katastru

(Imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

Warszawa, dnia 13.07.2016 r.

Prezydent m.st. Warszawy

Województwo mazowieckie
 Powiat m.st. Warszawa
 Miejscowość Warszawa
 Jednostka ewidencyjna 146502_8, Dzielnica Bemowo
 Obręb nazwa 6-12-11

BG-UE-OI.6521.2636.2016 EWO

Wypis z rejestru gruntów o niepełnej treści

Nr jednostki rejestrowej G.194

Ark. mapy	Numer działki	Bliższe określenie położenia	Opisy użytków	Ozn. uż. i kont. klasyf.	Powierzchnia		Nr księgi wieczystej
					użytków w ha	działki w ha	
	36/3	UL. OKRĘTOWA 20	tereny mieszkaniowe	B	0.0833	0.0833	
Id dz: 146502_8 1211 36/3							
Razem :					0.0833	0.0833	

Słownie: osiemset trzydzieści trzy m. kw.

Sporządzono według stanu na dzień 13.07.2016

Wykonano w 1 egzemplarzu

Sporządził(a): Ewa Wojciechowska
 Urząd Miasta Stołecznego Warszawy
 Biuro Geodezji i Katastru
 02-567 Warszawa, ul. Sandomierska 12



(Pieczęć urzędowa)

z up. PREZYDENTA M. ST. WARSZAWY

Henryk Krasowski
 Kierownik Działu Obsługi Interesantów
 Wydziału Udziałów i Budynków
 Ewidencji i Budynków
 Biuro Geodezji i Katastru

(Imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

Warszawa, dnia 13.07.2016 r.