

OPERAT SZACUNKOWY

z określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej stanowiącej działkę gruntu o nr ewidencyjnym 6 z obrębem 4-07-05, położoną w Warszawie, dzielnicy Białołęka, w rej. ul. Przykoszarowej

Księga Wieczysta nr WA3M/00039098/3 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Warszawie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych



AUTOR OPERATU: Joanna Szabłowska-Chann MRICS, upr. 4530



Warszawa, styczeń 2018

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Adres nieruchomości:	
Działka ew. nr 6 obręb 4-07-05, Warszawa, dzielnica Białołęka, rejon ul. Przykoszarowej	
Przedmiot wyceny	<p>Przedmiot wyceny stanowi niezabudowana działka gruntu oznaczona w ewidencji gruntów i budynków nr 6 (obręb 4-07-05), o powierzchni 5 772 m². Teren działki nieogrodzony, gęsto porośnięty drzewami. Nieruchomość położona jest w Warszawie, dzielnicy Białołęka, w rejonie ul. Przykoszarowej.</p> <p>Brak obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nieruchomość znajduje się w przeważającej części na terenach przeznaczonych pod usługi.</p> <p>Dla nieruchomości gruntowej niezabudowanej założona jest księga wieczysta o numerze WA3M/00039098/3, prowadzona przez IX Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy - Mokotowa.</p>
Zakres wyceny	Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności przedmiotowej nieruchomości w stanie na dzień wyceny.
Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny dla potrzeb sprzedaży.
Metoda wyceny	Wartość rynkową nieruchomości oszacowano w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej.
Data określenia wartości	21.12.2017 r.
Oszacowana wartość nieruchomości	<p>Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, w stanie na dzień wyceny, wynosi:</p> <p>1 833 000 zł</p> <p><i>Słownie: Milion osiemset trzydzieści trzy tysiące złotych.</i></p>
Data sporządzenia operatu szacunkowego	05.01.2018 r.

Autor operatu:

Joanna Szablowska-Chann MRICS

rzecznawca majątkowy

uprawnienia nr 4530



SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	4
1.1. Przedmiot wyceny	4
1.2. Zakres i uwarunkowania wyceny.....	4
2. CEL WYCENY	4
3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO	4
3.1. Podstawa formalna	4
3.2. Podstawy prawne wyceny	4
3.3. Podstawy metodyczne wyceny	4
3.4. Źródła danych o nieruchomości	5
4. DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO	5
5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI.....	5
5.1. Stan prawny przedmiotu wyceny	5
5.2. Opis przedmiotu wyceny	6
6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	8
7. CHARAKTERYSTYKA LOKALNEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI	9
8. OKREŚLENIE SPOSOBU WYCENY	11
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY	11
10. WYNIK KOŃCOWY WYCENY WRAZ Z UZASADNIENIEM	13
11. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE	15

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiot wyceny stanowi niezabudowana działka gruntu oznaczona w ewidencji gruntów i budynków nr 6 (obręb 4-07-05), o powierzchni 5 772 m². Teren działki nieogrodzony, gęsto porośnięty drzewami. Nieruchomość położona jest w Warszawie, dzielnicy Białołęka, w rejonie ul. Przykoszarowej.

Dla nieruchomości gruntowej niezabudowanej założona jest księga wieczysta o numerze WA3M/00039098/3, prowadzona przez IX Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy - Mokotowa.

1.2. Zakres i uwarunkowania wyceny

W zakres wyceny wchodzi określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej stanowiącej niezabudowaną działkę gruntu.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny dla potrzeb sprzedaży.

3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1. Podstawa formalna

Podstawą opracowania operatu szacunkowego jest zlecenie firmy MGM Spółka Akcyjna w restrukturyzacji.

3.2. Podstawy prawne wyceny

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U.2017., poz. 1509 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 późniejszymi zmianami);
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 459, z późniejszymi zmianami);
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 1007, z późniejszymi zmianami);
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 1332 z późniejszymi zmianami);
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 z późniejszymi zmianami);

3.3. Podstawy metodyczne wyceny

- „E. Mączyńska, M. Prystupa, K. Rygiel: „Ile jest warta nieruchomość”, Poltext, Warszawa 2004 r.;
- R. Cymerman, A. Hopfer - „System, zasady i procedury wyceny nieruchomości” – Warszawa 2010 r.;
- J. Dydenko – „Szacowanie nieruchomości”, Dom Wydawniczy ABC, 2006;
- M. Prystupa - „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia – porównawczego.

- Omówienie standardu wraz z przykładami zadań" PFSRM;
- Leksykon Rzeczoznawcy Majątkowego. PFSRM;
- M. Prystupa – Wycena mienia. Centrum Informacji Menedżera. Warszawa 2000;
- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW) opracowane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

3.4. Źródła danych o nieruchomości

- Wizja lokalna na nieruchomości przeprowadzona w dniu 21.12.2017 r.;
- Księga wieczysta o nr WA3M/00039098/3, prowadzona przez IX Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy - Mokołowa;
- Akt notarialny Rep. A nr 8332/2013 z dnia 30.12.2013 r. stanowiący umowę sprzedaży;
- Wypis z rejestru gruntów – wykaz zmian gruntowych;
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta st. Warszawy,
- Informacje przekazane przez Zleceniodawcę;
- Dane o cenach transakcyjnych kupna - sprzedaży uzyskane z odpisów Aktów Notarialnych;
- Baza ofert lokalnych agencji pośrednictwa w obrocie nieruchomościami podobnych na rynku lokalnym.

4. DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO

- | | |
|-------------------------------------------------------|-----------------|
| 1. Data sporządzenia wyceny | - 05.01.2018 r. |
| 2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny | - 21.12.2017 r. |
| 3. Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny | - 21.12.2017 r. |
| 4. Data oględzin wycenianej nieruchomości | - 21.12.2017 r. |

5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1. Stan prawny przedmiotu wyceny

Stan prawny przedmiotu wyceny ustalono na podstawie danych zawartych w księdze wieczystej gruntu o nr WA3M/00039098/3 oraz informacji przekazanych przez Zleceniodawcę.

Księga wieczysta nr WA3M/00039098/3 (według stanu na dzień 05.01.2018 r.) zawiera następujące wpisy:

Typ księgi: nieruchomość gruntowa

Dział I – O „Oznaczenie nieruchomości”:

Działki ewidencyjne

Numer działki: 6

Identyfikator działki: 146503_8.0705.6

Obręb ewidencyjny (numer): 4-07-05

Położenie (województwo, gmina, miejscowość, dzielnica): mazowieckie, m.st. Warszawa, Warszawa, Białołęka

Ulica: Przy Bocznicy Kolejowej

Sposób korzystania: R – grunty orne

Obszar całej nieruchomości: 0,5772 ha

Dział I -Sp – „Spis Praw”:

Brak wpisów.

Dział II – „Własność”:

Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności): 1/1

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba, REGON): MGM Spółka Akcyjna, Marki, 14030522500000.

Dział III – „Prawa, roszczenia i ograniczenia”:

Brak wpisów.

Dział IV – „Hipoteki”:

Hipoteka przymusowa w wysokości 2092158,00 (dwa miliony dziewięćdziesiąt dwa tysiące sto pięćdziesiąt osiem) zł na rzecz Skarbu Państwa - Naczelnik Trzeciego Mazowieckiego Urzędu Skarbowego w Radomiu, REGON 001021100.

Wypis z rejestru gruntów dla przedmiotowej działki zawiera następujące dane:

Województwo: mazowieckie

Powiat: m. st. Warszawa

Gmina: Warszawa

Miejscowość: Warszawa

Jednostka ewidencyjna: dzielnica Białołęka

Obręb: 4-07-05, nr 0705

Jednostka rejestrowa: G.2

Ark. mapy	Numer działki	Blizsze określenie położenia	Opisy użytków	Ozn. uż. i kont. klasyf.	Pow. użytków w ha	Pow. działki w ha	nr KW
	6		Grunty orne	RIIIb RIVa	0.1321 0.4451	0.5772	KW WA3M/00039098/3
				RAZEM:	0.5772	0.5772	

5.2. Opis przedmiotu wyceny



Działka gruntu stanowiąca przedmiot wyceny położona jest w południowej części dzielnicy Białołęka, na obszarze osiedla Brzeziny, w odległości około 2 km od ul. Toruńskiej. Odległość od centrum Warszawy wynosi około 13 km. Strefa miasta peryferyjna.

W sąsiedztwie przedmiotu wyceny dominują głównie tereny niezagospodarowane, w nieco dalszej odległości występuje rozproszona zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, kameralna zabudowa wielorodzinna, a także tereny wykorzystywane rolniczo. W sąsiedztwie

wycenianej działki przebiegają tory kolejowe, ponadto na południe od nieruchomości przepływa Kanał Żerański. Na południowy - zachód od przedmiotu wyceny znajdują się siedziby firm m.in. Coca-Cola HBC, Agora oraz ABC Data, DPD, L'Oreal, Polmars. W promieniu do 3 km od przedmiotu wyceny znajdują się przedszkola, dwie szkoły podstawowe oraz gimnazjum. Najbliższe obiekty handlowe wielkopowierzchniowe, takiej jak CH Marywilka 44, Factory Annapol zlokalizowane są w promieniu do 3 km.



Widok otoczenia nieruchomości

Przedmiot wyceny oddalony jest o ok. 2,5 km od Trasy Toruńskiej, stanowiącej główny ciąg komunikacyjny tej części miasta i fragment drogi krajowej nr 8. Najbliższe przystanki autobusowe komunikacji miejskiej zlokalizowane są wzdłuż ulicy Białołęckiej, w odległości ok. 700 m od nieruchomości („Przydrożna”). W odległości około 1 km znajdują się przystanki tramwajowe, ponadto stacja kolejowa Warszawa Żerań oddalona jest od przedmiotu wyceny o około 2 km.

Lokalizacja ogólna i otoczenie nieruchomości oceniona została jako średnio korzystne na tle analizowanego rynku.

Działka ewidencyjna

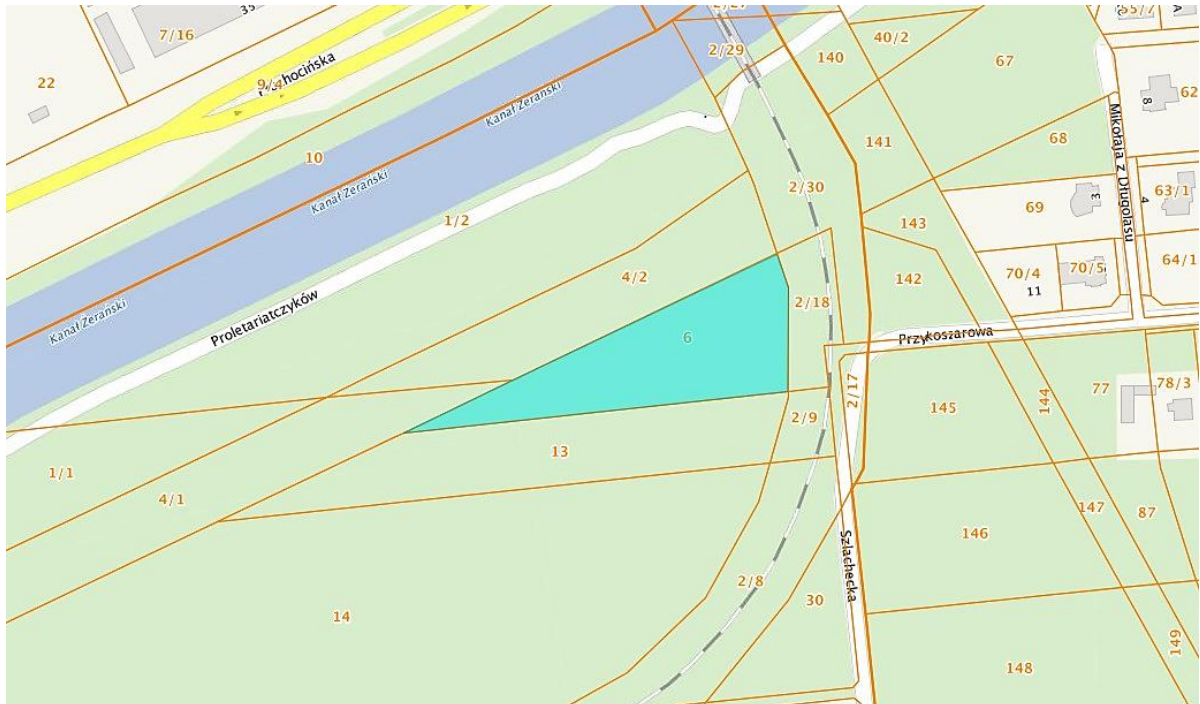


Widok przedmiotowej nieruchomości

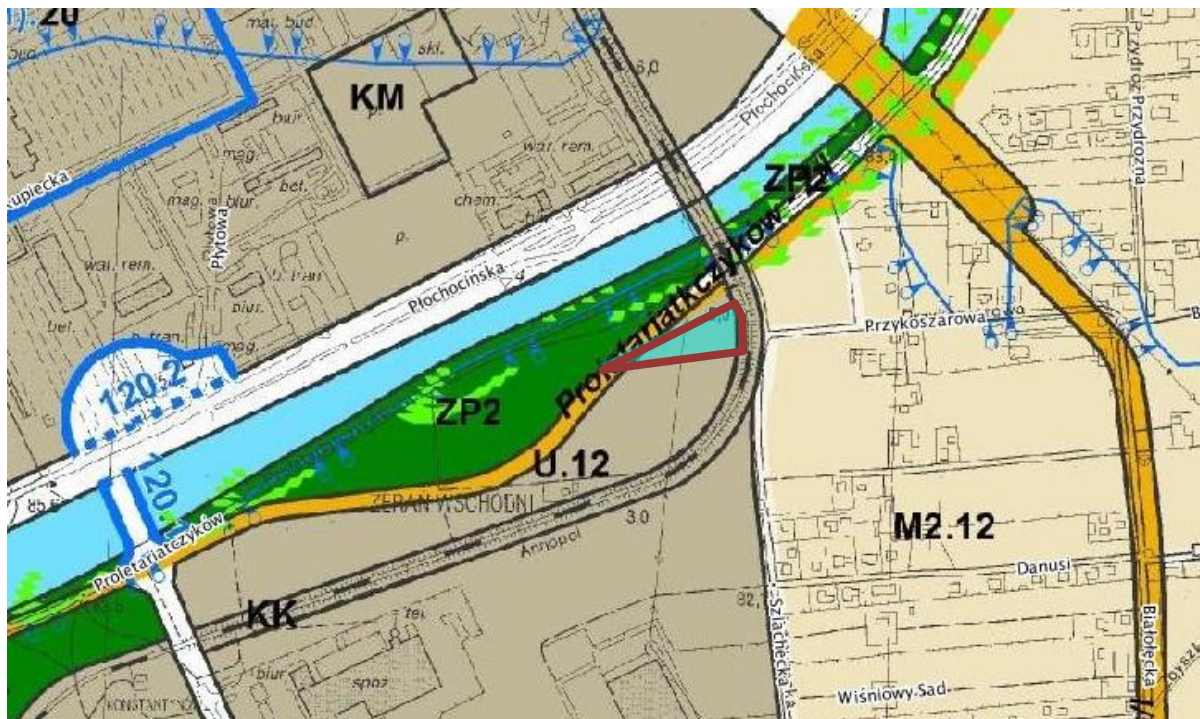
Przedmiotem wyceny jest działka oznaczona w ewidencji gruntów i budynków nr 6 z obrębu 4-07-05, o powierzchni 5 772 m². Kształt działki nieregularny, zbliżony do trójkąta, co utrudnia racjonalne wykorzystanie jej zachodniej części na cele usługowe. Działka niezagospodarowana, porośnięta drzewami i krzakami. Od strony północnej, południowej oraz zachodniej nieruchomość sąsiaduje z niezagospodarowanymi działkami gruntu, zaś od wschodu przylega do działki ew. nr 2/18, która jest użytkowana jako nieutwardzona droga dojazdowa, a także znajduje się na niej nasyp kolejowy.

W rejonie ul. Szlacheckiej znajduje się sieć wodociągowa, kanalizacyjna, energetyczna, telekomunikacyjna, gazowa.

Rejon nieruchomości wyposażony w infrastrukturę techniczną (energetyczną i gazową).



6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI



Fragment rysunku studium

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu przeznaczenie ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i

zagospodarowania terenu.

Przedmiotowa działka gruntu nie objęta jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Według zapisów Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta St. Warszawa, Uchwała Nr LXXXII/2746/2006 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 10 października 2006 roku, przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest w przeważającej części na terenach oznaczonych symbolem U – tereny usług. Niewielka, zachodnia część działki znajduje się na obszarze przeznaczonym w studium pod przedłużenie ul. Proletariatczyków.

7. CHARAKTERYSTYKA LOKALNEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI

W celu określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości, w procesie wyceny przeanalizowano:

- Obszar – Warszawa, dzielnica;
- Okres analizy cen transakcyjnych – od kwietnia 2016 r. do dnia wyceny
- Rynek lokalny jako rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod usługi i zabudowę mieszkaniowo - usługową.

Charakterystyka dzielnicy Białołęka

Dzielnica Białołęka zajmuje powierzchnię 73,04 km², zlokalizowana jest w północnej – peryferyjnej części Warszawy. Położona jest przy trasach wylotowych na Białystrak, Gdańsk, Ostrołękę, Suwałki i nad Zalew Zegrzyński. Dużo terenów przemysłowo-technicznych znajduje się w południowo-zachodniej części dzielnicy, na osiedlach Stare Świdry, Konstantynów, Różopol, Tarchomin, Anopol, Żerań i Żerań Wschodni. Około dwie trzecie mieszkańców Białołęki mieszka na osiedlach o charakterze budownictwa wysokiego. Najwięcej mieszkańców - około 20 tys. - liczy osiedle Tarchomin. Bardzo ważnym ciągiem komunikacyjnym Białołęki jest trasa Mostu Marii Skłodowskiej-Curie.

Rynek nieruchomości na Białołęce jest rynkiem aktywnym, jeżeli chodzi o obrót nieruchomościami mieszkaniowymi zarówno pochodzącymi z rynku wtórnego jak i pierwotnego, przede wszystkim z uwagi na przystępne ceny. Pomimo, iż Białołęka jest dzielnicą peryferyjną Warszawy, w ciągu 2016 roku na terenie Białołęki zanotowano ponad 120 transakcji gruntami niezabudowanymi, z czego większość była przeznaczona pod mieszkalnictwo jednorodzinne oraz około 100 transakcji dotyczących nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi. Średnia cena 1 m² gruntów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne z dopuszczeniem usług wyniosła na rynku około 400 zł, natomiast średnia cena 1 m² w odniesieniu do nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi wyniosła około 5 200 zł. Najwyższe ceny osiągają budynki mieszkalne wykończone w bardzo wysokim standardzie położone w centralnej części dzielnicy, w pobliżu głównych ciągów komunikacyjnych. Aktualnie deweloperzy oferują kilkanaście inwestycji mieszkaniowych zlokalizowanych w dzielnicy (m.in. Osada Brzeziny, Park Dworski, Małej Łąki, Osiedle Kępa Tarchomińska, Osiedle Olesin), których średnia cena wynosi około 4.000 zł za m² powierzchni użytkowej budynku.

Analiza lokalnego rynku nieruchomości

W celu oszacowania wartości rynkowej prawa własności przedmiotowej niezabudowanej działki gruntu, dokonano analizy cen transakcyjnych kupna-sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych, przeznaczonych głównie pod zabudowę usługową i mieszkaniowo - usługową, z centralnej części dzielnicy Białołęka. W procesie badania rynku lokalnego dokonano również analizy kształtowania się popytu i podaży na tego typu nieruchomości.

Analizowany rynek lokalny cechuje się dość dużą aktywnością. W okresie od kwietnia do dnia wyceny, na terenie dzielnicy Białołęka odnotowano znaczną liczbę transakcji, z czego większość dotyczyła gruntami przeznaczonymi w opracowaniach planistycznych pod

budownictwo mieszkaniowo – usługowe. Zdecydowanie mniej odnotowano transakcji gruntami o przeznaczeniu usługowym. Największy popyt na nieruchomości gruntowe niezabudowane dotyczy działek o powierzchniach do 2 000 m², przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo - usługową, w pobliżu główniejszych ciągów komunikacyjnych dzielnicy. Ceny gruntów mieszkaniowo – usługowych oraz usługowych kształtują się na poziomie 300 – 540 zł w odniesieniu do 1 m² powierzchni. Najwyższe ceny dotyczą nieruchomości zlokalizowanych w dobrze rozwiniętej części dzielnicy, w miejscach charakteryzujących się dobrą dostępnością komunikacyjną. Nieco niższe ceny odnotowano na terenie słabiej rozwiniętej, północnej części dzielnicy. Ceny w przypadku tego typu nieruchomości kształtują się poniżej 400 zł/m².

Biorąc pod uwagę przeznaczenie nieruchomości w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w procesie analizy poszukiwano głównie transakcji dotyczących działek pod zabudowę usługową. Biorąc pod uwagę dużą powierzchnię działki gruntu wchodzącej w zakres wyceny, w toku badania rynku lokalnego odrzucono transakcje działkami o powierzchniach mniejszych od 1 300 m². Na obszarze objętym analizą odnotowano niewielką liczbę transakcji gruntami o powierzchniach zbliżonych do powierzchni wycenianej działki (5 000 m²), jednocześnie będących przeznaczonymi pod usługi. Ze względu na ograniczoną aktywność rynku w zakresie dużych działek gruntu, okres analizy wydłużono do kwietnia 2016 roku, skupiając się głównie na centralnej części dzielnicy Białołęka. Nabywcami dużych gruntów są szczególności deweloperzy, rzadziej osoby fizyczne.

Po odrzuceniu transakcji o charakterze nierynkowym oraz transakcji, które osiągnęły skrajne ceny jednostkowe stworzono bazę 12 transakcji dotyczących nieruchomości najbardziej podobnych do wycenianej. Ich ceny jednostkowe w odniesieniu do 1m² powierzchni gruntu zawierały się w przedziale od około 300 zł/m² do 540 zł/m² w zależności od cech rynkowych mających wpływ na kształtowanie cen transakcyjnych. Średnia cena na badanym rynku wyniosła ok. 400 zł/m². Analizowane nieruchomości były zróżnicowane pod względem: lokalizacji ogólnej i otoczenia, dostępności komunikacyjnej, stanu zagospodarowania, wielkości działki oraz możliwości inwestycyjnych wynikających z przeznaczenia. Najwyższe ceny transakcyjne osiągały działki gruntu o mniejszych powierzchniach, położone głównie w południowej części analizowanego obszaru, na terenach w znacznym stopniu zurbanizowanych, z dobrze rozwiniętą siecią komunikacyjną, w tym m. in. charakteryzujące się bliskością Trasy Toruńskiej, gdzie dobrze rozwinięta jest infrastruktura techniczna. Wyższe ceny dotyczyły działek posiadających bezpośredni dostęp do drogi publicznej, niższe osiągały działki położone przy drogach wewnętrznych. Istotny wpływ na osiąganą cenę transakcyjną miał również stan zagospodarowania gruntu. Wyższe ceny jednostkowe dotyczyły gruntów porośniętych w większości roślinnością trawiastą, na których nie występowały różnego rodzaju obiekty ograniczające możliwości zagospodarowania, do których należą m.in. zdekapitalizowana zabudowa w postaci niewielkich budynków gospodarczych przeznaczonych do rozbiórki lub rowy melioracyjne czy słupy energetyczne. Niższe ceny dotyczyły działek częściowo lub w całości zadrzewionych. Na kształtowanie cen transakcyjnych gruntów niezabudowanych wpływ miały również możliwości inwestycyjne. Wyższe ceny jednostkowe osiągały nieruchomości położone na obszarach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo - usługową. Niższe ceny transakcyjne dotyczyły gruntów, które nie są objęte planem miejscowym.

Czynnikami wpływającymi w największym stopniu na kształtowanie cen transakcyjnych były:

- Lokalizacja ogólna i otoczenie
- Dostępność komunikacyjna
- Wielkość działki
- Stan zagospodarowania
- Możliwości inwestycyjne.

Rodzaj i ilość zawartych w analizowanym okresie transakcji pozwalają na zastosowanie w wycenie podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej. Wyniki analizy rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych przedstawiono w tabeli 1.

Tabela 1

Lp.	Data transakcji	Nr działki	Pow. działki [m ²]	Cena transakcyjna [zł]	Cena jedn. [zł/m ²]
1	2017-09-25	2/4	10 919	3 500 000,00 zł	320,54 zł
2	2017-08-18	18/2	7 063	2 150 000,00 zł	304,40 zł
3	2017-06-21	32	5 878	2 351 200,00 zł	400,00 zł
4	2017-05-19	204/9, 253/3	1 782	828 014,45 zł	464,65 zł
5	2017-05-18	204/8	5 050	2 333 100,00 zł	462,00 zł
6	2017-04-28	72/48, 72/49, 72/50, 72/51	3600	1 290 000,00 zł	358,33 zł
7	2017-03-30	42/28, 42/29	1544	579 400,00 zł	375,26 zł
8	2016-10-21	26/32	3297	1 350 000,00 zł	409,46 zł
9	2016-08-31	39	1 598	515 000,00 zł	322,28 zł
10	2016-07-28	52/6, 52/7, 52/8	4 339	1 300 000,00 zł	299,61 zł
11	2016-07-26	21/5	1300	700 000,00 zł	538,46 zł
12	2016-04-18	35/4	2 526	1 150 000,00 zł	455,27 zł

8. OKREŚLENIE SPOSOBU WYCENY

Na potrzeby niniejszej wyceny określono **wartość rynkową**. Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 roku:

Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działając z rozeznaniem i postępując rozważnie oraz nie znajdując się w sytuacji przymusowej.

Wyboru metody zastosowanej do określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej dokonano uwzględniając:

- postanowienia obowiązujących przepisów prawnych regulujących tryb, zasady i metody wyceny nieruchomości;
- cel wyceny;
- wyniki analizy podaży i popytu na nieruchomości o zbliżonej wartości użytkowej na rynku lokalnym;
- lokalizację i rodzaj nieruchomości;

Ze względu na rodzaj przedmiotu wyceny, cel i wyniki analizy rynku lokalnego nieruchomości podobnych, do określenia wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości gruntowej niezabudowanej, zastosowano **podejście porównawcze – metodę korygowania ceny średniej**. Przy stosowaniu metody korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z właściwego rynku nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się poprzez korektę średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi.

Decydując się na przyjęcie wyżej opisanej metody wyceny, wzięto pod uwagę charakter nieruchomości oraz jej indywidualne możliwości funkcjonalne na istniejącym rynku lokalnym. Zrealizowano następującą procedurę przy wykorzystaniu w/w metody szacowania:

- utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,
- aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
- ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
- ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
- ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
- charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- obliczenie ceny średniej (C_{sr}) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalenie ceny minimalnej (C_{min}) i ceny maksymalnej (C_{max}).
- podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej (C_{min}) i nieruchomości o cenie maksymalnej (C_{max}), z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- obliczenie dolnej granicy [C_{min}/C_{sr}] i górnej granicy [C_{max}/C_{sr}] sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych.
- określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen wycenianej, nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale [C_{min} , C_{max}]. Nie wyklucza się innych sposobów ustalania wielkości współczynników korygujących cenę średnią.
- obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$WR = C_{sr} * \sum_{i=1}^n U_i$$

gdzie:

U_i – wartość i-tego współczynnika korygującego,

n – liczba współczynników korygujących.

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY

Na podstawie analizy sfinalizowanych transakcji, szczegółowych informacji od agencji obrotu nieruchomości, oraz na podstawie preferencji potencjalnych nabywców ustalono cechy rynkowe, od których uzależnione są ceny gruntów podobnych do wycenianego. Wyodrębniono następujące atrybuty mające zasadniczy wpływ na cenę:

- Lokalizacja ogólna i otoczenie
- Dostępność komunikacyjna
- Wielkość działki
- Stan zagospodarowania
- Możliwości inwestycyjne.

Tabela 2

LP.	Cecha rynkowa	Ocena	Opis
1.	Lokalizacja ogólna i otoczenie	Korzystna	Nieruchomości położone głównie w południowej części analizowanego terenu, w dobrze rozwiniętej części dzielnicy, w otoczeniu rozproszonej zabudowy mieszkaniowej oraz komercyjnej, z dobrym dostępem do zaplecza handlowo-usługowego.
		Średnio korzystna	Nieruchomości zlokalizowane głównie w północnej części analizowanego terenu, w mniej rozwiniętej części dzielnicy, w otoczeniu występują głównie grunty niezabudowane oraz rozproszona zabudowa mieszkaniowa. W sąsiedztwie nieruchomości mogą występować pewne uciążliwości.
2.	Dostępność komunikacyjna	Korzystna	Dojazd do nieruchomości nieskomplikowany (w bliskiej odległości przebiegają główne ciągi komunikacyjne dzielnicy), odbywa się drogą o nawierzchni utwardzonej.

		Średnio korzystna	Dojazd do nieruchomości odbywa się za pomocą bocznych dróg o nawierzchni utwardzonej.
		Zadawalająca	Dojazd do nieruchomości odbywa się za pomocą bocznych dróg nieutwardzonych.
3.	Wielkość działki	Mała	Powierzchnia gruntu do 2 000 m ²
		Średnia	Powierzchnia gruntu od 2 000 do 5 000 m ²
		Duża	Powierzchnia gruntu powyżej 5 000 m ²
4.	Stan zagospodarowania	Korzystny	Działki porośnięte roślinnością trawiastą. Ukształtowanie terenu płaskie.
		Średnio korzystny	Działki porośnięte roślinnością leśną o płaskim ukształtowaniu terenu lub działki, na których znajduje się zabudowa przeznaczona do rozbiórki.
5.	Możliwości inwestycyjne	Korzystne	Działki o dwufunkcyjnym przeznaczeniu w mpzp.
		Średnio korzystne	Działki przeznaczone w studium pod zabudowę usługową lub produkcyjno - usługową.
		Niekorzystne	Działki o dwufunkcyjnym przeznaczeniu w mpzp, z występującymi trudnościami, uniemożliwiającymi racjonalne wykorzystanie działki.

Wagi cech rynkowych odniesiono do założenia, że wartość rynkowa nieruchomości W_x znajdzie się pomiędzy C_{min} a C_{max} .

Tabela 3

Lp.	Cechy rynkowe	Wyceniana działka gruntu	Udział cechy (waga cechy) [%]
1	2	3	4
1	Lokalizacja ogólna i otoczenie	Średnio korzystna	25%
2	Dostępność komunikacyjna	Zadawalająca	15%
3	Wielkość działki	Duża	25%
4	Stan zagospodarowania	Średnio korzystny	20%
5	Możliwości inwestycyjne	Średnio korzystna	15%
Suma			100%

Ustalenie granic współczynników korygujących

Średnią, maksymalną i minimalną cenę transakcyjną w odniesieniu do 1m² powierzchni przedmiotowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej określono wykorzystując dane z Tabeli 1.

$$C_{min} = 299,61 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{max} = 538,46 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\text{sr}} = 392,52 \text{ zł/m}^2$$

Obliczenie dolnej i górnej granicy sumy wskaźników korygujących:

$$C_{min}/C_{\text{sr}} = 299,61 \text{ zł/m}^2 / 392,52 \text{ zł/m}^2 = 0,7633$$

$$C_{max} / C_{\text{sr}} = 538,46 \text{ zł/m}^2 / 392,52 \text{ zł/m}^2 = 1,3718$$

A zatem zbiór wartości wskaźników korygujących U_i dla wycenianej nieruchomości gruntowej niezabudowanej powinien znajdować się w przedziale:

$$0,7633 < U_i < 1,3718$$

Charakterystyka nieruchomości porównawczych o cenie min. i max.

Szczegółnej analizie, pod względem cech rynkowych mających wpływ na wartość, poddano najdroższą i najtańszą nieruchomość gruntową niezabudowaną z przyjętych do próbki reprezentatywnej. Nieruchomości te oznaczono odpowiednio A i B.

Nieruchomość „A” – C_{min}

Data transakcji: 2016-07-28

Położenie: rej. ul. Lemiesz, dz. ew. nr 52/6, 52/7, 52/8

Lokalizacja ogólna – średnio korzystna

Dostępność komunikacyjna – średnio korzystna

Wielkość działki - (4 339 m²) - średnia

Stan zagospodarowania – korzystny

Możliwości inwestycyjne – niekorzystne

Cena transakcyjna 1m² pow. na dzień sprzedaży: **299,61 zł/m²**

Nieruchomość „B” – C_{max}

Data transakcji: 2016-07-26

Położenie: rej. ul. Zbyszka z Bogdańca, dz. ew. nr 21/5

Lokalizacja ogólna – korzystna

Dostępność komunikacyjna – średnio korzystna

Wielkość działki - (1 300 m²) - mała

Stan zagospodarowania – korzystny

Możliwości inwestycyjne – korzystne

Cena transakcyjna 1m² pow. na dzień sprzedaży: **538,46 zł/m²**

9.2. Oszacowanie wartości nieruchomości gruntowej niezabudowanej w stanie aktualnym

Tabela obliczeń wartości rynkowej prawa własności 1 m² powierzchni przedmiotowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej, w stanie na dzień wyceny:

Tabela 4

Lp.	Cechy rynkowe	Wyceniana działka gruntu	Udział cechy (waga cechy) [%]	Zakres współczynników korygujących		Wartości współczynników korygujących u _i
1	2	3	4	5		6
1	Lokalizacja ogólna i otoczenie	Średnio korzystna	25%	0,1908	0,3430	0,1908
2	Dostępność komunikacyjna	Zadowolająca	15%	0,1145	0,2058	0,1145
3	Wielkość działki	Duża	25%	0,1908	0,3430	0,1908
4	Stan zagospodarowania	Średnio korzystny	20%	0,1527	0,2744	0,1527
5	Możliwości inwestycyjne	Średnio korzystna	15%	0,1145	0,2058	0,1601
Suma			100%	0,7633	1,3718	0,8089

Z powyższej tabeli wynika, że wartość współczynnika korygującego U dla wycenianej nieruchomości wynosi:

$$U = \sum_{i=1}^5 U_i = 0,8089$$

Obliczenie wartości 1 m² powierzchni nieruchomości gruntowej niezabudowanej:

$$W_{1m} = C_{sr} \sum U_i \times E = 392,52 \text{ zł/m}^2 \times 0,8089 = 317,51 \text{ zł/m}^2$$

$$W_{1m} = 317,51 \text{ zł/m}^2$$

Obliczenie wartości wycenianego prawa własności przedmiotowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej, stanowiącej dz. ew. nr 6 z obrębu 4-07-05 w Warszawie, dzielnicy Białołęka o pow. 5 772 m², w stanie na dzień wyceny:

$$W_L = W_{1m} \times P = 317,51 \text{ zł/m}^2 \times 5 772 \text{ m}^2 = 1 832 667,72 \text{ zł}$$

Po zaokrągleniu przyjęto wartość: 1 833 000 zł

Słownie: *Million osiemset trzydzieści trzy tysiące złotych.*

10. WYNIK KOŃCOWY WYCENY WRAZ Z UZASADNIENIEM

Oszacowana w podejściu porównawczym wartość rynkowa prawa własności przedmiotowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej, w stanie na dzień wyceny – **1 833 000 zł** uwzględnia atrybuty takie jak: lokalizacja ogólna i otoczenie, dostępność komunikacyjna, stan zagospodarowania, wielkość działki oraz możliwości inwestycyjne. Określona wartość w odniesieniu do 1 m² powierzchni gruntu wynosi 317,51 zł i kształtuje się poniżej ceny średniej odnotowanej na analizowanym rynku lokalnym głównie ze względu na dużą powierzchnię oraz niekorzystną ocenę stanu zagospodarowania i możliwości inwestycyjnych działki, a także położenie w przeciętnie rozwiniętej części miasta.

Do określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej przeanalizowano rynek lokalny ograniczony do obszaru dzielnicy Białołęka, obejmując analizą okres od kwietnia 2016 roku do dnia wyceny.

11. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE

- 11.1. Niniejszy operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z przepisami prawa oraz zgodnie ze standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych.
- 11.2. Stan prawny nieruchomości określono na podstawie przekazanych przez Zleceniodawcę dokumentów i materiałów oraz danych potwierdzonych w urzędach.
- 11.3. Autor operatu przyjmuje w dobrej wierze dane dotyczące stanów prawnych nieruchomości oraz inne dane przekazane przez Zleceniodawcę, niezbędne do wykonania niniejszego operatu.
- 11.4. Autor operatu przyjmuje za prawdziwe informacje o cenach rynkowych nieruchomości zawarte w aktach notarialnych.
- 11.6. Operat nie może być publikowany ani udostępniany osobom trzecim bez zgody rzeczoznawcy.
- 11.7. Operat może być wykorzystany wyłącznie przez Zleceniodawcę wymienionego w punkcie 3.1 i dla celu określonego w punkcie 2 niniejszego operatu.
- 11.8. Wykorzystywanie operatu przez osoby trzecie i do innych celów jest niedozwolone i autor nie ponosi za to odpowiedzialności.

12. ZAŁĄCZNIKI

- 12.1. Mapa lokalizacyjna nieruchomości
- 12.2. Dokumentacja fotograficzna
- 12.3. Wypis z rejestru gruntów
- 12.4. Protokół z badania księgi wieczystej



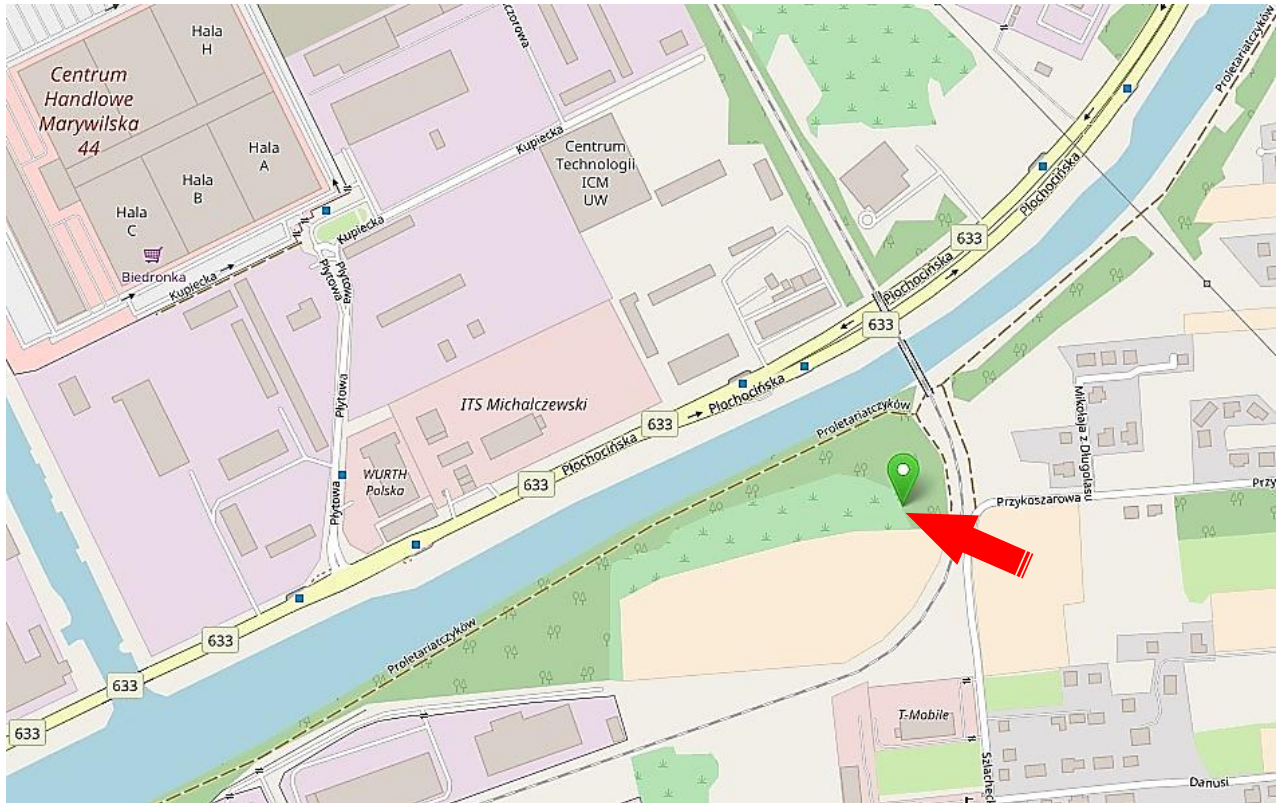
Joanna Szablowska-Chann MRICS

rzecznawca majątkowy

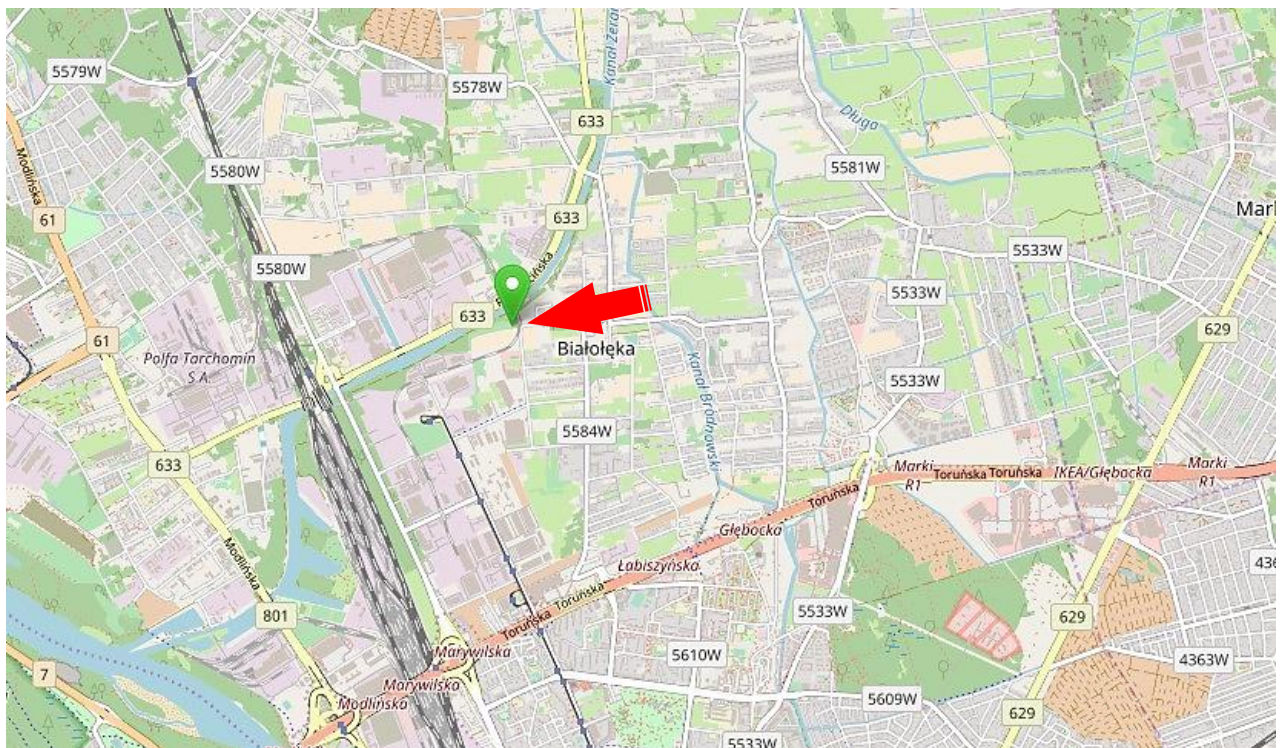
uprawnienia nr 4530

Warszawa, dnia 5 stycznia 2018 r.

Załącznik nr 12.1.
Mapa lokalizacyjna



Lokalizacja szczegółowa nieruchomości



Lokalizacja nieruchomości na tle Warszawy

Załącznik 12.2.
Dokumentacja fotograficzna str. 1/1



Widok przedmiotowej nieruchomości



Widok przedmiotowej nieruchomości i jej otoczenia



Widok otoczenia nieruchomości

Załącznik nr 12.3.
Wypis z rejestru gruntów

PREZYDENT
Miasta Stołecznego Warszawy

Nr kancelaryjny: BG-AE-E-NV.6620.3408.2014.URA
Nr dziennika ogłoszeń zmian: 3576/2014/Białołęka

ZAWIADOMIENIE

o zmianach w danych ewidencyjnej Działki i budynków

Zgodnie z §46 Rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29.03.2001r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz.U. nr 38, poz. 494)

zawiadamiam

że w ewidencji gruntów i budynków obrębem 4-07-05, w jednostce ewidencyjnej Działka Białołęka zostały wprowadzone zmiany według załączonego zestawienia.

Zmian dokonano na podstawie następujących dokumentów :

AKI notarialny

Rep. A Nr 8332/2013

Zgłaszający zmianę : Z Urzędu

Oznaczenia jednostek rejestrowych oraz pozycji kartotek, w których nastąpiły zmiany:
1) Nr jednostki rejestrowej: gruntów G 2

Otrzymał :

WYDZIAŁ BUDŻETOWO-KSIĘGOWY

MGM SPÓŁKA AKCYJNA

05-270 MARKI PLESUDSKIEGO 119

GÓRCKA MARIA (WACŁAW, IRENA)
04-504 WARSZAWA ŚWIECKA 10

al/a.

Warszawa, dnia 29.07.2014 r.

Województwo: mazowieckie
Powiat: m.st. Warszawa
Miejscowość: Warszawa
Jednostka ewidencyjna: Działka Białołęka
Obręb: 4-07-05, Nr 0705

Z dnia : 29.07.2014

ZAWIADOMIENIE O ZMIANIE

Zgłoszenie nr: 3576/2014

Zmiana nr: 13/2014

Rodzaj: Transakcja kupno-sprzedaż

Podstawa: Akt notarialny Rep. A Nr 8332/2013 z dn. 30.12.2013

Opis zmiany: dz.nr 6, KW WARSZY/00039098/3;

wpis wł. MGM S.A.

Zawiadomienie z Sąd DZ.KW. WA.3M/0000162/14 z dnia 09.01.2014r.

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW - WYKAZ ZMIAN

Nr jednostki rejestrowej : G. 2

Stan władających przed zmianą

współwłaściciel

GÓRCKA MARIA (WACŁAW, IRENA)

Zam: 04-504 WARSZAWA ŚWIECKA 10

Udział: 3/16

współwłaściciel

KOLAŚA BOŻENNA (WACŁAW, IRENA)

Udział: 13/18

współwłaściciel

MACIEJEWSKA RENATA (RYSZARD,)

Udział: 13/16

współwłaściciel

SZFRYNGER ROBERT (RYSZARD,)

Udział: 13/16

Stan prawny przed zmianą

Stan władających po zmianie

właściciel

MGM SPÓŁKA AKCYJNA NIP: 1181817895

Siedz: 05-270 MARKI PLESUDSKIEGO 119

Udział: 1/1

Stan prawny po zmianie

GRUNTY

Grunty bez zmian

Trzeci:

Biurowo Geodezyjne i Katastru
ul. Sandomierska 12
02-367 Warszawa
Sporządził: Urszula Palyska

(podpis, imię, nazwisko i stanowisko służbowe)

z up. PREZYDENTA M. ST. WARSZAWY
Aleksandra Górecka
Kierownik IV Działu Aktualizacji
Ewidencji Gruntów i Budynków
Wydziału Aktualizacji Ewidencji
Gruntów i Budynków
Biura Geodezyjnego i Katastru

ZESTAWIENIE POWIERZCHNI UŻYTKÓW
I KONTURÓW KLASYFIKACYJNYCH

Oznaczenie użytku	Oznaczenie konturu klasyfikacyjnego	Powierzchnia PRZED ZMIANĄ w ha	Powierzchnia PO ZMIANIE w ha
	R11b	0.1321	0.1321
	R1Va	0.4451	0.4451
	Razem:	0.5772	0.5772

Załącznik 12.4.

Protokół z badania zapisów księgi wieczystej

PROTOKÓŁ

Z badania stanu prawnego przedmiotu wyceny ustalono na podstawie danych zawartych w księdze wieczystej gruntu o nr WA3M/00039098/3 na dzień stanu na dzień 05.01.2018 r.:

Typ księgi: nieruchomość gruntowa

Dział I – O „Oznaczenie nieruchomości”:

Działki ewidencyjne

Numer działki: 6

Identyfikator działki: 146503_8.0705.6

Obręb ewidencyjny (numer): 4-07-05

Położenie (województwo, gmina, miejscowość, dzielnica): mazowieckie, m.st. Warszawa, Warszawa, Białołęka

Ulica: Przy Bocznicy Kolejowej

Sposób korzystania: R – grunty orne

Obszar całej nieruchomości: 0,5772 ha

Dział I -Sp – „Spis Praw”:

Brak wpisów.

Dział II – „Własność”:

Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności): 1/1

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba, REGON): MGM Spółka Akcyjna, Marki, 14030522500000.

Dział III – „Prawa, roszczenia i ograniczenia”:

Brak wpisów.

Dział IV – „Hipoteki”:

Hipoteka przymusowa w wysokości 2092158,00 (dwa miliony dziewięćdziesiąt dwa tysiące sto pięćdziesiąt osiem) zł na rzecz Skarbu Państwa - Naczelnik Trzeciego Mazowieckiego Urzędu Skarbowego w Radomiu, REGON 001021100.

