

województwo: mazowieckie
m. st. Warszawa
dzielnica Wola
obręb: 6-07-07
działki ew. nr 17/8, 18/4, 45/2

OPERAT SZACUNKOWY

Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej,
położonej w Warszawie – dzielnicy Wola,
przy ul. J. Sowińskiego 53, 53A, 53B, 53C, 53D,
oznaczonej jako dz. ew. 17/8, 18/4, 45/2 z obr. 6-07-07 o łącznej pow. 8387 m²,
da której prowadzona jest księga wieczysta KW Nr WA4M/00436538/0.

Opracowała:

mgr inż. Walentyna Korniluk
RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
Nr uprawnień: 2771

02-784 Warszawa, ul. Dunikowskiego 30
tel./fax. 22 403-82-06,07 lub 601-32-10-52



Warszawa, dnia 20 września 2017 roku

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Adres nieruchomości: Nieruchomość położona w Warszawie przy ul. Sowińskiego 53, 53A, 53B, 53C, 53D.	
Określenie nieruchomości:	Nieruchomość położona w m. st. Warszawa - dzielnica Wola oznaczona w ewidencji gruntów jako dz. ew. nr 17/8, 18/4, 45/2 w obrębie 6-07-07 o łącznej powierzchni 8387m ² uregulowana w księdze wieczystej KW Nr WA4M/00436538/0.
Rodzaj nieruchomości:	nieruchomość gruntowa
Opis nieruchomości:	<p>Nieruchomość jest zabudowana budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi czterema o siedmiu kondygnacjach – położone głębi i jednym ośmiokondygnacyjnym położonym od frontu. Osiedle mieszkaniowe zamknięte, pomiędzy budynkami zieleni osiedlowa i obiekty małej architektury. Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej, w zasięgu nieruchomości pełne uzbrojenie techniczne terenu. W bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Budynki przy ulicy posiadają lokale użytkowe na parterach.</p> <p>Nieruchomość jest objęta obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego rejonu ul. Olbrachta, zatwierdzonym Uchwałą Nr LVI/1669/2009 Rady Miasta Stołecznego Warszawy (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 104 z dnia 4.07.2009 r., poz. 2969) wg którego jest położona na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, oznaczonym symbolem 56 MW/U.</p>
Cel wyceny:	Celem wyceny jest określenie aktualnej wartości rynkowej nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa własności dla potrzeb dokonania aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego gruntu.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	20 października 2017 r.
Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny:	20 października 2017 r.
Zakres wyceny:	Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności gruntu bez części składowej nieruchomości stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności.
Sposób wyceny:	Wartość rynkową prawa własności gruntu określono w podejściu porównawczym.
Wartość rynkowa prawa własności gruntu:	<p>$W_{Gwl} = 13\,562\,618\,zł$</p> <p>Słownie: trzynaście milionów pięćdziesiąt sześćdziesiąt dwa tysiące sześćset osiemnaście złotych</p>
Wartość rynkowa 1 m²	1 617,10 zł
Opracowała:	mgr inż. Walentyna Korniluk
Data sporządzenia operatu szacunkowego:	20 października 2017 r.



SPIS TREŚCI:

- 1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY**
 - 1.1. Przedmiot wyceny
 - 1.2. Zakres wyceny
- 2. Cel wyceny**
- 3. PODSTAWA FORMALNA ORAZ ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI**
 - 3.1. Podstawa formalna
 - 3.2. Podstawa prawna opracowania operatu szacunkowego
 - 3.3. Podstawy metodologiczne (podstawy normatywne zawodowe)
 - 3.4. Źródła danych o nieruchomości i rynku
- 4. DATY ISTOTNE DLA USTALENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI**
- 5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI**
 - 5.1. Stan prawny
 - 5.2. Stan techniczny i użytkowy przedmiotu wyceny
- 6. PRZEZNACZENIE WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI**
- 7. UWARUNKOWANIA PRAWNE WYCENY**
- 8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU**
 - 8.1. Rodzaj rynku
 - 8.2. Obszar rozpatrywanego rynku
 - 8.3. Okres badania cen
 - 8.4. Charakterystyka rynku
 - 8.5. Analiza rynku nieruchomości gruntowych
- 9. SPOSÓB WYCENY**
 - 9.1. Rodzaj określanej wartości
 - 9.2. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania
- 10. OKREŚLENIE SZACUNKOWEJ WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI**
- 11. USTALENIE WYNIKU KOŃCOWEGO**
- 12. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE**
- 13. ZAŁĄCZNIKI**

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

Nieruchomość położona w m. st. Warszawa - dzielnica Wola przy ul. J. Sowińskiego 53, 53A, 53B, 53C, 53D, oznaczona w ewidencji gruntów jako: dz. ew. nr 17/8 w obrębie 6-07-07 o powierzchni 133 m², dz. ew. nr 18/4 w obrębie 6-07-07 o powierzchni 54 m², dz. ew. nr 45/2 w obrębie 6-07-07 o powierzchni 8200 m², uregulowana w księdze wieczystej KW Nr WA4M/00436538/0. Grunt zabudowany 5 budynkami mieszkalnymi.

1.1.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności gruntu bez części składowej nieruchomości stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności.

2. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie aktualnej wartości rynkowej nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa własności dla potrzeb dokonania aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego gruntu.

3. PODSTAWA FORMALNA ORAZ ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI

3.1. Podstawa formalna

Wycena została wykonana na zlecenie Zarządu Mienia Skarbu Państwa z siedzibą w Warszawie ul. Prosta 69, na podstawie Umowy o dzieło Nr ZM.NZP.2211-28/17 z dnia 1.09.2017 r.

3.2. Podstawa prawna opracowania operatu szacunkowego

Podstawy prawne podstawowe

- 1) Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 2147 z późn. zm.).
- 2) Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207 z 2004 r., poz. 2109, z p. zm.).

Podstawy prawne uzupełniające:

- 1) Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (t. j. Dz. U. z 2016 r., poz. 380).
- 2) Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073).

3.3 Podstawy metodologiczne (podstawy normatywne zawodowe)

- 1) „Powszechne Krajowe Zasady Wyceny” opracowane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

3.4. Źródła danych o nieruchomości i rynku

Operat wykonano w oparciu o:

- dane z operatu ewidencji gruntów,
- księgę wieczystą,
- mapę zasadniczą,
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego,
- informacje udostępnione na stronach internetowych Urzędu m.st. Warszawy: www.geoportal.gov.pl, www.igemap.pl i www.mapa.um.waw.pl,
- oględziny i wizję lokalną,
- informacje uzyskane od Zleceniodawcy (dotyczące dokumentu o stwierdzeniu nabycia prawa użytkowania wieczystego gruntu),
- informacje o cenach nieruchomości uzyskane z RCiW – Rejestru Cen i Wartości.
- analizy rynku nieruchomości wykonane przez Instytut Gospodarki Nieruchomościami i firmy konsultingowe.

4. DATY ISTOTNE DLA USTALENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

- data sporządzenia operatu szacunkowego: 20 października 2017 r.
- data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 20 października 2017 r.
- data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny: 20 października 2017 r.
- data dokonania oględzin nieruchomości: 14 października 2017 r.

5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1. Stan prawny

Nieruchomość położona w m. st. Warszawa - dzielnica Wola przy ul. J. Sowińskiego 53, 53A, 53B, 53C, 53D, oznaczona w ewidencji gruntów jako: dz. ew. nr 17/8 w obrębie 6-07-07 o powierzchni 133 m², dz. ew. nr 18/4 w obrębie 6-07-07 o powierzchni 54 m², dz. ew. nr 45/2 w obrębie 6-07-07 o powierzchni 8200 m², uregulowana w księdze wieczystej KW Nr WA4M/00436538/0, prowadzonej w Sądzie Rejonowym dla Warszawy Mokotowa, X Wydział Ksiąg Wieczystych.

Dział I - Oznaczenie nieruchomości:

Nieruchomość jest położona na terenie woj. mazowieckiego, m.st. Warszawy, dzielnicy Wola.

Oznaczenie:

- działka nr 17/8 z obr. 6-07-07, Bp – zurbanizowane tereny niezabudowane.

Identyfikator działki 146518_8.0707.17/8 Obszar - 0,0133 ha.

- działka nr 18/4 z obr. 6-07-07, Bp – zurbanizowane tereny niezabudowane.

Identyfikator działki 146518_8.0707.18/4 Obszar - 0,0054 ha.

- działka nr 45/2 z obr. 6-07-07, ul. J Sowińskiego 53, ul. J Sowińskiego 53A, ul. J Sowińskiego 53B, ul. J Sowińskiego 53C, ul. J Sowińskiego 53 D, B – tereny mieszkaniowe.

Identyfikator działki 146518_8.0707.45/2 Obszar - 0,8200 ha.

Obszar całej nieruchomości 0,8387 ha.

Budynki:

Budynek mieszkalny położony przy ul. J Sowińskiego 53 o 10 kondygnacjach, zawiera 50 wyodrębnionych lokali, w tym 5 lokali użytkowych i jeden garaż.

Powierzchnia użytkowa budynku - 4234,76 m².

Budynek mieszkalny położony przy ul. J Sowińskiego 53B o 9 kondygnacjach, zawiera 47 wyodrębnionych lokali.

Powierzchnia użytkowa budynku - 3200,55 m²

Budynek mieszkalny położony przy ul. J Sowińskiego 53A o 9 kondygnacjach, zawiera 43 wyodrębnione lokale, w tym 6 lokali użytkowych i jeden garaż.

Powierzchnia użytkowa budynku - 6347,95 m²

Budynek mieszkalny położony przy ul. J Sowińskiego 53D o 8 kondygnacjach, zawiera 54 samodzielnych lokali, w tym 1 lokal niemieszkalny i jeden garaż.

Powierzchnia użytkowa budynku - 5099,19 m²

Budynek mieszkalny położony przy ul. J Sowińskiego 53C o 9 kondygnacjach, zawiera 25 samodzielnych lokali, w tym 2 garaże.

Powierzchnia użytkowa budynku - 2701,73 m²

Dział I-Sp – Spis praw związanych z własnością

Uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej

Nieodpłatna i na czas nieokreślony służebność gruntowa na rzecz każdego właściciela i użytkownika wieczystego nieruchomości, składającej się z działek 45/2, 18/4 i 17/8 objętej księgą wieczystą WA4M/00436538/0 polegającej na: -prawie przejścia i przejazdu przez działki 45/3 i 18/3

(które stanowić będą drogę wewnętrzną) - w celu zapewnienia dostępu do drogi publicznej - ulicy Czułchowskiej; -prawie przejścia przez nieruchomości obciążoną w pasmach gruntu tej nieruchomości przeznaczonych na komunikację; -prawie korzystania z urządzeń, terenów i ciągów pieszo-rekreacyjnych (w tym z placu zabaw), przy czym zasady partycypacji w kosztach eksploatacji tych urządzeń, terenów, ciągów pieszo-rekreacyjnych i placu zabaw określone zostaną w odrębnym porozumieniu, które zawarte zostanie przez zarządy wspólnot mieszkaniowych, przy czym do czasu zawarcia ww. porozumienia koszty te ponosić będą (proporcjonalnie do powierzchni swoich lokali) tworzący wspólnoty właściciele lokali wydzielonych do osobnych ksiąg wieczystych, z zastrzeżeniem, iż obowiązek partycypacji w tych kosztach powstaje z chwilą utworzenia danej wspólnoty, -prawie do podłączenia budynków, które istnieją lub będą budowane na nieruchomości władnącej do instalacji, w tym korzystania i rozbudowy tych instalacji i urządzeń: kanalizacyjnych, sanitarnych, deszczowych, wodociągowych, elektrycznych i teletechnicznych (w tym satelitarnych), ciepłej i zimnej wody, centralnego ogrzewania które to instalacje wybudowane zostaną na nieruchomości obciążonej w ramach dalszej realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego "Verdis"(po ich wybudowaniu), w zakresie niezbędnym i koniecznym dla potrzeb budynku, które istnieją lub będą budowane na nieruchomości władnącej z zastrzeżeniem, że koszty eksploatacyjne (w tym koszty napraw, przebudowy i modernizacji) ww. instalacji i urządzeń (w tym stacji trafo) posadowionych na nieruchomości obciążonej, ponosić będą (proporcjonalnie do powierzchni swoich lokali) tworzących wspólnoty właściciele lokali wydzielonych do osobnych ksiąg wieczystych, z zastrzeżeniem, iż obowiązek partycypacji w tych kosztach powstaje z chwilą utworzenia danej wspólnoty

Księga powiązana – WA4M/00389004/3

Uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej

Nieodpłatna i na czas nieokreślony służebność gruntowa na rzecz każdorazowego właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości, składającej się z działek nr 17/8, 45/2 i 18/4 dla których prowadzona jest księga wieczysta WA4M/00436538/0 polegająca na: a) prawie przejścia przez ten lokal - w miejscu przeznaczonym na komunikację -do komórek lokatorskich usytuowanych na kondygnacji podziemnej budynków posadowionych na ww. nieruchomości, b)prawie umieszczenia w lokalu niemieszkalnym -podziemnym garażu, w sposób nie utrudniający korzystania z miejsc garażowych, urządzeń klimatyzacji w miejscu wskazanym przez spółkę, a po wyodrębnieniu ostatniego lokalu z nieruchomości przez zarządcę, a także prawie wchodzenia do tego lokalu w celu konserwacji i modernizacji tych urządzeń, z zastrzeżeniem, iż spółka pod firmą "Ronson Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością -Verdis" spółka komandytowa ograniczy katalog uprawnień z tytułu pkt. b tej służebności, poprzez wskazanie w aktach notarialnych, dotyczących ustanowienia odrębnej własności lokali i ich sprzedaży iż każdorazowi właściciele, których lokali uprawnieni będą z tytułu pkt b) tej służebności, c) prawie przejścia i przejazdu przez ten lokal - w miejscu przeznaczonym na komunikację.

Księga powiązana – WA4M/00436541/4

Uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej

Nieodpłatna i na czas nieokreślony służebność gruntowa na rzecz każdorazowego właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości, składającej się z działek nr 17/8, 45/2 i 18/4 dla której prowadzona jest księga wieczysta WA4M/00436538/0 polegająca na: a) prawie przejścia przez ten lokal - w miejscu przeznaczonym na komunikację - do komórek lokatorskich usytuowanych na kondygnacji podziemnej budynków posadowionych na ww. nieruchomości, b)prawie umieszczenia w lokalu niemieszkalnym -podziemnym garażu, w sposób nie utrudniający korzystania z miejsc garażowych, urządzeń klimatyzacji w miejscu wskazanym przez spółkę, a po wyodrębnieniu ostatniego lokalu z nieruchomości przez zarządcę, a także prawie wchodzenia do tego lokalu w celu konserwacji i modernizacji tych urządzeń, z zastrzeżeniem, iż spółka pod firmą "Ronson Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością -Verdis" spółka komandytowa ograniczy katalog uprawnień z tytułu pkt. b tej służebności, poprzez wskazanie w aktach notarialnych, dotyczących ustanowienia odrębnej własności lokali i ich sprzedaży iż każdorazowi właściciele, których lokali uprawnieni będą z tytułu pkt b) tej służebności, c) praw przejścia i przejazdu przez ten

lokal - w miejscu przeznaczonym na komunikację.

Księga powiązana – WA4M/00436542/1

Uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej

Nieodpłatna i na czas nieokreślony służebność gruntowa, na rzecz każdorazowego właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości składającej się z działek nr 17/8, 45/2 i 18/4 dla której prowadzona jest księga wieczysta KW WA4M/00436538/0, polegająca na prawie przejścia i przejazdu przez działkę nr 18/1 w celu zapewnienia dostępu do drogi publicznej - ulicy Człuchowskiej.

Księga powiązana – WA4M/00427168/9

Uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej

nieodpłatna i ustanowiona na czas nieoznaczony służebność gruntowa polegająca na prawie przejścia i przejazdu przez część działki numer 4/1 stanowiącej drogę na rzecz każdorazowego właściciela i użytkownika wieczystego nieruchomości objętych księgą wieczystą Nr WA4M/00389004/3 oraz księgą wieczystą Nr WA4M/00436538/0

Uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej

Nieodpłatna i na czas nieokreślony służebność gruntowa na rzecz każdorazowego właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości składającej się z działek nr 17/8, 45/2 i 18/4 objętych niniejszą księgą wieczystą, polegająca na: a) prawie przejścia lokal niemieszkalny - garaż g3 - w miejscu przeznaczonym na komunikację - do komórek lokatorskich usytuowanych na kondygnacji podziemnej budynków posadowionych na tych działkach, b) prawie umieszczenia w lokalu niemieszkalnym - podziemnym garażu, w sposób nie utrudniający korzystania z miejsc garażowych, urządzeń klimatyzacji w miejscu wskazanym przez spółkę, a po wyodrębnieniu ostatniego lokalu z nieruchomości przez zarządcę, a także prawie wchodzenia do tego lokalu w celu konserwacji i modernizacji tych urządzeń, z zastrzeżeniem, iż spółka po firmą "Ronson Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Verdis" spółka komandytowa ograniczy katalog uprawnionych z tytułu pkt b) tej służebności, poprzez wskazanie w aktach notarialnych, dotyczących ustanowienia odrębnej własności lokali, każdorazowi właściciele, których lokali uprawnieni będą z tytułu pkt b) tej służebności. c) prawie przejścia i przejazdu przez ten lokal - w miejscu przeznaczonym na komunikację.

Księga powiązana – WA4M/00440923/7

Uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej

Nieodpłatna i na czas nieokreślony służebność gruntowa na rzecz każdorazowego właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości składającej się z działek nr 17/8, 45/2 i 18/4 objętych niniejszą księgą wieczystą, polegająca na: a) prawie przejścia przez lokal niemieszkalny - garaż g4 - w miejscu przeznaczonym na komunikację - do komórek lokatorskich usytuowanych na kondygnacji podziemnej budynków posadowionych na tych działkach, b) prawie umieszczenia w lokalu niemieszkalnym - podziemnym garażu, w sposób nie utrudniający korzystania z miejsc garażowych, urządzeń klimatyzacji w miejscu wskazanym przez spółkę, a po wyodrębnieniu ostatniego lokalu z nieruchomości przez zarządcę, a także prawie wchodzenia do tego lokalu w celu konserwacji i modernizacji tych urządzeń, z zastrzeżeniem, iż spółka po firmą "Ronson development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Verdis" spółka komandytowa ograniczy katalog uprawnionych z tytułu pkt b) tej służebności, poprzez wskazanie w aktach notarialnych, dotyczących ustanowienia odrębnej własności lokali, każdorazowi właściciele, których lokali uprawnieni będą z tytułu pkt b) tej służebności. c) prawie przejścia i przejazdu przez ten lokal - w miejscu przeznaczonym na komunikację.

Księga powiązana – WA4M/00440924/4

Uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej

Nieodpłatna i na czas nieokreślony służebność gruntowa na rzecz każdorazowego właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości składającej się z działek nr 17/8, 45/2 i 18/4 objętych

niniejszą księgą wieczystą, polegająca na: a) prawie przejścia przez lokal niemieszkalny - garaż g5 - w miejscu przeznaczonym na komunikację - do komórek lokatorskich usytuowanych na kondygnacji podziemnej budynków posadowionych na tych działkach, b) prawie umieszczenia w lokalu niemieszkalnym - podziemnym garażu, w sposób nie utrudniający korzystania z miejsc garażowych, urządzeń klimatyzacji w miejscu wskazanym przez spółkę, a po wyodrębnieniu ostatniego lokalu z nieruchomości przez zarządcę, a także prawie wchodzenia do tego lokalu w celu konserwacji i modernizacji tych urządzeń, z zastrzeżeniem, iż spółka po firmą "Ronson development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Verdis" spółka komandytowa ograniczy katalog uprawnionych z tytułu pkt b) tej służebności, poprzez wskazanie w aktach notarialnych, dotyczących ustanowienia odrębnej własności lokali, każdorazowi właściciele, których lokali uprawnieni będą z tytułu pkt b) tej służebności. c) prawie przejścia i przejazdu przez ten lokal - w miejscu przeznaczonym na komunikację.

Księga powiązana – WA4M/00440925/1

Uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej

Na rzecz każdorazowego właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości, objętej niniejszą księgą wieczystą WA4M/00436538/0 nieodpłatna i na czas nieokreślony służebność gruntowa polegająca na prawie do podłączenia budynków, które wybudowane zostały na nieruchomości władnącej do istniejącej na nieruchomości obciążonej (objętej księgą wieczystą WA4M/00445057/0) instalacji, w tym korzystania i rozbudowy tych instalacji i urządzeń: w szczególności elektrycznych i teletechnicznych, ciepłej i zimnej wody, centralnego ogrzewania w zakresie niezbędnym i koniecznym dla potrzeb budynków, które wybudowane zostały na nieruchomości władnącej

Księga powiązana – WA4M/00445057/0

Uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej

Służebność gruntowa ustanowiona nieodpłatnie i na czas nieokreślony na rzecz każdorazowego właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości, objętej księgą wieczystą KW Nr WA4M/00436538/0, polegająca na prawie do podłączenia budynków, które wybudowane zostały na nieruchomości władnącej do istniejących na nieruchomości obciążonej instalacji, w tym korzystania i rozbudowy tych instalacji i urządzeń: w szczególności elektrycznych i teletechnicznych, ciepłej i zimnej wody, centralnego ogrzewania w zakresie niezbędnym i koniecznym dla potrzeb budynków, które wybudowane zostały na nieruchomości władnącej.

Księga powiązana – WA4M/00448412/8

Prawo użytkowania wieczystego

Działka gruntu w użytkowaniu wieczystym do dnia 5 grudnia 2089

Okres użytkowania wieczystego – 2089-12-05.

Dział II - właściciel:

Właściciel nieruchomości: Skarb Państwa.

Współużytkownicy wieczystości: właściciele wyodrębnionych lokali

Dział III – prawa, roszczenia i ograniczenia:

Wpisy dotyczące użytkowania wieczystego

Ograniczone prawo rzeczowe

Nieodpłatna i na czas nieoznaczony służebność przesyłu polegająca na prawie wejścia na przedmiotową nieruchomość właściwych służb technicznych w celu wybudowania dwóch stacji transformatorowych o powierzchni zabudowy 26,3 m² i 24,4 m² o kubaturze zabudowy, odpowiednio 72,3 m³ i 70 m³ oraz linii kablowych, ich eksploatacji, konserwacji, a nadto prawie rozbudowy polegającej na dołożeniu dodatkowych linii kablowych w przedmiotowych pasach gruntu, ograniczając wykonanie ustanowionej służebności do pasa gruntu o szerokości 1,50 m położonych wzdłuż przebiegu linii i urządzeń elektroenergetycznych, oraz stacji transformatorowych zgodnie z treścią par. 2 oświadczenia o ustanowieniu służebności z dnia 15.10.2010 r. sporządzonego przez notariusza w Warszawie Piotra Przybysza nr Rep. A 7876/2010.

Przedmiot wykonywania – działka nr 17

RWE Stoen Operator Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Wpisy dotyczące użytkowania wieczystego

Ograniczone prawo rzeczowe

Nieodpłatna i na czas nieoznaczony służebność przesyłu na rzecz spółki pod firmą Dalkia Warszawa S.A. polegająca na prawie użytkowania nieruchomości objętej niniejszą księgą wieczystą zajętej zgodnie z umową z dnia 12.10.2012 r. i późniejszymi aneksami na potrzeby sieci ciepłowniczej, której wykonywanie ograniczone jest do pasa gruntu o szerokości 5,60 m wzdłuż trasy przebiegu sieci ciepłowniczej, przedstawionego na mapie stanowiącej załącznik graficzny do niniejszego aktu i polegająca na: 1) prawie Dalkii Warszawa S.A. do wchodzenia na część nieruchomości oraz do znajdujących się na niej pomieszczeń, w których znajdować się będą element sieci ciepłowniczej lub węzła ciepłownego, w celu: przeglądu, konserwacji, napraw bądź wymian sieci ciepłowniczej/lub elementów węzła, stanowiących własność Dalkii Warszawa S.A. 2) prawie Dalkii Warszawa S.A. do posiadania na części nieruchomości sieci ciepłowniczej i elementów węzła ciepłownego (wykonanych zgodnie z dokumentacją techniczną) oraz do korzystania z nieruchomości i czerpania z niej pożytków w zakresie wynikającym z prawa własności sieci ciepłowniczej oraz elementów węzła ciepłownego 3) zobowiązaniu użytkownika wieczystego nieruchomości do powstrzymywania się od nasadzania drzew i krzewów oraz wykonywania obiektów małej architektury w pasie eksploatacyjnym sieci ciepłowniczej, jak również w miejscach utrudniających dostęp do niej.

Dalkia Warszawa Spółka Akcyjna,

Inny wpis

Zarząd nieruchomością wspólną powierzono spółce pod firmą Rednet Management Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, Regon 240018511, na czas nieokreślony i na warunkach określonych umową o zarządzanie nieruchomością wspólną

Roszczenie

- 1) prawo wyłącznego korzystania z odgródzonej części nieruchomości objętej niniejszą księgą wieczystą, na której prowadzone będą roboty budowlane, związane z dalszą realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego "Verdis", przy czym uprawnienie to będzie odpowiednio wygasło z chwilą przyjęcia dalszego etapu prac budowlanych do użytkowania;
- 2) prawo do wskazywania nabywców lokali, którzy korzystać będą - z wyłączeniem innych osób - z niestanowiących pomieszczeń przynależnych poszczególnych komórek lokatorskich;
- 3) prawo do wskazywania nabywców lokali, którzy będą uprawnieni do korzystania z: części dachu (m.in. w celu instalacji anten lub urządzeń klimatyzacyjnych), z części elewacji z prawem wywieszenia tablic informacyjnych i reklamowych, z szachtów wentylacyjnych w celu przeprowadzenia instalacji do urządzeń klimatyzacyjnych, przy czym zamontowanie i eksploatacja takich instalacji i urządzeń odbywać się musi w sposób nieuciążliwy dla właścicieli innych lokali;
- 4) na podstawie umowy o podział do korzystania z nieruchomości wspólnej objętej umową Rep. A. Nr 4210/2013

Ronson Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - "Verdis" spółka komandytowa,

Ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością

nieodpłatna i na czas nieokreślony służebność gruntowa na rzecz każdego z właścicieli i użytkownika wieczystego nieruchomości stanowiącej działki nr 17/3, 17/4, 17/7 objętej księgą wieczystą KW Nr WA4M/00389004/3 polegającej na: - prawie przejścia przez nieruchomość obciążoną w pasach gruntu tej nieruchomości przeznaczonych na komunikację, - prawie przejazdu drogą wewnętrzną (drogą przeciwpożarową) dla pojazdów uprzywilejowanych (np. wóz strażacki, karetka) bez możliwości parkowania i długotrwałego postoju, która to droga pożarowa została zaznaczona na rzucie stanowiącym załącznik do aktu notarialnego stanowiącego podstawę wpisu nieruchomości władną - WA4M/00389004/3

Ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością

Nieodpłatna i na czas nieokreślony służebność gruntowa na rzecz każdorazowego właściciela i użytkownika wieczystego nieruchomości stanowiącej działki nr 45/1, 45/3, 18/2 i 18/3 objętej księgą wieczystą KW Nr WA4M/00389004/3 polegającej na: - prawie przejścia przez nieruchomość obciążoną w pasach gruntu tej nieruchomości przeznaczonych na komunikację, - prawie przejazdu drogą wewnętrzną (drogą przeciwpożarową) dla pojazdów uprzywilejowanych (np. wóz strażacki, karetka) bez możliwości parkowania i długotrwałego postoju, która to droga pożarowa została zaznaczona na rzucie stanowiącym załącznik do aktu notarialnego stanowiącego podstawę wpisu - prawie korzystania z urządzeń, terenów i ciągów pieszo-rekreacyjnych (w tym z placu zabaw), przy czym zasady partycypacji w kosztach eksploatacji z tych urządzeń, terenów, ciągów pieszo-rekreacyjnych i placu zabaw określone zostaną w odrębnym porozumieniu, które zawarte zostanie przez zarząd wspólnot mieszkaniowych, przy czym do czasu zawarcia ww. porozumienia koszty te ponosić będą (proporcjonalnie do powierzchni swoich lokali) tworzący wspólnoty właściciele lokali wydzielonych do osobnych ksiąg wieczystych, z zastrzeżeniem, iż obowiązek partycypacji w tych kosztach powstaje z chwilą utworzenia danej wspólnoty, - prawie do podłączenia budynków, które budowane będą na nieruchomości władnącej do istniejących na nieruchomości obciążonej instalacji, w tym korzystania i rozbudowy tych instalacji i urządzeń: kanalizacyjnych, sanitarnych, deszczowych, wodociagowych, elektrycznych i teletechnicznych (w tym satelitarnych), ciepłej i zimnej wody, centralnego ogrzewania w zakresie niezbędnym i koniecznym dla potrzeb budynków, które wybudowane zostaną na nieruchomości władnącej, z zastrzeżeniem, że koszty eksploatacyjne (w tym koszty napraw, przebudowy i modernizacji) ww. instalacji i urządzeń (w tym stacji trafo) posadowionych na nieruchomości obciążonej, ponosić będą (proporcjonalnie do powierzchni swoich lokali) tworzący wspólnoty właściciele lokali wydzielonych do osobnych ksiąg wieczystych, z zastrzeżeniem, iż obowiązek partycypacji w tych kosztach powstaje z chwilą utworzenia danej wspólnoty, - prawie korzystania - z przeznaczeniem na pomieszczenie dla ochrony - z pomieszczenia o powierzchni 19,19 m(2), znajdującego się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku przy ul. Sowińskiego nr 53, przy czym koszty eksploatacyjne (w tym koszty napraw, przebudowy, modernizacji) ww. pomieszczenia dla ochrony, ponosić będą (proporcjonalnie do powierzchni swoich lokali) właściciele lokali wyodrębnionych do osobnych ksiąg wieczystych w budynkach posadowionych na nieruchomości obciążonej i nieruchomości władnącej (art. 289 k.c. zostaje wyłączony chyba, że inne zasady ustalone zostaną w odrębnym porozumieniu, które zawarte zostanie przez zarząd wspólnot mieszkaniowych nieruchomości obciążonej i nieruchomości władnącej, z zastrzeżeniem, iż obowiązek partycypacji w tych kosztach powstaje z chwilą utworzenia danej wspólnoty), - prawie prowadzenia prac budowlanych, remontowych i modernizacyjnych na terenie działki nr 45/2 - w pasie gruntu 7 metrów licząc od granicy działki nr 45/2 z działką nr 45/3, z obowiązkiem przywrócenia terenu do stanu pierwotnego na koszt uprawnionego (budowa w ostrej granicy).

Nieruchomość władnąca - KW Nr WA4M/00389004/3

Ograniczone prawo rzeczowe

Nieodpłatna i na czas nieoznaczony służebność przesylu polegająca na prawie do: korzystania z nieruchomości (gruntu oraz posadowionych na nich budynków), w zakresie polegającym na prawie do przeprowadzenia przez nieruchomość, w tym budowy, eksploatacji, naprawy i konserwacji infrastruktury telekomunikacyjnej, w tym urządzeń i osprzętu sieci telekomunikacyjnej, wraz z prawem do ich modernizacji, rozbudowy, przebudowy oraz odbudowy; prawie do nieodpłatnego wykorzystywania elementów instalacji telekomunikacyjnej będącej częścią nieruchomości; prawie przesylu mediów związanych z prowadzoną przez UPC działalnością telekomunikacyjną; a także stałego i niezwłocznego dostępu do nieruchomości (w tym wejścia i wjazdu sprzętem) w celu dokonywania czynności związanych z wykonywaniem prac, o których mowa powyżej, co do infrastruktury telekomunikacyjnej i sieci telekomunikacyjnej, zgodnie z jej przeznaczeniem.

UPC Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, Warszawa

Wpisy dotyczące użytkowania wieczystego

Ograniczone prawo rzeczowe

Nieodpłatna i ustanowiona na czas nieokreślony służebność gruntowa polegająca na prawie do umieszczenia infrastruktury technicznej związanej z klimatyzacją w miejscach w szachtach wskazanych przez "Ronson Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Verdis" Spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie, a po wyodrębnieniu ostatniego lokalu z nieruchomości obciążonej przez zarządcę - z poszanowaniem praw właścicieli innych lokali, którym również przysługiwać będzie służebność o takiej treści

Nieruchomość władająca - KW Nr WA4M/00436579/9

Wpisy dotyczące użytkowania wieczystego

Ograniczone prawo rzeczowe

Nieodpłatna i ustanowiona na czas nieokreślony służebność gruntowa polegająca na prawie do umieszczenia infrastruktury technicznej związanej z klimatyzacją w miejscach w szachtach wskazanych przez "Ronson Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością-Verdis" spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie, a po wyodrębnieniu ostatniego lokalu z nieruchomości obciążonej przez zarządcę - z poszanowaniem praw właścicieli innych lokali, którym również przysługiwać będzie służebność o takiej treści

Nieruchomość władająca - KW NR WA4M/00436586/1

Wpisy dotyczące użytkowania wieczystego

Ograniczone prawo rzeczowe

Nieodpłatna i ustanowiona na czas nieokreślony służebność gruntowa na rzecz każdorazowego właściciela lokalu niemieszkalnego nr U4 polegająca na prawie do umieszczenia infrastruktury technicznej związanej z klimatyzacją w miejscach w szachtach wskazanych przez "Ronson Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Verdis" spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie, a po wyodrębnieniu ostatniego lokalu z nieruchomości obciążonej przez zarządcę - z poszanowaniem praw właścicieli innych lokali, którym również przysługiwać będzie służebność o takiej treści

Nieruchomość władająca - KW NR WA4M/00436951/1

Wpisy dotyczące użytkowania wieczystego

Ograniczone prawo rzeczowe

Nieodpłatna i ustanowiona na czas nieokreślony służebność gruntowa na rzecz każdorazowego właściciela lokalu niemieszkalnego nr U3 polegająca na prawie do umieszczenia infrastruktury technicznej związanej z klimatyzacją w miejscach w szachtach wskazanych przez "Ronson Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Verdis" spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie, a po wyodrębnieniu ostatniego lokalu z nieruchomości obciążonej przez zarządcę - z poszanowaniem praw właścicieli innych lokali, którym również przysługiwać będzie służebność o takiej treści

Nieruchomość władająca - KW NR WA4M/00437007/6

Wpisy dotyczące użytkowania wieczystego

Ograniczone prawo rzeczowe

Nieodpłatna i ustanowiona na czas nieokreślony służebność gruntowa polegająca na: - prawie do umieszczenia infrastruktury technicznej związanej z klimatyzacją w miejscach w szachtach wskazanych przez "Ronson Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Verdis" spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie, a po wyodrębnieniu ostatniego lokalu z nieruchomości obciążonej przez zarządcę - z poszanowaniem praw właścicieli innych lokali, którym również przysługiwać będzie służebność o takiej treści - prawie wejścia na dach - po uprzednim uzgodnieniu z zarządcą terminu wejścia i zapewnieniu bezpieczeństwa osobom wchodzącym - w celu umieszczenia urządzeń klimatyzacji, ich konserwacji i modernizacji, z zastrzeżeniem, iż miejsce umieszczenia urządzeń wskazywać będzie spółka "Ronson Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Verdis" Spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie, a po wyodrębnieniu

ostatniego lokalu z nieruchomości obciążonej, zarządca
Nieruchomość władająca - KW NR WA4M/00437526/0

Wpisy dotyczące użytkowania wieczystego

Ograniczone prawo rzeczowe

Nieodpłatna i ustanowiona na czas nieokreślony służebność gruntowa polegająca na: - prawie do umieszczenia infrastruktury technicznej związanej z klimatyzacją w miejscach w szachtach wskazanych przez "Ronson Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Verdis" Spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie, a po wyodrębnieniu ostatniego lokalu z nieruchomości obciążonej przez zarządcę - z poszanowaniem praw właścicieli innych lokali, którym również przysługiwać będzie służebność o takiej treści - prawie wejścia na dach - po uprzednim uzgodnieniu z zarządcą terminu wejścia i zapewnieniu bezpieczeństwa osobom wchodzącym - w celu umieszczenia urządzeń klimatyzacji, ich konserwacji i modernizacji, z zastrzeżeniem, iż miejsce umieszczenia urządzeń wskazywać będzie spółka "Ronson Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Verdis" Spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie, a po wyodrębnieniu ostatniego lokalu z nieruchomości obciążonej, zarządca
Nieruchomość władająca - KW NR WA4M/00437613/7

Wpisy dotyczące użytkowania wieczystego

Ograniczone prawo rzeczowe

Nieodpłatna i ustanowiona na czas nieokreślony służebność gruntowa polegająca na prawie do umieszczenia infrastruktury technicznej związanej z klimatyzacją w miejscach w szachtach wskazanych przez "Ronson Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Verdis" Spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie, a po wyodrębnieniu ostatniego lokalu z nieruchomości obciążonej przez zarządcę - z poszanowaniem praw właścicieli innych lokali, którym również przysługiwać będzie służebność o takiej treści
Nieruchomość władająca - KW NR WA4M/00438146/9

Wpisy dotyczące użytkowania wieczystego

Ograniczone prawo rzeczowe

Nieodpłatna i ustanowiona na czas nieokreślony służebność gruntowa polegająca na: - prawie do umieszczenia infrastruktury technicznej związanej z klimatyzacją w miejscach w szachtach wskazanych przez "Ronson Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Verdis" Spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie, a po wyodrębnieniu ostatniego lokalu z nieruchomości obciążonej przez zarządcę - z poszanowaniem praw właścicieli innych lokali, którym również przysługiwać będzie służebność o takiej treści
Nieruchomość władająca - KW NR WA4M/00438170/6

Ograniczone prawo rzeczowe

Nieodpłatna i na czas nieokreślony służebność gruntowa polegająca na prawie do umieszczenia infrastruktury technicznej związanej z klimatyzacją w miejscach w szachtach wskazanych przez spółkę, na rzecz nieruchomości objętej księgą wieczystą Nr WA4M/00439880/3

Wpisy dotyczące użytkowania wieczystego

Ograniczone prawo rzeczowe

Nieodpłatna bezterminowa służebność gruntowa przejazdu i przechodu oraz w zakresie przeprowadzania mediów na rzecz każdego z użytkowników wieczystego działek: nr ew. 1 opisanej w KW WA4M/00054226/8, nr ew. 2,3,4 opisanej w KW. WA4M/00422060/7, nr ew. 10 opisanej w KW. WA4M/00054226/8, nr ew. 25/7 opisanej w KW. WA4M/000386646/4
Nieruchomość współobciążona - KW Nr WA4M/00427168/9

Wpisy dotyczące użytkowania wieczystego

Ograniczone prawo rzeczowe

Ustanowiona na rzecz każdego z właścicieli lokalu mieszkalnego nr 15 przy ul. J. Sowińskiego

nr 53C objętego księgą wieczystą WA4M/00441270/1 nieodpłatna i na czas nieokreślony służebność gruntowa polegająca na: prawie do umieszczenia infrastruktury technicznej związanej z klimatyzacją w miejscach w szachtach wskazanych przez spółkę, po wyodrębnieniu ostatniego lokalu z nieruchomości obciążonej przez zarządcę - z poszanowaniem praw właścicieli innych lokali, którym również przysługiwać będzie służebność o takiej treści, prawie wejścia na dach - po uprzednim uzgodnieniu z zarządcą terminu wejścia i zapewnieniu bezpieczeństwa osobom wchodzącym - w celu umieszczenia urządzeń klimatyzacji, ich konserwacji i modernizacji, z zastrzeżeniem, iż miejsce umieszczenia urządzeń wskazywać będzie spółka, a po wyodrębnieniu ostatniego lokalu z nieruchomości zarządcą.

Wpisy dotyczące użytkowania wieczystego

Ograniczone prawo rzeczowe

Ustanowiona na rzecz każdorazowego właściciela lokalu mieszkalnego nr 47 przy ul. J. Sowińskiego nr 53D objętego księgą wieczystą WA4M/00441571/1 nieodpłatna i na czas nieokreślony służebność gruntowa polegająca na: prawie do umieszczenia infrastruktury technicznej związanej z klimatyzacją w miejscach w szachtach wskazanych przez spółkę, a po wyodrębnieniu ostatniego lokalu z nieruchomości obciążonej przez zarządcę - z poszanowaniem praw właścicieli innych lokali, którym również przysługiwać będzie służebność o takiej treści, - prawie wejścia na dach - po uprzednim uzgodnieniu z zarządcą terminu wejścia i zapewnieniu bezpieczeństwa osobom wchodzącym - w celu umieszczenia urządzeń klimatyzacji, ich konserwacji i modernizacji, z zastrzeżeniem, iż miejsce umieszczenia urządzeń wskazywać będzie spółka, a po wyodrębnieniu ostatniego lokalu z nieruchomości zarządcą.

Nieruchomość władająca - KW Nr WA4M/00441571/1

Wpisy dotyczące użytkowania wieczystego

Ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością

Ustanowiona nieodpłatnie, na czas nieoznaczony na rzecz każdorazowego właściciela lokalu niemieszkalnego nr U6 przy ul. J. Sowińskiego 53A objętego księgą wieczystą nr WA4M/00448532/5 służebność gruntowa, polegająca na prawie do umieszczenia infrastruktury technicznej związanej z klimatyzacją w miejscach w szachtach wskazanych przez spółkę, a po wyodrębnieniu ostatniego lokalu z nieruchomości obciążonej przez zarządcę - z poszanowaniem praw właścicieli innych lokali, którym również przysługiwać będzie służebność o takiej treści

Nieruchomość władająca - KW NR WA4M/00448532/5

Wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość.

Ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością

ustanowiona nieodpłatnie, na czas nieoznaczony na rzecz każdorazowego właściciela lokalu niemieszkalnego nr U9 przy ul. J. Sowińskiego 53A objętego księgą wieczystą nr WA4M/00448533/2 służebność gruntowa, polegająca na prawie do umieszczenia infrastruktury technicznej związanej z klimatyzacją w miejscach w szachtach wskazanych przez spółkę, a po wyodrębnieniu ostatniego lokalu z nieruchomości obciążonej przez zarządcę - z poszanowaniem praw właścicieli innych lokali, którym również przysługiwać będzie służebność o takiej treści

Nieruchomość władająca - KW Nr WA4M/00448533/2

Wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość.

Ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością

Ustanowiona nieodpłatnie, na czas nieoznaczony na rzecz każdorazowego właściciela lokalu niemieszkalnego nr U11 przy ul. J. Sowińskiego 53A objętego księgą wieczystą nr WA4M/00448534/9 służebność gruntowa, polegająca na prawie do umieszczenia infrastruktury technicznej związanej z klimatyzacją w miejscach w szachtach wskazanych przez spółkę, a po wyodrębnieniu ostatniego lokalu z nieruchomości obciążonej przez zarządcę - z poszanowaniem praw właścicieli innych lokali, którym również przysługiwać będzie służebność o takiej treści

Nieruchomość władająca - KW NR WA4M/00448534/9

Inne wpisy (dotyczą lokali) -20 szt

Dział IV - Hipoteki:

Brak wpisów

Oznaczenie nieruchomości w rejestrze gruntów:**Jednostka ewidencyjna:** 146518_8 Dzielnica Wola**Obręb ewidencyjny:** 0707, 6-06-07**Jednostka rejestrowa:** G.52

L.p.	Nr działki	Położenie	Opis użytku	Pow. [ha]	Oznaczenie użytku	Pow. użytku [ha]
1	17/8		Zurbanizowane tereny niezabudowane	0,0133	Bp	0,0133
2	18/4		Zurbanizowane tereny niezabudowane	0,0054	Bp	0,0054
3	45/2	ul. J. Sowińskiego 53	Tereny mieszkaniowe	0,8200	B	0,5200
			Razem	0,8387		0,8387

5.2. Stan techniczny i użytkowy przedmiotu wyceny**Położenie nieruchomości**

Nieruchomość położona jest na terenie miasta Warszawy, dzielnicy Wola przy ul. Sowińskiego 53. Dzielnica Wola położona jest w zachodniej części miasta. Dawniej była to dzielnica przemysłowa, słynna z elekcji polskich królów i silnego ruchu robotniczego, obecnie nabiera charakteru ogólnomiejskiego. Na Woli znajduje się wiele obiektów i terenów przemysłowych, często zaniedbanych, które obecnie są burzone, sporadycznie remontowane i przebudowywane w nowoczesne centra biurowe lub luksusowe powierzchnie mieszkalne (np. Fabryka Koronek na Powązkach). Trzy z nich zamieniono w muzea związane z przemysłem - Muzeum Przemysłu w Fabryce Norblina, Muzeum Gazownictwa w Starej Gazowni oraz stara elektrownia tramwajowa stała się siedzibą Muzeum Powstania Warszawskiego.

Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny jest położona na terenie Warszawy, w dzielnicy Wola na terenie rejonu Ulrychów przy ul. Sowińskiego róg ul. Szulborskiej. Ulica Sowińskiego biegnie od ul. Olbrachta w kierunku południowym i dochodzi do terenu cmentarza Powstańców Warszawy. Autobusy kursują ul. Olbrachta i Redutową, a tramwaje ul. Wolską, która przebiega w odległości około 600 m. Lokale usługowe i handlowe położone są na parterach budynków posadowionych przy ulicy. Przy ul. Olbrachta jest szkoła i kościół.

W odległości około 1 km przebiega ul. Górczewska, w której obecnie trwają prace budowlane drugiej linii metra. Przy ul. Górczewskiej (po drugiej stronie ulicy) położone jest Centrum Wola Park. Budowa metra utrudnia komunikację w tym rejonie miasta. Ulica Górczewska jest jedną z głównych arterii komunikacyjnych łączącą centrum miasta z obwodnicą Warszawy i drogą S-8. Wyłączenie z ruchu ul. Górczewskiej zdecydowanie utrudnia komunikację z tym rejonem miasta. Utrudnienia te są okresowe i po wybudowaniu metra atrakcyjność tej części miasta wzrośnie.

Zagospodarowanie nieruchomości

Nieruchomość jest położona na terenie dzielnicy Wola, rejon Ulrychów przy ul. Sowińskiego i stanowi osiedle mieszkaniowe zamknięte składające się z pięciu budynków.

Nieruchomość jest zabudowana budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi czterema o siedmiu kondygnacjach – położone głębi i jednym ośmiokondygnacyjnym położonym od frontu. Osiedle

mieszkaniowe zamknięte, pomiędzy budynkami zieleni osiedlowa i obiekty małej architektury. Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej, w zasięgu nieruchomości pełne uzbrojenie techniczne terenu. W bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Budynki przy ulicy posiadają lokale użytkowe na parterach.

6. PRZEZNACZENIE WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI

Nieruchomość jest objęta obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego rejonu ul. Olbrachta, zatwierdzonym Uchwałą Nr LVI/1669/2009 Rady Miasta Stołecznego Warszawy (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 104 z dnia 4.07.2009 r., poz. 2969) wg którego jest położona na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, oznaczonym symbolem 56 MW/U.

Ustalenie planu 56 MW/U

- 1) Przeznaczenie terenu podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub usługi
- 2) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
 - minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
 - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 3,0;
 - maksymalna wysokość zabudowy: do 8 kondygnacji naziemnych, lecz nie więcej niż 27 m, dla dominanty do 16 kondygnacji naziemnych, lecz nie więcej niż 60 m;
 - nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - nakaz urządzenia placu wyłącznie dla ruchu pieszego w miejscu wyznaczonym na rysunku planu.
- 3) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu
 - strefy potencjalnego oddziaływania uciążliwego ulic: Nakielskiej, 9KDZ Projektowanej- zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 6 ust. 3 pkt. 3 i 4 uchwały;
 - ustala się ochronę terenów stanowiących główne powiązanie przyrodnicze, zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 6 ust. 1 pkt. 1.
- 4) Zasady obsługi infrastrukturą techniczną zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 11 uchwały.
- 5) Zasady obsługi komunikacyjnej
 - dostępność komunikacyjna od ulic: 9KDZ Projektowanej, 19 KDL Projektowanej, Sowińskiego i Nakielskiej;
 - wskaźnik miejsc parkingowych wg ustaleń ogólnych określonych w § 10 ust. 3 uchwały.

7. UWARUNKOWANIA PRAWNE WYCENY

Sposób wyceny i jej warunki precyzują następujące przepisy:

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 2147 z późn. zm.).

- art. 151 ust. 1 „Wartość rynkowa 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, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.”
- art. 154 ust. 1 „Wyboru właściwego podejścia dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach i cechach nieruchomości podobnych.”
- art. 154 ust. 2 ”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.”

- art. 154 ust. 3 ”W przypadku braku studium lub decyzji o której mowa w ust. 2, uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania terenu.”
- art. 73 ust. 2 ”Jeżeli po oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste nastąpi trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, powodująca zmianę celu, na który nieruchomość została oddana, stawkę procentową opłaty rocznej zmienia się stosownie do tego celu.”

Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207 z 2004 r., poz. 2109, z późn. zm. Dz. U. Nr 165 z 2011 r., poz. 985).

- § 26.3. „Rodzaj rynku jego obszar i okres badania określa rzeczoznawca majątkowy uwzględniając w szczególności przedmiot, zakres, cel i sposób wyceny, dostępność danych oraz podobieństwo rynków.”
- § 28.1. „Na potrzeby ustalenia ceny nieruchomości gruntowej oddawanej w użytkowanie wieczyste oraz aktualizacji opłat z tego tytułu określa się jej wartość jako przedmiotu prawa własności, stosując podejście porównawcze.”
- § 28.2. „Przy określaniu wartości, o której mowa w ust. 1, stosuje się ceny transakcyjne sprzedaży nieruchomości niezabudowanych jako przedmiotu prawa własności.”
- § 28.5. „Wartość nieruchomości, o której mowa w ust. 1-2, określa się wg 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”.

Nieruchomość została zabudowana budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym i przekazana w użytkowanie wieczyste na cel zgodny z zagospodarowaniem.

8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU

8.1. Rodzaj rynku

Nieruchomości gruntowe niezabudowane, przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, będące przedmiotem prawa własności.

8.2. Obszar rozpatrywanego rynku

Teren m.st. Warszawy, obejmujący dzielnice Mokotów, Ochota, Śródmieście, Wola.

8.3. Okres badania cen

Od września 2015 r. do października 2017 r.

8.4. Charakterystyka rynku

Warszawa – stolica i największe miasto Polski, położone w środkowo-wschodniej części kraju, na Nizinie Środkowo-mazowieckiej, na Mazowszu, nad Wisłą. Od 2002 r. miasto stołeczne Warszawa jest gminą miejską mającą status miasta na prawach powiatu. 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 (1 711 324 mieszkańców w czerwcu 2012 r.) i powierzchni (517,24 km² łącznie z Wisłą). W skali kraju rzeczywistą liczbę mieszkańców Warszawy i okolic można porównywać jedynie do konurbacji górnośląskiej. Warszawa leży w środkowym biegu Wisły, na Nizinie środkowo-mazowieckiej, w odległości około 350 km od Karpat i Morza Bałtyckiego. Jest jedyną w Europie stolicą leżącą w bezpośrednim sąsiedztwie parku narodowego.

Miasto leży po obu stronach rzeki i jest nieznacznie wydłużone wzdłuż jej brzegów (rozciąga się na ok. 30 km w kierunku północ-południe i ok. 28 km w kierunku wschód-zachód). Lewobrzeżna część Warszawy jest w większości położona na Równinie Warszawskiej (najwyższy punkt geodezyjny na skrzyżowaniu ul. Norwida i Nakielskiej, rejon zajezdni autobusowej „Redutowa” – 115,7 m n.p.m.; porównywalne wysokości w rejonie Filtrów – 114,7 m n.p.m. przy ul. Krzyckiego). Pozostała część miasta leży w Dolinie Środkowej Wisły oraz na Równinie Wołomińskiej (częściowo dzielnice wschodnie) i w Kotlinie Warszawskiej (częściowo dzielnice północne). Na Bielanach, Białołęce, w Wawrze i Wesołej występują porośnięte lasem, wysokie na kilka-kilkanaście metrów wydmy śródlądowe, z najwyższym naturalnym punktem wysokościowym – 122,11 m n.p.m. (w rejonie planowanej ul. Stanisława Wigury na osiedlu Groszówka w Wesołej). Stolica stanowi główne miasto monocentrycznej aglomeracji warszawskiej. Liczba jej mieszkańców, zależnie od koncepcji jej zasięgu, wynosi w przybliżeniu od 2,6 do 3 mln. W obszarze tym znajduje się około 20 miast.

Rzeźba terenu oraz uwarunkowania klimatyczne

Charakterystyczna dla krajobrazu miasta jest wysoka na 6–25 m skarpa wiślana, stanowiąca krawędź erozyjną wysoczyzny (Równiny Warszawskiej). Na obszarze miasta znajduje się kilka wzgórz usypanych przez człowieka, m.in. Kopiec Powstania Warszawskiego (wysokość 121,0 m n.p.m.), Górka Szczęśliwicka (wysokość 152,0 m n.p.m.) – najwyższy punkt wysokościowy w Warszawie), Kopa Cwila (wysokość 108 m n.p.m.), a także składowiska odpadów, m.in. Góra Śmieciowa na Radiowie (wysokość 144 m n.p.m.) czy hałda popiołów z Elektrociepłowni Siekierki na Siekierkach. Najniżej w Warszawie położonym punktem jest brzeg Wisły przy granicy z Jabłonną (75,6 m n.p.m.) Według klasyfikacji Wincentego Okołowicza Warszawa leży w strefie klimatu umiarkowanego ciepłego przejściowego. Według uaktualnionej klasyfikacji Köppena-Geigera Warszawa leży w strefie Dfb – klimatu kontynentalnego wilgotnego. Cechami charakterystycznymi klimatu Warszawy są dość równomierne opady o średniej wieloletniej około 493 mm/rok z maksimum w czerwcu (72 mm) i minimum w lutym (18 mm). Średnia roczna temperatura powietrza wynosi +7,8 °C z maksimum w lipcu (+18,0 °C) i minimum w styczniu (–3,3 °C). Okres wegetacyjny w Warszawie wynosi od 200 do 210 dni w roku. Warszawa jest najczęściej pod wpływem mas powietrza polarno-morskiego (około 60% dni w roku) oraz polarno-kontynentalnego (około 30% dni w roku).

W Warszawie i okolicach bardzo wyraźnie zaznacza się wpływ dużej aglomeracji miejskiej na klimat (tzw. miejska wyspa ciepła). Objawia się to poprzez wyższe średnie temperatury w centrum miasta, częstsze opady (nagrzanie powietrza powoduje powstawanie silnych prądów wstępujących i chmur konwekcyjnych, którym towarzyszą ulewne opady i burze). W zależności od warunków meteorologicznych różnica temperatury między śródmieściem Warszawy i przedmieściami może sięgać 7-8 °C, a nawet 10 °C. Ze względu na większą szorstkość podłoża w centrum miasta zmniejsza się prędkość wiatru. Z uwagi na wysoką zawartość aerozoli i zanieczyszczeń w powietrzu, zwiększa się zachmurzenie oraz pogarsza się przejrzystość powietrza, co prowadzi do zmniejszania bezpośredniego promieniowania słonecznego i zwiększenia promieniowania rozproszonego. Usłonecznienie w Warszawie wynosi ok. 1600 godzin/rok, z tym że w centrum miasta jest o 10% niższe.

Demografia

Warszawa jest największym polskim miastem pod względem liczby ludności (1 711 324 mieszkańców według stanu z 30 czerwca 2012 r.) i powierzchni (517,24 km²). Jest też jednym z najgęściej zaludnionych miast w Polsce (6. Miejsce w 2008)[19]. Ludność Warszawy stanowi około 4,5% mieszkańców całego kraju. Liczba ludności systematycznie nieznacznie wzrasta, na co niewielki wpływ ma przyrost naturalny – w 2008 wynoszący 0,4‰, a w dużo większym stopniu dodatnie saldo migracji – 2,1‰. 45,88% mieszkańców miasta (785 187) stanowią mężczyźni, 54,12% (926 137) – kobiety. Warszawa jest jednym z najbardziej sfeminizowanych miast w kraju (11. miejsce w 2008). Dużą część faktycznych mieszkańców stanowi ludność niezameldowana – szacowana całkowita liczba mieszkańców spędzająca noc w mieście wynosi w przybliżeniu 1,91–1,96 mln osób. Ponadto codziennie ok. 500 tys. osób dojeżdża do Warszawy do pracy, z czego najwięcej z Łodzi (ok. 150 tys.) i Radomia (ok. 50 tys.). Po uwzględnieniu tej liczby otrzymujemy szacunkową wielkość 2,41-2,46 mln osób przebywających w granicach miasta w ciągu dnia.

Warszawa poniosła duże straty ludnościowe w wyniku II wojny światowej z 1289 tys. mieszkańców w 1939 roku do 478 755 w 1946. Na początku lat 50. XX wieku przyrost ludności rocznie wynosił ok. 5-7% (ok. 45-60 tys. osób wobec 41 tys. nowych mieszkań w ramach planu sześcioletniego oddanych w latach 1950–1955), wprowadzono więc ograniczenia meldunkowe obowiązujące w Warszawie, w wyniku których tempo migracji spadło (w 1976 wynosiło 22 tys. ludzi).

W okresie ograniczeń meldunkowych po liberalizacji przepisów możliwe stało się meldowanie m.in. współmałżonków stałych mieszkańców miasta, wybitnych fachowców itp. Ograniczenia te wpłynęły na rozwój miejscowości podwarszawskich, gdzie osiedlali się ludzie przybywający z całej Polski i niespełniający wymagań ustawowych. Usunięcie ograniczeń meldunkowych spowodowało niekontrolowany napływ ludności do miast.

Handel

Do największych centrów handlowo-rozrywkowych należą: Arkadia (największe pod względem powierzchni), Blue City, Galeria Mokotów, Promenada, Sadyba Best Mall, Wola Park oraz Złote Tarasy.

Przedsiębiorstwa

Warszawa jest ośrodkiem gospodarczym, siedzibę ma tutaj co dwunaste przedsiębiorstwo działające w Polsce. W 2008 w mieście działało 324.282 podmiotów gospodarczych (zarejestrowanych w bazie REGON), w tym 319.579 w sektorze prywatnym. Zatrudnionych było 829 478 osób.

Instytucje publiczne

Warszawa jako stolica administracyjna kraju, jest siedzibą większości centralnych organów władzy, ministerstw, urzędów i instytucji centralnych takich jak m.in.: Sejm, Senat, Kancelaria Prezydenta, Kancelaria Prezesa Rady Ministrów, Trybunał Konstytucyjny, Sąd Najwyższy, Naczelny Sąd Administracyjny, Najwyższa Izba Kontroli, Narodowy Bank Polski, Rzecznik Praw Obywatelskich, Giełda Papierów Wartościowych, Główny Urząd Statystyczny, Agencja Wywiadu, Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Polska Agencja Prasowa, Centralne Biuro Antykorupcyjne, a także przedstawicielstw dyplomatyczno-konsularnych.

Transport

Transport drogowy

Warszawa jest głównym węzłem transportowym Mazowsza. Obecnie przez miasto przebiegają trzy drogi ekspresowe: S2, S8, S79; 6 dróg krajowych: DK2, DK7, DK8, DK17, DK61 i DK79 oraz 14 dróg wojewódzkich: DW580, DW629, DW631, DW633, DW634, DW637, DW638, DW706, DW711, DW717, DW719, DW724, DW801 i DW898. Po zniszczeniach II wojny światowej, powstania warszawskiego i powojennych rozbiórkach kamienic w mieście poprowadzono i poszerzono kilka ciągów transportowych. Jednak przez kolejne dziesięciolecia, aż do lat 90.

XX wieku inwestycje transportowe były daleko niewystarczające – Warszawa długo była jedną z nielicznych stolic europejskich pozbawioną metra, nadal brakuje kilku połączeń mostowych. Obecnie istnieje około 30 km ekspresowej obwodnicy Warszawy. Planowo całość obwodnicy ma mieć długość ok. 80 km. Ponadto w odległości ok. 30 km od Warszawy biegnie obwodnica śladem DK50. Jednym z głównych zadań miasta jest rozwój sieci transportu miejskiego, mogącego stać się alternatywą dla prywatnego transportu samochodowego, którego rola w centrum miasta będzie ograniczana. W 1999 powstała strefa płatnego parkowania w śródmieściu, w przyszłości rozważa się wprowadzenie opłat za wjazd do centrum[49]. Jednocześnie od początku XXI w. prowadzone są działania mające na celu zintegrowanie różnych środków transportu: przy dużych węzłach przesiadkowych powstają parkingi typu Parkuj i Jedź (Park and Ride), uruchomiono wspólny bilet ZTM-KM rozszerzając następnie jego zasięg na kolejne gminy podwarszawskie, wydłużono sieć autobusów podmiejskich, na ciągach ulic pozbawionych transportu szynowego powstają wydzielone pasy dla autobusów, następuje też sukcesywna wymiana taboru i modernizacja linii tramwajowych i kolejowych. Na podstawie danych od 2006 o podróżach z urządzeń nawigacyjnych firmy TomTom producent w 2010 podaje, że wśród 59 miast Europy Warszawa po Brukseli ma największy udział

głównych ulic (37,5%), na których prędkość poruszania jest równa 70% ograniczenia prędkości (w miastach europejskich są różne ograniczenia prędkości).

Tranzyt

Projektowane są trzy obwodnice – Obwodnica etapowa Warszawy, z której docelowo ma powstać Obwodnica Miejska (przez most Skłodowskiej-Curie (Północny) i Siekierski) oraz Ekspresowa obwodnica Warszawy prowadząca ruch tranzytowy z autostrady A2 (Berlin – Moskwa) i dróg ekspresowych S8 (Wrocław – Suwałki) i S17 (Warszawa – Lublin), przez most Grota i Południowy. Jej odcinek przez osiedla mieszkaniowe dzielnicy Ursynów zostanie poprowadzony w tunelu.

Mosty

Szeroka rzeka Wisła, nad którą leży Warszawa, jest wciąż dużą barierą transportową. Budowane tu w przeszłości przeprawy mostowe (pierwszy stały most w 1573) były wielokrotnie niszczone przez powodzie oraz podczas wojen – w obu wojnach światowych wszystkie istniejące mosty zostały zniszczone. Kilkadziesiąt lat później liczba przepraw i ich przepustowość jest wciąż niewystarczająca w stosunku do potrzeb. Obecnie w mieście jest dziewięć mostów: Skłodowskiej-Curie (zwany także Mostem Północnym), Grota-Roweckiego, Gdański (składający się z dwóch części: kolejowej i drogowo-tramwajowej i z tego powodu bywa traktowany jako dwa oddzielne mosty), Śląsko-Dąbrowski, Świętokrzyski, Średnicowy (kolejowy), Poniatowskiego, Łazienkowski, Siekierski. Władze miasta planują w przyszłości budowę kolejnych 4-6 mostów: w ciągu ulic: Krasińskiego i Budowlanej, Na Zaporze i Południowego oraz dwóch lokalnych – na przedłużeniu ul. Ratuszowej i Okrzei.

Transport kolejowy

Pierwszą linię kolejową w Warszawie otwarto w 1845 (Kolej Warszawsko-Wiedeńska). Zespół stacji i przystanków kolejowych tworzy Warszawski Węzeł Kolejowy, w którego skład wchodzi 6 dużych dworców kolejowych (Warszawa Centralna, Warszawa Gdańska, Warszawa Śródmieście, Warszawa Wileńska, Warszawa Wschodnia i Warszawa Zachodnia) oraz kilkadziesiąt mniejszych stacji i przystanków osobowych, z których korzystają pociągi Szybkiej Kolei Miejskiej i Kolei Mazowieckich.

Linia łącząca trzy największe dworce (Warszawa Centralna, Wschodnia i Zachodnia; tzw. linia średnicowa) prowadzi przez tzw. tunel średnicowy oraz most średnicowy na Wiśle. W ostatnich latach w Warszawie oddano do użytku pięć nowych stacji kolejowych: Warszawa Aleje Jerozolimskie (2008), Warszawa Żwirki i Wigury (2008), Warszawa Lotnisko Chopina (2012), Warszawa Zacisze Wilno (2013) oraz Warszawa Ursus-Niedźwiadek (2014).

Szybka Kolej Miejska

Szybka Kolej Miejska to naziemna sieć kolei łączącej centrum Warszawy z jej przedmieściami i sąsiednimi miejscowościami. Ma być uzupełnieniem metra i alternatywą dla transportu autobusowego. SKM kursuje po torach należących do PKP Polskich Linii Kolejowych. Pierwsza linia S1 ruszyła w 2005 na trasie do Falenicy. Obecnie kursują 4 linie, łączące Warszawę z Sulejówkiem Miłosną, Pruszkowem, Otwockiem i Wieliszewem, a także lotniskiem Fryderyka Chopina na Okęciu (linią uruchomioną w czerwcu 2012).

Koleje dojazdowe

Na terenie aglomeracji warszawskiej funkcjonowało w przeszłości kilka dojazdowych kolei wąskotorowych: Jabłonowsko-Karczewska, Piaseczyńsko-Wilanowska, Marecka i Łomiankowska, zlikwidowanych w latach 60. i 70. XX wieku. Obecnie funkcjonuje jedynie normalnotorowa Warszawska Kolej Dojazdowa (WKD) działająca od 1925, pierwotnie jako Elektryczna Kolej Dojazdowa. Wykonuje ona przewozy pasażerskie na trasie Warszawa Śródmieście – Podkowa Leśna – Grodzisk Mazowiecki z odgałęzieniem Podkowa Leśna – Milanówek.

Autobusy

Głównym węzłem transportowym jest przystanek Dworzec Centralny, który jest też głównym punktem przesiadkowym miasta. ZTM prowadzi ok. 250 linii autobusowych[53]. Okresowo uruchamiane są linie dodatkowe, np. linie cmentarne w okresie Wszystkich Świętych. Warszawskie autobusy obsługiwane są przez spółkę m.st. Warszawy Miejskie Zakłady Autobusowe oraz przez przewoźników prywatnych: ITS Michalczewski, Mobilis i PKS Grodzisk Mazowiecki.

Metro

Pierwsze plany budowy metra w Warszawie powstały w latach 20. XX wieku. Kilkakrotnie je zmieniano, rozpoczynano i przerywano prace. Budowę istniejącej dziś kolei podziemnej rozpoczęto dopiero 15 kwietnia 1983 r. Pierwszy odcinek został otwarty 7 kwietnia 1995 r., a budowę całej pierwszej linii o przebiegu północ-południe i długości 23,1 km, z 21 stacjami, zakończono 25 października 2008 r. (budowa kolejnych 2 stacji została odłożona na bliżej nieokreśloną przyszłość). We wrześniu 2010 r. rozpoczęła się budowa II linii (docelowo 31 km, 28 stacji), której odcinek centralny ma powstać w 2014. W każdym dniu roboczym z metra korzysta około 500 tys. pasażerów.

Transport lotniczy

Międzynarodowe Lotnisko Chopina zlokalizowane jest zaledwie 10 km od ścisłego centrum miasta – w dzielnicy Włochy na osiedlu Okęcie. Jest to największy port lotniczy w Polsce, jego powierzchnia wynosi ok. 834 ha. Składa się z 4 terminali pasażerskich, dworca towarowego i wojskowego portu lotniczego. Drugim lotniskiem dla Warszawy jest Modlin w Nowym Dworze Mazowieckim. Pierwsze rejsowe samoloty przyleciały na lotnisko 15 lipca 2012 roku przed godz. 18. Aktualnie na lotnisko lata tylko jedna linia lotnicza, Ryanair. Lotnisko w Modlinie jest zdecydowanie mniejsze niż Okęcie, ma działać 24 godziny na dobę i wykonywać około 60 operacji lotniczych (aktualnie 30-35), zaś jego przepustowość wynosi około 2,5 mln osób[56].

Oświata i nauka

Do warszawskich placówek oświatowych – 844 przedszkoli i 992 szkół (w tym 296 podstawowych, 236 gimnazjalnych i 460 ponadgimnazjalnych) – uczęszcza 268 tys. dzieci i młodzieży[58][59]. Co roku 14 tys. absolwentów kończy licea ogólnokształcące, tyle samo – średnie szkoły zawodowe, a kolejne 2 tys. – zasadnicze szkoły zawodowe. Stolica jest największym ośrodkiem akademickim w Polsce. Swoją siedzibę ma tu 66 uczelni. Do największych i najlepiej ocenianych w rankingach warszawskich uczelni należą: Uniwersytet Warszawski, Politechnika Warszawska, Szkoła Główna Handlowa, Warszawski Uniwersytet Medyczny, Szkoła Główna Gospodarstwa Wiejskiego, Akademia Leona Koźmińskiego, Uniwersytet Kardynała Stefana Wyszyńskiego, Wojskowa Akademia Techniczna, Akademia Wychowania Fizycznego Józefa Piłsudskiego, Collegium Civitas, Akademia Obrony Narodowej, Wyższa Szkoła Handlu i Prawa im. Ryszarda Łazarskiego, Akademia Pedagogiki Specjalnej im. Marii Grzegorzewskiej, Akademia Finansów, Szkoła Główna Służby Pożarniczej, Wyższa Szkoła Finansów i Zarządzania. Ponadto rozwijają się szkoły wyższe zorientowane na kształcenie przyszłej kadry kierowniczej przedsiębiorstw MBA. Według corocznego rankingu studiów MBA przygotowywanego przez tygodnik Wprost do najlepszych prywatnych uczelni biznesowych w Warszawie należą Akademia Leona Koźmińskiego i Wyższa Szkoła Zarządzania – Polish Open University.

Przyroda

Okolo 200 km² miasta zajmują tereny zieleni: parki, lasy, zielen uliczna oraz zielen osiedlowa i zielen wokół obiektów użyteczności publicznej. Znaczne obszary objęte są ochroną przyrody.

Obszary chronione

Na północny zachód od Warszawy rozciąga się Puszcza Kampinoska. Większość terenów puszczy zajmuje Kampinoski Park Narodowy, stanowiący od 2000 rezerwat biosfery UNESCO. Warszawa jest jedyną stolicą w Europie i jedną z dwóch w świecie graniczących bezpośrednio z parkiem narodowym. W granicach otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego leży część dzielnicy Bielany. Na terenie miasta istnieje wiele obszarów i obiektów cennych przyrodniczo, objętych ochroną na mocy ustawy o ochronie przyrody: 13 rezerwatów przyrody (w tym dwa: Las Natoliński i Skarpa

Ursynowska – objęte dodatkowo ochroną kulturową), 5 użytków ekologicznych, 5 zespołów przyrodniczo-krajobrazowych, kilkaset pomników przyrody (w tym wiele drzew i zespołów drzew, z największą aleją lipową wzdłuż ul. Żwirki i Wigury, oraz ponad 60 głazów narzutowych lub zespołów, z największym Głazem Ursynowskim przy ul. Nutki – 9,6 m obwodu).

Ponadto inne wartościowe tereny – dolina Wisły, Wilanówki, ciąg jezior oraz kompleksy leśne – weszły w skład Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Część WOChK związana z doliną Wisły stanowi obecnie fragment sieci obszarów Natura 2000. Tereny leśne we wschodniej części Warszawy objęto granicami Mazowieckiego Parku Krajobrazowego.

Lasy

W obrębie miasta znajduje się kilkanaście zwartych kompleksów leśnych, obejmujących ponad 7200 ha, co stanowi prawie 14% powierzchni miasta. Część lasów, jak np. Las Bielański, jest pozostałością dawnej, rozległej puszczy mazowieckiej, porastającej te obszary; znaczna część jest kompleksami silnie przekształconymi przez gospodarkę, część lasów pochodzi z XX-wiecznych zalesień. Większość lasów w obrębie Warszawy to bory sosnowe z domieszką brzoź i dębów. Wiele z tych środowisk służy warszawiakom do rekreacji, niektóre mają dużą wartość przyrodniczą i chronione są w formie rezerwatów przyrody. Największą część spośród obszarów leśnych zajmują lasy prywatne pod nadzorem Prezydenta m.st. Warszawy (44%), pozostałe to lasy miejskie (38%) (Lasy miejskie Warszawy) i lasy stanowiące własność Skarbu Państwa administrowane przez Lasy Państwowe (18%). Największe zwarte obszary leśne Warszawy zlokalizowane są w obrębie Mazowieckiego Parku Krajobrazowego. Składają się z kilku dużych kompleksów leśnych, częściowo od siebie izolowanych, leżących na południowo-wschodnim skraju miasta: w dzielnicach Wesoła i Wawer i częściowo w podwarszawskich gminach. W skład Mazowieckiego Parku Krajobrazowego wchodzi m.in. rezerwat Rezerwat im. Króla Jana Sobieskiego z pięknymi fragmentami dąbrów i Bagno Jacka w Wesołej. Na północ od terenów Mazowieckiego Parku Krajobrazowego położone są rozległe Lasy Rembertowskie, częściowo zlokalizowane na terenach wojskowych. Na ich południowym skraju leży leśny rezerwat Kawęczyn, a blisko niego rezerwat Olszynka Grochowska. Duże obszary leśne, sąsiadujące z Lasami Legionowskimi, znajdują się w dzielnicy Białoleka.

Wody

Na terenie Warszawy znajduje się kilkadziesiąt zbiorników wodnych i cieków, niektóre z nich mają dużą wartość przyrodniczą i krajobrazową. W skład wód stojących wchodzi m.in. kilka zbiorników o charakterze jezior, będących starorzeczami Wisły (Jezioro Wilanowskie, Jezioro Czerniakowskie, Jezioro Powsinkowskie, Jezioro Kamionkowskie, Jezioro Gocławskie, Łacha Potocka), kilka zbiorników torfowiskowych, kilkanaście stawów parkowych i sztuczne zbiorniki (przeważnie fosy) będące pozostałościami XIX-wiecznych fortyfikacji Warszawy, a także pozostałości po wyrobiskach gliny w formie glinianek (w Parku Szcześliwickim, Parku Moczydło, Glinianki Sznajdra, Staw Koziorożca itd.). Największym naturalnym zbiornikiem wodnym w Warszawie jest Jezioro Czerniakowskie (19,7 ha) mające status rezerwatu. Inne duże zbiorniki (o powierzchni kilkunastu ha) to także Jezioro Powsinkowskie (bardzo cenne przyrodniczo: m.in. jako ostoja ptaków wodno-błotnych i ze względu na rzadkie gatunki bentosowych bezkręgowców) i Jezioro Wilanowskie. W dużych warszawskich parkach znajduje się wiele stawów parkowych, jednak tylko niektóre z nich mają charakter zbiorników trwałych (Łazienki Królewskie, Park Moczydło, Park Szcześliwicki, Park Skaryszewski, Dolinka Służewiecka), z pozostałych (np. Pole Mokotowskie, Park Ujazdowski) woda jest regularnie spuszczana, okresowo usuwane są rośliny i osady, co uniemożliwia występowanie w nich większości typowych przedstawicieli słodkowodnej fauny i flory. Na terenie Warszawy występują chronione prawem torfowiska, na których znajdują się malownicze zbiorniki wodne (m.in. Macierowe Bagno i Bagno Jacka w Wesołej oraz Biały Ług w Wawrze). Częściową ochroną prawną jako tzw. użytek ekologiczny objęte jest Jezioro Imielińskie na Ursynowie. Wiele fragmentów przepływającej przez Warszawę Wisły, zwłaszcza na wschodnim brzegu, jest bardzo cennych przyrodniczo, zarówno ze względu na gnieźdzące się tu ptaki (np. Rezerwat Wyspy Zawadowskie w Wilanowie i Wawrze), jak i liczne populacje ryb, a także rzadkich bezkręgowców. Około 20 trwałych cieków i kanałów jest elementem środowiska przyrodniczego Warszawy, m.in. silnie

zdegradowany, choć wciąż atrakcyjny przyrodniczo kilkunastokilometrowy Kanał Żerański (Królewski) łączący Wisłę z Jeziorem Żegrzyńskim i malownicza rzeka Wilanówka, płynąca fragmentami wśród wiejskiego i półnaturalnego krajobrazu. Wiele starych cieków wodnych: Dma, Rudawka, Żurawka – zostało skanalizowanych. Środowiska słodkowodne Warszawy i ich otoczenie to, jak w przypadku innych wielkich miast rezerwuary różnorodności biologicznej, podlegające niestety coraz silniejszej presji ze strony otaczających silnie zurbanizowanych obszarów (tzw. rozpełzanie się miasta).

Zasoby mieszkaniowe

W Warszawie ciągle występuje duży popyt na mieszkania.

Oczywiście małe mieszkania wciąż cieszą się bardzo dużą popularnością, jednak w ocenie firm konsultingowych trend ten będzie w najbliższych latach ulegał zmianie. Takie mieszkania kupowane są zazwyczaj jako pierwsze mieszkania przez osoby, które niedawno weszły na rynek pracy lub inwestycyjnie z myślą o czerpaniu dochodów z wynajmu. Szczególnie ten drugi trend był w ubiegłym roku bardzo widoczny. Wiele osób szukając alternatywy do inwestowania kapitału w miejsce bardzo nisko oprocentowanych lokat kupowało małe mieszkania docelowo przeznaczone na wynajem. Znaczna część tych zakupów była dokonywana jako zakupy gotówkowe, bez wsparcia kredytami hipotecznymi. Z naszych obserwacji wynika, że większość deweloperów zdaje się nie dostrzegać faktu, że pokolenie wyżu demograficznego dawno już przekroczyło wiek 30 lat i potrzeby tej grupy są zupełnie inne. Najczęściej są to osoby o w miarę stabilnej sytuacji finansowej oraz posiadające rodziny. Dla tych osób 30 – 50 metrowe mieszkania, 1 – 2 pokojowe nie są wystarczające. Grupa ta potrzebuje mieszkań minimum 3 – 4 pokojowych, ewentualnie wymarzonego „domu na przedmieściach”. Szczególnie w zakresie większych mieszkań oferta deweloperów jest naprawdę znikoma, co jest o tyle zaskakujące, że właśnie ta grupa wiekowa jest potencjalnie największym odbiorcą produktów branży deweloperskiej. Stąd należy się sądzić, że w tym segmencie występuje pewne niedopasowanie oferty do rynku, które może się pogłębić jeżeli branża deweloperska nie dostrzeże faktu zmiany pokoleniowej wśród największej grupy nabywców mieszkań.

W dłuższej, kilkuletniej perspektywie spodziewane jest schłodzenie rynku mieszkaniowego i spadku cen mieszkań w większości lokalizacji. Czynnikiem, które za tym przemawiają, są rosnące koszty oraz wymogi odnośnie uzyskania kredytów mieszkaniowych, prawdopodobny wzrost stóp procentowych od roku 2017 oraz prognozowane negatywne wskaźniki demograficzne. Jedynie miasta z przewidywanym dodatnim saldem migracji mogą liczyć na utrzymanie poziomu cen, czy nawet ich wzrost. Wydaje się jednak, że jeszcze w roku 2016 na rynku przeważał optymizm i w szczególności na rynku pierwotnym ceny w większości lokalizacji utrzymywały się, a w lokalizacjach najatrakcyjniejszych nawet nieznacznie wzrosły. Należy podkreślić, że wzrost marż kredytów hipotecznych jaki miał miejsce na przełomie roku nie wpłynął drastycznie na koszty tych kredytów ze względu na wciąż bardzo niskie stopy bazowe. Sytuacja na rynku pracy jest dobra, co wpływa pozytywnie na decyzje zakupowe potencjalnych nabywców. Są to główne czynniki, które będą sprzyjać utrzymaniu dobrej koniunktury na rynku mieszkaniowym. Wciąż kontynuowane będą zapewne gotówkowe zakupy małych mieszkań, w dużej mierze przeznaczonych na wynajem. Prawdopodobnie przed końcem roku możemy spodziewać się ponownie większych zakupów mieszkań w związku ze wzrostem od początku roku 2017 wymaganego wkładu własnego do poziomu 20%. Ewentualnej zmiany nastrojów na rynku i pewnego zastoju w obrocie możemy spodziewać się dopiero w roku 2017.

Rynek wtórny w roku 2016 nadal pozostawał w cieniu rynku pierwotnego, głównie ze względu na utrzymującą się rekordową podaż mieszkań od deweloperów. Przy dużej ofercie oraz spodziewanych dużych obrotach na rynku pierwotnym, zainteresowanie rynkiem wtórnym może być mniejsze. Będzie to sytuacja analogiczna do roku ubiegłego, w którym liczba transakcji z rynku wtórnego była wyraźnie mniejsza niż liczba transakcji zanotowanych na rynku pierwotnym.

Osoby chcące sprzedać swoje dotychczasowe lokum będą z całą pewnością musiały podjąć odpowiednie działania reklamowe i uzbroić się w cierpliwość.

Dzielnice: Śródmieście, Mokotów, Wola i Ochota są położone w środku m.st. Warszawy ich zainwestowanie jest podobne a cenność gruntów zbliżona. Ze względu na niewielką ilość transakcji na nieruchomości przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, stanowiące przedmiot prawa własności badaniem objęto teren czterech ww. dzielnic.

Rynek nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę na badanym terenie charakteryzuje się następującymi cechami:

- małą podażą nieruchomości niezabudowanych przy stosunkowo wysokim popycie,
- notowanym dość powszechnie zjawiskiem pozyskania przez inwestorów atrakcyjnych terenów pod zabudowę poprzez nabywanie nieruchomości zabudowanych (często z zabudową przemysłową) i prowadzenie na nich prac rozbiórkowych,
- zrównywaniem się cen nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę biurowo-usługową z cenami nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną,
- niewielką zależnością poziomu cen transakcyjnych od wielkości powierzchni nabywanej nieruchomości.

Dzielnica Wola jest położona na terenie lewobrzeżnej części miasta.

Wola graniczy:

- z Bemowem (granica – linia kolejowa)
- z Żoliborzem (granica – linia kolejowa)
- ze Śródmieściem (granica – aleja Jana Pawła II)
- z Ochotą (granica – linia kolei średnicowej)
- z Włochami (granica – linia kolejowa)

Według MSI Wola podzielona jest na 8 rejonów: Koło, Ulrychów, Odolany, Powązki, Młynów, Czyste, Nowolipki, Mirów.

Podział ten jednak jest niepełny, nie uwzględnia odrębności wszystkich osiedli. Jelonki znalazły się częściowo w dzielnicy Wola i Bemowo, a wolska część Muranova znalazła się w granicach Woli pod nazwą Nowolipki. Ponadto zabrakło Woli Właściwej i prawidłowego wyznaczenia granic Ulrychowa.

Teren dzielnicy z wyłączeniem terenów zielonych i cmentarzy jest gęsto zabudowany. Na Woli powstały nowe osiedla mieszkaniowe na terenach dawniej przemysłowych a wzdłuż głównych dróg wybudowano budynki biurowo – usługowe. Ze względu na położenie w sąsiedztwie dzielnicy Śródmieście tereny te są bardzo atrakcyjne dla inwestorów.

8.5 Analiza rynku nieruchomości gruntowych

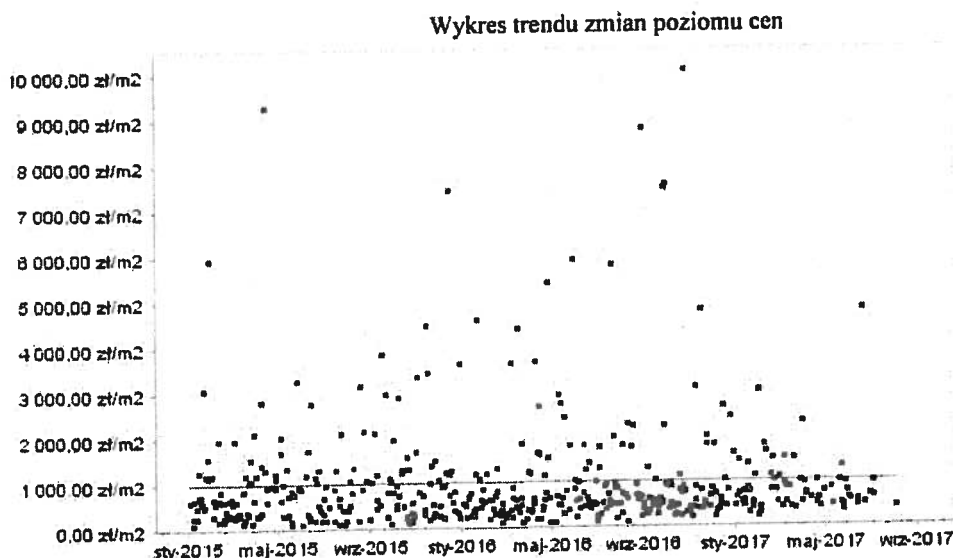
Zebrano transakcje sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych. Rynek gruntami przeznaczonymi pod inwestycje jest obecnie dosyć ograniczony – zmniejsza się podaż gruntów niezabudowanych, przy jednocześnie wciąż wysokim popycie.

W ciągu roku dochodzi do kilkunastu transakcji gruntami niezabudowanymi pod zabudowę kubaturową. Ceny nieruchomości w dużej mierze zależą od: atrakcyjności lokalizacji, możliwości inwestycyjnych, dostępności komunikacyjnej, uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną, powierzchni i kształtu, warunków geotechnicznych, ograniczeń, również wynikających z zapisów w planie, uciążliwości otoczenia oraz innych cech rynkowych.

W okresie ostatnich lat (2015 r. – 2017 r.) ceny nieruchomości są stabilne nie zaobserwowano zmian cen w czasie.

Do obliczenia trendu czasowego przyjęto 1021 transakcji na nieruchomości gruntowe niezabudowane, przeznaczone pod inwestycje, stanowiące przedmiot prawa własności położone na terenie m.st. Warszawy. Najwięcej transakcji dotyczy nieruchomości położonych na obrzeżach miasta, ponieważ centrum jest zabudowane i na tym terenie niewiele jest zawieranych transakcji. Na terenie dzielnic: Śródmieście, Mokotów, Wola, Ochota, Praga Północ i Praga Południe spora część transakcji dotyczy prawa użytkowania wieczystego gruntu, które zostały pominięte.

Ceny nieruchomości na terenach dzielnic peryferyjnych poza wymienionymi wyżej są zdecydowanie niższe. Najwięcej transakcji uzyskuje ceny od 100 do 1000 zł/m². Ceny nieruchomości położonych na terenie dzielnic usytuowanych centralnie na terenie miasta kształtują się od 1000 do 10000 zł/m². Występują również transakcje powyżej 10000 zł/m² za nieruchomości korzystnie położone posiadające pozwolenie na budowę oraz szczególnie korzystne usytuowanie. Z analizy transakcji wynika, że trend zmian poziomu cen jest zbliżony do 0, co przedstawia wykres.



Nieruchomości przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

Najwyższe ceny uzyskują nieruchomości położone na terenie dzielnicy Śródmieście, gdzie grunt niezabudowany jest tzw. „dobrem rzadkim”.

W badanym okresie na terenie dzielnicy Śródmieścia nie odnotowano żadnej transakcji gruntu niezabudowanego jako przedmiotu prawa własności, przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

Na terenie dzielnicy Mokotów odnotowano 20 transakcji. Ceny kształtują się od 897 zł/m² (nieruchomość położona w rejonie ul. Sikorskiego) do 4760 zł/m² (nieruchomość położona przy ul. Samochodowej).

Na terenie dzielnicy Wola odnotowano 4 transakcje. Ceny kształtują się od 2749 zł/m² (nieruchomość położona przy ul. Leszno) do 10 008 zł/m² (nieruchomość położona przy ul. Grzybowskiej).

Na terenie dzielnicy Ochota odnotowano 4 transakcje w cenie od 1797 zł/m² - nieruchomość położona w rejonie ul. Zadumanej do 4375 zł/m² – nieruchomość położona przy ul. Włodarzewskiej.

Do najważniejszych cech rynkowych nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, które wpływają na ceny nieruchomości, należą:

- możliwości inwestycyjne – wskaźnik intensywności zabudowy, wysokość,
- położenia na terenie rynku lokalnego,
- lokalizacja – dostęp do infrastruktury społecznej (obiektów handlowo-usługowych, placówek oświatowych, służby zdrowia itp.)
- sąsiedztwo, otoczenie nieruchomości – walory mikro środowiskowe, stan techniczny i jakość zabudowy sąsiedniej,
- dostępność uzbrojenia technicznego terenu – lepszy dostęp podnosi ceny,
- dojazd - dostęp do drogi publicznej, najbardziej korzystny bezpośredni,
- jakość drogi dojazdowej – lepszy dojazd podnosi cenę,
- wielkość działki – występuje spadek ceny wraz ze wzrostem powierzchni gruntu, w przypadku

- zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, bardzo nieznacznie zaznaczony
- kształt nieruchomości, najkorzystniejszy regularny, zbliżony do kwadratu, niekorzystny nieregularny lub bardzo wydłużony,
 - ograniczenia i uciążliwości wynikające ze stref ochronnych od: linii energetycznych, dróg oraz poziom wód gruntowych oraz innych.

Największy wpływ na cenę mają możliwości inwestycyjne i położenie na terenie miasta, dostępność komunikacyjna oraz do infrastruktury społecznej, szczególnie ceniony jest dostęp do metra.

Przy zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej bardzo nieznaczny wpływ ma wielkość powierzchni jak również kształt, ponieważ inwestycje tego typu wymagają dużych powierzchni a grunt nabywany jest od kilku właścicieli.

Dążąc do ograniczenia czynników zakłócających wiarygodność cen podawanych w aktach notarialnych, z analizy wyłączono wszelkie inne niż sprzedaż rodzaje obrotu jak: darowizny, zamiany, zniesienia współwłasności itp.

Informacje o cenach podlegają ocenie przydatności z punktu widzenia możliwości ich wykorzystania jako podstawy wyceny, uwzględniając art. 151 ust.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz § 5 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Odrzucone zostały ceny gruntów mające znamiona nietypowego sposobu rozliczenia kupującego i sprzedającego, niezgodnego ze standardowymi zachowaniami na rynku nieruchomości, w warunkach przymusowych, zamiany nieruchomości, darowizny, rozliczeń w ratach lub w postępowaniu spadkowym.

Do określenia wartości przedmiotowej nieruchomości przyjęto transakcje na nieruchomości najbardziej podobne do wycenianej.

Wszystkie cechy różniące (przyjętych nieruchomości do oszacowania wartości rynkowej) zostały wyspecyfikowane (na podstawie analizy przyjętych do wyceny nieruchomości) i oceniono ich wpływ procentowy na cenę.

Ze względu na stabilne ceny nieruchomości w badanym okresie założono, że ceny transakcyjne zastosowane w procesie wyceny są aktualne.

ZESTAWIENIE TRANSAKCJI NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCYCH PODSTAWĘ WYCENY

L.p.	Lokalizacja	Data	Nr działki	Pow. działki	Cena transakcji
1	Warszawa, obr. 1-07-07	20-04-2017	127/1, 127/2, 126/1, 126/2	1816 m ²	1 800 000 zł 991,19 zł/m ²
2	Warszawa, obr. 1-07-09	28-03-2017	8/14	659 m ²	650 000 zł 986,34 zł/m ²
3	Warszawa, obr. 1-07-07, ul. Bartycka	04-10-2016	118/2	1266 m ²	1 200 000 zł 947,87 zł/m ²
4	Warszawa, obr. 1-02-34, I. Al. Sikorskiego	03-10-2016	34	9475 m ²	8 500 000 zł 897,10 zł/m ²
5	Warszawa, obr. 1-02-38, ul. Al. Wilanowska	29-09-2016	9	3505 m ²	3 154 500 zł 900,00 zł/m ²
6	Warszawa, obr. 1-07-06, ul. Bartycka	29-06-2016	76/5	599 m ²	600 000 zł 1 001,67 zł/m ²
7	Warszawa, obr. 2-03-16, ul. Zadumana	25-05-2016	18/1, 18/2, 18/3	9795 m ²	17 600 000 zł 1 796,84 zł/m ²
8	Warszawa, obr. 2-11-16, ul. Prystora	13-01-2016	31/2	8343 m ²	8 483 800 zł 1 016,88 zł/m ²
9	Warszawa, obr. 1-09-29, ul. Pory	17-12-2015	6, 7	2913 m ²	3 464 664 zł 1 189,38 zł/m ²
10	Warszawa, obr. 2-03-12, ul. Włodarzewska	30-10-2015	6/11, 7/4	4411 m ²	7 000 000 zł 1 586,94 zł/m ²

m. st. Warszawa

11	Warszawa, obr. I-07-13, ul. Polska	07-12-2015	64	531 m ²	625 000 zł 1 177,02 zł/m ²
12	Warszawa, obr. I-07-12, ul. Ananasowa	09-12-2015	49/1	666 m ²	600 000 zł 900,90 zł/m ²

Analizując zespół cech charakterystycznych porównywanych nieruchomości, wyodrębniono cechy porównawcze różnicujące nieruchomości, a następnie oceniono procentowy wpływ tych cech na cenę.

Zestawienie cech rynkowych i ich wag dla określonego rynku

L.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy
1.	Położenie (strefa)	40,0 %
2.	Sąsiedztwo	20,0 %
3.	Dostęp do drogi	20,0 %
4.	Cechy działki	20,0 %
SUMA:		100,0 %

Charakterystyka rynku w ramach cech rynkowych

L.p.	Ocena*	Opis
1.	Położenie (strefa)	
	bardzo korzystne	nieruchomość położona na terenie miasta korzystnie z bardzo dobrym dostępem do infrastruktury społecznej - obiektów handlowo-usługowych, komunikacji publicznej i terenów rekreacyjnych
	korzystne	nieruchomość położona korzystnie, dobry dostęp do infrastruktury społecznej, w pobliżu linie tramwajowe i autobusowe,
	niezbyt korzystne	nieruchomość położona na terenie miasta niezbyt korzystnie, dostęp do infrastruktury społecznej ograniczony, w pobliżu komunikacja autobusowa
2.	Sąsiedztwo	
	bardzo dobre	w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa nieuciążliwa
	dobre	w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niska i teren niezainwestowany
3.	Dostęp do drogi	
	bardzo dobry	brak utrudnień - nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej
	dobre	nieruchomość jest położona przy drodze publicznej lecz dostęp do niej utrudniony
	dostateczny	dostęp do drogi publicznej poprzez drogę wewnętrzną
4.	Cechy działki	
	bardzo dobre	parametry działki kształt i wielkość powierzchni korzystne, w zasięgu pełne uzbrojenie techniczne terenu
	dobre	działka posiada kształt regularny, dużą powierzchnię lub nieregularny dostosowany do istniejącej zabudowy, w zasięgu pełne uzbrojenie techniczne terenu
	dostateczne	parametry działki niekorzystne, kształt nieregularny, lub bardzo wydłużony, duża powierzchnia w zasięgu częściowe uzbrojenie techniczne terenu

* - pierwsza ocena najlepsza, ostatnia najgorsza

9. SPOSÓB WYCENY

9.1. Rodzaj określanej wartości

Na potrzeby ustalenia ceny nieruchomości gruntowej oddawanej w użytkowanie wieczyste oraz aktualizacji opłat z tego tytułu określa się jej wartość jako przedmiotu prawa własności, które

przysługuje właścicielowi, zgodnie z treścią § 28 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U Nr 207 poz. 2109 z późn. zm.). Wartość tę określa się w podejściu porównawczym stosując ceny transakcyjne sprzedaży nieruchomości niezabudowanych jako przedmiotu prawa własności z uwzględnieniem stanu nieruchomości i cen na dzień aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego.

W wycenie uwzględnia się cel na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste, z zastrzeżeniem art. 73 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, tj. „jeżeli po oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste nastąpiła trwała zmiana korzystania z nieruchomości, powodująca zmianę celu”.

Grunt został przekazany w użytkowanie wieczyste na cel zgodny z zagospodarowaniem – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

Wartość rynkowa 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, działają z rozeznaniem i postępują rozsądnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

9.2. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami wyboru właściwego podejścia dokonuje rzeczoznawca majątkowy uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach i cechach nieruchomości podobnych.

Do oszacowania wartości rynkowej nieruchomości gruntowej jako prawa własności zastosowano podejście porównawcze.

Zgodnie z art. 153 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 wycenianych”.

W podejściu tym zastosowano metodę korygowania ceny średniej.

Metoda korygowania ceny średniej polega na określeniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości na podstawie zbioru co najmniej kilkunastu nieruchomości podobnych wziętych do porównań, które to nieruchomości były przedmiotem transakcji sprzedaży. Do określenia wartości rynkowej nieruchomości dochodzi się w drodze korekty średniej ceny rynkowej (Cśr.) określonej na podstawie zbioru nieruchomości podobnych, współczynnikami przypisanymi odpowiednim cechom rynkowym nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny zawarta jest między ceną minimalną (Cmin.) a ceną maksymalną (Cmax.), jakie znajdują się w przyjętym zbiorze nieruchomości podobnych.

Wartość rynkową nieruchomości określono według formuły:

$$W = C_{\text{śr}} * (U_1 + U_2 + \dots + U_i) * K$$

gdzie:

W - wartość rynkowa 1m² gruntu,

Cśr - średnia cena 1m² gruntu na rynku lokalnym, określona na podstawie zbioru nieruchomości podobnych,

U_i - szacowane wartości współczynników korygujących w stopniu określającym wpływ danej cechy nieruchomości na jej wartość.

C_{min} – cena minimalna w zbiorze,

C_{max} – cena maksymalna w zbiorze,

$U_d = C_{min} / C_{sr}$ - dolna granica współczynników korygujących,

$U_g = C_{max} / C_{sr}$ - górna granica współczynników korygujących,

K - współczynnik korekcyjny (zakres 0,90-1,10), mający zastosowanie dodatkowo, w sytuacji, gdy wpływ cechy rynkowej na wartość wykracza poza zakres wynikający ze zbioru.

10. OKREŚLENIE SZACUNKOWEJ WARTOŚCI RYNKOWEJ

Z transakcji dokonanych w analizowanym okresie, wybrano nieruchomości o cenie maksymalnej (C_{max}) i cenie minimalnej (C_{min}):

Nieruchomość o cenie maksymalnej ($C_{max} = 1\,796,84\text{ zł/m}^2$) - nr 7

Lokalizacja: Warszawa, ul. Włodarzewska, dzielnica Ochota, obręb - 2-03-16; pow. 9795 m²

Opis: Nieruchomość położona przy ul. Zadumanej i Włodarzewskiej na terenie rejonu Szczęśliwice w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. W planie miejscowym nieruchomość przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, (MW) a w części pod drogi. Autobusy komunikacji publicznej kursują ul Włodarzewską, w odległości ok. 800 m znajduje się przystanek PKP i WKD. Placówki handlowe i usługowe położone w pobliżu. Dojazd drogą publiczną o nawierzchni asfaltowej, w zasięgu pełne uzbrojenie techniczne terenu. Cechy działek korzystne.

Nieruchomość o cenie minimalnej ($C_{min} = 897,10\text{ zł/m}^2$) - nr 4

Lokalizacja: Warszawa, ul. Al. Sikorskiego, dzielnica Mokotów, obręb - 1-02-34; pow. 9475 m²

Opis: Nieruchomość jest niezabudowana, przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i jednorodziną (MW1/MN) a w części pod drogi, położona na terenie rejonu Stegny (dolny Mokotów) w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i terenów niezainwestowanych. W zasięgu nieruchomości jest częściowe uzbrojenie techniczne terenu. Dojazd do nieruchomości drogą nieurządzoną w terenie. Dobry dostęp do podstawowej infrastruktury społecznej oraz komunikacji autobusy. Parametry działki – działka o niekorzystnym wydłużonym kształcie oraz dużej powierzchni.

Charakterystyka nieruchomości w aspekcie cech rynkowych

L.p.	Cecha rynkowa	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość o cenie minimalnej	Nieruchomość o cenie maksymalnej
1.	Położenie (strefa)	korzystne	niezbyt korzystne	bardzo korzystne
2.	Sąsiedztwo	bardzo dobre	dobre	bardzo dobre
3.	Dostęp do drogi	bardzo dobre	dostateczny	bardzo dobry
4.	Cechy działki	bardzo dobre	dostateczne	bardzo dobre

Ze zbioru transakcji sprzedaży przyjętych do analizy określono średnią arytmetyczną cenę (C_{sr}):

$$C_{sr} = 13\,392,13\text{ zł/m}^2 / 12 = 1\,116,01\text{ zł/m}^2$$

Obliczenie sumy zakresów współczynników korygujących [U_d , U_g]:

-dolna granica współczynników korygujących U_d : $C_{min} / C_{sr} = 0,804$

-górna granica współczynników korygujących U_g : $C_{max} / C_{sr} = 1,610$

Zestawienie cech rynkowych i określenie sumy współczynników korygujących

L.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy	Zakres współczynników korygujących		Wspól. ¹ u _i
1.	Położenie (strefa)	40,0 %	0,322	0,644	0,483
2.	Sąsiedztwo	20,0 %	0,161	0,322	0,322
3.	Dostęp do drogi	20,0 %	0,161	0,322	0,322
4.	Cechy działki	20,0 %	0,161	0,322	0,322
SUMA:		100 %	SUMA [² U]:		1,449

¹ u_i - oznacza wielkość i-tego współczynnika odzwierciedlającego wpływ danej cechy na wartość nieruchomości

² U - oznacza sumę wielkości współczynników u_i

OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI:

Wartość rynkowa 1m² (C_{tr} * U): 1 116,01 zł/m² * 1,449 = 1 617,10 zł/m²

Wartość rynkowa nieruchomości: 8387 m² * 1 617,10 zł/m² = 13 562 618 zł

WARTOŚĆ RYNKOWA WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI: 13 562 618 zł

Słownie: trzynaście milionów pięćdziesiąt sześćdziesiąt dwa tysiące sześćset osiemnaście złotych

11. USTALENIE WYNIKU KOŃCOWEGO

Wartość rynkowa gruntu jako przedmiotu prawa własności wynosi:

$$W_G = 13\,562\,618 \text{ zł}$$

Słownie: trzynaście milionów pięćdziesiąt sześćdziesiąt dwa tysiące sześćset osiemnaście złotych

dz. ew. nr 17/8, 18/4, 45/2 z obrębu 6-07-07

o łącznej powierzchni 8387 m² x 1617,10 zł/m² = 13 562 618 zł

Wartość rynkową prawa własności gruntu oszacowano w podejściu porównawczym wykorzystując do porównania transakcje sprzedaży jakie miały miejsce w ostatnim okresie czasu dotyczące sprzedaży nieruchomości położonych na terenie rynku lokalnego.

Otrzymana wartość rynkowa prawa własności 1 m² gruntu mieści się w zakresie przedziału zmienności cen w zbiorze nieruchomości podobnych. Ceny nieruchomości o podobnych (do wycenianej) cechach rynkowych kształtują się na zbliżonym poziomie do uzyskanego wyniku.

12. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE

- 1) Zastrzega się prawa autorskie niniejszej opinii i prosi się o nie kopiowanie opracowania.
- 2) Niniejszy operat może być wykorzystany jedynie w zakresie i w celu określonym w operacie.
- 3) Operat nie może być publikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora.
- 4) Informacje zawarte w operacie szacunkowym objęte są zasadą poufności w myśl przepisów ustaw; o gospodarce nieruchomościami i ochronie danych osobowych.
- 5) Wykonująca wycenę nie ponosi odpowiedzialności wobec osób trzecich.
- 6) Niniejsza wycena została wykonana zgodnie z przepisami prawa i "Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny" opracowanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych.

- 7) Oszacowana wartość nieruchomości może ulec zmianie wraz ze zmianą relacji popytu i podaży na rynku lokalnym.
- 8) Ustalenie stanu prawnego nieruchomości dokonano na podstawie zapisów w księdze wieczystej, które autor operatu przyjmuje w dobrej wierze.
- 9) Ocena stanu faktycznego w tym technicznego i użytkowego nieruchomości została dokonana na podstawie wizji lokalnej i oględzin.
- 10) Autor operatu przyjmuje za prawdziwe informacje o cenach nieruchomości zawarte w aktach notarialnych.
- 11) Wartość rynkowa nieruchomości została określona bez uwzględniania kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

Warszawa, 20 października 2017 r.

13. ZAŁĄCZNIKI

1. Położenie nieruchomości na planie
2. Widok na ortofotomapie
3. Treść księgi wieczystej
4. Mapa z uzbrojeniem terenu
5. Fragment planu miejscowego
6. Protokół z oględzin nieruchomości
7. Widok na fotografii

