



KANCELARIA NCWR

02-796 Warszawa ul. Bronikowskiego 27; T: 601 256 376 ,
kancelariancwr@go2.pl, bozenna.dziurkowska@kancelariancwr.eu

OPEART SZCUNKOWY

OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ

położonej w Warszawie, dzielnicy Białoleka
ulica Modlińska 6

działki ewidencyjne nr 12/7 i 12/8 z obrębu 4-06-15

AUTOR OPERATU:
mgr inż. Bożenna Dziurkowska
UPR. 4124



Warszawa, 4 maja 2019r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

POŁOŻENIE NIERUCHOMOŚCI	Warszawa, dzielnica Białolęka ul. Modlińska 6
OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	Działki ewidencyjne nr 12/7 i 12/8z obrębu 4-06-15 o powierzchni 11 634 m ² zabudowana obiektami biurowo – produkcyjno - magazynowymi
KSIĘGA WIECZYSTA	Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie, IX Wydział Ksiąg wieczystych prowadzi księgę wieczystą: Nr KW WA3M/00402514/2 i WA3M/00394500/1
CEL WYCENY	Ustalenie aktualnej wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej jako prawa użytkowania wieczystego gruntu i prawa własności budynków i budowli do celu sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.
OSZACOWANA WARTOŚĆ RYNKOWA	W_R = 7 364 322 zł <i>(słownie: siedem milionów trzysta sześćdziesiąt cztery tysiące trzysta dwadzieścia dwa złote)</i>
DATA SPORZĄDZENIA OPERATU	4 maja 2019 r.
Opracowanie: mgr inż. Bożenna Dziurkowska upr. nr 4124 	

SPIS TREŚCI

1.	PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	4
2.	CEL WYCENY	4
3.	PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU.....	4
3.1.	Podstawy metodologiczne	5
4.	OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI	6
4.1.	Stan prawny przedmiotu wyceny	6
4.2.	Wypis z Rejestru gruntów	11
4.3.	Przeznaczenie w Planie Zagospodarowania Przestrzennego	12
5.	LOKALIZACJA NIERUCHOMOŚCI	13
6.	OPIS NIERUCHOMOŚCI	15
7.	SPOSÓB WYCENY	19
7.1.	Wskazanie rodzaju określanej wartości	19
7.2.	Podstawy materialno – prawne	19
7.3.	Podstawy metodologiczne	20
8.	ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU.....	24
9.	OSZACOWANIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	30
9.1.	Analiza danych transakcyjnych	30
9.2.	Analiza transakcji porównawczych	36
9.3.	Ocena rynku i szacowanej nieruchomości w aspekcie cech rynkowych.....	36
9.4.	Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej	37
10.	WYNIK KOŃCOWY WYCENY	38
11.	WNIOSKI	38
12.	UWAGI I ZASTRZEŻENIA.	38

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny są dwie nieruchomości gruntowe położone w Warszawie, dzielnicy Białoleka przy ul. Modlińskiej 6

- Nieruchomość stanowiąca działkę ewidencyjną nr 12/8 z obrębu 4-06-15 o powierzchni 10 819 m², dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą KW Nr WA3M/00402514/2.
- Nieruchomość stanowiąca działkę ewidencyjną nr 12/7 z obrębu 4-06-15 o powierzchni 815 m², dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą KW Nr WA3M/00394500

Nieruchomości stanowią jeden kompleks gospodarczy .

1.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje ustalenie wartości rynkowej nieruchomości jako jednego kompleksu gospodarczego, w tym prawa użytkowania wieczystego gruntów i prawa własności budynków stanowiących odrębną od gruntu nieruchomość **według stanu na dzień ogłoszenia upadłości** i cen aktualnych.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest ustalenie aktualnej wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej do celu sprzedaży.

3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU

3.1. Zleceniodawca

Wycenę sporządzono na zlecenie Syndyka **masy upadłości ZE WAREL sp. z o.o.**

3.2. Autor opracowania

Autorem opracowania jest:

mgr inż. Bożenna Dziurkowska - rzeczoznawca majątkowy nr uprawnień 4124 - - biegły sądowy, przy Sądzie Okręgowym w Warszawie

3.3 Podstawy materialno – prawne

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity, Dz.U. z 2018 r. poz. 121 z dnia 15.01.2018 r.);
- 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);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 27 września 2005 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. nr 196 z 2005 r. poz. 1628);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 lipca 2011 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 165 z 2011 r. poz. 985);

3.1. Podstawy metodologiczne

- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW) - zalecane do stosowania przez PFSRM
- Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych – wyd. przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych – jako noty interpretacyjne.
- Wycena nieruchomości – wydanie polskie . Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych. Warszawa 2000;
- Nieruchomość a rynek – Ewa Kucharska – Stasiak . Wydawnictwo Naukowe PWN – Warszawa 2000;
- Metodyka określania wartości rynkowej nieruchomości – pod redakcją Sabiny Żróbek Olsztyń 2007;
- Przykłady wyceny nieruchomości – IDM Baranowski i wspólnicy Warszawa 2008;
- raporty rynkowe publikowane przez analityków rynku nieruchomości (Colliers International, DTZ, Jones Land LaSalle, Cushman & Wakefield, Ober-Haus, Knight Frank, REAS);

3.4 Źródła danych merytorycznych

- Informacje uzyskane od Zamawiającego
- Wgląd do ksiąg wieczystych
- Wypis i wyrys z Rejestru Gruntów
- Zaświadczenie o planie zagospodarowania
- Studium Uwarunkowań i Zagospodarowania Przestrzeni m.st. Warszawy
- Urząd dzielnicowy Warszawa – Białołęka
- Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjno – Kartograficznej w Warszawie
- Baza danych autora
- Wizja lokalna nieruchomości

3.5 Daty istotne dla sporządzenia wyceny

- Data sporządzenia wyceny 4 maja 2019 r.
- Data, na którą określono wartość nieruchomości 4 maja 2019 r.
- Data, na którą uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny 28 marca 2019r
- Data dokonania oględzin nieruchomości 8 kwietnia 2019 r.

4. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

4.1. Stan prawny przedmiotu wyceny

Działka ewidencyjna nr 12/8 z obrębu 4-06-15 została uregulowana w Księdze Wieczystej KW Nr **WA3M/00402514/2** prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych.

Na podstawie przeprowadzonego wglądu w dniu 4 maja 2019r. i badania Ksiąg Wieczystych (<http://ekw.ms.gov.pl>) stwierdzono następujące zapisy:

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI			
Numer bieżący nieruchomości			Nr podstawy wpisu
1			1, 2
Działki ewidencyjne			
Lp. 1.	---		
Numer działki			Nr podstawy wpisu
12/8			1, 2
Obręb ewidencyjny (numer)			4-06-15
Położenie (numer porządkowy / województwo, gmina, dzielnica)	Lp. 1.	1	MAZOWIECKIE, MIASTO STOŁECZNE WARSZAWA, BIAŁOŁĘKA
Ulica			MODLIŃSKA
Sposób korzystania			DZIAŁKA GRUNTU
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)			/ 00151450 / , 10 819,0000 M2
Obszar całej nieruchomości			Nr podstawy wpisu
10819,0000 M2			1, 2
Budynki			
Lp. 1.	---		
Położenie (numer porządkowy / województwo, gmina, dzielnica)	Lp. 1.	1	MAZOWIECKIE, MIASTO STOŁECZNE WARSZAWA, BIAŁOŁĘKA
Nazwa ulicy			MODLIŃSKA
Powierzchnia użytkowa budynku			99,0000 M2
Przeznaczenie budynku			WIATA PALIW I KUBATURZE 300M3
Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość)			TAK

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Prawo użytkowania wieczystego			Nr podstawy wpisu
Okres użytkowania	2089-12-05		---
Sposób korzystania	DZIAŁKA GRUNTU W WIECZYSTYM UŻYTKOWANIU DO DNIA 05 GRUDNIA 2089 ROKU ORAZ BUDYNKI STANOWIĄCE ODRĘBNY OD GRUNTU PRZEDMIOT WŁASNOŚCI: 1) WIATA PALIW O KUBATURZE 300M3 I POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ 99M2; 2) HALA PRODUKCYJNA O KUBATURZE 33 100M3 I POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ 4 350M2; 3) WIATA MAGAZYNOWA O KUBATURZE 1 800M3 I POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ 446M2.		

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ**Właściciele**

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj współności)	Lp. 1.	1 1 / 1	---3
Skarb Państwa (Nazwa)	SKARB PAŃSTWA		

Użytkownicy wieczystości

Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ	Nr podstawy wpisu
		3

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj współności)	Lp. 1.	2 1 / 1	---30
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba, REGON)	ZAKŁADY ELEKTRONICZNE WAREL SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, WARSZAWA, 14726215700000		

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1.	REP.C. / NOTA / 195625 / 18 - 2018-03-09, 11:24:53
1.	DZ. KW. / WA3M / 7499 / 18 / 1 - 2018-03-09, 12:36:54 - WPIS ROSZCZENIA O PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI

BRAK WPISÓW

DZIAŁ IV - HIPOTEKA			
Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	28		37
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA		
Suma (słownie), waluta	8 000 000,00 (OSIEM MILIONÓW) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1 WIERZYTELNOŚĆ Z UMOWY KREDYTU (SPŁATA RAT KAPITAŁOWYCH I RAT ODSETKOWYCH KREDYTU NALICZANYCH WEDŁUG ZMIENNEJ STOPY PROCENTOWEJ, PROWIZJI, OPŁAT, ODSETEK KARNYCH OD ZADŁUŻENIA PRZETERMINOWANEGO, A TAKŻE KOSZTÓW ZWIĄZANYCH Z WINDYKACJĄ WIERZYTELNOŚCI, W SZCZEGÓLNOŚCI KOSZTÓW POSTĘPOWANIA SĄDOWO-EGZEKUCYJNEGO ORAZ INNYCH KOSZTÓW NALEŻNYCH BANKOWI ZGODNIE Z UMOWĄ O KREDYT), UMOWA KREDYTU INWESTYCYJNEGO NR 134659/6/DGI/14/O Z DNIA 21 LIPCA 2014R.	
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	KURPIOWSKI BANK SPÓŁDZIELCZY, MYSZYNIC, 00050863200000	
Lp. 2.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	29		38
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA		
Suma (słownie), waluta	1100 000,00 (JEDEN MILION STO TYSIĘCY) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1 NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA WRAZ Z ODSETKAMI, ODSETKI ZA OPÓŹNIENIE W SPŁACIE KREDYTU, ZAPŁATA PROWIZJI I OPŁAT, ZWROT KOSZTÓW USTANOWIENIA, UTRZYMANIA I ZMIANY ZABEZPIECZENIA KREDYTU, ZWROT KOSZTÓW DOCHODZENIA ROSZCZEŃ OBJĘTYCH ZABEZPIECZENIEM HIPOTECZNYM., UMOWA KREDYTU NR 134659/21/DGO/14/O Z DNIA 15.12.2014R.	
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	KURPIOWSKI BANK SPÓŁDZIELCZY, MYSZYNIC, 14726215700000	
Lp. 3.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	30		39
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ		

Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA UMOWNA	
Suma (słownie), waluta		1100 000,00 (JEDEN MILION STO TYSIĘCY) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	KREDYT WRAZ Z ODSETKAMI I INNYMI KOSZTAMI, UMOWA KREDYTU NR 134659/12/DGO/2015/O Z DNIA 09-09-2015 R.
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	1	KURPIOWSKI BANK SPÓŁDZIELCZY, MSZYNIEC, 14726215700000
Lp. 4.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		31	
Napis		WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA	
Suma (słownie), waluta		9808044,00 (DZIEWIĘĆ MILIONÓW OSIEMSET OSIEM TYSIĘCY CZTERDZIEŚCI CZTERY) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	KAPITAŁ I NALICZONE, NIEZAPŁACONE ODSETKI, UMOWA UGODY NR 134659/1/2017/O Z DNIA 21.06.2017 R. DOTYCZĄCA KREDYTU OBROTOWEGO NR 134659/12/DGO/2015/O Z DNIA 09.09.2015 R. ORAZ KREDYTU INWESTYCYJNEGO NR 134659/6/DGI/14/O Z DNIA 21.07.2014 R.

Księga współobciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczystej	WA3M / 00394500 / 1
		Nr hipoteki	29
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1.	1	KURPIOWSKI BANK SPÓŁDZIELCZY W MYSZYŃCU, MYSZYNIEC, 0000145644, 000508632

Działka ewidencyjna nr 12/7 z obrębu 4-06-15 została uregulowana w Księdze Wieczystej KW Nr **WA3M/00394500/1** prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych.

Na podstawie przeprowadzonego wglądu w dniu 4 maja 2019r i badania Ksiąg Wieczystych (<http://ekw.ms.gov.pl>) stwierdzono następujące zapisy:

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI		
Numer bieżący nieruchomości		Nr podstawy wpisu
1		1, 2
Działki ewidencyjne		
Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu

Numer działki	12/7		1, 2
Obręb ewidencyjny (numer)	4-06-15		
Położenie (numer porządkowy / województwo, gmina, dzielnica)	Lp. 1.	1 MAZOWIECKIE, MIASTO STOŁECZNE WARSZAWA, BIAŁOŁĘKA	
Ulica	MODLIŃSKA		
Sposób korzystania	NIERUCHOMOŚĆ NIEZABUDOWANA		
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	/ 00151450 / , 815,0000 M2		

		Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	815,0000 M2	

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Prawo użytkowania wieczystego		Nr podstawy wpisu
Okres użytkowania	2089-12-05	3, 4
Sposób korzystania	DZIAŁKA GRUNTU W WIECZYSTYM UŻYTKOWANIU STANOWIĄCA TERENY PRZEMYSŁOWE.	

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1 1 / 1	---
Skarb Państwa (Nazwa)	SKARB PAŃSTWA		5

Użytkownicy rzeczy

		Nr podstawy wpisu
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO	5

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	2 1 / 1	---
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba, REGON)	ZAKŁADY ELEKTRONICZNE WAREL SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, WARSZAWA, 14726215700000		26

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA		
Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)		
1.	REP.C. / NOTA / 195625 / 18 - 2018-03-09, 11:24:53	
1.	DZ. KW. / WA3M / 7500 / 18 / 2 - 2018-08-22, 13:38:18 - SKARGA	
1.	DZ. KW. / WA3M / 7500 / 18 / 1 - 2018-03-09, 12:37:33 - WPIS ROSZCZENIA O	
2	PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI	
BRAK WPISÓW		
DZIAŁ IV - HIPOTEKA		

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	28		31
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA		
Suma (słownie), waluta	800000,00 (OSIEMSET TYSIĘCY) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1 WIERZYTELNOŚĆ, ODSETKI, KOSZTY UBOCZNE, UMOWA Z DNIA 21 LIPCA 2014 R., NR 134659/6/DGI/14/O	
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	KURPIOWSKI BANK SPÓŁDZIELCZY W MYSZYŃCU , MYSZYŃCIEC, 000508632	
Lp. 2.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	29		32
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA		
Suma (słownie), waluta	9808044,00 (DZIEWIĘĆ MILIONÓW OSIEMSET OSIEM TYSIĘCY CZTERDZIEŚCI CZTERY) ZŁ		

Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1 KAPITAŁ I NALICZONE, NIEZAPŁACONE ODSETKI, UMOWA UGODY NR 134659/1/2017/O Z DNIA 21.06.2017 R. DOTYCZĄCA KREDYTU OBROTOWEGO NR 134659/12/DGO/2015/O Z DNIA 09.09.2015 R. ORAZ KREDYTU INWESTYCYJNEGO NR 134659/6/DGI/14/O Z DNIA 21.07.2014 R.	
Księga współobciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki	WA3M / 00402514 / 2 31
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1.	KURPIOWSKI BANK SPÓŁDZIELCZY W MYSZYŃCU , MYSZYŃCIEC, 0000145644, 000508632	

4.2. Wypis z Rejestru gruntów

Informacje zawarte w Wypisie z Rejestru Gruntów zgadzają się z informacjami zawartymi w Księgach Wieczystych.

Ark. mapy	Numer działki	Bliższe określenie położenia	Opisy użytków	Ozn. uż. i kont. klasyf.	Powierzchnia		Nr księgi wieczystej
					użytków w ha	działki w ha	
	12/8		tereny przemysłowe	Ba	1.0819	1.0819	WA3M/00402514/2
Id dz: 146503_8.0615.12/8							
R a z e m :					1.0819	1.0819	

Ark. mapy	Numer działki	Bliższe określenie położenia	Opisy użytków	Ozn. uż. i kont. klasyf.	Powierzchnia		Nr księgi wieczystej
					użytków w ha	działki w ha	
	12/7		tereny przemysłowe	Ba	0.0815	0.0815	WA3M/00394500/1
Id dz: 146503_8.0615.12/7							
R a z e m :					0.0815	0.0815	

4.3. Przeznaczenie w Planie Zagospodarowania Przestrzennego

Zgodnie z zaświadczeniem wydanym przez urząd dzielnicy Warszawa Białoleka w dniu 26 listopada 2018r przedmiotowa działka nie jest objęta aktualnym planem zagospodarowania. W przypadku braku aktualnego planu zagospodarowania przeznaczenie nieruchomości określa się na podstawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

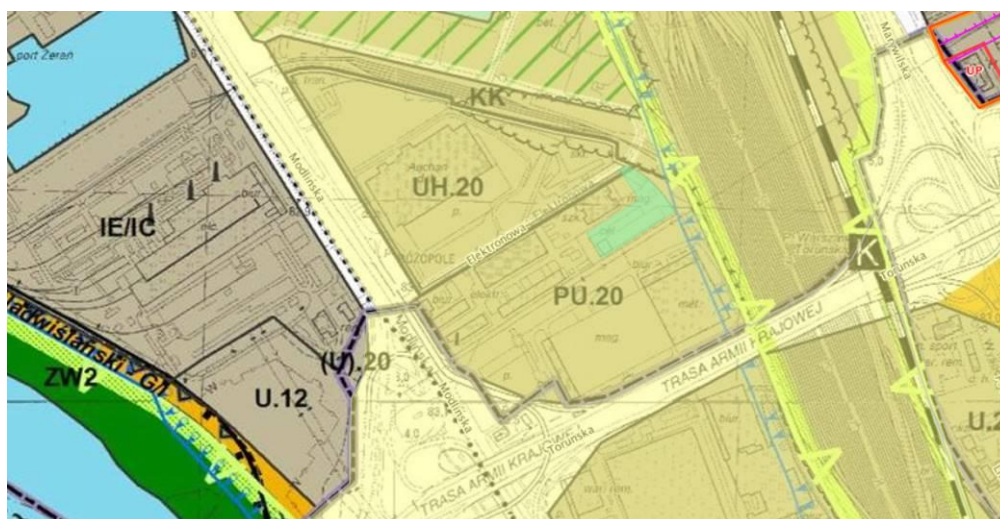
Zgodnie ze **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st.**

Warszawy, które zostało uchwalone przez Radę m.st. Warszawy Uchwałą nr LXXXII/2746/2006 z dnia 10 października 2006 r., a następnie zmienione Uchwałą nr L/1521/2009 z dnia 26 lutego 2009 r., uzupełnioną Uchwałą nr LIV/1631/2009 z dnia 28 kwietnia 2009 r., ponownie zmienione Uchwałą nr XCII/2689/2010 z dnia 7 października 2010 r., Uchwałą nr LXI/1669/2013 z dnia 11 lipca 2013 r., Uchwałą nr XCII/2346/2014 z dnia 16 października 2014 r. oraz Uchwałą nr LXII/1667/2018 z dnia 1 marca 2018 r. nieruchomość leży na terenie oznaczonym symbolem PU 20– tereny przemysłowe i tereny zabudowy usługowej.

Studium z 2006 roku zdezaktualizowało się, dlatego też w W 2018 roku rozpoczęto pracę nad nowym Studium dla Warszawy, jako miasta przyjaznego i jednocześnie otwartej metropolii. Zrównoważony rozwój przestrzenny jest niezbędny, by zrealizować tę wizję. Celem Studium jest stworzenie ram rozwoju dla dobrej, zdrowej i funkcjonalnej przestrzeni do życia w Warszawie m.in. przez wytyczne dla zabudowy, terenów zieleni, organizacji funkcjonalnej miasta, układu komunikacji, ochrony zabytków.

Najważniejszym wyzwaniem jest zadbanie, by miasto nie „rozlewało się” na coraz to nowe, nieurbanizowane tereny. Budowanie w granicach obszaru zwartego ograniczy koszty ekonomiczne i ekologiczne. Celem jest również wypełnienie luk w zabudowie już istniejącej, tak by lepiej wykorzystać zasoby w ramach miasta zwartego. Ważne jest tworzenie obszarów wielofunkcyjnych, czyli miejsc, gdzie można żyć, pracować, odpoczywać, by ograniczyć potrzebę przemieszczania się.

Nowe studium powstanie za około 2,5 roku. To czas niezbędny m.in. na zrobienie niezbędnych analiz, sporządzenie wariantów koncepcji, uzgodnienia.



Źródło : um.warszawa.pl

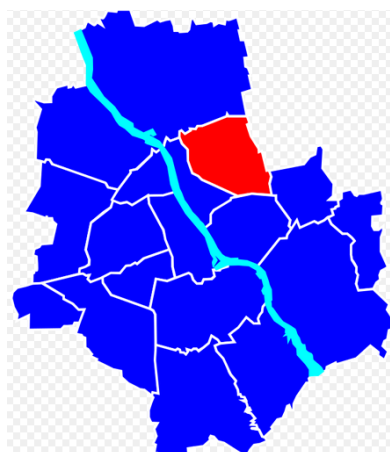
5. LOKALIZACJA NIERUCHOMOŚCI.

Nieruchomości będące przedmiotem opinii stanowiące działki ewidencyjne nr 12/8 i 12/7, położone są w Warszawie, w dzielnicy Białoleka, przy ulicy Modlińskiej 6.

Stolica Polski - Warszawa jest gminą mającą status miasta na prawach powiatu. Powierzchnia aglomeracji wynosi 495 km², zamieszkuje ją około 1,7 miliona mieszkańców. Warszawa podzielona jest na 18 dzielnic: Bemowo, Białoleka, Bielany, Mokotów, Ochota, Targówek, Praga Północ, Rembertów, Śródmieście, Targówek, Ursus, Usynów, Wawel, Wesoła, Wilanów, Włochy, Wola i Żoliborz. Warszawa jest największym w kraju ośrodkiem życia politycznego, naukowego, kulturalnego i gospodarczego. Charakter miasta określany jest, jako mieszkaniowo-usługowy.

Białoleka to druga pod względem powierzchni dzielnica m.st. Warszawy. Zajmuje 73 km² w północno-wschodniej części stolicy.

Jest jedna z najmłodszych dzielnic Warszawy, biorąc pod uwagę wiek jej mieszkańców. Około dwie trzecie mieszkańców Białoleki mieszka na osiedlach o charakterze budownictwa wysokiego. Najwięcej mieszkańców liczy obecnie osiedle Nowodwory. Sąsiadują one od południa z Tarchominem, którego budowa rozpoczęła się w latach 70 XX wieku. Oba te osiedla zajmują teren między Wisłą, osią ulicy Modlińskiej a ul. gen. Kuklińskiego. Nadal buduje się tutaj dużo domów wielorodzinnych oraz szeregowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Coraz więcej osób mieszka w budynkach wielorodzinnych na Żeraniu (okolice ul. Portowej, Kasztanowej, Igrzyskowej i Krzyżówki) oraz na Marcelinie (ul. Marywilska).

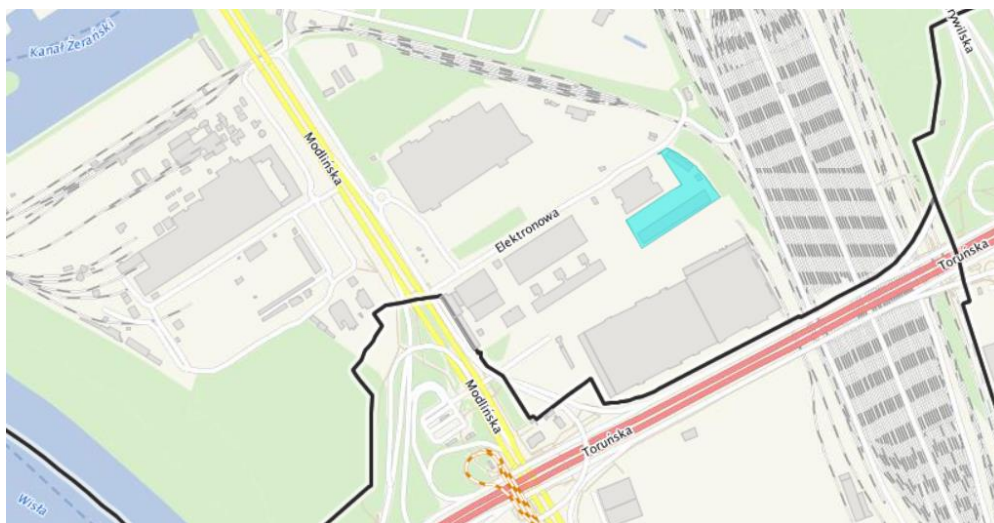


Osiedla willowe zajmują północną i północno-wschodnią część dzielnicy (do linii Kanału Żerańskiego). Wśród nich gęściej zabudowane i zaludnione to: Wiśniewo, Henryków, Choszczówka, Płudy i Białoleka Dworska oraz Anecin, Winnica i Buchnik.

Tereny Kątów Grodzkich, Grodziska, Lewandowa, Białoleki, Mańków-Wojdów, Augustówka, Olesina, Kobiałki, Marcelina, Brzezina i Szamocina to obszary o mniejszym zaludnieniu. Tak ogromnego, ładnie położonego obszaru, jaki znajduje się w północno-wschodniej części dzielnicy, graniczącego z Rezerwatem Łęgi Czarnej Strugi, przedzielonego zielonym szlakiem wodnym nad Zalew Zegrzyński i Kanałem Żerańskim nie ma w całej Warszawie. Jednak dzisiaj i one są coraz częściej zabudowywane przez deweloperów niską zabudową mieszkaniowo-usługową. Nowe osiedla wielorodzinne powstają głównie na Kobiałce, Grodzisku i Lewandowie.

Dużo terenów przemysłowo-technicznych znajduje się w południowo-zachodniej części, na osiedlach Stare Świdry, Konstancynów, Różopol, Tarchomin, Anopol, Żerań i Żerań Wschodni. Swoje siedziby mają tutaj m.in. Coca-Cola, Drukarnia AGORA SA, Warszawski Ośrodek Ruchu Drogowego (ul. Odlewnicza). Natomiast na terenie Żerania znajduje się Elektrociepłownia Żerań - druga pod względem ilości wytwarzanego ciepła w Warszawie.

Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny usytuowana jest na granicy dzielnicy Białoleka z Targówkiem. Lokalizacja przedmiotowej nieruchomości obrazuje poniższa mapa:



Źródło : Google.pl

Nieruchomość zlokalizowana jest w rejonie Trasy Toruńskiej w pobliżu torów kolejowych, w drugiej linii zabudowy przy ul. Modlińskiej 6, ale wjazd na teren nieruchomości znajduje się od strony ul. Elektronowej.

Najbliższe sąsiedztwo stanowią tereny przemysłowe zabudowane rozproszoną zabudową przemysłową o średniej wysokości, dalsze – tereny niezabudowane. Od strony dzielnicy Targówek nieruchomość graniczy z terenami PKP (tory kolejowe).

Dojazd do nieruchomości średni, od ul. Modlińskiej droga gruntową utwardzoną stanowiącą ul. Elektronową.

6. OPIS NIERUCHOMOŚCI

Przedmiotowy obiekt stanowi dwie nieruchomości - działkę ewidencyjną nr 12/8z obrębu 4-06-15 o powierzchni 10 819 m² oraz działkę ewidencyjną nr 12/7 z obrębu 4-06-15 o powierzchni 815m² położne jest przy ul. Elektronowej mimo adresu oficjalnego Modlińska 6 i stanowi ostatnią działkę zabudowaną od strony torów.



Źródło : Igeomap



Źródło : Geoportal.pl

Działka 12/8 posiada dostęp do drogi publicznej, natomiast działka 12/7, przylegająca do działki 12/8 nie ma bezpośredniego dostępu do drogi. Działki stanowią jednolity zespół gospodarczy i na potrzeby niniejszej wyceny stanowią jedną całość (dalej określana jako nieruchomość). Teren ma kształt działki nieregularny, z wysięgnikiem stanowiącym dojazd do ulicy Elektronowej. Nieruchomość wyposażona jest w miejską infrastrukturę techniczną:

- sieć elektryczną i energetyczną
- sieć wodociągową i kanalizacji
- sieć centralnego ogrzewania

Teren zabudowany jest obiektem magazynowo – biurowym , wiatami magazynowymi oraz utwardzonym placem .

Hala o konstrukcji stalowej, 3 kondygnacyjne, obłożona blachą fałdową powlekaną T:55 i ocieplana wełną mineralną. Na parterze mieszczą się warsztaty, na piętrach pokoje biurowe. Przed budynkiem znajduje się plac wyłożony płytami betonowymi. Od strony wschodniej wzdłuż granicy posadowiona jest wiata, a na działce 12/7 tymczasowy magazyn blaszany. Obecnie hale są częściowo wynajmowane innym podmiotom gospodarczym.

Teren nieruchomości stanowiący zespół gospodarczy jest ogrodzony z bramą wjazdową.

Obiekt wymaga remontu i modernizacji.

Wjazd na nieruchomość od strony ul. Energetycznej



Widok na plac i sąsiednią nieruchomość



Panorama hali



Wnętrze hali



Opis zabudowy

1.

Budynek hali trzy kondygnacyjny budynek warsztatowo - biurowy. Budynek został wybudowany w 1980r , Budynek posadowiony jest częściowo na działce nr 12/8.

Dane techniczne

Powierzchnia zabudowy – 3032 m²

Powierzchnia użytkowa -4450 m²

Konstrukcja

Konstrukcja stalowa ocieplona wełną mineralną , ściany osłonowe z płyty warstwowej fałdową powlekaną T:55.

Standard i stan techniczny

Konieczna remont o modernizacja.

Budynek wyposażony jest w :

- instalację wodno – kanalizacyjną
- instalacje elektryczną i energetyczną

– instalację grzewczą

2.

Wiata stalowa – jest to budynek z 1980r o konstrukcji stalowej. Budynek posadowiony jest na działce nr 12/8.

Dane techniczne

Powierzchnia zabudowy – 454 m²

3.

Budynek magazynowy – jest to budynek z 1980r o konstrukcji stalowej. Budynek posadowiony jest na działce nr 12/8.

Dane techniczne

Powierzchnia zabudowy – 68 m²

4.

Rampa z tymczasowym magazynem posadowiona na działce 12/7

Dane techniczne

Powierzchnia zabudowy – 68 m²

7. SPOSÓB WYCENY

7.1. Wskazanie rodzaju określonej wartości

Rynkową wartość nieruchomości oszacowano dla aktualnego sposobu użytkowania **WR**, przy uwzględnieniu celu wyceny, rodzaju i położenia nieruchomości, funkcji wyznaczonej dla niej w planie miejscowym, stopnia wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej oraz dostępnych danych o cenach nieruchomości podobnych.

Zgodnie z celem wyceny, oszacowano wartość rynkową nieruchomości rozumianą jako najbardziej prawdopodobną cenę sprzedaży, możliwą do osiągnięcia przy założeniu że:

- strony transakcji są niezależne od siebie i żadna z nich nie działa pod przymusem;
- strony transakcji są świadome zalet i wad nieruchomości;
- nie istnieją szczególne warunki ograniczające swobodne działania rynku; opis
- nieruchomość jest wystarczająco długo eksponowana na rynku.

7.2. Podstawy materialno – prawne

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 121, 50).
- 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);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 27 września 2005 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. nr 196 z 2005 r. poz. 1628);

- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 lipca 2011 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 165 z 2011 r. poz. 985);

7.3. Podstawy metodologiczne

- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW) - zalecane do stosowania przez PFSRM
- Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych – wyd. przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych – jako noty interpretacyjne.
- *Wycena nieruchomości* – wydanie polskie . Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych. Warszawa 2000;
- *Nieruchomość a rynek* – Ewa Kucharska – Stasiak . Wydawnictwo Naukowe PWN – Warszawa 2000;
- *Metodyka określania wartości rynkowej nieruchomości* – pod redakcją Sabiny Żróbek Olsztyn 2007;
- *Przykłady wyceny nieruchomości* – IDM Baranowski i wspólnicy Warszawa 2008;
- *Wycena nieruchomości i przedsiębiorstw* – Mieczysław Prystupa.– Warszawa 2014 ;

Metodykę szacowania wartości nieruchomości oparto o:

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 121, 50).
- 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);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 27 września 2005 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. nr 196 z 2005 r. poz. 1628);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 lipca 2011 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 165 z 2011 r. poz. 985);

Ustawa o gospodarce nieruchomościami art. 153 ust. 1:

Podjęcie porównawcze polega na określaniu 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. Podjęcie porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej

Rozporządzenie Rady Ministrów:

§ 3. 1. Określanie wartości nieruchomości polega na określaniu wartości prawa własności lub innych praw do nieruchomości.

2. Określanie wartości nieruchomości poprzedza się analizą rynku nieruchomości, w szczególności w zakresie uzyskiwanych cen, stawek czynszów oraz warunków zawarcia transakcji.

Rozporządzenie Rady Ministrów:

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

§ 4.2 W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.

§ 4.4. Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnice w poszczególnych cechach tych nieruchomości.

1. DEFINICJA WARTOŚCI RYNKOWEJ I JEJ INTERPRETACJA Z USTAWY O GOSPODARCE NIERUCHOMOŚCIAMI

Z dniem 1 września 2017 r. dokonano zmiany definicji wartości rynkowej. Zgodnie z art. 1 pkt 24. ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2017 r. poz. 1509):

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

Zgodnie z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny (PKZW) – KSWP od dnia 10 kwietnia 2017 r. zalecany do stosowania:

2. DEFINICJA WARTOŚCI RYNKOWEJ I JEJ INTERPRETACJA Z ROZPORZĄDZENIEM PARLAMENTU EUROPEJSKIEGO I RADY W SPRAWIE WYMOGÓW OSTROŻNOŚCIOWYCH DLA INSTYTUCJI KREDYTOWYCH I FIRM INWESTYCYJNYCH

2.1. Definicja

Stosownie do zapisów rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych wartość rynkowa jest definiowana, jako „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, nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Wartość rynkowa

Wartość rynkowa to najbardziej prawdopodobna cena osiągalna na rynku na datę wyceny. Jest to najlepsza cena osiągalna przez sprzedającego i najkorzystniejsza cena osiągalna przez kupującego. Szacunek ten wyklucza w szczególności: cenę zawyżoną lub zaniżoną przez jakiegokolwiek szczególne warunki lub okoliczności (np. finansowanie), które są nietypowe, umowy sprzedaży i najmu zwrotnego, szczególne wynagrodzenia lub koncesje udzielone przez kogokolwiek związanego z transakcją lub też jakiegokolwiek elementy wartości szczególnej (tzn. uwzględniającej cechy nieruchomości, które posiadają specyficzną wartość dla konkretnego nabywcy).

Pojęcie to oznacza, że nieruchomość jest zaprezentowana na rynku w najbardziej odpowiedni sposób, jeżeli chodzi o możliwości zbycia jej po najlepszej cenie, którą, rozsądnie rzecz biorąc, można uzyskać na warunkach zawartych w definicji wartości rynkowej. Czas eksponowania może się zmieniać w zależności od warunków rynkowych, lecz musi być wystarczający do tego, by stosowna informacja dotarła do odpowiedniej liczby potencjalnych nabywców. Zakłada się, że eksponowanie nieruchomości na rynku odbywa się przed datą, na którą określono wartość rynkową.

3.2.2. Pojęcie możliwa do uzyskania na rynku

Jest to kwota szacunkowa, a nie uprzednio określona lub faktycznie ustalona cena sprzedaży. Jest to cena, po której rynek spodziewa się zrealizować transakcję na datę wyceny przy spełnieniu wszystkich innych elementów definicji wartości rynkowej. Wykorzystanie słowa „można” oddaje sens rozsądnego oczekiwania odnośnie ceny. Rzeczoznawca nie może zatem przyjmować nierealistycznych założeń dotyczących warunków rynkowych lub też zakładać poziomu wartości rynkowej powyżej tej, jaka jest rozsądnie osiągalna

3.2.3 Pojęcie określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych

Wartość rynkowa jest określana poprzez analizę cen nieruchomości podobnych, w tym ich cen transakcyjnych, rynkowych dochodów, stóp zwrotu, poziomów pustostanów oraz kosztów dotyczących sprzedaży i wydatków operacyjnych.

3.2.4. Pojęcie strony umowy były od siebie niezależne

Pojęcie to oznacza, że stron, które zawarły transakcje dotyczące nieruchomości stanowiących podstawę wyceny jak i stron, które będą zawierały transakcję dotyczącą szacowanej nieruchomości nie łączy konkretny lub szczególnie stosunek, mogący sprawić, iż poziom ceny nie był i nie będzie typowy dla rynku. Zakłada się, że transakcję zawierają niezwiązane ze sobą strony, działające niezależnie od siebie.

3.2.5. Pojęcie nie działały w sytuacji przymusowej

Zakłada się, że każda ze stron jest zmotywowana do dokonania transakcji, nie jest jednak zmuszona ani nadmiernie nakłaniana do jej zakończenia

3.2.6. Pojęcie miały stanowczy zamiar zawarcia umowy

Zakłada się tu hipotetycznego kupującego, a nie faktycznego nabywcę. Osoba ta jest zmotywowana, ale nieprzymuszona do zakupu. Kupujący ten nie jest ani przesadnie zainteresowany zakupem ani zdeterminowany do zakupu za każdą cenę. Jest również osobą, która dokonuje zakupu z uwzględnieniem bieżących realiów rynkowych i bieżących oczekiwań, nie zaś w oparciu o wyimaginowany lub hipotetyczny rynek, który nie może być scharakteryzowany ani nie ma pewności co do jego zaistnienia. Przyjmuje się, że hipotetyczny kupujący jest pragmatyczny i nie zapłaciłby wyższej ceny niż ta, którą dyktuje rynek. Nie można przy tym zakładać, że waha się lub jest niechętny do zakupu. Obecny właściciel nieruchomości jest także zaliczony do tych osób, które stanowią rynek i mógłby być potencjalnym nabywcą w hipotetycznej transakcji. Również w odniesieniu do sprzedającego, należy przyjąć, że jest to hipotetyczny sprzedający, a nie faktyczny właściciel. Zakłada się, że nie jest on ani przesadnie zainteresowany ani zmuszony do sprzedaży za każdą cenę. Nie jest on też przygotowany do wstrzymywania sprzedaży w oczekiwaniu na osiągnięcie ceny, która nie jest racjonalna w obecnej sytuacji rynkowej. Sprzedający jest zmotywowany do sprzedania nieruchomości na warunkach rynkowych za najlepszą cenę osiągalną na wolnym rynku po przeprowadzeniu odpowiednich działań marketingowych. Faktyczne okoliczności istniejące w przypadku rzeczywistego właściciela nie są częścią tych rozważań, ponieważ „sprzedający mający stanowczy zamiar zawarcia umowy” jest właścicielem hipotetycznym.

3.2.7 upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku

Wyboru podejścia i metody wyceny dokonano w oparciu o „Ustawę o gospodarce nieruchomościami”, Rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego przy uwzględnieniu zapisów PKZW i Standardów Zawodowych Rzeczników Majątkowych.

Zgodnie z „Ustawą UGN” - sposoby określania wartości nieruchomości, stanowiące podejścia do ich wyceny, są uzależnione od przyjętych rodzajów czynników wpływających na wartość nieruchomości – (art. 152.1)

Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.”

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.

3. W przypadku braku studium lub decyzji, o których mowa w ust. 2, uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości – (art.154)

Art.153. ustawy mówi: - „1. Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.”

Zgodnie z Rozporządzeniem RM - § 4.1. Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen

transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.

2. W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.

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

4. Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnice w poszczególnych cechach tych nieruchomości”.

Zgodnie ze standardami - Podejście porównawcze wykorzystuje w procesie określania wartości zasadę interpolacji, gdy nieruchomość o cenie minimalnej posiada oceny cech najgorsze na danym rynku, a nieruchomość o cenie maksymalnej oceny najlepsze, a ocena cech szacowanej nieruchomości zawiera się w przyjętym przedziale ocen. W przypadku gdy szacowana nieruchomość posiada oceny cech lepsze od nieruchomości o cenie najwyższej lub gorsze od nieruchomości o cenie najniższej, stosuje się zasadę ekstrapolacji przy wyznaczaniu poprawek w metodzie porównywania parami oraz przy wyznaczaniu współczynników korygujących w metodzie korygowania ceny średniej. W przypadku gdy nieruchomość o cenie minimalnej posiada niektóre oceny cech lepsze od innych nieruchomości ze zbioru cen transakcyjnych lub nieruchomość o cenie maksymalnej oceny gorsze z tego zbioru, zasadę ekstrapolacji można zastosować dla potrzeb określania hipotetycznego przedziału cenowego.

Mając na uwadze cel wyceny, jej zakres oraz to, że nieruchomości porównawcze o cechach rynkowych zbliżonych do wycenianej działki były przedmiotem obrotu rynkowego, do oszacowania wartości nieruchomości zastosowano **podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej**.

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

Wartość rynkową (W_R) 1 m² powierzchni gruntu obliczono na podstawie wzoru:

$$W = C_{sr} \times \sum_{i=1}^n U_i$$

gdzie:

C_{sr} - średnia cena 1m² pow. nieruchomości na rynku lokalnym określona na podstawie próbki reprezentatywnej.

U_i - współczynniki korygujące odzwierciedlające ocenę przedmiotu wyceny w aspekcie cech rynkowych.

Współczynnik U_i - to współczynnik korygujący cenę średnią i –tej cechy rynkowej określany na podstawie oceny danej nieruchomości względem danej cechy.

Zakres współczynników korygujących określony jest, jako:

$$\left[\frac{C_{\min}}{C_{sr}} ; \frac{C_{\max}}{C_{sr}} \right]$$

Wagi cech są procentowym udziałem w przedziale Delta C, która stanowi różnicę pomiędzy ceną maksymalną i ceną minimalną w zbiorze transakcji przyjętych do porównań. Zgodnie z istotą metodyki wyceny, w zbiorze danych porównawczych muszą się znaleźć transakcje, dla których istnieją oceny skrajne cech, ale nie muszą wystąpić w jednej transakcji. Ponadto zakres ocen dla poszczególnych cech, nie w każdym przypadku, stanowi pełne spektrum ocen dla ogółu nieruchomości, a jedynie zakres dla całego zbioru. Oznacza to, że ocena danej cechy na

najwyższym lub najniższym poziomie odnosi się do najwyższego lub najniższego poziomu w danej próbce reprezentatywnej. Bezwzględnie, w sposób uniwersalny, oceniona cecha na skrajnym poziomie nie musi być idealna, lub przeciwnie bardzo zła. Jest Tylko najlepsza lub najgorsza dla danego zbioru.

Wartość nieruchomości gruntowej oblicza się wg wzoru:

$$W_R = W_G \times P$$

gdzie:

W_G – wartość rynkowa 1 m² powierzchni nieruchomości,
 P – powierzchnia gruntu.

Zgodnie ze Standardem PKZW NI 1 przy zastosowaniu metody omówionej powyżej można stosować dodatkowy współczynnik korekcyjny „K” z przedziału [0,90 - 1,10]. Współczynnik ten może być uwzględniany wyłącznie w szczególnych, uzasadnionych przypadkach, na przykład, gdy nieruchomość posiada wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe lub występuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy popytem i podażą. Uwzględnianie współczynnika korekcyjnego K winno być w każdym przypadku uzasadnione przez rzeczoznawcę majątkowego przez sformułowanie odpowiedniej klauzuli.

8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU.

Obserwując rynek nieruchomości zabudowanych obiektami produkcyjno – magazynowo - biurowymi w Warszawie zauważamy, że tak jak w przypadku innych segmentów tego rynku, zróżnicowanie cen jest wynikiem indywidualnych preferencji nabywców. Typowe preferencje kupujących to: atrakcyjne położenie nieruchomości, w pobliżu głównych tras komunikacyjnych i centrów handlowych, w sąsiedztwie terenów przemysłowych, obiektów komercyjnych, korzystny kształt działki, intensywność zabudowy, dostępność inwestycyjna i możliwości rozwojowe (brak ograniczeń budowlanych i ochrony konserwatorskiej, w tym możliwość rozbudowy i alternatywnego wykorzystania obiektu). Za ważny czynnik uznać należy także uzbrojenie terenu i uwarunkowania prawne. Dużym atutem przekładającym się na cenę gruntu jest także klarowny stan planistyczny, tzn. obowiązujący plan miejscowy lub wydana decyzja o pozwoleniu na budowę albo decyzja WZiZT, które w myśl obecnych obowiązujących przepisów można przenieść na kolejnych nabywców. Czynnikiem obniżającym ceny są nałożone ograniczenia prawne (np: służebności), ograniczenia wynikające z ustaleń planu miejscowego, zbyt mała lub bardzo duża powierzchnia, niekorzystne cechy fizyczne i geotechniczne gruntu ograniczające i utrudniające procesy inwestycyjne, utrudniony dostęp do infrastruktury technicznej, uciążliwe sąsiedztwo.

Na podstawie raportu rocznego Colliers International Market Insights | Raport roczny 2018 | Polska | Colliers International :

"Na koniec I połowy 2018 r. całkowite zasoby rynku magazynowego w Polsce osiągnęły poziom 14,4 mln m².

Deweloperzy oddali do użytku 741 tys. m² nowej powierzchni magazynowej. Największy wzrost zasobów odnotowano w regionie Polski Centralnej (259 tys. m²).

Aktywność deweloperska pozostaje na wysokim poziomie – w budowie znajduje się ponad 2,2

mln m² powierzchni magazynowych. Blisko 25% przypada na obszar Polski Centralnej.

Wolumen transakcji zawartych w I połowie 2018 r. ukształtował się na poziomie 2,2 mln m², co stanowi wzrost o około 16% w porównaniu do analogicznego okresu poprzedniego roku (wolumen transakcji krótkookresowych nieuwzględnianych w statystykach zbiorczych wyniósł 73,5 tys. m²).

W analizowanym okresie współczynnik pustostanów na rynku powierzchni magazynowych ukształtował się na rekordowo niskim poziomie 4,3% i był o 1,7 p. p. niższy od wskaźnika odnotowanego na koniec I połowy 2017 r.

W I połowie 2018 r. najwyższy poziom aktywności deweloperów zaobserwowano w Polsce Centralnej, Warszawie (strefa II) oraz na Górnym Śląsku.

W powyższych lokalizacjach oddano do użytkowania odpowiednio 259, 122 i 130 tys. m² nowoczesnej powierzchni magazynowej, co stanowiło 69% powierzchni oddanej do użytkowania w tym okresie w Polsce.

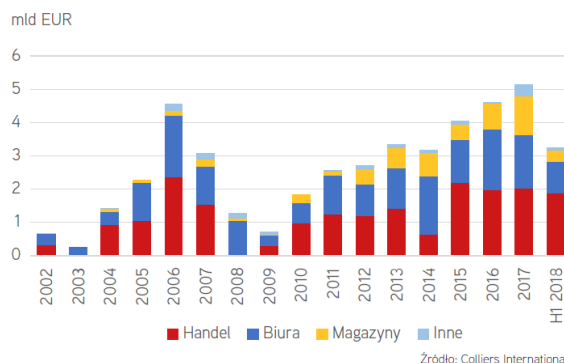
Pozostałe rynki regionalne odnotowały mniejsze przyrosty podaży (do 83 tys. m² na rynku Wschodnim).

Do największych obiektów magazynowych ukończonych w ciągu minionych dwóch kwartałów należą m.in.: dwa projekty w Łodzi: Central European Logistics Hub (79 tys. m²) i BTS dla firmy OBI (50,7 tys. m²), Panattoni Park Warszawa Konotopa II (42 tys. m²) i kolejna faza P3 Błonie (33,1 tys. m²).

Rynek magazynowy zakończył pierwsze półrocze 2018 r. na poziomie 0,34 mld EUR z udziałem w rynku blisko 10%.

Biorąc pod uwagę liczbę i poziom transakcji, obroty na rynku inwestycyjnym w roku 2018 utrzymały się na poziomie rekordowego roku 2017.

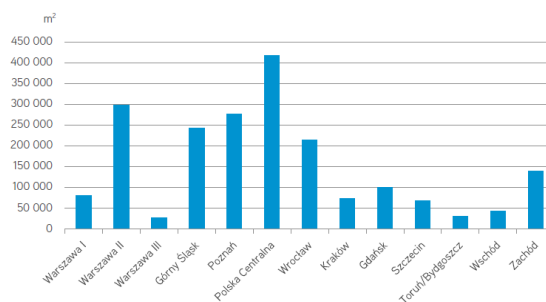
WYKRES:
WARTOŚĆ
TRANSAKCJI



Zaobserwowano 16% wzrost popytu w stosunku do analogicznego okresu ubiegłego roku (1,9 mln m² w I połowie 2017 r.).

Najwięcej powierzchni wynajęto na rynku Polski Centralnej (418 tys. m²). W Warszawie podpisano umowy na 404 tys. m², z czego 74% w strefie II (297 tys. m²). Rynkami, które charakteryzowały się równie wysokim poziomem popytu były Górny Śląsk (243 tys. m²) i Wrocław (213,5 tys. m²).

WYKRES:
POPYT NA GŁÓWNYCH
RYNKACH
MAGAZYNOWYCH
W I POL. 2018 R.



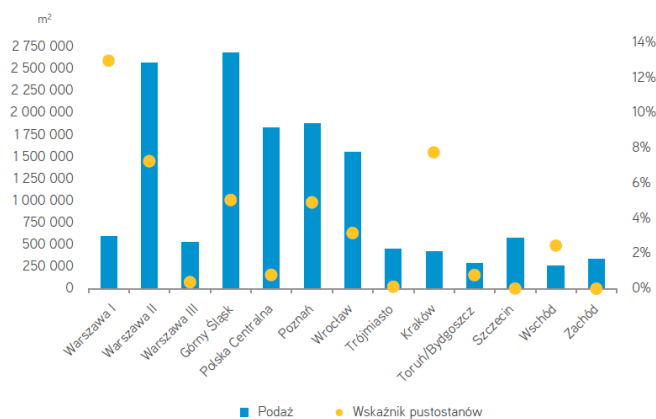
Źródło: Colliers International

Współczynnik powierzchni niewynajętej dla całego kraju wyniósł na koniec II kwartału 2018 r. 4,3%. Jest to znaczący spadek w porównaniu do analogicznego okresu 2017 r. (wskaźnik pustostanów w I połowie 2017 r. wynosił blisko 6%). Zerowy poziom pustostanów odnotowano w Regionie Zachodnim oraz Szczecinie. W Warszawskiej III Strefie, Polsce Centralnej, Trójmieście i w regionie Toruń/Bydgoszcz dostępność powierzchni nie przekroczyła 1%.

Najwyższy współczynnik pustostanów zanotowano w Warszawskiej Strefie I (13%) i II (7,3%) oraz w Krakowie (7,8%).

Na koniec I kw2017r. wskaźnik pustostanów w Polsce wynosił 6,4%. Najwyższy współczynnik powierzchni niewynajętych rejestrowany jest w Krakowie, gdzie 11% zasobów magazynowych pozostawało bez najemcy. Najniższy wskaźnik charakteryzował Opole (0,0%), Podkarpacie (2,1%), a z większych rynków Polskę Centralną (2,7%). Na terenie województwa pomorsko – zachodniego średni współczynnik pustostanów wynosił ok. 8%.

WYKRES:
CAŁKOWITE
ZASOBY I WSKAŹNIK
PUSTOSTANÓW
NA GŁÓWNYCH
RYNKACH
MAGAZYNOWYCH



Źródło: Colliers International

Z danych dostępnych na portalu magazyny.pl wynika, że w I kw. 2018 r. czynsze bazowe za wynajem powierzchni magazynowej utrzymały się w prawie całym kraju na poziomie z końca ubiegłego roku, z wyjątkiem wzrostu o 0,4 euro za mkw. miesięcznie we Wrocławiu. Najwyższe czynsze nadal odnotowuje się w regionie Warszawa-Miasto i w Krakowie – odpowiednio 4,1-5,1

euro i 3,8-4,5 euro za m kw. miesięcznie. Z kolei najniższe stawki oferowane są na dwóch dużych, ale stale rozwijających się rynkach Poznania i Górnego Śląska: 2,5-3,5 euro za m kw. miesięcznie.

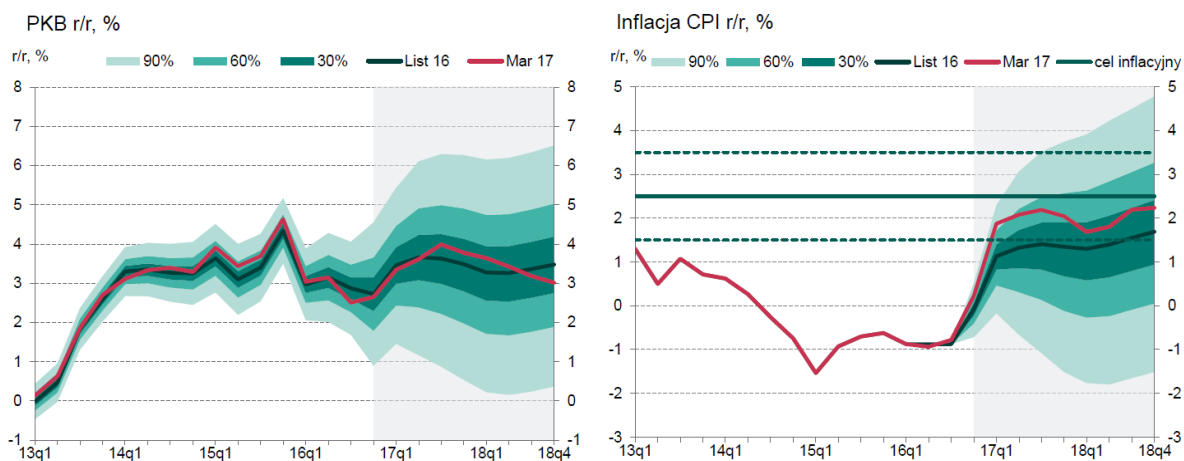
W okresie ostatnich pięciu lat, na głównych rynkach odnotowywano brak zmian stawek czynszów bazowych i efektywnych (uwzględniających ulgi i zachęty od właścicieli). W 2016 r. czynsze bazowe pozostawały stabilne w Okolicach Warszawy (2,7 – 3,6 euro / mkw. / miesiąc), na Górnym Śląsku (2,7 – 3,5 euro / mkw. / miesiąc), Poznaniu (2,8 – 3,5 euro / mkw. / miesiąc), Polsce Centralnej (2,6–3,2 euro / mkw. / miesiąc) oraz w Trójmieście (3,0–3,3 euro / mkw. / miesiąc). Nieznaczny spadek rzędu 0,1 – 0,2 euro / mkw. / miesiąc odnotowano w strefie miejskiej Warszawy oraz we Wrocławiu. Pod względem czynszów efektywnych najbardziej konkurencyjnymi regionami były Górny Śląsk (1,9 – 3,1 euro / mkw./ miesiąc), Okolice Warszawy (2,0 – 2,8 euro / mkw. /miesiąc), Polska Centralna (2,0 – 2,8 euro / mkw./ miesiąc) oraz Poznań (2,1 – 3,0 euro / mkw./ miesiąc).

EFEKTYWNE STAWKI CZYNSZU (EUR/M ² /MIESIĄC)		
REGION	MIN. (EUR/M ²)	MAX. (EUR/M ²)
Warszawa I	3,5	4,4
Warszawa II	1,9	2,9
Warszawa III	2	2,7
Polska Centralna	2,1	2,9
Poznań	2,3	2,7
Górny Śląsk	2,3	2,8
Kraków	2,5	3,2
Wrocław	2,3	3
Trójmiasto	2,3	2,9
Toruń/ Bydgoszcz	2,5	3,1
Szczecin	2,5	3
Wschód	2,5	3

Przewidywany jest dalszy, stopniowy rozwój rynków magazynowych z regionu wschodniego. Znaczący wzrost kosztów budowy (spowodowany podwyżkami cen materiałów budowlanych oraz kosztów pracy) może przełożyć się na poziom stawek czynszu.

Popyt będzie utrzymywał się nadal na wysokim poziomie.

Warto zauważyć, że w najbliższych latach zakończy się budowa kolejnych ważnych odcinków tras ekspresowych. Wśród nich jest S3, która stanie się ważnym korytarzem transportowym w Polsce. Większość odcinków tej trasy oddawana jest do użytkowania na przełomie 2017/18 r. stwarzając tym samym doskonałe okazje inwestycyjne .

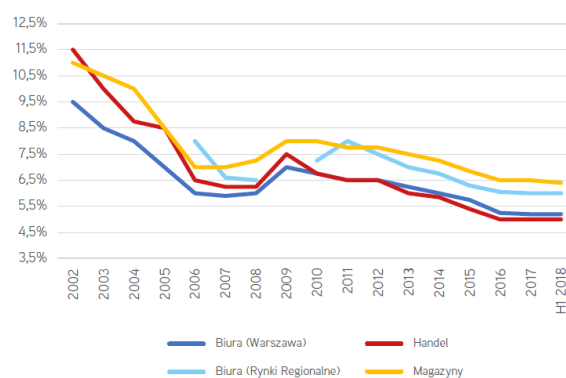


Źródło: dane GUS, obliczenia NBP

GŁÓWNE WSKAŹNIKI INWESTYCYJNE	
Wolumen transakcji	3,24 mld EUR
STOPY ZWROTU Z NAJLEPSZYCH NIERUCHOMOŚCI	
Biurowe - Warszawa	5,2%
Biurowe - Miasta Regionalne	6%
Handlowe	5%
Magazynowe	6% / 6,5%*
*BTS/Tradycyjne	
Źródło: Colliers International	

Transakcje dotyczące najlepszych obiektów magazynowych typu BTS osiągają stopy zwrotu poniżej 6%; a tradycyjnych magazynów wynajętych wielu najemcom – 5,0% - 6,0%.

WYKRES:
NAJLEPSZE STOPY
ZWROTU
(2002-I POŁ. 2018 R.)



Źródło: Colliers International

Rodzaj rynku, jego obszar i okres badania określa rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności przedmiot, zakres, cel i sposób wyceny oraz dostępność danych. Przy określaniu wartości nieruchomości, które ze względu na ich szczególne cechy i rodzaj nie są przedmiotem obrotu na lokalnym rynku nieruchomości, można przyjmować ceny transakcyjne uzyskiwane za nieruchomości podobne na regionalnym albo krajowym rynku nieruchomości (*par. 3 ust. 2 i par. 26 ust. 3 rwn*)

Rzeczoznawca majątkowy określa na potrzeby wyceny właściwy rynek nieruchomości podobnych, biorąc pod uwagę przedmiot, zakres i cel wyceny oraz dostępność danych, przedstawiając w szczególności: rodzaj rynku, obszar rynku, okres badania cen, informacje o popycie i podaży (w tym oferty), potencjał rozwojowy oraz inne czynniki ekonomiczne, które uzna za istotne. Analizę i charakterystykę rynku sporządza się w zakresie dotyczącym celu i sposobu wyceny. (*pkt 3.4. i 4.2. lit. i KSWP 3*)

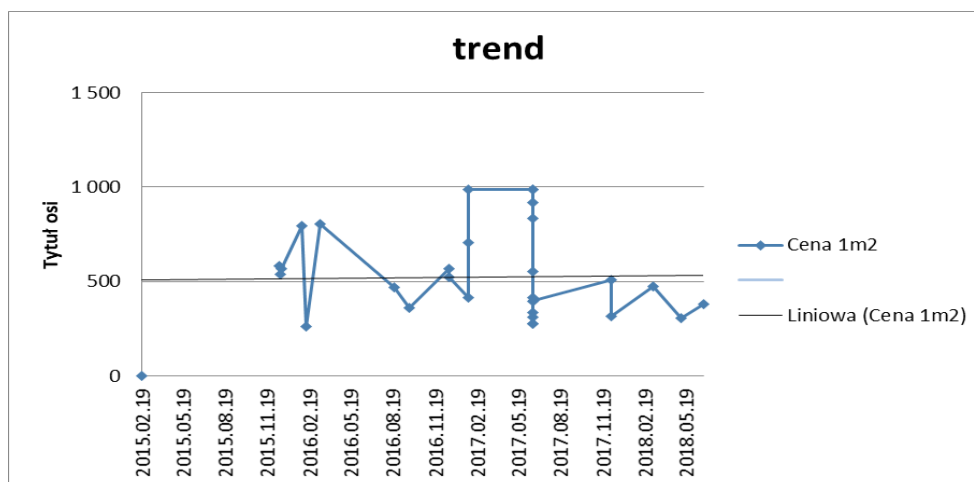
Dla potrzeb wyceny określono :

- **Rynek lokalny** - rynek nieruchomości zabudowanych obiektami komercyjnymi magazynowo – produkcyjno – usługowo - biurowymi
- **Obszar rynku** – Warszawa
- **Okres badania cen** – luty 2016 – kwiecień 2019 r.

Na podstawie danych transakcyjnych uzyskanych w PODGiK Warszawa, do analizy porównawczej wybrano transakcje sprzedaży nieruchomości z obszaru Warszawy, o cechach zbliżonych do nieruchomości wycenianej. Przeanalizowano transakcje, które miały miejsce na przestrzeni badanego okresu . na tzw. rynku wtórnym.

W wyniku analizy rynku lokalnego stwierdzono, że:

- ceny nieruchomości na badanym rynku są zróżnicowane, a cena 1 m² zależy od lokalizacji, sąsiedztwa i otoczenia, rodzaju i stanu technicznego oraz standardu zabudowy, powierzchni gruntu, wyposażenia nieruchomości w urządzenia infrastruktury technicznej oraz od dojazdu do nieruchomości i komunikacji. Nie brano pod uwagę transakcji udziałami oraz transakcji podejrzanych, znacznie odbiegających od pozostałych.
- ceny nieruchomości przemysłowych w tym rejonie aktualnie kształtują się średnio na poziomie ok. 584 zł/m² w przedziale od 276 do 989zł/m² w przeliczeniu na powierzchnię gruntu, Przy czym najwyższe ceny osiągały nieruchomości z dobrym dojazdem, o dobrym standardzie zabudowy.
- Z uwagi na fakt iż w sektorze nieruchomości przemysłowych w badanym okresie czasu nie zauważono zmiany poziomu cen, danych transakcyjnych nie korygowano współczynnikiem wzrostu lub spadku cen.



9. OSZACOWANIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

9.1. Analiza danych transakcyjnych

Analizę przeprowadzono dla nieruchomości położonych na terenie całej Warszawy. Okres badania cen rozszerzono do lutego 2016r ze względu na małą ilość transakcji.

Poniżej podano przykłady transakcji w przedmiotowym rynku lokalnym, przy czym ceny nieruchomości podano w przeliczeniu na 1 m² powierzchni gruntu.

Na podstawie analizy transakcji oraz informacji uzyskanych z biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami ustalono cechy mające największy wpływ na ceny.

Cechy rynkowe i ich wagi dla określonego rynku lokalnego są następujące:

Lokalizacja, sąsiedztwo i otoczenie	30%
Powierzchnia działki	15%
Powierzchnia zabudowy	15%
Stan techniczny i standard zabudowy	20%
Prawa do gruntu	10%
Dostęp do drogi publicznej / dojazd	10%
Razem	100%

Tab. 1 - Transakcje nieruchomościami – próbka reprezentatywna

Id dokumentu	Data transakcji	Rep. Nr A	Lokalizacja	Ulica	Powierzchnia gruntu	Cena Transakcyjna	Cena zł/m2	Opis
266881	09-05-2018	5709/2018	Targówek	Poborzańska	11,3 872,0	31 429 000	276	Na części przedmiotowej nieruchomości znajdują się: magistrala wodociągowa i sieć kanalizacyjna, kabel telekomunikacyjny, lokalny TKM 100x2, linie kablowe oraz SN oraz urządzenia stacji trafo wchodzące. Wg wiedzy Sprzedających na przedmiotowej nieruchomości nie ma żadnych budowli podziemnych za wyjątkiem zbiornika znajdującego się na dawnej działce 1 Sprzedający oświadczają, że zbywany budynek produkcyjno-warsztatowy znajdujący się na przedmiotowej nieruchomości, budynek dawnej remizy kolejowej straży pożarnej - ujęty jest w gminnej ewidencji zabytków m. st. Warszawy (budynek dawnej remizy kolejowej straży pożarnej). Przedmiotowa nieruchomość była również wydierżawiana umową zawartą przez PKP S.A. z Fundacją Pomoc Potrzebującym. W dniu 10.05.2004 r. została wypowiedziana ze skutkiem na dzień 31.05.2016 r, ale w/w fundacja nadal bezumownie korzysta z pomieszczenia w budynku przy ul. Kiejstuta nr 1, znajdującym się na przedmiotowej nieruchomości. Dla części przedmiotowej nieruchomości wydano decyzje o warunkach zabudowy o nr 72/PrPn/2016 z dnia 09.12.2016r, o nr 73/PrPn/2016 z dnia 09.12.2016r oraz o nr 55/PrPn/2017 z dnia 20.09.2017 r. W dniu 29.12.2017 r. wydano decyzję zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę Nr 234/2017, obejmującą część przedmiotowej nieruchomości (dawne działki o nr 1/5, 1/7, 1/8, 1/9), zezwalającą na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego (4.A) z częścią usługową na parterze, garażem podziemnym, z urządzeniami infrastruktury technicznej, elementami zagospodarowania terenu (decyzja PnB1). Tego samego dnia wydano również decyzję zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę Nr 235/2017, obejmującą część przedmiotowej nieruchomości (dawne działki o nr 1/5, 1/7, 1/8) zezwalającą na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego (2.D) z częścią usługową na parterze, garażem podziemnym, z urządzeniami infrastruktury technicznej, elementami zagospodarowania terenu (decyzja PnB2). Przedmiotowa nieruchomość ma zapewniony dostęp do drogi publicznej poprzez służebność ujawnioną w dziale I-Sp KW.
271044	27-06-2018	39888/2018	Targówek	Biezuńska	1,5258	12 168 000	797	Na nieruchomości znajdują się następujące budowle: nawierzchnia, ogrodzenie terenu, kanały ściekowe, osadnik, wiaty magazynowe, oświetlenie terenu, wiaty magazynowa SO, nawierzchnia SO, instalacji centralnego ogrzewania, brama wjazdowa, zadaszenie przylegające do wiaty stalowej, wiaty - zadaszenie i wiaty

								- zadaszenie na odpady.
226319	30-01-2017	697/2017	Białołęka	Białołęcka	1,2638	12 500 000	989	Nieruchomość zabudowana obiektami produkcyjno-magazynowej w hali , które sa przedmiotem najmu . Z dniem zawarcia umowy kupna, umowy najmu ulegają rozwiązaniu.
254029	08-12-2017	7881/2017	Targówek	Bardowskiego	9,5000	29 000 000	305	Nieruchomość zabudowana obiektami produkcyjno – magazynowymi. Nieruchomości znajdują się przyłącza mediów energii elektrycznej i zimnej wody.
186902	04-02-2016	508/2016	Targówek	Przeclawska	1,0442	8 408 584	805	Nieruchomość wg oświadczenia Sprzedającego zabudowana jest magazynem głównym o pow. użyt. 637 m2, budynkiem administracyjno-produkcyjnym o pow. użyt. 443,70 m2, wiatą murowaną o pow. użyt. 551 m2, budynkiem magazynowym materiałów łatwopalnych o pow. użyt. 62,40 m2 oraz budynkiem portierni o pow. użyt. 11,50 m2. Wg EGiB -kartoteka budynków na nieruch. znajduje się: budynek wybudowany w 1997 roku, o funkcji "budynki biurowe", posiadający 1 kond. nad ziemią, o pow. zab. 534 m2, budynek murowany wybudowany w 1972 roku, o funkcji "budynki przemysłowe", posiadający 1 kond. nad ziemią, o pow. zab. 775 m2, budynek murowany wybudowany w 1970 roku, o funkcji "budynki przemysłowe", posiadający 1 kond. nad ziemią, o pow. zab. 605 m2, budynek murowany wybudowany w 1970 roku, o funkcji "budynki biurowe", posiadający 1 kond. nad ziemią, o pow. zab. 16,00 m2 oraz budynek murowany wybudowany w 1983 roku, o funkcji "budynki biurowe", posiadający 1 kond. nad ziemią, o pow. zab. 79 m2. Wg EGiB działka nr 18 stanowi tereny przemysłowe Ba. Wg MPZP obszaru Targówka Przemysłowego działka znajduje się na obszarach przemysłowo-technicznych", których podst. przeznaczeniem są zakłady przemysłowe, przedsiębiorstwa budowlane, przedsiębiorstwa gospodarki komunalnej.
186929	12-02-2016	567/2016	Targówek	Księcia Ziemowita	0,6533	3 064 083	469	Nieruchomość wg oświadczenia Sprzedającego zabudowana jest budynkiem biurowym o pow. zab. 250 m2, budynkiem niemieszkalnym o pow. zab. 92 m2, budynkiem niemieszkalnym o pow. zab. 502 m2, budynkiem niemieszkalnym o pow. zab. 75 m2 oraz budynkiem biurowym o pow. zab. 269 m2. Wg EGiB - kartoteka budynków na nieruch. znajduje się: budynek murowany wybudowany w 1980 roku, o funkcji "budynki biurowe", posiadający 2 kond. nad ziemią i 1 kond. pod ziemią, o pow. zab. 250 m2, budynek murowany wybudowany w 2001 roku, o funkcji "inne budynki niemieszkalne", posiadający 1 kond. nad ziemią, o pow. zab. 92 m2, budynek murowany wybudowany w 1965 roku, o funkcji "inne budynki niemieszkalne", posiadający 1 kond. nad ziemią, o pow. zab. 502 m2, budynek wybudowany w 1998 roku, o funkcji "inne budynki niemieszkalne", posiadający 1 kond. nad ziemią, o pow. zab. 75 m2 oraz budynek murowany wybudowany w 1967 roku, o funkcji "budynki biurowe", posiadający 1 kond.

								nad ziemią, o pow. zab. 269 m2. Wg EGiB działka nr 19 stanowi inne tereny zabudowane Bi. Wg MPZP obszaru Targówka Przemysłowego działka znajduje się na obszarach przemysłowo-technicznych", których podst. przeznaczeniem są zakłady przemysłowe, przedsiębiorstwa budowlane, przedsiębiorstwa gospodarki komunalnej.
188907	14-03-2016	762/2016	Targówek	Zabraniecka	1,1383	4 075 000	358	Na działkach nr 3/3 i 5/2 o łącznej pow. 6075 m2 znajdują się: jednokondygnacyjny inny budynek niemieszkalny, o pow. zab. 15 m2, jednokondygnacyjny silos-zbiornik, o pow. zab. 194 m2 oraz jednokondygnacyjny inny budynek niemieszkalny, o pow. zab. 17 m2. Na działkach nr 3/1, 3/2, 5/1, 5/3, 5/4 i 5/5 o łącznej pow. 5308 m2 znajduje się: jednokondygnacyjny inny budynek niemieszkalny, o pow. zab. 10 m2. Na działkach nr 3/2 i 3/3 znajduje się dwukondygnacyjny budynek biurowy o pow. zab. 125 m2. Wg EGiB przedmiotowe działki stanowią inne tereny zabudowane (Bi). Wg MPZP obszaru Targówka Przemysłowego działki nr 3/1, 3/2 i 3/3 położone są na terenach komunikacji samochodowej, działki nr 5/1 i 5/2 położone są w części na terenach komunikacji samochodowej i w części na obszarach techniczno-przemysłowo-usługowych, działki nr 5/3, 5/4 i 5/5 położone są na obszarach techniczno-przemysłowo-usługowych.
207554	23-08-2016	5955/2016	Białołęka	Płochocińska	0,8830	5 000 000	566	Sprzedaż dz. gr. nr 20/4 o pow. 8830m2 (Ba - tereny przemysłowe) na której znajduje się jednokond. budynek magazynowy o pow. zab. 1.265m2 wybudowany w 2000r., 3 kond. bud. niemieszkalny o pow. zab. 1.687m2 wybudowany w 2001r., 1- kond. bud. niemieszkalny o pow. za. 15m2 wybudowany w 2008r., jednokond. bud. niemieszkalny o pow. zab. 73m2.
213328	20-12-2016	124913/2016	Targówek	Łubinowa	1,9284	8 000 000	415	Transakcja obejmuje sprzedaż: - prawa własności zabudowanej nieruchomości gruntowej, składającej się z dz. nr 28/3 o pow. 470 m2 za cenę 211.840,00 zł. - prawa własności zabudowanej nieruchomości gruntowej składającej się z dz. nr 22/4, 22/6, 22/6 o łącznej pow. 3542 m2 za cenę 1.353.160,00 zł. - PRAWA użyt. wiecz. nieruchomości gruntowej składającej się z 23, 21/1 o łącznej pow. 15.272 m2 za cenę 6435000,00 zł. Na działkach ewidencyjnych numer 22/4, 28/3, 21/1 znajduje się budynek jednokondygnacyjny, murowany, rodzaj budynku: zbiorniki, silosy i budynki magazynowe o powierzchni zabudowy 1 252,00 m2, rok zakończenia budowy: 1985; Na działkach ewidencyjnych numer 21/1, 23, 22/4, znajduje się budynek jednokondygnacyjny, murowany, rodzaj budynku: zbiorniki, silosy i budynki magazynowe o powierzchni zabudowy 914,00 m2, rok zakończenia budowy: 1985; Na działce ewidencyjnej numer 21/1, znajduje się budynek jednokondygnacyjny, rodzaj budynku: zbiorniki, silosy i budynki magazynowe, o powierzchni zabudowy 1 668,00 m2, rok zakończenia budowy: 1985. Na działce ewidencyjnej numer 23, położonej w

								województwie mazowieckim, znajduje się budynek dwukondygnacyjny, murowany, rodzaj budynku: budynki biurowe, o powierzchni zabudowy 327,00 nr, rok zakończenia budowy: 1970; Na działce ewidencyjnej numer 23, znajduje się budynek jednokondygnacyjny, murowany, rodzaj budynku: zbiorniki, silosy i budynki magazynowe, identyfikator budynku: 1465118.1114.23.2 BUD, o powierzchni zabudowy 1 427.00 m2, rok zakończenia budowy: 1970; na działce ewidencyjnej numer 23 znajduje się budynek jednokondygnacyjny murowany, rodzaj budynku: zbiorniki, silosy i budynki magazynowe, o powierzchni zabudowy 249,00 m2 , rok zakończenia budowy: 1997, na działce ewidencyjnej numer 23, znajduje się budynek jednokondygnacyjny, murowany, rodzaj budynku: zbiorniki, silosy i budynki magazynowe, o powierzchni zabudowy 1 212,00 m2 , rok zakończenia budowy: 1970; na działce ewidencyjnej numer 23, położonej w województwie mazowieckim, powiecie m.st. Warszawa, miejscowości Warszawa, znajduje się budynek jednokondygnacyjny, murowany, rodzaj budynku: zbiorniki, silosy i budynki magazynowe, identyfikator budynku: 1465118.1114.23.5BUD, o powierzchni zabudowy 110,00 m2, rok zakończenia budowy: 1970; na działce ewidencyjnej numer 23, znajduje się budynek jednokondygnacyjny, murowany, rodzaj budynku: pozostałe budynki niemieszkalne, identyfikator budynku: 1465118.1114.23.6BUD, o powierzchni zabudowy 23,00 m2, rok zakończenia budowy: 1970. Według EGiB działka nr 28/3 stanowi tereny przemysłowe - Ba; działki nr 22/4, 22/6, 22/8 stanowią tereny przemysłowe - Ba; działki nr 23 i 21/1 stanowi tereny przemysłowe - Ba. Zgodnie z obowiązującym mpzp: -działki numer ewidencyjny 21/1, 23, 22/4, 28/3 z obrębu 4-11-14 znajdują się na obszarze przemysłowo -technicznym oznaczonym na rysunku planu symbolem PT, -działki numer ewidencyjny 22/6, 22/8 z obrębu 4-11-14 znajdują się na terenie tras komunikacji samochodowej oznaczonym na rysunku planu symbolem K;
213607	20-12-2016	9090/2016	Targówek	Radzywińska	6,7403	47 491 885	705	Umowa przeniesienia prawa użyt. wiecz. działki nr 57 w wykonaniu umowy warunkowej z dn. 17.11.2016 roku, za Rep A 8022/2016 pod warunkiem, że Prezydent m.st. Warszawy nie wykona prawa pierwokupu. Na działce nr 57 o pow. 67.403 m2 znajdują się: - budynek portierni o powierzchni zabudowy 46 m2; budynek rozdzielni elektrycznej o powierzchni zabudowy 228 m2; komin z cegły o powierzchni zabudowa 27 m2. Według EGiB działka nr 57 stanowi tereny przemysłowe Ba. Według EGiB działka nr 70 i nr 71 stanowią zurbanizowane tereny niezabudowane Bp. Wg MPZP obszaru Targówka Przemysłowego część działki nr 57, działka nr 70 oraz część działki nr 71 przeznaczone są pod obszary przemysłowo-techniczne; północno-wschodni narożnik działki nr 57 przeznaczona jest pod tereny komunikacji kolejowej; południowo-wschodni narożnik działki nr 71 przeznaczona jest pod tereny komunikacji kolejowej z dopuszczeniem usług.

								Sprzedający nie ma wiedzy o żadnych wadach fizycznych Nieruchomości, z wyjątkiem zanieczyszczenia Nieruchomości, opisanego w przekazanym Kupującemu sprawozdaniu z badań szczegółowych stanu środowiska gruntowo-wodnego terenu Zakładów Tłuszczowych Kruszwica S A , Zakład Produkcyjny w Warszawie przygotowanym we wrześniu 2012 r.
250535	09-03-2018	1306/2018	Praga-Północ	A. Kotsisa	4,549	40 000 00	879	Na Nieruchomości znajduje się następująca infrastruktura podziemna lub częściowo podziemna i naziemna obejmująca: podziemne dukty telekomunikacyjne wraz z okablowaniem, podziemne i naziemne kable energetyczne, sygnalizację p-poż, tryskaczowo-gaśniczą i podziemną instalację wody przeciwpożarowej wraz z podziemnymi zbiornikami wody oraz nadziemnym budynkiem pompowni, podziemną instalację wody użytkowej, kanalizację oraz podziemną i częściowo nadziemną instalację przesyłu pary i wody grzewczej zasilającej budynki posadowione na Nieruchomości oraz instalację tranzytową pary i wody grzewczej; ponadto na Nieruchomości znajdują się tory kolejowe stanowiące część bocznic kolejowej. Budynki znajdujące się na Nieruchomości wyposażone są w czujki pożarowe, w których znajduje się materiał radioaktywny (izotop plutonu). Wszczęto postępowanie o wydanie zezwolenia na realizację inwestycji drogowej polegającej na budowie drogi powiatowej - budowie mostu "Kraśnińskiego" wraz z dojazdami, Etap II - odc. od ul. Jagiellońskiej do ul. Matki Teresy z Kalkuty, między innymi na działce 101/1 oraz 102.
258500	07-12-2017	7419/2017	Białołęka	Płochocińska	0,5282	2 500 000	473	Dla działki 14/4 Zarząd Dzielnicy Białołęka m st Warszawy wydał w dniu 19 czerwca 2017 roku decyzję o warunkach zabudowy nr 162/B/2017, w której ustalono warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie nitki parociągu dn 150-250.

9.2. Analiza transakcji porównawczych

Po zbadaniu danych transakcyjnych z do analizy porównawczej wybrano nieruchomości o charakterze przemysłowym, o cechach najbardziej zbliżonych do szacowanej nieruchomości.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami i standardami PFSRM przyjęto, że poszukiwana wartość 1m² powierzchni nieruchomości w przeliczeniu na powierzchnię gruntu mieści się w przedziale pomiędzy najwyższą i najniższą ceną transakcyjną za 1m² nieruchomości przyjętych do porównań

Do bezpośredniej analizy wybrano powyższe transakcje – jako najbardziej zbliżone do nieruchomości wycenianej.

Na podstawie próbek reprezentatywnych z powyższej tabeli określono:

$$C_{\min} = 276$$

$$C_{\min} / C_{\text{śr}} = 0,473$$

$$C_{\max} = 989$$

$$C_{\max} / C_{\text{śr}} = 1,694$$

$$C_{\text{śr}} = 584$$

9.3. Ocena rynku i szacowanej nieruchomości w aspekcie cech rynkowych

Dla potrzeb szacowania, w ramach ustalonych cech rynkowych przyjęto następującą skalę:

Tab. 2 – Ocena cech na tle rynku lokalnego

Cechy rynkowe	Ocena	Opis
Lokalizacja, sąsiedztwo i otoczenie	bardzo dobra	Obszar dzielnicy Białołęka, w sąsiedztwie zabudowy komercyjnej, z pełnym dostępem do infrastruktury miejskiej
	dobra	Targówek, rejon przemysłowy z dostępem do infrastruktury miejskiej
	średnia	Pozostałe lokalizacje
Powierzchnia działki	bardzo dobra	Do 1 ha
	dobra	1 ha – 2 ha
	słabe	Powyżej 2 ha
Powierzchnia zabudowy	bardzo dobra	Powierzchnia do 1 000 m ²
	dobrze	Powierzchnia 1 000 – 5 000 m ²
	słaba	Powierzchnia powyżej 5 000 m ²
Stan techniczny i standard	bardzo dobry	Obiekty po remoncie, wymagające niewielkich nakładów
	dobry	Obiekty po częściowej modernizacji
	słaby	Obiekty do przebudowy i kompleksowej modernizacji
Prawa do gruntu	bardzo dobre	Własność
	dobry	Użytkowanie wieczyste
Dostęp do drogi publicznej / dojazd,	bardzo dobry	Bezpośredni dostęp do drogi publicznej, Działka posiada bezpośredni dostęp do dużej głównej trasy, przystanki komunikacji miejskiej w bliskiej odległości
	dobry	Działka posiada bezpośredni dojazd od mniejszej ulicy, przystanki komunikacji usytuowane w niedalekiej odległości przy głównej trasie
	słaby	Brak dostępu do drogi publicznej, dojazd zwyczajowy i konieczność uregulowania służebności dojazdu, średni dostęp do komunikacji miejskiej.

9.4. Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej

Dla szacowanego gruntu przyjęto następującą charakterystykę:

Tab. 3

Lp.	Cechy rynkowe	Charakterystyka	Opis
1	Lokalizacja, sąsiedztwo i otoczenie	<i>bardzo dobra</i>	Białołęka , rejon Trasy Toruńskiej i ul. Modlińskiej przemysłowy z dostępem do infrastruktury miejskiej.
3	Powierzchnia nieruchomości	<i>dobra</i>	1,1634 ha
4	Powierzchnia zabudowy	<i>dobra</i>	1000 - 5000 m ²
5	Stan techniczny i standard zabudowy	<i>słaby</i>	Budynki do remontu i modernizacji.
6	Prawa do gruntu	<i>dobre</i>	Prawo użytkowania wieczystego
7	Dostęp do drogi publicznej / dojazd	<i>dobry</i>	Działka 12/8 ma dostęp bezpośredni do drogi publicznej ul. Energetycznej , natomiast działka 12/7 , jedynie przez działkę 12/8. Przystanki autobusowej komunikacji miejskiej w dalszej odległości przy ul. Modlińskiej

Dla nieruchomości o C_{min} i C_{max} przyjęto następującą charakterystykę:

Nieruchomość o cenie maksymalnej

Nieruchomość położonych na Targówku przy ul. Białołęckiej 233A. Działka zabudowana budynkami parterowymi o funkcji magazynowej i przemysłowej z częścią biurową obecnie wynajmowanymi na bazę firmy budowlanej. Powierzchnia działki 1,3 ha,

Nieruchomość o cenie minimalnej

Nieruchomość położona w dzielnicy Targówek Przemysłowy przy ul. Poborzańskiej. Powierzchnia działki 11,4 ha, Na działce znajdują :budynek produkcyjno-warsztatowy znajdujący się na przedmiotowej nieruchomości, budynek dawnej remizy kolejowej straży pożarnej - ujęty jest w gminnej ewidencji zabytków m. st. Warszawy (budynek dawnej remizy kolejowej straży pożarnej. Dla części nieruchomości wydano WZiZT na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego.

Tab. 4

L.p.	Rodzaj cechy	Udział cechy w ΔC - waga cechy	Zakres współczynników		Wartość współczynników korygujących
			$C_{min}/C_{sr} * waga$	$C_{max}/C_{sr} * waga$	
1	Lokalizacja, sąsiedztwo i otoczenie	30%	0,142	0,508	0,508
2	Powierzchnia działki	15%	0,071	0,254	0,163
3	Powierzchnia zabudowy	15%	0,071	0,254	0,163
4	Stan techniczny i standard zabudowy	20%	0,095	0,339	0,095
5	Prawa do gruntu	10%	0,047	0,169	0,047
6	Dostęp do drogi publicznej / dojazd	10%	0,047	0,169	0,108
7	Razem	100%	0,473	1,694	1,083

Rynkową wartość 1 m² określa się wg wzoru:

$$W_{m.kw.} = C_{\text{śr}} \times \sum_{i=1}^n U_i$$

gdzie:

C_{śr} – średnia cena = 583,82 zł/m²;

U_i – suma współczynników korygujących = 1,083

Stąd wartość 1 m² powierzchni nieruchomości wynosi:

$$W = 582,82 \text{ zł/m}^2 * 1,083 = 632,54 \text{ zł/m}^2 \quad \text{przyjęto } 633 \text{ zł/m}^2$$

Wartość nieruchomości oszacowano w wysokości:

$$W_R = 633 \text{ zł/m}^2 * 11\,634 \text{ m}^2 = 7\,364\,322 \text{ zł}$$

10. WYNIK KOŃCOWY WYCENY.

Wartość rynkową nieruchomości zabudowanej położonej w Warszawie, dzielnicy Białołęka, przy ul. Modlińskiej 6, stanowiącej działki nr ew. 12/8 i 12/7 z obrębu 4-06-15, oszacowano według stanu na dzień 28.03.2019r. i cen aktualnych na dzień wyceny. w wysokości:

$$W_R = 7\,364\,322 \text{ zł}$$

(słownie: siedem milionów trzysta sześćdziesiąt cztery tysiące trzysta dwadzieścia dwa złote)

11. WNIOSKI

1. Oszacowana wartość nieruchomości w przeliczeniu na 1m² powierzchni gruntu wynosi 583 zł/m², oscyluje nieco powyżej ceny średniej i mieści się w przedziale (C_{min}, C_{max})
2. Na cenę nieruchomości gruntowej największy wpływ ma jej :
 - lokalizacja w dzielnicy Białołęka , w rejonie Trasy Toruńskiej
 - sąsiedztwo torów i Trasy Toruńskiej oraz w otoczenie obiektów o charakterze przemysłowym i magazynowym,
 - położenie w drugiej linii zabudowy od ul. Modlińskiej,
 - brak bezpośredniego wjazdu z ul. Modlińskiej, dojazd drogą gruntową,
 - słaby standard, stan techniczny i średnia funkcjonalność zabudowy,

12. UWAGI I ZASTRZEŻENIA.

- Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa, a także zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym.
- Operat został sporządzony zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21.09.2014r., wraz z

późniejszymi zmianami, a także zgodnie ze “Standardami Zawodowymi Rzeczoznawców Majątkowych”.

- Operat został opracowany dla celu określonego w punkcie 2 i autor nie bierze odpowiedzialności wobec osób trzecich wykorzystujących operat w innym celu, niż ten, dla którego został sporządzony.
- Operat nie stanowi ekspertyzy technicznej i autor nie bierze odpowiedzialności za wady ukryte nieruchomości.
- Operat jest opracowaniem autorskim, nie może być publikowany w całości lub w części w jakikolwiek sposób bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści tej publikacji.
- Treść operatu nie może być ujawniana osobom trzecim z wyjątkiem sytuacji przewidzianych przez przepisy prawa polskiego lub zagranicznego oraz na podstawie nakazu sądowego.
- Rzeczoznawca dołożył wszelkich starań by operat zawierał kompletne i prawdziwe informacje dotyczące przedmiotu wyceny. Jednakże oględziny nie stanowią ekspertyzy technicznej przedmiotu wyceny, a rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których występowania nie mógł stwierdzić przy dokonaniu oględzin, ani też na podstawie powołanych w operacie źródeł danych merytorycznych. Rzeczoznawca przyjął wszystkie dane otrzymane od Zamawiających w dobrej wierze nie ponosi odpowiedzialności za rzetelność.
- Rzeczoznawca jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej
- Podstawę do określenia stanu prawnego nieruchomości stanowiły dokumenty i materiały wymienione w pkt. 3., udostępnione przez zamawiającego.
- Obliczenia wykonane zostały z pomocą arkusza kalkulacyjnego. Wyniki pośrednie mogą być obarczone minimalnymi niedokładnościami wynikającymi z zaokrągleń do liczb całkowitych.
- Oszacowana wartość może ulec zmianie w wyniku zmian koniunktury gospodarczej oraz zmian rynku lokalnym. Oszacowana wartość nie obejmuje podatku VAT.
- Operat zawiera 39 ponumerowanych stron i załączniki

Opracowanie:

mgr inż. Bożenna Dziurkowska

